
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，見「業務 — 我們的策略」。

所得款項用途

經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及佣金及估計開支後，且假設[編纂]未獲行使，假設[編纂]為每股[編纂][編纂]（即本文件所載[編纂]範圍中位數），我們估計我們將收取的[編纂]所得款項淨額約為[編纂]。

假設[編纂]定於每股[編纂][編纂]（即指示性[編纂]範圍中位數），我們擬將[編纂]所得款項淨額用於下列用途。

- 約[編纂]或[編纂]將用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略同盟、擴大我們在住宅物業管理服務市場以及商業及其他非住宅物業管理營運服務市場的業務規模及增加市場份額，其中，(i)約[編纂]或[編纂]將用於收購或投資於住宅物業管理服務供應商，以擴大住宅管理業務的規模，並擴展住宅管理服務組合；(ii)約[編纂]或[編纂]將用於收購或投資於商業及其他非住宅物業管理服務供應商，如管理學校、醫院及政府樓宇等公共設施的供應商，以強化我們服務非住宅物業的能力，並豐富我們的服務組合；及(iii)約[編纂]或[編纂]將用於收購提供物業管理相關服務的公司，如保安、清潔、園藝及維修服務，以優化我們的業務結構及實現協同效應。

於最後實際可行日期，我們並無物色任何動用[編纂]所得款項淨額的收購或投資目標。我們評估潛在投資或收購時，對準符合以下準則的公司，且我們擬收購該等目標的大部分權益：

- (i) 就住宅物業管理服務供應商而言，我們偏好的目標為符合我們全部或部份標準要求，主要包括：(a)具豐富物業管理業務經驗的管理團隊；(b)管理的物業組合主要包括住宅物業及服務式公寓；(c)總在管建築面積不少於三百萬平方米；(d)年收入不少於人民幣30.0百萬元；(e)平均淨利潤率達8.0%以上；(f)具備五至十年的良好往績記錄（包括盈利能力及法律合規）；及(g)所在城市具有高潛力及有前景的業務線，如位於大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈及中西部地區的一線、新一線及二線城市，據仲量聯行所示，預期該等城市群將持續有人口流入及強勁的經濟發展。

未來計劃及所得款項用途

- (ii) 就商業及其他非住宅物業管理服務供應商而言，我們偏好的目標為符合我們全部或部份標準要求，主要包括：(a)具豐富物業管理及商業營運業務經驗的管理團隊；(b)管理的物業組合主要包括商業物業(如購物商場及寫字樓)及非住宅物業(如學校、醫院及政府大樓)；(c)總在管建築面積不少於一百萬平方米；(d)年收入不少於人民幣30.0百萬元；(e)平均淨利潤率達12.0%以上；(f)具備五至十年的良好往績記錄(包括盈利能力及法律合規)；及(g)所在城市具有高潛力及有前景的業務線，如位於大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈及中西部地區的一線、新一線及二線城市，據仲量聯行所示，預期該等城市群將持續有人口流入及強勁的經濟發展。
- (iii) 就提供物業管理相關服務的公司而言，我們偏好的目標為符合我們全部或部份標準要求，主要包括：(a)於多個城市提供服務，具相當規模；(b)平均淨利潤不少於人民幣5.0百萬元；(c)該物業管理相關服務與我們的主要業務活動產生協同效應；(d)品牌質量優良、具備五至十年的良好往績以及具豐富物業管理行業經驗的能幹管理團隊；及(e)所在城市具有高潛力及有前景的業務線，如位於大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈及中西部地區的一線、新一線及二線城市，據仲量聯行所示，預期該等城市群將持續有人口流入及強勁的經濟發展。我們計劃投資或收購的物業管理相關服務供應商將為下游服務供應商，如保安服務、清潔服務以及維修及維護服務的供應商。我們相信，投資或收購該等供應商將產生協同效應，使我們能夠提升供應商甄選程序的效率及更有效地控制成本。

我們有意進一步鞏固我們在大灣區的領導地位，拓展我們的地域覆蓋至長三角地區、京津冀城市群、長江沿岸主要城市及得益於西部大開發的中國城市。據仲量聯行所示，物業管理行業極為分散，於2019年業內約有130,000名物業管理服務供應商。據仲量聯行告知，市場內有超過600間住宅物業管理服務供應商符合我們對總在管建築面積不少於三百萬平方米及年收入不少於人民幣30.0百萬元的準則，此外，市場內有超過670間商業物業管理服務供應商符合我們對總在管建築面積不少於一百萬平方米及年收入不少於人民幣30.0百萬元的準則。因此，董事相信，我們的甄選準則符合行業慣例，市場內有足夠數目的合適目標公司可供我們進行上述擴展計劃。鑒於中國市場內有合適的目標公司，我們相信，我們能夠在透過投資及收購將業務拓展至特選地

未來計劃及所得款項用途

區，鞏固區內的地位及增加市場份額。我們擬利用品牌知名度及資訊科技能力，將我們的成功複製至目標公司。我們亦計劃設立嚴謹的審批系統及程序，以審閱目標公司、盡職審查結果，以及投資建議及批准，確保有關投資或收購符合我們的擴展策略。估計該等建議投資或收購將於一至三年內完成，詳細時間框架將視乎潛在目標的實際情況而定，包括其業務規模及我們計劃收購或投資的股份比例。假設本公司按定於[編纂]範圍中位數之[編纂]收取[編纂]所得款項淨額以進行建議策略性收購，而所有該等收購將會落實及大致於2021年12月31日前完成，由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業及由第三方物業發展商開發的物業之估計在管建築面積將分別佔我們截至2021年12月31日的估計總在管建築面積約41.4%及58.6%。我們由合景泰富集團及其合營企業、聯營公司或其他關聯方開發的物業及由第三方物業發展商開發的物業產生物業管理服務的估計收入將分別佔我們截至2021年12月31日止年度的估計總收入約58.3%及41.7%。上述資料乃基於管理層現時的預期而編製，受多項風險、假設及不確定因素所影響。

- 約[編纂]或[編纂]將用於升級智能服務系統及增加其覆蓋範圍，以進一步提升我們的營運效率及服務質量，其中，(i)約[編纂]或[編纂]將用於購買及升級硬件、設立智能終端設備及物聯網平台，包括升級「車管雲」系統、「駿天眼」系統及設施遠程監察及營運管理系統及增加其覆蓋範圍，以提升數碼化及智能管理服務質素。就「車管雲」系統而言，升級該系統及增加其覆蓋範圍的成本預期約為人民幣123.7百萬元。該成本金額已計及(i)開發「車管雲」系統的歷史平均每個項目之成本約人民幣230,000元，其中包括硬件成本、泊車會員系統開發成本及維護成本；(ii) 現有待進行該等系統升級的項目數目；(iii)合景泰富集團預期於2021年至2023年交付並將安裝「車管雲」系統的項目數目；及(iv)將「車管雲」系統與物聯網平台整合的估計成本。通過將該系統升級及增加其覆蓋範圍，我們期望(a)逐步以無人出入管制

未來計劃及所得款項用途

取代人手出入管制，可幫助節省勞工成本及改善效率。我們預期每年每項目可節省勞工成本約人民幣67,000元；及(b)增加支援多種付款方式，有助提升客戶體驗。「車管雲」系統於2020年4月30日現時覆蓋率約為56.8%，我們日後擬達到100%的覆蓋率。就「駿天眼」系統而言，升級該系統及增加其覆蓋範圍的成本預期約為人民幣122.6百萬元。該成本金額已計及(i)開發「駿天眼」系統的歷史平均每個項目之成本約人民幣222,000元，其中包括硬件成本、雲端平台租金及維護成本；(ii)現有有待進行該等系統升級的項目數目；及(iii)合景泰富集團預期於2021年至2023年交付並將安裝「駿天眼」系統的項目數目。通過將該系統升級及增加其覆蓋範圍，我們將有能力遙距監察我們在管小區、購物商場及寫字樓內的關鍵位置(例如正門)，並於偵測到異常情況時實時向ERP系統發出警示，有助我們改善管理效率及服務質素。「駿天眼」系統於2020年4月30日現時覆蓋率約為20.8%，我們日後擬達到100%的覆蓋率。就設備遙距監察及營運管理系統而言，升級該系統及增加其覆蓋範圍的成本預期約為人民幣84.6百萬元。該成本金額已計及(i)實行設施遙距監察及營運管理系統的歷史每平方米平均成本約人民幣1.25元，其中包括硬件成本、雲端平台租金及維護成本；及(ii)基於我們業務規模的增長和合景泰富集團自2021年至2023年將交付的預計建築面積，預期設施遙距監察及營運管理系統將覆蓋上述的建築面積。通過將該系統升級及增加其覆蓋範圍，我們相信，我們將有能力更好地實時監察設備及設施的績效，提升能源消耗水平，從而增加其服務年期及改善營運質量及效率。設施遠距監察及營運管理系統於2020年4月30日現時覆蓋率約為12.9%，我們日後擬達到100%的覆蓋率；及(ii)約[編纂]或[編纂]將用於進一步發展及升級智能服務系統，該系統將與其他服務結合，以進一步提升我們的營運效率及服務質素，主要包括建立大數據平台，旨在集中管理我們業務過程中使用的各種系統，致力優化業務營運及提升效率。就系統升級獲分配所得款項的分配基礎主要考慮以下各項的成本：(i)採購物聯網平台軟件；(ii)建立基礎設施，如大屏幕數據視覺化中心，此中心利用商業智能工具進行數據分析；(iii)為我們現時及未來管理的物業應用人臉識別技術；(iv)整合從我們現時及未來管理物業收集的數據；及(v)整合我們業務營運過程中使用的各種資訊科技系統，如ERP系統、設施管理系統及「一合」應用程式。大數據平台的數據源自「車管雲」系統及「駿天眼」系統。我們亦計劃自其他來源獲得數據，

未來計劃及所得款項用途

其中包括ERP系統、設施管理系統及「一合」應用程式。透過數據分析，我們將能夠分析住戶需求，並根據在管住宅小區的人口統計資料為住戶提供個人化增值服務。此外，藉升級智能服務系統及達致更高覆蓋率，我們將有力收集更多數據作分析，繼而讓我們(i)在提供增值服務方面發掘更多商機；及(ii)協助高級管理層迅速高效地辨識關鍵趨勢，並通過調整所提供的增值服務作出應對。估計該等科技升級將於一至三年內完成。

- 約[編纂]或[編纂]將用於進一步豐富增值服務，其中，(i)約[編纂]或[編纂]將用於與提供互補社區產品及服務的公司合作，包括提供食品、雜貨及家居商品的第三方供應商，以及清潔、管家及洗衣服務供應商，以為住戶提供更好的客戶體驗；及(ii)約[編纂]或[編纂]將用於組建一支專責團隊，利用大數據科技探索潛在市場需求，從而進一步發展及推廣增值服務，例如，倘我們發現社區內有大量有小孩或青少年的家庭，我們將向該社區的住戶推薦家庭旅遊方案或遊學團方案。估計該等發展計劃將於一至三年內完成。
- 約[編纂]或[編纂]將用於一般業務用途及營運資金。我們預期營運資金需求將由於內生增長以及策略性收購及投資計劃而增加。

倘[編纂]釐定為高於或低於估計[編纂]範圍中位數，或[編纂]獲行使，上述所得款項分配將按比例作出調整。

倘[編纂]定於[編纂]（即本文件所載[編纂]範圍上限），且假設[編纂]未獲行使，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及佣金及估計開支後，我們將收取所得款項淨額約[編纂]。

倘[編纂]定於每股[編纂]（即本文件所載[編纂]範圍下限），且假設[編纂]未獲行使，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及佣金及估計開支後，我們將收取所得款項淨額約[編纂]。

倘[編纂]獲悉數行使，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及佣金及估計開支後，我們將收取額外所得款項淨額約[編纂]（假設[編纂]為每股股份[編纂]，即建議[編纂]範圍下限）至[編纂]（假設[編纂]為每股股份[編纂]，即建議[編纂]範圍上限）。

未來計劃及所得款項用途

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作短期活期存款。倘我們用於上述用途的所得款項或我們將用作一般企業用途的所得款項金額有任何變動，我們將作出適當公告。

我們估計，假設[編纂]獲悉數行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]（即本文件封面所載[編纂]範圍中位數），經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]費用及佣金及估計開支後，我們自[編纂]收取的所得款項淨額約為[編纂]。倘[編纂]定為指示性[編纂]範圍上限，即每股股份[編纂]，則我們自[編纂]收取的所得款項淨額約為[編纂]。倘[編纂]定為指示性[編纂]範圍下限，即每股股份[編纂]，則我們自[編纂]收取的所得款項淨額約為[編纂]。