

未來計劃及[編纂]用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱本文件「業務—業務策略及未來計劃」一段。

[編纂]用途

[編纂]的[編纂]淨額將用於加強我們的資本水平，並為實行載於本文件「業務—業務策略及未來計劃」一段我們的業務策略及進行載於該段的未來計劃提供資金。因此，通過[編纂]籌集資金以加強我們的資本水平對本集團有利，使本集團將能夠提升我們的生產能力，從而使我們能夠在[編纂]後獲得更多項目。

下表載列扣除與[編纂]相關的[編纂]費用、佣金及其他估計開支後我們估計所獲的[編纂][編纂]淨額。

	假設[編纂] 未獲行使	假設[編纂] 已獲全面行使
倘[編纂]為每股[編纂][編纂] (即本文件所載[編纂]範圍中位數)	[編纂]	[編纂]
倘[編纂]為每股[編纂][編纂] (即本文件所載[編纂]範圍上限)	[編纂]	[編纂]
倘[編纂]為每股[編纂][編纂] (即本文件所載[編纂]價範圍下限)	[編纂]	[編纂]

扣除與[編纂]相關的相關[編纂]費用及佣金及估計開支後，以及假設[編纂]未獲行使及[編纂]為每股[編纂][編纂](即本文件所載[編纂]範圍中位數)，我們擬將從[編纂]獲得的[編纂]淨額[編纂]用作以下用途：

1. [編纂](包括印花稅、代理成本以及法律及其他行政成本合共[編纂])或[編纂]淨額約31.1%用於收購一項物業作為倉庫、工場及陳列室以提升我們的運營能力，以應對建築材料行業預期的持續增長需求。就從海外供應商訂購的建築材料(特別是石膏磚產品)而言，我們的董事注意到從海外供應商送到客戶工地有時可能需時超過兩個月。為加強本集團的經營靈活性和能力，滿足客戶的臨時及/或急切需求，本集團已考慮收購一項可以存放若干數量從海外訂

未來計劃及[編纂]用途

購的建築材料的物業，以作為緩衝滿足客戶的臨時及／或急切需求。截至2017年3月31日止年度，本集團接獲一宗石膏磚產品臨時訂單，金額約為1.2百萬港元，主要涉及一個公共醫院項目。為履行該訂單，本集團須向其中一名客戶(即保華建業集團有限公司)取得石膏磚。除上述者外，本集團於業績記錄期間並無接獲任何其他臨時及／或急切訂單。上述訂單的進一步詳情披露於本文件「業務－客戶」一段。鑒於上文所述，董事認為，收購物業(將讓我們可保留若干數量的建築材料)以應付日後的臨時及／或急切訂單屬有用之舉，尤其由於柴灣物業大部分的樓面面積於最後實際可行日期已被動用。此外，董事確認，於業績記錄期間，我們並無因未能及時處理訂單而拒絕客戶的任何訂單。

根據Ipsos報告，於香港，樓宇建築牆體填充物料供應行業參與者備存存貨以應付客戶的臨時及／或急切訂單的做法屬行業慣例。客戶或會要求額外存貨以配合藍圖調整及項目時間表以及所需的補救工程，於香港的建築項目中並非罕見做法。臨時及／或急切訂單通常包括補救工程及／或藍圖調整，可導致設計及所需建築材料數量出現變動。此外，項目時間表的變動(如項目延期)可能改變建築材料的預定時間。由於將石膏磚由生產國家運送至香港一般需時達三個月，本地供應商會透過備存一定程度的存貨盡量降低交貨時間的限制，以提高應付客戶臨時及／或急切訂單的彈性，從而確保客戶滿意程度以有更大機會獲得持續性業務。

此外，為擴大我們的客戶基礎，我們的董事認為，該新物業或可用作倉庫以為裝修、改建及加建公司等客戶提供服務，此等公司通常於較短時間內訂購數量相對較少的建築材料。因此，我們的董事認為，維持若干水平的石膏磚產品及木地板產品以滿足該等客戶的需求具有意義。自2017年6月1日起至2017年11月30日止，我們獲十間裝修、改建及加建公司委聘，以提供供應及安裝服務，並僅就總合約金額約為0.8百萬港元的項目提供服務。除上文所述外，我們的董事亦已收到超過30間裝修、改建及加建公司要求就我們的石膏磚產品及木地板產品提供報價。

此外，鑑於本集團計劃擴大其木門和其他木製品等產品類型，部分物業也可以佈置為新產品的陳列室。儘管我們已於2017年8月收購鰂魚涌物業，但董事確認，我們將不會於2018年7月31日租期屆滿後續訂801室的租約，而且鰂魚涌物業將會取代801室的功能，並將主要用作行政用途以應付業務擴張，而不

未來計劃及[編纂]用途

會用作陳列室及貯藏用途。就柴灣物業而言，其主要用於就供應及安裝項目保存額外的木地板產品，其大部分樓面面積於最後實際可行日期已被動用。由於我們的石膏磚產品的尺寸及體積龐大，我們的董事認為在柴灣物業保存額外的石膏磚產品並不可行。因此，董事認為，收購另一項物業作陳列室及貯藏用途為必要之舉。至於物業的用途，預期(i)樓面面積約30.0%將用作貯存建築材料；(ii)樓面面積約35.0%將用作我們的木門及木製品最終工序的工場，其中我們已獲授一項合約金額約為6.7百萬港元的私人住宅項目(「項目C7」)，並於2017年11月30日取得一項酒店項目及兩項國際學校項目的意向書，總合約金額約為16.7百萬港元；及(iii)樓面面積約35.0%將佈置為新產品的陳列室。

為說明購買物業相對於租賃物業的裨益，估計租賃成本(可參考我們現時向新旺租賃位於香港鰂魚涌英皇道1065號東達中心8樓806室的物業)連同更新租賃協議及/或搬遷的相關估計代理及裝修成本與收購後的估計折舊開支(根據我們折舊政策按直線法以其30年的預期使用壽命計提折舊而釐定)之比較說明如下。為簡單起見，節錄首十年之情況作說明用途，並載列如下：

	第一年及 第二年 千港元	第三年及 第四年 千港元	第五年及 第六年 千港元	第七年及 第八年 千港元	第九年及 第十年 千港元	第一年 至第十年 成本總額 千港元
a) 購買物業						
— 估計折舊開支 (附註1)	1,864	1,864	1,864	1,864	1,864	9,320
b) 租賃物業						
— 估計租賃成本 (附註2)	1,536	1,613	1,693	1,778	1,867	8,487
— 更新租賃協議及/ 或搬遷的相關估計 代理及裝修成本 (附註3)	464	467	471	474	478	2,354
	<u>2,000</u>	<u>2,080</u>	<u>2,164</u>	<u>2,252</u>	<u>2,345</u>	<u>10,841</u>

未來計劃及[編纂]用途

附註：

- (1) 估計折舊開支乃根據我們折舊政策按直線法以該物業30年的預期使用壽命計提折舊而釐定。相關印花稅、代理成本以及法律及其他行政成本(分類為收購事項的直接應佔成本)已計入物業的成本，並將根據香港會計準則第16號按物業的可使用年期予以折舊；
- (2) 估計租賃成本可參考我們現時向新旺租賃位於香港鰂魚涌英皇道1065號東達中心806室的物業，預期因更新租賃協議續或搬遷而每兩年上升5%；及
- (3) 估計代理及裝修成本預期因更新租賃協議續及/或搬遷而每兩年產生一次。估計代理成本預期相等於一個月租金開支，裝修成本預期約為0.4百萬港元。

根據以上比較，估計物業折舊開支低於租賃物業的估計成本。因此，本集團購買物業相對於租賃物業更具成本效益。此外，董事認為，購買物業有助減低租賃成本的市場波動風險及業主終止租賃協議的風險，轉而有助我們降低營運成本及提高營運效率。另外，董事亦認為，收購物業能夠鞏固我們的資產基礎，有助我們就營運的融資安排自銀行獲得更優惠條款(如需要)。董事擬收購位於香港東區的一棟工業大廈內的一個單位作為我們的倉庫、工場及陳列室。於2017年12月15日，董事已初步物色位於鰂魚涌及柴灣的四棟工業大廈內的六個單位。上述單位各自所報價格介乎[編纂]至[編纂]，而上述單位各自的總面積介乎2,636平方呎至4,850平方呎；

2. [編纂](或[編纂]淨額約28.8%)用於償還我們的未償還銀行借款(按要求償還或須於一年內償還)，以改善我們的財務狀況、資產負債狀況及流動資金狀況。有關我們借款的詳情載列如下：

	於2017年 10月31日的 未償還金額	年度實際 年利率	用途
按要求償還或須於一年 內償還的銀行借款	36.5百萬港元	2.00%至6.25%	為我們的一般營運 資金提供資金

未來計劃及[編纂]用途

3. [編纂](或[編纂]淨額約14.5%)用於進一步拓展本集團的能力以承接更多項目，當中(i)[編纂](或[編纂]淨額約9.0%)將用於撥付就我們獲授的一個公營機構項目(總合約金額約為69.9百萬港元，其中將於尖沙咀興建一項公共設施)而向材料供應商支付的部分前期成本；以及(ii)[編纂](或[編纂]淨額約5.5%)將用於進一步於市場中推廣我們的木製品，例如舉辦營銷活動及為我們的木製品進行產品測試；
4. [編纂](或[編纂]淨額約7.6%)用於透過(i)招聘額外十名具有五至十年相關行業經驗及相關學術背景及專業資格的全職員工，包括兩名項目經理、兩名工料測量師、兩名採購員工及四名銷售及營銷員工；及(ii)為員工提供額外的專業培訓，以進一步增加及加強本集團的人力。至於新聘請的項目經理，預期一名將獲分派至總合約金額約69.9百萬港元的尖沙咀公共設施項目，另一名將獲分派至未來的項目，其中涵蓋木地板產品、石膏磚產品、木門及其他木製品。

下表載列新聘員工的預期部署：

職位	將僱用的員工人數		總計
	截至	截至	
	2018年 3月31日 止年度	2018年 9月30日 止六個月	
(a) 新獲授項目／現有項目			
— 項目經理	1	—	1
— 工料測量師	1	—	1
— 採購人員	1	—	1
— 銷售及營銷人員	—	—	—
	3	—	3
(b) 我們將競投的項目			
— 項目經理	—	1	1
— 工料測量師	—	1	1
— 採購人員	—	1	1
— 銷售及營銷人員	2	2	4
	2	5	7

未來計劃及[編纂]用途

以下所載為我們擬聘請的上述職位的所需資格及相關行業經驗年期：

職位	資格	相關行業 經驗年期
項目經理	— 建築學、建築測量學、建造學、建築設計學學位或同等學歷	10年或以上
工料測量師	— 持有工料測量或相關學科的學位／副學位／高級文憑 — 香港測量師學會或皇家特許測量師學會會員	10年或以上
採購人員	— 供應鏈管理、工商管理或其他相關學科的學位	8年或以上
銷售及營銷人員	市場營銷、工商管理或其他相關學科的學位(就經理級別而言) — 持有市場營銷、工商管理或其他相關學科的學位／文憑(就協調員或主任級別而言)	10年或以上 5年或以上

5. [編纂](或[編纂]淨額約5.3%)用於翻新我們現有的辦公室；
6. [編纂](或[編纂]淨額約2.9%)用於提升我們的資訊科技及項目管理系統；及
7. [編纂](或[編纂]淨額約9.8%)用於本集團一般營運資金。

倘[編纂]定於建議[編纂]範圍的上限或下限，[編纂][編纂]淨額將會增加[編纂]或減少[編纂]，而[編纂]淨額將會以上述相同的比例分配使用。

未來計劃及[編纂]用途

倘[編纂]獲全面行使，我們估計我們將會額外獲得[編纂][編纂]淨額(假設[編纂]為每股[編纂][編纂](即本文件所載[編纂]範圍中位數))。由行使[編纂]而獲得的額外[編纂]淨額將會按比例用於上述的用途。倘[編纂]按本文件所述的[編纂]範圍的上限或下限行使，我們將會按比例就上述用途調整我們[編纂]淨額的分配。

倘我們將獲得的[編纂][編纂]淨額未能即時用於上述用途，我們目前擬將該等[編纂]淨額存入至香港持牌銀行及／或金融機構的計息銀行戶口中。

倘上述[編纂][編纂]的用途出現任何重大變更，我們將會刊發公告。