

未來計劃及所得款項用途

未來計劃及所得款項用途

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本文件「業務－業務策略」一節。

所得款項用途

扣除我們就[編纂]應付的[編纂]及[編纂]以及估計開支後（假設[編纂]定於本文件所列指示性[編纂]範圍下限及上限，且[編纂]不獲行使），我們將收取的估計[編纂]所得款項淨額載列於下表：

	每股[編纂] [編纂][編纂]港元 (指示性[編纂]範圍下限)	每股[編纂] [編纂][編纂]港元 (指示性[編纂]範圍上限)
股份市值.....	[編纂]	[編纂]
每股未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 ^(附註)	[編纂]	[編纂]

附註：關於假設及計算方法，請參閱本文件附錄二所載「未經審核備考財務資料」一節。

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]港元的中位數，則[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元，而我們擬將其作以下用途：

為業務拓展而甄選的收購

約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於拓展我們的業務，透過收購合適的併購標的，其中：

- (i) 約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於收購專注非住宅物業的物業管理服務供應商或項目公司，以提高(a)我們在河南省及河南省鄰近省份的覆蓋範圍；或(b)我們承接或向不同類型的物業提供物業管理服務以補充我們業務的能力。

我們擬甄選具有最高預期回報及最低收購風險及敞口的收購目標，因此我們將對潛在目標進行初步評審及可行性研究，而且我們已建立收購委員會以考慮、評估及決定是否進行潛在收購。我們的收購委員會由五名成員組成，即朱杰先生、張惠琪女士、張勇先生、羅書丹先生及盧朝生先生。盧朝生先生為我們的法務部成員，具備法律及合規方面的經驗。

於評估收購機會時，我們將審慎考慮與目標有關的各類因素，包括但不限於其在管物業的質素及規模；收購的成本及收益（基於我們的公司策略及長

未來計劃及所得款項用途

期計劃)；我們的現時業務與潛在標的在技術、管理層才幹及業務相容性方面的協同效應；潛在目標所在地區及省份的社會經濟和人口狀況以及地方監管環境和現行政策；合營夥伴(如有)和合營架構(如適用)；我們的財務資源；標的的財務數據以及提升我們現有及未來業務整體競爭力和可持續性的可能性。

具體而言，在選擇和評估潛在收購物業管理服務供應商的機會時，我們會考慮下列與標的公司有關的甄選標準：

- **地理位置** — 我們主要面向位於河南省經濟發展較好的城市或工業基礎雄厚的城市(如鄭州市、許昌市、新鄉市、信陽市及洛陽市)及河南省的鄰近省份(如湖北省、河北省、山西省、安徽省、陝西省及山東省)的物業管理服務供應商或項目公司。
- **業務重點** — 我們主要面向專注於為非住宅物業(包括政府樓宇、學校、工業園、酒店及醫院)提供物業管理服務的中小型物業管理服務供應商及由小型非住宅房地產開發商持有的物業管理公司。
- **經營規模** — 我們面向上一財政年度在管建築面積不低於50,000平方米的物業管理服務供應商或項目公司。
- **財務往績記錄** — 我們考慮收購目標於過往財政年度的財務業績及表現。我們面向上一財政年度實現毛利率至少35%及純利率至少為15%的物業管理服務供應商。
- **管理能力** — 我們面向具備豐富行業知識及物業管理經驗(尤其在政府樓宇、學校、工業園、酒店及醫院方面)的管理團隊的物業管理服務供應商。

董事認為，併購物業管理服務供應商或項目公司可使我們(i)通過迅速進入新的地理市場並以有效的方式擴展我們的業務組合，從而實現跨越式增長；(ii)在河南省獲得更大市場份額，並實現更佳規模經濟；(iii)增強本集團的市場影響力及鞏固我們在河南省的領先地位；(iv)實現在管物業組合多元化；及(v)增加第三方開發商管理項目的比例。

據第一太平戴維斯告知，河南省有100多家物業管理服務供應商或項目公司專門為非住宅物業提供物業管理服務，而河南省及其鄰近省份(包括湖北省、河北省、山西省、安徽省、陝西省及山東省)則有1,200多家。該等物業管理服務公司可能符合我們的甄選標準。

未來計劃及所得款項用途

- (ii) 約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於收購物業管理相關專業服務供應商，以優化我們的業務架構及獲得協同效應。

具體而言，在選擇和評估潛在併購物業管理相關專業服務供應商的機會時，我們會考慮下列與目標公司有關的甄選標準：

- **地理位置** — 我們主要面向位於河南省鄭州市及本集團或本集團任何成員公司開展其業務所在任何其他地區的物業管理相關專業服務供應商。
- **業務重點** — 我們主要面向從事物業管理相關專業服務，如物業維修工程（如電氣工程、供排水工程、建築裝修及裝飾以及安裝與維修服務）、消防工程及專業清潔（如地毯清潔、幕牆清潔、石材養護）的目標公司。
- **管理能力** — 我們面向管理團隊具備物業維修工程、消防工程及專業清潔方面相關知識及經驗的物業管理專業服務供應商。

董事認為，併購物業管理相關專業服務供應商可以使我們減少分包類似服務的分包成本、優化我們的業務架構並實現協同效應。董事擬於收購物業管理相關專業服務供應商後向其他獨立物業管理服務供應商提供專業物業維修工程（如電氣工程、供排水工程、建築裝修及裝飾以及安裝與維修服務）、消防工程及專業清潔（如幕牆清潔及石材養護）。

除了來自第三方客戶的業務和收購產生的協同效應，董事認為本集團將會受惠於節省分包成本。僅供說明之用，假設我們能夠收購物業管理相關專業服務供應商，估計節省分包成本列示如下：

	二零一九年	二零二零年
	(估計)	(估計)
	千港元	千港元
本集團物業管理相關專業服務		
預計產生的分包成本	7,000	8,000
減：專業服務供應商向本集團提供		
物業管理相關專業服務所產生的		
成本及開支 ^(附註)	6,440	7,360
節省分包成本	560	640

未來計劃及所得款項用途

附註：據第一太平戴維斯告知，物業管理相關專業服務供應商的平均純利率為約8.0%。服務供應商向本集團提供物業管理相關專業服務所產生的成本及開支按本集團物業管理相關專業服務預計產生的分包成本乘以92.0%計算（即100.0%－物業管理相關專業服務供應商的平均純利率8.0%）。

據第一太平戴維斯告知，物業管理公司擁有專業物業管理相關專業服務供應商屬行業慣例，而中國和河南省分別擁有約200,000名及超過7,000名提供勞務分包服務的物業管理相關專業服務供應商可能符合我們的甄選標準。

倘收購目標符合上述初步評估甄選標準，我們將對目標進行詳細的盡職調查，包括進行詳細的可行性研究、財務分析、審查潛在合營夥伴（如有）以及審查相關合約、批准和許可。我們亦可委聘合資格中國法律顧問，就任何有關收購的潛在法律事宜向我們提供建議，並確保收購及營運目標不會導致任何不合規問題或違反法律法規。我們將盡力遵循特定甄選標準，以保障我們擴張策略的可持續性，然而，如果我們的收購委員會認為收購可在我們的現有業務與潛在目標之間建立技術、管理層才幹及／或業務相容性方面的協同效應，並且擁有符合我們的公司策略和長期計劃的巨大潛在前景，則我們仍可能進行未達致特定甄選標準的收購。

於最後實際可行日期，我們並無就收購事項確定任何目標公司。

提升物業工程服務

約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元，將用於提升我們的物業工程服務，包括：

- (i) 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元用於委聘公司開發用於建築工地且具備更佳功能的系統。我們已在部分建築工地中設置系統。有關我們的建築工地管理系統的更多詳情，請參閱本文件「業務－物業工程服務」一節。為提升我們現有系統的功能，我們計劃升級並改良現有系統，以更有效地管理建築工人並確保建築工人和財產的安全。這有助提升我們的安全、庫存安全、塔式起重機管理和環境監控。例如：
 - 安全：可通過配戴裝有傳感器的設備監控建築工人的健康狀況和附近的潛在危險。
 - 庫存安全：在高價值的物料和設備上安裝標籤，以便在貨物異常移動時發出警報。
 - 塔式起重機管理：風速和載重等信息將通過高精度傳感器收集，並即時發送至監控設備和相關監督部門。監控設備將根據所收集的信息發

未來計劃及所得款項用途

出安全警報並採取安全措施，相關監督部門將能夠在其辦公室監控塔式起重機的運作。

- 環境監控：可收集、存儲、處理和分析建築工地某些區域的灰塵水平、噪音水平和氣象參數等信息。該系統使相關的監督部門能夠及時準確地了解建築工地的環境質量以及施工對環境的影響。
- (ii) 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元用於委聘公司將我們的現有系統與面部識別技術進行系統整合。目前，面部識別技術已在門禁控制和建築工地管理中使用。然而，除門禁控制及監控功能外，用戶必須於物業或建築工地就使用其他功能或系統分別輸入相關數據。系統整合讓已登記人士使用其他功能及系統，例如升降機系統及可視對講系統，同時提升我們的管理效率；及
- (iii) 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元用於僱用信息技術專家以維護及提升我們現有物業工程服務，為迎合全面提升我們的物業工程服務的開發水平，我們將聘請擁有系統開發和面部識別技術相關經驗的信息技術專家，以便與相關分包商更好地溝通以維護現有系統並提出解決方案進行升級。我們擬委聘兩到四名信息技術專家。

董事相信，提升物業工程服務不僅可以提高我們在快速增長的物業工程服務行業的競爭力，而且將有助於我們通過提供物業工程服務於早期階段參與建設項目。因此，本集團將能夠通過在物業開發的不同階段與第三方房地產開發商及業主建立業務關係而擴大我們的客戶基礎，例如，於動工前在建築工地建立安全及保安系統，以及於施工期間和之後提供項目管理諮詢服務。此外，我們將更熟悉物業設計，了解相關人士（特別是第三方房地產開發商或業主）的要求並與之建立融洽關係，從而提升我們參與第三方房地產開發商的物業管理協議競標的中標率。

據第一太平戴維斯告知，提升物業工程項目將增加我們在招標及競標程序中獲得物業管理項目的機會。董事擬動用[編纂]所得款項來提升我們的物業工程服務以擴大我們的物業管理組合。

未來計劃及所得款項用途

提升物業管理業務

約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元，將用於提升我們的物業管理服務，包括：

- (i) 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於開發及啟用一套系統，這可促進我們進行物業管理項目的設施管理、安全及保安全管理及能源管理。該系統有助收集設施、設備等的運作數據，並將其傳輸給管理員，以便我們可通過屏幕、電腦、移動應用程序和其他設備進行監控並觀察每項物業的實時狀態。通過將設施（例如配電室、水泵、電梯、消防系統、照明系統）與系統連接，可對設施進行實時監控。此外，可將數據存儲起來並進行分析，以便提早發現任何潛在的設備危險和故障。這將降低人工檢查的成本，並確保檢查的標準化和自動化。該系統使我們能夠通過監控能耗來減少在場所巡邏以及檢查設備方面的人工成本和運營成本。標準化也可以確保我們的服務質量，從而提高我們的整體效率。
- (ii) 約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元，將用於升級及加強我們的信息管理系統，包括我們的客戶關係管理系統、支付管理系統及企業資源規劃系統。通過升級及增強這些系統，我們旨在促進適當維護和收集客戶信息，包括其付款、過往維修保養以及投訴記錄。我們亦旨在改善我們的付款管理系統，包括自動開具發票，付款系統警報（例如微信支付和支付寶）和欠款提醒。至於我們的企業資源規劃系統，我們希望能建立一個系統來即時計算和分析我們的運營財務數據；及
- (iii) 約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元，將用於升級或維護現有設施，如供水系統、配電室及供電線路、消防設施及設備、電梯、照明系統、電梯監控系統、空調系統，以進一步加強我們的服務質量並確保營運效率。

董事認為，提升物業管理服務將進一步提高我們的服務質量並確保營運效率。

未來計劃及所得款項用途

營運資金

約[編纂]%，或約[編纂]百萬港元，將用作一般營運資金。

若[編纂]定於指示性[編纂]範圍上限，即每股股份[編纂]港元，我們從[編纂]所得款項淨額將增加約[編纂]百萬港元。我們擬將額外所得款項淨額按比例用於上述用途。若[編纂]定於指示性[編纂]範圍下限，即每股股份[編纂]港元，我們從[編纂]所得款項淨額將減少約[編纂]百萬港元。我們擬在上述用途中按比例扣減所得款項淨額。

若[編纂]獲悉數行使，扣除我們應付的[編纂]及估計開支後，我們估計從該等額外股份發售收取的額外所得款項淨額將約為(i)[編纂]百萬港元(假設[編纂]定於指示性[編纂]範圍上限，即每股股份[編纂]港元)；(ii)[編纂]百萬港元(假設[編纂]定於指示性[編纂]範圍中位數，即每股股份[編纂]港元)；及(iii)[編纂]百萬港元(假設[編纂]定於指示性[編纂]範圍下限，即每股股份[編纂]港元)。我們從[編纂]獲行使收取的任何額外所得款項淨額亦將按比例分配至上述用途。

若所得款項淨額並無立即應用於上述用途且若適用法律及法規許可，我們擬將所得款項淨額存入法定金融機構及／或持牌銀行作為短期活期存款。

未來計劃及所得款項用途

我們的擴張計劃

下表載列我們各項擴張計劃所用所得款項金額及比例、里程碑及期限。倘發現所得款項淨額不足以支持我們的擴張計劃，我們將動用內部資金及經營所得現金：

擬定用途	佔所得		子類	各自的		里程碑	期限
	款項總額的比例	所得款項金額		所得款項總額的比例	所得款項金額		
為業務拓展而甄選的收購.....	[編纂]%	(百萬港元) [編纂]	(i) 收購非住宅物業的其他物業管理服務供應商或項目公司	[編纂]%	(百萬港元) [編纂]	<ul style="list-style-type: none"> 評估收購機會、對目標進行盡職審查及甄選收購目標 完成合約總值約[編纂]百萬港元的目標公司收購或投資 完成合約總值約[編纂]百萬港元的目標公司收購或投資 	<ul style="list-style-type: none"> [編纂]後六個月內 [編纂]後兩年內 [編纂]後三年內
			(ii) 收購物業管理相關專業服務供應商	[編纂]%	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> 評估收購機會、對目標進行盡職審查及甄選收購目標 完成合約總值約[編纂]百萬港元的目標公司收購或投資 	<ul style="list-style-type: none"> [編纂]後六個月內 [編纂]後兩年內

未來計劃及所得款項用途

擬定用途	佔所得 款項總額 的比例	所得款項 金額	子類	各自佔 所得款項 總額的比例	各自的 所得款項 金額	里程碑	期限
提升物業工程服務.....	[編纂]%	(百萬港元) [編纂]	(i) 委聘公司開發用於建築工地且具備更佳功能的系統 (ii) 委聘公司將我們的現有系統與面部識別技術進行系統整合 (iii) 僱用信息技術專家以維護及提升我們的物業工程服務	[編纂]%	(百萬港元) [編纂]	<ul style="list-style-type: none"> • 委聘公司開發具備更佳功能的系統 • 完成系統開發及安裝 • 委聘公司進行系統整合及對我們的現有系統進行全面分析 • 完成將我們的現有系統與面部識別技術進行系統整合 • 僱用一至兩名在電力工程持有資格證書的信息技術專家以維護我們的現有信息技術系統 • 僱用一至兩名在電力工程持有資格證書的信息技術專家以拓展我們的物業工程服務，如加大使用面部識別技術 	<ul style="list-style-type: none"> • [編纂]後六個月內 • [編纂]後兩年內 • [編纂]後六個月內 • [編纂]後兩年內 • [編纂]後一年內 • [編纂]後一至兩年內

未來計劃及所得款項用途

擬定用途	佔所得 款項總額 的比例	所得款項 金額	子類	各自佔 所得款項 總額的比例	各自的 所得款項 金額	里程碑	期限
提升物業管理服務.....	[編纂]%	(百萬港元) [編纂]	(i) 開發及啟用一套系統	[編纂]%	(百萬港元) [編纂]	<ul style="list-style-type: none"> • 委聘公司開發一套系統，以增強我們物業管理項目的設施管理、安全管理與保安管理及能源管理 • 完成該系統的開發及安裝 • 完成將該系統應用於物業管理服務 • 完成升級我們的客戶關係管理系統，以改善客戶信息管理，處理客戶要求及物業推廣活動等 	<ul style="list-style-type: none"> • [編纂]後六個月內 • [編纂]後一年半內 • 完成開發階段後 • [編纂]後兩年內

未來計劃及所得款項用途

擬定用途	佔所得款項總額的比例	所得款項金額 (百萬港元)	子類	各自佔所得款項總額的比例	各自的所得款項金額 (百萬港元)	里程碑	期限
						<ul style="list-style-type: none"> 完成建設支付管理系統，以提升整個支付系統，如自動賬單交付、支付通知、逾期支付提醒等 	<ul style="list-style-type: none"> [編纂]後 兩年內
						<ul style="list-style-type: none"> 完成配置企業資源規劃系統，以促進個人物業預算編製、開支記錄、數據分析及統計數據 	<ul style="list-style-type: none"> [編纂]後 兩年內
			(iii)升級或維護現有設備	[編纂]%	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> 完成升級及維護供水系統、配電室和供電線路、消防設施和設備、照明系統、電梯監控系統及空調系統等。 	<ul style="list-style-type: none"> [編纂]後 兩年內