

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－我們的戰略」。

所得款項用途

假設[編纂]未獲行使，且不計及因根據[編纂]前購股權計劃授出的任何購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁載列的指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計，經扣除就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支後，從[編纂]中收取的所得款項淨額約為[編纂]港元。我們擬按下列用途及金額使用該等[編纂]所得款項淨額：

主要類別	佔所得款項		子類別	具體計劃	佔所得款項		時間表		
	總額的百分比	金額			總額的百分比	2021年	2022年	2023年	
		(百萬港元)				(百萬港元)			
業務擴張	[編纂]	[編纂]	戰略性收購及投資	我們計劃戰略性收購或投資目標城市內具營運規模或一線及新一線城市持有地標項目的物業管理公司的多數權益。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
				我們計劃在出現機會時收購或投資第三方服務提供商的多數權益，以提供特定增值服務，如機電服務、室內空氣處理服務及智能樓宇服務。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項		子類別	具體計劃	佔所得款項		時間表		
	總額的百分比	金額			總額的百分比	2021年	2022年	2023年	
		(百萬港元)				(百萬港元)			
開發信息技術系統	[編纂]	[編纂]	開發FM智慧管理信息平台	<p>我們計劃於未來兩至三年內透過(i)將我們的硬件基礎設施擴展至未覆蓋項目；(ii)繼續開發及升級FM智慧管理信息平台的軟件系統；及(iii)加強FM智慧管理信息平台運營的內部培訓，擴大FM智慧管理信息平台的覆蓋範圍（截至2020年6月30日覆蓋逾300個在管項目中約80個），以覆蓋我們在管的所有符合條件的項目。</p> <p>我們計劃使用物聯網技術將我們在管的所有設施連接到FM智慧管理信息平台，以便從該等設施收集運營數據。</p> <p>有關FM智慧管理信息平台的功​​能詳情，請參閱「業務－競爭優勢－服務以技術作為後盾，提升客戶體驗及管理效率」。</p>	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項		子類別	具體計劃	佔所得款項		時間表		
	總額的百分比	金額			總額的百分比	2021年	2022年	2023年	
		(百萬港元)				(百萬港元)			
	[編纂]	[編纂]	開發「O+」平台	我們將(i)繼續升級「O+」平台；(ii)確保優質供應，以增加「O+」平台上的產品供應；及(iii)為客戶組織活動並提供福利，以提高其忠誠度。 有關「O+」平台的功能詳情，請參閱「業務－競爭優勢－服務以技術作為後盾，提升客戶體驗及管理效率」。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	[編纂]	[編纂]	升級信息技術基礎設施以增強內部控制及提高管理效率	我們計劃升級業務管理系統(包括人力資源系統、財務系統及業務流程管理系統)並開發商業智能工具，以增強內部控制及提高管理效率。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項		子類別	具體計劃	佔所得款項		時間表		
	總額的百分比	金額			總額的百分比	2021年	2022年	2023年	
		(百萬港元)				(百萬港元)			
我們在管物業的設施升級	[編纂]	[編纂]	升級設施以發展智能社區，從而提高我們的運營效率及客戶滿意度	我們計劃升級我們在管的部分陳舊住宅物業的設施，以發展智能社區。例如，我們可能會在該等住宅物業中安裝自動門控以及人臉識別及門控設施，以節省人工成本並為居民創造更便利的居住環境。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
吸納及培養人才	[編纂]	[編纂]		我們計劃： <ul style="list-style-type: none"> • 為關鍵崗位的員工提供培訓，並確定及培養未來的團隊領導者。 • 策略性招聘關鍵人員，以支持業務增長。 	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
一般公司用途	[編纂]	[編纂]	營運資金及一般公司用途	-	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	

未來計劃及所得款項用途

戰略收購及投資計劃

截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何收購目標或承諾動用[編纂]的所得款項淨額作出任何目標收購。上述不同類型目標之間的所得款項分配可根據市場情況進行調整。

儘管截至最後實際可行日期董事尚未物色任何合適目標，惟已釐定潛在目標的評估標準。該等措施乃依據我們於往績記錄期的收購經驗，以及於往績記錄期及直至本文件日期進行的研究、財務盡職調查及初步評估以及可行性研究的結果。

戰略收購及投資的標準

我們計劃戰略性收購或投資一線及新一線城市中持有地標項目的物業管理公司。在選擇收購及投資的目標時，我們採用以下標準：

- 目標物業須位於經濟發達的城市，如北京、天津、上海、南京、杭州、寧波、蘇州、武漢、鄭州、西安、深圳、廣州、東莞、珠海、成都及重慶；
- 目標物業須位於我們目標城市的中央商務區；
- 目標物業須被視為當地地標，當中考慮(i)其建築高度，一般要求建築高度須超過150米，最好超過200米；及(ii)建築物的品牌知名度；
- 一線城市的目標物業總面積須超過80,000平方米至100,000平方米，而二線城市的須超過150,000平方米；
- 一般而言，建築物的使用年期不得超過五年；及
- 我們偏好的物業管理項目為可從中收取的物業管理費等於或高於可比地區在管物業平均管理費的物業管理項目。

我們亦計劃戰略性收購或投資目標城市內具營運規模的物業管理公司。在選擇收購及投資的目標時，我們採用以下標準：

- 目標公司須主要服務非住宅物業，包括商務物業以及公共及工業物業。其為非住宅物業提供物業管理服務產生的收益須佔其總收益的50%以上；

未來計劃及所得款項用途

- 全年總收益須超過人民幣80.0百萬元，最好是超過人民幣100.0百萬元，最近三個財政年度的淨利率不少於7.0%；或就單一商業綜合項目公司而言，全年總收益須超過人民幣20.0百萬元，淨利率不少於15.0%；
- 目標公司須在目標城市運營。目標是一線／新一線城市及其周邊城市，如北京、天津、上海、廣州、武漢、西安、南京、蘇州、杭州、成都、重慶、深圳、福州及廈門；及
- 目標公司須具有清晰的股權架構。

收購計劃的實施

我們計劃收購或投資在目標城市運營的優質物業管理公司。有關潛在目標的更多標準，請參閱上文「一 戰略收購及投資標準」。根據弗若斯特沙利文的資料，在競爭極其激烈且高度分散的中國物業管理行業，市場集中度加快是主要趨勢，且領先的商務物業管理服務公司正尋求透過併購提升管理標準及核心競爭力。儘管若干領先的物業管理服務公司隸屬於房地產開發商，但大部分物業管理服務公司並非如是。我們認為，如此分散的物業管理服務行業提供多個潛在目標可供我們考慮。此外，於往績記錄期，我們完成收購武漢雨陽、浙江港灣及武漢環貿。憑借我們豐富的物業管理經驗及完善的管理系統，被收購的物業管理公司於收購後運作良好。

此外，我們總部的營銷部門一般負責整體銷售及營銷管理。營銷部門分析及審核區域營銷策略及執行狀況、分析市場、舉辦銷售及營銷活動、建立及維護與主要客戶的關係以及業務發展。營銷團隊積極探討、整理及評估通過各種方式收集的市場資料，例如，(i)研究新規劃的項目或開發中項目、(ii)整理領先行業領導者（如高科技公司、互聯網公司、金融機構及現代化製造企業）的物業、(iii)進一步發掘現有客戶產業鏈中的機會、推薦或與現有客戶頻繁交流的方式、潛在客戶公布招標機會的網站、行業活動、展覽會或其他平台發掘商機。總部的營銷部門定期審核銷售及營銷計劃，並與附屬公司及分公司討論市況，以確保及時抓緊潛在機會。

未來計劃及所得款項用途

首先，我們計劃收購潛在目標的多數權益，以實現對目標公司的有效控制，以改善管理及運營效率。然後利用收購提供的互補優勢進一步發展目標公司的業務並實現在目標區域的業務規模快速擴展。對於有限數目的預期目標，若彼等的業務滿足我們的收購計劃，惟業務成功更大程度乃基於投機，我們計劃在開始時僅收購目標公司的少數股權，並任命董事、監事及其他管理人員以監督、支持並改善目標公司的業務管理及運營，以對目標公司施加影響力並保障我們的利益。目標公司滿足我們的業務擴展要求後，我們或考慮收購更多有關目標公司的股權，以持有多數權益。

憑借過往戰略性收購創造的佳績、行業整合的趨勢、已建立的市場地位及豐富的行業經驗，以及專業業務開發團隊的奮鬥，我們認為有力實施收購戰略。

估值依據

我們釐定潛在目標的代價金額時主要參考可比公司的市盈率及其上一年度的淨利潤。最終價格範圍可根據目標公司的規模及評估潛力的釐定或調整。截至最後實際可行日期，我們尚未物色或承諾任何收購目標。倘我們物色合適的目標，而[編纂]所得款項淨額少於所需資本支出，我們則建議使用內部資金。

基準及假設

我們的未來計劃及業務策略乃基於以下基準及假設：

- 本文件所述我們各項未來計劃的資金需求與董事所估計的金額並無重大差異；
- 於未來計劃涉及的期間內，我們將具備充足財務資源應付計劃的資本開支及業務發展需求；
- [編纂]將根據本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；
- 現有會計政策與本集團於往績記錄期的經審核綜合財務報表所載會計政策並無重大變動；

未來計劃及所得款項用途

- 包括未來計劃在內的業務運營將不會因任何不可抗力、不可預見的因素、非經常性項目或中國的通貨膨脹、利率及稅率引起的經濟變化而中斷；
- 適用於業務運營的稅基或稅率不會出現重大變化；
- 我們不會受本文件「風險因素」一節所載風險因素造成重大影響；
- 我們將持續運營，包括但不限於留聘主要員工以及採取於往績記錄期的方式挽留客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及業務有關的現行法律法規或其他政府政策，或經營所在地的政治或市場狀況不會出現重大變化；及
- 將不會發生自然、政治或其他方面的災難，嚴重中斷業務或營運。

倘[編纂]設定高於或低於估計[編纂]範圍的中位數，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘[編纂]設定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的最高位），經扣除與[編纂]有關的包銷費與佣金及估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約[編纂]港元。

倘[編纂]設定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的最低位），經扣除與[編纂]有關的包銷費與佣金及估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約[編纂]港元。

倘所得款項淨額並未即時用於上述用途，且在適用法律法規允許的情況下，我們擬將未動用所得款項淨額用於架構完善的持牌商業銀行及金融機構的短期活期存款。倘上述所得款項擬定用途有任何變動，或倘有任何所得款項將用作一般公司用途，我們將刊發合適的公告。