

## 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 ] 未獲行使及 [ 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、獨立護衛服務合約及獨立潔淨服務合約 (統稱「投標計劃」)。我們的投標計劃概覽載列如下：

	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
<b>房委會轄下的公共房屋屋邨</b>				
<b>(每份合約約為4,500至5,000個單位)</b>				
— 合約數目 <sup>(附註1)</sup>	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 預期合約價值 <sup>(附註2)</sup> (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 額外營運資金 <sup>(附註2及3)</sup> (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 履約保證抵押 <sup>(附註2及4)</sup> (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
小計 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

	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
<b>房委會轄下的居屋計劃屋苑 (每份合約約為500個 單位)及非住宅物業</b>				
— 合約數目 (附註1)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 預期合約價值 (附註2) (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 額外營運資金 (附註2及3) (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 履約保證抵押 (附註2及4) (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
小計(百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
<b>私人屋苑(每份合約約為1,000至 5,000個單位)</b>				
— 合約數目 (附註1)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 預期合約價值 (附註2) (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 額外營運資金 (附註2及3) (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 履約保證抵押 (附註2及4) (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
小計(百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
<b>總計(百萬港元)</b>	<b>[ 編纂 ]</b>	<b>[ 編纂 ]</b>	<b>[ 編纂 ]</b>	<b>[ 編纂 ]</b>

附註1：鑒於(i)我們為香港最大的公屋物業管理服務合約提供商(按二零一七年收益計)，市場份額約為12.6%；及(ii)我們於往績記錄期間取得45份新私人物業物業管理服務合

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

約，我們的董事預期本集團將會成功獲得投標計劃所載的房委會三年期公共房屋屋邨(居屋計劃屋苑除外)物業管理服務合約及其他兩年期服務合約。

附註2：就我們將於二零一九年一月一日至二零二零年三月三十一日期間投標的額外服務合約計算額外營運資金及購買履約保證所需的[編纂]時，我們首先估計相關合約的合約價值。在計算估計合約價值時，我們主要考慮相關屋邨或物業的單位數目及基於我們現有服務合約經驗所得出的管理該等屋邨及物業所需的人數及相關經營開支。

附註3：物業管理服務合約的營運資金金額預計相等於相關合約的兩個月合約價值，獨立護衛服務合約及獨立潔淨服務合約的營運資金金額預計相等於相關合約的三個月合約價值。營運資金將用於支付新獲授服務合約的前期營運成本。

附註4：根據我們的過往經驗，履約保證抵押乃往績記錄期間(i)本集團獲授與房委會簽署的所有物業管理服務合約及獨立護衛服務合約；及(ii)我們就獨立潔淨服務合約向房委會提交的所有投標項下的合約規定。因此，我們的董事認為房委會將就新服務合約沿用該等規定且預期房委會將就承接物業管理服務合約、獨立護衛服務合約及獨立潔淨服務合約要求提供履約保證。根據我們的過往經驗，視乎特定客戶要求，我們可能被要求就承接私人屋苑的服務合約提供履約保證。根據我們的過往經驗，房委會轄下公共房屋屋邨、居屋計劃屋苑及非住宅物業物業管理服務合約的履約保證金額預計相等於相關合約的兩個月合約價值。就私人屋苑的物業管理服務合約而言，我們預計僅具備約5,000個單位的屋邨須提供履約保證，根據我們的過往經驗，履約保證金額預計相等於相關合約的兩個月合約價值。就獨立護衛服務合約及獨立潔淨服務合約而言，履約保證金額預計相等於相關合約的一個月合約價值。

## 未 來 計 劃 及 [ 編 纂 ]

我們投標計劃的時間表載列如下：

	二零一九年一月一日至二零一九年三月三十一日期間			
	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
<b>房委會轄下的公共房屋屋邨(每份合約約為4,500至5,000個單位)</b>				
—合約數目	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
—預期合約價值 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
—額外營運資金 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
—履約保證抵押 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
小計(百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
<b>房委會轄下的居屋計劃屋苑(每份合約約為500個單位)及非住宅物業</b>				
—合約數目	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
—預期合約價值 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
—額外營運資金 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
—履約保證抵押 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
小計(百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
<b>私人屋苑(每份合約約為1,000個單位)</b>				
—合約數目	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
—預期合約價值 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
—額外營運資金 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
小計(百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
<b>總計(百萬港元)</b>	<b>[ 編纂 ]</b>	<b>[ 編纂 ]</b>	<b>[ 編纂 ]</b>	<b>[ 編纂 ]</b>

## 未 來 計 劃 及 [ 編 纂 ]

	二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日期間			
	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
<b>房委會轄下的公共房屋屋邨(每份合約約為4,500至5,000個單位)</b>				
— 合約數目	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 預期合約價值 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 額外營運資金 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 履約保證抵押 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
小計(百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
<b>房委會轄下的居屋計劃屋苑(每份合約約為500個單位)及非住宅物業</b>				
— 合約數目	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 預期合約價值 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 額外營運資金 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 履約保證抵押 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
小計(百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
<b>私人屋苑(每份合約約為1,000至5,000個單位)</b>				
— 合約數目	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 預期合約價值 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 額外營運資金 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
— 履約保證抵押 (百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
小計(百萬港元)	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
<b>總計(百萬港元)</b>	<b>[ 編纂 ]</b>	<b>[ 編纂 ]</b>	<b>[ 編纂 ]</b>	<b>[ 編纂 ]</b>

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

- (b) 約[編纂](相當於[編纂]約[編纂])將用於升級電腦系統及會計系統。我們計劃於二零一九年一月一日至二零二零年三月三十一日期間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、獨立護衛服務合約及獨立潔淨服務合約。有關投標計劃的詳情及理由載列如下：

### 公共房屋屋邨—物業管理服務合約

- (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公共房屋屋邨合約。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就向房委會承接兩份公共房屋屋邨額外物業管理服務合約獲得履約保證，該等合約預期將於二零一九年一月一日至二零二零年三月三十一日期間內生效。倘我們自房委會成功獲得公共房屋屋邨的物業管理服務合約，我們將幾乎悉數動用物業管理服務公司工作量上限限制項下的剩餘9,446個實際單位。倘我們未能於二零二零年三月三十一日前獲得預期兩份額外物業管理服務合約或上述[編纂]未能於二零二零年三月三十一日前獲悉數動用，我們將繼續物色預期將於二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日期間生效的合適房委會公共房屋屋邨服務合約(居屋計劃屋苑除外)並將分配有關[編纂]用於承接本集團中標的服務合約。

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

### 公共房屋屋邨—獨立護衛服務合約及獨立潔淨服務合約

- (ii) 我們擬將約[編纂](相當於[編纂]約[編纂])分配至向房委會承接兩份額外公共房屋屋邨獨立護衛服務合約及將約[編纂](相當於[編纂]約[編纂])分配至向房委會承接八份額外公共房屋屋邨獨立潔淨服務合約(該等合約預期將於二零一九年一月一日至二零二零年三月三十一日期間內生效)，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、二零一八年財政年度及二零一九年三個月，我們的公共物業獨立護衛服務合約均未中標，如本文件「業務—客戶—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，第一級A組護衛服務承辦商的工作量上限限制項下的剩餘服務能力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，董事認為我們於二零一七年財政年度、二零一八年財政年度及二零一九年三個月的獨立護衛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護衛服務合約中標的機率。由於我們於二零一八年三月新近方獲列入房委會名單內的第二級A組潔淨服務承辦商，於最後實際可行日期，我們僅獲房委會授出一份獨立潔淨服務合約。儘管如此，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護衛及潔淨服務合約，因為只有房委會護衛服務承辦商名單及／或房委會潔淨服務承辦商名單上之服務承辦商符合資格於各相關服務類別內向房委會投標護衛及／或潔淨服務合約。於最後實際可行日期，房委會護衛服務承辦商及潔淨服務承辦商名單上僅分別有21間護衛服務承辦商及31間潔淨服務承辦商。此外，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、租金及管理費收取服務、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。

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

- (iii) 於最後實際可行日期，我們向房委會提交的投標涉及四份獨立護衛服務合約（涉及合計約21,000個單位的屋邨）及四份獨立潔淨服務合約（涉及合計約17,000個單位的屋邨），該等合約預期將於二零一九年一月一日或之後生效。於最後實際可行日期，上述所有投標正由房委會審閱，尚未公佈結果。於最後實際可行日期，我們已透過競標獲房委會授出一份獨立潔淨服務合約，涉及6,644個實際單位，總合約價值約為12.7百萬港元，將於二零一九年一月一日開始。倘中標，我們擬將部分[編纂][編纂]用於新獲授獨立潔淨服務合約及上述投標。我們的董事預期，所提交的八份尚未公佈結果的投標中，我們將於二零一九年三月三十一日前中標一份獨立護衛服務合約及三份獨立潔淨服務合約。我們亦預期將自房委會取得一份額外獨立護衛服務合約及四份獨立潔淨服務合約，該等合約預期將於二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日期間生效。倘我們未能於二零二零年三月三十一日前取得預期九份額外服務合約或上述[編纂]未能於二零二零年三月三十一日前獲悉數動用，我們將繼續物色將於二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日期間生效的合適房委會公共房屋屋邨服務合約（居屋計劃屋苑除外）並將分配有關[編纂]用於承接本集團中標的服務合約。
- (iv) 二零二一年三月三十一日之前，我們將確定原訂分配用於承接房委會公共房屋屋邨（居屋計劃屋苑除外）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的未使用[編纂]金額。倘有未使用[編纂]，本公司屆時會將未使用[編纂]的10%及90%分別分配至(i)房委會轄下的居屋計劃屋苑及／或非住宅物業及(ii)私人屋苑的服務合約。根據弗若斯特沙利文報告，與二零一七年香港公共住宅物業管理服務市場收益約60億港元相比，二零一七年香港私人住宅物業管理服務市場的收益約為360億港元。因此，董事相信私人部門為本公司拓展業務提供更大的市場及機會，因此，大部分未使用[編纂]將分配至私人屋苑服務合約。

### 居屋計劃屋苑及非住宅物業

- (v) 此外，我們擬將約[編纂]（相當於[編纂]約[編纂]）用於承接房委會的三份額外居屋計劃屋苑及非住宅物業物業管理服務合約，該等合約預期將於二零一九年一月一日至二零二零年三月三十一日期間生效。倘我們未能於二零二零年三月三十一日前取得預期三份額外物業管理服務合約或上述[編纂]未能於二零二零年三月三十一日前獲悉數動用，我們將繼續物色預期將

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

於二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日期間生效的合適房委會居屋計劃屋苑及非住宅物業服務合約並將分配有關[編纂]用於承接本集團中標的服務合約。根據弗若斯特沙利文報告，政府計劃於二零一八年至二零二七年間建造約80,000套公共資助出售房屋(包括居屋計劃屋苑)及居屋計劃屋苑構成資助出售房屋的主要部分。此外，根據弗若斯特沙利文報告，隨著已竣工住宅單位的數量不斷增多，為滿足臨近地區的購物、工作、醫療保健等需求，新竣工非住宅樓宇的數量預期亦會因此增加。因此，我們的董事預期，居屋計劃屋苑及非住宅物業的建設數量將會不斷增加。由於工作量上限限制不適用於涉及房委會居屋計劃屋苑及非住宅物業的物業管理服務合約，我們計劃透過投標更多居屋計劃屋苑及非住宅物業的服務合約，以拓展我們的業務。於最後實際可行日期，我們已透過競標獲房委會授出一份非住宅物業的物業管理服務合約，總合約價值約為4.8百萬港元，該合約將於二零一九年一月一日生效。因此，本公司會將[編纂]的約[編纂]分配用作額外營運資金及將約[編纂]分配用作承接該新獲授合約的履約保證。

### 私人屋苑

- (vi) 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14份私人屋苑物業管理服務合約，該等合約預期將於二零一九年一月一日至二零二零年三月三十一日期間生效。倘我們未能於二零二零年三月三十一日前取得預期14份額外物業管理服務合約或上述[編纂]未能於二零二零年三月三十一日前獲悉數動用，我們將繼續物色預期將於二零二零年四月一日至二零二二年三月三十一日期間生效的合適私人屋苑服務合約並將分配有關[編纂]用於承接本集團中標的服務合約。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、145.4百萬港元及39.3百萬港元，相當於我們於二零一六年財政年度、二零一七年財政年度、二零一八年財政年度及二零一九年三個月總收益的約21.4%、22.9%、21.8%及22.6%。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551億港

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

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。

(vii) 除上述新獲授的將於二零一九年一月一日生效的非住宅物業的物業管理服務合約外，於最後實際可行日期，本公司並無任何預期將於二零一九年一月一日或之後生效的居屋計劃屋苑、非住宅物業及私人屋苑合約，亦無就該等居屋計劃屋苑、非住宅物業及私人屋苑提交任何投標。

(viii) 二零二二年三月三十一日之前，倘根據我們的投標計劃有任何未使用[編纂]，本公司屆時會將有關未使用[編纂]用於收購主要於香港私人部門提供物業管理服務的其他物業管理公司。上述[編纂]重新分配不包括就於香港收購物業管理公司(如下文所述)分配的[編纂]約[編纂]。

本公司擬將[編纂]約[編纂]用於收購香港物業管理公司。以下載列有關收購事項的詳情及理由：

- (i) 過往，本集團主要通過投標增加公共及私人部門的合約發展業務。然而，由於本集團的相關服務接近我們在工作量上限限制項下的上限(本集團新近獲列入房委會名單內的潔淨服務承辦商的清潔服務除外)，本集團已決議將更多資源分配至不受工作量上限限制規限的業務，主要為私人屋苑提供服務，以維持我們未來的增長。根據弗若斯特沙利文報告，物業管理服務市場在香港較為分散，擁有大量不同規模的參與者，我們的董事認為收購訂有現有合約的物業管理公司為在私人物業管理市場擴展業務及獲取市場份額的有效方式。
- (ii) 根據弗若斯特沙利文報告，中小型企業(參與人數不足50人)在物業保養管理部門、保安服務部門及清潔服務部門的數目分別為580、260及1,000，分別佔各部門企業總數77.6%、68.8%及85.4%。此外，根據我們進行的初步研究，市場上存在合適的目標，其收購代價約為20.0百萬港元。倘發現20.0

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

百萬港元不足以收購本公司所識別的目標物業管理公司，我們可能會考慮其他融資方式，例如銀行借款以彌補不足部分。我們的董事將在釐定收購目標的規模時，考慮投標計劃的實施狀況及本集團的整體營運資金需求。

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，發售額外配發及發行股份的額外[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

我們的董事相信股份於主板[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)升級電腦系統及會計系統；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][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新物業管理服務合約、獨立護衛服務合約及獨立潔淨服務合約。一般而言，一旦獲得合約，履約保證條款將於合約期間有效。經與銀行溝通，我們的董事預期，就銀行日後出具的履約保證，銀行一般需要客戶存入數額相等於履約保證總價值的現金作為抵押。

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，我們通常亦留有足以支付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員工成本及其他營運成本。

根據未經審核管理賬目，於二零一八年九月三十日，我們的現金及銀行結餘約為34.6百萬港元。有關結餘乃本集團用以支持日常營運及現有項目的營運資金。於往績記錄期間，本集團主要倚賴銀行借款為我們不時的營運資金差額提供資金，本集團於收到客戶付款時償還銀行借款。隨著我們的經營規模不斷擴大，我們的銀行借款提取額由二零一六年財政年度的約6.3百萬港元增加至二零一七年財政年度的約40.5百萬港元及二零一八年財政年度的約128.5百萬港元。於二零一八年財政年度，我們的月均營運開支現金付款約為52.7百萬港元。因此，我們於二零一八年九月三十日的現金及銀行結餘僅佔我們月均營運開支付款的約65.7%，不足以為我們的投標計劃提供資金(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存款抵押品分別約為52.3百萬港元及23.7百萬港元)。於二零一八年九月三十日，我們的未動用銀行融資約為25.0百萬港元。由於近月我們已動

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

用大部分剩餘銀行融資，我們的董事認為用於撥付額外服務合約營運資金需求的銀行融資金額有限。此外，我們的所有銀行融資將由銀行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日後能夠維持。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[編纂]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；及
  - 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。

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

- 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。我們的董事相信 [ 編纂 ] 將進一步向我們私人部門的客戶展示我們的市場競爭優勢，進而在競爭對手亦為上市公司的情況下，提高我們日後中標私人部門服務合約的機會。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。

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。

### 基礎及主要假設

有意投資者務請注意，我們的投標計劃乃基於有關基礎及假設制定，該等基礎及假設本身存在諸多不確定性及不可預測因素，尤其是本文件「風險因素」一節所載的風險因素。本集團的實際業務過程或與本文件所載的未來計劃有所不同。概不保證我們的投標計劃將根據預期時間表落實或本集團的目標將會實現。

有意投資者務請注意，本集團能否實現業務目標取決於以下一般性假設及特定假設：

#### 一般性假設

- 我們不受香港或我們從事或將從事業務所在的任何其他國家或地區的現行政府政策或政治、法律（包括法律、規則或法規的轉變）、金融市場或經濟環境的任何轉變的重大或不利影響；
- 我們不受香港或我們從事或將從事業務或註冊成立所在的任何其他國家或地區的稅基或稅率或關稅的任何轉變的重大或不利影響；

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

- 我們不因將對我們業務產生不利影響的通脹率、利率或匯率相較現行通脹率、利率或匯率的任何轉變而受到重大或不利影響；
- 將不會發生會嚴重干擾我們的業務或營運或導致我們的物業或設施產生重大損失、損害或毀壞的自然、政治或其他災難；
- 我們的營運活動將不會因重大勞動力短缺及勞動糾紛或不受我們管理層控制的任何其他因素(如政府行為)而受不利影響；

### 特定假設

- [編纂]將根據及按照本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；
- 本集團不受本文件「風險因素」一節所載的任何風險因素的不利影響；
- 我們的董事及主要高級管理層將繼續參與我們的營運及我們能夠挽留我們主要管理人員；
- 我們將具備充足的財務資源以滿足我們業務計劃涉及期間的計劃資本開支及業務發展需求；
- 我們將於二零二零年三月三十一日前獲房委會授予至少五份物業管理服務合約、兩份獨立護衛服務合約及八份獨立潔淨服務合約以及14份私人屋苑的物業管理服務合約；
- 我們取得的牌照、許可證及資質的有效性並無變動且我們仍在房委會物業管理服務公司名單、房委會護衛服務承辦商名單及房委會潔淨服務承辦商名單上；
- 我們將能夠於物業管理服務條例全面生效後取得所有必要的牌照並將繼續能夠重續所有牌照；
- 我們與我們現有客戶的業務關係將不會發生重大變動；及
- 我們將能夠按基本與我們於往績記錄期間經營的相同方式繼續經營且我們亦將能夠不間斷地開展我們的業務計劃。