

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。

財務資料

閣下應將下文有關我們財務狀況與經營業績的討論及分析連同本文件附錄一所載會計師報告內所載我們的財務資料一併閱覽。會計師報告所載的合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。以下討論及分析包括涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的實際業績可能因多種因素(包括本文件「風險因素」一節所載因素)而有別於該等前瞻性陳述所預計者。

概覽

我們為香港一家具規模的建築承建商，集中作為主承建商身份為本地大型物業發展商提供住宅物業發展項目的樓宇建造服務。我們亦發展我們持有數據中心大樓作為投資物業及作為批發主機代管供應商開展數據中心物業租賃業務。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，我們的總營業額分別約為458.0百萬港元、1,058.1百萬港元及773.7百萬港元，其中，我們建築業務的收益分別約佔我們總營業額的76.4%、87.6%及82.7%，而我們數據中心物業租賃業務的收益則分別約佔我們總營業額的23.6%、12.4%及17.3%。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，我們的溢利分別約為247.7百萬港元、101.9百萬港元及149.0百萬港元，當中包括投資物業公平值收益分別約201.9百萬港元、43.0百萬港元及67.4百萬港元。

呈列基準

作為重組的一部分，本公司於二零一二年八月十四日在開曼群島註冊成立，有關重組的詳情載於本文件「歷史、發展及重組」一節。參與重組的各公司均由陳先生控制。根據於二零一三年七月十九日完成的重組，本公司成為本集團現時旗下各公司的控股公司。

由於本集團現時旗下各公司於重組前及重組後均由陳先生控制，且陳先生的風險及利益延續，因此，重組被視為受共同控制的業務合併。財務資料乃使用合併會計法的原則編製，並假設重組於往績記錄期開始時已完成。參與重組的各公司的資產及負債從控股股東角度按現時賬面值合併。

本文件附錄一會計師報告A節所載本集團於往績記錄期的合併收益表、合併全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表包含本集團現時旗下各公司(或倘各公司乃於二零一零年四月一日之後註冊成立，則由註冊成立日期至二零一三年三月三十一日止期間)的經營

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。

財務資料

業績，並假設現有集團架構於整個往績記錄期一直存在並維持不變。本文件附錄一會計師報告A節所載本集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日的合併資產負債表已予以編製，以呈列本集團現時旗下各公司於各日期的事務狀況，並假設現有集團架構於各相關日期經已存在。

集團內公司間結餘及交易已於編製財務資料時悉數予以對銷。

影響我們的經營業績及財務狀況的因素

影響我們的業務、財務狀況及經營業績的主要因素載列如下。

香港的整體經濟狀況及監管環境

香港的整體經濟狀況一直並將持續影響我們的業務及經營業績。香港的經濟狀況直接影響住宅物業的需求，進而影響香港的建造活動及我們來自提供建造服務的收益。此外，監管香港建造業的法律、規例及政策的任何變動亦可能會影響我們為客戶提供建造服務。再者，香港的整體經濟狀況及現有政府鼓勵在香港建立更多數據中心的政策及激勵計劃出現任何變動，均可能會影響香港高端數據中心的需求及我們數據中心物業租賃業務的未來擴展及前景。

建造合約的收益

於往績記錄期，我們的大部份營業額乃源自我們的建築業務。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，源自建築業務的收益分別約為349.8百萬港元、926.8百萬港元及640.1百萬港元，分別約佔同期我們總營業額的76.4%、87.6%及82.7%。任何財政期間內就來自建造合約的收益確認乃基於對建造合約的結果以及迄今所完成工程的估計，並參照根據有關合約的工程進度作出。有關收益確認的更多資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告。由於我們的建造合約可能需要數月或數年方能完成，我們在任何期間所承接的合約數量及各合約的進度，均可能會影響我們的經營業績，並導致我們各期間所確認的收益波動。

財務資料

我們建築項目及改建工程的定價

於往績記錄期，我們的大部份營業額源自我們的建築項目。除若干合約價值較少的小型建築項目以直接報價的方式取得外，所有建築項目均以投標方式獲得。有關項目的投標價格乃根據我們的估計項目成本加提成利潤作出。鑒於建造業競爭激烈，儘管我們致力維持足夠的溢利率，但我們亦須確保我們項目的定價具有競爭力，於往績記錄期，我們建築業務的毛利率分別約為3.1%、2.2%及6.4%。倘我們未能在項目定價的競爭力與維持足夠的溢利率之間取得平衡或為投標準確定價，則會影響我們的財務表現及經營業績。

在我們的項目施工過程中，我們的客戶亦可能會要求我們改變我們的工程範圍或在原建造合約的條件及範圍以外進行額外的工程。我們估計各工程變更令可能產生的成本，我們可能會就所產生額外成本的收費與客戶進行協商。本集團作為主承建商，在改建工程中承擔著建築材料價格波動的風險，且有可能所產生額外成本不能轉嫁予客戶。因此，在上述改建工程的費用、成本及範圍等方面可能會與客戶出現分歧。倘客戶或其顧問與本集團未能就所執行的改建工程的定價達成協議，客戶或其顧問須訂定其認為合理的價格。倘我們不同意相關價格，便可能會與我們的客戶產生合約糾紛，在此情況下，我們的經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

材料成本的波動

我們的估計項目成本的主要組成部分是分判費用及材料成本。我們與分包商訂立的分判協議一般為固定價格合約，分判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對建築材料成本作出估計，但在建築項目執行期間的實際成本可能會波動，惟須視乎我們與供應商訂立的供應協議的條款而定。我們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。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，我們的材料成本分別約為85.0百萬港元、65.6百萬港元及28.4百萬港元，分別約佔我們直接成本的23.3%、7.0%及4.5%。

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。

財務資料

以下敏感度分析說明建築材料成本的假設性波動對往績記錄期的除稅前溢利的影響。建築材料成本的波動假設將為1%、5%、17%及20%，與往績記錄期內主要建築材料的歷史價格波動相符，主要建築材料的價格波動乃由於我們購買鋼筋及混凝土的價格波動所致，佔往績記錄期內我們建築材料成本的73%以上：

假設性波動	+/-1%	+/-5%	+/-17%	+/-20%
建築材料成本增加／減少(千港元)				
截至二零一一年三月三十一日止年度	+/-850	+/-4,252	+/-14,456	+/-17,007
截至二零一二年三月三十一日止年度	+/-656	+/-3,279	+/-11,148	+/-13,116
截至二零一三年三月三十一日止年度	+/-284	+/-1,418	+/-4,822	+/-5,673
除稅前溢利減少／增加(千港元)				
截至二零一一年三月三十一日止年度	-/+850	-/+4,252	-/+14,456	-/+17,007
截至二零一二年三月三十一日止年度	-/+656	-/+3,279	-/+11,148	-/+13,116
截至二零一三年三月三十一日止年度	-/+284	-/+1,418	-/+4,822	-/+5,673

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，來自建築業務的毛利分別約為10.9百萬港元、20.1百萬港元及41.2百萬港元。僅供說明用途，倘我們的主要建築材料鋼筋及混凝土的成本於同期分別上升約13.0%、43.4%及2,165.7%，我們將會自建築業務錄得毛利收支平衡。

融資成本

銀行貸款是我們業務的重要資金來源。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們的未償還銀行貸款分別約為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分別介乎2.05%至6.00%、2.11%至6.00%及2.25%至6.00%，與香港銀行同業拆息或最優惠利率等貸款基準利率緊密掛鉤。利率環境並不穩定，利率可能因我們無法控制的各種因素而出現波動。貸款基準利率的任何波動均會影響我們的利息開支及融資成本，並可能影響我們的財務表現。有關往績記錄期內利率假設性波動對我們財務表現的影響的敏感度分析，請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

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。

財務資料

我們的投資物業的公平值變動

根據香港財務報告準則，我們投資物業按其公平值入賬。我們的投資物業於重估時的公平值變動在我們的合併收益表內列為未變現收益或虧損，其可能對我們的盈利能力有重大影響。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，分別約佔我們經營溢利的72.5%、30.8%及35.5%。

投資物業公平值乃基於獨立專業估值師採用估值技術進行的估值，有關估值技術涉及專業判斷，並採用若干基準及假設，其進一步詳情載於本文件附錄三「物業估值」一節。倘估值師採納一組不同的基準或假設，於特定日期如此釐定的投資物業公平值可能會有高低差別。因此，我們預期我們的經營業績將繼續受到投資物業公平值變動的影響。

以下敏感度分析說明投資物業公平值於結算日的假設性波動對往績記錄期的除稅前溢利的影響。於期初，投資物業公平值的波動假設將為2%、4%及13%加各相關期間的增加，與往績記錄期內投資物業公平值的歷史波動相符：

假設性波動：	+13%	+4%	+2%	-2%	-4%	-13%
投資物業公平值 (千港元)						
於二零一一年						
三月三十一日	1,738,028	1,599,601	1,568,840	1,507,316	1,476,555	1,338,128
於二零一二年						
三月三十一日	1,966,200	1,809,600	1,774,800	1,705,200	1,670,400	1,513,800
於二零一三年						
三月三十一日	2,154,464	1,982,869	1,944,737	1,868,473	1,830,341	1,658,746
除稅前溢利增加／ (減少) (千港元)						
截至二零一一年						
三月三十一日止年度	199,950	61,523	30,762	(30,762)	(61,523)	(199,950)
截至二零一二年						
三月三十一日止年度	226,200	69,600	34,800	(34,800)	(69,600)	(226,200)
截至二零一三年						
三月三十一日止年度	247,859	76,264	38,132	(38,132)	(76,264)	(247,859)

財務資料

重大會計政策、判斷及估計

按照香港財務報告準則編製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的合併財務資料需要採用對未來作出的會計估計及假設。我們在應用我們的會計政策時採用的估計及判斷乃以過往經驗及認為在特定情況下屬合理的多項其他因素為基礎。我們的估計及假設構成對未能從其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。實際結果通常有別於我們的估計。估計及假設可能對資產及負債賬面值產生重大影響。

呈報結果對條件及假設變動的敏感度為審閱我們的合併財務資料時須予以考慮的因素。我們的董事相信，我們編製合併財務資料時使用的最為重大的判斷及估計涉及以下會計政策。其他重大會計政策詳情載於本文件附錄一所載會計師報告B節附註1。

收益確認

收益乃按已收或應收代價的公平值計量。倘可能有經濟利益流入本集團，且收益及成本(如適用)能可靠地計量，則按下列方式於損益確認收益：

(i) 合約收益

當能夠可靠地估計建造合約的結果時，來自固定價格合約的收益採用完成百分比法確認。

當不能可靠地估計建造合約的結果時，收益僅確認至所產生合約成本可能收回的部分。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

(iii) 租金相關收入

租金相關收入按應計基準確認。

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。

財務資料

(iv) 股息

非上市投資的股息收入於本集團收取款項的權利獲確立時確認。

(v) 利息收入

利息收入使用實際利息法累計確認。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為實現資本增值而根據租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，包括所有持目前尚未確定未來用途的土地以及正在建造或發展以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公平值入賬，惟於結算日仍在建造或發展當中且其公平值於當時不能可靠地計量者除外。投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均於損益確認。

當本集團為賺取租金收入及／或為實現資本增值而根據經營租賃持有物業權益，有關權益會按個別物業基準分類及入賬為投資物業。分類為投資物業的任何有關物業權益的入賬方式與根據融資租賃持有的權益一致，而其適用的會計政策亦與根據融資租賃租賃的其他投資物業相同。

建造合約

建造合約乃就建造一項資產或一組資產而與一名客戶具體協商的合約，客戶可特別指明設計的主要構架組成元素。倘能夠可靠地估計建造合約的結果，便根據合約於結算日的完成階段將合約成本確認為開支。倘合約總成本可能超過合約總收益，預計的虧損便會即時確認為開支。倘無法可靠地估計建造合約的結果，合約成本便會在產生期間確認為開支。

於結算日尚在進行中的建造合約，乃按已產生的成本加上已確認的溢利，再減去已確認的虧損及進度款項後的淨額列賬，並呈列於資產負債表內呈列為「應收客戶合約工程毛額」（作為資產）或「應付客戶合約工程毛額」（作為負債）（倘適用）。客戶尚未支付的進度款項乃計入「貿易及其他應收款項」下。於相關工程進行前所收取的金額乃計入「貿易及其他應付款項」下。

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。

財務資料

借款成本

收購、建造或生產資產(即必須等待一段頗長時間方能投入作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本均會資本化作為該資產的部分成本。其他借款成本於其產生期間確認為開支。

借款成本乃於資產的開支產生、借款成本產生及有關籌備資產作其擬定用途或出售所需的活動進行時即資本化作為合格資產的部分成本。當所有有關籌備合格資產作其擬定用途或出售所需的活動大致上中斷或完成時，即暫時中止或停止資本化借貸成本。

撥備及或然負債

當本集團因過往事件而須承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致經濟利益流出，並可作出可靠的估計時，則須就該等時間或數額不定的負債計提撥備。倘金額涉及重大時間價值，則有關撥備按履行該責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能發生經濟利益流出，或相關金額未能可靠地估計，則須披露有關責任為或然負債，惟發生經濟利益流出的可能性微乎其微者除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性微乎其微者除外。

衍生金融工具

衍生金融工具初步按公平值確認。於個別結算日，公平值會重新計量。重新計量公平值產生的收益或虧損直接於損益確認，惟倘衍生工具符合資格作現金流量對沖會計處理則除外，於此情況下，確認任何因此產生的收益或虧損乃取決於被對沖項目的性質。

對沖

現金流量對沖

倘某項衍生金融工具被指定為對沖某項已確認資產或負債或某項極有可能的預測交易的現金流或某項已承諾未來交易的外幣風險變動，則將衍生金融工具重新計量至公平值所產生的任何收益或虧損的實際部分會在其他全面收入中確認並在對沖儲備的權益中分開累計。任何收益或虧損的非實際部分即時在損益中確認。

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。

財務資料

倘某項預測交易的對沖其後導致確認一項非金融資產或非金融負債，相關收益或虧損將自權益重新分類，並列入該非金融資產或負債的初始成本或其他賬面值。

倘某項預測交易的對沖其後導致確認一項金融資產或金融負債，相關收益或虧損將於所購資產或所承擔負債影響損益的同一段或多段期間（例如確認利息收入或開支的期間）自權益重新分類至損益。

至於現金流量對沖方面，除前述兩項政策聲明所涵蓋者外，相關收益或虧損乃於被對沖預測交易影響損益的同一段或多段期間自權益重新分類至損益。

當某項對沖工具屆滿或予以出售、終止或行使時，或實體撤銷指定的對沖關係但預期被對沖的預測交易仍會發生，屆時的累計收益或虧損仍留在權益內，直至交易發生為止，並根據上述政策確認。倘預期被對沖交易不再進行，累計未變現收益或虧損即時自權益重新分類至損益。

資產減值

(i) 證券投資及其他應收款項減值

證券投資以及按成本或攤銷成本列賬或獲分類為可供出售證券的其他流動及非流動應收款項會於個別結算日審閱，以釐定是否存在客觀的減值證據。客觀的減值證據包括本集團獲悉與以下一項或多項虧損事件有關的可觀察數據：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響的重大變動。

倘存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬的貿易及其他流動應收款項以及其他金融資產而言，減值虧損按資產的賬面值與按金融資產最初的實際利率（即此等資產初步確認時計算的實際利率）貼現（如貼現影響重大）的估計未來現金流量現值的差額計量。倘該等金融資

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。

財務資料

產具備類似風險特徵，例如類似的逾期情況，且並無個別評估為減值，則有關評估會一同進行。金融資產的未來現金流量根據與該類資產具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損經驗一同評估減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則有關減值虧損會透過損益撥回。減值虧損的撥回不應導致資產的賬面值超過其在以往年度如並無確認減值虧損而原應釐定的金額。

- 就可供出售證券而言，已在公平值儲備中確認的累計虧損會重新分類至損益。在損益中確認的累計虧損金額為購買成本(扣除任何本金償還及攤銷額)與當時公平值的差額減去過往就有關資產在損益中確認的任何減值虧損。

可供出售股本證券已在損益中確認的減值虧損不會透過損益撥回。有關資產公平值其後的任何增加會在其他全面收入中確認。

倘其後公平值增加可被客觀地認為與確認該減值虧損後所發生的事件有關，則會撥回可供出售債務證券的減值虧損。該等情況下撥回的減值虧損會於損益內確認。

減值虧損從相應資產中直接撇銷，惟倘應收貿易賬款包含在貿易及其他應收款項內，而其可收回性獲視為屬難以預料而並非微乎其微，則就其確認的減值虧損不會從相應資產中直接撇銷。在此情況下，呆賬的減值虧損以撥備賬記錄。倘本集團信納可收回性微乎其微，則被視為不可收回的金額會直接從應收貿易賬款中撇銷，而在撥備賬中就有關債務保留的任何金額會被撥回。倘先前於撥備賬列支並於其後收回的款項，則有關款項自撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的款項均於損益確認。

財務資料

(ii) 其他資產減值

內部及外部資料來源會於個別結算日審閱，以識別物業、廠房及設備(按重估金額入賬的物業除外)是否出現可能減值的跡象或先前已確認的減值虧損是否不再存在或可能減少。

倘存在任何該等跡象，則須估計有關資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平值減銷售成本與使用價值兩者之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃利用反映資金時值的現時市場評估及資產的特定風險的除稅前貼現率貼現至其現值。倘資產並未能在大致獨立於其他資產的情況下產生現金流入，則釐定可獨立產生現金流入的最小組別資產(即現金產生單位)的可收回金額。

— 確認減值虧損

倘某項資產或其所屬的現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損獲分配以按比例減少單位(或單位組別)內資產的賬面值，惟資產的賬面值不得減少至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予撥回。

減值虧損的撥回以有關資產過往年度如並無確認減值虧損而原應釐定的賬面值為限。減值虧損的撥回於確認撥回的年度計入損益。

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。

財務資料

經營業績

下文所載本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度的合併收益表乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	457,961	1,058,062	773,700
直接成本	(364,732)	(941,265)	(633,648)
毛利	93,229	116,797	140,052
其他收益	523	903	3,231
其他(虧損)／收入淨額	(2,698)	(8,075)	198
一般及行政開支	(14,536)	(12,873)	(20,832)
投資物業公平值變動	201,922	43,000	67,395
經營溢利	278,440	139,752	190,044
融資成本	(21,549)	(26,323)	(24,085)
除稅前溢利	256,891	113,429	165,959
所得稅	(9,188)	(11,493)	(16,978)
年度溢利	247,703	101,936	148,981

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。

財務資料

節選收益表項目說明

營業額

營業額指於往績記錄期我們於香港的建築業務及數據中心物業租賃業務產生的收益。下表載列於所示期間按經營分部劃分的營業額明細及所佔總營業額的百分比。

	截至三月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	佔營業額		佔營業額		佔營業額	
	千港元	百分比	千港元	百分比	千港元	百分比
建築業務	349,780	76.4	926,844	87.6	640,112	82.7
數據中心物業						
租賃業務						
— 租金收入	97,726	21.3	112,815	10.7	113,049	14.6
— 租金相關收入	10,455	2.3	18,403	1.7	20,539	2.7
	<u>108,181</u>	<u>23.6</u>	<u>131,218</u>	<u>12.4</u>	<u>133,588</u>	<u>17.3</u>
總計	<u>457,961</u>	<u>100.0</u>	<u>1,058,062</u>	<u>100.0</u>	<u>773,700</u>	<u>100.0</u>

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。

財務資料

來自建築業務的收益

來自建築業務的收益主要源自我們在香港提供樓宇建造服務以及現有樓宇的改動、翻新及裝修工程服務。我們根據合約完成階段確認建造合約的收益。完成階段參考經核實建築工程確立。下表載列於所示期間按樓宇建造合約及樓宇改動、翻新及裝修合約劃分的營業額明細。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
樓宇建築項目			
惠福道(上蓋)	151,096	710,402	471,378
惠福道(地基)	98,547	26,480	1,980
成安街	10,740	105,708	68,508
司徒拔道(上蓋)	39,595	4,590	6,476
國瑞路	13,368	29,842	—
士丹利街	11,971	—	—
海灘道(上蓋)	4,024	1,327	330
薄扶林道	3,744	1,422	—
些利街	6,387	—	—
莊士敦道	2,325	—	—
干諾道西	—	—	22,911
	<u>341,797</u>	<u>879,771</u>	<u>571,583</u>
現有樓宇改動、翻新及裝修項目			
大學校園(教學設施—學習共享空間)	—	14,235	—
大學校園(教學設施—前線辦公室)	—	—	6,890
大學校園(餐膳設施)	—	17,840	1,969
大學校園(學生設施)	—	9,265	1,507
大學校園(其他雜項)	873	1,627	2,384
石澳道	2,018	—	—
駱克道	700	—	—
業發街	1,680	29	—
海灘道(裝修)	—	—	47,325
海灘道(改動)	—	—	2,656
新安街(屯門的外牆重修)	—	657	2,464
其他小型工程	2,712	3,420	3,334
	<u>7,983</u>	<u>47,073</u>	<u>68,529</u>
總計	<u><u>349,780</u></u>	<u><u>926,844</u></u>	<u><u>640,112</u></u>

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。

財務資料

來自數據中心物業租賃業務的收益

來自數據中心物業租賃業務的收益主要源自我們的數據中心大樓的架空地台空間租賃，而租金收入按直線基準於租期內(包括任何免租期)確認。租金相關收入主要指就客戶在我們的數據中心大樓消耗電力向其收取的費用。

直接成本

我們的直接成本主要指與我們的建築業務下提供服務及我們的數據中心物業租賃業務下在我們的數據中心大樓內物業租賃的直接相關成本。下表載列於所示期間我們按性質劃分的直接成本明細及所佔總成本的百分比。

	截至三月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	千港元	佔直接 成本 百分比	千港元	佔直接 成本 百分比	千港元	佔直接 成本 百分比
分判費用	177,211	48.6	753,846	80.1	463,545	73.2
建築材料	85,037	23.3	65,578	7.0	28,365	4.5
員工成本	41,737	11.5	51,340	5.5	52,859	8.3
工地開銷	10,306	2.8	33,060	3.5	26,414	4.2
電力	12,857	3.5	21,062	2.2	23,589	3.7
保險	20,805	5.7	455	0.0	19,803	3.1
其他	16,779	4.6	15,924	1.7	19,073	3.0
總計	364,732	100.0	941,265	100.0	633,648	100.0

分判費用為於往績記錄期內我們的直接成本的最大組成部分，乃指就各項服務支付予分包商的服務費。建築材料主要包括採購建築項目用鋼筋及混凝土等材料的成本。工地開銷主要是指工地雜項開支費用，如租用廠房及機器以及成立臨時工地辦公室。電力指源自我們的數據中心大樓及建築地盤的電費。其他主要包括融資成本、維修及養護開支、政府地租及差餉、整改工作成本、保安費、諮詢費、運輸費及其他雜項開支。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，直接成本分別約92.9%、96.3%及94.5%產生於建築業務，而直接成本分別約7.1%、3.7%及5.5%源自於數據中心物業租賃業務。

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。

財務資料

截至二零一一年三月三十一日止年度，我們產生的建築材料直接成本百分比比較往績記錄期其他期間為高，主要由於二零一零年末動工的一項合約金額相對較大的樓宇建築項目（即惠福道（上蓋）項目）早期產生的建築材料成本所致。我們產生龐大保險開支，乃因(i)截至二零一一年三月三十一日止年度產生保險開支約20.8百萬港元，主要由於該期間開始兩項合約金額相對較大的樓宇建築項目（即惠福道（上蓋）項目及成安街項目）；及(ii)截至二零一三年三月三十一日止年度產生保險開支約19.8百萬港元所致，主要分別由於該期間開始合約金額相對較大的一項樓宇建築項目及一項現有樓宇裝修項目（即干諾道西項目及海灘道（裝修）項目）。

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，就高端數據中心大樓的基礎建設設計、其實施以及iTech Tower的日常運作的技術意見及解決方案而支付予一名顧問的顧問費，分別約為1.1百萬港元、1.1百萬港元及1.1百萬港元。提供上述顧問服務的顧問為一家本地顧問公司且為獨立第三方。

下表載列於所示期間我們按業務分部劃分的直接成本明細及所佔直接成本總額的百分比。

	截至三月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	估直接 成本 千港元	百分比	估直接 成本 千港元	百分比	估直接 成本 千港元	百分比
建築業務	338,896	92.9	906,769	96.3	598,899	94.5
數據中心物業 租賃業務	25,836	7.1	34,496	3.7	34,749	5.5
總計	<u>364,732</u>	<u>100.0</u>	<u>941,265</u>	<u>100.0</u>	<u>633,648</u>	<u>100.0</u>

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。

財務資料

毛利

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，我們的毛利分別約為93.2百萬港元、116.8百萬港元及140.1百萬港元。下表載列於所示期間我們按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至三月三十一日止年度					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
建築業務						
— 樓宇建造	5,685	1.7	18,873	2.1	31,749	5.6
— 現有樓宇改動、 翻新及裝修	5,199	65.1	1,202	2.6	9,464	13.8
小計	10,884	3.1	20,075	2.2	41,213	6.4
數據中心物業						
— 租賃業務	82,345	76.1	96,722	73.7	98,839	74.0
總計	93,229	20.4	116,797	11.0	140,052	18.1

其他收益

其他收益主要包括銀行利息收入、來自非上市證券的股息收入及其他。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，其他收益分別約為0.5百萬港元、0.9百萬港元及3.2百萬港元。

其他(虧損)／收入淨額

其他(虧損)／收入淨額主要包括衍生金融工具的未變現(虧損)／收益淨額、匯兌收益／(虧損)淨額、外匯遠期合約變現收益淨額以及出售可供出售證券收益。

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。

財務資料

下表載列我們於所示期間的其他(虧損)/收入淨額明細。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
衍生金融工具未變現(虧損)/收益淨額	(3,020)	(8,477)	174
匯兌收益/(虧損)淨額	49	68	(18)
外匯遠期合約變現收益淨額	275	210	6
出售可供出售證券收益	—	110	—
其他	(2)	14	36
	<u>(2,698)</u>	<u>(8,075)</u>	<u>198</u>

我們於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度分別錄得其他虧損淨額約2.7百萬港元及8.1百萬港元，而於截至二零一三年三月三十一日止年度則錄得其他收入淨額約0.2百萬港元。

我們於往績記錄期訂立四項利率掉期合約，以減少我們所面臨的銀行借款利率波動的風險。我們亦於往績記錄期訂立兩項分別於二零一一年九月及二零一二年四月屆滿的外匯遠期合約。此外，於往績記錄期，我們投資分類為可供出售證券的互惠基金，並將其抵押予一間金融機構作為我們建築項目銀行融資的抵押。

一般及行政開支

下表載列我們於所示期間的一般及行政開支的明細。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
員工成本	9,749	8,628	5,783
折舊	1,314	1,153	1,390
管理費用	1,017	—	—
專業費用	540	968	2,322
[●]開支	—	—	8,276
其他	1,916	2,124	3,061
	<u>14,536</u>	<u>12,873</u>	<u>20,832</u>

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。

財務資料

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，我們的一般及行政開支分別約佔我們營業額的3.2%、1.2%及2.7%。員工成本主要包括薪金、工資及花紅、向界定供款退休計劃的供款及董事薪酬。管理費用指向前控股公司佳明控股支付的管理費用。專業費用主要指我們投資物業估值的專業費用及核數師酬金。其他主要包括員工福利及運輸費。

[●]開支

本公司將予承擔的[●]開支總額估計為27.6百萬港元，其中約9.4百萬港元乃與向[●]發行新股份直接有關，並將從權益扣減入賬，而約18.2百萬港元將自本集團的損益列支。[●]開支約8.3百萬港元於本集團截至二零一三年三月三十一日止年度的損益列支，而約9.9百萬港元則預期將於本集團截至二零一四年三月三十一日止年度的損益列支。謹請注意，上述[●]開支總額為最近期的最佳估計，僅供參考，實際金額可能不同於該估計金額。

投資物業公平值變動

根據香港財務報告準則，我們的數據中心大樓(即iTech Tower)及位於打磚坪街用作發展我們第二座數據中心大樓的打磚坪土地分類為持作投資物業並按其公平值入賬。於往績記錄期，我們的投資物業於重估時的公平值增加在我們的合併收益表中反映為未變現收益。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們的投資物業公平值(經一名獨立專業估值師估計)分別為1,740.0百萬港元、1,783.0百萬港元及1,974.0百萬港元。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，分別約佔我們經營溢利72.5%、30.8%及35.5%。

我們的數據中心大樓

下表載列於所示日期我們的數據中心大樓的公平值及每月租金收入。

	於三月三十一日					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	每月租金	公平值	每月租金	公平值	每月租金	公平值
	千港元	百萬港元	千港元	百萬港元	千港元	百萬港元
我們的數據中心大樓	8,400	1,740	8,939	1,783	9,110	1,812

財務資料

我們的數據中心大樓的公平值乃基於獨立專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行的估值釐定。高力採取收入法對我們的數據中心大樓進行估值，包括使用貼現現金流法，且所得結果乃以使用收入資本化法的估值交互核對。

收入法－貼現現金流法(「貼現現金流法」)乃按應用於反映現值的適當貼現率預測產生估計收入的物業的一系列定期現金流連同終端價值估計。就此，定期現金流按總收入減空置、經營開支及其他開支。在高力對我們的iTech Tower於二零一三年三月三十一日的估值中，估計終端價值約為1,849.3百萬港元。貼現現金流法於十年投資期限內每年使用。在進行本分析時，已就若干主要因素作出假設，該等主要因素包括(但不限於)按現有租約的每月租金收入、預期租金增長率、代理人津貼或市場推廣費用及屆滿租約產生的空置虧損、預期開支增長、估計貼現率及期末資本化率。以下載列高力於二零一三年三月三十一日在使用貼現現金流法對我們的iTech Tower進行估值時所採納的主要假設：

主要假設	我們的iTech Tower
平均租金增長率 ^(附註1)	4.5%，參考物業市場的歷史增長率
代理人津貼或市場推廣費用及屆滿租約產生的空置虧損 ^(附註2)	零，考慮長期租賃期限及假設租戶於屆滿後重續租約，由於我們的數據中心大樓乃為特定用途而建立，考慮長期租賃期限及因此預期並無空置虧損
平均開支增長率	2.6%，參考消費價格指數的變動
貼現率及期末資本化率	分別為6%及4.5%，參考市場上近期行業交易的平均市場收益率，並計及物業的規模及租期、市場推廣能力、改善質量及資本收益潛力

附註1：在假設平均租金增長率為4.5%時，高力已計及本集團現有租金協議的租賃年期、應收實際租金以及現有租約項下協定的租金修訂條款。再者，由於貼現現金流法分析以十年投資年期進行分析，而部分租約會於該段期間屆滿，高力亦認為已屆滿的租約的租金費用將參考訂立新協議當日的市況而再行釐定。

附註2：在假設並無代理人或市場推廣費用撥備及屆滿租約產生的空置虧損時，高力已考慮我們現有租戶行使租金協議項下的終止條款的可能性。由於iTech Tower為特定用途而建立的數據大樓，與辦公室物業不同，倘其現有租戶決定終止與本集團的現有租金協議，彼等未必可輕易為其數據中心業務覓得另一可予取代的處所。此外，我們的現有

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。

財務資料

租戶不大可能擁有必須的激勵以調整彼等於終止現有租金協議及搬遷至另一數據中心大樓所涉及的成本。高力亦考慮到本集團過往並無任何租戶就有關假設行使其租賃協議項下的終止條款。

就收入法－收入資本化法而言，物業的價值衍生自按適當資本化率資本化所有可出租物業單位的現有租金收入。以下載列於二零一三年三月三十一日高力在使用收入法－收入資本化法對我們的iTech Tower進行估值時所採納的主要假設，以交互核對貼現現金流法的結果：

主要假設	我們的iTech Tower
現有每月租金收入	於二零一三年三月三十一日為9.1百萬港元
資本化率	6%，參考市場上近期行業交易的平均市場收益率，並計及物業的規模及租期、市場推廣能力、改善質量及資本收益潛力

以下敏感度分析顯示高力於貼現現金流法所採納主要假設(包括平均租金增長率、平均開支增長率、貼現率及期末資本化率)的向上／向下調整對我們的數據中心大樓於各估值日的公平值及於往績記錄期的除稅前溢利的影響。下文敏感度分析中各主要假設的假定波動範圍，乃參考於我們的數據中心大樓於個別結算日估值所採納的相應假設的過往按年變動以及市場環境歷史變動。

貼現現金流法所採納的平均租金增長率向上／向下調整：

假設性波動：	+1.00%	+0.50%	-0.50%	-1.00%
我們的數據中心大樓公平值(千港元)				
於二零一一年三月三十一日	1,780,000	1,760,000	1,730,000	1,710,000
於二零一二年三月三十一日	1,843,000	1,812,000	1,755,000	1,728,000
於二零一三年三月三十一日	1,878,000	1,844,000	1,781,000	1,751,000
除稅前溢利增加／(減少)(千港元)				
截至二零一一年三月三十一日止年度	40,000	20,000	(10,000)	(30,000)
截至二零一二年三月三十一日止年度	60,000	29,000	(28,000)	(55,000)
截至二零一三年三月三十一日止年度	66,000	32,000	(31,000)	(61,000)

貼現現金流法所採納平均開支增長率向下／向上調整：

假設性波動：	-2.6%	-1.3%	+1.3%	+2.6%
--------	-------	-------	-------	-------

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。

財務資料

我們的數據中心大樓公平值(千港元)

於二零一一年三月三十一日	1,800,000	1,770,000	1,710,000	1,680,000
於二零一二年三月三十一日	1,839,000	1,812,000	1,750,000	1,714,000
於二零一三年三月三十一日	1,869,000	1,842,000	1,778,000	1,742,000

除稅前溢利增加／(減少)(千港元)

截至二零一一年三月三十一日止年度	60,000	30,000	(30,000)	(60,000)
截至二零一二年三月三十一日止年度	56,000	29,000	(33,000)	(69,000)
截至二零一三年三月三十一日止年度	57,000	30,000	(34,000)	(70,000)

貼現現金流法所採納貼現率向下／向上調整：

假設性波動：**-0.50%** **-0.25%** **+0.25%** **+0.50%**

我們的數據中心大樓公平值(千港元)

於二零一一年三月三十一日	1,810,000	1,780,000	1,710,000	1,680,000
於二零一二年三月三十一日	1,851,000	1,817,000	1,749,000	1,717,000
於二零一三年三月三十一日	1,881,000	1,846,000	1,778,000	1,745,000

除稅前溢利增加／(減少)(千港元)

截至二零一一年三月三十一日止年度	70,000	40,000	(30,000)	(60,000)
截至二零一二年三月三十一日止年度	68,000	34,000	(34,000)	(66,000)
截至二零一三年三月三十一日止年度	69,000	34,000	(34,000)	(67,000)

貼現現金流法所採納期末資本化率向下／向上調整：

假設性波動：**-0.50%** **-0.25%** **+0.25%** **+0.50%**

我們的數據中心大樓公平值(千港元)

於二零一一年三月三十一日	1,800,000	1,770,000	1,720,000	1,690,000
於二零一二年三月三十一日	1,838,000	1,810,000	1,757,000	1,732,000
於二零一三年三月三十一日	1,866,000	1,838,000	1,786,000	1,762,000

除稅前溢利增加／(減少)(千港元)

截至二零一一年三月三十一日止年度	60,000	30,000	(20,000)	(50,000)
截至二零一二年三月三十一日止年度	55,000	27,000	(26,000)	(51,000)
截至二零一三年三月三十一日止年度	54,000	26,000	(26,000)	(50,000)

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。

財務資料

貼現現金流法所採納所有主要假設(包括平均租金增長率、平均開支增長率、貼現率以及期末資本化率)向上／向下調整的綜合影響：

假設性波動(附註)：

－平均租金增長率	+1.00%	+0.50%	-0.50%	-1.00%
－平均開支增長率	-2.6%	-1.3%	+1.3%	+2.6%
－貼現率	-0.50%	-0.25%	+0.25%	+0.50%
－期末資本化率	-0.50%	-0.25%	+0.25%	+0.50%

我們的數據中心大樓公平值(千港元)

於二零一一年三月三十一日	1,960,000	1,850,000	1,640,000	1,540,000
於二零一二年三月三十一日	2,036,000	1,906,000	1,666,000	1,555,000
於二零一三年三月三十一日	2,072,000	1,938,000	1,692,000	1,578,000

除稅前溢利增加／(減少)(千港元)

截至二零一一年三月三十一日止年度	220,000	110,000	(100,000)	(200,000)
截至二零一二年三月三十一日止年度	253,000	123,000	(117,000)	(228,000)
截至二零一三年三月三十一日止年度	260,000	126,000	(120,000)	(234,000)

附註：有別於根據假設變動而所有其他假設保持不變的其他敏感度分析，上述敏感度分析乃根據所有主要假設上調／下調的綜合影響，董事認為實際上不大可能發生，且部分主要假設變動或非互相關連。

打磚坪土地

打磚坪土地分類為發展中投資物業並根據香港財務報告準則按其公平值列賬。於二零一三年三月三十一日，打磚坪土地的公平值為162.0百萬港元，由高力使用直接比較法估值，直接比較法乃根據毗鄰的同類工業物業的近期可資比較市場交易以及就包括(i)日期(參考可資比較市場交易日期與打磚坪土地估值日期之間市場狀況的分別)；(ii)地點(參考可資比較市場交易與打磚坪土地之間公共交通可達性及地點優越程度的分別)；(iii)規模(可資比較市場交易與打磚坪土地之間的分別)；及(iv)現場佈局(由於工業地盤的慣常形狀一般提供較大的發展彈性)等因素調整而釐定。

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。

財務資料

融資成本

融資成本主要包括銀行貸款利息及其他借款成本。下表載列於所示期間本集團融資總成本、資本化為在建建造合約的金額以及自本集團損益列支的金額。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
融資成本：			
須悉數償還的銀行貸款的利息：			
— 於五年內	24,852	32,082	24,030
— 於五年後	—	—	5,565
其他借款成本	439	341	686
	<u>25,291</u>	<u>32,423</u>	<u>30,281</u>
減：計入在建建造合約的金額	(3,742)	(6,100)	(6,196)
	<u>21,549</u>	<u>26,323</u>	<u>24,085</u>

所得稅

於往績記錄期，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島所得稅。於往績記錄期，香港利得稅撥備按我們估計應課稅溢利的16.5%計算。

各期間經營業績比較

截至二零一三年三月三十一日止年度與截至二零一二年三月三十一日止年度比較

營業額

我們的營業額由截至二零一二年三月三十一日止年度約1,058.1百萬港元減至截至二零一三年三月三十一日止年度約773.7百萬港元，減少約284.4百萬港元或26.9%，主要因為我們來自建築業務的收益下跌。

財務資料

建築業務

我們來自建築業務的收益由截至二零一二年三月三十一日止年度約926.8百萬港元減至截至二零一三年三月三十一日止年度約640.1百萬港元，減少約286.7百萬港元或30.9%。

有關減少主要因為：

- i) 就於二零一二年下半年已實際完成的兩項樓宇建築項目(即惠福道(上蓋)項目及成安街項目)確認收益減少合共約276.2百萬港元，原因是該等項目的較大部份於截至二零一二年三月三十一日止年度完成，並於該年度貢獻收益合共約816.1百萬港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度僅確認收益合共約539.9百萬港元；
- ii) 截至二零一三年三月三十一日止年度並無就我們其中一項樓宇建築項目(即國瑞路項目)確認進一步收益，原因為該項目截至二零一二年三月三十一日止年度的最終賬目確定後，該項目約29.8百萬港元的收益已於截至二零一二年三月三十一日止年度確認；
- iii) 就已於二零一零年底實際完成的另一項樓宇建築項目(即惠福道(地基)項目)確認收益減少約24.5百萬港元，原因為該項目的最終賬目於截至二零一三年三月三十一日止年度確定。截至二零一三年三月三十一日止年度確認收益約2.0百萬港元，而截至二零一二年三月三十一日止年度則確認收益約26.5百萬港元；及
- iv) 就我們其中三項現有樓宇改動、翻新及裝修項目(包括已於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及竣工的大學校園(教學設施－學習共享空間)項目，以及已於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及完成大部份相關工程的大學校園(餐膳設施)項目及大學校園(學生設施)項目)確認收益減少合共約37.9百萬港元。該等項目已於截至二零一二年三月三十一日止年度貢獻收益合共約41.3百萬港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度僅確認收益合共約3.4百萬港元。

截至二零一三年三月三十一日止年度的收益減少部分被下列者所抵銷：截至二零一三年三月三十一日止年度，一項現有樓宇裝修項目(即海灘道(裝修)項目)及一項樓宇建築項目(即干諾道西項目)確認收益合共約70.2百萬港元，而該等項目分別於二零一二年底及二零一三年初動工。

財務資料

數據中心物業租賃業務

我們來自數據中心物業租賃業務的收益由截至二零一二年三月三十一日止年度約131.2百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約133.6百萬港元，增加約2.4百萬港元或1.8%。有關輕微增長主要因用電量增加令租金相關收入（其主要是對數據中心大樓客戶的用電量的收費）增長約2.1百萬港元。

直接成本

我們的直接成本由截至二零一二年三月三十一日止年度約941.3百萬港元減至截至二零一三年三月三十一日止年度約633.6百萬港元，減少約307.7百萬港元或32.7%。該減少主要是由於源自建築業務的直接成本減少，於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度分別佔直接成本總額約96.3%及94.5%。

源自建築業務的直接成本由截至二零一二年三月三十一日止年度約906.8百萬港元減少約307.9百萬港元或34.0%至截至二零一三年三月三十一日止年度約598.9百萬港元，與同期建築業務所得收益減少約30.9%一致。

有關減少主要因為：

- i) 就於二零一二年下半年已實際完成的兩項樓宇建築項目（即惠福道（上蓋）項目及成安街項目）產生的直接成本減少合共約271.4百萬港元，原因是該等項目的較大部份於截至二零一二年三月三十一日止年度完成，並於截至二零一二年三月三十一日止年度產生直接成本合共約783.4百萬港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度僅產生直接成本合共約512.0百萬港元；
- ii) 截至二零一三年三月三十一日止年度並無就我們其中一項樓宇建築項目（即國瑞路項目）產生進一步直接成本，原因為該項目截至二零一二年三月三十一日止年度的最終賬目確定後，該項目約40.5百萬港元的直接成本已於截至二零一二年三月三十一日止年度產生；
- iii) 就已於二零一零年底實際完成的另一項樓宇建築項目（即惠福道（地基）項目）產生直接成本減少約24.4百萬港元，原因為該項目的最終賬目於截至二零一三年三月三十一日止年度確定，截至二零一三年三月三十一日止年度僅產生直接成本約0.3百萬港元，而截至二零一二年三月三十一日止年度則確認直接成本約24.7百萬港元；及

財務資料

- iv) 就我們其中三項現有樓宇改動、翻新及裝修項目(包括已於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及竣工的大學校園(教學設施—學習共享空間)項目，以及已於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及完成大部份相關工程的大學校園(餐膳設施)項目及大學校園(學生設施)項目)產生直接成本減少合共約36.0百萬港元。該等項目於截至二零一二年三月三十一日止年度產生直接成本合共約39.3百萬港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度僅產生直接成本約3.3百萬港元。

截至二零一三年三月三十一日止年度的直接成本減少部分被下列者所抵銷：截至二零一三年三月三十一日止年度，一項現有樓宇裝修項目(即海灘道(裝修)項目)及一項樓宇建築項目(即干諾道西項目)產生直接成本合共約64.1百萬港元，而該等項目分別於二零一二年底及二零一三年初動工。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零一二年三月三十一日止年度約116.8百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約140.1百萬港元，增加約23.3百萬港元或19.9%。我們的毛利率由截至二零一二年三月三十一日止年度約11.0%上升至截至二零一三年三月三十一日止年度約18.1%。

建築業務

我們來自建築業務的毛利由截至二零一二年三月三十一日止年度約20.1百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約41.2百萬港元，增長約21.1百萬港元或105.0%。同期我們建築業務的毛利率亦由約2.2%上升至約6.4%。

建築業務的毛利及毛利率上升主要是由於：

- i) 我們其中一項樓宇建築項目(即國瑞路項目)於其截至二零一二年三月三十一日止年度的最終賬目確定後，於截至二零一二年三月三十一日止年度並無確認進一步虧損，且已於截至二零一二年三月三十一日止年度確認毛損約10.7百萬港元。有關毛損確認主要由於實際施行項目時鋼筋價格出現意外波動情況所致；
- ii) 截至二零一三年三月三十一日止年度，就我們其中一項樓宇裝修項目(即海灘道(裝修)項目)確認毛利約6.1百萬港元，該項目於該年度動工；

財務資料

- iii) 另一項樓宇建築項目(即海灘道(上蓋)項目)的毛利增加淨額約5.1百萬港元，原因為截至二零一三年三月三十一日止年度由於我們客戶的顧問於該年度核證該項目的若干建築工程，該項目錄得約14,000港元的毛利，而截至二零一二年三月三十一日止年度則確認約5.1百萬港元的毛損，原因為客戶提出取消若干相關裝修工程導致該年度該項目的估計毛利率下降；及
- iv) 就我們其中兩項現有樓宇改動、翻新及裝修項目(即海灘道(改動)項目及新安街(屯門的外牆重修)項目)以及其他小型樓宇改動、翻新及裝修項目，所確認的毛利由截至二零一二年三月三十一日止年度合共約0.4百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度合共約1.8百萬港元，增加約1.4百萬港元。

截至二零一三年三月三十一日止年度，我們建築業務所增加的毛利及毛利率，部分被我們其中一項已於二零一二年下半年實際完成的樓宇建築項目(即成安街項目)所確認的毛利減少約5.7百萬港元所抵銷，原因為該項目較大部份於截至二零一二年三月三十一日止年度完成，故於截至二零一二年三月三十一日止年度確認了較大的毛利金額。

我們建築業務有關現有樓宇改動、翻新及裝修項目的毛利率由截至二零一二年三月三十一日止年度約2.6%增加至截至二零一三年三月三十一日止年度約13.8%，主要由於海灘道(改動)項目、新安街(屯門的外牆重修)項目以及其他小型現有樓宇改動、翻新及裝修項目的估計毛利率較高，且於截至二零一三年三月三十一日止年度，該等項目已動工或大部份工程已竣工。

數據中心物業租賃業務

我們來自數據中心物業租賃業務的毛利由截至二零一二年三月三十一日止年度約96.7百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約98.8百萬港元，增長約2.1百萬港元或2.2%。該增長與同期我們數據中心物業租賃業務的收益增長約1.8%一致。截至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的毛利率相對穩定，分別約為73.7%及74.0%。

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。

財務資料

其他收益

其他收益由截至二零一二年三月三十一日止年度約0.9百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約3.2百萬港元，增長約2.3百萬港元或257.8%。該增加主要受惠於我們數據中心物業租賃業務的客戶增加使用配套服務(如安裝電源電路、插座及接線板)所致。我們就提供該等服務向客戶收取的服務費由截至二零一二年三月三十一日止年度約0.4百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約1.9百萬港元。

其他(虧損)／收入淨額

我們於截至二零一二年三月三十一日止年度錄得其他虧損淨額約8.1百萬港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度則錄得其他收入淨額約0.2百萬港元。我們截至二零一二年三月三十一日止年度的其他虧損淨額約8.1百萬港元主要產因衍生金融工具的未變現虧損淨額約8.5百萬港元(其中約8.3百萬港元為我們利率掉期的未變現虧損淨額，而約0.2百萬港元為我們的外匯遠期合約的未變現虧損淨額)而產生，惟部分被我們其中一份外匯遠期合約於二零一一年九月屆滿後的已變現收益淨額約0.2百萬港元所抵銷。截至二零一三年三月三十一日止年度錄得的其他收入淨額約0.2百萬港元主要因衍生金融工具的未變現收益淨額約0.2百萬港元(即我們利率掉期的未變現收益淨額)而產生。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一二年三月三十一日止年度約12.9百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約20.8百萬港元，增加約7.9百萬港元或61.2%。該增加主要由於截至二零一三年三月三十一日止年度我們僅產生約8.3百萬港元的[●]開支以及主要因核數師酬金及法律費用增加導致我們的專業費用增加約1.4百萬港元所致。上述的開支增加部份被屬於一般及行政開支的同期員工成本減少約2.8百萬港元所抵銷，員工成本減少主要由於截至二零一三年三月三十一日止年度給予員工及董事的花紅減少。

投資物業公平值變動

我們投資物業的公平值收益由截至二零一二年三月三十一日止年度43.0百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約67.4百萬港元，增加約24.4百萬港元或56.7%。截至二零一二年三月三十一日止年度的投資物業公平值收益來自重估iTech Tower後投資物業公平值增加，該增加主要由於每月租金收入增加。截至二零一三年三月三十一日止年度的投資

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。

財務資料

物業公平值收益來自(i)重估iTech Tower後投資物業公平值增加，該增加主要由於每月租金收入增加；及(ii)重估打磚坪土地後投資物業公平值增加，該增加主要由於現行房地產市況變動。

融資成本

融資成本由截至二零一二年三月三十一日止年度約26.3百萬港元減至截至二零一三年三月三十一日止年度約24.1百萬港元，減少約2.2百萬港元或8.4%，主要由於截至二零一三年三月三十一日止年度的我們銀行借款的平均未償還結餘減少所致。

所得稅

所得稅由截至二零一二年三月三十一日止年度約11.5百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約17.0百萬港元，增加約5.5百萬港元或47.8%。於截至二零一二年三月三十一日止年度及截至二零一三年三月三十一日止年度，我們的實際稅率分別為約10.1%及約10.2%。我們的投資物業於截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度錄得的公平值收益均為未變現收益且毋須繳納香港利得稅。截至二零一三年三月三十一日止年度產生的[●]開支不可扣減香港利得稅。剔除投資物業有關不可課稅公平值收益及不可扣減[●]開支的影響，於截至二零一二年三月三十一日止年度及截至二零一三年三月三十一日止年度，我們的實際稅率分別為約16.3%及約15.9%。

年內溢利

年內溢利由截至二零一二年三月三十一日止年度約101.9百萬港元增至截至二零一三年三月三十一日止年度約149.0百萬港元，增加約47.1百萬港元或46.2%，部分由於上文所討論投資物業公平值收益由截至二零一二年三月三十一日止年度43.0百萬港元增加約56.7%至截至二零一三年三月三十一日止年度67.4百萬港元所致。我們的純利率由截至二零一二年三月三十一日止年度約9.6%上升至截至二零一三年三月三十一日止年度約19.3%，與上文所討論毛利率由約11.0%上升至18.1%的升幅一致。

截至二零一二年三月三十一日止年度與截至二零一一年三月三十一日止年度比較

營業額

我們的營業額由截至二零一一年三月三十一日止年度約458.0百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約1,058.1百萬港元，增長約600.1百萬港元或131.0%，原因為我們的建築業務及數據中心物業租賃業務均實現收益增長。

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。

財務資料

建築業務

我們來自建築業務的收益由截至二零一一年三月三十一日止年度約349.8百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約926.8百萬港元，增長約577.0百萬港元或165.0%。

我們來自建築業務的收益增長主要是由於：

- (i) 我們就其中兩個樓宇建築項目(即惠福道(上蓋)項目及成安街項目)確認的收益增加合共約654.3百萬港元，該等項目於二零一零年底動工。該等項目的主要部分於截至二零一二年三月三十一日止年度完工，並於該年度貢獻收益總額約816.1百萬港元。由於截至二零一一年三月三十一日止年度該等項目仍處初期階段，其於該年度僅貢獻收益合共約161.8百萬港元；及
- (ii) 於截至二零一二年三月三十一日止年度從我們其中三項現有樓宇改動、翻新及裝修項目(包括於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及竣工的大學校園(教學設施—學習共享空間)以及於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及完成大部份相關工作的大學校園(餐膳設施)及大學校園(學生設施)項目)合共確認收益約41.3百萬港元。由於該等項目於截至二零一一年三月三十一日止年度尚未開展，本年度概無確認收益。

於截至二零一二年三月三十一日止年度所增加的收入部分為下列各項所抵銷：

- i) 就我們另外兩項分別於二零一零年中及年底實際完成的樓宇建築項目(即司徒拔道(上蓋)項目及惠福道(地基)項目)確認的收益減少約107.1百萬港元(於截至二零一一年三月三十一日止年度確認合共約138.1百萬港元的收益，而於截至二零一二年三月三十一日止年度僅確認合共約31.1百萬港元的收益)；及
- ii) 於截至二零一二年三月三十一日止年度，另一項樓宇建築項目(即士丹利街項目)於二零一一年初確定其最終賬目後並無確認進一步收益，而於截至二零一一年三月三十一日止年度確認的收益約為12.0百萬港元。

數據中心物業租賃業務

我們來自數據中心物業租賃業務的收益由截至二零一一年三月三十一日止年度約108.2百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約131.2百萬港元，增長約23.0百萬港元

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。

財務資料

或21.3%。該增長主要是由於(i)自二零一一年三月起出租我們的iTech Tower中約6,200平方呎的額外架空地台空間，使租金收入及來自其中一名現有客戶的租金相關收入增加；及(ii)由於用電量較高，使來自另一名客戶的租金相關收入增加所致。

直接成本

我們的直接成本由截至二零一一年三月三十一日止年度約364.7百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約941.3百萬港元，增長約576.6百萬港元或158.1%。該增長主要是由於源自我們建築業務的直接成本增長，於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度分別佔我們直接成本總額約92.9%及96.3%。我們建築業務的直接成本於截至二零一二年三月三十一日止年度增長約567.9百萬港元或約167.6%，與同期我們來自建築業務的收益增長約165.0%相符。

直接成本增加主要是由於：

- i) 我們其中兩項樓宇建築項目(即於二零一零年底動工的惠福道(上蓋)項目及成安街項目)產生的直接成本增加合共約621.6百萬港元，因其大部份建築工程於截至二零一二年三月三十一日止年度已落成(與截至二零一一年三月三十一日止年度比較)；及
- ii) 於截至二零一二年三月三十一日止年度從我們其中三項現有樓宇改動、翻新及裝修項目(包括於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及竣工的大學校園(教學設施－學習共享空間)以及於截至二零一二年三月三十一日止年度動工及完成大部份相關工程的大學校園(餐膳設施)及大學校園(學生設施)項目)合共產生直接成本約39.3百萬港元。由於該等項目於截至二零一一年三月三十一日止年度尚未開展，本年度概無產生直接成本。

於截至二零一二年三月三十一日止年度增加的直接成本部分為以下項所抵銷：就另外兩項分別於二零一零年中及年底實際完成的樓宇建築項目(即司徒拔道(上蓋)項目及惠福道(地基)項目)產生的直接成本合共減少約106.8百萬港元(由截至二零一一年三月三十一日止年度約135.1百萬港元減至截至二零一二年三月三十一日止年度合共約28.3百萬港元)。

財務資料

毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零一一年三月三十一日止年度約93.2百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約116.8百萬港元，增長約23.6百萬港元或25.3%，此乃由於我們的建築業務及數據中心物業租賃業務均實現毛利增長。我們的毛利率由截至二零一一年三月三十一日止年度約20.4%下降至截至二零一二年三月三十一日止年度約11.0%。

建築業務

我們來自建築業務的毛利由截至二零一一年三月三十一日止年度約10.9百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約20.1百萬港元，增長約9.2百萬港元或84.4%，這與同期來自建築業務的收益增長相符。

有關毛利增加主要是由於我們兩項樓宇建築項目（即於二零一零年底動工的惠福道（上蓋）項目及成安街項目）確認的毛利增加合共約32.7百萬港元，因其大部份建築工程於截至二零一二年三月三十一日止年度已完成，而於截至二零一一年三月三十一日止年度仍處於初期階段。

截至二零一二年三月三十一日止年度增加的毛利乃部分為下列各項所抵銷：

- i) 於截至二零一二年三月三十一日止年度，另一項樓宇建築項目（即莊士頓道項目）於截至二零一一年三月三十一日止年度全年賬目結算後並無確認進一步毛利，而於同年確認的毛利約為9.0百萬港元；
- ii) 就另一項樓宇建築項目（即國瑞路項目）確認的毛損增加約7.1百萬港元（由截至二零一一年三月三十一日止年度約3.6百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度於同年最終賬目確定後的約10.7百萬港元），主要是因實際施行項目時鋼筋價格出現意外波動所致；及
- iii) 就另一項樓宇建築項目（即海灘道（上蓋）項目）確認的毛利減少約6.1百萬港元。截至二零一二年三月三十一日止年度，該樓宇建築項目因客戶提出取消若干相關裝修工程使該項目的估計毛利率下降而確認約5.0百萬港元的毛損，而截至二零一一年三月三十一日止年度確認的毛利約為1.1百萬港元。

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。

財務資料

建築業務的毛利率由截至二零一一年三月三十一日止年度約3.1%下降至截至二零一二年三月三十一日止年度約2.2%，主要是由於：

- i) 一項樓宇建築項目(即國瑞路項目)於截至二零一二年三月三十一日止年度的全年賬目結算後就同年確認的毛損增加，主要是因實際施行項目時鋼筋價格出現意外波動所致；及
- ii) 另一項樓宇建築項目(即海灘道(上蓋)項目)因如上所述客戶提出取消若干相關裝修工程而使截至二零一二年三月三十一日止年度的估計毛利率下降。

建築業務下我們有關現有樓宇改動、翻新及裝修項目的毛利率由截至二零一一年三月三十一日止年度約65.1%減少至截至二零一二年三月三十一日止年度約2.6%，主要由於在截至二零一一年三月三十一日止年度確認駱克道項目毛利約3.4百萬港元，乃由於項目執行時採用更具成本效益的建築工序而節省直接成本，而有關項目於截至二零一二年三月三十一日止年度由於相關最終賬目已於截至二零一一年三月三十一日止年度確定而並無確認進一步毛利。

數據中心物業租賃業務

我們來自數據中心物業租賃業務的毛利由截至二零一一年三月三十一日止年度約82.3百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約96.7百萬港元，增長約14.4百萬港元或17.5%。該增長與同期我們數據中心物業租賃業務應佔的收益增長相符，此乃主要由於自二零一一年三月起向我們其中一名現有客戶出租約6,200平方呎的額外架空地台空間，其於截至二零一二年三月三十一日止年度全年均貢獻毛利，但於截至二零一一年三月三十一日止年度僅貢獻一個月的毛利。我們數據中心物業租賃業務的毛利率由截至二零一一年三月三十一日止年度約76.1%略降至截至二零一二年三月三十一日止年度約73.7%。該下降主要是由於我們的租金相關收入增長，租金相關收入主要指我們就我們的客戶在我們的iTech Tower的用電向其收取的電費，而該項收費的毛利率總體而言較低。

其他收益

其他收益由截至二零一一年三月三十一日止年度約0.5百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約0.9百萬港元，增長約0.4百萬港元或80.0%。該增長主要是銀行利息收入及來自非上市證券的股息收入增加所致。

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。

財務資料

其他虧損淨額

其他虧損淨額由截至二零一一年三月三十一日止年度約2.7百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約8.1百萬港元，增長約5.4百萬港元或200%。該增長主要是由於我們的衍生金融工具的未變現虧損淨額由截至二零一一年三月三十一日止年度約3.0百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約8.5百萬港元，增長約5.5百萬港元。

一般及行政開支

我們的一般及行政開支由截至二零一一年三月三十一日止年度約14.5百萬港元減至截至二零一二年三月三十一日止年度約12.9百萬港元，減少約1.6百萬港元或11.0%。該減少主要是由於截至二零一二年三月三十一日止年度，給予董事的酌情花紅減少約1.6百萬港元及前控股公司佳明控股並無收取管理費用所致。

投資物業公平值變動

我們投資物業的公平值收益由截至二零一一年三月三十一日止年度約201.9百萬港元減至截至二零一二年三月三十一日止年度約43.0百萬港元，減少約158.9百萬港元或78.7%。截至二零一二年三月三十一日止年度的公平值收益主要由於香港的物業市場增長及年內每月租金變動而令重估後我們投資物業的公平值增加所致，而截至二零一一年三月三十一日止年度的公平值收益主要由於年內我們將當時現有工業大樓轉換為我們的iTech Tower及香港的物業市場增長所致。

財務成本

融資成本由截至二零一一年三月三十一日止年度約21.5百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約26.3百萬港元，增長約4.8百萬港元或22.3%。該增長主要是由於自二零一零年七月及二零一零年九月起利率掉期合約生效而於截至二零一二年三月三十一日止年度確認利率掉期所產生的全年利息影響所致。

所得稅

所得稅由截至二零一一年三月三十一日止年度約9.2百萬港元增至截至二零一二年三月三十一日止年度約11.5百萬港元，增長約2.3百萬港元或25.0%。我們的實際稅率由截至二零一一年三月三十一日止年度約3.6%增至截至二零一二年三月三十一日止年度約10.1%。我們

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。

財務資料

的投資物業於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度錄得的公平值收益均為未變現收益且毋須繳納香港利得稅。剔除投資物業公平值收益的影響，我們於截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度的實際稅率保持相對穩定，分別約為16.7%及16.3%。

年度溢利

年度溢利由截至二零一一年三月三十一日止年度約247.7百萬港元減至截至二零一二年三月三十一日止年度約101.9百萬港元，減少約145.8百萬港元或58.9%。我們的純利率由截至二零一一年三月三十一日止年度約54.1%下降至截至二零一二年三月三十一日止年度約9.6%。純利及純利率下降主要是由於我們投資物業的公平值收益由截至二零一一年三月三十一日止年度約201.9百萬港元減至截至二零一二年三月三十一日止年度約43.0百萬港元，減少約158.9百萬港元。

流動資金及資金來源

我們現金的主要用途是為我們的經營提供資金以及應付我們的資本開支需求。自我們成立以來，我們的營運資金及資本開支一直主要是透過經營所得現金與銀行借款相結合的方式獲得資金。

現金流量

下表概述於所示期間我們的合併現金流量：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(57,635)	246,022	21,315
投資活動(所用)／所得現金淨額	(63,126)	582	(123,374)
融資活動所得／(所用)現金淨額	114,620	(186,592)	80,765
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(6,141)	60,012	(21,294)
年初現金及現金等價物	22,890	16,749	76,761
年末現金及現金等價物	16,749	76,761	55,467

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。

財務資料

經營活動(所用)／所得現金淨額

經營活動所得／所用現金淨額主要包括除稅前溢利，並就利息收入、融資成本、投資物業公平值變動、折舊及營運資金變動影響等非現金項目作出調整。我們經營活動的現金流入主要源自從我們的iTech Tower租賃物業收取的租金收入及從建築工程收取的經核實付款。我們經營所用現金主要包括購買建築材料、分判費用付款及公共設施收費、維修及養護開支以及員工成本。

截至二零一三年三月三十一日止年度，我們經營活動所得現金淨額為約21.3百萬港元，主要是由於下列各項的合併影響：(i)營運資金變動前經營現金流量約122.6百萬港元；(ii)貿易及其他應收款項減少約92.5百萬港元；及(iii)應付客戶合約工程毛額增加約19.2百萬港元。這部分被(i)貿易及其他應付款項減少約196.6百萬港元；(ii)支付稅項約12.5百萬港元；及(iii)應收客戶合約工程毛額增加約3.8百萬港元所抵銷。

截至二零一二年三月三十一日止年度，我們經營活動所得現金淨額約為246.0百萬港元，主要是由於下列各項的合併影響：(i)營運資金變動前經營現金流量約105.7百萬港元；(ii)貿易及其他應付款項增長約134.8百萬港元；及(iii)應收客戶合約工程毛額減少約61.9百萬港元。這部分被貿易及其他應收款項增加約65.5百萬港元所抵銷。

截至二零一一年三月三十一日止年度，我們經營活動所用現金淨額約為57.6百萬港元，主要是由於營運資金變動前經營現金流量約80.6百萬港元，部分被貿易及其他應收款項增長約69.5百萬港元及貿易及其他應付款項減少約64.6百萬港元所抵銷。貿易及其他應收款項大幅增加，主要因臨近截至二零一一年三月三十一日止年度結算日獲發相關進度款項證書而確認我們其中一項樓宇建築項目(即惠福道(上蓋)項目)的重大應收款項及應收數據中心物業租賃業務其中一名客戶的租金增加。

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。

財務資料

投資活動(所用)／所得現金淨額

截至二零一三年三月三十一日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為123.4百萬港元，主要是由於收購打磚坪土地的資本開支約123.6百萬港元所致。

截至二零一二年三月三十一日止年度，我們投資活動所得現金淨額約為0.6百萬港元，主要歸因於所收取的銀行利息及所收取來自非上市投資的股息合共約為0.5百萬港元。

截至二零一一年三月三十一日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為63.1百萬港元，主要是由於我們的iTech Tower的資本開支約48.1百萬港元及投資互惠基金的付款約15.0百萬港元所致。

融資活動所得／(所用)現金淨額

截至二零一三年三月三十一日止年度，我們融資活動所得現金淨額約為80.8百萬港元，主要歸因於銀行借款所得款項淨額約130.0百萬港元，部分被支付利息及其他借款成本約30.1百萬港元及向前控股公司佳明控股派付股息約20.0百萬港元所抵銷。

截至二零一二年三月三十一日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為186.6百萬港元，主要是由於償還銀行借款淨額約139.3百萬港元、支付利息及其他借款成本約32.2百萬港元及向前控股公司佳明控股派付股息約16.5百萬港元所致。

截至二零一一年三月三十一日止年度，我們融資活動所得現金淨額約為114.6百萬港元，主要歸因於銀行借款的所得款項淨額約127.1百萬港元及已抵押存款減少約13.7百萬港元，部分被支付利息及其他借款成本約25.1百萬港元及向前控股公司佳明控股派付股息約1.0百萬港元所抵銷。

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。

財務資料

流動(負債)／資產淨值

下表載列於所示日期我們的流動資產及流動負債。

	於三月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
流動資產				
應收客戶合約工程毛額	68,021	12,240	16,358	4,288
貿易及其他應收款項	213,656	279,046	186,506	227,473
受限制及已抵押存款	46,220	44,784	43,920	49,273
現金及現金等價物	16,749	76,761	55,467	111,138
應退稅項	721	264	—	—
	<u>345,367</u>	<u>413,095</u>	<u>302,251</u>	<u>392,172</u>
流動負債				
應付客戶合約工程毛額	10,770	20,468	33,747	43,536
貿易及其他應付款項	149,446	284,227	87,582	99,781
銀行貸款	837,064	697,959	67,470	79,184
應付稅項	—	6,111	5,996	6,355
	<u>997,280</u>	<u>1,008,765</u>	<u>194,795</u>	<u>228,856</u>
流動(負債)／資產淨值	<u>(651,913)</u>	<u>(595,670)</u>	<u>107,456</u>	<u>163,316</u>

我們於二零一一年及二零一二年三月三十一日分別錄得流動負債淨額約651.9百萬港元及595.7百萬港元，於二零一三年三月三十一日及二零一三年六月三十日分別錄得流動資產淨值約107.5百萬港元及163.3百萬港元。我們於二零一一年及二零一二年三月三十一日的流動負債淨額狀況主要是由於我們分類為流動負債的銀行貸款所致，於二零一一年及二零一二年三月三十一日，我們的銀行貸款分別佔我們流動負債總額約83.9%及69.2%。於二零一二年九月取得有關銀行發出有關完全刪除我們其中一項長期銀行貸款的貸款協議中的按要還款條款的確認函前，我們就會計目的將二零一一年及二零一二年三月三十一日的長期銀行貸款分類為流動負債。於二零一三年三月三十一日，我們錄得流動資產淨值約107.5百萬港元，主要歸因於我們於二零一二年九月取得有關銀行發出有關完全刪除貸款協議的按要還款條款的確認函，於二零一三年三月三十一日我們的其中一項長期銀行貸款的非流動部分自流動負債重新分類至非流動負債約561.0百萬港元。有關我們的銀行貸款的詳情，

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。

財務資料

請參閱本節「債項」一段。我們的流動資產淨值由二零一三年三月三十一日約107.5百萬港元增加至二零一三年六月三十日約163.3百萬港元，主要由於我們的貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物增加部分被貿易及其他應付款項以及銀行貸款增加所抵銷。

應收客戶合約工程毛額

建造合約收益按合約完成階段予以確認。完成階段參照已驗收的建築工程確定。地盤工程竣工與發出建築項目進度證書及賬單之間通常存在時差。應收客戶合約工程毛額指迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度款項時的盈餘。

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
應收客戶合約工程毛額	68,021	12,240	16,358

應收客戶合約工程毛額通常受我們於臨近各報告期末所進行的建築工程的數量及價值及取得進度證書的時間所影響，因此各期間皆有所變化。

貿易及其他應收款項

下表載列於所示日期我們貿易及其他應收款項的概要：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款	145,464	196,239	135,950
按金、預付款項及其他應收款項	7,107	7,533	8,858
應收保留款項	42,491	74,032	41,698
應收前控股公司款項	18,399	1,236	—
衍生金融工具	195	6	—
	<u>213,656</u>	<u>279,046</u>	<u>186,506</u>
應收貿易賬款的周轉天數 ^(附註)	<u>91</u>	<u>59</u>	<u>78</u>

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。

財務資料

附註：平均應收貿易賬款等於年初及年末應收貿易賬款的平均值。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平均應收貿易賬款周轉天數等於平均應收貿易賬款除以有關年度的營業額再乘以365天。

應收貿易賬款

我們一般向客戶提供自發票日期起0至45天的信用期。我們應收貿易賬款的周轉天數由截至二零一一年三月三十一日止年度的91天減少至截至二零一二年三月三十一日止年度的59天，主要因臨近截至二零一一年三月三十一日止年度結算日發出相關進度款項證書而確認我們其中一項樓宇建築項目(即惠福道(上蓋)項目)的重大應收款項及截至二零一二年三月三十一日止年度客戶結算有關項目的應收款項所致。應收貿易賬款的周轉天數由截至二零一二年三月三十一日止年度的59天增加至截至二零一三年三月三十一日止年度的78天，主要是由於臨近結算日發出各進度款項證書而確認我們其中一項樓宇建築項目(即干諾道西項目)及我們其中一項樓宇裝修項目(即海灘道(裝修)項目)的應收款項所致。

下表載列於所示日期我們貿易應收款項的賬齡分析：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
未到期	97,686	186,497	126,148
逾期一個月內	47,072	8,068	8,824
逾期一個月至三個月	706	1,674	902
逾期三個月至六個月	—	—	49
逾期六個月至一年	—	—	27
	<u>145,464</u>	<u>196,239</u>	<u>135,950</u>

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，分別約47.8百萬港元、9.7百萬港元及9.8百萬港元(分別約佔貿易應收款項的32.8%、5.0%及7.2%)已逾期但未減值。基於過往經驗，由於我們客戶的信貸質素並無重大變化且該等逾期結餘被認為可全數收回，故董事認為毋須就該等逾期結餘計提減值撥備。於二零一三年三月三十一日，逾期結餘約9.8百萬港元或99.6%已其後於最後實際可行日期結清。

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。

財務資料

我們於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日的貿易應收款項分別約為24.8百萬港元、29.7百萬港元及33.4百萬港元，預期將於一年後收回。該等貿易應收款項來自我們的數據中心物業租賃業務的免租期及租金變化的未攤銷影響，乃因我們的數據中心物業租賃業務的收益於租約期內按直線法確認。

應收保留款項

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
於一年內可收回	15,343	42,804	8,659
於一年後可收回	27,148	31,228	33,039
	<u>42,491</u>	<u>74,032</u>	<u>41,698</u>

客戶一般保留應向我們支付的建築項目中期付款的5%至10%作為保固金乃建造業的慣例。一般而言，一半的應收保留款項將於發出實際竣工證書後向我們支付，而餘下的一半將於缺陷責任期屆滿後按客戶對工程的滿意度向我們支付。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，預計分別約27.1百萬港元、31.2百萬港元及33.0百萬港元(分別約佔我們應收保留款項的63.9%、42.2%及79.2%)將於一年後收回。

根據建築項目的進度，我們應收保留款項的結餘由二零一一年三月三十一日約42.5百萬港元增加至於二零一二年三月三十一日約74.0百萬港元，而於二零一三年三月三十一日則減少至約41.7百萬港元。我們的董事確認，所有的應收保留款項均與仍在缺陷責任期內的在建或竣工項目有關，故並未逾期。

已抵押及受限制存款

我們的已抵押存款主要指已抵押作為擔保本集團獲得銀行融資的現金抵押品。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們已抵押存款的結餘分別約為40.2百萬港元、38.7百萬港元及37.9百萬港元。

我們的受限制存款指我們數據中心物業租賃業務的其中一名客戶根據我們與彼等訂立的合約條款存入一間銀行的保證金。我們有權於該客戶違反合約條款時從該等受限制存款結餘中扣除款項。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們受限制存款的結餘均約為6.1百萬港元。

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。

財務資料

應付客戶合約工程毛額

應付客戶合約工程毛額指進度款項超出迄今產生的合約成本加已確認溢利減已確認虧損時的盈餘。於二零一一年三月三十一日，該結餘約為10.8百萬港元，並由於建築項目發票日期的時差而於二零一二年及二零一三年三月三十一日分別增加至約20.5百萬港元及33.7百萬港元。

貿易及其他應付款項

我們的貿易及其他應付款項主要包括應付貿易賬款、應計費用、應付保留款項、預收款項、應付前控股公司佳明控股的款項以及應付一名股東款項。下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款項概要：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
應付貿易賬款	72,493	187,083	17,315
應計費用	17,382	12,609	19,791
租金及其他按金	6,064	6,064	6,064
預收款項	10,966	8,075	—
應付保留款項	35,833	60,158	35,962
應付前控股公司款項	5,346	10,238	8,450
應付一名股東款項	1,362	—	—
	<u>149,446</u>	<u>284,227</u>	<u>87,582</u>
應付貿易賬款周轉天數 ^(附註)	<u>83</u>	<u>50</u>	<u>59</u>

附註：平均應付貿易賬款等於年初及年末應付貿易賬款的平均值。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平均應付貿易賬款周轉天數等於平均應付貿易賬款除以有關年度的直接成本再乘以365天。

應付貿易賬款

我們的應付貿易賬款主要指應付材料及公共設施分包商及供應商的款項。分包商或供應商授出的信用期通常為開出發票後的0至60天。

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。

財務資料

於截至二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度，我們應付貿易賬款周轉天數的變動基本與應收貿易賬款周轉天數的變動一致，原因為我們通常於獲償付應收貿易賬款後清償應付貿易賬款。應付貿易賬款周轉天數由截至二零一一年三月三十一日止年度的83天大幅下降至截至二零一二年三月三十一日止年度的50天，主要由於我們於臨近截至二零一一年三月三十一日止年度結算日確認與其中一項樓宇建築項目(即惠福道(上蓋)項目)有關的重大應付款項及我們於截至二零一二年三月三十一日止年度結算有關項目的應付款項。應付貿易賬款周轉天數由截至二零一二年三月三十一日止年度的50天微升至截至二零一三年三月三十一日止年度的59天，主要歸因於臨近結算日確認與惠福道(上蓋)項目有關的應付款項。

預收款項

預收款項主要指根據租賃協議的條款向我們數據中心物業租賃業務客戶預先收取的租金收入。

應付保留款項

應付保留款項指我們從向分包商支付的工程進度款中扣留的款項，金額相當於有關付款金額的5%至10%。該保固金將於缺陷責任期結束後發還。

根據建築項目的進度，我們應付保留款項的餘額由二零一一年三月三十一日約35.8百萬港元增加至二零一二年三月三十一日約60.2百萬港元，而於二零一三年三月三十一日則下降至約36.0百萬港元。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，預計分別約24.1百萬港元、26.0百萬港元及24.2百萬港元(分別約佔應付保留款項的67.3%、43.2%及67.2%)將於一年後清償。

應付前控股公司款項及應付一名股東款項

我們已於二零一三年五月全數清償應付前控股公司佳明控股的款項，以及已於二零一三年三月三十一日全數清償應付一名股東款項。

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。

財務資料

其他金融資產

下文載列於所示日期我們的其他金融資產的明細：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
可供出售證券， 已報價但未上市	15,000	14,285	15,045
衍生金融工具	267	—	—
	<u>15,267</u>	<u>14,285</u>	<u>15,045</u>

可供出售證券

可供出售證券指我們購買並抵押予一家金融機構作為授予我們銀行貸款的擔保的互惠基金。本集團的可供出售證券乃按其公平值列賬，而其公平值的變動則於本集團的公平值儲備中反映。我們的可供出售證券的賬面值由二零一一年三月三十一日約15.0百萬港元減少至二零一二年三月三十一日約14.3百萬港元並增加至二零一三年三月三十一日的約15.0百萬港元，反映於有關期間可供出售證券的公平值變動。

衍生金融工具

衍生金融工具指我們訂立的四份利率掉期合約及兩份外匯遠期合約。兩份外匯遠期合約已分別於二零一一年九月及二零一二年四月屆滿。其中三份利率掉期合約將於二零一五年屆滿，而餘下一份利率掉期合約將於二零一八年屆滿。本集團的衍生金融工具乃按其公平值列賬，而所導致的公平值變動則於本集團的合併收益表及其他全面收入內反映。

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。

財務資料

資本開支

我們於往績記錄期的資本開支主要用於我們的投資物業。下表載列於所示期間我們的資本開支。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業	48,078	—	123,605
傢俱、裝置及其他固定資產	298	18	1,043
	<u>48,376</u>	<u>18</u>	<u>124,648</u>

承擔

下表載列我們於以下日期的資本承擔：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約	—	—	12,756
已批准但未訂約	—	—	545,646
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>558,402</u>

於二零一三年三月三十一日的資本承擔乃與我們第二座數據中心大樓的建設與開發有關。

或然負債

於往績記錄期，已就授予前控股公司佳明控股的貸款融資向金融機構提供擔保。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，該等擔保分別約為6.8百萬港元、6.3百萬港元及5.7百萬港元。董事確認，該等擔保將於[●]後悉數解除。

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。

財務資料

債項

下表載列於所示日期我們的債項概要：

	於三月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
銀行貸款				
一年內	837,064	697,959	67,470	79,184
一年後	—	—	760,671	798,264
	<u>837,064</u>	<u>697,959</u>	<u>828,141</u>	<u>877,448</u>
應付前控股公司款項	5,346	10,238	8,450	—
應付一名股東款項	1,362	—	—	—
	<u>843,772</u>	<u>708,197</u>	<u>836,591</u>	<u>877,448</u>
銀行貸款分析如下：				
有抵押銀行貸款	825,895	697,416	828,141	877,448
未抵押銀行貸款	11,169	543	—	—
	<u>837,064</u>	<u>697,959</u>	<u>828,141</u>	<u>877,448</u>

本集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日以及二零一三年六月三十日的債項主要為銀行貸款，而未償還金額分別約為837.1百萬港元、698.0百萬港元、828.1百萬港元及877.43百萬港元，其中絕大部份金額為銀行貸款，於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日以及二零一三年六月三十日，金額分別約為714.3百萬港元、666.5百萬港元、618.8百萬港元及606.8百萬港元，僅用於為發展iTech Tower融資。我們的銀行貸款的餘下結餘主要包括信託收據貸款及定期貸款，該等貸款須於相關貸款提取日期起計三個月至五年內償還。本集團所有銀行融資均為我們與各銀行訂立有關貸款協議的承諾融資。於最後實際可行日期，我們可用但未動用的銀行融資總額約達776.0百萬港元。

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。

財務資料

下表載列授予本集團的銀行貸款的詳情：

按類別劃分	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
信託收據貸款	77,596	25,743	6,851
定期貸款	11,169	5,683	202,524
循環貸款	34,000	—	—
抵押貸款	714,299	666,533	618,766
	837,064	697,959	828,141

下表載列計及指定為現金流量對沖工具的利率掉期的影響後，本集團於所示日期的銀行貸款的利率情況（節錄自本文件附錄一所載會計師報告B節附註3）。

	於三月三十一日					
	二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元
固定利率借款淨額：						
銀行貸款	5.32	25,479	3.82	684,048	3.66	821,289
浮動利率借款：						
銀行貸款	2.10	811,585	2.66	13,911	2.38	6,852
總借款淨額		837,064		697,959		828,141
固定利率借款淨額 佔總借款淨額 的百分比		3.04%		98.01%		99.17%

於二零一二年九月取得有關銀行發出有關完全刪除我們其中一項長期銀行貸款的貸款協議中的按要求還款條款的確認函前，我們就會計目的將於二零一一年及二零一二年三月三十一日的長期銀行貸款分類為流動負債。我們於二零一二年九月自有關銀行取得確認函完全刪除貸款協議內的按要求還款條款，因此於二零一三年三月三十一日有關貸款的非流動部分約561.0百萬港元由流動負債重新分類為非流動負債。在取得有關銀行確認函刪除按要求還款的條款時，並無向有關銀行支付代價，而刪除該條款對此貸款利率並無影響。

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。

財務資料

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，銀行貸款的年利率的範圍分別介乎2.05%至6.00%、2.11%至6.00%及2.25%至6.00%。

於往績記錄期，我們的銀行貸款絕大部份為有抵押貸款，並以下列資產抵押：

	於三月三十一日		
	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業	1,740,000	1,783,000	1,812,000
已抵押存款	40,156	38,720	37,856
可供出售證券	15,000	14,285	15,045
其他資產	36,189	51,499	55,390
總計	<u>1,831,345</u>	<u>1,887,504</u>	<u>1,920,291</u>

本集團於往績記錄期的若干債項乃由佳明控股所擔保，而佳明控股為本集團的前控股公司並為本集團股東。有關銀行融資的擔保及抵押詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告B節附註22。佳明控股及股東提供的所有擔保將於[●]後悉數解除並由本公司提供的擔保取代。

考慮到我們的信貸記錄及我們與主要貸款人關係以及我們現時的信貸狀況，我們相信，儘管近期全球金融市場波動，但我們在取得額外銀行借款方面將不會遇到任何重大困難。

應付前控股公司佳明控股的款項均為無抵押、免息及按要求償還，款項結餘已於二零一三年五月悉數結清。應付我們股東的款項均為無抵押、免息及按要求償還，而該結餘已於二零一三年三月三十一日悉數結清。

除本文件所披露者外，於最後實際可行日期，本集團並無任何未償還的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債（惟集團內公司間的負債除外）。

財務資料

銀行貸款的財務契諾

我們的銀行融資函及相關擔保文件所載主要財務契諾(包括與維持若干財務比率有關的財務契諾)載列如下：

1. 當時擔保人(即並非本集團一部分的佳明控股，其所提供的擔保將於[●]後被解除並將由本公司提供的擔保取代)的流動比率須為1.0或以上；
2. 佳明控股(即擔保人，並非本集團一部分，其所提供的擔保將於[●]後被解除並將由本公司提供的擔保取代)的外間／經調整資本負債比率須為1.75或以下(或倘為其中一項貸款融資，則為1.5)；
3. 佳明控股(即擔保人，並非本集團一部分，其所提供的擔保將於[●]後被解除並將由本公司提供的擔保取代)的經調整有形資產淨值須不少於90百萬港元(或倘為其中兩項其他貸款融資，則為75百萬港元及450百萬港元)；
4. 偉豐置業的利息償付比率不得低於1.25倍；
5. 偉豐置業的借款總額不得高於750百萬港元；
6. 佳盛建築的有形資產淨值不得少於60百萬港元；及
7. 佳盛建築的除稅前溢利不得少於5百萬港元。

我們本金額為740百萬港元的主要長期銀行貸款(「**主要長期貸款**」)須於二零二零年三月前分期償還。由於相關貸款協議包括按要求償還條款，讓銀行享有無條件權利在不論貸款協議所載任何其他條款及到期日的情況下隨時要求償還有關貸款，於二零一一年及二零一二年三月三十一日，主要長期貸款乃按照香港財務報告準則分類為流動負債。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們的主要長期貸款分別為數約714.3百萬港元、666.5百萬港元及618.8百萬港元，而我們的其他銀行貸款分別為數約122.8百萬港元、31.5百萬港元及209.3百萬港元。

基於主要長期貸款分類為流動負債，本集團並未就分別於二零一一年及二零一二年三月三十一日由兩間銀行提供總賬面值約為77.1百萬港元及11.1百萬港元的若干短期銀行貸款而言符合若干財務契諾的規定。兩間有關銀行獲通知有關違反，惟其並未因未能符合財務契諾的規定而要求即時償還相關短期銀行貸款。我們已就違反有關短期貸款契諾從兩間有關銀行獲得豁免，並已於二零一二年九月三十日悉數償還其中一項短期貸款。因此，上述違反財務契諾將不會導致任何後果。

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。

財務資料

此外，於二零一二年九月，本集團接到提供主要長期貸款的有關銀行的確認函，以完全刪除相關貸款協議中的「按要求還款條款」。因此，於二零一三年三月三十一日，主要長期貸款非流動部分（金額約561.0百萬港元）由流動負債重新分類為非流動負債，故於二零一三年三月三十一日及最後實際可行日期並無違反有關短期銀行貸款的財務契諾規定。刪除按要求償還條款並無對主要長期貸款的利率造成影響，而刪除該條款並不會導致對本公司的主要長期貸款施加新限制。

除上述者外，董事已確認於最後實際可行日期，我們並無違反與銀行貸款有關的其他財務契諾規定。雖然違反發生期間其他銀行貸款融資函件的交叉違約條文為有效，惟我們已於最後實際可行日期償還所有該等銀行貸款，因此並無知會銀行。董事已進一步確認，本集團於往績記錄期並無重大欠付貿易及非貿易應付款項及銀行借款。

防止違反財務契諾的補救措施

為防止再次發生上述違反情況，財務總監將定期審查我們現有及新增銀行貸款融資的財務契諾，確保持續符合財務契諾的規定。倘出現潛在違反財務契諾情況，我們將即時檢討有關事宜並與銀行聯絡。我們相信，此等措施使我們能防止日後出現任何財務契諾的違反情況。

除上文所披露者外，我們所有未償還的銀行貸款並不包含有關我們承擔額外債務或進行股本融資能力的重大契諾。於往績記錄期，我們並無經歷任何對我們造成重大不利影響的借款續借困難。於最後實際可行日期，我們並無出現任何債務償付責任違約情況，亦不知悉任何現有情況可能導致我們無法償付或續借該等債務。

流動資金狀況

我們於二零一一年及二零一二年三月三十一日分別錄得流動負債淨額約651.9百萬港元及595.7百萬港元。有關流動負債淨額狀況主要由於我們主要用於支持發展我們的iTech Tower的主要長期貸款被分類為流動負債，於二零一一年及二零一二年三月三十一日分別約為714.3百萬港元及666.5百萬港元，鑒於相關貸款協議包括按要求償還的條款，使有關銀行享有無條件權利按貸款協議所載在不論任何其他條款及到期日的情況下隨時要求還款。

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。

財務資料

我們於二零一二年九月取得有關銀行發出有關完全刪除主要長期貸款的貸款協議的按要債還條款的確認函，而於二零一三年三月三十一日，有關貸款的非流動部分約561.0百萬港元由流動負債重新分類為非流動負債。因此，我們於二零一三年三月三十一日錄得流動資產淨值約107.5百萬港元。

關聯方交易

就本文件附錄一所載會計師報告B節附註28所披露於往績記錄期的關聯方交易而言，我們的董事確認該等交易乃基於正常商業條款進行及／或本集團獲提供的有關條款不遜於提供予獨立第三方的條款，屬公平合理且符合股東的整體利益。

資產負債表外承擔及安排

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除本文件所披露者外，並無重大資產負債表外協議或利益。

其他主要財務比率

	於三月三十一日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
流動比率 ¹	0.3	0.4	1.6
資本負債比率 ²	77.4%	61.2%	64.8%
負債與權益比率 ³	75.8%	54.6%	60.5%

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
股本回報率 ⁴	25.6%	9.1%	12.2%
總資產回報率 ⁵	12.7%	4.7%	6.6%
利息償付比率 ⁶	11倍	4倍	6倍

附註：

1. 流動比率指流動資產除以流動負債。
2. 資本負債比率指借款總額(銀行貸款、應付前控股公司款項及應付一名股東款項的總和)除以總權益再乘以100%。
3. 負債與權益比率按債務淨額(借款(即銀行貸款、應付前控股公司款項及應付一名股東款項的總和)扣除現金及現金等價物)除以各年末的總權益再乘以100%。
4. 股本回報率等於年內溢利除以年初及年末的平均總權益再乘以100%。

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。

財務資料

5. 總資產回報率等於年內溢利除以年初及年末的平均資產總值再乘以100%。
6. 利息償付比率等於未計利息及稅項前溢利除以年內利息開支及資本化利息開支總和。

流動比率

本集團於二零一一年及二零一二年三月三十一日的流動比率分別約為0.3及0.4，保持相對較低水平，主要由於我們的長期銀行貸款就會計目的而分類為流動負債，原因是於二零一二年九月取得有關銀行確認函完全刪除主要長期貸款的貸款協議內的有關條款前，有關貸款協議載有按要求償還的條款。於二零一三年三月三十一日，我們的流動比率增加至約1.6，主要是由於我們於二零一二年九月取得有關銀行發出有關完全刪除有關貸款協議內按要求償還條款的確認函，因而於二零一三年三月三十一日將主要長期貸款的非流動部分約561.0百萬港元自流動負債重新分類至非流動負債。

資本負債比率

我們的資本負債比率由二零一一年三月三十一日約77.4%降至二零一二年三月三十一日約61.2%，由於我們的借款總額減少約16.1%，該減少主要是由於以來自我們的iTech Tower物業租賃的租金收入所得現金流入償還銀行貸款所致，而我們的總權益增加約6.1%。我們的資本負債比率由二零一二年三月三十一日約61.2%增至二零一三年三月三十一日約64.8%，原因為我們的借款總額增加約18.1%，該增加主要由於二零一三年三月三十一日主要用於為我們的建築業務融資的銀行貸款的數額增加，而我們的總權益增加約11.5%。

負債與權益比率

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，我們的負債與權益比率分別約75.8%、54.6%及60.5%。於有關期間末我們的負債與權益比率變動與本節「資本負債比率」一段所述的資本負債比率變動一致。

股本回報率

股本回報率由截至二零一一年三月三十一日止年度約25.6%降至截至二零一二年三月三十一日止年度約9.1%，並於截至二零一三年三月三十一日止年度升至約12.2%，主要是由於我們投資物業的公平值收益變動導致我們於該等期間的溢利變動所致。倘不包括投資物業公平值變動的影響，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的股本回報率分別約為4.7%、5.2%及6.7%。

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。

財務資料

總資產回報率

總資產回報率由截至二零一一年三月三十一日止年度約12.7%降至截至二零一二年三月三十一日止年度約4.7%，並於截至二零一三年三月三十一日止年度升至約6.6%，主要是由於我們投資物業的公平值收益變動導致我們於該等期間的溢利變動所致。倘不包括投資物業公平值變動的影響，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總資產回報率分別為2.4%、2.7%及3.6%。

利息償付比率

利息償付比率由截至二零一一年三月三十一日止年度約11倍降至截至二零一二年三月三十一日止年度約4倍，並於截至二零一三年三月三十一日止年度升至約6倍，主要是由於我們投資物業的公平值收益變動導致我們於該等期間的溢利變動所致。倘不包括投資物業公平值收益變動的影響，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利息償付比率均分別約為3倍、3倍及4倍。

市場風險

利率風險

本集團從事建築業務及數據中心物業租賃業務，已由大量借款撥付資金。以浮動利率計息的借款令本集團面臨利率風險，董事會認為需要對此進行管理。有關進一步資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告B節附註3。

於往績記錄期，本集團與我們於香港的銀行訂立四份初始名義金額總值為1,140百萬港元的利率掉期合約，以對沖我們的利率風險。其中三份利率掉期合約於二零一零年訂立，而餘下一份利率掉期合約於二零一三年訂立，原因在於我們相信低利率環境有利於我們訂立此等合約以降低未來的利率風險。所有利率掉期合約乃經佳盛建築或偉豐置業董事會批准並根據本集團當時的庫務政策訂立。有關詳情，請參閱文件本節「我們的庫務政策」一段。根據該等利率掉期合約，本集團須按年利率介乎0.89%至1.97%的固定利率掉期支付利息，並按香港銀行同業拆息計算的浮動利率掉期收取利息。此舉的淨效應為降低我們面臨的利率風險。上述利率掉期合約中的其中三份將於二零一五年下半年屆滿，而餘下一份利率掉期合約將於二零一八年上半年屆滿。於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，該等利率掉期的名義本金額分別為916百萬港元、868百萬港元及1,020百萬港元，而截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止年度，我們錄得的利率掉期末變現虧損淨額分別約為3.2百萬港元及8.3百萬港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度則錄得利率掉期末變現收益淨額約0.2百萬港元，乃由於(i)於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日的名義合約金額分別為916百萬港元、200百萬港元及200百萬港元的利率掉期的公平值變動導致的(虧損)/收益(並未獲指定為現金流量對沖工具)；及(ii)於二零一一年、

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。

財務資料

二零一二年及二零一三年三月三十一日的名義合約金額分別為零、668百萬港元及820百萬港元的利率掉期(虧損)/收益的無效部分(獲指定為現金流量對沖工具)所致。詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告B節附註1及3。

下表概述我們於往績記錄期訂立的利率掉期合約的詳情：

對手方	生效日期	屆滿日期	初始名義金額	(我們收取的)浮動息率	(我們支付的)固定息率	對沖目的	目前相應貸款的對沖詳情			
							融資金額	利率	期間	還款年期
星展銀行(香港)有限公司	二零一零年七月	二零一五年七月	200百萬港元	香港銀行同業拆息	每年1.97%	為按香港銀行同業拆息加利潤計算浮動利率的建築項目作出的貸款	15百萬港元	香港銀行同業拆息加2.25% ^(附註1)	自二零零八年一月起	最長貸款期：120天
							85百萬港元 (附註2)	香港銀行同業拆息加2% ^(附註2)	二零一零年二月至二零一四年四月	最長貸款期：120天
							10百萬港元 (附註3)	香港銀行同業拆息加2.5%至香港銀行同業拆息加2.75% ^(附註3)	自二零一零年二月起	最長貸款期：120天
							3百萬港元	香港銀行同業拆息加2.5%	自二零零九年七月起	最長貸款期：90天
							120百萬港元	香港銀行同業拆息加2.5%至香港銀行同業拆息加2.75%	二零一三年一月至二零一五年一月	最長貸款期：180天
						初始貸款本金	利率	期間	還款年期	
香港上海滙豐銀行有限公司	二零一零年九月	二零一五年九月	555百萬港元	香港銀行同業拆息	每年1.97%	為按香港銀行同業拆息加利潤計算浮動利率的iTech Tower作出的抵押貸款	740百萬港元	香港銀行同業拆息加1.85%	二零一零年三月至二零二零年三月	自二零一零年十二月起按38個季度分期付款償還
香港上海滙豐銀行有限公司	二零一零年九月	二零一五年九月	185百萬港元	香港銀行同業拆息	每年1.81%					
恒生銀行有限公司	二零一三年三月	二零一八年二月	200百萬港元	香港銀行同業拆息	每年0.89%	建築項目定期貸款	200百萬港元	香港銀行同業拆息加2.5%	二零一三年二月至二零一八年二月	自二零一四年五月起按16個季度分期付款償還

附註1：於二零零八年一月有關利率為香港銀行同業拆息加2%。

附註2：於二零一零年二月該融資金額為30百萬港元及有關利率為香港銀行同業拆息加2%至香港銀行同業拆息加2.5%。

附註3：於二零一零年二月該融資金額為7百萬港元及於二零一零年二月有關利率為香港銀行同業拆息加2.25%至香港銀行同業拆息加2.75%。

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。

財務資料

我們訂立利率掉期合約旨在降低我們所面對的浮動利率風險。於二零一二年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，計及指定為現金流量對沖工具的利率掉期的影響後，我們的固定利率借款淨額佔借款總額的百分比分別約為98.01%及99.17%，而二零一一年三月三十一日則約為3.04%。基於上述者，董事認為利率掉期在對沖本公司浮動利率銀行貸款的利率風險方面有效。

由於我們的業務性質使然，利率風險為我們面對的主要風險，董事會預期本集團將於[●]後參與類似的利率對沖活動。然而，我們將不時密切監察我們面對的利率風險、我們固定利率及浮動利率的借款水平，並在我們認為適當時方會考慮對沖利率風險。

我們的庫務政策

我們已自二零零九年一月起制訂一套涵蓋金融工具及投資的庫務政策並根據本集團的發展不斷更新。我們於二零零九年一月的庫務政策基本上涵蓋我們庫務功能的職能區分，如將金融投資決定及實際投資活動與會計活動及存管職責區分及區分每月借款及金融投資交易的進行及審核，以及規定所有金融投資、外匯合約、及衍生金融工具交易必須事先經我們的高級管理層及／或相關附屬公司的董事會批准。於二零一零年初，為設計及執行有效的對沖政策，我們的庫務政策中已採納(i)對沖必須與有關風險相關，故屬非投機性質；(ii)對沖工具的使用須簡單；(iii)由財務總監決定部署適當的工具對沖風險；(iv)我們的會計部將密切監察對沖的有效性並向相關附屬公司董事會報告；及(v)採納對沖工具於實施前必須經相關附屬公司的董事會批准等額外指引。我們於二零一三年一月採納的現行庫務政策概述如下。

我們目前有關金融衍生工具的政策包括(但不限於)以下各項：

- (i) 金融衍生工具的使用目前限於利率掉期。含有嵌入式期權的結構性衍生工具或合約的使用須由董事會提出及特別批准；
- (ii) 衍生工具須與一項相關風險有關；
- (iii) 衍生工具的年期須與相關風險匹配；
- (iv) 對沖成效於啟動對沖時由我們的會計部及董事會定期評估；及

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。

財務資料

(v) 衍生工具的使用須於實際實施前經董事會批准。

我們的投資政策包括(但不限於)以下各項：

- (i) 投資應於本集團擁有盈餘資金時方可進行；
- (ii) 投資類型應限於存入登記銀行的定期存款、銀行可轉讓票據(如存單)及可隨時轉換為現金的互惠基金；
- (iii) 選擇董事會將於考慮的投資的標準應包括投資收益率、流動性以及涉及的風險狀況。投資將旨在保障本金為盈餘資金帶來合理回報的同時維持流動性，而董事會應參考現行一個月定期存款利率作為表現指標；及
- (iv) 投資須具有短期(指不超過一年的期間)及非投機的性質。

對利率風險對沖及投資交易的內部控制

我們的財務總監及執行董事關永和先生負責監察本集團的資金需求以及相關利息風險及流動資金風險，以及在本集團庫務政策框架內實施適當安排以降低所面對的風險。我們的財務總監應每半年就已落實安排是否充分及適當以及董事會指示的任何特定事項向董事會報告。關先生已在審核、會計及財務領域積累逾20年經驗，其中曾在一家聯交所主板上市公司工作逾12年。彼自一九九五年七月及二零零一年十一月起分別成為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會的資深會員。

我們訂立金融工具必須獲董事會批准，而進行投資交易亦必須獲董事會批准。我們的會計部會每月檢討我們的現金流狀況、市場利率波動及現有貸款融資的利率風險及貸款額，並向董事匯報，以評估訂立利率掉期合約是否適當。董事會考慮利率環境及全球經濟狀況等多項因素，以評估本集團的現有及未來利率風險以及訂立利率掉期合約的風險及利益。同時，我們的財務總監必須向董事會報告投資活動並定期向董事會編製表現報告。

我們的財務總監亦負責監督本集團的日常投資活動(包括簽立投資交易及管理投資組合)，以確保日常投資活動符合本集團的庫務政策。我們的財務總監必須向董事會報告投資活動並向董事會編製季度表現報告。

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。

財務資料

信貸風險

本集團的信貸風險主要來自銀行存款、金融衍生工具及貿易及其他應收款項。本集團訂有明確的信貸政策，並持續監察所面臨的信貸風險。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告B節附註3。

流動資金風險

本集團內的附屬公司各自負責其本身的現金管理（包括籌集貸款以應付預期的現金需求），惟須經董事會批准。本集團的政策為定期監察現有及預期的流動資金需求及其借貸契諾的合規情況，以確保維持足夠現金儲備及取得主要金融機構授予充足的承諾籌資額度，以應付短期及長期的流動資金需求。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告B節附註3。

外匯風險

由於本集團於往績記錄期的交易絕大部份以港元計值，故並面對重大外匯風險。然而，由於人民幣兌美元的匯率波動，我們於往績記錄期就陳先生持有90%權益的關聯公司廣西佳明房地產開發有限責任公司（「廣西佳明」，於中國從事物業發展）的外匯風險訂立兩份外匯遠期合約，藉以減低廣西佳明承受的外匯風險。下表載列我們於往績記錄期訂立的外匯遠期合約的詳情：

對手方	首個結算日期	到期日	貨幣配對	外匯遠期合約的目的
星展銀行 (香港) 有限公司	二零一零年六月	二零一一年九月 (已到期)	美元／人民幣	由於人民幣兌美元的匯率波動，藉以減低廣西佳明承受的外匯風險
星展銀行 (香港) 有限公司	二零一零年八月	二零一二年四月 (已到期)	美元／人民幣	由於人民幣兌美元的匯率波動，藉以減低廣西佳明承受的外匯風險

兩份外匯遠期合約已分別於二零一一年九月及二零一二年四月到期，由於本集團於重組完成後並無重大外匯風險及廣西佳明並非本集團的一部分，故董事無意訂立新外匯遠期合約。根據該等外匯遠期合約，我們每月於結算日按美元兌人民幣匯率收取或支付美元，藉以減低廣西佳明因人民幣兌美元的匯率波動所承受的外匯風險。

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。

財務資料

於二零一一年、二零一二年及二零一三年三月三十一日，上述外匯遠期合約的賬面名義本金額分別約為5.0百萬港元、1.2百萬港元及零元。截至二零一一年三月三十一日止年度，我們錄得外匯遠期合約未變現收益淨額約0.2百萬港元，而截至二零一二年及二零一三年三月三十一日止年度則分別錄得外匯遠期合約未變現虧損淨額約0.2百萬港元及6,000港元，乃指上述兩份外匯遠期合約公平值變動產生的收益或虧損。

根據[●]須予作出披露

於最後實際可行日期，董事確認，概無導致須根據[●]作出披露的情況。

股息及股息政策

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，我們宣派及已付的股息金額分別為1.0百萬港元、16.5百萬港元及20.0百萬港元。過往派息的記錄未必能夠作為日後董事會宣派或派付股息的水平的參考或基準。

於[●]完成後，我們的股東將有權收取我們宣派的股息。宣派及派付任何股息須經董事會酌情提出建議。此外，任何股息宣派須待股東批准後方可作實。日後宣派或支付任何股息及任何股息金額的決定將視乎多項因素，包括我們的經營業績、財務狀況、營運資金、資本規定以及董事會認為有關的其他因素。

在上述因素限制下，我們目前擬於[●]後就[●]後每個財政年度(為免生疑問，即自截至二零一四年三月三十一日止年度開始)建議以中期股息或末期股息形式向我們的股東分派股息不少於我們溢利30%(不計投資物業公平值收益或虧損)。我們股份的現金股息(如有)將以港元支付。其他分派(如有)將以我們的董事認為合法、公平及切實可行的任何方式支付予我們的股東。

可供分派儲備

於二零一三年三月三十一日，本公司並無可分派予其股東的可供分派儲備。

物業權益及物業估值

就[●]而言，高力國際物業顧問(香港)有限公司已將本集團於二零一三年五月三十一日的物業權益估值為1,974.0百萬港元。本集團物業權益的詳情載於本文件附錄三。

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。

財務資料

根據[●]，本集團的物業權益與該等物業權益估值的對賬載列如下：

	千港元
按本文件附錄一所載會計師報告所載	
於二零一三年三月三十一日的物業權益	1,974,000
賬面淨值	
截至二零一三年五月三十一日止兩個月的變動	—
於二零一三年五月三十一日的物業權益賬面淨值	1,974,000
估值盈餘	—
按本文件附錄三所載估值報告所載	
於二零一三年五月三十一日的估值	1,974,000

本集團於往績記錄期後的近期發展

我們的業務模式、收益及成本架構自二零一三年三月三十一日以來一直維持不變。根據我們未經審核的管理賬目，截至二零一三年五月三十一日止兩個月未經審核的營業額較截至二零一二年五月三十一日止兩個月為低。

截至二零一三年五月三十一日止兩個月，源自我們建築業務分部的未經審核收益較截至二零一二年五月三十一日止兩個月減少約41.7%。我們建築業務的收益減少，主要由於我們於各個期間承接的建築項目數目及進度不同所致。我們截至二零一三年五月三十一日止兩個月的建築業務的毛利率與截至二零一二年五月三十一日止兩個月的毛利率相比仍保持穩定。於二零一三年三月三十一日後直至最後實際可行日期，我們獲授三個合約價值總額約1.9百萬港元的現有樓宇改動及加建工程及翻新項目，預期將於二零一三年內完成。

截至二零一三年五月三十一日止兩個月，源自我們數據中心物業租賃業務分部的未經審核收益較截至二零一二年五月三十一日止兩個月增加約1.8%。我們數據中心物業租賃業務的收益增加，主要由於向我們的客戶收取的電費金額增加以致我們的租金相關收入增加所致。截至二零一三年五月三十一日止兩個月我們數據中心物業租賃業務的毛利率與截至二零一二年五月三十一日止兩個月的毛利率相比仍保持穩定。於二零一三年三月三十一日後及直至最後實際可行日期，我們與客戶就租賃我們iTech Tower物業訂立的協議概無屆滿，且並無客戶終止其與我們訂立的協議。於最後實際可行日期，我們的iTech Tower的出租率維持在100%。

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。

財務資料

就我們所知，自二零一三年三月三十一日以來直至最後實際可行日期，香港的建造業及數據中心物業租賃行業的整體經濟及市場狀況並無出現對我們的業務運作或財務狀況有重大不利影響的重大變動。董事確認，直至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景自二零一三年三月三十一日（即我們最近期經審核財務報表的編製日期）以來並無其他重大不利變動。

營運資金

經計及我們從[●]可獲得的估計[●]、現有債務、可用銀行融資及經營現金流量，董事認為本集團擁有足夠的營運資金應付其現時及自本文件日期起計未來至少十二個月的需求。[●]同意上述董事觀點。

無重大不利變動

除本節「本集團於往績記錄期後的近期發展」及「債項」兩段所披露者外，董事確認，自二零一三年三月三十一日起直至本文件日期，本集團的財務或經營狀況並無重大不利變動。