

未來計劃及所得款項用途

未來計劃及前景

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務戰略」。

所得款項用途

假設[編纂]並無獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁所述指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計將收取的[編纂]所得款項淨額約為[編纂]港元（經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金以及其他估計開支）。我們擬按下文所載的用途及金額使用[編纂]所得款項淨額：

主要類別	佔所得 款項總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比
		(百萬港元)			
戰略收購及 投資	[編纂]%	[編纂]	收購及投資其 他物業管理 公司	我們預計將通過收購或投資專注於住宅物業及／或非住宅物業（如寫字樓、商業綜合體、醫院、學校、產業園、政府大樓及公共設施）的其他物業管理公司來進一步擴大我們的業務及令物業組合多元化，並進一步鞏固我們的領先地位	[編纂]%

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得 款項總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比
		(百萬港元)			
			收購及投資提供物業管理相關服務的公司	我們預計將收購或投資提供保潔服務、園林化服務、秩序維護服務、維修和保養服務的公司以及技術公司，以實現協同效應和進一步拓展業務規模	[編纂]%
開發我們的增值服務	[編纂]%	[編纂]	收購及投資其業務與我們的社區增值服務互補的公司	我們預計將上游及下游服務整合到我們的現有社區增值服務，以進一步令我們的增值服務產品多元化並提高客戶滿意度。我們預計將收購或投資提供保險經紀、房地產中介、教育服務、健康相關及家居裝潢服務的公司	[編纂]%
			進一步開發我們的現有增值服務	我們預計將進一步開發(i)我們的現有社區增值服務，包括家政及家居裝修服務、社區空間管理服務，以及(ii)我們為非業主提供的現有增值服務，包括維修和保養服務	[編纂]%

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得 款項總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比
(百萬港元)					
升級信息系統 及設備	[編纂]%	[編纂]	採購及升級軟件及智能硬件，以改善我們的智能社區解決方案	我們預計將投資開發或增強我們使用人臉識別的智能門禁管理、使用IoT及AI技術的智能設備系統、智能停車系統、安全警報系統，以提高客戶滿意度及運營效率	[編纂]%
			升級及維護我們的現有移動應用、智能社區管理系統及其他內部信息系統	我們預計將優化內部信息數據庫、智能社區管理系統、ERP系統、人力資源系統、運動文娛綜合樓管理系統及其他內部信息系統，以提高運營效率	[編纂]%
			升級及優化在管社區的設備及設施	我們預計將優化我們在管社區的設備及設施，以優化能源節約，改善社區環境，維修和保養公用事業及供暖設施以及升級車位，從而更佳及有效地管理我們的服務並節省成本	[編纂]%

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得 款項總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	佔所得 款項總額 的百分比
(百萬港元)					
招聘及培養 人才	[編纂]%	[編纂]	招聘及培養 人才	我們預計將與高等教育機構合作，為我們的培養人才，並改善培訓計劃及獎勵員工以取得相關專業證書及高等教育學位	[編纂]%
營運資金	[編纂]%	[編纂]	營運資金及 其他一般 企業用途	由於我們所預計的快速及有機擴張以及多元化服務產品及在管物業組合，我們預計對營運資金的需求將不斷增加	[編纂]%

戰略收購及投資計劃

截至最後實際可行日期，我們與五名第三方目標物業管理服務公司訂立相關收購協議。請參閱「業務－與恒大集團的關係－我們致力向獨立第三方物色市場機會」。截至最後實際可行日期，我們並無就本公司收到的[編纂]所得款項淨額用途物色或承諾任何收購目標。上述不同類別目標之間的所得款項分配乃基於市況作出調整。

戰略收購及投資標準

我們計劃戰略性收購或投資專注於住宅物業及／或非住宅物業（如寫字樓、商業綜合體、醫院、學校、產業園、政府大樓及公共設施）的物業管理公司。我們將優先選擇我們已發展業務的城市或地區的物業管理公司，以期提升管理效率及促成資源共享。我們將專注於具以下要素的合適目標：(i)年收入不少於人民幣10.0百萬元；(ii)具

未來計劃及所得款項用途

可持續盈利的能力；(iii)具住宅物業及／或非住宅物業的人優良物業管理組合；及(iv)知名品牌及良好企業信譽。我們亦將考慮其他風險因素，包括債務、行政處罰、未決的法律程序及爭議。

我們亦計劃在戰略上收購或投資提供保潔服務、園林服務、秩序維護服務、維修和保養服務的公司以及技術公司，以提高客戶滿意度。我們亦將優先選擇位於我們已發展業務的城市或地區的物業管理公司。我們將專注於具備以下要素的合適目標：(i)被收購後一年內能夠維持業務同時產生淨利潤，或能夠產生淨利潤但不招致不必要業務管理及企業管治成本；(ii)不牽涉重大不合規事件或未決法律訴訟；及(iii)為我們提供開拓新市場、提高品牌價值及服務組合多元化的機會。

收購計劃的實施

我們計劃收購或投資其物業組合符合我們戰略收購及投資計劃的優質物業管理公司。我們打算主要物色具有穩固市場份額、增長潛力及盈利能力的住宅物業管理公司以及其業務與我們現有在管物業組合互補的非住宅物業公司。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」。中指研究院已確定，在競爭激烈且高度分散的中國物業管理行業中，市場集中度日益增強及愈加精挑細選是併購活動的主要趨勢。詳情請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業趨勢」。根據中指研究院的研究，2019年物業服務百強企業中的約80%由物業開發公司擁有或與之相關聯，但截至2019年12月31日，中國約有130,000家物業管理公司及其總市值約為人民幣239億元，相較之下，中國約有90,000家物業開發商。因此，大多數物業管理公司與物業開發商並無聯屬關係。我們認為，如此分散的物業管理服務行業應有多個潛在目標可供我們考慮。

於2020年6月，我們成立了外部業務開發團隊，並於2020年9月開始通過戰略收購及投資擴大外部業務開發範圍。我們指示區域子公司對潛在收購及合作目標的規模、業務運營、債務、財務狀況及法律合規狀況進行初步研究，並提交研究報告以供總部審批。如獲批准，我們的總部將指示及監督區域公司完成競標、合約洽談及簽約以及後續實施過程。

未來計劃及所得款項用途

估值依據

我們主要參考如上一個年度可比公司的市盈率及其淨利潤等因素釐定潛在目標的代價金額。我們的最終價格範圍可根據目標的規模及我們對其潛力的評估釐定或調整。倘本公司收到的[編纂]所得款項淨額少於所需資本支出，則我們擬動用內部資金。

依據與假設

我們的未來計劃及業務戰略基於以下一般假設：

- 本文件中所述的各未來計劃的資金需求與董事所估計金額相比不會發生重大變化；
- 我們將有充足的財務資源滿足未來計劃相關期間的規劃資本支出及業務開發要求；
- [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合併財務報表所載會計政策並無重大變動；
- 我們的業務（包括未來計劃）將不會因任何不可抗力、不可預見因素、非經常性項目或中國及其他地方通貨膨脹、利率及稅率引起的經濟變化而中斷；
- 適用於我們業務運營的稅基或稅率不會發生重大變化；
- 我們不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大影響；
- 我們將繼續業務運營，包括但不限於留聘我們的主要員工以及採取我們於往績記錄期的方式維持客戶、供應商及分包商；

未來計劃及所得款項用途

- 與本集團及我們業務有關的現行法律法規或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市場狀況不會發生重大變化；及
- 將不會發生嚴重中斷我們業務或運營的自然、政治或其他方面的疫情或災難。

倘[編纂]被定為高於或低於估計[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]獲悉數行使，假設[編纂]為每股[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金以及其他估計開支後，我們估計本公司自[編纂]該等額外股份收到的額外所得款項淨額將約為[編纂]港元。我們擬將有關額外所得款項淨額以相同比例用作上述用途。

倘[編纂]定於每股[編纂][編纂]港元（即本文件所載指示性[編纂]範圍的上限），我們將收到額外所得款項淨額約[編纂]港元。倘[編纂]定於每股[編纂][編纂]港元（即本文件所載指示性[編纂]範圍的下限），我們收到的所得款項淨額將減少約[編纂]港元。倘[編纂]定高於指示性[編纂]範圍的中位數，我們擬將有關額外金額以相同比例用作上述用途。倘[編纂]定低於指示性[編纂]範圍的中位數，我們擬減少分配至上述按比例計算用途的所得款項淨額。

倘本公司收到的[編纂]所得款項淨額並非即時用於上述用途，於適用法律法規所允許的範圍內，我們擬將所得款項存入於持牌金融機構開立的賬戶。倘所得款項淨額用途與上述用途出現任何變動或所得款項淨額分配與上述比例出現任何變動，我們將作出正式公告。

[編纂]