

未來計劃及 [編纂]

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱本文件「業務—業務策略」一段。

[編纂]

假設 [編纂] 獲行使及 [編纂] 為每股 [編纂] [編纂] (即建議 [編纂] 範圍每股 [編纂] [編纂] 至 [編纂] 的中位數)，本公司發行 [編纂] 的 [編纂] (扣除本公司就此已付及應付的 [編纂] 費用及其他專業開支合共約 [編纂] 後) 估計約為 [編纂]。我們將 [編纂] [編纂] 撥作以下用途：

- (a) 約 [編纂] (相當於 [編纂] 的約 [編纂]) 將用作營運資金及現金存款獲得履約保證以承接額外物業管理服務合約、獨立護衛服務合約及獨立潔淨服務合約，詳情如下：

	物業管理 服務合約	獨立護衛 服務合約	獨立潔淨 服務合約	總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
房委會				
— 額外營運資金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
— 履約保證抵押	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
居屋計劃屋苑及非住宅物業				
— 額外營運資金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
— 履約保證抵押	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
私人屋苑				
— 額外營運資金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
— 履約保證抵押	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及 [編纂]

- (b) 約 [編纂] (相當於 [編纂] 額約 [編纂]) 將用於升級計算機系統及會計系統。我們計劃搬遷伺服器並升級網絡設備、內部資訊技術系統、企業資源規劃系統及公司網站。我們預計升級後我們的整體效率將會有所提升；
- (c) 約 [編纂] (相當於 [編纂] 約 [編纂]) 將用於於香港收購物業管理公司；及
- (d) 結餘約 [編纂] (相當於 [編纂] 約 [編纂]) 將用作本集團一般營運資金。

如上文所示，我們大部分 [編纂] (相當於 [編纂] 約 [編纂]) 將用於投標公共及私人客戶的額外物業管理服務合約、獨立護衛服務合約、獨立潔淨服務合約 (統稱「投標計劃」)。有關投標計劃的詳情及理由載列如下：

- (i) 作為房委會名單內的物業管理服務公司之一，我們符合資格競標房委會的物業管理服務合約，惟工作量有限並受物業管理服務公司的工作量上限限制規限。於最後實際可行日期，創毅物業承接79,804個實際單位，相當於最高89,250個實際單位 (即物業管理服務公司工作量上限限制85,000個實際單位加5%限額) 的約89.4%。因此，我們可進一步競標並承接額外物業管理服務合約，最多達9,446個實際單位。為進一步擴大我們於香港公共房屋物業管理市場的市場份額，我們打算充分利用剩餘實際單位，策略性地選擇和競標將於二零一九年及二零二零年開放招標的公共房屋屋邨。因此，我們擬分配約 [編纂] (相當於 [編纂] 約 [編纂]) 作為營運資金及現金存款以獲得履約保證，進而於二零一九年及二零二零年承接房委會的額外物業管理服務合約。
- (ii) 誠如上文所述，假設我們自房委會取得物業管理服務合約，我們將幾乎全數動用物業管理服務公司工作量上限限制下餘下的9,446個實際單位。因此，在現時的物業管理服務公司工作量上限限制下，我們將無法從房委會承接更多物業管理服務合約。我們因此擬將約 [編纂] (相當於 [編纂] 約 [編纂]) 分配至於二零一九年及二零二零年向房委會投標額外獨立護衛服務合約及將約 [編纂] 百萬港元 (相當於 [編纂] 約 [編纂]) 分配至向房委會投標額

未來計劃及 [編纂]

外獨立潔淨服務合約，以進一步加強我們於公共房屋市場的市場地位。儘管於二零一七年財政年度及二零一八年財政年度，我們的公共物業獨立護衛合約均未中標，如本文件「業務—新服務合約的投標程序—中標率」一段所披露，該競標結果主要由於我們的資源有限及因此作出的投標的定價條款競爭力較低，乃因該等投標的主要目的為維持我們與房委會的關係及評估最新市場發展及定價趨勢。因此，董事認為我們於往績記錄期間的獨立服務合約的中標率並不能準確反映我們於未來就該等額外獨立服務合約中標的機率。我們的董事認為，我們有合理良好的機會從房委會取得該等額外獨立服務合約，因為根據房委會指引，僅有表現較佳的物業管理服務公司方會獲邀表示是否有意投標，而於過去三年，我們在房委會的物業管理服務公司評核系統的季度評級中位列第一大物業管理服務公司（就涵蓋一般管理服務、租務管理服務、財務管理服務、小型維修及保養服務及項目管理服務的物業管理合約的得分而言）。此外，董事認為，倘日後該等屋邨的物業管理服務合約開放投標，且物業管理服務公司工作量上限限制增加而使我們能夠就更多房委會物業管理服務合約作出投標，則向房委會的公共屋邨提供獨立護衛或潔淨服務將加強我們成功中標的機率。

- (iii) 此外，我們擬將約[編纂]（相當於[編纂]約[編纂]）用於承接房委會的居屋計劃屋苑及非住宅物業的額外物業管理服務合約。董事預期由於興建的居屋計劃單位數量將會越來越多，且居屋計劃屋苑的物業管理並不受限於工作量上限限制，我們計劃透過投標更多居屋計劃屋苑服務合約，以拓展我們的業務。
- (iv) 根據投標計劃，我們亦擬分配約[編纂]（相當於[編纂]約[編纂]）投標額外私人屋苑物業管理服務合約。於往績記錄期間，我們向私人物業提供物業管理服務產生的收益分別約為110.6百萬港元、140.2百萬港元及145.4百萬港元，相當於我們於二零一六年財政年度、二零一七年財政年度及二零一八年財政年度總收益的約21.4%、22.9%及21.8%。工作量上限限制將不適用於涉及私人屋苑的物業管理合約，這意味著我們在承接更多私人屋苑服務合約方面將有更大自由度。此外，根據弗若斯特沙利文報告，(i)香港住宅物業管理服務的總收益由二零一三年的約325億港元增加至二零一七年的約420億港元，複合年增長率為6.6%且預期將於二零二二年進一步增至約

未來計劃及 [編纂]

551億港元，即二零一七年至二零二二年的複合年增長率為5.6%；及(ii)於二零一七年，私人住宅物業管理服務市場佔香港整體住宅物業管理服務市場約85.7%，及私人住宅物業管理服務的增長率快於公共房屋物業管理服務。鑒於香港私人住宅物業管理服務市場的增長潛力及擴大的業務規模，我們擬投入更多資源及資金投標私人屋苑管理服務合約，以進一步擴大我們於私人屋苑管理服務市場的業務。

倘[編纂]定為建議[編纂]範圍的最高值或最低值，假設[編纂]未獲行使，則本公司[編纂]的[編纂]將增加或減少約[編纂]。我們將就上述用途調整[編纂]的分配比例。

倘[編纂]獲悉數行使，[編纂]配發及發行額外[編纂]的額外[編纂]將根據上述分配比例分配。有關[編纂]的詳情，請參閱本文件「[編纂]的架構及條件」一節。

倘[編纂]的[編纂]因任何理由並未即時用於上述用途，則在適用法律及規例准許的情況下，我們目前擬將該等[編纂]存入在香港持牌銀行及／或金融機構開立的計息銀行賬戶。

[編纂]及[編纂]的理由

我們的董事相信[編纂]於主板[編纂]將有助於我們業務策略的實施。誠如本文件「業務—業務策略」一節所述，我們擬透過(i)競標額外物業管理服務合約、獨立護衛服務合約及獨立潔淨服務合約；(ii)擴大我們於居屋計劃屋苑、非住宅物業及私人屋苑的服務；(iii)升級計算機系統及會計系統；及(iv)透過於香港收購物業管理公司擴展業務，維持及提高我們物業管理業務的增長並增加我們的市場份額。

未來計劃及 [編纂]

我們的董事相信本公司及其股東將自 [編纂] 及 [編纂] 整體受益，理由如下：

- **就我們的投標計劃為最低營運資金需求及發出履約保證提供資金。**誠如本節「[編纂]」一段所詳述，我們擬將約 [編纂] (相當於 [編纂] 約 [編纂]) 用作營運資金及現金存款獲得履約保證以承接額外物業管理服務合約、獨立護衛服務合約及獨立潔淨服務合約。於往績記錄期間，我們最大的客戶為房委會。向房委會提供物業管理服務、獨立護衛及潔淨服務要求我們保留一定的最低營運資本水平並提供某一最低水平的履約保證。此外，誠如與房委會訂立的物業管理服務合約所述，房委會將於每月月結單的交付日期起計30日內估值及核證月結單內容並於其後21日內向我們付款，意即我們在收到房委會的付款前通常須有足以支付約兩個月營運開支的營運資金水平。對於我們的其他客戶，經參考我們於往績記錄期間的貿易應收款項平均周轉天數約60天，我們通常亦留有約兩個月的營運開支的營運資金水平，以確保我們在客戶付款意外中斷的情況下仍能夠按時支付我們的僱員福利開支及其他營運成本。於二零一八年五月三十一日]，根據未經審核管理賬目，我們的現金及銀行結餘約為16.9百萬港元及有關現金及銀行結餘不足以滿足我們投標計劃的營運資金需求(如上文所示，營運資金及為取得估計履約保證而作出的建議現金按金抵押品分別約為52.8百萬港元及23.2百萬港元。儘管我們於二零一八年五月三十一日擁有尚未動用銀行融資約48.0百萬港元，我們的所有銀行融資將須進行年度重續及審閱，鑒於若干董事及股東簽立之個人擔保將於 [編纂] 後悉數解除，概不能保證我們的現有銀行融資能夠維持。銀行可能要求本集團質押額外資產或現金存款以獲得銀行借款。因此，董事認為我們需要就投標計劃籌集額外資金。
- **我們的董事認為 [編纂] 地位將為本集團提供一個集資平台。**透過 [編纂]，本集團可獲得集資平台及直接進入資本市場進行股權融資以為我們現有業務營運提供資金及為未來擴張計劃撥資。我們將有更多私人公司可能無法

未來計劃及 [編纂]

使用的籌資選擇，如配售、供股及發行可換股證券。我們的董事相信該融資方法有助於本集團的整體業務發展及財務表現，從而將股東回報最大化，理由如下：

- i) 我們的大部分銀行融資需要質押資產及／或由我們的董事及股東提供個人擔保。我們無法控制彼等是否會繼續向我們提供有關財務資助。我們相信成為公眾上市公司將顯著提升我們獨立獲得持牌銀行及／或金融機構貸款的能力及上市地位將大幅提升我們的信譽，並令我們能夠作為獨立實體取得金融機構的更優條款；
 - ii) 從長遠來看，銀行融資的可用性無法得到保證。其受持牌銀行及／或金融機構政策、香港整體經濟狀況及我們不時與持牌銀行及／或金融機構的關係所影響。倘香港整體貨幣供應收緊，持牌銀行及／或金融機構可能在提供貸款時更加謹慎及具有選擇性，而我們的銀行融資額度可能會被持牌銀行及／或金融機構撤回或降低；
 - iii) 概不保證香港利率未來不會上升。倘利率大幅上升，過度銀行借款將對本集團造成沉重的財務負擔，並對我們的財務表現造成不利影響。
- 我們的董事認為，本集團可加強我們於香港物業管理服務市場的競爭力。預期透過 [編纂] 可提升本集團的市場聲譽及品牌知名度，進而有助加強我們與現有客戶的關係並吸引更多新客戶，進一步擴大我們的客戶基礎，尤其是私人部門客戶。誠如本節「[編纂]」一段投標計劃所述，我們的潛在業務增長將主要取決於我們在香港私人屋苑管理市場的業務擴張。然而，香港物業管理服務市場分散於500多個市場參與者。為於競爭對手中加強競爭力並在競爭激烈的市場中獲得更大的市場份額，我們的董事認為 [編纂] 實屬必要，原因為 (i) 其可提升我們作為上市公司的企業形象及信譽； (ii) [編纂] 可提高我們於香港物業管理市場公眾知名度；及 (iii) 我們的若干競爭對手已在聯交所上市。

未來計劃及 [編纂]

- 我們的內部控制及公司管治將得到加強。我們的董事相信，透過[編纂]可加強本集團的內部控制及企業管治常規並提高我們營運及財務報告的透明度。[編纂]後，我們須符合有關內部控制及企業管治的更高標準，有助加強本集團的整體控制及監督，亦可提高我們的客戶及供應商對我們的信心並吸引潛在客戶。

基於上述，我們的董事相信[編纂]及[編纂]長遠來看將對我們有益。