
未來計劃及 [編纂]

未來計劃及前景

我們的主要業務目標為鞏固我們作為香港私營安老院舍行業第三大營運商的夯實市場地位及增強我們在護理安老院分部的市場地位。有關我們業務目標及策略的詳情，請參閱本文件「業務 — 策略」。

[編纂]

[編纂]總計(扣除有關[編纂]的[編纂]及估計開支後)(假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]的中位數及假設[編纂]未獲行使)將為約[編纂]百萬港元。董事擬按下文所述動用[編纂]：

- 約[編纂]百萬港元(佔[編纂]約[編纂]%)將用作為本集團在香港擴張護理安老院網絡選擇、租賃及翻新合適地點提供部分資金。於最後可行日期，我們尚未覓得任何地點及／或目標，亦未制定任何具體計劃或就任何潛在地點訂立任何具體協議。有關擴張策略的詳情，請參閱本文件「業務 — 策略 — 擴展我們的香港護理安老院網絡」。

下表列載有關實施成立六間新護理安老院的更多資料：

	估計金額 (百萬港元)
截至二零二零年三月三十一日止六個月	
港島的兩間新護理安老院	
● 租賃按金	[編纂]
● 裝修開支	[編纂]
● 租賃開支	[編纂]
● 法律及專業費用及其他雜項開支	[編纂]
	<hr/>
小計	<u>[編纂]</u>

未來計劃及 [編纂]

估計金額
(百萬港元)

截至二零二零年九月三十日止六個月

港島的兩間新護理安老院

- 裝修開支 [編纂]
- 租賃開支 [編纂]

小計 [編纂]

新界的一間新護理安老院及九龍的一間新護理安老院

- 租賃按金 [編纂]
- 裝修開支 [編纂]
- 租賃開支 [編纂]
- 法律及專業費用及其他雜項開支 [編纂]

小計 [編纂]

截至二零二一年三月三十一日止六個月

港島的兩間新護理安老院

- 裝修開支 [編纂]
- 購買新電器及醫療儀器及復康支援儀器 [編纂]
- 租賃開支 [編纂]

小計 [編纂]

新界的一間新護理安老院及九龍的一間新護理安老院

- 裝修開支 [編纂]
- 租賃開支 [編纂]

小計 [編纂]

新界的一間新護理安老院及九龍的一間新護理安老院

- 租賃按金 [編纂]
- 裝修開支 [編纂]
- 租賃開支 [編纂]
- 法律及專業費用及其他雜項開支 [編纂]

小計 [編纂]

未來計劃及 [編纂]

估計金額
(百萬港元)

截至二零二一年九月三十日止六個月

新界的一間新護理安老院及九龍的一間新護理安老院

- 裝修開支 [編纂]
- 購買新電器及醫療儀器及復康支援儀器 [編纂]
- 租賃開支 [編纂]

小計 [編纂]

新界的一間新護理安老院及九龍的一間新護理安老院

- 裝修開支 [編纂]
- 租賃開支 [編纂]

小計 [編纂]

截至二零二二年三月三十一日止六個月

新界的一間新護理安老院及九龍的一間新護理安老院

- 裝修開支 [編纂]
- 購買新電器及醫療儀器及復康支援儀器 [編纂]
- 租賃開支 [編纂]

小計 [編纂]

未來計劃及[編纂]

如上文所披露，本集團預期六間新安老院舍各自將需由開業起計約24個月時間達致營運收支平衡。以下時間表顯示六間新安老院舍各自(i)估計開業日期；及(ii)估計營運收支平衡點：

新護理安老院地點	估計開業日期 (附註)	估計營運收支平衡點
香港筲箕灣	[二零二一年四月]	[二零二三年四月]
香港西環	[二零二一年四月]	[二零二三年四月]
新界沙田	[二零二一年十月]	[二零二三年十月]
九龍觀塘	[二零二一年十月]	[二零二三年十月]
九龍深水埗	[二零二二年四月]	[二零二四年四月]
新界葵涌	[二零二二年四月]	[二零二四年四月]

附註：

- (i) 我們預期新護理安老院開業前的籌備工作(如裝修及申請牌照程序)將需時約18個月。

假設有關於經營安老院舍的相關法則及法規並無重大變動，董事預期本集團的未來經營表現將不會受到重大影響。我們預期在收支平衡點之前期間開設新護理安老院將影響我們的財務表現。然而，假設(i)本集團的新護理安老院的每月平均入住率維持約95%；及(ii)我們的成本架構並無重大變動，我們預期長遠的財務表現將不會出現重大變動。

基於本節「行業增長及需求」分節所載理由，董事認為於二零二零年底前開展設立六間新護理安老院有行業市場需求及業務需要支持。本集團自二零一五年以來並無開設任何護理安老院，因為董事認為，僅使用內部資源、現有業務產生的現金流量及／或銀行借款開設新護理安老院，而沒有額外的股本集資以支持本集團的擴張計劃，是有風險且不恰當的，此情況的主要原因為(i)我們的財務狀況可能會添上負擔，並面臨更高的業務、營運及流動性風險；(ii)本集團須於開業前使用大

未來計劃及[編纂]

量財務資源為翻新新護理安老院進行初期投資及(iii)新護理安老院於開業後但達成營運收支平衡點前的24個月期間的經營業績，可能令本集團的財務及現金流量狀況進一步惡化，並影響我們擴展或申請銀行融資的能力；

董事認為，基於以下理由，彼等預期於尋找合適物業租用作六間新護理安老院時不會遇到任何困難：

- (i) 香港政府於二零零三年七月引入「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃」，鼓勵私人發展商於其發展項目內提供優質特建安老院舍處所，就土地約修訂、地價、換地及以私人協約方式批地提供豁免。發展商須承擔建造安老院舍處所的成本以換取豁免繳付地價。
- (ii) 根據二零一九至二零二零年度財政預算案，香港政府已計劃增加社福設施(包括安老院舍設施)樓面面積的供應。政府已預留200億港元的預算，用作購置60個物業，以供設立超過130項社福設施(包括安老院舍)。

董事認為，基於以下原因，可預期申請新安老院舍牌照將不會有任何困難：

- (i) 本集團已在安老院舍行業營運超過20年。我們穩健的經營歷史提升客戶及社會福利署對本集團的信任；
 - (ii) 於整個往績期間及直至最後可行日期，我們一直合資格參與改善買位計劃，且每一間護理安老院舍均能各自取得安老院舍牌照續期；及
 - (iii) 董事在管理護理安老院舍方面擁有豐富管理及運作經驗，而在申請新安老院牌照時會考慮該等元素。
- 約[編纂]百萬港元(佔[編纂]約[編纂]%)將用於重續及升級安老院舍的設施，特別是翻新及升級安老院舍。有關升級及翻新的詳情，請參閱本文件「業務 — 策略 — 繼續在護理安老院網絡升級設施及購置新設備以及翻修護理安老院」；

未來計劃及[編纂]

下表列載有關重續及升級安老院舍設施的更多資料：

估計金額
(百萬港元)

截至二零一九年九月三十日止六個月

輝濤中西安老院	[編纂]
輝濤安老院(屯門)	<u>[編纂]</u>
小計	<u>[編纂]</u>

截至二零二零年三月三十一日止六個月

輝濤中西安老院	[編纂]
輝濤安老院(屯門)	<u>[編纂]</u>
小計	<u>[編纂]</u>

截至二零二零年九月三十日止六個月

荃灣中心	[編纂]
嘉濤耆康之家	[編纂]
輝濤安老院(安麗)	<u>[編纂]</u>
小計	<u>[編纂]</u>

截至二零二一年三月三十一日止六個月

荃灣中心	[編纂]
嘉濤耆康之家	[編纂]
輝濤安老院(安麗)	<u>[編纂]</u>
小計	<u>[編纂]</u>

未來計劃及 [編纂]

- 約[編纂]百萬港元(佔[編纂]約[編纂]%)將用於為新護理安老院聘請及培訓額外員工，包括每間院舍有約70名新員工，當中計有主管、註冊及登記護士、保健員及護理員、助理員、社工及物理治療師。更多有關我們人力資源管理策略的詳情，請參閱本文件「業務 — 策略 — 聘請更多員工及繼續透過系統式培訓及專業發展挽留技巧熟練的員工團隊」；

本集團計劃於每間新安老院舍聘請以下人員，以滿足設有146個宿位的甲一級安老院的相關人員規定：

	員工數目	每月工資約	經驗或專業資格
主管	[1]	30,000	根據安老院規例註冊
註冊護士	[6]	30,000	妥善於香港護士管理局註冊 及有效執業證書持有人
登記護士	[2]	22,000	有效執業證書持有人
保健員	[6]	16,000	擁有安老院行業相關經驗
護理員	[32]	13,000	擁有安老院行業相關經驗
配套員工	[20]	12,000	擁有安老院行業相關經驗
社工	[1]	18,000	根據香港法例第505章《社會 工作者註冊條例》註冊
物理治療師	[2]	50,000	於物理治療師管理委員會註 冊及有效執業證書持有人
總計	<u>[70]</u>		

董事預期為應付擴展策略而招聘上述人員將於二零二三年三月或之前完成。

未來計劃及 [編纂]

- 約[編纂]百萬港元(佔[編纂]約[編纂]%)將用於升級資訊科技基礎設施。有關擴張策略的詳情，請參閱本文件「業務 — 策略 — 繼續加強我們的資訊系統」；
- 約[編纂]百萬港元(佔[編纂]約[編纂]%)將用於本集團的營運資金及其他一般企業用途。

倘[編纂]定為指示性[編纂]上限(即每股股份[編纂]港元)，則我們從[編纂]收取的[編纂]將增加約[編纂]百萬港元。我們擬按比例將額外[編纂]用作上述用途。倘[編纂]定為指示性[編纂]下限(即每股股份[編纂]港元)，則我們從[編纂]收取的[編纂]將減少約[編纂]百萬港元。我們擬按比例減少用作上述用途的額外[編纂]。

倘[編纂]獲悉數行使，並假設[編纂]為每股[編纂]港元(指示性[編纂]範圍的上限)，我們由[編纂]收取的[編纂]將會增加約[編纂]百萬港元。我們擬將額外[編纂]按比例應用於上述用途。倘[編纂]獲悉數行使，並假設[編纂]為每股[編纂]港元(指示性[編纂]範圍的下限)，我們由[編纂]收取的[編纂]將會減少約[編纂]百萬港元。我們擬將上述目的之[編纂]按比例減少。

我們將承擔就發行新股份應付的[編纂]佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，以及與[編纂]有關的任何適用費用。

倘[編纂]並未立即用於上述目的，且於適用法律及法規允許的範圍內，我們擬將[編纂]以短期活期存款存入香港認可金融機構及／或持牌銀行的。

倘[編纂]使用有任何重大變化，我們將發佈適當公告。

未來計劃及[編纂]

倘[編纂]的[編纂]不足以為上述用途提供資金，我們擬透過多種方法為餘額撥資，包括營運所得現金及銀行融資。

倘[編纂]並未即時用於上述用途及按適用法律及法規所允許，我們擬將[編纂]存入香港法定金融機構及／或持牌銀行以作短期存款。

未來計劃及[編纂]

實施計劃

我們截至二零二三年三月三十一日止各六個月期間的實施計劃載於本節「[編纂]」。有意投資者須注意，實施計劃及達致該等計劃的預計時間乃根據本節「基準及主要假設」所述的基準及主要假設制定。此等基準及主要假設固有地受多項不明朗因素、可變因素及不能預計的因素影響，特別是本文件「風險因素」所載的風險因素。實際開展業務的過程或會有別於本文件內所載的業務目標。概不保證計劃將可按預期的時間落實，或能達致我們的目標。

基準及主要假設

投資者須注意，本節「實施計劃」所述的實施計劃乃根據下文載列的基準及主要假設制定：

- 於我們的未來計劃涉及之期間內，我們將擁有充足財務資源以應付計劃的資本開支及業務發展需求；
- 本文件內所述我們各項未來計劃的資金需求將不會大幅偏離董事所估算的金額；
- 現行法律及法規(尤其是安老院舍行業)或其他與本集團有關的政府政策或我們經營所在地區的政治、經濟或市場狀況將不會出現重大變動；
- 我們獲得的牌照、許可證及資格的效力不會出現變動；
- 適用於我們業務的稅基或稅率並無重大變動；
- 本集團將不會遭受本文件「風險因素」一節所載的風險因素的重大影響；及
- 本集團大致上能以現時相同的經營方式繼續經營，亦無發生將對我們業務或營運及實施發展計劃造成重大干擾的任何自然、政治或其他方面的災難。

未來計劃及[編纂]

董事認為，[編纂]連同我們的內部資源將足以為實施載列於本節「實施計劃」的業務計劃提供資金。有意投資者應注意，業務計劃的任何部分可能由於多重因素而不會根據上文所述的時間表進行。在該等情況下，董事將密切評估情況，並將以短期存款形式持有資金，直至落實有關業務計劃為止。無論如何，如本節所述[編纂]有任何重大變動，我們將按照上市規則的規定刊發公告。

[編纂]的理由

董事認為[編纂]將使本集團於下文所述不同方面得益：

行業增長及需求

根據行業報告，香港安老院舍行業於二零五一年前將顯著增長，可能需要安老院舍宿位的長者人數預期於二零三零年前增加一倍，主要因為香港老年人口越來越多。有見及此，董事將於可行情況下設立六間護理安老院以迎合有關急增需求。設立六間新護理安老院的預期成本將為約77.0百萬港元，包括：(i)裝修開支約44.9百萬港元；(ii)收購新電子儀器、醫療儀器及復康支援器材約3.4百萬港元；(iii)法律及專業費用及其他雜項開支和為新護理安老院聘請額外員工約22.1百萬港元；及(iv)設立六間新護理安老院的租賃按金及其他按金約6.6百萬港元。

根據行業報告，於二零一七年，本集團是香港私營安老院舍第三大營運商（就收入而言），以及參與改善買位計劃安老院舍第二大營辦商（按社會福利署購買的改善買位計劃宿位計），惟值得注意的是，本集團僅佔安老院舍市場的1.3%市場份額。鑑於香港整體安老院舍行業於二零一八年至二零二二年的預計複合年增長率僅為6.6%，董事認為市場高度分散，二零一七年五大私營安老院舍市場參與者僅佔總市場的6.2%市場份額，而市場總收益估計約為10,429.8百萬港元。

未來計劃及[編纂]

根據行業報告，香港的老年人口(65歲或以上)由二零一三年約1.0百萬人增加至二零一七年約1.2百萬人，複合年增長率約為4.5%，此乃主要由於健康水平不斷提高。然而，安老院舍資助宿位數目(包括非私營安老院舍的資助宿位及私營安老院舍的改善買位計劃宿位)在同期僅以約1.5%的複合年增長率增長。因此，香港對護理安老院有強勁需求。此外，根據行業報告，二零零八／零九年度至二零一七／一八年度資助安老院舍宿位的中央輪候冊反映出需求不斷增加，複合年增長率約為5.1%。

根據行業報告，香港島及九龍人口中的長者(65歲或以上)的百分比均呈現增長趨勢，複合年增長率分別約為1.5%及0.2%。此外，於二零一七年，香港、九龍及新界的65歲或以上人口比例分別為16.1%、6.0%及15.3%。如下表所示，於二零一七年，在本集團擬開設新護理安老院的地區，65歲或以上的長者居民的比例普遍較高，超過16.0%。

地區	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	%	%	%	%	%
中西區	13.1	15.1	14.0	15.0	16.0
東區	16.5	17.3	18.6	16.3	16.5
香港島平均	15.2	16.0	16.3	15.4	16.1
尖沙咀	16.3	15.9	16.7	14.9	15.4
觀塘	16.8	16.7	17.4	16.7	17.1
九龍平均	15.9	16.0	16.5	15.5	16.0
葵青	14.8	16.0	16.3	15.8	16.3
沙田	12.6	13.0	14.0	15.7	16.3
新界平均	11.3	11.9	12.6	14.7	15.3

根據行業報告，於二零一八年上半年，香港島及九龍私營安老院舍的平均入住率約為92.5%及95.0%，高於新界，原因是香港島及九龍的65歲或以上長者居民與新界比較比例較高。由於上述原因導致香港人口中長者的百分比增加及香港島與九龍私營安老院舍的入住率較高，便足以支持開辦四所新護理安老院，以滿足九龍及港島區未來數年對長者護理需求的日益增加。誠如下文「切實融資需求」一段所述，由於本集團審

未來計劃及[編纂]

慎的現金管理政策，本集團目前的現金及現金等價物只能支持我們目前的經營規模，並不足以支持我們開辦新護理安老院。因此，自二零一五年以來，本集團尚未開設任何新的護理安老院。

由於上述原因，董事認為，儘管安老院舍市場預計將以6.6%的複合年增長率增長，惟對安老院舍服務將仍有充足需求，理由如下：

- (i) 根據行業報告，香港的老年人口(65歲或以上)於二零一三年至二零一七年期間的複合年增長率約為4.5%，並預期將於二零一八年的約1.3百萬人增加至於二零二二年的1.5百萬人，複合年增長率為4.8%；
- (ii) 長者人口(即65歲及以上的人士)比例將由二零一八年的約23.8%增加至二零二二年的約29.2%，因此，根據行業報告，對長者服務的需求預期將隨著長者人口增長持續大幅上升；
- (iii) 根據行業報告，可能需要安老院舍宿位的長者人數預期於二零三零年前增加一倍，主要因為香港老年人口越來越多；
- (iv) 對安老院舍宿位的需求由於香港老人入住院舍的比率較高而維持高漲以及若干家庭無力在家照顧年老體弱的家人；
- (v) 由於入住率較高，改善買位計劃下私營安老院舍的院友人數增長率接近於改善買位計劃名額的增長，其於二零一三年至二零一七年的複合年增長率約為1.7%，並預計從二零一八年至二零二二年的複合年增長率約為2.1%。於二零一九年三月三十一日，私營安老院舍的宿位預計在預測期間維持約97%至99%的高入住率，此與非私營安老院舍相若，因改善買位計劃的宿位及非私營安老院舍的宿位均為資助宿位，而平均輪候時間分別為9個月及40個月。因此，私人安老院舍在改善買位計劃之下的所有空置宿位及非私人安老院舍的所有空置宿位均將很快獲佔用，而根據行業報告，行業預期會面臨宿位短缺；
- (vi) 根據行業報告，二零零八／零九年度至二零一七／一八年度資助安老院舍宿位的中央輪候冊反映出需求不斷增加，複合年增長率約為5.1%；

未來計劃及[編纂]

- (vii) 香港安老院行業的入住率從二零一三年至二零一七年持續增長，預計將於二零一八年至二零二二年保持增長。在二零一八年及二零一九年，預計所有類型的安老院舍的平均入住率均分別達到93.8%及94.6%。由於行業需求旺盛，非私營安老院舍的入住率於過去10年保持於97%至99%之間。另一方面，私營安老院舍於過去五年入住率有所增長，而根據行業報告，預計在未來五年將有高入住率。
- (viii) 根據香港政府二零一八年施政報告，於未來五年，香港政府的目標是在未來五年內提供5,000個甲一級改善買位計劃宿位。此外，預期行業在二零二六／二零二七財政年度將缺少約6,247至7,007個宿位，反映日後對安老院舍宿位有龐大的需求；
- (ix) 根據行業報告，我們營運所在的業內私營安老院舍領域被視為已達半成熟階段，預計營辦商之間會有更多整合，而非私營非牟利安老院舍行業相對集中及成熟，經營者為香港大型營辦團體；及
- (x) 香港安老院舍行業的進入門檻高，因為(其中包括)：香港安老院舍行業的營運成本不斷增加及安老院舍牌照要求嚴謹，對資本的要求也高，對擬參與改善買位計劃的安老院舍要求更甚，前述各項限制了安老院舍行業的競爭，卻為本集團帶來優勢。

再者，董事相信，本集團處於掌握安老服務需求的有利位置，乃由於以下原因：

- (i) 本集團已進入市場超過20年，擁有公認品牌，亦建立了參與改善買位計劃的護理安老院網絡；
- (ii) 本集團於最後可行日期擁有八間護理安老院的網絡規模、董事在建立護理安老院方面擁有豐富經驗，以及我們的高級管理層團隊在操作及管理護理安老院方面的經驗，讓我們有能力抓緊香港對安老院舍服務的強勁需求所帶來的市場機遇。此外，我們擁有廣受認可的品牌、財務資源、專業知識及客戶群，亦有良好的業績記錄，這將為我們的擴張計劃奠定堅實的基礎；

未來計劃及[編纂]

- (iii) 我們於護理安老院舍為客戶提供優質的安老院舍服務，該等院舍位於策略性地點，接近廉宜的私人屋苑及公共屋邨住宅區，此亦是我們六個新護理安老院舍的選址考慮因素之一；及
- (iv) 本集團由一支在安老院舍行業擁有豐富經驗的管理團隊及致力為長者院友提供優質及貼心服務的護士、物理治療師、社工、保健員及護理員團隊支援。

為擴張計劃撥資的資金

本集團選擇採用保守的方法維持營運流動資金，因此於最後可行日期的現金及現金等價物水平充足。管理流動資金風險時，本集團監察現金及現金等價物水平及將之維持於我們視為充分的水平，以為營運提供資金及減輕現金流量波動的影響。董事認為，我們需要手頭現金及現金等價物或經營活動所得現金流量以外的大額資金，方能實施業務策略。

由於我們透過私人公司經營業績，本集團的融資方法有限。經銀行借款的債務融資難以獲批及不可取，因為銀行時常要求抵押或擔保以作授出貸款予私人公司的條件。此外，經銀行借款的債務融資金額將不足以讓本集團實施業務策略。自本集團成立以來，我們並無投資任何重大金額至固定資產(例如物業)的資本開支。據此，本集團並無持有任何適合用作銀行融資抵押的重大資產，因此，董事認為此情況會導致難以取得銀行借款或按本集團於商業上可接受的條款取得借款。此外，董事認為，即使能夠以無抵押借款方式取得經銀行借款的債務融資，條款亦不見得可取，尤其是貸款的利率會較高。董事認為透過股本融資，不論業務表現如何，本公司不會分散業務資本以償還貸款，而就此而言，股本融資讓本公司對短期及長期業務發展的控制更大。

未來計劃及[編纂]

基於該等原因，本集團考慮第三方貸款人的債務融資並不可取。依賴債券融資將導致高昂的利息開支，其會提高本集團的資產負債比率及令本集團承受額外現金流量負擔。董事認為必須維持審慎的財務策略，不至於令本集團承受苛刻的資產負債比率，方可於長遠達致可持續發展；並維持足夠的現金水平以支持本集團的現有營運。謹請注意，本公司原則上並不反對債務融資；其並不認為債務融資及股本融資為二者只可取其一。然而，本公司的主要目標是取得靈活、提供有利條款及讓本集團毋須承受不確定的財務風險而盡快達成擴張計劃的融資方法。就此，當本公司成為上市公司後，本集團可能較有能力與債務融資方爭取較有利的條款，因為本集團於[編纂]後的股本基礎更大。

客戶認可

過去數年，香港安老院舍業者於聯交所上市，董事相信有關[編纂]地位影響客戶對本集團的看法，因此，我們相信[編纂]地位為一種免費廣告，進一步加強企業形象、有助加強品牌知名度及市場信譽、提升我們對公眾及潛在業務夥伴的公信力及為我們提供更廣泛的股東基礎，為股份買賣提供流動性。

此外，董事相信[編纂]將讓本集團取得進入資本市場的途徑，以於[編纂]時及其後階段籌集未來資金，定必幫助本集團的未來業務發展。董事亦認為內部監控及企業管治常規將於[編纂]後進一步提升。

切實的資金需求

雖然本集團於二零一八年十一月三十日的現金及銀行結餘為36.2百萬港元，而截至二零一八年三月三十一日止年度的經營現金流入淨額為41.4百萬港元，但本公司仍有切實資金需求以支持其擴展計劃，主要是由於如下原因：

- (1) 我們日常業務過程的主要營運開支主要源於(i)僱員福利開支；(ii)物業、租金及相關開支；(iii)食品及飲料成本，截至二零一八年三月三十一日止年度合共約為89.4百萬港元，相當於每月平均經營開支約7.4百萬港元。考慮到本集團現有財務資源，董事預期於二零一八年十一月三十日的現金結餘約36.2百萬港元僅足以支付約四個月的經營開支(按截至二零一八年三月三十一日止年度平均每月約7,400,000港元計)。此外，本集團於二零一八年三月三十一日的銀行借款約為26.7百萬港元，其中3.3百萬港元根據相關貸款協議所載協定預期還款時間表於一年內到期。董事相信本集團已選擇採用審慎現金流管理方法維

未來計劃及[編纂]

持營運流動資金，並由於該方法而於最後可行日期維持足夠水平的現金及現金等價物。董事認為，保留足夠營運資金以保障本集團不會出現營運開支意外增加，或任何意外的新成本，或不久將來出現任何意外宏觀環境事件，均屬極為重要。

- (2) 本集團採取保守的方針維持營運流動資金及充足的現金流量，而本集團的每月營運現金流入僅足以維持現有業務規模及保留充足營運資金，保障本集團不受上文闡述的任何不可預期情況所影響。於二零一八年十一月三十日及二零一九年二月二十八日，本集團的現金及現金等價物分別約為36.2百萬港元及43.9百萬港元。然而，於二零一八年十一月三十日及二零一九年二月二十八日，我們於一年內或按要求償還的銀行借款分別約為23.9百萬港元及23.5百萬港元。倘我們的銀行借款按銀行要求全額償還，我們於二零一八年十一月三十日及二零一九年二月二十八日的現金及現金等價物將分別減少至的約12.3百萬港元及20.4百萬港元。即使本集團可續期或延長本集團可於一年內或所要求償還之銀行借款，董事認為，過分倚賴銀行借款為本集團資本及現金流量需求提供資金在商業上屬並不可行，因為此舉將對本集團構成相當沉重之財政負擔，進而削弱我們長期可持續性及業務發展空間。此外，鑒於現時的基準貸款利率，董事相信，債務融資利率及借貸成本或於不久的將來上升。
- (3) 本集團的固定營運開支主要包括(i)僱員福利開支；及(ii)物業租金及相關開支。截至二零一八年十一月三十日止八個月，本集團的固定營運開支約為56.9百萬港元，相當於每月平均固定營運開支約7.1百萬港元。因此，於一年內或按要求償還的銀行借款全額償還後，我們於二零一八年十一月三十日的現金及現金等價物約為12.3百萬港元，根據當時的運營規模，僅足以為我們的固定營運開支提供約1.7個月資金(包括每月營運現金流入)。因此，我們非

未來計劃及[編纂]

常依賴經營業績及現金流量為日常營運提供資金，而為這原故，倘沒有[編纂]支持，我們實施業務策略及計劃以促進增長及為股東創造更大回報及價值的能力將受限制。

- (4) 根據董事的經驗，本集團將為新護理安老院進行翻新工程，產生重大成本，而建立六間新護理安老院的投資回報期將需要相當長時間。根據我們的估計，由於達致收支平衡點前(即開業後約24個月)，本集團將產生約[編纂]百萬港元的開張前開支及現金流出，包括：(A)六間新護理安老院於開張及開業前產生合共現金流出約[編纂]百萬港元，計有：(i)合共約[編纂]百萬港元，用於翻新開支、物業租金及相關開支；及(ii)合共約[編纂]百萬港元，用於員工福利開支，尤其是翻新期間將不會產生收益；及(B)本集團預期就營運六間新護理安老院，於達致營運收支平衡前，將產生現金流出約[編纂]百萬港元，主要包括物業租金及相關開支及僱員福利開支。根據我們的經驗，我們預期開業後，需要約24個月，方可將入住率提高至約30%至50%，而根據我們的經驗，我們的營運表現可達致收支平衡點。考慮到：(i)開設六間新護理安老院的龐大資金需求，而我們未必可向財務機構借貸，即使我們可借入資金，未來債務融資利率及借款成本有可能增加，我們的財務狀況可能會添上負擔，並面臨更高的業務、營運及流動性風險；(ii)上述新院舍於收支平衡前的營業績可能對本集團的財務狀況構成不利影響，並影響我們擴展或申請銀行融資的能力；及(iii)本集團須不時使用大量財務資源對現有中心進行翻新，以維持市場競爭力，董事認為，僅使用內部資源、現有業務的現金流及／或銀行借款開設六間新護理安老院，而沒有額外的股本集資以支持本集團的擴張計劃，是有風險且不恰當的。此外，我們無法保證新護理安老院可在開始營運後24個月內實現盈虧平衡，倘延遲實現盈虧平衡，或無法取得社署的牌照以經營護

未來計劃及[編纂]

理安老院，或有其他不可預見事件，本集團的財務狀況可能會受到進一步不利影響。由於上述原因，董事認為，股權集資將於新護理安老院開業前提供確定性及穩定性，直至達致收支平衡點，並將本集團面臨更高業務、營運及流動性風險的可能性減低。

- (5) 截至二零一八年十一月三十日止八個月，約49.5百萬港元(其中約37.7百萬港元來自自行全數支付住宿費的個人客戶)或收入的43.1%來自我們的個人客戶。與基於一般為期兩年的承諾支付而簽訂的改善買位計劃協議所產生的收入不同，來自個人客戶的收入通常會在客戶提前30天通知而自行離院時終止，這通常是不可預料且超出我們的控制範圍。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 綜合全面收益表經選定項目的描述 — 收益」一節。由於截至二零一八年十一月三十日止八個月經營產生的現金約為37.4百萬港元，而個人客戶佔收益及經營現金流量很大一部分，倘我們無法保留個人客戶，經營現金流量可能受到重大不利影響，甚至可能錄得負現金流量。倘入住率因個人客戶流失而在一段持續時間內受到重大影響，我們的財務狀況將受到重大不利影響。
- (6) 為了在無需任何額外撥款的情況下支持擴充計劃，並考慮到本集團上述審慎現金管理政策，本集團可能要求提取未動用的銀行融資及取得新的銀行融資。然而，於二零一九年二月二十八日，本集團未動用的銀行融資約為1.0百萬港元。董事認為，由於(i)本集團並無擁有任何物業，且被視為輕資產公司，而銀行或金融機構的債務融資通常需要大量存款、證券及物業作抵押，以作為借款之擔保；(ii)現時銀行融資由魏先生及若干相關公司擔保，倘本集團決定提取未動用銀行融資以擔保新銀行融資，則可能會遇到困難。進一步考慮到近期利率預期上升的現行經濟環境，本集團難以與銀行及金融機構談判優惠條款。截至二零一八年十一月三十日止八個月，本集團的資產負債比率為69.2%。倘本集團使用債務融資施行業務擴展計劃，董事認為可能令本集團的資產負債比率進一步上升，並可能加重我們財務狀況、盈利能力及現金流量的負擔。因此，董事認為，股權融資是一種比債務融資更可取的融資方式。有關融資方法的詳情亦載於本節「為擴張計劃撥資的資金」分節。

未來計劃及[編纂]

- (7) 根據往績期間入住護理安老院舍的新長者的過往記錄，預計在開始運作後需約24個月將入住率提高至約30%至50%(基於總共146個住宿護理院舍)。到期時，根據我們的預期運營表現，我們的運營可能接近盈虧平衡。由於本集團於新護理安老院營運初期將面臨較高的業務及流動資金風險，故董事認為利用內部財務資源為我們的新護理安老院提供資金並不恰當。因此，如無額外撥款，本集團將無法獲得足夠財務資源以實施我們的擴展計劃。
- (8) 誠如「行業概覽」一節所述，董事認為市場有潛在增長，其詳情亦載於本節「行業增長及需求」分節。為捕捉行業需求及市場增長，董事認為，本集團有商業需要通過建立新護理安老院及升級現有護理安老院。本集團擴張計劃的詳情披露於本節「未來計劃及[編纂] — [編纂]」。鑑於審慎的現金管理政策及本集團於二零一八年十一月三十日有現金及銀行結餘約36.2百萬港元，我們需要額外撥款以達成我們的擴充計劃(該計劃成本約為[編纂]百萬港元)。在沒有任何額外撥款的情況下，董事認為擴展計劃的進度可能受阻或擴展計劃可能無法執行。因此，董事認為，如沒有收到額外資金，本集團將難以捕捉增長及行業需求。

由於上述情況，特別是(i)我們於二零一八年十一月三十日的現金及現金等價物約12.3百萬港元(在全數償還須於一年內或按要求償還的銀行借貸後)僅足以為我們的固定營運開支提供不足兩個月的資金，而本集團的財務狀況只能抵禦入住率突然下降而致的任何不利影響；(ii)倘個別客戶突然及／或持續流失及入住率下降，本集團的經營現金流將受到重大影響；及(iii)新護理安老院營運初期的業務及流動資金風險較高，本集團將無法擁有足夠財務資源以資助及實施我們的擴展計劃，董事認為(a)保持足夠的營運資金以應付至少兩個月的預期現金流出，以及處理因不可預見事件而可能產生的任何財務需求，乃屬審慎且至關重要；(b)本集團目前的現金及現金等價物只能支持我們目前的營運規模，並不足以支持擴展計劃。因此，本集團真正需要額外營運資金及有

未來計劃及[編纂]

融資需要，以捕捉潛在的行業增長及需求，並促進擴展計劃的實施，而不會對我們的財務狀況及現金流施加額外壓力。基於上述情況，本公司有切實資金需求藉着[編纂]以支持其擴張計劃，而不是動用內部資源(對本公司財務狀況可能有所妨礙)及／或尋求高息銀行借款以支持其擴張計劃。

總結

基於我們香港安老院舍營運商的領導地位以及香港對安老服務的需求及需要日增，本集團有能力及專業知識拓展業務。由於擴張計劃及業務策略不能僅由本集團的營運資金撥付，本集團確切需要進入香港資本市場。董事相信[編纂]為籌集資金的最有效方法，從而以有效率、謹慎及省時的方法發展及拓展業務，並提高客戶對本集團的認受性。因此，[編纂]有重大的商業誘因。進入香港股本市場的裨益對本集團的業務營運及未來擴展至關重要。