

## 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「業務－業務戰略」。

### 所得款項用途

假設[編纂]未獲行使及[編纂]為每股[編纂]股份[編纂]港元(即本文件所述指示性[編纂]範圍的中位數)，我們估計我們將收取的[編纂]所得款項淨額約為[編纂]百萬港元(經扣除我們就[編纂]支付的包銷費用及佣金以及估計開支)。

假設[編纂]定為每股[編纂]股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，我們擬按下列用途使用[編纂]所得款項淨額。

- 約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於戰略收購及投資於其他中小型商業運營服務供應商，以擴大我們的商業運營服務業務及擴充我們的商業運營服務組合。我們會優先評估我們相信存在重大增長潛力的經濟發達區域內的潛在收購或投資目標，例如長三角地區。我們相信在該地區容易找到收購或投資目標，原因是(i)根據弗若斯特沙利文的資料，於2018年12月31日，中國及長三角地區有約1,900及350家中小型商業運營服務供應商管理零售商業物業；及(ii)中小型商業運營服務供應商通常並無擁有任何廣為人知的品牌、龐大的品牌庫及整合資訊科技平台。我們擬利用我們的品牌知名度、強勁的租戶招攬及資訊科技能力，以將成功經驗複製至有關商業運營服務供應商管理的零售商業物業。我們計劃收購或投資於在(i)管理團隊；(ii)業務狀況；(iii)營運表現；及(iv)增長潛力方面符合我們內部標準的商業運營服務供應商。我們期望目標公司的管理團隊備有適當的執行力，並擁有管理零售商業物業的經驗。我們初步計劃以管理五項或以上零售商業物業的公司為目標。而且，我們會考慮目標公司的運營表現，包括盈利能力及合規記錄。我們打算瞄準我們相信能夠為我們提供龐大增長機遇的管理零售商業物業的公司。我們計劃就初步盡職審查、目標挑選及投資批准設立一套內部批准系統及嚴格程序。於最後實際可行日期，我們並無就[編纂]所得款項淨額的用途確定任何收購或投資目標；
- 約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於升級資訊技術系統數字化及智能運營及管理，旨在優化消費者體驗、改善我們向租戶提供的服務質量及提升我們的運營效率，其中：
  - (i) 約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於升級我們的「寶龍悠悠」微信小程序，以向消費者提供更加便捷的購物體驗。升級後的「寶龍悠悠」微信小程序預期結合無碼支付、自動累計獎勵積分以及精確營銷及推廣功能，旨在促進消費者使用微信小程序。我們計劃使用(a)約[編纂]百萬港元以優化此項小程序的用戶界面；(b)約[編纂]百萬港元以為此項小程序添加更多付款方式，容許用戶使用支付寶及微信支付；(c)約[編纂]百萬港元以加強付款功能，使用戶能夠透過人臉識別進行付款；(d)約[編纂]百萬港元以分析透過線上生態系統收集得

## 未來計劃及所得款項用途

來的消費者資訊，從而加強我們的精準營銷能力；及(e)約[編纂]百萬港元以添加自動累計獎勵積分功能；

- (ii) 約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於升級我們的「寶龍商+」微信小程序，以向租戶提供全面服務。升級後的「寶龍商+」微信小程序預期將融合自動結算、提交投訴及維修申請、電子發票及分享獎勵積分功能，旨在幫助我們與租戶建立更緊密的合作關係。我們計劃使用(a)約[編纂]百萬港元以優化該小程序的用戶界面；(b)約[編纂]百萬港元以為此項小程序添加更多付款方法，容許租戶使用支付寶及微信支付；(c)[編纂]百萬港元以啟動電子發票功能；(d)[編纂]百萬港元以加強數據分析能力；及(e)[編纂]百萬港元以建立監察租戶銷售及運營數據的系統；
- (iii) 約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於投資我們的綜合線上生態系統，以提升我們分析透過我們線上生態系統收集待來的消費者數據及其他運營數據的能力，並利用有關分析協助我們高級管理層就零售商業物業規劃及定位、租戶組合決定及精準營銷作出商業決策。我們計劃使用(a)約[編纂]百萬港元以投資於定位系統，該系統容許我們就客流量繪製圖表，從而對消費者的購物模式有更佳的理解。我們分析有關購物模式，以進行精準營銷；(b)約[編纂]百萬港元以投資於雲端技術，從而加強我們的數據管理能力；及(c)[編纂]百萬港元以於我們的線上生態系統添加微信支付功能；及
- (iv) 約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於配置技術及智能裝置(包括人工智能及物聯網)，以增強消費者互動及優化消費者的購物體驗。我們計劃使用(a)約[編纂]百萬港元以於所有在管零售商業物業推出使用自動車牌識別技術的智能泊車系統。此自動車牌識別技術使我們可於消費者車輛進入我們的零售商業物業時自動偵測及記錄車牌號碼。消費者離開時可透過手機輸入車牌號碼支付停車費，而我們的系統將於其後計算停車總費用。藉實行有關技術，我們旨在節省勞工成本；(b)約[編纂]百萬港元以配置人臉識別技術及裝置，用作精準營銷策略的後方支援；及(c)約[編纂]百萬港元以實行積分獎勵計劃，令消費者於我們的在管零售商業物業消費時自動累積積分。
- 約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於若干租戶的股權投資，旨在與其建立緊密戰略合作。我們的潛在租戶投資目標乃聲譽良好的連鎖店，有助我們吸納客流、吸引其他潛在租戶並對在管零售商業物業注入信心。透過向該等租戶作出投資，我們不僅旨在從有關投資實現回報，亦希望提高引入優質租戶至我們在管零售商業物業的能力。我們在挑選及評估目標租戶及供應商時會考慮不同因素，包括：(a)彼等的品牌知名度及增長潛力；(b)是否能夠與我們的業務形成協同效應；及(c)彼等的盈利能力。
- 約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於根據輕資產業務模式翻新由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業。我們計劃從業主租賃有強大改造潛力的商場，用作重新定

## 未來計劃及所得款項用途

位及改造及隨後的分租。我們旨在透過此投資增加租金收入。詳情請參閱「業務－業務戰略－繼續透過輕資產業務模式複製我們的成功經驗至選定物業」。我們將審慎估算成本及預期回報以確保盈利能力。改造工作主要包括外立面改造、管線改造及美陳裝修。我們根據輕資產業務模型評估零售商業物業的關鍵標準包括：(a) 地理位置；(b) 總建築面積；(c) 建築設計標準；及(d) 預計回報。

- 約[編纂]或[編纂]百萬港元將用於一般業務用途及用作營運資金。我們預計營運資金的需求將因內生增長以及策略性收購及投資計劃而增加。

倘[編纂]定於較估計[編纂]範圍的中位數高或低的水平又或[編纂]獲行使，以上所得款項的分配將按比例調整。

倘[編纂]定於每股[編纂][編纂]港元(即本文件所載之[編纂]範圍的上限)並假設[編纂]不獲行使，經扣除我們就[編纂]應付的包銷費及佣金以及估計開支後，我們將收取的所得款項淨額約為[編纂]百萬港元。

倘[編纂]定於每股[編纂][編纂]港元(即本文件所載之[編纂]範圍的下限)並假設[編纂]不獲行使，經扣除我們就[編纂]應付的包銷費及佣金以及估計開支後，我們將收取的所得款項淨額約為[編纂]百萬港元。

倘[編纂]獲全面行使，經扣除我們就[編纂]應付的包銷費及佣金以及估計開支後，我們將收取介乎約[編纂]百萬港元(假設[編纂]為每股股份6.00港元，即建議[編纂]範圍的下限)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]範圍的上限)的額外所得款項淨額。

倘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，我們擬將所得款項淨額存入短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘上述的所得款項建議用途有任何變動或所得款項的任何金額將用於一般企業用途，我們將作出恰當的公告。

### 基準及假設

我們的未來計劃及業務戰略乃基於下列一般假設：

- 於未來計劃相關期間內，我們將擁有充裕財務資源以滿足計劃資本開支及業務發展的需求；
- 與董事所估計的金額相比，本文件所載本集團的各項未來計劃的資金需求並無重大變動；
- [編纂]將根據及如本文件「[編纂]的架構」一節所述完成；
- 現行會計政策與本集團於2018年12月31日及截至該日止三個年度以及截至2019年6月30日及截至該日止六個月的經審核匯總財務報表所述者概無重大變動；

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 我們業務適用的稅基或稅率並無重大變動；
- 我們將持續經營，包括但不限於按我們於往績記錄期內的相同經營方式留聘我們的主要員工及維繫客戶、供應商及分包商；
- 現行法律法規或有關本集團的其他政府政策，或本集團經營所在政治或市場狀況並無重大變動；
- 我們業務(包括未來計劃)將不會因任何不可抗力因素、不可預見因素、異常項目或有關中國通脹、利率及稅率的經濟變動所干擾；
- 並無自然、政治或其他災害將對我們的業務或經營造成重大干擾；及
- 我們並不會因本文件「風險因素」所載的風險因素而受到重大影響。

### 實施計劃

根據我們的業務戰略及未來計劃，我們擬自2020年1月1日至2023年12月31日止期間落實下文所載的實施計劃。實施計劃乃根據目前經濟狀況及「—所得款項用途—基準及假設」所載的假設制定。該等基準及假設本身面臨多項不確定因素及不可預測因素，尤其是本文件「風險因素」所載的風險因素。我們概不能向閣下保證我們的業務戰略將獲達成，且概不能保證我們的實施計劃將根據估計時間表落實，或根本不能落實。

## 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

未來計劃	實施計劃	[編纂]取得的 所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成收購或投資一家商業運營服務供應商超過51%的股份</li> </ul>	約[編纂]
升級我們的資訊科技系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成開發及推出寶龍悠悠</li> </ul>	約[編纂]
(i) 升級寶龍悠悠	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成開發及推出寶龍商+</li> </ul>	
(ii) 升級寶龍商+	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成開發自動累計獎勵積分功能</li> </ul>	
(iii) 投資我們的綜合線上生態系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成開發自動車牌識別裝置</li> </ul>	
(iv) 配置技術及智能裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成開發及升級電子發票功能</li> </ul>	
對若干租戶及供應商作出股權投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>就投資於租戶及供應商簽署及完成一至兩份投資協議</li> </ul>	約[編纂]
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	-	-
<b>總計：</b>		約[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

未來計劃	實施計劃	[編纂]取得的 所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	<ul style="list-style-type: none"><li>就收購或投資於一家商業運營服務供應商超過51%股份簽署及完成買賣協議或投資協議</li></ul>	約[編纂]
升級我們的資訊科技系統	<ul style="list-style-type: none"><li>升級寶龍悠悠功能</li></ul>	約[編纂]
(i) 升級寶龍悠悠	<ul style="list-style-type: none"><li>升級寶龍商+功能</li></ul>	
(ii) 升級寶龍商+	<ul style="list-style-type: none"><li>於在管零售商業物業停車場安裝自動車牌識別裝置</li></ul>	
(iii) 投資我們的綜合線上生態系統	<ul style="list-style-type: none"><li>於所有在管零售商業物業完成安裝自動累計獎勵積分裝置</li></ul>	
(iv) 配置技術及智能裝置	<ul style="list-style-type: none"><li>完成開發定位服務</li></ul>	
對若干租戶及供應商作出股權投資	<ul style="list-style-type: none"><li>就投資於租戶或供應商簽署及完成兩至三份投資協議</li></ul>	約[編纂]
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	<ul style="list-style-type: none"><li>完成翻新一至兩處零售商業物業</li></ul>	約[編纂]
總計：		約[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

未來計劃	實施計劃	[編纂]取得的 所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>就收購或投資於一家商業運營服務供應商超過51%股份簽署及完成買賣協議或投資協議</li> </ul>	約[編纂]
升級我們的資訊科技系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>開發精準客流監測計劃</li> </ul>	約[編纂]
(i) 升級寶龍悠悠	<ul style="list-style-type: none"> <li>升級新在管零售商業物業的智能泊車系統</li> </ul>	
(ii) 升級寶龍商+	<ul style="list-style-type: none"> <li>升級新在管零售商業物業的累計獎勵積分裝置</li> </ul>	
(iii) 投資我們的綜合線上生態系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>開發大數據平台</li> </ul>	
(iv) 配置技術及智能裝置		
對若干租戶及供應商作出股權投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>就投資於租戶或供應商簽署及完成三至五份投資協議</li> </ul>	約[編纂]
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成翻新一至兩處零售商業物業</li> </ul>	約[編纂]
總計：		約[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

未來計劃	實施計劃	[編纂]取得的 所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>就收購或投資於一家商業運營服務供應商超過51%股份簽署及完成買賣協議或投資協議</li> </ul>	約[編纂]
升級我們的資訊科技系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>升級新在管零售商業物業的智能泊車系統</li> </ul>	約[編纂]
(i) 升級寶龍悠悠	<ul style="list-style-type: none"> <li>升級新在管零售商業物業的累計獎勵積分裝置</li> </ul>	
(ii) 升級寶龍商+		
(iii) 投資我們的綜合線上生態系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>繼續開發大數據平台</li> </ul>	
(iv) 配置技術及智能裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>配置人臉識別技術及裝置</li> </ul>	
對若干租戶及供應商作出股權投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>就投資於租戶或供應商簽署及完成兩至三份投資協議</li> </ul>	約[編纂]
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	<ul style="list-style-type: none"> <li>完成翻新一至兩處零售商業物業</li> </ul>	約[編纂]
總計：		約[編纂]

## 未來計劃及所得款項用途

自2022年1月1日至2022年6月30日

未來計劃	實施計劃	[編纂]取得的 所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>就收購或投資於一家商業運營服務供應商超過51%股份簽署及完成買賣協議或投資協議</li> </ul>	約[編纂]
升級我們的資訊科技系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>升級新在管零售商業物業的自動付款裝置</li> </ul>	約[編纂]
(i) 升級寶龍悠悠	<ul style="list-style-type: none"> <li>升級新在管零售商業物業的累計獎勵積分裝置</li> </ul>	
(ii) 升級寶龍商+		
(iii) 投資我們的綜合線上生態系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>繼續開發大數據平台</li> </ul>	
(iv) 配置技術及智能裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>提升定位服務能力以接觸消費者並為其提供服務</li> <li>於智能泊車系統推出及增加導航功能</li> </ul>	
對若干租戶及供應商作出股權投資	—	—
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	—	—
總計：		約[編纂]

## 未來計劃及所得款項用途

自2022年7月1日至2022年12月31日

未來計劃	實施計劃	[編纂]取得的 所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>就收購或投資於一家商業運營服務供應商超過51%股份簽署及完成買賣協議或投資協議</li> </ul>	約[編纂]
升級我們的資訊科技系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>升級新在管零售商業物業的累計獎勵積分裝置</li> </ul>	約[編纂]
(i) 升級寶龍悠悠	<ul style="list-style-type: none"> <li>推出精準營銷計劃</li> </ul>	
(ii) 升級寶龍商+	<ul style="list-style-type: none"> <li>配置智能機械人</li> </ul>	
(iii) 投資我們的綜合線上生態系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>推出人工智能客戶服務計劃</li> </ul>	
(iv) 配置技術及智能裝置		
對若干租戶及供應商作出股權投資	-	-
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	-	-
總計：		約[編纂]

## 未來計劃及所得款項用途

自2023年1月1日至2023年6月30日

未來計劃	實施計劃	[編纂]取得的 所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>就收購或投資於兩家商業運營服務供應商超過51%股份簽署及完成買賣協議或投資協議</li> </ul>	約[編纂]
升級我們的資訊科技系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>升級新在管零售商業物業的累計獎勵積分裝置</li> </ul>	約[編纂]
(i) 升級寶龍悠悠	<ul style="list-style-type: none"> <li>推出精準營銷計劃</li> </ul>	
(ii) 升級寶龍商+	<ul style="list-style-type: none"> <li>配置人工智能安保機械人</li> </ul>	
(iii) 投資我們的綜合線上生態系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>優化大數據平台</li> </ul>	
(iv) 配置技術及智能裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>整合商場所有智能技術</li> </ul>	
對若干租戶及供應商作出股權投資	—	—
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	—	—
總計：		約[編纂]

## 未來計劃及所得款項用途

自2023年7月1日至2023年12月31日

未來計劃	實施計劃	[編纂]取得的 所得款項金額
尋找戰略收購及投資其他商業運營服務供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>就收購或投資於兩家商業運營服務供應商超過51%股份簽署及完成買賣協議或投資協議</li> </ul>	約[編纂]
升級我們的資訊科技系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>升級在管新零售商業物業的累計獎勵積分裝置</li> </ul>	約[編纂]
(i) 升級寶龍悠悠	<ul style="list-style-type: none"> <li>推出智能安保機械人應用程式</li> </ul>	
(ii) 升級寶龍商+		
(iii) 投資我們的綜合線上生態系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>優化大數據平台</li> </ul>	
(iv) 配置技術及智能裝置	<ul style="list-style-type: none"> <li>整合商場所有智能技術</li> </ul>	
對若干租戶及供應商作出股權投資	—	—
翻新獨立第三方開發或擁有的零售商業物業	—	—
總計：		約[編纂]