
未來計劃及 [編纂] 用途

未來計劃

有關未來計劃的詳細描述，請參閱「業務 — 業務戰略」一節。

[編纂]用途

我們估計，於扣除[編纂]費用及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支後並假設[編纂]並無獲行使，我們將會獲得的[編纂][編纂]（假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元（即本文件所述發[編纂]的中位數））將約為[編纂]百萬港元。

我們擬將[編纂][編纂]用作以下用途：

- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於尋求選擇性策略投資及收購機會以及進一步擴大物業管理業務的規模，其中(i)約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於收購或投資於其他專注於住宅物業管理的物業管理公司，其適合並可補充我們的業務運營及策略，以擴大業務規模；(ii)約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於收購或投資於其他從事商業物業管理的物業管理公司，以增強我們服務非住宅物業的能力及豐富我們的項目組合。我們僅擬收購或投資為獨立第三方的物業管理公司。截至最後可行日期，我們並無任何投資或收購目標。用於投資或收購的估計[編纂]將取決於我們的業務擴張策略及潛在目標的規模。我們計劃於2022年年底前收購或投資四至六家物業管理公司。我們計劃重點探索長三角(如江蘇省、上海市、安徽省)、西南(如成都市、重慶市)、華南(如廣東省)、華中(如湖北省及湖南省)等地區的收購或投資目標。當我們評估潛在投資或收購目標時，我們偏向投資的目標包括(a)在管建築面積約為1.0百萬平方米至2.0百萬平方米，(b)最近期財政年度的年收益保持至少人民幣50.0百萬元，(c)純利率為10%或以上，(d)平均物業管理費至少每平方米每月人民幣1.50元，(e)信譽良好的品牌認可度及良好的企業信譽，及(f)較強的合同續簽記錄及業務擴張能力。我們預計我們未來收購的投資回收期約為六年。根據中指院的資料，物業管理行業分散，2019年中國在營公司將近130,000間。據中指院所告知，董事認為我們的選擇標準符合行業慣例，市場上有足夠數量的合適目標公司可供我們進行上述擴張計劃。據中指院所告知，鑑於

未來計劃及[編纂]用途

中國市場上可覓得合適的目標公司，我們相信，我們有能力擴大地域覆蓋範圍並提升選定擴張地區的市場份額。我們預期，我們的投資及擴張計劃將進一步擴大我們的業務規模，進而可進一步降低整體管理成本及提高盈利能力。

- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於加強智能系統的研發及升級，其中(i)約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於為在管住宅及商業物業購買或升級硬件、設備及智能系統，以及維護及升級現有智能系統及硬件設備。尤其是，我們計劃於我們的在管商業物業中安裝智能巡邏系統、智能公用設施管理系統及能耗系統，並於在管住宅物業安裝人臉識別系統、智能行為分析系統、智能停車系統及設備遠程EBA管理系統。此外，我們預期在我們管理的商業及住宅物業中維護及升級現有智能硬件及更換已損壞硬件。我們相信，智能系統的應用將改善我們的客戶體驗、降低人工成本及提高運營效率；及(ii)約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於研發及升級智能系統，尤其是(a)研發「弘陽小鎮」業務一體化平台，藉此，我們旨在整合各種業務終端、改善不同平台間的協同性及提升大數據分析能力。我們計劃投資研發ERP後台系統「弘生活」及「弘商匯」移動系統，包括升級前台、數據中台及API接口，以利用人工智能及增強後台系統計算能力等創新技術，將該等平台及系統集成至「弘陽小鎮」業務一體化平台。我們認為，平台的集中運營及管理使我們能夠更有效及時地發現任何工作問題或回應客戶的詢問及要求，從而提高決策及工作效率，為客戶提供更好的服務。此外，我們可利用「弘生活」及「弘商匯」系統的協同作用，滿足商業及住宅物業客戶的多樣化需求。(b)招聘並培養技術專家及研發團隊。我們計劃招聘專家，包括人工智能專家、大數據專家、研發工程師及維護工程師，視乎資歷及崗位而定，每人的年薪為人民幣0.15百萬元至人民幣0.6百萬元。

未來計劃及[編纂]用途

- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於提升我們的服務質量，以確保向客戶提供高端服務，並進一步多元化收益來源，其中，
 - (i) 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於擴展我們的「宸忻」服務，以推行高端服務系統。我們的「宸忻」系列針對在管高端及低密度住宅物業的業主及住戶，配備有逾兩年服務行業經驗或擁有「金鑰匙國際聯盟」認證的管家人員，為業主及住戶提供精緻、體貼、個性化及多元化的服務。有關詳情，請參閱「業務 — 業務戰略 — 繼續延伸物業管理服務價值鏈，滿足不同客戶的差異化需求」。尤其是，我們計劃招募具有服務管理專業或教育背景的高端管家團隊並於未來兩年於五至八個我們的在管住宅物業推出「宸忻」系列產品，我們計劃進一步探索客戶需求，利用社區資源及聚集高質素商家，旨在滿足客戶對優質服務的需求。此外，我們亦計劃投資社區活動，通過改善若干高端社區(其中包括低密度及在管建築面積至少3.0百萬平方米，例如弘陽地產集團開發的「宸暉」系列物業)的社區活動數量及種類，為業主及住戶提供更好的生活體驗。尤其是，我們計劃投資租賃音頻設備、舞台裝置及空間、廣告及活動，計劃在公共假日期間組織文化活動、聚會及宴會以及戶外旅遊活動。截至最後可行日期，我們尚未就上述投資訂立任何協議；及
 - (ii) 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於與第三方供應商合作，以改善增值服務的品質及多樣性。我們將甄選適合未來業務增長及能夠滿足我們增值服務特點及需求的合適第三方供應商，以優化增值服務系統。我們亦計劃聘請第三方機構進行客戶滿意度調查及神秘顧客拜訪，以幫助我們更好地瞭解及響應客戶對增值服務的需求；
- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於繼續招募人才以及改善員工培訓及員工福利制度，以支持業務的可持續發展，其中(i)約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於促進中高端管理人才及高潛質儲備人才的招聘，以補充業務運營；及(ii)約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用於在現有的培訓系統上優化員工培訓及學習系統，建立培訓團隊及激勵計劃，延伸現有的培訓範圍，為員工提供全面的培訓及指導，以應付業務擴張及多元化。除了為僱員提供專業培訓(例如管家服務及項目質量管理)外，我們擬於不久的將

未來計劃及[編纂]用途

來開展針對培養儲備人才管理及領導技能的培訓。我們計劃建立由內部管理人才及外部專家(如行業基準企業經驗豐富的管理人員或專業機構培訓師)組成的培訓團隊。我們相信我們的培訓及培養計劃將使我們能夠吸引、挽留、激勵及培養有才能的僱員，提高我們關鍵管理團隊的能力及改善僱員福利，因為該等計劃有助於僱員發展，提高彼等的生產力，進一步支持我們未來的可持續發展：

- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)用作營運資金及一般公司用途。由於我們的業務快速及內生增長以及多樣化的服務範圍及合適機會出現時進行的任何投資或收購，我們預計對營運資金的需求將會增加。

倘[編纂]釐定為比估計[編纂]的中位數更高或更低的水平或[編纂]獲行使，則上述[編纂]分配將按比例調整。

倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所述的[編纂]的上限)及假設[編纂]並無獲行使，則於扣除[編纂]費用及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支後，我們將獲得[編纂]約[編纂]百萬港元。

倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所述的[編纂]的下限)及假設[編纂]並無獲行使，則於扣除[編纂]費用及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支後，我們將獲得[編纂]約[編纂]百萬港元。

倘[編纂]獲悉數行使，於扣除[編纂]費用及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支後，我們將獲得額外[編纂]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]的上限)。

倘[編纂]並非即時用作上述用途及在適用法律法規准許的範圍內，則我們擬將[編纂]用於短期需求存款及／或貨幣市場工具。倘上述建議[編纂]用途有任何變動或[編纂]任何金額將用作一般公司用途，我們將會作出適當公告。

未來計劃及[編纂]用途

擴張計劃詳情

下表載列各擴展計劃的關鍵里程碑、時間表及預計投資總額。

主要分類	佔[編纂] 總額百分比		子類別	佔[編纂] 總額百分比		關鍵里程碑	時間表	[編纂]不足時的 建議資金來源	
	[編纂] (以百萬 港元計)	[編纂] (以百萬 港元計)		[編纂] (以百萬 港元計)	[編纂] (以百萬 港元計)			[編纂] (以百萬 港元計)	[編纂] 建議資金來源
投資計劃	[編纂]	[編纂]	(i) 收購或投資其他從事住宅及商業物業管理的物業管理公司	[編纂]	[編纂]	● 收購或投資4至6家物業管理公司	2021年至 2022年	[編纂]	本公司將通過自籌資金（包括內部產生的資金）、商業銀行貸款及/或非銀行金融機構借貸等為有關計劃提供資金
加強研發並進行智能系統 升級	[編纂]	[編纂]	(i) 為在管住宅及商業物業購買或升級硬件、設備及智能系統以及維護及升級現有智能系統及硬件設備	[編纂]	[編纂]	● 於2021年、2022年及2023年分別於約4、6及12個商業物業安裝智能硬件設備及軟件系統，如智能巡邏系統、智能公用事業管理系統及能耗系統	2021年 2022年 2023年	[編纂]	同上
				[編纂]	[編纂]	● 於2021年、2022年及2023年分別於約8、12、20個社區安裝人臉識別系統、智能行為分析系統、智能停車系統，及於約3、6及8個在管社區安裝設備遠程EBA管理系統。	2021年 2022年 2023年	[編纂]	[編纂]
				[編纂]	[編纂]	維護及升級現有智能系統及硬件設備，於在管住宅及商業物業更換已損壞硬件	2021年 2022年 2023年	[編纂]	[編纂]

未來計劃及[編纂]用途

主要分類	佔[編纂] 總額百分比		子類別	佔[編纂] 總額百分比		關鍵里程碑	時間表	[編纂]不足時的 建議資金來源	
	[編纂]金額 (以百萬 港元計)	[編纂]金額 (以百萬 港元計)		[編纂]金額 (以百萬 港元計)	[編纂]金額 (以百萬 港元計)				
			(ii) 加強研發並進行智能系統升級	[編纂]	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> 利用人工智能及增強後台系統計算能力等創新技術，增加對「弘陽小鎮」業務一體化平台的投資，包括研發ERP系統、「弘生活」及「弘商匯」移動系統，升級前台、數據中台及API接口 	2021年	[編纂]	
				[編纂]	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> 於2021年、2022年及2023年分別招聘約8、5及5名專家，其中包括人工智能專家、大數據專家、研發工程師及維護工程師，年薪為每人約人民幣0.15百萬元至人民幣0.6百萬元 	2021年	[編纂]	
							2022年	[編纂]	
							2023年	[編纂]	

未來計劃及 [編纂] 用途

主要分類	佔 [編纂]		子類別	佔 [編纂]		關鍵里程碑	時間表	[編纂] 金額 (以百萬 港元計)	[編纂] 不足時的 建議資金來源
	總額百分比	[編纂] 金額 (以百萬 港元計)		總額百分比	[編纂] 金額 (以百萬 港元計)				
提升服務質量，以確保向客戶提供高端服務，並進一步多元化收益來源	[編纂]	[編纂]	(i) 在高端住宅物業擴大「宸忻」服務並推行高端服務系統	[編纂]	[編纂]	• 於2021年、2022年及2023年分別於約5個、8個及12個高端在管住宅物業招聘專業管家團隊推行「宸忻」服務系統	2021年	[編纂]	同上
							2022年	[編纂]	
							2023年	[編纂]	
				[編纂]	[編纂]	• 於2021年、2022年及2023年分別於約10個、15個及20個高端社區組織社區相關文化活動	2021年	[編纂]	
							2022年	[編纂]	
							2023年	[編纂]	
			(ii) 與第三方供應商合作，以提高增值服務的質量及多樣性	[編纂]	[編纂]	• 通過第三方專業公司進行客戶滿意度調查，以幫助我們更好地瞭解及響應客戶對增值服務的需求	2021年	[編纂]	
							2022年	[編纂]	
				[編纂]	[編纂]	• 通過第三方專業公司進行神秘顧客拜訪，以幫助我們更好地瞭解及響應客戶對增值服務的需求	2023年	[編纂]	
							2021年	[編纂]	
							2022年	[編纂]	
							2023年	[編纂]	

未來計劃及[編纂]用途

主要分類	估[編纂]		子類別	估[編纂]		關鍵里程碑	時間表	[編纂]不足時的	
	總額百分比	[編纂]金額 (以百萬 港元計)		總額百分比	[編纂]金額 (以百萬 港元計)			[編纂]金額 (以百萬 港元計)	建議資金來源
招募人才並改善人力資源培訓及員工福利制度，以支持業務的可持續發展	[編纂]	[編纂]	招聘管理人才及儲備人才，完善培訓制度	[編纂]	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> 於2021年、2022年及2023年各年分別招聘兩至三名年薪為每人約人民幣0.45百萬元至人民幣0.7百萬元的高級管理人員、10至15名年薪為每人約人民幣0.28百萬元至人民幣0.35百萬元的中級管理人員以及20至40名年薪為每人約人民幣0.15百萬元至人民幣0.2百萬元之儲備人才，以支持業務運作 	2021年	[編纂]	同上
							<ul style="list-style-type: none"> 成立培訓團隊，設計培訓計劃，進行內部培訓計劃，聘請外部專家進行培訓 	2021年	[編纂]
				[編纂]	[編纂]		2022年	[編纂]	
							2023年	[編纂]	