

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風險因素

與我們的數據中心物業租賃業務有關的風險

我們面臨與發展新數據中心大樓有關的風險

為滿足對我們的高端數據中心物業的日益增長需求及繼續支持我們的增長，我們計劃繼續物色機會以在香港發展新數據中心大樓。發展新數據中心大樓涉及選擇及收購適合的土地或物業、建設必要的基礎建設、安裝必要的設備及僱用必要的操作人員，而該等事宜均需要大量資源。發展我們第二座數據中心大樓的開支擬主要以[●]、銀行貸款融資及源自營運的現金流撥付，我們計劃將主要以債務融資為任何未來發展新數據中心大樓的有關開支撥付資金。然而，我們無法保證日後我們將能夠成功籌集足夠資金。倘我們無法籌集足夠資金，我們可能會延遲，或根據實際情況需要放棄發展新數據中心大樓，且可能會導致我們難以應對競爭壓力。即使我們能夠成功籌集足夠資金，日後我們建設新數據中心大樓的計劃亦或會因不可預測的事件而遭延遲。我們無法保證將及時選定適合地點及以合理成本或可接受的條款及條件收購相關樓宇或土地。我們亦無法保證我們會成功就在香港發展數據中心大樓及時從相關香港政府機構取得一切有關批准(包括批准契約修訂的申請)、同意或許可。此外，即使我們能選定適合地點、收購土地或適合改建成數據中心大樓的現成樓宇及取得一切所需的批准、同意或許可，但為有效管理新數據中心大樓的發展，我們將須繼續改進我們的經營效率及擴大我們的僱員基礎。然而，我們無法保證我們將能夠達成上述條件。倘日後我們未能達成任何上述有關發展新數據中心大樓的事宜，日後我們發展新數據中心大樓的計劃或會被延誤或放棄及我們的數據中心物業租賃業務的未來增長前景將受到重大不利影響。

因此，考慮到發展我們第二座數據中心大樓及以上情況，我們或不按本文件「未來計劃」一節所述的方式動用[●]，而[●]用途的有關變動可能會對我們數據中心物業租賃業務的前景及未來增長造成重大不利影響。

預期我們第二座數據中心大樓的發展成本約682百萬港元，部分成本擬以銀行貸款融資撥付。本集團已就發展第二座數據中心大樓獲得銀行融資570百萬港元，有關銀行融資可根據我們第二座數據中心大樓的建築階段提取。由於增加銀行貸款，故提取上述作第二座數據中心大樓發展的融資可能日益增加我們的資產負債比率。此外，考慮到我們將不會於第二座數據中心大樓投入運作前從大樓獲得任何租金收入以及我們將會以經營所得現金流量融資撥付部分發展成本，故我們的流動資金狀況將會受到不利影響，從而會令我們更易受

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

到不利經濟或行業狀況所影響，限制我們的靈活性並減低我們用以撥付未來擴展建築業務的可運用營運資金，以及影響我們的信貸狀況致使我們未來的財務成本增加，銀行或會在授予我們新貸款時要求我們同意限制性契諾並限制我們未來進行業務活動的靈活性。倘該等情況發生，我們的經營業績、前景及未來增長或會受到重大不利影響。此外，我們的董事參考建築業現時市況根據現有發展計劃及將會產生的估計發展成本估計第二座數據中心大樓的估計發展成本約682百萬港元。預期發展成本可能由於我們控制範圍以外的因素（例如由於建築材料及勞工供應突然短缺以致建築材料成本及分包成本增加）而增加，可能對我們的現金流量及盈利能力造成不利影響。

此外，於我們能夠開始在有關樓宇產生收益前將產生與發展我們的第二座數據中心大樓有關的巨額開支，而數據中心大樓可供租戶使用後仍需較長期間才能達到可實現收支平衡的出租率。我們無法保證我們將能夠準確預計客戶對有關架空地台空間的需求或我們將能夠吸引足夠數目的客戶租用有關物業。倘我們未能及時吸引客戶租用我們的新數據中心大樓，則我們的數據中心物業租賃業務的盈利能力可能會受到重大不利影響。

第二座數據中心大樓的發展將通過興建一座全新數據中心大樓進行，這可能涉及相對較長的發展時間

我們第二座數據中心大樓的發展將根據我們目前的發展計劃通過興建一座全新數據中心大樓進行。因此所需的施工時間將一座現有工業大樓將較改建成數據中心大樓所需的時間為長。我們現時預期我們的第二座數據中心大樓一期發展的建造時間將為兩年零五個月左右。我們僅花了約十二個月時間建成及改建當時現有的工業大樓，並在我們向首位客戶交付物業之前完成iTech Tower相關的改動及加建工程以及樓宇設施工程。

無法保證在第二座數據中心大樓竣工前市場需求將維持不變。此外，鑒於發展時間相對較長，我們制訂第二座數據中心大樓的發展計劃所依據的多項假設或會受到我們無法控制的因素的影響。倘實際經濟條件或影響市場需求或第二座數據中心大樓發展其他因素於發展階段出現重大波動，我們的實際發展計劃會與本文件所述者存在重大出入。倘實際情況與我們的假設存在顯著差別，從而導致第二座數據中心大樓發展的發展計劃出現重大變動並產生額外成本，或市場需求在第二座數據中心大樓竣工前出現變動，我們的盈利能力、經營業績、前景及未來增長或會受到重大不利影響。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們的數據中心物業租賃業務依賴少數客戶

於最後實際可行日期，我們已與三名客戶就租用位於iTech Tower的所有架空地台空間訂立年期由五年至二十年不等的長期協議。於往績記錄期，來自我們數據中心物業租賃業務的三名客戶的總收益分別佔我們數據中心物業租賃業務總收益約57.7%、25.1%及17.2%。我們無法保證我們現有客戶將於有關協議屆滿時與我們續簽現有協議。倘我們現有客戶不與我們續簽彼等的協議，而我們未能覓得新客戶，這可能會對我們數據中心物業租賃業務的營運及溢利造成重大不利影響。此外，即使我們現有客戶與我們續簽彼等的協議，或我們能夠覓得新客戶，我們無法保證彼等與我們訂立的協議不會於協議屆滿前終止，且我們亦無法保證我們能夠接受有關費用，或客戶將一直根據有關協議按時支付彼等的費用。倘出現此等情況，或會對我們數據中心物業租賃業務的經營業績及盈利能力造成重大不利影響。

違反或未能符合我們與客戶或其獲授權人的協議項下訂明的規定或會導致我們面臨收費減少或損失或損害申索

我們與客戶的大部份協議載有具體規定，倘本集團並未符合有關規定，本集團面臨損害申索。我們的客戶通常要求我們的數據中心物業符合我們與彼等訂立的協議項下訂明的有關標準及規定。倘本集團與我們客戶就數據中心物業發生任何爭端，而該爭端不能得到解決或無法達成解決方案，有關爭端或會導致客戶應付費用的減少或使本集團面對來自客戶的損失或損害申索或來自我們與客戶共同對其承擔責任的客戶的獲授權人的損失或損害申索，這或會對我們的流動資金及現金流量造成不利影響，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績、聲譽及我們數據中心物業租賃業務的前景造成重大不利影響。

我們的數據中心大樓設施面臨某些超出我們控制範圍的情況造成的損害以及系統故障風險

我們數據中心物業租賃業務的成功取決於我們保護設施，使其免受因人為錯誤、火災、斷電、通訊故障、故意破壞公共財物的行為及類似事件而導致的損壞的能力。儘管我們已採取或將採取預防措施，發生預料不到的自然災害或其他不可預見性質的事件將影響租戶的數據中心的使用可靠性及可利用性或對我們數據中心物業租賃業務的相關設施造成嚴重損壞。同樣，人為錯誤或其他運作中斷等事件可能導致租戶的數據中心的運作中斷。倘發生任何此等事件，我們租賃的物業可能無法滿足客戶要求，從而可能對我們數據中心物業租賃業務的經營業績造成重大不利影響。我們無法保證我們的責任保險將足夠彌補上述事件導致的損失。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們的數據中心物業租賃業務的經營目前位於單一數據中心大樓

我們的數據中心物業租賃業務的經營目前位於單一數據中心大樓。倘發生任何妨礙我們單一數據中心大樓的日常運作或對其造成災難性損壞的事故，本集團數據中心物業租賃業務的經營及財務業績或會受到重大不利影響。

獲得有關iTech Tower用於數據中心物業架空地台空間的豁免須遵守若干條件，且如未能符合有關條件，有關豁免可能遭撤銷

我們已就iTech Tower內用於數據中心物業的所有架空地台空間獲得永久臨時豁免。在遵守若干條件的情況下，iTech Tower的有關豁免為永久。有關條件包括(1)於經營資訊科技及電訊業前，從政府或法定機構取得就物業用於資訊科技及電訊業所規定所有所需的許可證、批准及許可；(2)於物業內維持及經營資訊科技及電訊業時在各方面遵守所有法律及規例。如地政總署署長裁定違反任何豁免條件，或用物用於違反任何法律或法規的任何用途，或並未從政府或法定機構所規定任何所需的許可證、批准及許可，則可能撤銷有關豁免。

我們遵守豁免條件及豁免持續生效須承受我們控制範圍以外的不確定因素，如香港法例及規例不時變動及收緊。未能確保香港法例及規例將不會變更及將會繼續符合豁免條件以及將會繼續維持有關豁免。如地政總署署長裁定未能遵守有關條件而有關豁免因此而撤銷，則可能重大不利影響本集團的經營及財務業績。

我們面臨主合約終止及主承建商於由我們擔任分包商以及我們的客戶並無因由下終止租賃協議的數據中心物業租賃收取費用的風險

我們就兩份iTechTower物業（涉及iTech Tower約50.8%的總架空地台空間）租賃協議以客戶的分包商身份行事，而有關協議會因主合約的終止而終止。然而，本集團並非訂約方的主合約是否會終止，面臨多項並非我們所能控制的因素，且其中一份主合約載有允許客戶的獲授權人在並無因由下給予客戶通知以終止與我們客戶的主合約的條款。無法保證主合約日後不會被訂約方終止。倘主合約終止，我們數據中心物業租賃的相關協議將因此而終止。此外，租賃我們的iTechTower物業的兩份協議（涉及iTech Tower總架空地台空間約

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風險因素

29.2%) 亦載有允許我們的客戶在並無因由下給予我們通知以終止協議的終止條款。於往績記錄期，上述四份協議的租金收入合共應佔總收益的百分比相當於我們的數據中心物業租賃業務租金收入約佔總收益的77.9%。如終止該等協議，或會對我們的盈利能力、業績或經營及前景產生重大不利影響。

此外，根據租賃我們的 iTech Tower 物業（我們以客戶的分包商身份行事）的協議，客戶據此應付予我們的費用視乎我們客戶自其持牌人收取的相應金額而定。進一步詳情請參閱「業務」一節「客戶」一段。無法保證我們的客戶的持牌人不會拖欠付款，從而導致我們客戶付款給我們時出現的拖欠情況，故在此情況下，我們的盈利能力和經營業績或會受到重大不利影響。

我們面對資源豐富的物業公司的潛在競爭，該等物業公司有能力和將旗下組合內的工業大廈改建為數據中心大樓

我們主要透過改建現有工業大廈發展 iTech Tower。此亦為我們在香港發展新數據中心大樓的業務策略之一：透過物色合適土地作興建新數據中心大樓或物色適合改建為數據中心大樓的現有工業大廈。如該等資源豐富的物業公司計劃進軍香港數據中心物業租賃業務，則該等公司亦將有能力將在香港的旗下組合內的工業大廈使用我們採納的方法（從地政總署獲得永久臨時豁免）改建為數據中心大樓。香港政府的獎勵計劃鼓勵改建工業大廈為數據中心大樓（有關香港政府獎勵的進一步詳情，請參閱「行業概覽」一節「香港政府的支持及獎勵」一段），該等資源豐富的物業公司進入有關市場可能會加劇市場競爭，從而可能對我們的香港數據中心物業租賃業務的未來增長前景及市場份額造成不利影響。如我們面對資源豐富的香港物業公司的激烈競爭，則亦可能對我們的經營業績造成不利影響。

我們的數據中心物業租賃業務的經營歷史有限

我們的數據中心物業租賃業務的經營歷史有限及我們於二零零七年才開始從事數據中心物業租賃業務。考慮我們數據中心物業租賃業務的前景須計及公司於初期發展階段經常會遇到的風險及不明朗因素。

全球金融危機對我們的目標客戶造成負面影響

二零零八年全球金融危機及近期歐洲主權債務危機引發資本市場的出現重大波幅及全球市場衰退。由於我們的目標客戶為一家跨國數據中心營運商、一家通訊公司及一家金融

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風險因素

機構，而彼等可能因市場波動而受到不利影響，因此對高端數據中心的需求可能減少。此外，倘若干我們現有客戶因財務緊縮而終止與我們的協議，本集團的經營及財務業績或會受到不利影響。

我們的數據中心物業租賃業務經營所在的市場技術發展迅速，且客戶需求不斷變化

我們的數據中心物業租賃業務經營所在的市場技術發展迅速而，且客戶需求不斷變化。我們未來的成功將取決於我們適應迅速發展的技術、適應不斷發展的行業標準的新設備及設施的能力以及我們因應不斷發展的市場需求而持續改進租戶的數據中心的使用可靠性及可利用性的能力。我們無法保證將能夠適應該等發展及變化。倘我們未能適應，或會對我們的數據中心物業租賃業務的前景及未來增長造成重大不利影響。

我們的數據中心物業租賃業務可能面臨來自其他擁有更豐富資源的公司的競爭

香港政府曾於截至二零一三年三月三十一日止財政年度的財政預算中宣佈，香港政府將會支持香港發展成為區域數據中心樞紐。與此同時，香港政府亦宣佈，將就鼓勵使用現有工業大廈或工業地塊發展數據中心物業租賃推出兩項措施，即免收將工業大廈改作數據中心的豁免書費用，及根據實際開發強度評估將工業地塊改作發展數據中心的契約修訂。我們無法保證新市場參與者，包括與我們規模相當並擁有更多資源的參與者，不會進入香港數據中心物業租賃市場。上述新市場參與者進入香港市場或會對我們的數據中心物業租賃業務的未來增長前景及市場份額造成重大不利影響。倘我們失去我們的競爭優勢，我們的經營業績或會受到不利影響。

與我們的建築業務有關的風險

我們的現金流或會因我們的項目所採用的付款慣例而有所波動

就本集團為主承建商的建築項目而言，在收到我們客戶的付款之前須向我們的供應商及分包商作出付款的項目初期階段一般會產生淨現金流出。我們的客戶將參考工程完成的進度向我們支付工程進度款，而有關工程及付款由我們客戶聘用的建築師核證。因此，一項特定項目的現金流會隨著工程向前推進而在一般項目過程中逐漸從初期階段的淨現金流出轉變為累計淨現金流入。截至二零一一年三月三十一日止年度，我們的經營活動現金流出淨額約為57.6百萬港元。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們同時進行若干項目，而在一般業務過程中，一項特定項目的現金流出乃以其他項目的現金流入撥付。倘於某一特定時間點，一項特定項目或若干項目的現金流出不能以我們其他項目的現金流入撥付，我們對應的現金流狀況連同我們的財務狀況或會受到不利影響。

我們面對與投標過程有關的風險，倘我們欲保持投標價格的競爭力，我們的盈利能力或會降低

我們所承接的項目乃通過招標方式按個別項目基準授出並取得新建築工程。我們必須經過一個競爭性招標過程。倘我們無法成功標出有競爭力的投標價格或維持與我們現有客戶的業務關係，我們的收益及經營業績將受到不利影響。

此外，我們建築業務的盈利能力取決於我們的投標價格，而投標價格基於將產生的估計成本加溢價釐定。倘針對估計成本作出顯著溢價，我們的投標價格的競爭力或會降低。另一方面，倘我們設定的投標價格太低，則當我們所承接的建築工程實際所需工期及成本可能因多項並非我們所能控制的因素（如勞工短缺）而超過我們於遞交投標申請時所估計的金額，我們的盈利能力或會受到重大不利影響。

未能完全遵守建造合約項下規定的時間表或會導致我們承擔算定損害賠償

我們的建造合約通常作出具體的完工時間表規定，倘我們未能遵守上述時間表規定，我們將須承擔算定損害賠償。有關算定損害賠償通常按照相關合約就每延遲一天完工所規定的費率徵收。因此，倘我們未能遵守上述相關合約的時間表規定，我們或須支付算定損害賠償，因而對我們的流動資金及現金流以及我們的財務狀況、經營業績及聲譽造成不利影響。

鑒於我們的建築業務以項目為基礎，所收取的費用及我們的利潤率可能不固定且並非屬經常性質

鑒於我們的建築業務以項目為基礎，及相關建築項目的費用及利潤率獨立於我們的投標價格，而投標價格或會受建造合約條款、合約年期長短、預計建築工程成本及總體市況等因素的影響，我們無法保證我們始終能夠以具競爭力的價格投標，而倘我們的投標價格無競爭力，我們建築業務的經營業績將受到不利影響。即使我們的投標定價格具競爭力，但鑒於建築工程的性質及建築項目實際施工過程中可能會遇到勞工成本增加及建築材料成本出現偏差情況等在投標階段無法預料到的困難，我們因而無法保證我們建築業務項目的盈利能力能夠維持或估計盈利能力可達到特定水平。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風險因素

此外，由於我們按個別項目競投建築項目，故自該等項目產生的收益屬非經常性質。因此，我們無法保證我們能夠繼續維持我們與現有客戶的業務關係，亦無法保證我們的現有客戶於完成當前建築項目後將繼續彼等與我們的業務關係。建造合約產生的收益乃根據我們對相關建築項目整體結果的估計以及建築工程完工百分比確認。就營業總額、期限及成本而言計算的合約實際收入可能因此高於或低於我們的估計。

倘未能在建築地盤成功實行安全措施，或會發生人身傷害、財產損失或傷亡事故

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，本集團曾經及現時牽涉多項針對本集團建築業務的民事索償、訴訟及潛在索償，其中包括：(i)僱員根據僱員補償條例索取的補償及根據普通法針對本集團提出的人身傷害索償；及(ii)分包商索償。進一步詳情請參閱「業務」一節「法律訴訟及合規」一段。

我們規定及監管我們的分包商遵守及實行我們經營建築業務的所有安全措施及程序。然而，我們無法保證分包商不會違反任何規則、法例或規例。倘因我們的分包商未能在我們的建築地盤實行安全措施而發生人身傷害、財產損失或傷亡事故，可能會引起訴訟，這將對我們的聲譽及財務狀況造成不利影響。

此外，我們無法保證日後不會推出新條例及規例，亦無法保證我們將能夠遵守所有該等新條例及規例。倘我們未能遵守任何該等新條例及規例，我們建築業務的經營或會受到不利影響。

由於建築材料成本波動，實施建築項目時產生的實際成本於遞交投標後可能偏離我們投標時作出的初步估計

建築材料成本及分包開支佔我們的大部份直接成本。於往績記錄期，建築材料成本及分包開支合共分別佔我們截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度各年建築業務直接成本總額約77.4%、90.4%及82.1%。我們與分包商訂立的分判協議一般

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風險因素

為固定價格合約，分區費用在我們開展建築項目時預先釐定。然而，儘管我們於為建築項目投標定價時估計建築材料成本，實際成本在建築項目施工執行期間可能會波動。遞交標書時的估計材料成本與完成項目的實際成本之間的任何差異或會影響我們的財務表現及盈利能力。

我們依賴少數並無向我們作出長期承諾且可能隨時終止彼等與我們的合作關係的客戶

就我們的建築業務而言，我們於往績記錄期內及截至最後實際可行日期依賴少數客戶。我們建築業務截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度的客戶總數分別為13、13及10名客戶。同期，來自我們建築業務五大客戶的收益分別約為343.4百萬港元、924.2百萬港元及639.6百萬港元，分別佔我們建築業務總收益約98.2%、99.7%及99.9%。

我們建築業務的經營業績將繼續依賴(i)我們繼續向客戶取得建築項目的能力；(ii)客戶的財務狀況及商業成就；及(iii)會對香港建造業產生影響的各種因素。我們無法保證能夠維持或增進與建築業務主要客戶的關係，且彼等可能隨時終止與我們的合作關係。倘向建築業務客戶獲取的建築項目有任何重大延誤或被終止或數目或合約價值減少，均有可能導致我們建築業務的收益大幅下降，從而對我們的經營業績造成重大不利影響。

此外，我們建築業務的主要客戶乃以合約為基礎，而並無向我們作出長期承諾。此外，與主要客戶的合作關係並非獨家，且很大程度上需依靠公司的商譽。我們無法保證將能夠令客戶基礎層面多元化。倘我們的主要客戶大量削減、延遲或終止其交予我們的建築項目，我們或無法及時按類似條款向其他客戶取得建築項目。倘我們建築業務的現有客戶出現上述任何情況，我們的業務、財務狀況及經營業績均可能會受到重大不利影響。

我們建築業務項目的工程為勞動密集型，且勞工供應未必一直穩定

我們的建築項目的工程為勞動密集型。然而，我們無法保證勞工供應將一直穩定。倘我們或我們的分包商未能及時招募足夠的勞工，或倘勞工成本顯著上升，我們可能無法按預期預算及時間表完成項目工程，而我們建築業務的經營及盈利能力可能受到不利影響。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們建築業務項目的工程可能會受到不利天氣狀況的影響

由於我們部分的建築項目是在戶外進行，暴雨、熱帶氣旋及持續降雨等不利天氣狀況可能會中斷或在其他方面影響我們的建築工程作業。倘不利天氣狀況造成延誤，隨後我們可能必須加快工程進度，方令工程得以按計劃依時完工，而有關加快工程進度一般會產生額外成本，因而對我們建築業務的盈利能力產生不利影響。倘建築項目竣工出現延誤，我們可能須支付算定損害賠償或罰款，從而可能會對我們建築業務的經營業績產生不利影響。

我們建築業務的勞工可能發起工業行動或罷工

建築工程一般劃分為多個不同的工序，每一個工序均需要具備高度專業化技能的勞工。因此，任何一個工序進行工業行動均會干擾我們建築業務的建築工程的進度。於往績記錄期，我們的建築項目並無遇到任何罷工行動。然而，我們無法保證勞工不會發起以提高工資或縮短工作時間等為訴求的工業行動或罷工。該等工業行動或罷工可能會對我們的盈利能力及經營業績造成不利影響。

我們可能不會及時獲悉數支付我們建築業務的工程進度款及保固金

我們通常按月向我們的客戶收取建築業務的工程進度款。付款金額參照已完工及經核證建築工程的價值釐定。此外，我們客戶預留部分工程進度付款（相當於工程進度付款的5%至10%）作為保固金。我們於往績記錄期內並無因該付款慣例而錄得壞賬。然而，我們無法保證我們的客戶將會及時悉數向我們支付我們建築業務的工程進度款，或將會及時悉數向我們支付有關保固金或任何未來保固金。倘我們的客戶未能及時悉數就我們的建築工程作出付款，我們日後的流動資金狀況可能會受到不利影響。

我們依賴我們的分包商完成我們的建築項目

我們將大部份建築工程委託予分包商。我們設有若干甄選及監管分包商的程序，包括保有一份定期更新的獲認可分包商名單，及訂立協議以明確訂明各方的權利及責任。經營多年來，我們與我們的分包商維持良好關係。然而，我們無法保證我們透過上述程序將能與監管我們自己員工一樣直接及有效監管該等分包商的表現。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風險因素

此外，我們需要外判時未必能夠輕易物色到適合的分包商。倘我們無法僱用到合資格分包商，我們按時完成建築項目的能力可能會削弱。倘分包商未能提供合約項下規定的服務，我們通常將須以高於初步預計的價格從其他分包商獲得上述服務，這可能會對我們的盈利能力造成不利影響。倘分包商的表現不符合我們預期的標準，我們建築業務工程的質量可能受到不利影響，因而有損我們的聲譽並令我們面臨訴訟或損害賠償申索。

我們未必能就我們所進行更改工程的費率與客戶達成協議

建築工程的施工過程中，我們的客戶可能要求我們進行更改工程，這並不包含於與客戶訂立的合約範圍內。有關更改工程的條款及收費比率通常由我們與客戶或其顧問根據原建造合約的類似工程釐定。

然而，無法保證我們與客戶或其顧問能夠就釐定更改工程的費率達成協議。倘我們與客戶或其顧問釐定及協定的更改工程費用大幅低於我們結合任何工程更改令的影響後評估各項目損益的原先估計，則我們的經營業績可能受不利影響。倘無法達成協議且我們並無就更改工程獲得報酬，則或會與客戶產生合約糾紛，並因相關的建築項目而產生法律費用等額外成本，從而對我們的盈利能力、經營業績、流動性資金及財務狀況造成重大不利影響。

我們建築業務面對激烈競爭

香港的建造業有大量的市場參與者。我們認為在香港經營的所有建築公司均是我們建築業務的競爭對手。董事認為香港建造業的競爭在過去幾年日趨激烈。倘我們未能繼續維持我們在市場上的競爭力，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到不利影響。

我們須維持經營我們建築業務的資格及領有相關牌照，而獲取及續新該等資格及領取牌照發生任何延誤、遭吊銷或撤銷該等資格及牌照可能會嚴重妨礙我們的業務營運及影響我們的未來營業額及溢利

我們須維持經營資格及領有牌照以經營我們的建築業務。進一步詳情請參閱本文件「業務」一節「主要資格及牌照」一段。我們須遵守各政府部門施加的限制及條件以維持我們的資格及牌照。有關適用於我們的規定的更多資料，請參閱「規例」一節。倘我們未能遵守任何

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

該等規例，我們的資格及牌照可能被暫時吊銷或甚至撤銷，或可能於資格及牌照的初步年期屆滿後續期時遭延遲或拒絕，這將直接影響我們承接相關工程的能力，從而減少我們日後的營業額及溢利。

香港物業市場下滑可能會對我們的建築業務及經營業績產生重大影響

我們的建築業務、其經營業績及前景在很大程度上由香港的房地產市場增長及相關政府政策推動。香港物業市場的任何不利發展及下滑將會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

有關我們整體業務的風險

我們的經營業績包括投資物業的公平值變動，而該等收益尚未變現，且可能不時波動

我們於個別結算日根據獨立物業估值師的估值按投資物業的估計公平值將其於我們的合併資產負債表中列賬。我們投資物業的估計公平值變動產生的損益將於我們的合併收益表中列為投資物業公平值變動。

我們投資物業的估計公平值根據獨立專業估值師使用涉及行使專業判斷及需要採用若干基準及假設的估值技巧進行的估值釐定。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止三個年度各年，我們投資物業的公平值收益分別約為201.9百萬港元、43.0百萬港元及67.4百萬港元，分別約佔我們於各個年度溢利的81.5%、42.2%及45.2%，該等公平值收益均為未變現的資本收益。我們投資物業的估計公平值將受到當時物業市場狀況的重大影響，並將隨市場波動而變化且無法保證我們投資物業的估計公平值日後將不會減少。如投資物業估值的主要假設及基準出現變動（如物業市場的任何衰退可能導致較低的假設平均租金增長率，而行業交易的市場收益率增加可能導致貼現現金流量法採用較高的假設貼現率及期末資本化率），則我們投資物業的估值公平值可能會下跌。有關說明估值方法所採納主要假設對各估值日我們數據中心大樓的估計公平值及往績記錄期我們的稅前溢利的向上／向下調整的影響的敏感度分析的詳情，請參閱本文件「財務資料」一節「投資物業公平值變動」一段。我們投資物業公平值的任何該等減少將降低我們的溢利，並可能對我們的經營業績產生重大不利影響。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們的保單未必能充分承保申索及訴訟產生的責任，且本集團應付的保費可能增加

於最後實際可行日期，我們已為針對本集團的申索及訴訟產生的責任購買保險。有關其他詳情，請參閱「業務」一節「保險」一段。然而，無法保證我們目前的保險將就針對本集團的申索及訴訟產生的全部責任向我們提供充分保障。此外，本集團應付的保費取決於多項因素，包括我們所承接建築項目的範圍及合約金額以及與承保人的保險索償記錄。概不保證本集團今後應付的保費不會增加。倘我們須就不獲承保的損失負責或獲承保索償金額高於我們所購保險的承保限額，或本集團應付的保費大幅上漲，則可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們於二零一三年六月三十日錄得負債約877.4百萬港元，可能會引致重大利息開支及與銀行貸款協議強加於我們的條件及限制性契諾有關的風險

於二零一三年六月三十日，我們錄得負債約877.4百萬港元。我們能否支付定期利息及本金以及遵守銀行貸款協議就銀行借款施加於我們的限制性契諾將取決於我們未來的現金流量，而這將取決於當前的經濟及未來經營表現以及其他因素，其中許多因素並非我們所能控制。相關債務或會產生重大利息開支，因而或會對我們的經營業績及財務業績產生重大不利影響。銀行貸款協議亦或會向我們強加限制性契諾。倘我們無法遵守銀行貸款協議向我們施加的條件及限制性契諾，銀行或會要求我們立即償還相關銀行貸款，而這會對我們的流動資金狀況造成影響。

我們的過往財務資料未必反映我們未來的表現

截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們建築業務所得收益分別約為349.8百萬港元、926.8百萬港元及640.1百萬港元，分別為建築業務的毛利貢獻約10.9百萬港元、20.1百萬港元及41.2百萬港元。另一方面，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們數據中心物業租賃業務所得收益分別約為108.2百萬港元、131.2百萬港元及133.6百萬港元，分別為數據中心物業租賃業務的毛利貢獻約82.3百萬港元、96.7百萬港元及98.8百萬港元。然而，該等過往財務資料僅為對我們過往表現的分析。該等過往財務資料並不反映我們未來的業務表現，亦不表示有任何正面關係。我們未來的業務表現並非取決於過往財務資料，而是取決於我們取得新業務機會將成本保持在最低水平的能力，以及其他可能不受我們控制的因素。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們的業務受利率波動的影響

我們一直透過內部產生資金、來自股東的資金及銀行貸款融資為我們的業務營運提供資金。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們的銀行貸款分別約為837.1百萬港元、698.0百萬港元及828.1百萬港元。截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們銀行貸款的年利率範圍分別介乎2.05%至6.00%、2.11%至6.00%及2.25%至6.00%，而這在很大程度上與基準貸款利率掛鈎，如香港銀行同業拆息或最優惠利率。

[●]後銀行貸款融資將繼續為我們業務營運的主要資金來源之一。基準貸款利率如上調將增加我們的資金成本並對我們的財務表現產生不利影響。

我們的業務受適用規則及規例變動的影響

我們的業務及財務業績可能會受政府政策、相關法例及規例變動的不利影響。作為批發主機代管供應商及樓宇建造承包商，我們一直遵守若干適用法例及規例。例如，就我們的建築業務而言，我們須遵守適用的安全及環境保護法例、規例及規定。倘我們未能遵守任何適用安全及環境保護法例、規例或規定，我們或會受到罰款或其他處罰或須採取補救措施，繼而或會對我們的經營及財務狀況產生不利影響。有關進一步詳情請參閱本文件「規例」一節。

香港的監管機構或會不時修訂現有或採用新的適用於批發主機代管供應商及樓宇建造承包商的法例及規例。就此而言，我們無法保證能夠及時遵守相關改變或新規定。我們可能因遵守新的法例、規例及規定而產生額外成本，繼而可能會對我們的盈利能力產生不利影響。

我們於二零一一年及二零一二年三月三十一日錄得流動負債淨額

於二零一一年及二零一二年三月三十一日，我們有流動負債淨額分別約為651.9百萬港元及595.7百萬港元，主要原因為我們按要求償還長期銀行貸款，因此長期銀行貸款就會計目的被歸類為流動負債。有關進一步詳情請參閱本文件「財務資料」一節「流動（負債淨額）／資產淨值」一段。

我們無法保證未來任何期間不會有流動負債淨額。倘我們於若干貸款或相關款項到期時未能對若干貸款進行再融資或償還相關款項，有流動負債淨額的狀況可能使我們面臨流動資金風險。倘我們未能於借款到期時進行再融資，及我們亦未能於有關款項到期時如期償還，我們或會拖欠相關貸款，從而導致對其他貸款的交叉違約。在此情況下，我們的業務、流動資金、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風險因素

我們涉及糾紛或訴訟

我們面對由我們的客戶、分包商、僱員及其他工程方提出申索或訴訟的風險。此外，在進行建築項目工程的過程中，客戶或會要求我們進行額外工程，而倘我們未能就該等工程的費用、成本及範疇等方面與客戶或其建築師達成協議，我們或會與客戶出現合約糾紛，因而對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

於往績記錄期內，我們遇到因源自業務營運與建築業務相關的數宗針對本集團的申索及訴訟。該等申索及訴訟包括與建築工地上的建築工程有關的人身傷害及僱員賠償。有關進一步資料請參閱本文件「業務」一節「法律訴訟及合規」一段。倘任何針對我們提出的申索超出我們保險承保的範圍及／或承保限額，我們的財務狀況或會受到不利影響。

與在香港經營業務有關的政治及經濟風險

現時我們所有投資物業、設施及營運均位於香港。香港為中國的特別行政區，擁有其本身的政府及立法機構。根據基本法，香港在「一國兩制」原則下有權享有中國政府賦予的高度自治權。然而，並不能保證香港將持續享有中國政府給予的現有程序自治權及／或香港現行的司法制度將繼續保持。倘香港不再享有中國政府給予的現有程序自治權，我們或面臨不可預見的政治及經濟風險，及／或香港現行司法制度發生重大改變，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

由於與美元掛鈎的匯率制度及貨幣發行局制度已在香港生效，自一九八三年起美元兌港元的匯率保持穩定。不能保證港元與美元貨幣掛鈎的匯率制度將繼續保持。香港再現經濟下滑、通縮或貨幣掛鈎匯率制度停止或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

貨幣匯率的變動可能會增加與我們收益有關的成本

過往我們所有的收益、開支及負債基本以港元計值。然而，未來我們或會於其他司法權區經營業務，從而產生以其他貨幣計值的收益、開支及負債。我們將受到任何一種該等貨幣匯率波動的影響。因此，未來匯率波動或會對我們的業務、財務狀況及經營造成重大不利影響。

本網上預覽資料集為草擬本。本網上預覽資料集及當中所載資料並不完整，並可予更改。其必須與其封面「警告」一節一併閱讀。

風 險 因 素

我們依賴主要管理層及吸引並挽留更多技術及管理人員的能力

我們依賴主要管理層的努力及技能。有關我們董事及高級管理層的其他詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節。因此，我們未來的成功在很大程度上有賴於該等人士（其彼等並無責任留任本公司）的持續服務及配合。流失任何董事或高級管理層成員而我們未能及時找到適當替任人選，可能會對我們的業務產生重大不利影響。

我們的成功亦有賴於我們吸引、物色、聘用、培訓及挽留更多擁有必備行業知識的技術及管理人員的能力。市場對該等人員求才若渴，未能招聘及挽留必需人員或任何時候流失大量人員均可能危害我們的業務及前景。