

未來計劃及[編纂]

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本文件「業務 — 我們的業務策略」分節。

所得款項用途

我們估計，於扣除本公司就[編纂]支付及應付的包銷佣金及估計開支後，假設[編纂]不獲行使及[編纂]為每股[編纂]港元(即建議[編纂]範圍每股[編纂]港元至每股[編纂]的中位數)，本公司來自[編纂]的所得款項淨額總額將約為[編纂]港元。

我們有意按以下方式動用來自[編纂]的所得款項淨額，假設[編纂]定為每股[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)：

- i. [編纂]所得款項淨額約[編纂]港元或約[編纂]%將用作本集團的橫向擴展(透過於我們欲擴展物業管理服務的市場(i)併購(收購物業管理公司的多數股權)；(ii)投資(收購物業管理公司的少數股權)；(iii)成立合營企業公司；及(iv)與物業管理公司進行業務合作)；
- ii. [編纂]所得款項淨額約[編纂]港元或約[編纂]%將用作向物業發展商及業主提供諮詢服務及資料及數據收集及分析服務及我們的資訊科技系統，及透過供應鏈擴展(即投資或與下游服務供應商形成業務聯盟，如清潔、園藝及工程服務供應商)，及透過擴大服務範圍，進行物業管理行業的產業鏈及供應鏈縱向擴展，從而提高客戶滿意度；
- iii. [編纂]所得款項淨額約[編纂]港元或約[編纂]%將用作開發我們於數據庫及應用層面的資訊科技系統，從而提高我們的物業管理服務質素，並用作簡化及標準化我們的物業管理服務，以提升我們的服務質量及一致性；
- iv. [編纂]所得款項淨額約[編纂]港元或約[編纂]%將用作招聘更多人才，以助我們提供在物業發展的各個階段向我們的客戶及物業發展商及業主提供多種服務。該等諮詢服務主要包括有關示範單位管理服務、工地保安服務、物業發

未來計劃及[編纂]

展整體規劃及市場定位、優化物業空間等的諮詢服務；及實施培訓及招聘計劃以支持業務擴展；

- v. [編纂]所得款項淨額約[編纂]港元或約[編纂]%將用作償還銀行借款，以減少融資成本、降低浮息借款的利息風險及減少融資成本，從而改善財務表現^(附註)；
- vi. [編纂]所得款項淨額約[編纂]港元或約[編纂]%將用作一般營運資金。

倘[編纂]獲悉數行使，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即本文件所載[編纂]範圍的中位數)，我們估計我們將額外獲得約[編纂]百萬港元的所得款項淨額。來自行使[編纂]的額外所得款項淨額將按比例用於上述用途。

倘[編纂]按本文件所述的[編纂]範圍的上限或下限行使，我們將按比例調整分配用於上述用途的所得款項淨額。在此情況下，我們將公佈因[編纂]獲行使的所得款項淨額。

倘[編纂]所得款項淨額並無即時用於以上用途及在相關法律及法規許可的情況下，我們擬將所得款項淨額存作短期活期存款及/或貨幣市場工具。倘[編纂]最終釐定為指示性[編纂]範圍的下限(即每股[編纂][編纂]港元)，與上述計算方法(根據指示性[編纂]範圍的中位數計算)相比，發行新股份的所得款項淨額將減少約[編纂]百萬港元至約[編纂]百萬港元。用於上述用途的所得款項淨額總額的分配百分比將按比例調整。

附註： 指尚未償還的銀行融資貸款，約5.8百萬港元，按上海浦東發展銀行提供的基本貸款利息收取0.6825%的利息，並將於2018年5月或之後到期。

[編纂]的原因

我們的董事相信，[編纂]將為本集團帶來莫大裨益，原因如下：

促進實施我們的業務策略：

本集團的業務策略之一為縱向及橫向擴展我們的業務。如「業務 — 我們的業務策略」及「未來計劃及[編纂]」兩節分別說明，[編纂]所得款項淨額部分指定用作(i)透過進行併購活動以收購或投資上海及我們擬擴展的其他市場的物業管理公司，或與彼等形成業務聯盟，增加物業管理服務的地理覆蓋範圍，進行橫向擴展；及(ii)透過向物業發展

未來計劃及 [編纂]

商及業主提供廣泛諮詢服務及資訊科技服務及物聯網服務等及投資於分包服務供應商(如清潔、園藝及工程服務)或與其形成戰略業務聯盟，在中國物業管理行業的行業鏈及供應鏈內進行縱向整合，並擴大服務範圍。

估計約[編纂]港元將用於橫向擴展；及約[編纂]港元將用作本集團的縱向整合。

部分[編纂]所得款項淨額指定用作提升我們的資訊科技系統。估計[編纂]港元將用於提升我們的「動態物業模型」及「追蹤者」，並用作簡化及標準化我們的物業管理服務，以提升我們的服務質量及一致性。

此外，我們計劃招聘更多人才以配合我們的擴張計劃，估計[編纂]港元將用於聘用人才及培訓僱員。

透過[編纂]集資的必要性

本集團對擴展業務的資金需求迫切，而本公司必須尋求[編纂]，原因如下：

(i) 鑑於我們獲授新合約，本集團的業務預期有所增長及對物業管理行業的展望：

根據中國指數研究院，公眾物業(如博物館、競技場及體育場)的供應將日漸增多，與中國經濟增長及城市化一致，以滿足中國城市居民日益增長的需求。我們的董事預期將會出現相當多的商機，證明本集團的擴展計劃可就更多物業管理項目作出競爭。有關詳情，請參閱本文件「行業概覽—中國物業管理行業」分節。

(ii) 為把握業務機遇及鞏固本集團市場地位所需的額外資金：

根據中國指數研究院，就建築面積及我們為之提供物業管理服務的公眾物業的各自數量而言，我們在公眾物業管理分部的所有私營獨立公眾物業管理公司中名列第二。我們於2016年就公眾交通物業管理規模而言在公眾物業管理行業公共交通分部名列第三，而我們在上海公共場館物業分部就管理規模而言擁有領先地位。我們的董事認為，鑒於我們在物業管理行業(尤其是公眾物業管理行業)確立

未來計劃及[編纂]

的良好聲譽及我們與客戶長期建立的業務關係，本集團有能力把握物業管理行業(尤其是公眾物業管理行業)的持續增長，並進一步增加我們在行業的市場份額，這取決於(i)我們當時的可用經營資源，包括人力資源及專業知識；及(ii)支持業務未來增長的充足資金。

此外，根據中國指數研究院，物業管理行業需要大量勞動力進行多種物業管理服務。隨著人口紅利逐漸減少及勞工成本上升，承接項目及僱員增加對物業管理公司(如本集團)帶來越來越重的經營成本壓力。我們的董事認為，由於物業管理行業的勞動力供應不穩定，本集團保持盈餘資金以防任何意外通貨膨脹，屬必要行為。因此，鑒於我們的重大現金流出風險，包括支付勞動力及分包商，我們的董事相信，本集團需要產生資金以撥備其擴張計劃，同時維持用於本集團營運的充足營運資金。

(iii) 償還銀行借款

我們的董事認為，鑒於利率可能增加，償還銀行借款以減少融資成本符合本集團的最佳利益。截至2014年、2015年、2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月，本集團銀行借款的融資成本分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.1百萬元。償還銀行借款將有助我們降低浮息借款的利息風險及減少融資成本，從而改善財務表現。

股權融資的需要

本集團的重大現金流出風險

雖然本集團於2017年6月30日有現金結餘約人民幣101.5百萬元，且我們的業務產生經營現金流入淨額(截至2017年6月30日止年度約為人民幣3.7百萬元)，並不表示本集團對集資並無迫切需求以實施我們的業務策略。我們的董事認為，本集團有必要維持充足的現金水平，從而支持本集團的日常營運。鑑於本集團的重大現金流出風險(包括分包商及員工成本)，我們的董事認為，本集團未必有足夠內部資金以撥付擴展計劃所需，同時就本集團營運維持足夠營運資金。

未來計劃及[編纂]

[編纂]的商業理由

(i) 提升本集團的公司形象、信譽及品牌知名度

我們的董事相信，相比私人公司，我們的客戶寧可與上市公司進行業務往來，乃由於後者的透明度、相關監管及穩定性整體較高。因此，[編纂]將有助提升我們的公司形象及品牌知名度。預計公眾及私人僱主將傾向選擇聲譽、透明財務披露及整體監管良好且具有公開[編纂]地位的分包商。

此外，我們相信，[編纂]將增強我們的內部控制及企業管治慣例，從而提高客戶對我們的信心並吸引潛在客戶。

(ii) 在客戶、供應商、分包商及僱員中加強市場地位

我們的董事相信，[編纂]地位將加強客戶及分包商對我們的信任，從而提升我們在競爭物業管理項目方面的競爭能力水平。有了這一地位，本集團在投標過程中可在其他競爭對手中脫穎而出，增加我們競爭大型及盈利項目的成功率。

為有效執行我們的策略，包括員工培訓及併購其他物業管理公司，我們的董事進一步認為，作為上市公司，我們將能夠在經營及行政層面更有效挽留我們的現有員工。我們的員工將對彼等受僱於我們的狀況感到更為穩定及安全，而非加入一間私人公司，從而加強彼等的工作士氣。反過來，整合的勞動力將改善我們的服務質量及我們日常經營的效率，有利於我們的長期發展及競爭能力。

(iii) 容易為未來業務發展在資本市場籌集資金

雖然本集團有能力於業績記錄期間使用內部產生的資金及銀行借款擴張我們的業務，過往亦有能力在到期時償還銀行貸款，但本集團仍然計劃尋求股權或股權掛鈎的融資，因為其可舒緩我們的現金流量。

[編纂]允許我們接觸資金籌集的資本市場，有助我們的未來業務發展及加強我們的競爭能力；在此之後，我們將有能力於[編纂]後使用二級資金籌集及在有必要時通過發行股權及／或債券用於我們的未來擴張計劃。

本集團屆時將有能力維持較低的資產負債比率，避免如出現於2017年6月30日的資產負債比率45.8%般的高資產負債比率，整體有利於本集團及股東，並加強我們的資本結構。我們的董事因此認為，使用股權融資將避免債務融資一般伴隨的高利率風險，使本集團在未來面臨越來越高的融資成本。

未來計劃及[編纂]

(iv) 股東基礎多元化，股份交易流動性更強

我們的董事相信，[編纂]將加強股份流動性，股份將於聯交所自由買賣，對比[編纂]前，私人持有的股份流動性有限。因此，我們的董事認為[編纂]將擴大及多元化我們的股東基礎，並可能帶領我們的股份[編纂]進入更為流通的市場。

儘管[編纂]開支金額佔[編纂]所得款項總額的重大比例，但該等開支屬非經常性性質，我們於[編纂]完成後無須再次支付。

鑒於上述的理由，我們的董事認為[編纂]在長遠而言對我們有利。