

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本文件「業務—業務戰略」一節。

所得款項用途

假設[編纂]為每[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]的中間價），並假設[編纂]未獲行使，我們估計，我們將獲得的[編纂]所得款項淨額約為[編纂]百萬港元（經扣除我們就[編纂]應付的包銷費用及佣金以及估計開支）。

假設[編纂]釐定為每[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]的中間價），我們擬將[編纂]所得款項淨額用於以下用途。

- 所得款項淨額的約[編纂]%（約[編纂]百萬港元）將用於物業管理服務業務的擴展以擴大我們的業務規模（「投資計劃」），其中，(i)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於收購或投資其他住宅物業物業管理服務供應商；(ii)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於收購或投資非住宅物業物業管理公司，例如商業物業、產業園區、寫字樓、學校及醫院，以強化我們服務非住宅物業的能力，並進一步豐富我們的項目組合；及(iii)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於收購從事物業管理相關業務的公司，例如秩序維護、保潔、園藝及維修服務供應商，以優化我們的業務結構及實現協同效應。截至最後實際可行日期，我們並無任何投資或收購目標。當我們評估潛在投資或收購目標時，我們更傾向於投資具備以下條件的目標，其中包括：(a)在管建築面積不低於3.0百萬平米（倘目標為物業管理公司），(b)最近一個財務年度的年收入至少為人民幣50.0百萬元（倘目標為物業管理公司），(c)品牌質量優良，企業信譽良好，以及(d)管理層穩定，擬收購前三年內並無主要高級管理人員變動。預計就收購目標的位置而言，非住宅類物業管理公司及從事物業管理相關業務的公司與住宅類物業管理公司相似。我們旨在鞏固我們在中國西南地區的市場地位，增強我們在中國的佈局，以及提高我們在華東及華南、環渤海經濟圈以及粵港澳大灣區的市場份額。我們認為，儘管我們的毛利率於2018年下降主要是由於我們於2017年下半年新收購公司的毛利較低，但投資計劃最終可能提高我們未來的盈利能力，原因如下：(i)於收購後向將被收購的物業管理公司引進更多社區增值服務（毛利率一般高於物業管理服務）可增加本集團的整體收入及增加本集團的毛利率；(ii)對收購目標引入和應用數字化及自動化可減少

未來計劃及所得款項用途

管理成本及提高被收購公司的管理效率；及(iii)我們的投資計劃可進一步擴大本集團的業務規模，從而進一步減少本集團的整體管理成本及提高本集團的盈利能力；

- 所得款項淨額的約[編纂]% (約[編纂]百萬港元) 將用於提升我們的社區增值服務(「提升社區增值服務」)。特別地，我們計劃(i)投資我們所得款項淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元於軟件、硬件和智能終端，以升級我們的「嘉寶生活家」移動應用；(ii)投資我們所得款項淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元以開設並升級「生活家體驗中心」，以進一步改善我們在管物業住戶的用戶體驗；及(iii)投資我們所得款項淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元，以用於與第三方供應商合作，提高我們增值服務的質量及多樣性，尤其是多元化日常生活服務類產品供應渠道、升級拎包入住服務並開創社區養老服務及社區教育服務。我們認為上述方法將提高客戶的滿意度、對我們的忠誠度及粘性；
- 所得款項淨額的約[編纂]% (約[編纂]百萬港元) 將用於為我們維護及升級IT系統(「IT升級」)提供資金(與投資計劃、IT升級及提升社區增值服務一起，統稱為「擴張計劃」)，其中(i)所得款項淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於購買或升級信息技術軟件及(ii)所得款項淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於更新我們的智能化管理及數字化。此外，我們還會致力於通過全面運用數字化及運營自動化於我們業務的各個方面，優化信息的溝通和資源的配置，並擇機向物業開發商及物業管理公司輸出社區智能化解決方案，進一步降低運營成本、提升盈利能力。尤其是，我們計劃進一步發展信息體系，完善前中後台系統，實現人、財、物全面信息化貫通。我們還計劃將智慧社區方面的構建能力和管理經驗進行「產品化」，並通過與意向合作物業開發商及物業管理公司簽約合作的形式，向其銷售社區產品解決方案，同時為其提供後續安裝、實施、驗收、運維等增值服務。我們認為應用先進的信息技術軟件以及升級的智能化管理與數字化系統將令客戶滿意、降低人工成本及進一步提升決策和運營效率。請參閱本文件「業務—業務戰略—繼續開發高科技智慧化物業管理服務，加強智能化管理與數字化，升級『生活家服務體系』並進一步降低運營成本以及提升盈利能力」一節；及
- 所得款項淨額的約[編纂]% (約[編纂]百萬港元) 將用於營運資金及一般公司用途。我們預期未來營運資金需求將不斷增長，原因是我們業務通過內涵式增長及合併及收購擴張，以及社區增值服務產品組合持續擴大。

未來計劃及所得款項用途

倘[編纂]釐定為高於或低於估計[編纂]的中間價，或[編纂]獲行使，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]的最高價），並假設[編纂]未獲行使，經扣除我們就[編纂]應付的包銷費用與佣金及估計開支，我們將獲得所得款項淨額約為[編纂]百萬港元。

倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]的最低價），並假設超[編纂]未獲行使，經扣除我們就[編纂]應付的包銷費用與佣金及估計開支，我們將獲得所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元。

倘[編纂]獲悉數行使，經扣除我們就[編纂]應付的包銷費用與佣金及估計開支，我們將獲得約[編纂]百萬港元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即建議[編纂]的最低價）至[編纂]百萬港元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即建議[編纂]的最高價）的額外所得款項淨額。

倘所得款項淨額並未即時作上述用途，且在適用法律法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額用於短期保本理財產品。倘上述所得款項建議用途有任何變動，我們將作出適當公告。

未來計劃及所得款項用途

擴張計劃的詳情

下表載列各擴張計劃的主要里程碑、時間表及估計總投資。

主要類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額	次類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額 不足的情況下 資金的建議來源
投資計劃.....	[編纂]%	(百萬港元) [編纂]	(i) 收購其他住宅物業物業管 理服務供應商	[編纂]%	(百萬港元) [編纂]	完成目標公司總合約價值約 為[編纂]百萬港元的投資及收 購	2019年10月至 2020年9月	[編纂]	本公司將通過(其中包 括)內部產生的資金、商 業銀行貸款及/或非銀 行金融機構(如PE及收 購資金)等為該等計劃提 供資金
						完成目標公司總合約價值約 為[編纂]百萬港元的投資及收 購	2020年10月至 2021年9月		
						完成目標公司總合約價值約 為[編纂]百萬港元的投資及收 購	2021年10月至 2022年9月		
			(ii) 收購其他非住宅物業物業 管理服務供應商	[編纂]%	[編纂]	完成目標公司總合約價值約 為[編纂]百萬港元的投資及收 購	2019年10月至 2020年9月		
						完成目標公司總合約價值約 為[編纂]百萬港元的投資及收 購	2020年10月至 2021年9月		
						完成目標公司總合約價值約 為[編纂]百萬港元的投資及收 購	2021年10月至 2022年9月		

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額比例	所得款項金額 (百萬港元)	次類別	佔所得款項總額比例 [編纂]%	所得款項金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額不足的情況下 資金的建議來源
提升社區增值服務.....	[編纂]%	[編纂]	(iii) 收購物業管理相關業務服務供應商	[編纂]%	[編纂]	完成總合約價值約為[編纂]百萬港元的投資，主要用於保潔、園藝及維護服務	2019年10月至 2020年9月	[編纂]	本公司將使用運營所產生的現金
	[編纂]%	[編纂]	(i) 升級「嘉實生活家」移動應用	[編纂]%	[編纂]	完成第一階段升級以優化其基本功能，包括於包入住服務系統、住宅房屋經紀服務系統及「員工生活家」移動應用	2019年10月至 2020年9月	[編纂]	
						完成業務服務數字化的第二階段升級，包括於包入住服務系統、住宅房屋經紀服務系統及「員工生活家」移動應用	2020年10月至 2021年9月		

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	次類別	佔所得款項 總額比例 [編纂]%	所得款項 金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額 不足的情況下 資金的建議來源
						<ul style="list-style-type: none"> 完成多個系統的優化及數字化的第三階段升級，包括拎包入住服務系統、住宅房屋經紀服務系統及「員工生活家」移動應用 	2021年10月至2022年9月		
			(ii) 建立及升級「生活家體驗中心」	[編纂]%	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> 建立及升級60個「生活家體驗中心」 	2019年10月至2020年9月		
						<ul style="list-style-type: none"> 建立及升級160個「生活家體驗中心」 	2020年10月至2021年9月		
						<ul style="list-style-type: none"> 建立及升級170個「生活家體驗中心」 	2021年10月至2022年9月		
			(iii) 投資與第三方供應商的合作以提高我們社區增值服務的質量及多樣性	[編纂]%	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> 完成第一階段於位於四川省的服務公司、貿易公司及精裝修公司以及彼等各自試點運營的少數股權投資， 	2019年10月至2020年9月		
						<ul style="list-style-type: none"> 完成第二階段於該等公司的投資及全國範圍內對彼等業務的進一步推廣； 	2020年10月至2021年9月		

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額比例	所得款項金額 (百萬港元)	次類別	佔所得款項總額比例 [編纂]%	所得款項金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額不足的情況下 資金的建議來源
IT升級.....	[編纂]%	[編纂]	(i) 投資信息技術軟件	[編纂]%	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> 完成以下項目第一階段升級，包括但不限於，完成80個項目出入口無人值守軟件安裝；完成232個項目智能巡檢系統接入使用，完成雲視頻基礎平台搭建； 完成數據中台搭建，完成43個指標與58個預警指標的一期數據管理及數據風控； 完成基礎管理平台框架建設，實現平台權限管理，完成子系統遷移，完成業務程序管理平台一期建設； 完成物業管理收費、停車場、商城的電子發票自助服務的系統建設； 完成258個項目電子發票實施； 	2019年10月至 2020年9月	[編纂]	本公司將使用運營所產生的現金

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	次類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額 不足的情況下 資金的建議來源
						完成以下項目第二階段升 級，包括但不限於，完成 140個項目出入口無人值守 軟件安裝；完成260個項目 智能巡檢系統接入使用；完 成200個雲視頻項目關鍵點 位視頻接入；	2020年10月至 2021年9月		
						完成數據中台搭建，完成50 個指標與40個預警指標的二 期數據管理及數據風控；			
						完成管理平台優化，實現平 台權限管理，完成子系統的 遷移，完成業務程序管理平 台二期建設；			
						完成電子發票及稅務申報的 電子稅務系統之系統建設；			
						完成250個項目電子發票實 施；			

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	次類別	估所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額 不足的情況下 資金的建議來源
						<ul style="list-style-type: none"> 完成以下項目的第三階段升級，包括但不限於，完成200個項目出入口無人值守軟件安裝；完成200個項目智能巡檢系統接入使用；完成300個雲視頻項目關鍵點位視頻接入； 完成數據中台的平台優化，完成50個指標與40個預警指標的三期數據管理及數據風控； 完成業財稅管理流程一體化，完成250個項目電子發票實施； 	<ul style="list-style-type: none"> 2021年10月至2022年9月 		

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	次類別	估所得款項 總額比例 [編纂]	所得款項 金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額 不足的情況下 資金的建議來源
			(ii) 升級智能管理及數字化	[編纂]		<ul style="list-style-type: none"> 完成ECM系統與IoT平台融合，完成與智能巡檢系統貫通，完成52個項目安裝ECM系統接入使用； 完成綜合收費系統架構升級，通過完善收費系統關鍵功能，優化用戶體驗； 完成業財管理一體化系統升級改造，完成會計共享中心接入；完成50個項目財務賬目共享業務試點運行； 提升ECM平台的用戶體驗，增加新設備的整合並完成75個項目安裝ECM系統接入使用； 完成智能門禁系統人臉識別功能建設，接入50個項目試點運行； 	2019年10月至 2020年9月		

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	次類別	佔所得款項 總額比例	所得款項 金額 (百萬港元)	主要里程碑	時間表	估計總投資 (百萬港元)	所得款項淨額 不足的情況下 資金的建議來源
						<ul style="list-style-type: none"> 進一步升級綜合收費系統，優化用戶體驗； 完成預算系統整體建設，完成450個項目會計共享中心系統運行； 實現智能家居設備，如聲控能力； 優化ECM平台用戶體驗；完成75個項目安裝ECN系統接入使用； 完成智能門禁系統建設，接入100個項目試點運行； 進一步升級綜合收費系統，穩定核心功能； 業務及財務整合系統建設升級並完成150個項目會計共享中心系統運行； 實現更多生產商的智能家居設備接入全屋智慧平台，並實現豐富的場景控制能力。 			

未來計劃及所得款項用途

IT升級的成本及效益分析

我們認為，IT升級投資不僅可以減少我們的運營成本，還可以提高我們的管理效率，提高服務質量及客戶滿意度。根據我們目前的IT升級投資計劃，下表載列截至2022年9月30日止三個年度我們對IT升級計劃若干項目投資的定量成本及效益分析，並假設適用的中國法律法規，特別是與稅收相關的法律法規不會發生重大變動。因此，以下估計及預測可能存在變動及不確定因素。

期間	用於	投資金額 (千港元)	得益於	成本 節約金額 (千港元)	(成本)/ 效益淨額 (千港元)
2019年10月至 2020年9月	為80個無人值守 入口安裝軟件	[編纂]	減少體力勞動成本	[編纂]	[編纂]
	電子報稅系統	[編纂]	減少體力勞動成本、 發佈成本及印刷成本	[編纂]	[編纂]
2020年10月至 2021年9月	為140個無人值守 入口安裝軟件	[編纂]	減少體力勞動成本	[編纂]	[編纂]
	會計共享平台	[編纂]	減少體力勞動成本	[編纂]	[編纂]
	電子報稅系統	[編纂]	減少體力勞動成本、 發佈成本及印刷成本	[編纂]	[編纂]
2021年10月至 2022年9月	為200個無人值守 入口安裝軟件	[編纂]	減少體力勞動成本	[編纂]	[編纂]

未來計劃及所得款項用途

期間	用於	投資金額 (千港元)	得益於	成本 節約金額 (千港元)	(成本)/ 效益淨額 (千港元)
	會計共享平台	[編纂]	減少體力勞動成本	[編纂]	[編纂]
	電子報稅系統	[編纂]	減少體力勞動成本、 發佈成本及印刷成本	[編纂]	[編纂]
總計.....	不適用	[編纂]	不適用	[編纂]	[編纂]

如上所述，截至2022年9月30日止三個年度，若干IT升級（包括安裝無人值守入口、ECM系統升級、會計共享平台升級及電子稅務系統）的估計投資總額約為[編纂]百萬港元。於同期該等IT升級所產生的人工成本減少總額預期約為[編纂]百萬港元，因而淨利潤約為[編纂]百萬港元。除上述定量分析外，其他領域的IT升級，如智慧巡檢系統及數據中心的升級，亦將為我們帶來不可量化的好處，例如（其中包括）加強我們的管理效率、提高我們的服務質量、減少間接人工成本及提高客戶滿意度，所有這些均可幫助我們吸引及挽留更多的客戶，並增加我們的收入及毛利。此外，數字化及操作自動化亦能夠幫助我們最大限度地減少人為錯誤及建立統一的物業服務標準，確保一致且優質的服務。