

---

## 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]

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

- 約[編纂](相當於[編纂]約[編纂])將為建立本集團六間新護理安老院提供部分資金，包括(i)為本集團在香港擴張護理安老院網絡選擇、租賃及翻新合適物業及(ii)為新護理安老院聘請額外員工並提供培訓。

為本集團擴張護理安老院網絡選擇、租賃及翻新合適物業

約[編纂](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、租賃及翻新合適物業提供部分資金。於最後可行日期，我們尚未決定任何特別地點，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	
<b>港島的兩間新護理安老院</b>	
• 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	<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：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。

按照本節「行業增長及需求」分節所載之原因，尤其是(其中包括)誠如二零一八年施政報告所載，香港政府計劃於未來五年內根據改善買位計劃購買5,000個甲一級宿位，董事相信(i)於二零二零年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；及(ii)其為實施擴張計劃以設立六間新護理安老院的合適時機，該等護理安老院計劃於二零二二年開展營運，並可能為改善買位計劃提供多達438個宿位(假設六間新護理安老院各自將提供146個宿位，而該等宿位的50%將由香港政府根據改善買位計劃購買)，從而於未來五年內獲得香港政府增加5,000個改善買位計劃宿位的部分需求。

---

## 未來計劃及[編纂]

---

自二零一五年起，本集團尚未開設任何護理安老院，主要由於以下原因：

- (i) 於二零一五年九月開始營業的荃威安老院直至截至二零一八年三月三十一日止年度已錄得累計虧損(即投資尚未達到收支平衡)，導致本集團當時的財務負擔增加；
- (ii) 誠如本節「切實的資金需求」分節所載，本集團預期就設立六間新護理安老院自(a)開業前開支(開展營運前的開業前期間估計需時約18個月，受任何不可預見的事件影響)；及(b)於達至營運收支平衡點前產生的現金流出(估計於開展營運後約24個月，受任何不可預見的事件影響)產生總成本約[編纂]，相當於每間新護理安老院約[編纂]；及
- (iii) 鑑於相關大額成本及實現收支平衡的預期時間而並無額外股本集資，董事認為，為支持我們的擴張計劃而僅使用現有內部資源(包括現金及現金等價物、來自現有業務的現金流量及／或銀行借貸)並不穩妥及屬不恰當，主要由於(a)本節「切實的資金需求」分節所載因素，其解釋了雖然本集團於二零一九年三月三十一日的現金及現金等價物約為48.1百萬港元及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約為41.4百萬港元，惟本集團有切實資金需求藉着[編纂]以支持其擴張計劃，而不是僅動用內部資源，其可能拖累我們的財務狀況及導致本集團面臨較高業務、營運及流動資金風險的原因；(b)本集團須不時使用大額財務資源翻新現有護理安老院，以維持市場競爭力；及(c)本集團預期向股東宣派股息以平衡股東權益及營運需要。

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新發展項目內提供優質特建安老院舍處所，就土地租約修訂、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；及

---

## 未來計劃及[編纂]

---

- (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)；及
- (iii) 根據本公司接獲的報價，有六個適合的物業位於(其中包括)東區、荃灣區、中環及西區及沙田區，面積介乎10,160平方呎至17,282平方呎，董事認為適合本集團用作新護理安老院。

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。

### *為新護理安老院聘請額外員工並提供培訓*

約[編纂](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，包括每間新院舍有約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」。

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

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	每月概約	
		工資(港元)	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	於香港護士管理局正式註冊 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	擁有安老院舍行業相關經驗
護理員	[32]	13,000	擁有安老院舍行業相關經驗
配套員工	[20]	12,000	擁有安老院舍行業相關經驗
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二零二二年三月或之前完成。

董事確認，儘管本集團於往績期間遭遇暫時勞工短缺，本集團當時已利用僱傭中心及分包商就我們所需人力尋找本地及輸入工人及專才，當中包括護理員、保健員及物理治療師。此外，董事確認我們為荃威安老院(於二零一五年開業的護理安老院)聘請新員工的過程中並無遭遇任何重大困難。董事將繼續委託僱傭中心及分包商，故預期按執行擴展計劃所需為我們的新護理安老院招聘及培訓額外員工將不會出現任何重大困難。

---

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

---

- 約[編纂](佔[編纂]約[編纂])將用於重續及升級安老院舍的設施，特別是翻新及升級護理安老院。有關升級及翻新策略的詳情，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」。

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)	[編纂]
小計	[編纂]

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)	[編纂]
小計	[編纂]

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)	[編纂]
小計	[編纂]

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)	[編纂]
小計	[編纂]



---

## 未來計劃及[編纂]

---

- 約[編纂](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](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])，則我們從[編纂]收取的[編纂]將增加約[編纂]。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])，則我們從[編纂]收取的[編纂]將減少約[編纂]。我們擬按比例減少用作上述用途的額外[編纂]。

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。

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。

### 實施計劃

我們截至二零二二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本質上受多項不明朗因素、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

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

---

## 未來計劃及[編纂]

---

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)或其他與我們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
- 本集團大致上能以一直以來的相同經營方式繼續經營，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。

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，由於各種因素，業務計劃的任何部分未必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。

---

## 未來計劃及[編纂]

---

### [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新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包含開業前的開支約[編纂]。

根據行業報告，於二零一七年，本集團是香港私營安老院舍行業第三大營運商(按收益計)，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僅按複合年增長率6.6%增長，董事認為市場高度分散，二零一七年五大私營安老院舍營運商僅佔總市場份額的6.2%，而其按收益計估計約為10,429.8百萬港元。

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，資助安老院舍宿位數目(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)同期僅以約1.5%的複合年增長率增長。因此，香港對護理安老院需求殷切。此外，根據行業報告，二零零八／二零零九年度至二零一七／二零一八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)的比例均呈現增長趨勢，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

## 未來計劃及[編纂]

65歲或以上人口比例分別為16.1%、16.0%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
深水埗	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

由於上述原因，香港人口中長者比例增加，足以支持開設六間新護理安老院，以滿足未來數年日益增加的長者護理需求。

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按複合年增長率約4.5%增長，並預期將由二零一八年的約1.3百萬人按複合年增長率約4.8%增加至二零二二年的約1.5百萬人；
- (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) 由於香港老人入住院舍的比率較高以及若干家庭無力在家照顧年老體弱的家人，對安老院舍宿位的需求持續高漲；

---

## 未來計劃及[編纂]

---

- (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改善買位計劃名額的增長，其於二零一三年至二零一七年按複合年增長率約1.7%增長，並預計從二零一八年至二零二二年按複合年增長率約2.1%增長。於二零一九年三月三十一日，私營安老院舍的改善買位計劃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10個月及40個月。因此，改善買位計劃下私營安老院舍及非私營安老院舍的所有空置宿位均將很快住滿，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，二零零八／二零零九年度至二零一七／二零一八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%；
- (vii) 香港安老院舍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分別達到約93.8%及94.6%。由於行業需求旺盛，非私營安老院舍的入住率高企，於過去10年保持於97%至99%之間。另一方面，業內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，預計業內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)：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。

---

## 未來計劃及[編纂]

---

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營運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；
- (iii) 我們於護理安老院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一支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。

### 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、提高公眾及潛在業務夥伴對我們的信任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。

---

## 未來計劃及[編纂]

---

### 切實的資金需求

雖然本集團於二零一九年三月三十一日的現金及現金等價物為48.1百萬港元，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，主要由於以下原因：

- (1) 我們於日常業務過程中的主要固定營運開支主要源自(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總額約為56.9百萬港元；即每月平均主要營運開支約為7.1百萬港元。我們於二零一八年十一月三十日及二零一九年三月三十一日之現金及現金等價物分別約為36.2百萬港元及48.1百萬港元。於二零一八年十一月三十日及二零一九年三月三十一日，須於一年內償還或按要求償還的銀行借款分別約為23.9百萬港元及23.4百萬港元。據此，考慮到本集團的上述財務資源，董事預期，悉數償還於二零一八年十一月三十日及二零一九年三月三十一日分別約12.3百萬港元及24.7百萬港元之須於一年內償還或按要求償還的銀行借款後，現金及現金等價物僅僅足以支付約1.7個月份及3.5個月份的平均每月主要營運開支。
- (2) 董事相信本集團已選擇採用審慎現金流管理方法維持營運流動資金及充足現金流。由於採用該方法，本集團維持足夠現金及現金等價物水平支持上一段所述的主要固定經營開支。此外，董事認為，保留足夠營運資金極為重要，保障本集團不會出現營運開支意外增加，任何意外的新成本，或短期內出現任何意外宏觀環境事件而導致入住率下跌。經計及我們的現有財務資源及審慎現金流管理方法，並考慮上文所述的任何潛在不可預期事項，董事認為我們現有經營的現金流僅足以維持現有業務規模及保留充足營運資金，保障本集團不受任何不可預期不利情況所影響。
- (3) 董事認為，在缺乏任何額外股本集資的情況下，過分倚賴銀行借款為本集團建立新護理安老院之擴展計劃的資本及現金流量需求提供資金在商業上並不可行，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

## 未來計劃及[編纂]

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短期內上升。

- (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而產生重大成本，而建立六間新護理安老院的投資回報期通常需要相當長時間。根據我們的估計，於達致收支平衡點前(即開業後約24個月)，本集團將產生合共約[編纂]的開張前開支及現金流出，包括：(A)本集團六間新護理安老院開業前的現金流出總額約[編纂]，包括(i)總額約[編纂]用作為本集團擴張護理安老院網絡選擇、租賃及翻新合適物業及(ii)總額約[編纂]用作為新護理安老院聘請額外員工並提供培訓，翻新期內將不會產生收益；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]，主要包括物業租金及相關開支及僱員福利開支。下表為上述估計之明細：

成本類別	資金來源	截至三月三十一日止年度					總計
		二零二零年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	
租金及其他按金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
翻新開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
租金開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
法律及專業費用及 其他雜項開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
聘請及培訓額外 員工	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
小計		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
開業後經營現金 流出	內部資源	—	—	19.8	40.5	20.8	81.1
總計		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]



---

## 未來計劃及[編纂]

---

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)開設六間新院舍的龐大資金需求，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經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院舍進行翻新，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個月內實現收支平衡，倘延遲實現收支平衡，或無法取得社會福利署的牌照以經營護理安老院，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，收益約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益不同，來自個人客戶的收益通常會在客戶提前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的一大部分，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。

---

## 未來計劃及[編纂]

---

- (6) 本集團在融資的選項甚少，因我們透過私人公司經營業務。通過銀行借貸而取得債務融資較為困難，且並不理想，因銀行通常要求抵押品或擔保，作為向私人公司授出貸款的條件。董事相信，即使通過銀行貸款以無抵押借貸方式取得債務融資，條款將會不利；特別是貸款的利息相對而言較高。董事認為在股本融資的情況下，不論業務表現如何，本公司不會將業務的資金轉移以償還貸款。在此情況下，本公司更能掌握業務短期及長遠發展。基於該等理由，考慮藉第三方借款人申請債務融資對本集團並非有利。依賴債務融資將導致高額的利息開支，增加本集團的權益負債比率並對本集團施加額外的現金流量負擔。務請留意，總體而言本公司並不反對債務融資；本公司認為債務融資與股本融資並非相互排斥。然而，本公司的主要目標是獲得一項靈活的融資，能夠提供優惠的條款，並能夠令本集團盡可能有效地實現其擴展計劃而無需面臨不確定的財務風險。為此，一旦本公司成為一間上市公司，由於本集團於[編纂]後將擁有更大的股本基礎，故本集團可能更易於向債務融資機構爭取更優惠的條款。
- (7) 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，於二零一九年三月三十一日，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關聯公司擔保，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磋商優惠條款。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，並可能使我們的財務狀況、盈利能力及現金流量受壓。因此，董事認為，股權融資是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]

---

- (8) 根據往績期間入住護理安老院的新長者院友的過往記錄，我們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個可用安老院舍宿位）。到期時，根據我們的預期運營表現，我們的運營可能達致收支平衡。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。
- (9) 誠如「行業概覽」一節所述，董事認為市場有潛在增長，其詳情亦載於該節「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，成本約為[編纂]。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)我們於二零一九年三月三十一日的現金及現金等價物約24.7百萬港元（在全數償還須於一年內或按要求償還的銀行借貸後）僅足以為不足兩個月的固定營運開支提供資金，而本集團的財務狀況只能抵禦入住率突然下降的任何不利影響；(ii)倘突然及／或持續流失個人客戶及入住率下降，本集團的經營現金流將受到重大影響；及(iii)由於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；及(b)本集團目前的現金及現金等價物只能支持我們目

---

## 未來計劃及[編纂]

---

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(可能拖累本公司的財務狀況)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。