

---

## 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－發展戰略」。

### 所得款項用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]的中位數）及假設[編纂]未獲行使，經扣除與[編纂]相關的[編纂]費用及佣金以及我們應付的估計開支後，我們估計我們將獲得的[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元。

假設[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]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]百萬港元將用於尋求與物業管理主業及／或社區運營相關公司的選定戰略投資及收購機會，以進一步擴大業務規模，鞏固行業領先地位，其中(i)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於收購、投資其他物業管理公司或與其他物業管理公司合作，該等公司符合我們的業務營運及策略並與之存在協同效應。根據中國指數研究院的資料，通過收購等方式實現市場集中化是近年來中國物業管理行業的主要趨勢之一。在評估潛在投資或收購目標時，我們一般會優先考慮符合（其中包括）以下標準的物業管理公司：(a)在管建築面積超過200萬平方米；(b)最近一個財政年度的年收入超過人民幣36.0百萬元；(c)中高端住宅物業及／或非住宅物業的物業管理組合，有助於我們逐步拓展至城市物業管理範疇；(d)財務實力（例如盈利能力）及業務規模與本集團旗下現有公司相當；(e)地理位置位於中國高能級城市，有助於我們進行地理覆蓋範圍上的業務整合；及(f)知名品牌及良好的企業信譽。我們亦更傾向於考慮我們能夠獲得控制性權益的公司，從而更好地應用我們的投資策略及進行業務整合。根據中國指數研究院的資料，物業服務百強企業中在管建築面積超過200萬平方米及2019年的年收入超過人民幣36.0百萬元的企業超過200名。根據中國指數研究院的資料，這些公司中有約50家與中國的房地產開發商無從屬關係。因此，董

## 未來計劃及所得款項用途

事認為，即使考慮到物業管理公司與房地產開發商的從屬關係，市場上合適目標公司的數量亦足以令我們開展上文所述的擴展計劃。此外，董事認為，就從屬於業務規模較小的房地產開發商的物業管理公司而言，仍有潛在的投資或收購機會，因為這些公司更傾向於通過與知名、大型及快速增長的市場參與者（例如本集團）合併以實現更佳的業務發展；(ii)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於收購或投資與我們的社區產品及服務存在協同效應的公司，包括從事社區醫療、智慧化管理及教育服務等領域的公司，據此我們可運用這些公司的專業知識及經驗，挖掘業主及住戶於這些領域（尤其是社區增值服務）的需求；及(iii)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於收購或投資從事提供物業管理相關服務的公司，如安保、清潔、園藝或保養服務提供商。根據中國指數研究院的資料，物業管理行業的收購正拓展至細分市場，目標公司於與物業管理互補的各行業（例如科技、教育、工程及金融服務）提供各類增值服務。為順應市場趨勢，我們認為對業務價值鏈上目標公司的投資或收購可為我們的業務擴張提供充足機遇。於最後實際可行日期，我們並無就[編纂]所得款項淨額用途確定任何收購目標；

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於升級智能管理服務系統，開展智慧社區建設，在提高物業管理效率、降低人工成本的同時，給業主及住戶創造更便捷優質的生活環境，其中，(i)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於購買及升級部署智能設備及物聯網設施的硬件。我們計劃為智能交通管理系統、智能安保系統及智能停車監控系統購置硬件，以進一步實現資源自動分配、減少人工成本及節約能源、提升物業管理效率及給客戶創造更便捷的生活環境。我們計劃分別於2021年、2022年及2023年將[編纂]所得款項淨額約[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%，或[編纂]百萬港元、[編纂]百萬港元及[編纂]百萬港元用於此擴展計劃；(ii)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於「臻心」移動應用程序、智慧社區管理中台及其他內部業務操作系統的不斷升級和維護。我們計劃於消防、電梯控制及能源節約方面研發新軟件，以

## 未來計劃及所得款項用途

進一步提高物業管理的效率。我們亦計劃於質量控制、收取物業管理費、人力資源等方面升級內部管理平台，以提高員工的工作效率及準確度。我們計劃分別於2021年及2022年將[編纂]所得款項淨額約[編纂]%及[編纂]%，或[編纂]百萬港元及[編纂]百萬港元用於此擴展計劃；及(iii)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於「融創歸心」移動應用程序等智慧化業主生活服務平台的不斷升級和開發。我們計劃升級智慧化業主生活服務平台的基礎服務，並推出客戶獎勵積分及獎品功能來提升客戶體驗及滿意度。我們亦計劃成立客戶數據中心，以實現精細化運營及精準分析客戶需求。我們計劃分別於2021年、2022年及2023年將[編纂]所得款項淨額約[編纂]%、[編纂]%及[編纂]%，或[編纂]百萬港元、[編纂]百萬港元及[編纂]百萬港元用於此擴展計劃。

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於拓展我們的社區增值服務，為客戶提供更加多樣化的服務及提升盈利能力，其中(i)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於支持我們正在開展的社區增值服務，包括社區生活、物業內部裝修及社區空間運營服務；及(ii)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於升級硬件及信息技術基礎設施、開發商業設施運營服務以及相關人員培訓，以提高我們的社區增值服務運營效率及用戶體驗；及
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作營運資金及一般企業用途。我們預期營運資金需求將不斷增長，主要由於我們業務的快速發展，包括持續增長的在管建築面積、更加豐富的物業管理組合等。

倘釐定的[編纂]高於或低於估計[編纂]的中位數或[編纂]獲行使，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]的上限）且假設[編纂]未獲行使，經扣除與[編纂]相關的[編纂]費用及佣金以及我們應付的估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約[編纂]百萬港元。

倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]的下限）且假設[編纂]未獲行使，經扣除與[編纂]相關的[編纂]費用及佣金以及我們應付的估計開支後，我們將獲得所得款項淨額約[編纂]百萬港元。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

倘[編纂]獲悉數行使，經扣除與[編纂]相關的[編纂]費用及佣金以及我們應付的估計開支後，我們將獲得約[編纂]百萬港元（假設[編纂]為每股[編纂][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[編纂][編纂]港元，即建議[編纂]的上限）的額外所得款項淨額。

倘所得款項淨額並未即時用作上述用途，在適用法律法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額存於持牌銀行作短期活期存款。倘上述所得款項擬定用途出現任何變化或倘任何所得款項金額將用於一般公司用途，我們將會刊發適當公告。