

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 未來計劃及展望

有關我們未來計劃的詳細描述，見「業務—業務策略」。

### 所得款項用途

經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載之指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計將從[編纂]收取所得款項淨額[編纂]港元。我們擬將該等[編纂]之所得款項淨額按下列金額用作以下目的：

- 約[編纂]，或[編纂]百萬港元將用於尋求戰略性收購及投資機會，其中(i)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於收購或投資於區域範圍經營之優質物業管理服務商。合資格的目標為物業管理服務商，除住宅物業外，該等物業管理服務商亦為醫院、學校、商業及辦公大樓等非住宅物業提供服務。我們在評估潛在目標時的關鍵標準包括（其中包括）彼等應具備如下條件：(a)在管建築面積至少為三百萬平方米，(b)已維持最近財政年度的年度純利至少為人民幣3.0百萬元及(c)已維持最近財政年度的純利率超過8.0%；(ii)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於收購物業管理服務商以提供補充我們自己的社區產品及服務，包括（其中包括）社區教育、社區零售業務、社區老人護理（如日常護理及醫療保健）、市政衛生及市政秩序及安全維護，以提高我們的品牌知名度、使我們提供的服務多樣化並提高對我們提供物業管理服務至關重要之技術能力；及(iii)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於與業務夥伴共同投資物業管理產業基金，我們相信這將有助我們迅速擴大業務規模及服務供應。我們於過往並無投資於任何物業管理行業基金。我們擬與業務夥伴共同投資的物業管理行業基金將旨在於呈現合適的機會時，根據上文(i)(a)至(i)(c)所述之關鍵標準尋求戰略收購或投資優質物業管理服務商。經參考當時的市值，我們預期於商業上對我們有利的時候，通過動用物業管理行業基金戰略性地收購該等優質物業管理服務商以擴大我們的業務規模。於該等物業管理行業基金內，我們將建立嚴格審批系統及程序以供審閱目標選擇、盡職調查結果及投資建議及批准。我們亦將建立基金合作夥伴董事會、專家諮詢委員會、風險控制委員會及投資政策委員會，從而管理物業管理行業基金、監管投資及管理投資風險。投資政策委員會將投票以作出投資決策，並通常包括五名成員，包括本公司指派的人員、我們的基金合作夥伴及一名行業專家；

## 未來計劃及所得款項用途

- 約[編纂]，或[編纂]百萬港元將用於利用最新的互聯網及信息技術並建立智能社區，從而提高我們的客戶服務質量，其中(i)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於開發物業管理雲、客戶關係管理雲、停車場雲及賬單管理雲，以簡化我們在客戶服務、質量控制、勞動力管理及收費方面的程序，從而提高我們的整體運營效率及服務質量；(ii)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於建立金融共享服務中心及人力資源共享服務中心，以促進我們內部資源的匯集及確保管理的一致性；(iii)約[編纂]或[編纂]百萬港元用於購買及升級各種物業管理項目的智能設施及以互聯網為基礎的系統，包括智能門禁系統、智能停車管理系統、智能滅火系統、智能家居系統及其他智能探測及監控系統。該等舉措將使我們的關鍵業務運營更大程度地自動化，從而減少我們對體力勞動之依賴，提高我們服務質量並提升客戶體驗；及(iv)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於開發一個運作及決策分析平臺，其利用大數據及其他更新技術整合及分析業務運營的關鍵數據，從而協助高級管理層快速有效地識別及應對主要趨勢；
- 約[編纂]，或約[編纂]百萬港元將用於開發一站式服務社區平臺及我們的「悅生活」在線服務平臺，以便我們可以繼續創新社區增值服務，從而獲得客戶讚賞及認可，提高我們服務質量及提升我們整體盈利能力，其中(i)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於提高我們社區增值服務之若干住宅方面之運營及管理效率，如一般數據收集，以提高我們回應業主及居民需求的能力，並支持我們提供物業中介及其他服務；(ii)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於建立業主與居民之間互動的在線社區，並實現「37°C社區」的目標；及(iii)約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於促進我們集中資源通過網絡向零售、旅遊、醫療、教育及退休等領域之業主及居民提供多元化商業服務；及
- 約[編纂]，或約[編纂]百萬港元將用作一般企業用途及營運資金。由於我們尋求通過戰略收購及投資實現我們業務及運營之內生增長，我們預計營運資金需求將會增加。

我們擬動用[編纂]，或[編纂]百萬港元以追求戰略收購及投資機遇，其與我們於往績記錄期的業務策略相符。我們相信戰略收購及投資將使我們能夠(i)多樣化我們提供的服務，(ii)擴大我們的地理分佈、市場份額及物業管理組合，以及(iii)實現規模經濟。為達至該等目標，我們於2017年收購寧波永達並於往績記錄期作出積極業務開發努力以獲得中國各地的物業管理服務合同。由於我們相信收購寧波永達提升了我們於寧波的地區知名度並擴大了我們的客戶基礎，於未來，除上述其他目標外，我們將繼續追求戰略收購及投資機遇以達至相同效果。截至最後實際可行日

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

期，我們的董事並未發覺符合我們的標準且將協助我們達成業務策略的任何合適目標。此外，截至最後實際可行日期我們董事尚未確定共同投資的任何業務合作夥伴。倘我們確定合適的目標，且[編纂]所得款項淨額低於我們的實際資本支出金額，我們擬通過債務融資為剩餘金額提供資金。有關我們的戰略收購及投資計劃的更多資料，見下文「一戰略收購及投資計劃」。

有關我們於往績記錄期努力開發信息技術能力的更多資料，以及我們就信息技術相關發展的實施計劃，連同關鍵里程碑時間表，見下文「一歷史工作及實施計劃」及「一基準及假設」。有關與關鍵業務運營自動化相較於人工勞動相關的成本及收益分析，見下文「一關鍵業務運營自動化相較於人工勞動的成本及收益分析」。

倘[編纂]獲全面行使，經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計發售該等額外股份產生的額外所得款項淨額將為[編纂]百萬港元。我們擬按相同比例將該等額外所得款項淨額用作上述用途。

倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所載之指示性[編纂]範圍的上限），我們將收取額外所得款項淨額[編纂]百萬港元。倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所載之指示性[編纂]範圍的下限），我們收取的所得款項淨額將減少[編纂]港元。倘我們作出[編纂]將[編纂]設定為每股[編纂][編纂]港元，則我們將從[編纂]獲得的估計所得款項淨額將進一步減少額外約[編纂]百萬港元。倘[編纂]設定為高於指示性[編纂]範圍的中位數，我們擬按相同比例將額外款項用於上述用途。倘[編纂]設定為低於指示性[編纂]範圍的中位數（包括我們作出[編纂]時），我們擬按比例減少分配於上述用途的所得款項淨額。

倘[編纂]所得款項淨額未立即用作上述用途，在適用法律法規允許的範圍內，我們擬將所得款項存入持牌金融機構賬戶。倘我們用於上述用途的所得款項淨額或我們按上述比例分配的所得款項淨額發生任何變動，我們將作出正式公告。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 戰略收購及投資計劃

儘管截至最後實際可行日期董事並未識別任何合適目標，但我們已釐定評估潛在目標的地理及其他標準，並已落實進行評估的內部政策及程序。該等措施乃基於我們於2017年收購寧波永達的經驗，以及於往績記錄期及直至本文件日期進行的研究、財務盡職調查及前期評估及可行性研究的結果。

### 地理及其他標準

我們擬將精力集中於尋求位於長江三角洲地區、珠江三角洲地區及京津冀地區的戰略收購及投資機遇。根據中指院的資料，該等地區的已完工建築面積佔2017年全國已完工建築面積的38.4%。由於該比例預期將於日後增加，我們相信我們在該等地區將有眾多機遇以增加我們的在管建築面積。此外，根據國家統計局及其他相關本地統計局的數據，長江三角洲地區、珠江三角洲地區及京津冀地區2017年的地區生產總值分別達人民幣16.5萬億元、人民幣7.6萬億元及人民幣8.3萬億元，分別佔2017年全國國內生產總值的20.0%、9.1%及10.0%。該數據印證了該等地區擁有消費能力的成熟消費群體將願意為優質的物業管理服務支付溢價，並在其上花費更多的可自由支配收入。有關更多資料，見本文件「行業概覽—行業增長驅動因素—需求增加」。中指院估計，於2017年，物業服務百強企業於長江三角洲地區、珠江三角洲地區及京津冀地區合共擁有41.1%的市場份額；鑒於我們的業內同行的活躍市場地位，我們相信，該等地區將存在豐富的潛在目標以供我們考慮。中指院已發覺競爭激烈及分散化的中國物業管理行業的主要趨勢為增強市場集中度及併購活動的選擇性。有關更多資料，見本文件「行業概覽—中國物業管理行業發展趨勢」。

於往績記錄期，我們已建立一個物色及評估潛在目標的團隊，團隊成員主要包括周洪斌先生、劉暢先生、我們的內部法律團隊及我們的信息技術及投資發展部門主管。彼等於本集團內，主要自區域經理及信息技術及投資發展部門僱員處尋求意見。我們將聘請第三方會計師協助我們進行盡職調查，而我們的投資發展部門將彙編潛在目標的前期評估及可行性研究，該等研究將分析(其中包括)(i)基本公司資料，(ii)含有按物業類別、建築面積、各住宅社區單位總數、是否已成立物管協會、地理位置及各物業管理服務合同總值及年限分類明細的所有物業管理項目清單，(iii)地區份額，(iv)財務業績，(v)現場盡職調查結果及(vi)市場研究。我們亦將計及並作為整體之一部分考慮如潛在目標收取的平均物業管理費、收款率、客戶滿意數據及當地人工成本等因素。於日後，亦如我們於往績記錄期之行事方式，我們

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

將繼續進行財務盡職調查並彙編前期評估及可行性研究以評估潛在目標。我們目前正在就市場可得潛在目標進行研究及前期盡職調查，且尚未開始任何討論或協商。截至本文件日期，我們尚未物色到任何符合我們標準及將協助我們達成我們的業務策略的合適目標。

### 估值技術

我們主要透過參考潛在目標股份的市盈率釐定我們意欲就其支付的數額。通常而言，我們尋求投資成本介乎人民幣20百萬元至人民幣120百萬元的目標。我們於範圍內的最終價格可能根據目標大小、規模及我們對其價值及潛能之估值釐定或調整。

### 潛在財務影響

我們相信進行戰略收購及投資可能有助於我們的業務規模、地區份額及／或服務供應快速擴大。彼等不僅將導致我們的三條業務線的收益及純利增長，而且我們的董事認為，該等措施將增加我們於有意客戶及供應商中的公司知名度、信譽度及競爭力。然而，於我們進行戰略收購及投資的期間財務業績亦存在面臨重大不利影響的可能性。例如，我們可能面臨重大現金流出、股本證券潛在攤薄發行、折舊開支及攤薄開支潛在增長（倘收購目標擁有大量固定資產）及面臨潛在未知負債。整合新收購目標的成本及時間亦可能超出我們的預期而對我們的業務、財務狀況及經營績效產生重大不利影響。有關更多資料，見本文件「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們的未來增長可能無法按計劃實現，而未能有效管理我們的未來增長可能會對我們的業務、財務狀況及經營績效造成重大不利影響」及「風險因素—與我們的業務及所處行業有關的風險—我們的未來收購可能不會成功」。

### 歷史工作及實施計劃

於2015年、2016年、2017年及截至2018年6月30日止六個月，我們分別於信息技術相關開發上花費人民幣1.6百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣2.9百萬元。我們於下文載列自2019年1月1日至2021年12月31日每六個月期間我們的信息技術相關開發的實施計劃。投資者應注意，以下實施計劃是根據下文「基準及假設」中提及的基準及假設編製。概述的基準及假設本身存在不確定性，特別是本文件「風險因素」一節中概述的不確定性。我們的實際業務過程可能與本文件中載列的業務策略不同，並且無法保證我們將及時完成我們的業務策略，或根本無法完成。

## 未來計劃及所得款項用途

自2019年1月1日至2019年6月30日

信息技術相關開發	主要里程碑／實施活動	所得款項 千港元
開發物業管理雲、客戶關係管理雲、停車場雲及賬單管理雲	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成物業管理雲的開發，並在約130個物業管理項目中推出</li><li>● 完成有關客戶關係管理雲的大數據分析系統的開發</li><li>● 完成場外呼叫中心的開發</li></ul>	[編纂]
建立金融共享服務中心及人力資源共享服務中心	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成金融共享服務中心系統的開發以審查本集團費用及開支</li><li>● 完成人力資源共享服務中心核心架構的開發及推出</li></ul>	[編纂]
購買及升級各種物業管理項目的智能設施及以互聯網為基礎的系統	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成購買及升級約20個物業管理項目的智能設施及以互聯網為基礎的系統</li><li>● 約十個物業管理項目智能停車場管理系統的推出</li><li>● 購買其他智能設備及設施(其中包括)十架無人機及約120台自平衡踏板車</li></ul>	[編纂]
開發一個運作及決策分析平臺	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成約15個物業管理項目的視頻監控集成</li><li>● 完成儲存商業數據以進行商業智能分析平臺系統的開發</li></ul>	[編纂]
開發一站式服務社區平臺及「悅生活」在線服務平臺	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成管理提供生活服務方式的「悅生活」在線服務平臺方面的開發</li><li>● 完成一站式服務社區平臺物業經紀服務方面的開發及在約20個城市的物業管理項目中推出</li></ul>	[編纂]
		[編纂]

## 未來計劃及所得款項用途

自2019年7月1日至2019年12月31日

信息技術相關開發	主要里程碑／實施活動	所得款項 千港元
開發物業管理雲、客戶關係管理雲、停車場雲及賬單管理雲	<ul style="list-style-type: none"><li>● 約130個物業管理項目中物業管理雲的推出</li><li>● 完成有關客戶關係管理雲管家式服務系統的開發</li><li>● 完成場外呼叫中心於我們的物業管理雲之間的聯繫</li></ul>	[編纂]
建立金融共享服務中心及人力資源共享服務中心	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成金融共享服務中心系統的開發及推出以審查本集團收益及成本</li><li>● 完成人力資源共享服務中心人才管理模式的開發及推出</li></ul>	[編纂]
購買及升級各種物業管理項目的智能設施及以互聯網為基礎的系統	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成購買及升級額外的約20個物業管理項目的智能設施及以互聯網為基礎的系統</li><li>● 額外的十個物業管理項目智能停車場管理系統的推出</li><li>● 購買其他智能設備及設施(其中包括)十架無人機及約120台自平衡踏板車</li></ul>	[編纂]
開發一個運作及決策分析平臺	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成額外的15個物業管理項目的視頻監控集成</li><li>● 完成分析金融及人力資源數據的商業智能分析平臺方面的開發</li></ul>	[編纂]
開發一站式服務社區平臺及「悅生活」在線服務平臺	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成「悅生活」在線服務平臺市場管理方面的開發</li><li>● 完成一站式服務社區平臺家居裝修方面的開發及在我們物業管理項目所在所有城市推出</li></ul>	[編纂]
		[編纂]

## 未來計劃及所得款項用途

自2020年1月1日至2020年6月30日

信息技術相關開發	主要里程碑／實施活動	所得款項 千港元
開發物業管理雲、客戶關係管理雲、停車場雲及賬單管理雲	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成有關客戶關係管理雲的系統的開發以分析有關客戶的大數據</li><li>● 通過額外僱傭約50名僱員擴大場外呼叫中心之運營</li></ul>	[編纂]
建立金融共享服務中心及人力資源共享服務中心	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成有關會計及稅務報告的金融共享服務中心系統的開發及推出</li><li>● 完成人力資源共享服務中心僱員福利及出差管理系統的開發及推出</li></ul>	[編纂]
購買及升級各種物業管理項目的智能設施及以互聯網為基礎的系統	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成購買及升級額外的約39個物業管理項目的智能設施及以互聯網為基礎的系統</li><li>● 額外的約十個物業管理項目智能停車場管理系統的推出</li></ul>	[編纂]
開發一個運作及決策分析平臺	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成額外的約30個物業管理項目的視頻監控集成</li><li>● 完成商業智能分析平臺方面的開發，以分析我們物業管理服務業務線的數據</li></ul>	[編纂]
開發一站式服務社區平臺及「悅生活」在線服務平臺	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成「悅生活」在線服務平臺零售服務方面的開發</li><li>● 完成一站式服務社區平臺工程管理方面的開發及推出</li></ul>	[編纂]
		[編纂]



## 未來計劃及所得款項用途

自2020年7月1日至2020年12月31日

信息技術相關開發	主要里程碑／實施活動	所得款項 千港元
開發物業管理雲、客戶關係管理雲、停車場雲及賬單管理雲	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成有關客戶關係管理雲的系統的開發以精準營銷</li><li>● 通過額外僱傭約50名僱員來推展場外呼叫中心的運作</li></ul>	[編纂]
建立金融共享服務中心及人力資源共享服務中心	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成本集團業務運作管理相關的金融共享服務中心系統的開發及推出</li><li>● 完成人力資源共享服務中心的管理招聘及培訓系統的開發及推出</li></ul>	[編纂]
購買及升級各種物業管理項目的智能設施及以互聯網為基礎的系統	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成購買及升級額外的約39個物業管理項目的智能設施及以互聯網為基礎的系統</li><li>● 額外的約十個物業管理項目智能停車場管理系統的推出</li></ul>	[編纂]
開發一個運作及決策分析平臺	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成額外的約30個物業管理項目的視頻監控集成</li><li>● 完成商業智能分析平臺方面的開發，以分析我們多項業務運作及總能耗方面的數據</li></ul>	[編纂]
開發一站式服務社區平臺及「悅生活」在線服務平臺	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成「悅生活」在線服務平臺會員管理方面的開發</li><li>● 完成一站式服務社區平臺商業樓宇租賃協助方面的開發及推出</li></ul>	[編纂]

## 未來計劃及所得款項用途

自2021年1月1日至2021年6月30日

信息技術相關開發	主要里程碑／實施活動	所得款項 千港元
開發物業管理雲、客戶關係管理雲、停車場雲及賬單管理雲	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成有關客戶關係管理雲人工智能客戶服務系統的開發及推出</li><li>● 通過額外僱傭約80名僱員來擴張場外呼叫中心的運作</li></ul>	[編纂]
建立金融共享服務中心及人力資源共享服務中心	<ul style="list-style-type: none"><li>● 保養、升級及軟件採購</li></ul>	[編纂]
購買及升級各種物業管理項目的智能設施及以互聯網為基礎的系統	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成購買及升級額外的約61個物業管理項目的智能設施及以互聯網為基礎的系統</li><li>● 額外的約11個物業管理項目智能停車場管理系統的推出</li></ul>	[編纂]
開發一個運作及決策分析平臺	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成額外的約50個物業管理項目的視頻監控集成</li><li>● 完成商業智能分析平臺方面的開發，以分析運作性能方面的數據</li></ul>	[編纂]
開發一站式服務社區平臺及「悦生活」在線服務平臺	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成「悦生活」在線服務平臺財務服務方面的開發</li><li>● 完成有關非住宅物業組織物流服務的一站式服務社區平臺的開發及推出</li></ul>	[編纂]
		[編纂]

## 未來計劃及所得款項用途

自2021年7月1日至2021年12月31日

信息技術相關開發	主要里程碑／實施活動	所得款項 千港元
開發物業管理雲、客戶關係管理雲、停車場雲及賬單管理雲	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成有關客戶關係管理雲宣傳及營銷運作系統的開發及推出</li><li>● 通過額外僱傭約80名僱員來擴張場外呼叫中心的運作</li></ul>	[編纂]
建立金融共享服務中心及人力資源共享服務中心	<ul style="list-style-type: none"><li>● 保養、升級及軟件採購</li></ul>	[編纂]
購買及升級各種物業管理項目的智能設施及以互聯網為基礎的系統	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成購買及升級約61個物業管理項目的智能設施及以互聯網為基礎的系統</li><li>● 額外的約11個物業管理項目智能停車場管理系統的推出</li></ul>	[編纂]
開發一個運作及決策分析平臺	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成額外的約50個物業管理項目的視頻監控集成</li><li>● 完成商業智能分析平臺方面的開發，以分析行業數據</li></ul>	[編纂]
開發一站式服務社區平臺及「悅生活」在線服務平臺	<ul style="list-style-type: none"><li>● 完成「悅生活」在線服務平臺醫療服務方面的開發</li><li>● 完成一站式服務社區平臺醫療方面的開發及推出</li></ul>	[編纂]
		[編纂]

### 基準及假設

董事於編製直至2021年12月31日的實施計劃時已採用以下主要假設：

- (a) 我們將擁有足夠財務資源滿足於業務策略相關期間已規劃資本開支及業務發展需求；
- (b) 於本文件所述我們各項業務策略的資金需求與董事所預計的金額將不會有重大變動；
- (c) 我們經營業務所在地區的現有法律及法規或與本集團相關的其他政府政策、或政治、經濟或市場狀況將不會出現任何重大變動；

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- (d) 中國或本集團任何成員公司經營或將會經營或註冊成立的任何其他地方的稅基或稅率將不會有重大變動；
- (e) [編纂]將根據本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；
- (f) 本集團取得的牌照、許可證及資格的有效性將不會改變；
- (g) 本集團業務適用的稅基或稅率將不會有重大轉變；
- (h) 我們將有能力挽留我們的客戶及供應商；
- (i) 我們將有能力挽留高級管理團隊的成員及業務運營部門的其他主要員工；
- (j) 不會出現嚴重干擾我們業務運營的災難、天災、政治或其他事件；及
- (k) 我們將不會受本文件「風險因素」一節所載的風險因素的重大影響。

### 關鍵業務運營自動化相較於人工勞動的成本及收益分析

我們力求通過使用設備及以互聯網為基礎的系統，如(其中包括)智能停車場管理系統、智能門禁控制系統、電子樓宇自動化系統、無人機及自平衡踏板車於可能情況下使我們的運營自動化。運營自動化一方面有助於我們最小化人為失誤及建立統一物業服務標準以確保一致及高質量服務，另一方面減少了人工成本並增加了服務效率。

## 未 來 計 劃 及 所 得 款 項 用 途

下表載列我們擬分配於投資關鍵業務運營自動化的款項，以及關鍵業務運營自動化相較於人工勞動的為期五年的成本及收益分析：

	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>將投資的金額</b>						
所得款項淨額中將						
投資的金額 <sup>(1)</sup> . . . . .	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
自內部資源將投資的 金額 <sup>(2)</sup> . . . . .	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>總計</b> . . . . .	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
<b>減少的人工勞動成本</b>						
<b>金額</b>						
工作人員 <sup>(3)</sup> . . . . .	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
停車場管理人員 <sup>(4)</sup> . . . . .	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
工程人員 <sup>(5)</sup> . . . . .	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
<b>總計</b> . . . . .	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
<b>收益／(成本)金額</b>						
淨額 <sup>(6)</sup> . . . . .	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附註：

- (1) 其指我們基於[編纂][編纂]港元擬投資於我們的自動化工作的總金額，約為我們所得款項淨額[編纂]，或[編纂]百萬港元。我們擬通過為物業管理項目購買及升級各種智能設施及以互聯網為基礎的系統來投資我們的自動化工作。
- (2) 於2022年及2023年，我們擬實施智能停車場管理系統以增加物業管理項目數量，並投資於維護我們的智能設施及以互聯網為基礎的系統。
- (3) 我們相信通過投資於自平衡踏板車、無人機及智能設施及以互聯網為基礎的系統，如智能門禁系統以及電子樓宇自動化系統，我們將能就各項目減少一名保安人員，因此每年為各項目節省人工成本人民幣80,000元。我們擬於2019年、2020年及2021年分別為40、78及122個物業管理項目實施智能設施及以互聯網為基礎的系統。
- (4) 我們相信通過投資於智能停車場管理系統，我們能就各項目減少一名停車場管理人員，因此每年為各項目節省人工成本人民幣80,000元。我們擬於2019年、2020年及2021年分別為20、20及22個物業管理項目實施該自動化措施。

## 未來計劃及所得款項用途

- (5) 我們相信通過投資於智能設施及以互聯網為基礎的系統如智能門禁系統及電子樓宇自動化系統，及通過不斷維護及更新設備及機器，我們將能就各項目減少一名工程人員，因此每年為各項目節省人工成本人民幣100,000元。我們擬於2019年、2020年及2021年分別為40、78及122個物業管理項目實施該自動化措施。
- (6) 由於我們實施自動化措施以增加物業管理項目的數量，我們預期我們減少的人工勞動成本金額將自2021年以後每年均超過我們的投資金額。

### [編纂]之理由

我們的董事相信[編纂]不僅能使我們籌集約[編纂]百萬港元之所得款項淨額(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元之中位數，並經扣除包銷費用及本集團於[編纂]中應付之開支)以協助我們載於本文件「業務—業務策略」一節之業務策略的執行，亦使我們能夠進入為我們的未來發展而設的籌資平臺以得到發展，從而於必要時進一步提升我們的企業形象、信譽度及競爭力，此乃由於[編纂]將需要更廣闊的股東基礎，因此將於股份買賣中提供流動資金。

### 進入籌資平臺

我們相信中國物業管理行業將穩定增長。根據中指院的資料，近年來，(i)中國物業管理行業分散且具競爭力，大型物業管理公司通過內生增長及併購中小型物業管理公司積極加速擴張，以擴大彼等物業管理組合及實現規模經濟；(ii)越來越多的物業管理公司通過有效利用因特網及信息技術擴大社區增值服務範圍；及(iii)信息技術在物業管理服務中發揮著越來越重要的作用，因其可使物業管理服務商實現業務運營自動化並減少對人工勞動的依賴，此外，集中信息技術系統能使物業管理服務商監控彼等附屬公司及分部的行政與財務運營。有關更多資料，見本文件「行業概覽—中國物業管理行業發展趨勢」。

與中指院確認的趨勢一致，我們已制定了業務策略以鞏固我們於中國物業管理行業的地位，包括(i)追求內生增長及戰略收購及投資；(ii)進一步努力多樣化我們的服務，尤其是對於業主及住戶的增值服務如老人護理及社區教育；及(iii)發展我們的「悅生活」在線服務平臺及對技術及智慧運營的投資。有關更多資料，見本文件「業務—業務策略」。我們的董事已確認需要額外資金以擴展我們的業務及有效實施我們的業務策略。

過往，我們主要以經營活動所得銀行現金及現金淨額撥付我們的營運資金需求。截至2018年6月30日，我們的現金及現金等價物達人民幣405.0百萬元，及截至本文件日期，我們的未動用銀行融資約為19.5百萬元。截至本文件日期，我們擁

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

有受限制現金金額人民幣10.0百萬元，乃由於自彼等各自訂金日期的定期存款開始產生利息，固定期限為一年。

以上並不表示我們沒有必要籌集資金來實施我們的業務策略。我們董事認為，手頭現金人民幣[編纂]元不足以維持我們的快速增長計劃。首先，我們已分配所得款項淨額特定部分及金額，以執行上文「一所得款項用途」所概述之各相關計劃。由於我們的分配通常基於我們的市場研究及對賣方之預計成本之詢問，特別是與我們就信息技術相關發展的實施計劃相關者，我們明白我們的手頭現金不足以完全及有效實施我們的戰略。例如，儘管我們預計於2019年1月1日至2021年12月31日，我們需將我們的所得款項淨額[編纂]港元分配至信息技術相關發展，但我們將仍需資金用於優質物業管理服務商之戰略收購及投資，其將與本集團產生協同效應。由於中國經濟狀況中的通貨膨脹及其他意外變動，我們的潛在目標及信息技術相關採購之收購成本於日後均亦可能增加。

此外，由於我們於往績記錄期擴展我們的業務，我們的貿易應付款項由截至2015年12月31日的人民幣11.4百萬元穩定增加至截至2018年6月30日的人民幣46.6百萬元及於往績記錄期我們的應計費用及其他應付款項亦增加並於2018年6月30日達人民幣292.6百萬元。本集團收取貿易應收款項亦面臨季節性波動的風險；截至2018年6月30日止六個月，我們錄得經營活動現金流出淨額人民幣7.3百萬元，主要由於貿易應收款項增加人民幣76.2百萬元，乃因業主及住戶傾向於在下半年（特別是於年底）結清未償還的物業管理費結餘。因此，我們的董事相信本集團並無從內部產生之充足資金以為我們的未來計劃提供全部資金，同時為本集團之運營維持充足的營運資金及有必要持有現金盈餘以應付銷售成本意外增加，特別是與我們的人工及委外費用有關的成本。

考慮到上述情況，我們已預測出債務融資需求，並於2018年8月6日與東亞銀行訂立融資協議。然而，我們不僅預期中國利率在不久的將來會上升，而且作為一個輕資產化公司，因我們或會無法提供大量抵押品，與銀行及金融機構協商優惠條款對我們而言更加困難。我們相信未來[編纂]將使我們進入活躍資本市場並可以通過發行股票及／或債務證券籌集資金。我們亦認為[編纂]將增強可在聯交所自由買賣股份的流動性，而[編纂]將擴大及分散我們的股東基礎。加強資本結構將使我們能夠在尋求未來的銀行融資時，更好地與銀行及金融機構進行磋商。無到期日的股本資金將會於流動資金管理方面提供給我們更多的靈活性。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 提升我們的企業形象、信譽及競爭力

我們的董事認為，成為上市公司將提升我們在有意客戶及供應商中的企業形象、信譽及競爭力，從而使我們能夠更好地就物業管理服務合同及分包協議進行磋商。成為聯交所主板上市公司不僅具備品牌推廣及宣傳優勢，而且在[編纂]後，我們的有意客戶及供應商也可以公開訪問我們的公司及財務資料。我們相信這將使得有意客戶及供應商對我們的專業精神及能力產生更高的信心。