

未來計劃及 [編纂]

業務策略

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱本文件「業務 — 業務策略」一段。

[編纂]

假設 [編纂] 約為每股股份 [編纂] (即建議 [編纂] 範圍每股股份 [編纂] 至 [編纂] 的中位數)，本公司發行 [編纂] 的 [編纂] (扣除本公司就此已付及應付的 [編纂] 費用及估計開支總額約 [編纂] 後) 估計約為 [編纂]。我們擬將 [編纂] 所得款項淨額撥作以下用途：

- (a) 約 [編纂] (佔 [編纂] 約 [編纂]) 將用於滿足房委會的額外營運資金要求及就投標房委會屋邨的更多物業管理服務合約總計約 18,000 個公屋單位存作履約保證金擔保的額外現金；
- (b) 約 [編纂] (佔 [編纂] 約 [編纂]) 將用於承接更多居屋計劃屋苑、公共設施、私人住宅或工業物業的服務合約；及
- (c) 約 [編纂] (佔 [編纂] 約 [編纂]) 將用於升級我們的電腦系統及開發移動應用程式，以旨在改善我們的營運效率及提升服務質量。

未來計劃及 [編纂]

實施計劃

為實現「業務 — 業務策略」一段所載的業務策略及未來計劃，本集團已制定下文所載的實施計劃。有意投資者應注意，以下實施計劃乃根據本節「基準及關鍵假設」一段所述的基準及假設制定。該等基準及假設涉及多項內在的不確定及不可預測因素，尤其是本文件「風險因素」一節所載列的風險因素。本集團實際業務進程或會有別於本文件所載之業務目標。概不保證本集團計劃將根據預期時間表實現或本集團的目標會悉數完成。

期間	項目	成本 百萬港元
自最後實際可行日期至 2017年12月31日	升級我們電腦系統及開發一項供我們員工使用的移動應用程式	[編纂]
	期間小計	[編纂]
	升級我們電腦系統及開發一項供我們員工使用的移動應用程式	[編纂]
自2018年1月1日至 2018年6月30日	兩個月營運資金及就一項自房委會新獲得的物業管理服務合約預先支付員工成本	[編纂]
	就一項自房委會新獲得的物業管理服務合約提供履約保證金現金抵押	[編纂]
	資本開支，包括就兩項自房委會新獲得的物業管理服務合約購置傢俬及辦公設備	[編纂]
	期間小計	[編纂]

未來計劃及 [編纂]

期間	項目	成本 百萬港元
自2018年7月1日至 2018年12月31日	兩個月營運資金及就一項自房委會新獲得的物業管理服務合約預先支付員工成本	[編纂]
	資本開支，包括就一項自房委會新獲得的物業管理服務合約購置傢俬及辦公設備	[編纂]
	期間小計	<u>[編纂]</u>
自2019年1月1日至 2019年6月30日	承接更多居屋計劃屋苑、公共設施、私人住宅或工業物業的服務合約	[編纂]
	期間小計	<u>[編纂]</u>
自2019年7月1日至 2019年12月31日	承接更多居屋計劃屋苑、公共設施、私人住宅或工業物業的服務合約	[編纂]
	期間小計	<u>[編纂]</u>

未來計劃及 [編纂]

下表概述我們擬動用將自 [編纂] 收取的 [編纂] 的方式及申請時間：

	截至以下日期止六個月						佔總 [編纂] 的 總計 概約百分比 (千港元)		
	自最後實際 可行日期 至 2017 年 12 月 31 日 (千港元)	2018 年 6 月 30 日 (千港元)	2018 年 12 月 31 日 (千港元)	2019 年 6 月 30 日 (千港元)	2019 年 12 月 31 日 (千港元)	總計 (千港元)			
	房委會的額外營運資金 要求及就投標房委會的 更多合約存作履約保證金 擔保的額外現金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]		[編纂]	[編纂]
	承接更多居屋計劃屋苑、 公共設施、私人住宅或 工業物業的服務合約	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]		[編纂]	[編纂]
升級電腦系統及開發移動 應用程式的計劃	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]		
總計	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>		

倘 [編纂] 定為 [編纂] (即 [編纂] 範圍的中位數) 以上，就 [編纂] 將收取的 [編纂] 將增加最多約 [編纂]。在該情況下，我們將相應地增加分配用於承接居屋計劃屋苑、公共設施、私人住宅或工業物業的額外服務合約的 [編纂]。倘 [編纂] 定為 [編纂] (即 [編纂] 範圍的中位數) 以下，就 [編纂] 將收取的 [編纂] 將減少至少約 [編纂]。在該情況下，我們將使用 [編纂] 按以下優先次序實施我們的未來計劃：首先，用最多約 [編纂] 作為額外營運資本，競投房委會的更多物業管理服務合約，其後以餘下所得款項 (如有) 競投居屋計劃、公共設施、私人住宅或工業物業的更多服務合約。

倘 [編纂] 的 [編纂] 並未即時作上述用途所需，則董事目前擬將該等所得款項存入在持牌銀行開立的計息銀行賬戶。

投資者應注意，基於各項因素，本集團業務計劃的任何部分未必可根據上述時間範圍進行。在此情況下，我們董事將謹慎評估情況，並可能在我們認為符合本公司及股東整體最佳利益的情況下，將擬定的資金重新調配至我們的其他未來計劃及/或將所得款項存入在持牌銀行開立的計息賬戶。

未來計劃及[編纂]

[編纂]的理由

我們的董事認為提供物業管理服務屬資本密集型。根據2017年施政報告，政府將繼續加快公屋供應，並計劃於2016–17至2020–21財政年度興建超過94,000個公屋單位。由於政府的資源有限，我們的董事相信政府會繼續推行外判物業管理服務的政策，為本集團的業務增長創造豐盛的機會。為了從房委會承辦新的服務合約，我們須(i)提供由香港持牌銀行發出的履約保證金，而此類銀行一般會要求我們將履約保證金總值的若干百分比存作抵押品；及(ii)保留相當於我們承接的所有服務合同的合同金額一部分的最低流動資金水平。此外，為了管理一座新的屋苑，我們需要額外的營運資金，以建立一個新的房地產管理團隊，並管有新的直接勞工以展開必要的服務，例如保安和清潔服務。

於[編纂]前，我們業務活動的資金主要來自我們內部產生的現金流量、銀行借款及保理融資。因此，董事認為[編纂]對本集團的未來發展及擴展而言為至關重要，因為其不僅可投資我們的股權資本基礎及為本集團提供途徑接觸資本市場，以資助未來業務發展，亦允許我們作為[編纂]公司以更優惠條款尋求銀行融資及協商履約金。

除藉[編纂]股權融資外，董事已考慮另一籌資選項。董事認為，如果我們的股權基礎不會同時增加以支持額外的債務水平，債務融資將無可避免地增加我們的資產負債比率及信貸風險。債務融資亦招致額外利息，對本集團施加額外的財務負擔。本集團的債務比率於2017年4月30日為約45.4%。

基於上述理由，董事認為[編纂]為合適的籌資手段，為本集團的業務策略提供額外的權益資本。有關業務策略更多詳情，請參閱本文件「業務—業務策略」一段。

未來計劃及 [編纂]

基準及關鍵假設

有意投資者務請注意，能否達致本集團業務目標乃取決於以下一般假設及特殊假設：

一般假設

- 香港或我們從事或將從事業務所在的任何其他國家或地區的現時政府政策或政治、法律(包括法例或法規或條例的變動)、財政市場或經濟狀況的任何變動並無對我們造成重大或不利影響；
- 香港或我們從事或將從事業務或註冊成立所在的任何其他國家或地區的稅基或稅率或關稅的任何變動並無對我們造成重大或不利影響；
- 我們並未因現行通脹率、利率或匯率的任何變動可能不利於我們的業務而受到重大或不利影響；
- 不會發生任何自然、政治或其他災難而對我們的業務或營運造成重大妨礙，或導致我們的財產或設施遭受重大損失、損害或損毀；
- 我們的經營活動不會受到人手嚴重短缺及勞資糾紛，或不受我們管理層控制的任何其他因素(例如政府行動)的不利影響；

特殊假設

- [編纂] 將能夠按照本文件「[編纂] 的架構及條件」一節及如其所述完成；
- 本集團並無受到本文件「風險因素」一節所載任何風險因素的不利影響；
- 假設已基於董事及主要高級管理人員將繼續參與我們的業務營運而作出預測。此外，已假設於預測所涵蓋期間內我們能夠留聘主要管理人員及有關人員；
- 本文件所述各項短期業務目標的資金需求與董事所預測金額之間概無變動；
- 於業務目標的有關期間內，我們有充足的財務資源以應付計劃項下的資金開支及業務發展所需；
- 於2018年12月31日前，我們將獲房委會授出至少兩項屋邨物業管理服務合約，涉及住宅單位總數將不少於18,000個單位。

未來計劃及 [編纂]

- 我們所取得牌照、許可證及資格的效力並無變動，且我們仍在房委會物業服務代理名單上；
- 我們將能夠於物業管理服務條例全面生效之後取得所有必要牌照及我們將可重續所有牌照；
- 我們與房委會的業務關係將不會發生重大變動；及
- 我們將可繼續以於業績記錄期間營運業務的相同模式營運業務，且實行發展計劃時並無障礙。