

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]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]及估計開支總額約[編纂]後)估計約為[編纂]。我們擬將[編纂]撥作以下用途：

- (a) 約[編纂](佔[編纂]約[編纂])將用作承接兩份額外物業管理服務合約：
- 約[編纂]，即相等於兩份擬訂立的物業管理服務合約的估計兩個月合約金額的額外營運資金；
 - 約[編纂]，即為取得我們往來銀行向房委會發出有關兩份擬訂立的物業管理服務合約投標的估計履約保證金約[編纂]的建議現金按金抵押品；
 - 約[編纂]，即估計資本開支，如購置傢私及辦公室設備(倘我們獲授兩份擬訂立的物業管理服務合約)；
- (b) 約[編纂](佔[編纂]約[編纂])將用於承接房委會的四份額外獨立潔淨或保安服務合約，如下：
- 約[編纂]，即相等於四份擬訂立的獨立潔淨或保安服務合約的估計兩個月合約金額的額外營運資金；及
 - 約[編纂]，即為取得我們往來銀行向房委會發出有關四份擬訂立的獨立潔淨或保安服務合約投標的估計履約保證金約[編纂]的建議現金按金抵押品。

未來計劃及[編纂]

- (c) 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：
- 約[編纂]，即兩份擬訂立的居屋計劃屋苑獨立保安服務合約的估計兩個月合約金額的額外營運資金；
 - 約[編纂]，即為取得我們往來銀行向房委會發出有關兩份擬訂立的居屋計劃屋苑獨立保安服務合約投標的估計履約保證金約[編纂]的建議現金按金抵押品；及
 - 約[編纂]，即就居屋計劃屋苑、公共設施、私人住宅或工業物業其他合約投標的餘額；
- (d) 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；及
- (e) 餘額約[編纂](佔[編纂]約[編纂])用作本集團的一般營運資金。

如上文所示，我們超過一半的[編纂]將應用於兩份擬訂物業管理服務合約，預期將於2018年公開招標。[編纂]前，我們就新服務合約進行投標或須為服務合約的營運資金需要提供資金時，所需的資金來源主要來自結合內部資源、銀行借款及保理融資。由於債務融資已成為我們籌集資金主要方法之一，其已因持續支付利息的責任對本集團造成額外財務負擔，於2017年4月30日，本集團的資本負債比率約45.4%。向房委會提供物業管理服務須投資大量資本，因為相關服務合約要求我們購買履約保證以及保持最低營運資金水平。此外，誠如與房委會訂立的物業管理服務合約所規定，房委會通常於每月月結單的交付日期起計約50至60日內就我們提供的服務向我們進行付款，意即我們在收到房委會的付款前通常須有足以支付約2個月營運開支的營運資金水平。鑒於有前述資金要求，故透過[編纂]籌集股本對我們的業務而言至為重要，因為其不僅減輕我們的財務負擔並因而減低整體資本負債，亦憑藉更大的股本基礎提高我們額外舉債的能力，支持日後的進一步業務增長(倘需要)。最後，於2017年8月31日，我們的現金及銀行結餘約3.1百萬港元，而該等現金及銀行結餘不足以滿足兩份擬訂物業管理服務合約的資金需求。(如上文所示，相等於兩份擬訂物業管理服務合約的估計兩個月合約金額的營運資金約為[編纂]，而為取得我們往來銀行向房委會發出有關就兩份擬訂立的物業管理服務合約投標的估計履約保證金約[編纂]的建議現金按金抵押品

未來計劃及[編纂]

約為[編纂])。再者，儘管在2017年8月31日我們有約57.3百萬港元的未動用銀行融資，該等融資部分將於[編纂]前用於支付10.0百萬港元的特別股息及償還約16.4百萬港元來自股東的貸款。剩餘的未動用銀行融資包括銀行透支及為獲取保理貸款的融資。由於該等未動用銀行融資主要包括取得保理貸款的銀行融資，且該等銀行融資僅可被用於取得保理貸款而不可用於就來自房委會的服務合約購買履約保證，故我們的未動用銀行融資不足以為兩份擬訂物業管理服務合約提供資金。因此，我們有需要籌集額外資金，及如上文所說明，股本集資乃我們所偏好為兩份擬訂物業管理服務合約的集資方法，原因是我們不希望進一步加重自身的債務負債，從而最終導致我們減低提供債務承擔及達成銀行契約的若干要求。

假設我們就兩份擬定房委會物業管理服務合約成功中標，我們將幾乎全數動用工作量上限限制下餘下的19,822個實際單位。因此，在現時的工作量上限限制下，我們將無法從房委會承接更多物業管理服務合約。我們因此決定將約[編纂](或我們[編纂]的[編纂])分配至於2018年就額外四個房委會獨立潔淨或保安服務合約投標，以進一步加強我們與房委會的關係及我們於公屋屋邨方面的市場地位。儘管我們於業績記錄期間的獨立服務合約中標率較低，如「業務 — 投標成功率」一段所披露，中標率較低的原因為我們的資源有限及因此作出的投標的定價條款競爭力較低，乃因該等投標的主要目的為維持我們與房委會的關係及評估最新市場發展及定價趨勢。我們於業績記錄期間的獨立服務合約的中標率因此並不能準確反映我們於2018年就該等額外四份獨立潔淨或保安服務合約中標的機會率。我們的董事認為，我們有合理良好的機會從房委會取得該等額外獨立服務合約，因為根據房委會指引，僅有表現較佳的物業服務代理方會獲邀表示是否有意投標，而於過去五年，我們在房委會的物業服務代理表現評核系統的季度評級中位列頭三名物業服務代理。此外，儘管因利潤率較低，獨立服務合約的盈利性遜於物業管理服務合約，鑒於計入兩項擬定物業管理服務合約後我們將會幾乎用盡工作量上限限制下餘下的實際單位，我們認為獨立服務合約仍將為我們帶來合理的利潤率，並為我們的盈利能力提供積極貢獻。此外，倘日後該等屋邨的物業管理服務合約開放投標，且工作量上限限制增加而使我們能夠就更多房委會物業管理服務合約作出投標，則向房委會的公共屋邨提供獨立保安或潔淨服務將加強我們成功中標的機會率。

在達致就上述我們將於2018年投標的額外物業管理服務合約及獨立服務合約的額外營運資金及購買履約保證所需要的[編纂]時，我們首先估計相關合約的合約金額。在計算估計合約金額時，我們已主要計及相關屋邨單位數量及基於我們現有服務合約的經驗、管理該等屋邨所需要的人數及相關經營開支。

未來計劃及[編纂]

除用於房委會兩份擬訂立物業管理合約及四份擬定獨立服務合約的[編纂]外，[編纂][編纂]的[編纂](相當於約[編纂])將用於承接額外的居屋計劃屋苑、公共設施、私人住宅及工業物業的物業管理服務合約或獨立服務合約。誠如「業務 — 業務策略」一段所披露者外，由於興建的居屋計劃單位數量預期將會越來越多，且居屋計劃屋苑的物業管理並不受限於工作量上限限制，我們計劃透過就更多居屋計劃屋苑管理合約投標，以拓展我們的業務。憑藉我們與房委會的長久穩定關係，於業績記錄期間，我們成功就兩個居屋計劃屋苑獲得兩份物業管理合約。

將用於承接額外居屋計劃屋苑、公共設施、私人住宅及工業物業服務合約的[編纂]中，我們擬於截至2018年12月31日止年度動用約[編纂]就兩個居屋計劃屋苑的兩份獨立保安合約投標，以鞏固我們於居屋計劃屋苑的市場地位。我們相信，取得該等居屋計劃屋苑的獨立合約將為我們提供優勢，以於未來該等居屋計劃屋苑的物業管理合約可供招標時爭取此等合約。除居屋計劃屋苑外，視乎其他政府／公共機構或私人／工業物業的投標機會，我們亦將於截至2019年12月31日止年度分配一部分[編纂]就該等合約投標。

實施計劃

為實現本文件「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。

未來計劃及 [編纂]

| 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] |
| 自2018年1月1日至 2018年6月30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] |
| | 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] |
| | 就兩項自房委會新獲得的潔淨服務合約提供履約保證金現金抵押 | [編纂] |
| | 兩個月營運資金及就兩項自房委會新獲得的潔淨服務合約預先支付員工成本 | [編纂] |
| | 就一項居屋計劃屋苑新獲得的保安服務合約提供履約保證金現金抵押 | [編纂] |

未來計劃及 [編纂]

| 期間 | 項目 | 成本 百萬港元 |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| | 兩個月營運資金及就一項居屋計劃屋苑新獲得的保安服務合約預先支付員工成本 | [編纂] |
| | 期間小計 | [編纂] |
| 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] |
| | 就一項居屋計劃屋苑新獲得的保安服務合約提供履約保證金現金抵押 | [編纂] |
| | 兩個月營運資金及就一項居屋計劃屋苑新獲得的保安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保安服務合約提供履約保證金現金抵押 | [編纂] |
| | 兩個月營運資金及就一項自房委會新獲得的保安服務合約預先支付員工成本 | [編纂] |

未來計劃及 [編纂]

| 期間 | 項目 | 成本 百萬港元 |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------|
| | 就一項自房委會新獲得的潔淨服務合約 提供履約保證金現金抵押 | [編纂] |
| | 兩個月營運資金及就一項自房委會新獲得 的潔淨服務合約預先支付員工成本 | [編纂] |
| | 期間小計 | [編纂] |
| 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 | [編纂] |
| 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 | [編纂] |

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(除一般營運資金外)及申請時間：

| | 截至以下日期止六個月 | | | | | | 佔總 [編纂]的 概約百分比 |
|---|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|
| | 自最後實際 可行日期 | 2018年 | | 2019年 | | 總計 | |
| | 至2017年 12月31日 | 6月30日 | 12月31日 | 6月30日 | 12月31日 | | |
| | (百萬港元) | (百萬港元) | (百萬港元) | (百萬港元) | (百萬港元) | | |
| 滿足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] |
| 作為額外營運資金及就 房委會的獨立潔淨服務合約 或保安服務合約作出投標的 額外履約保證金的額外現金 按金抵押品 | [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> |

餘額約[編纂](佔[編纂][編纂]約[編纂])用作本集團的一般營運資金。

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，競投房委會的兩份擬訂物業管理服務合約，其後向房委會就四份金額高達約[編纂]的額外獨立潔淨或保安服務合約投標。

未來計劃及[編纂]

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[編纂]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[編纂]存入在持牌銀行開立的計息賬戶。

[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，亦允許我們作為上市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。有關業務策略的詳情，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。