

未來計劃及[編纂]

未來計劃

有關我們的未來計劃及業務策略，請參閱本文件「業務－未來發展策略」一節。

[編纂]的理由

董事相信，[編纂]將有助推行我們的業務策略，以繼續增長及進一步拓展業務，從而增加我們的收入並實現收入多元化。為繼續利用香港房地產投資市場樂觀的前景，我們打算(i)擴大我們的投資物業投資組合；(ii)繼續利用我們的物業增強能力；(iii)擴大及加強我們的增值物業管理服務。

為達到該等目標，董事認為，考慮到以下各項，我們將需要額外資金：(i)物業投資為一項資本密集型活動，設定了較高的進入門檻，但在香港市場競爭力；(ii)我們的競爭優勢；及(iii)董事相信，倘我們能夠在適當機會出現時加強現有的經營和財務資源，本集團可進一步發展我們的物業管理業務，並承擔較大型的物業。

於二零一七年六月三十日，我們的現金及銀行結餘約為2.0百萬港元，未償還借款約為330.0百萬港元，已全數用於在二零一六年第四季收購投資物業。我們一直依靠內部產生的資金、來自最終控股公司的墊款及借款來支持我們的資本要求。作為一家私人公司，可用的來自最終控股公司的墊款金額有限。此外，私人公司的借貸融資成本通常相對較高，而銀行通常要求股東就擔保債務融資提供擔保。因此，本集團依賴借貸為我們營運提供資金將增加我們的開支。儘管[編纂]約[編纂]百萬港元(相當於[編纂][編纂]約[編纂](按指示性[編纂]範圍的中位數計算))，但董事認為，[編纂]將降低我們的融資成本。於[編纂]後，本集團將在與潛在賣家、買家、租戶及／或供應商及／或業務合作夥伴的談判條款方面以相對較優惠的條款及更高的議價能力獲得更多的槓桿。然而，本集團可能在債務融資時須遵守若干限制性契諾及償還責任，由此將限制我們的經營靈活性。因此，董事認為，儘管本集團在進行股權融資時將產生以佣金及費用形式的融資成本，股權融資和債務融資相結合將對本集團更有利，因其可最大化我們股東的回報。董事相信，[編纂][編纂]將為我們提供必要的額外資金，以實現我們的業務戰略。此外，董事認為，[編纂]對本公司及我們的股東整體而言重要且有益，原因如下：

1. 公開上市地位將提升我們的品牌、企業形象和認同度，從而為投資物業的潛在賣

未 來 計 劃 及 [編 纂]

家和買家、物業管理客戶、我們現有租戶及新租戶以及商業夥伴提供更高的信心；公開上市地位亦提供更佳的企業管治、具透明度的財務披露和監管監督；

2. 公開上市地位將有助我們在市場上保持競爭力，因為董事亦考慮到我們在香港房地產投資市場的一些競爭對手亦在聯交所上市；
3. 人是我們業務的重要資產，吸引和挽留足夠及高質素房地產投資和管理人才對我們很重要，且董事相信，我們於[編纂]後提供股權激勵計劃的能力將有助我們實現此目標；
4. [編纂]將加強我們股份在聯交所自由買賣的流動性，而作為私人公司我們股份的流動性有限；及
5. [編纂]將為本公司提供更廣泛的股東基礎，可導致我們股份買賣更流動的市場。

[編 纂]

假設[編纂]為[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中間價)，並假設[編纂]並無獲行使，我們估計，從[編纂][編纂](扣除[編纂]費用及我們就[編纂]的估計應付開支後)(「[編纂]」)合共約為[編纂]港元。目前我們有意按以下方式應用[編纂]：

- 約[編纂]港元(或[編纂]%)將用於收購新投資物業，並將其納入現有投資物業組合中。我們正積極於若干來源(包括代理、經紀及潛在賣家)尋找投資機會，而我們已於二零一七年上半年遞交標書，並已考慮包括內部研究報告方式進行調查之租金、佔用率、租金回報、物業規模、最新評估、市價、利率及與香港物業市場相關之政府政策等因素。在選擇收購目標時，本集團主要集中在收購香港的辦公室、零售及工業物業，原因是董事會認為該等物業提供穩定增長、租賃需求強大且擁有資本升值潛力。於最後實際可行日期，董事確認我們並無辨識任何目標投資物業以作收購用途。此外，我們並無定立擬達到的物業收購數量的目標，我們亦無就投資於辦公室、零售及工業物業的固定比率；
- 約[編纂]港元(或[編纂]%)將用作擴大及加強我們的增值物業管理服務；及

未 來 計 劃 及 [編 纂]

- 約[編纂]港元(或[編纂]%)將用作營運資金及作其他一般企業用途。

倘[編纂]釐定為指示性[編纂]範圍的上限或下限，並假設[編纂]並無獲行使，[編纂]將會分別增加至約[編纂]港元或減少至約[編纂]港元，在該情況下，我們擬按比例分別增加或減少將用作上述用途的[編纂]。

倘[編纂]獲悉數行使，假設[編纂]為[編纂]港元(即建議[編纂]範圍的中間價)，[編纂]將增加至約[編纂]港元。倘[編纂]定為建議[編纂]範圍的上限或下限，則[編纂](包括自[編纂]獲行使[編纂])將分別增加至約[編纂]港元或減少至約[編纂]港元；在該情況下，我們擬按比例分別增加或減少分配作上述用途的[編纂]。

倘[編纂]不足以撥付上述用途，我們擬透過多種途徑撥付結餘，包括經營所得現金、銀行貸款及其他借款(如適用)。倘董事決定將[編纂]的擬定[編纂]重新大幅分配至本集團其他業務計劃及／或新項目，及／或對上述[編纂]作出任何重大修訂，我們將會於適當時間刊發適當公告。

倘[編纂][編纂]毋須即時撥作上述用途，且獲適用法律及規例允許下，若我們未能如預期實行未來計劃的任何部分，我們或將該等資金存入香港的銀行作短期活期存款。