
未來計劃及 [編纂]

未來計劃

有關未來計劃的詳細論述，請參閱本文件「業務－業務策略」一節。

[編纂]

我們擬將 [編纂] [編纂] 約 [編纂] (經扣除與 [編纂] 有關的相關 [編纂] 費用及估計開支及按 [編纂] 為 [編纂] (即 [編纂] 範圍的中位數) 計算) 作如下用途：

- 約 [編纂] 或 [編纂] 的約 [編纂] 將用於 [編纂] 後約 12 個月於屯門設立約 130,000 平方呎的新倉庫物業。我們擬動用 [編纂] [編纂] 為設立該新倉庫物業供我們使用提供資金。根據當前市況，董事估計，倉庫的設立成本包括倉庫設施 (如於新倉庫物業安裝貨物儲存及鏟車操作系統、計量及控制系統及射頻識別技術及掃描應用) 的資本支出約 20.0 百萬港元、租賃按金約 6.0 百萬港元及新倉庫物業的營運資金約 4.0 百萬港元。董事預期，我們將租賃新倉庫物業至少六年及設立新倉庫物業毋須其他資本開支。有關未來計劃的預期實施及 [編纂] 詳情，請參閱本節「實施計劃」一段。

於最後實際可行日期，我們於機場空運中心租賃總樓面面積約 235,293 平方呎的倉庫物業。於二零一六年七月在機場空運中心擴充倉庫物業約 139,000 平方呎後，我們已向客戶提供更多倉儲服務。自此及直至最後實際可行日期，我們的現有倉位已接近充分利用致使我們不能滿足所有客戶的需求。我們於往績記錄期倉庫的倉位及利用率分析載列如下：

未來計劃及 [編纂]

	截至			
	截至三月三十一日止年度			二零一七年
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	八月三十一日 止五個月
倉庫物業規模 (附註1)	112,124 平方呎	88,062 平方呎	188,169 平方呎	225,430 平方呎
估計年度倉位 (附註2)	63,911 噸	50,195 噸	107,256 噸	128,495 噸
已提供實際倉庫服務	46,180 噸	40,764 噸	102,905 噸	47,762 噸
利用率 (附註3)	72.3%	81.2%	95.9%	89.2%

附註：

1. 倉庫物業規模乃根據於所示期間所有倉庫物業的平均樓面面積之和估計。
2. 估計年度倉位乃根據倉庫物業規模乘以倉庫物業的估計每單位倉庫容量估計。
3. 利用率乃除以截至二零一五年、二零一六年及二零一七年三月三十一日止年度估計倉位所提供實際倉儲服務；及除以截至二零一七年八月三十一日止五個月按比例估計的年度倉位所提供的實際倉儲服務計算。

於最後實際可行日期，本集團若干現有客戶聯絡我們並表示有意委聘我們擴大向彼等提供的現有服務範圍，根據客戶D與本集團的討論，客戶D擬將其於葵涌及屯門的現有綜合倉庫（總面積約70,000平方呎）業務整合及外判至一個單一倉庫，以改善彼等的經營效率及成本效益。因此，客戶D與我們聯絡，討論有關類似規模的倉儲及相關貨物處理服務的外判計劃。鑒於(i)據董事所知，我們所建議的倉儲服務成本低於彼等現有於葵涌及屯門的倉庫成本；及(ii)我們與客戶D於機場空運中心及其他倉庫的合作歷史及經驗，董事認為，我們於該外判招標中佔相對優勢。根據於機場空運中心現有倉儲及貨物處理服務的單價及上述潛在綜合倉儲服務的現有業務規模，我們預計，倘我們獲委聘，其將佔用建議新倉庫物業的倉位約40%至50%，及視乎所進行的相關貨物處理服務範圍，我們將能夠每年額外獲得約20,000,000港元至50,000,000港元的收益。

未來計劃及 [編纂]

此外，客戶F及一位潛在新客戶（一家全球物流公司）亦已與我們聯絡，該兩家公司目前正使用亞洲空運中心的倉庫設施並擬尋求亞洲空運中心以外的其他倉庫設備，而我們知悉，由於亞洲空運中心的空運貨站服務業務不斷發展，彼等將無法於現有租賃期於二零一八年底屆滿時續新與業主的租賃安排。由於機場空運中心可供使用的倉位有限，我們知悉彼等擬於屯門區域物色倉庫設施，於港珠澳大橋及屯門至赤鱸角連接路完工後，該區域將處於深圳出口貨物至香港的戰略位置。因此，上述全球物流公司表示其有意與我們展開合作，而客戶F已邀請我們提交一份服務建議書，提供與現有倉儲及相關貨物處理服務。鑒於過往與我們的暢順合作經驗，董事認為，我們於客戶F發出的邀請中佔據相對優勢。根據於機場空運中心現有倉儲及貨物處理服務的單價及邀請的現有業務規模，我們預計，倘我們獲該兩位客戶其中一位委聘，其將佔用建議新倉庫的倉位約40%至50%，及視乎所進行的相關貨物處理服務範圍，我們將能夠每年額外獲得約20,000,000港元至50,000,000港元的年收益。

此外，客戶P已與我們聯絡並表示其有意將其位於葵涌的現有倉庫設備搬遷至屯門區，該區域預計倉庫租金較低及戰略上更便於深圳出口貨物至香港。根據於機場空運中心現有倉儲及貨物處理服務的單價及邀請的現有業務規模，我們預計，倘我們獲委聘，其將佔用建議新倉庫物業的倉位約70%至80%，及視乎所進行的相關貨物處理服務範圍，我們將能夠每年額外獲得約35,000,000港元至80,000,000港元的收益。

於最後實際可行日期，本集團就回應上述邀請正積極為建議書提交部署資源。經考慮(i)我們的現有倉位有限；(ii)額外倉位的實際需要，以迎合上述我們近期所收到邀請帶來的業務機遇；及(iii)機場空運中心可供租賃的額外倉庫設施有限，董事認為，我們有於機場空運中心以外設立新倉庫物業的業務需要，以提供額外倉位，爭取該等業務機會。根據當前市場情況顯示，計及(i)實際租賃成本較機場空運中心低約30%；(ii)尤其是於二零二零年屯門至赤鱸角連接路開通後，新倉庫進出內河碼頭及香港國際機場以及

未來計劃及 [編纂]

空運貨站十分方便；(iii)日後於與深港西部通道及港珠澳大橋聯接後，將就香港及珠三角地區貨物流通帶來大陸跨境電子貿易相關物業服務良機的良好戰略位置；及(iv)我們的現有客戶主要為國際物流公司，該等公司亦擁有快遞運輸業務、供應鏈及合約物流服務，且彼等可能偏好於更接近本身的其他物流設施(毗鄰屯門區)的地區設立倉庫，以加速周轉時間，促進跨境貨運服務，董事認為我們於屯門區設立新廠房較為合適。董事認為，儘管建議新倉庫比機場空運中心離機場更遠，但該新倉庫的營運通常將與機場空運中心的現有倉庫類似。此外，儘管就新倉庫物業至空運碼頭的額外運輸服務或會產生相關的勞工成本約3%，但對額外運輸服務的需求或為本集團帶來額外業務機遇，從而使相應倉儲及相關貨物處理服務產生逾5%的收益。於最後實際可行日期，我們正在物色潛在新倉庫物業。

我們估計擴充計劃將於二零一九年年中完成，於完成擴充後，我們的倉庫容量將擴大約80%。鑒於我們於機場空運中心的現有倉庫物業基本獲充分利用，我們擬於建議新倉庫容納上述新業務。儘管我們無法於最後實際可行日期就上述任何邀請／建議落實合作，鑒於(i)我們目前向客戶D及客戶F提供貨物處理服務，將該等位於屯門的現有綜合倉庫業務整合至建議倉庫可為有關客戶策略性地改善經營效率及成本效益；(ii)我們擁有龐大的勞動力及向客戶D、客戶F及客戶P提供倉儲及貨物處理服務的經驗可使我們更靈活的管理勞工，將成本及報價降至最低，從而增加贏得邀請的機率；(iii)據董事所知，我們建議的倉庫服務成本低於葵涌、屯門或亞洲空運中心現有倉庫服務成本；(iv)我們近期於類似招標程序的成功經驗；及(v)經證實我們與客戶D、客戶F及客戶P的現有合作能夠滿足彼等的服務質素要求，董事認為，我們於該等招標中擁有的競爭優勢較其他潛在競爭者大。假設

未來計劃及 [編纂]

我們自客戶 D、客戶 F 或該全球物流公司獲得一項有關全面倉儲及相關貨物處理服務的合約，我們於屯門建議倉庫 50% 的倉位將於營運首個年度獲利用。倘來自客戶 P 或更多的邀請最終授予我們或建議倉位預期不敷應用，董事或會根據實際業務需要物色建議倉庫物業之外的其他倉庫物業。

根據擴充計劃的估計投資，新倉庫物業的資本開支約為 20.0 百萬港元及月租成本約為 2.0 百萬港元。基於董事對預期擴充該等客戶業務的理解、估計勞工成本及新倉庫物業的其他營運成本，假設我們能夠就全面倉儲及相關貨物處理服務自客戶 D、客戶 F 或全球物流公司落實其中一項邀請，我們預期建議倉庫物業將每年錄得收支平衡收益約 30,000,000 港元及投資回收期約兩至三年。

經考慮 (i) 我們的現有倉庫物業幾乎獲全面使用及需要額外倉位容納新業務；(ii) 機場空運中心可供租賃的額外倉庫設施有限；(iii) 董事認為，我們將可於新倉庫物業開始營運的首個年度獲得高於預期收支平衡收益的收益增長；(iv) 倉儲服務通常與其他物流服務相輔相成（如運輸服務與貨物處理服務），亦可能給本集團帶來其他有價值的商機；(v) 擴充倉庫物業可增加服務範圍的種類，包括退貨及存貨管理，該等業務受電子貿易發展及網上購物增加而帶來需求；(vi) 透過整合彼等的現有倉庫及服務供應商，屯門的建議倉庫物業可使客戶改善其經營效率及成本效益，並實現租賃及服務費減少；及 (vii) 預計投資回收期屬合理，董事認為，未來需求將證實於屯門設立新倉庫的計劃屬適當。

- 約 [編纂] 或 [編纂] 的約 [編纂] 將用作投資於升級現有倉庫及辦公室以及收購額外貨車及設備，從而將用作擴充我們當前物流服務的規模，包括快遞服務、合約物流服務、運輸及其他增值服務。我們擬採用更多電腦化設施升級我們的現有倉庫，如 RFID、集裝至輸送機的貨盤自動測量及重量檢查系統以及符合運輸安全管理局標準的托盤 X 光檢查系統。目前，我們主要依賴人手管理於倉庫空運貨物操作，可能因處理延誤或人手失誤而影響我們的服務標準，進而將導致經營成本高企。隨著不斷增加採納電腦化系統，如 RFID 應用，我們的營運及管理團隊將能夠監督貨物地點及彼等於倉庫物業內部的相應狀況。董事認為，電腦化空運倉庫管理帶有貨物移動偵察能力，可降低人手失誤或延遲以及可讓管理人員及時對貨物整合及以具成本

未來計劃及 [編纂]

效益的方式建立集裝設備作出規劃。從而提高貨運營運效率。為現有倉庫設立該等設施的總投資額估計將約為20.0百萬港元，我們擬自[編纂][編纂]中撥資。董事認為，在適當資訊科技系統(包括下文所討論新倉庫管理系統及人力資源管理系統)的幫助下，電腦化倉庫管理系統可增加倉位約5%至10%及減少空運貨代地勤服務員工成本約3%至5%，預計每年節省成本約10.0百萬港元。此外，經考慮(i)我們的現有運載能力已基本獲充分利用；及(ii)為應對於日後擴充我們當前物流服務規模的策略，我們亦投資約[編纂]，購買額外15輛貨車。我們估計於擴充貨車車隊後，我們的運輸能力將增加約25.0%，連同電腦化倉庫及額外倉庫容量，我們可能進一步擴大我們的服務至提供快遞服務及其他合約物流服務。

鑒於(i)電腦化空運倉庫管理系統可改善我們的貨運經營效率及相對減少經營成本，而這對其成本而言屬合理；(ii)致力提供更高標準的服務可進一步提高客戶對服務的滿意度，並對本集團自現有及潛在客戶(通常為國際貨運代理商)取得新服務範圍非常重要；(iii)經更新倉庫設備增加服務範圍的多樣性，如退還及存貨管理及X光檢查；及(iv)我們現有的運載能力基本獲充分利用，更換及擴大貨車車隊可使我們維持現有運載能力並進一步擴充當前物流服務的規模及服務範圍，如快捷貨運服務及其他合約物流服務，該等服務的需求受電子商貿的不繼發展及網上購物增加所帶動，董事認為，更新現有設備及購買額外貨車及設備的需求屬合理。

- 約[編纂]或[編纂]的約[編纂]將用於投資新資訊系統，其將用於規劃管理流程、提高營運效率、成本及倉庫管理及服務質量。上述事項擬通過執行企業資源規劃系統達致，而該系統在我們組織中分階段執行及涉及硬件及軟件升級。首先，董事計劃升級現有倉庫管理系統及會計系統以提升文件編製及人手處理程序。第二，我們的目標為優化人力資源管理系統，旨在統一及自動處理值勤、工資單及退休金供款。因此，我們預計招聘兩名有經驗的員工，負責規劃及進行上述資訊系統升級。董事認為，新資訊科技

未來計劃及 [編纂]

系統可提高我們的貨運經營效益，並可大幅減少空運貨代地勤服務及空運貨站經營服務的經營成本。我們計劃於 [編纂] 的 12 個月內實施該系統；

- 約 [編纂] 或 [編纂] 的約 [編纂] 將用作本集團一般營運資金。

於最後實際可行日期至二零二零年三月三十一日期間，[編纂] [編纂] 將用於：

	於最後實際 可行日期至 二零一八年 九月三十日 千港元	截至 二零一九年 三月三十一日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止六個月 千港元	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 千港元	總計 千港元	概約 百分比 %
設立新倉庫物業	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
更新現有設施及購買 額外貨車及設備	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
實施新資訊科技系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
一般營運資金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<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>

實施計劃

本集團將致力自最後實際可行日期至二零二零年九月三十日止期間實現下列里程碑事項，而該等事項的預計完成時間乃根據本節「基準及主要假設」一段載明的若干基準及假設而釐定。該等基準及假設本質上受多項不明朗及不可預測的因素所影響，尤其是本文件「風險因素」一節所載的風險因素。因此，概不保證本集團的業務計劃會按照估計時間表完成及未來計劃能否完成。

未來計劃及 [編纂]

於最後實際可行日期至二零一八年九月三十日

業務策略	實施活動	資金來源
更新現有設施及購買額外貨車及設備	— 額外購置一輛5.5噸貨車、一輛9噸貨車及四輛16噸貨車	[編纂] 約 [編纂]
	— 於現有倉庫貨物接收區安裝兩個連接輸送機的貨盤自動測量及重量檢查系統	[編纂] 約 [編纂]
	— 更新倉庫及辦公室的其他現有設備，如排架及貨架、閉路電視監控及防火設備	[編纂] 約 [編纂]
實施新資訊科技系統	— 招聘兩名具備經驗的人員負責計劃及實施資訊科技系統更新	[編纂] 約 [編纂]
	— 計劃更新現有倉庫管理系統及會計系統	

未來計劃及 [編纂]

於二零一八年十月一日至二零一九年三月三十一日

業務策略	實施活動	資金來源
設立新倉庫物業	— 屯門新倉庫物業面積約130,000平方呎的租賃按金	[編纂] 約 [編纂]
	— 裝修及翻新新倉庫物業	[編纂] 約 [編纂]
	— 安裝閉路電視系統、出入控制系統及防盜警報系統	[編纂] 約 [編纂]
	— 於新倉庫物業安裝貨物存儲及鏟車操作系統	[編纂] 約 [編纂]
更新現有設施及購買額外貨車及設備	— 額外購置一輛5.5噸貨車、一輛9噸貨車及四輛16噸貨車	[編纂] 約 [編纂]
	— 安裝電腦系統(如射頻識別技術應用)，更新機場空運中心的現有倉庫	[編纂] 約 [編纂]
實施新資訊科技系統	— 維持資訊系統更新額外人員的成本	[編纂] 約 [編纂]
	— 委聘專業服務供應商更新現有倉庫管理系統及會計系統	[編纂] 約 [編纂]
	— 更新現有硬件及購買新電腦設備	[編纂] 約 [編纂]
	— 計劃實施新人力資源管理系統	[編纂] 約 [編纂]

未來計劃及 [編纂]

於二零一九年四月一日至二零一九年九月三十日

業務策略	實施活動	資金來源
設立新倉庫物業	— 就分隔貨物的入庫及出庫於新倉庫物業的若干存儲區域安裝射頻識別技術應用	[編纂] 約 [編纂]
	— 安裝計量及控制系統，如貨盤自動測量及重量檢查系統	[編纂] 約 [編纂]
	— 購買移動掃描應用設備	[編纂] 約 [編纂]
	— 新倉庫物業開始營運	
	— 新倉庫物業初始營運的營運資金	[編纂] 約 [編纂]
更新現有設施及購買額外貨車及設備	— 於現有倉庫的貨物篩選區安裝兩台符合運輸安全管理局標準的 X 光保安檢查系統	[編纂] 約 [編纂]
	— 額外購置一輛 9 噸貨車及兩輛 16 噸貨車	[編纂] 約 [編纂]
	— 已更新及新設備或其他現有設備的維修保養	[編纂] 約 [編纂]

未來計劃及 [編纂]

業務策略	實施活動	資金來源
實施新資訊科技系統	— 維持資訊系統更新額外人員的成本	[編纂] 約 [編纂]
	— 實施及評估已更新現有倉庫管理系統及會計系統的表現	
	— 委聘專業服務供應商開發新人力資源管理系統	[編纂] 約 [編纂]

於二零一九年十月一日至二零二零年三月三十一日

業務策略	實施活動	資金來源
設立新倉庫物業	— 新倉庫物業的營運資金	[編纂] 約 [編纂]
更新現有設施及購買額外貨車及設備	— 已更新及新設備或其他現有設備的維修保養	[編纂] 約 [編纂]
實施新資訊科技系統	— 維持資訊科技系統更新額外人員的成本	[編纂] 約 [編纂]
	— 實施及評估新人力資源管理系統的表現	

未來計劃及 [編纂]

於二零二零年四月一日至二零二零年九月三十日

業務策略	實施活動	資金來源
設立新倉庫物業	— 新倉庫物業的營運資金	[編纂] 約 [編纂]
更新現有設施及購買額外貨車及設備	— 已更新及新設備或其他現有設備的維修保養	[編纂] 約 [編纂]
實施新資訊科技系統	— 維持資訊科技系統更新額外人員的成本	[編纂] 約 [編纂]

基準及主要假設

董事所列業務目標乃以下列基準及主要假設為依據：

- 不會發生任何將對本集團業務營運產生不利影響的與通脹、利率、稅率及匯率有關的重大經濟變動；
- 本集團將擁有充裕財務資源以滿足與業務目標相關期間的計劃資本開支及業務發展所需；
- 與我們有關的現有法律（不論在中國或全球任何地方）、政策或行業或監管待遇或本集團業務營運所處的政治、經濟或市場狀況不會發生任何重大變動；
- 我們適用的稅基或稅率不會發生任何重大變動；
- 不會發生任何將嚴重擾亂我們的業務營運或導致我們的物業或設施蒙受重大損失、損害或毀壞的自然、政治或其他形式的災難；

未來計劃及 [編纂]

- 我們與主要客戶及供應商的業務關係將不會出現任何重大變動；
- 我們已取得的牌照及許可證之有效性不會出現任何變動；及
- 我們不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大影響。

倘 [編纂] 設定為建議 [編纂] 範圍的最高位，與本公司應收 [編纂] (採用本文件所述範圍中位數釐定之 [編纂]) 相比，本公司將額外獲得 [編纂] [編纂] 約 [編纂]，該等款項將按上文所載相同比例應用。

倘 [編纂] 設定為建議 [編纂] 範圍的最低位，與本公司應收 [編纂] (採用本文件所述範圍中位數釐定之 [編纂]) 相比，[編纂] [編纂] 將減少約 [編纂]。在此情況下，本公司計劃按比例削減分配至上述用途的 [編纂]。

倘 [編纂] [編纂] 並未即時用作上述用途，我們現擬將該等 [編纂] 存放於香港的持牌銀行及／或金融機構的計息銀行賬戶。

[編纂] 的理由

董事認為 [編纂] 將有利於我們在物流服務市場自其他服務供應商中脫穎而出，可進一步提升本集團的形象及對本集團的認可，並可進一步加強現有及潛在供應商及客戶對我們的信心，有助我們吸引及挽留競爭激烈的市場上的優質人才，同時加強我們的內部企業管治。此外，[編纂] 及 [編纂] 可提升我們的資本基礎及為本公司提供額外收入，以籌集資本而增強本集團的財務狀況並可令本集團實施本節所載的業務目標。此外，公開 [編纂] 地位可讓本集團進軍資本市場以於未來進行企業融資活動，並將協助本集團日後的業務發展及增強本集團的競爭力。

為把握潛在商機，董事認為，我們有在機場空運中心以外地方設立新倉庫物業及升級現有倉庫、設備及系統的業務需要。然而，鑒於我們須承擔龐大勞工成本及在我們提供服務後才能向客戶收款，董事認為，本集團當前的營運資本僅可支持現有營運規模，不足以用於擴張業務，尤其是設立新倉庫物業及升級現有倉庫。因此，獲得額外營運資本對本集團把握該等商機及滿足本集團的流動資金需要至關重

未來計劃及 [編纂]

要。儘管 [編纂] 涉及大量開支 (估計約為 [編纂] (假設 [編纂] 為每股 [編纂]，即指示性 [編纂] 範圍每股 [編纂] [編纂] 至 [編纂] 的中位數))，經計及以下各項後：(i) 額外銀行借貸約 76.5 百萬港元 (即我們所收取的 [編纂] [編纂]，已扣除與 [編纂] 有關的相關 [編纂] 費用及估計開支且 [編纂] 為 [編纂] (即 [編纂] 範圍的中位數)) 將導致本集團的資本負債比率大幅上升，由約 28.3% 升至二零一七年八月三十一日的約 127.3%，而董事認為該資本負債比率水平將降低客戶、供應商及債權人對本集團的信心，因資本負債比率越高財務狀況波動的機會越大，拖欠的風險亦越高；(ii) 本集團毋須保留部分業務收入用於償還股權融資項下的貸款，故所有業務收入均可重新投資於業務發展；(iii) 市場推測香港的利率即將上調，故運用大額債務融資及隨後重續債務可能使本集團承受更高的財務成本風險；及(iv) 債務融資及股權融資並非互相排斥，惟擁有較大的股本基礎，本集團於向債務融資者爭取較有利的條款時，或會處於一個更佳的位置，董事決定為業務擴張採取股本融資形式而非僅僅依賴債務融資。因此，董事認為，目前採取債務融資籌集資本的方式並不符合本集團及股東的整體利益，而股權融資將更適合為擴張計劃提供資金。