

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於僅為概要，故並無載列可能對閣下重要的所有資料。閣下於決定是否投資於[編纂]前務請細閱整份文件。任何投資均涉及風險。若干有關投資[編纂]的特有風險載於本文件「風險因素」。閣下於決定投資[編纂]前務請仔細閱讀該節。

概覽

我們為知名的設施服務供應商，專為香港公營及私營部門提供保安服務，並逐步聚焦設施管理服務。我們在香港為鐵路站及設施、海上、陸路及鐵路出入境管制站及公眾市容設施提供保安服務及為多項大型活動以及緊急及突發事件提供人潮協調及管理服務已有逾10年經驗。根據弗若斯特沙利文報告，本集團是香港最大型公眾保安服務供應商，於2017年及2018年以收入計佔有關市場份額分別約6.7%及18.5%。

經過十年發展，我們相信我們的「國際永勝」品牌已在香港客戶中建立提供優質保安服務的聲譽。直至2019年3月31日，我們已連續九年獲鐵路公司授予合約，在13條鐵路沿線的不同鐵路站提供保安服務。此外，於往績記錄期間，我們在香港14個出入境管制站中的十個海上、陸路及鐵路出入境管制站提供保安服務，本集團早於2009年起已在三個陸路出入境管制站提供服務。我們亦為在可容納40,000名觀眾的香港最大型戶外多功能康體場地進行的大型康體活動提供人潮協調及管理服務。自2018年4月起，我們開始就若干與廣深港高鐵有關的超大型鐵路及交通基礎設施合約提供一般專人護衛、人手支援及停車場管理服務（即來自鐵路公司的高鐵合約，為期三年至2021年9月）。於最後實際可行日期，我們於香港100多個地點為超過50名客戶提供服務。

我們致力透過提供多元化設施服務，滿足客戶的不同需要。為履行此承諾，我們於2016年正式引入設施管理服務作為主要業務分部之一，涵蓋物業管理服務、停車場管理服務、清潔服務及酒店管理服務。於短短24個月間，直至2019年3月31日，我們獲委聘管理香港超過13項總樓面面積逾約400,000平方呎的物業、停車場及設施。

我們的收入由2017年財政年度的約103.4百萬港元增加約26.5%至2018年財政年度的約130.8百萬港元，並進一步增加約125.7%至2019年財政年度的295.2百萬港元。我們的溢利及全面收入總額由2017年財政年度的約10.3百萬港元增加約4.2%至2018年財政年度的約10.7百萬港元，並進一步增加約65.8%至2019年財政年度的17.7百萬港元。撇除非經常[編纂]，我們的溢利及全面收入總額由2017年財政年度的約10.3百萬港元增加約61.3%至2018年財政年度的約16.6百萬港元，並進一步增加約58.4%至2019年財政年度的26.3百萬港元。

我們的業務模式

我們的業務及服務

我們有兩個主要業務分部，即保安服務及設施管理服務，各分部均有若干主要服務項目：

- (i) **保安服務** — 我們的保安服務範圍包括為香港鐵路站及設施、海上、陸路及鐵路出入境管制站、公眾市容設施、私人商業及住宅物業及其他物業提供保安服務人員（主要提供一般護衛服務），並為活動及危機保安提供人手支援服務。在此業務分部，我們的主要客戶來自香港的公營部門，包括鐵路公司、出入境當局及衛生當局，而來自香港私營部門的客戶主要包括業主、物業管理公司及物業發展商。
- (ii) **設施管理服務** — 我們的設施管理服務主要涉及為私營部門業主、物業管理公司及物業發展商提供物業管理服務、停車場管理服務、清潔服務及酒店管理服務，以香港購物商場、寫字樓樓宇及酒店等商業及住宅樓宇為主。我們亦於2019年財政年度在公營部門開展該服務。

概 要

我們或會提供單一服務、多種服務或綜合服務。下表載述下列期間按主要服務類別劃分的收入明細：

	2017年財政年度		2018年財政年度		2019年財政年度	
	(千港元)	%	(千港元)	%	(千港元)	%
保安服務						
— 一般專人護衛服務	98,836	95.6	103,872	79.4	161,855	54.8
— 人手支援服務	—	—	7,604	5.8	105,216	35.7
— 活動及危機保安服務	655	0.6	1,005	0.8	385	0.1
	<u>99,491</u>	<u>96.2</u>	<u>112,481</u>	<u>86.0</u>	<u>267,456</u>	<u>90.6</u>
設施管理服務						
— 物業管理服務	2,491	2.4	13,103	10.0	12,958	4.4
— 停車場管理服務	677	0.7	1,537	1.2	10,840	3.7
— 清潔服務	220	0.2	1,511	1.2	1,757	0.6
— 酒店管理服務	540	0.5	2,160	1.6	2,160	0.7
	<u>3,928</u>	<u>3.8</u>	<u>18,311</u>	<u>14.0</u>	<u>27,715</u>	<u>9.4</u>
總計	<u>103,419</u>	<u>100.0</u>	<u>130,792</u>	<u>100.0</u>	<u>295,171</u>	<u>100.0</u>

下表載述下列期間按主要客戶類別劃分的收入明細：

	2017年財政年度		2018年財政年度		2019年財政年度	
	(千港元)	%	(千港元)	%	(千港元)	%
保安服務						
公營部門						
— 鐵路公司	41,097	39.7	31,419	24.0	156,044	52.8
— 於出入境管制站的 出入境當局及衛生當局	18,562	17.9	33,711	25.8	62,742	21.3
— 其他香港政府部門	15,237	14.8	15,923	12.2	15,913	5.4
	<u>74,896</u>	<u>72.4</u>	<u>81,053</u>	<u>62.0</u>	<u>234,699</u>	<u>79.5</u>
私營部門						
以下樓宇的業主、經理、 發展商及建築公司						
— 商業樓宇	10,897	10.5	18,831	14.4	22,511	7.6
— 住宅及其他樓宇	13,698	13.3	12,597	9.6	10,246	3.5
	<u>24,595</u>	<u>23.8</u>	<u>31,428</u>	<u>24.0</u>	<u>32,757</u>	<u>11.1</u>
	<u>99,491</u>	<u>96.2</u>	<u>112,481</u>	<u>86.0</u>	<u>267,456</u>	<u>90.6</u>
設施管理服務						
公營部門						
— 鐵路公司	—	—	—	—	6,519	2.2
私營部門	<u>3,928</u>	<u>3.8</u>	<u>18,311</u>	<u>14.0</u>	<u>21,196</u>	<u>7.2</u>
	<u>3,928</u>	<u>3.8</u>	<u>18,311</u>	<u>14.0</u>	<u>27,715</u>	<u>9.4</u>
總計	<u>103,419</u>	<u>100.0</u>	<u>130,792</u>	<u>100.0</u>	<u>295,171</u>	<u>100.0</u>

概 要

訂約

我們主要通過招標（公開招標或招標邀請）取得客戶的合約。於往績記錄期間，我們分別通過招標取得約70.4%、60.7%及81.4%的收入。根據於最後實際可行日期已知結果的九項、19項及26項已呈交標書，我們於往績記錄期間的中標率分別約為66.7%、73.7%及34.6%。我們於2019年財政年度錄得較低中標率，某程度上由於我們未能成功中標全部兩項有關停車場管理服務的投標及四項有關清潔服務的投標，董事認為未能成功中標乃由於我們的現有項目（尤其是高鐵合約）承擔耗盡財務資源我們的財務資源，導致財務資源不足所致。有關財務限制的詳情，請參閱本文件「業務目標聲明及[編纂]—[編纂]的理由」一節。我們在評估項目潛力時通常考慮的因素包括工資，如最低工資變化的潛在影響，對設備和制服的要求、地點以及該地點可能的勞動力供應。財務資源等資源可獲得性亦會對我們的項目評估及我們就該等項目制定投標策略或提供報價產生影響。

於往績記錄期間，我們與客戶訂立的合約可分為(i)具固定合約期限的固定期限合約，一般為期六個月至三年不等；(ii)臨時合約，包括按臨時或緊急基準訂立的合約及發票，為期介乎一天至30天不等；及(iii)針對單一目的活動或事件的活動合約。於往績記錄期間，我們大部分收入來自固定期限合約。下表載列我們於往績記錄期間按合約類別劃分的收入明細：

合約	2017年財政年度			2018年財政年度			2019年財政年度		
	合約 數目 ^(附註)	(千港元)	%	合約 數目 ^(附註)	(千港元)	%	合約 數目 ^(附註)	(千港元)	%
固定期限	42	77,275	74.7	50	103,038	78.8	58	268,905	91.1
臨時	2,757	25,181	24.4	2,530	26,232	20.0	2,062	22,008	7.5
活動	73	963	0.9	82	1,522	1.2	66	4,257	1.4
總計	<u>2,872</u>	<u>103,419</u>	<u>100.0</u>	<u>2,662</u>	<u>130,792</u>	<u>100.0</u>	<u>2,186</u>	<u>295,171</u>	<u>100.0</u>

附註： 固定期限合約數指於年初時正在進行的固定期限合約與有關年度期間新授、延長及續約的固定期限合約總數。

下表載列將於所示期間內存續及承擔的新獲授固定期限合約的到期情況詳情：

固定期限合約的類別	手頭 合約數目	已確認／將予確認收入			初步 合約總額 ^(附註) (千港元)
		直至2019年 財政年度 (概約) (千港元) (a)	2020年 財政年度 (概約) (千港元) (b)	2020年 財政年度 之後 (概約) (千港元) (c)	
於2019年3月31日的持續合約 直至最後實際可行日期的 新獲授合約 ^(附註2)	43	317,100	200,100	210,300	727,500
	5	-	31,100	54,900	86,000
	48	<u>317,100</u>	<u>231,200</u>	<u>265,200</u>	<u>813,500</u>
合約總額概約百分比		39.0%	28.4%	32.6%	100.0%

附註： (1) 合約總額及將予確認收入乃根據初步合約金額（未計及合約金額任何其後變動）呈列。

概 要

- (2) 亦包括於2019年3月獲授但於2019年財政年度之後開展的合約。

於往績記錄期間，我們已到期的固定期限合約續約或延長率分別約為38.5%、76.9%及60.0%。續約或延長費用為根據續約合約數目除以已完成或終止合約數目計算。當我們需要準備及提交標書或報價以取得新合約（其所載條款及條件以及工程範圍大致上與已到期的原有合約相同）時，則有關合約視作已重續。於往績記錄期間，該等合約主要為來自香港政府部門的合約。當原有合約包含容許訂約方延長合約原有年期而無須本集團準備及提交標書或報價之條款，則有關合約視作已延長。我們於考慮是否重續或延長任何到期合約時計及若干不同因素，包括但不限於合約大小及合約金額、獲利情況、於重續或延長合約時是否可獲得資源、客戶資料及信譽及標書的可得性等。董事確認，我們於2017年財政年度錄得較低續約或延長率，主要由於我們決定將資源集中於其他大型、高利潤及／或長期項目所致。

概 要

定價

我們通常按總價或實際用量基準收取保安服務及設施管理服務的服務費，有關服務費每月或在完成服務時支付。我們的服務費乃經參考多項因素（包括擬定時間表緊急程度、地點、工作或服務的複雜程度、準備工作或服務估計所需時間及影響人力資源供應的任何因素）按成本加成方式釐定。

我們龐大而合資格的工作團隊

我們有龐大的工作團隊，可由客戶調派往其物業及工作場所提供服務。於最後實際可行日期，我們的工作團隊共有1,889名僱員，當中1,425名及459名分別為全職及臨時僱員。僱員總數中，1,302及1,302名分別為合資格進行甲類保安工作及乙類保安工作的保安服務人員。此外，我們亦設有一支由73名合資格的人員組成的隊伍，負責提供設施管理服務。僱員福利開支是我們營運開支中最重要的組成部分。於往績記錄期間，我們的僱員福利開支分別約為85.1百萬港元、102.8百萬港元及252.1百萬港元，約佔我們的營運開支總額的93.3%、92.6%及95.8%。

客戶及供應商

我們公營部門的主要客戶包括鐵路公司、香港政府部門、教育及其他公共機構；而我們私營部門的主要客戶主要包括業主、物業管理公司、物業發展商及建築公司。於往績記錄期間，我們的五大客戶應佔收入約76.8百萬港元、85.5百萬港元及250.1百萬港元，分別佔收入約74.2%、65.4%及84.7%，而我們的最大客戶應佔收入約41.1百萬港元、31.4百萬港元及162.6百萬港元，分別佔收入約39.7%、24.0%及55.1%。截至最後實際可行日期，我們已經與往績記錄期間五大客戶中的大部分客戶建立逾八年之業務關係。

儘管我們已獲鐵路公司授予高鐵合約，經進行合理盡職查詢後，高鐵合約的未償還貿易應收款項將分期支付。自開始至2019年3月31日止，我們就高鐵合約確認收入約128.6百萬港元（包括2018年4月至9月期間（「試運期」）的約11.5百萬港元），其中53.8百萬港元（佔該等已確認收入約41.8%）（包括試運期的約8.4百萬港元）已於截至2019年3月31日收回。截至2019年3月31日，高鐵合約之相關應收款項約為74.8百萬港元（包括試運期的約3.2百萬港元），其中貿易應收款項約為17.1百萬港元，未鑒證收入為57.7百萬港元。於未鑒證收入57.7百萬港元當中，其中22.9百萬港元（約39.7%）已收回，而截至2019年4月30日止，15.1百萬港元（約26.2%）已出具發票但尚未結清。董事預期於試運期期間服務費總額餘下部分（即約3.2百萬港元）將於2019年6月或前後悉數償付。另一方面，其後分期款項（即試運期後每月未償還應收服務費收入）預期將於日後出具發票後約60天內按月結算。由於鐵路公司為聯交所主板上市公司，擁有穩健背景及財務狀況且聲譽、信譽及付款記錄良好，故董事願意接受較長付款期以獲取高鐵合約。

由於業務性質使然，我們並無任何主要供應商。概無任何單一供應商產生的成本佔我們於往績記錄期間各年營運開支總額超過1.0%。

競爭優勢

我們認為以下競爭優勢造就我們的成功，使我們在競爭對手中脫穎而出：(i)香港公營部門龍頭保安服務供應商之一，具有良好往績記錄；(ii)穩健客戶基礎及長期業務關係；(iii)透過優秀的工作團隊提供一系列優質服務的能力；及(iv)強大經驗豐富的管理團隊。有關我們的優勢的詳情，請參閱本文件「業務－競爭優勢」。

概 要

策略

我們的目標是實行以下策略，以成為主要綜合設施服務供應商：(i)擴充保安服務業務；(ii)提升提供設施管理服務的能力；(iii)改善營運效率及可擴充性；及(iv)選擇性地尋求策略性收購及投資機會。有關我們的策略的詳情，請參閱本文件「業務－業務策略」。

香港設施服務業的競爭格局

根據弗若斯特沙利文報告，香港的保安服務及設施管理服務市場分散且競爭激烈。2018年，香港保安服務行業約有600多名參與者，而香港約有900間物業及停車場管理公司以及1,000間清潔公司。於2018年，概無單一行業參與者佔我們各業務分部所在市場的市場份額逾10%。根據弗若斯特沙利文報告，我們於2018年以收入計分別佔保安服務市場及設施管理服務市場總市場份額少於1%，並佔香港公營保安服務總市場份額約18.5%。然而，我們為香港第五大保安服務供應商，於2018年，我們為公營部門最大型保安服務供應商，及董事相信，我們的品牌知名度高，而且具有提供多元化優質服務的良好往績記錄及信譽良好的穩固客戶基礎，令我們能在行業中脫穎而出，繼續把握市場機會。有關本集團所經營市場的詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後（未計及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使後可能配發及發行的股份，並假設[編纂]未獲行使），國際永勝BVI將擁有本公司約[編纂]的已發行股本。馬僑生先生、馬僑武先生及馬僑文先生透過彼等各自之全資附屬公司（即森業、文華及劍橋）擁有國際永勝BVI的全部100%已發行股本。馬亞木先生、馬僑生先生、馬僑武先生及馬僑文先生各自為本集團董事，並自2008年起一直與彼此一致行動，行使於本集團進行管理及營運的控制權。由於馬亞木先生、馬僑生先生、馬僑武先生、馬僑文先生、森業、文華及劍橋將於緊隨[編纂]後共同透過國際永勝BVI享有本公司約[編纂]已發行股本的控制權，馬亞木先生、馬僑生先生、馬僑武先生、馬僑文先生及彼等各自的緊密聯繫人（本集團除外）（統稱「馬氏家族」）被視為一組控股股東。進一步詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」。

綜合財務資料概要

下表載述下列期間的財務資料概要，應與本文件附錄一會計師報告所載財務資料及其附註一併閱讀。

選定綜合損益及其他全面收入表

	2017年 財政年度 (千港元)	2018年 財政年度 (千港元)	2019年 財政年度 (千港元)
收入	103,419	130,792	295,171
除稅前溢利	12,229	13,776	22,877
溢利及全面收入總額	10,274	10,708	17,749
經調整純利 ^(附註)	10,274	16,576	26,264

附註：經調整純利乃按往績記錄期間的年內溢利及全面收入總額扣除非經常[編纂]計算，為非香港財務報告準則的計量。

我們的收入由2017年財政年度的約103.4百萬港元增加約27.4百萬港元至2018年財政年度的約130.8百萬港元，主要由於(i)保安服務分部產生的收入由2017年財政年度的約99.5百萬港元增加約13.0百萬港元至2018年財政年度的約112.5百萬港元；及(ii)設施管理服務分部產生的收入由2017年財政年度的約3.9百萬港元增加約14.4百萬港元至2018年財政年度的約18.3百萬港元。

概 要

我們的收入由2018年財政年度的約130.8百萬港元增加約164.4百萬港元至2019年財政年度的約295.2百萬港元，主要由於(i)來自保安服務分部的收入由2018年財政年度約112.5百萬港元增加約155.0百萬港元至2019年財政年度約267.5百萬港元，主要由於我們於2018年4月取得高鐵合約所致；及(ii)來自設施管理服務的收入由2018年財政年度約18.3百萬港元增加約9.4百萬港元至2019年財政年度約27.7百萬港元。

選定綜合資產負債表項目

	於3月31日		
	2017年 (千港元)	2018年 (千港元)	2019年 (千港元)
非流動資產	1,294	5,607	3,695
流動資產	48,427	52,719	151,979
流動負債	10,727	17,024	104,846
流動資產價值	37,700	35,695	47,133
資產淨值／權益總額	38,994	41,302	50,828

綜合現金流量表

	2017年 財政年度 (千港元)	2018年 財政年度 (千港元)	2019年 財政年度 (千港元)
經營活動所得(所用)現金淨額	5,566	17,009	(37,073)
— 營運資金變動前之經營現金流量	12,376	14,280	24,633
投資活動所用現金淨額	(1,210)	(2,707)	(1,574)
融資活動(所用)所得現金淨額	(3,887)	(9,172)	46,650
現金及現金等價物增加淨額	469	5,130	8,003
年初現金及現金等價物	13,494	13,963	19,093
年末現金及現金等價物	13,963	19,093	27,096

於2017年財政年度及2018年財政年度，我們的營運資金變動前經營現金流量分別為約12.4百萬港元及約14.3百萬港元。經營活動所得現金淨額由2017年財政年度約5.6百萬港元增至2018年財政年度約17.0百萬港元，主要由於以下營運資金變動影響所致：(i)貿易及其他應收款項於2017年財政年度增加約6.6百萬港元，相對於2018年財政年度貿易及其他應收款項減少約0.8百萬港元，主要由於保安服務收入增加所致；及(ii)其他應付款項及應計開支於2017年財政年度及2018年財政年度分別增加約0.5百萬港元及4.5百萬港元，主要由於累計員工成本及累計[編纂]增加所致。

於2019年財政年度，我們的營運資金變動前經營現金流量約為24.6百萬港元。經營活動所用現金淨額於2019年財政年度約為37.1百萬港元，主要由於營運資金變動影響導致增加約60.6百萬港元，有關增幅乃由於履行與高鐵合約相關的服務的未鑒證收入所致，部分被其他應付款項及應計開支增加約20.8百萬港元抵銷，主要由於應計員工成本增加約17.9百萬港元所致。

主要財務比率⁽¹⁾

	於3月31日		
	2017年／ 2017年 財政年度	2018年／ 2018年 財政年度	2019年／ 2019年 財政年度
純利率(%)	9.9	12.7 ⁽²⁾	8.9 ⁽²⁾
股本回報率(%)	26.3	40.1 ⁽²⁾	51.7 ⁽²⁾
總資產回報率(%)	20.7	28.4 ⁽²⁾	16.9 ⁽²⁾
利息保障(倍)	不適用	不適用	39.2 ⁽²⁾
流動比率(倍)	4.5	3.1	1.4
速動比率(倍)	4.5	3.1	1.4
資本負債率(%)	不適用	不適用	112.1
淨債務權益比率(%)	不適用	不適用	58.8

附註：

概 要

1. 有關上述比率的進一步論述，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」。
2. 計算比率並未計及2018年財政年度及2019年財政年度分別約[編纂]及[編纂]的非經常性[編纂]。

別除於2018年財政年度及2019年財政年度分別產生約[編纂]及[編纂]的非經常性[編纂]後，經調整純利率由2017年財政年度約[編纂]%升至2018年財政年度約[編纂]%並降至2019年財政年度約[編纂]%。我們於2019年財政年度的經調整純利率有所下降，主要由於由2018年財政年度至2019年財政年度，僱員福利開支增加約149.3百萬港元或145.3%，分別佔2018年財政年度及2019年財政年度總收入約78.6%及85.4%。

於2017年財政年度及2018年財政年度，本集團於各財政年度末並無產生任何利息開支。因此，於2017年財政年度及2018年財政年度，利息保障並不適用於本集團。我們於2019年財政年度的利息保障約為39.2倍，主要由於截至2019年3月31日銀行借款增加約57.0百萬港元，導致於2019年財政年度產生約0.8百萬港元的融資成本。

於2017年及2018年3月31日，本集團於各報告日期並無擁有任何計息銀行借款。因此，於2017年及2018年3月31日，資本負債率及淨債務權益比率兩者均不適用於本集團。於2019年3月31日，本集團的資本負債率及淨債務權益比率分別為112.1%及58.8%，主要由於於2019年財政年度計息借款增加57.0百萬港元。

股息

於往績記錄期間，已分別宣派並支付約5.0百萬港元、8.4百萬港元及8.0百萬港元的股息。於最後實際可行日期，所有股息已全數結付。於最後實際可行日期，我們並無任何股息政策。我們未必會使用過往的股息分派記錄作參考或以此為基準，釐定日後或會宣派或派付的股息水平。我們不擬釐定任何[編纂]後的預期股息率。進一步詳情請參閱本文件「財務資料－股息」一節。

[編纂]統計數據

[編纂]

	根據[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元 (下限)	根據[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元 (上限)
每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 ⁽³⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

1. 股份[編纂]根據緊隨[編纂]及[編纂]完成後[編纂]股已發行股份計算。
2. 詳情參閱本文件附錄二。
3. 本表中的所有統計數據均假設[編纂]未獲行使。

[編纂]理由及[編纂]

基於以下理由，董事認為本集團有確切資金需求以支持我們為業務增長而訂立的擴展計劃：

擴展業務以捕捉潛在業務機遇的商業理由

保安服務市場

我們的業務策略之一是通過捕捉不斷增長的保安服務市場（包括公營部門大型合約）的市場機遇，擴展我們的保安服務業務。因承接大型公營項目（即高鐵合約），我們的收入大幅增

概 要

加，由2018年財政年度約130.8百萬港元增加約164.4百萬港元或約125.7%至2019年財政年度約295.2百萬港元我們的溢利及全面收益總額（不包括[編纂]）亦由2018年財政年度的約[編纂]百萬港元大幅增加約[編纂]百萬港元或[編纂]%至2019年財政年度的[編纂]百萬港元。

根據弗若斯特沙利文報告，香港保安服務市場預計規模將於2023年達到383億港元，2019年至2023年的複合年增長率約7.2%。尤其是香港公營部門的保安服務市場規模預計將從2019年的約1,231.6百萬港元增加至2023年的1,601.9百萬港元，複合年增長率約4.9%。弗若斯特沙利文報告已確定若干超大型鐵路及交通基建項目，我們預期此等項目將進一步為我們帶來商機。要捕捉不斷增長的商機，我們需要有足夠的財務資源，但我們現有項目（尤其是高鐵合約）的資本承擔，正為該等資源造成壓力。鑒於合約規模，本集團已投入資源履行高鐵合約項下的責任，但我們於日後承接潛在大型商機的能力因此受到限制。

由於我們的財務資源受到限制，我們無法抓住若干業務機遇。首先，本集團獲得銀行融資以資助（其中包括）僱員福利開支及高鐵合約所需的合約按金。於2019年4月30日，我們已動用67.7百萬港元的銀行融資。其次，由於鐵路公司提出的行政理由，我們已就高鐵合約向他們授予長達120天的較長信貸期。因此，高鐵合約進一步延長了我們每月產生的僱員福利開支與結清服務費收入之間的時間差。我們於2018年財政年度經營活動產生的現金流入淨額約為17.0百萬港元，於2019年財政年度變為經營活動的現金流出淨額，約為37.1百萬港元。

由於上述財務限制，我們尚未提交其他大型項目的投標，以致我們的業務增長受到一定程度的限制。自高鐵合約生效至最後實際可行日期，本集團已就保安服務識別六項潛在的公共及／或私人投標。但是，該等投標需要一定的前期費用，包括(1)為承接合約而提供的合約抵押，通常佔合約金額的2%、5%或6%；(2)有足夠人手執行保安服務合約；及(3)足夠的財務資源，以及時（特別是在現金流錯配的情況下）結算員工開支。鑒於承接高鐵合約所帶來的形象及聲譽，董事相信本集團將處於有利地位，可獲授予該等投標，而本集團有必要獲得更多財務資源以支持這些大型新項目下的資金投入。

設施管理服務市場

作為業務策略之一，本集團亦計劃加強我們提供設施管理服務的能力。為了承接額外項目，我們需要有更多的財務資源。尤其是，一般預期我們須擁有所需設施以執行服務，包括洗地機、扶手電梯清洗機以及大理石及花崗岩地板拋光機，而要購買該等設施需要重大前期費用。

由於我們目前的財務限制，我們未能捕捉設施管理服務市場的增長及更多商機，我們現有的財務資源有限，令投資清洗機器及設備受到延誤，因此未能抓住商機。於2019年財政年度，我們已提交兩項停車場管理服務標書及四項清潔服務標書，全部均未能中標。董事相信，此乃由於上述財務限制致使我們無法提供具競爭力標書所致。此外，自高鐵合約生效至最後實際可行日期，本集團已就設施管理服務識別22項潛在公共投標。然而，該等招標可能需要不同的前期費用，包括(1)就停車管理服務招標而言，在提交投標書時，提供相當於六個月租金的支票或本票，如果投標被接受則被視為按金；(2)停車場自動化系統的可用性；及(3)清潔設備的可用性，包括洗地機、扶手電梯清洗機以及大理石及花崗岩地板拋光機，因為此類機器無法租

概 要

購。就董事所知及所信，我們未能成功競投潛在的公開招標，主要由於我們並無相關招標所需的機器及設備。董事認為，如果我們僅依靠營運資金的現金資源為我們的設施管理服務市場的擴展計劃提供資金，包括直接採購清洗機器及設備，我們很難為我們的擴展計劃制定全面的時間表，因為營運產生足夠現金的所需時間的不確定性將影響有關時間表。因此，我們較難控制擴展計劃的時間安排，並且可能無法完全捕捉設施管理服務需求的預期增長。

董事認為，擴展計劃中的每項業務策略互相補足，對加強我們的服務能力而言為一項不可或缺舉措，並能捕捉設施服務需求的預期增長。董事認為，如果我們繼續僅依靠合約財務資源，我們就大型項目投標的能力將受到限制，財務資源亦將捉襟見肘，我們將缺乏足夠的財務緩衝以抵禦未來不可預見的情況帶來的任何不利影響。

降低本集團的債務融資

於2019年4月30日，本集團動用銀行融資約67.7百萬港元，其中約20.7百萬港元用作提供履約保證金。經考慮於2019年3月31日我們的銀行融資及股本提供的履約保證金，我們的資產負債比率約為112.1%。根據過往利率，我們現有銀行融資67.7百萬港元的利息成本為每年2.3百萬港元。此外，倘擴展計劃的資金乃來自銀行借款而非[編纂]，估計本集團每年將產生約1.2百萬港元的額外融資成本。因此，動用銀行借款以作其業務擴展計劃將導致本集團面對融資成本升幅的固有風險。

此外，使用銀行借款為我們的業務營運提供資金將危及我們的業務擴展。我們的客戶可能會考慮本集團反映於債務或槓桿比率的財政能力及可行性作為其中一個重要評估準則，尤其是當涉及大型基建及／或公營合約時。有鑒於此，動用銀行融資為營運提供資金將帶來高資產負債比率，可能削弱我們中標的機會。

我們管理資本以確保我們能夠持續經營，同時透過改善債務與股本之間之平衡為股東帶來最大回報。考慮到高債務槓桿，並且鑒於我們依賴經營活動的現金資源及現金流量以滿足日常營運的營運資金需求，董事認為[編纂][編纂]將為我們提供資金以償還部分現有銀行借款，以改善我們的資本架構及減低財務成本。

除上文所述，董事亦相信[編纂]將可讓我們(1)擴大及分散本集團的股東基礎；(2)激勵僱員及產生歸屬感；(3)增加知名度與關注度並提升我們的競爭力及(4)讓本集團進入資本市場以進行未來業務發展。

就有關我們[編纂]的理由的進一步詳情，請參閱本文件「業務目標聲明及[編纂]－[編纂]的理由」。

假設[編纂]並無獲行使，根據[編纂]每股股份[編纂]（即指示性[編纂]範圍的中位數）計算，經扣除估計[編纂]佣金及本公司從[編纂][編纂]總額支付及應付的開支總額合共約[編纂]後，[編纂][編纂]的[編纂]的[編纂]估計約為[編纂]。我們擬按以下方式使用[編纂][編纂]的[編纂]的[編纂]：

- [編纂]的約[編纂]%或約[編纂]將透過(i)提供合約抵押；(ii)聘請保安服務人員；及(iii)購買巡邏車以承接新合約，用以擴充我們的保安服務業務；
- [編纂]的約[編纂]%或約[編纂]將透過(i)擴充經營團隊及銷售及營銷團隊；及(ii)購買機器及設備，用以提升提供設施管理服務的能力；

概 要

- [編纂]的約[編纂]%或約[編纂]將用於(i)在香港設立控制室；及(ii)進行資訊科技基礎設施升級，以改善營運效率；
- [編纂]約[編纂]%或約[編纂]將用作償還我們的部分銀行借款；及
- [編纂]的約[編纂]%或約[編纂]將用作我們的一般營運資金。

進一步詳情請參閱本文件「業務目標聲明及[編纂]」。

[編纂]

[編纂]

概 要

[編纂]

近期發展及重大不利影響

我們的業務模式、收入結構及成本結構在往績記錄期間後及直至本文件日期大致維持不變。在往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們取得五份新設施服務合約，合約總額約為85.9百萬港元，並已提交一份標書，估計合約金額約為18.4百萬港元。有關合約金額超過10.0百萬港元的新合約及標書詳情，請參閱本文件「業務－銷售及營銷－主要合約」。除高鐵合約外，本集團亦獲出入境當局授予另一超大型交通基礎設施項目（即港珠澳大橋），該項目已於最後實際可行日期前展開。

[編纂]對我們綜合損益及其他全面收入表的影響，已自2019年3月31日（即最近期的經審核綜合財務報表的結算日）起，對本集團的財務或經營狀況或前景構成重大不利變動。董事認為，2020年財政年度的財務表現，將因於2020年財政年度確認[編纂]及預期將產生的虧損而受重大不利影響。該等於本集團損益內確認的最終金額須根據審核以及變量及假設變化予以調整。由於該等開支，2020年財政年度的純利或會較上個財政年度有所下跌。[編纂]應注意[編纂]對本集團2020年財政年度的財務表現的影響。

除上文所披露者外，董事確認，直至本文件日期，本集團的財務或經營狀況自2019年3月31日（即本集團最近期的財務報表的結算日）起並無任何重大不利變動，且自2019年3月31日起並無事項將對會計師報告所示資料造成重大影響，其全文載於本文件附錄一。

風險因素

任何投資均涉及風險。若干與本集團有關的較重大風險包括：(1)我們大部分的收入來自提供保安服務；(2)我們於往績記錄期間倚賴公營部門所授出的合約，而我們減少或失去任何一個公營部門主要客戶的業務均可能對我們的營運及財務狀況產生不利影響；(3)我們的大部分合約乃透過競投獲得。概無保證我們現有的合約將於到期時獲延長，或我們能夠獲得新合約；及(4)無法訂立正式書面協議或獲取新合約或挽留現有客戶可能會對我們的財務表現造成重大影響。

所有風險因素的詳細討論載列於本文件「風險因素」內，[編纂]決定投資[編纂]前，應閱讀該節全文。