

未來計劃及[編纂]用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，見本文件「業務 — 我們的策略」。

[編纂]用途

假設[編纂]並無獲行使，經扣除我們有關[編纂]應付[編纂]及其他估計[編纂]及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍[編纂]港元及[編纂]港元的中位數），我們估計將會從[編纂]收取[編纂]淨額約[編纂]百萬港元。我們擬將[編纂][編纂]的上述金額用作下述用途：

- [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，用於擴大物業管理和商業運營業務的戰略投資和收購。我們相信戰略性投資和收購將使我們提供更加多樣化的服務，並擴大我們的地理分佈、市場份額以及物業組合，實現規模經濟效應。具體而言，我們計劃分配，

物業管理服務方面：

- (i) [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，於未來五年，用於收購能夠鞏固我們行業領導定位、加強我們區域業務市場地位或與策略形成協同效應的物業管理服務商。除住宅物業外，我們亦考慮為商業物業、市政公用、學校、醫院等非住宅物業提供服務。當我們評估潛在目標時，我們通常會青睞具備以下條件的物業管理服務商：(a)在管建築面積至少為200萬平方米，且主要業務範圍與我們的地位相契合；(b)最近財政年度的年度收入至少為人民幣50.0百萬元；及(c)具有可持續的盈利能力；
- (ii) [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，於未來五年，用於與地方政府投資平台、國有企業、同業市場定位相若的其他物業管理公司合作獲取新的項目，聚焦佈局具有戰略性意義的區域；

商業運營服務方面：

- (i) [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，於未來五年，用於戰略性收購及投資其他商業運營公司，以獲取優質商業物業項目、豐富我們的項目組合並提高行業影響力。我們會優先關注國內一二線城市、大灣區、長三角等經濟發達及具備較高經濟潛力區域的收購及投資機會。在評估潛在目標時，我們將重點

未來計劃及[編纂]用途

考慮內部增長潛力及與我們業務的協同效應。我們相對傾向於至少五個在管商業運營項目或在管商業面積至少達0.3百萬平方米的目標公司。我們同時會謹慎評估目標公司的財務情況、管理能力及合規紀錄等。我們計劃定期開展市場調研並廣泛接觸各類商業運營管理公司，以持續性地挖掘可能的投資機會；

- (ii) [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，於未來五年，用於擴大商業分租業務。我們計劃尋找優質的在營或在建購物中心，並通過分租或其他方式以有選擇性地收購經營權。我們開展商業分租業務的首要考慮是把控區位核心且具備較高戰略意義的購物中心資源。在評估潛在項目時，我們格外關注(a)項目所處的城市及區位；(b)物業條件與我們業務的匹配程度；(c)項目的規模；及(d)增長空間。我們傾向於選擇一二線城市核心區位的、可落位我們購物中心品牌的、建築面積至少達80,000平方米以上的優質分租項目機會。我們會通過重新定位、再招商及改造翻新等措施，發揮我們專業的商業運營管理能力，打造具備市場影響力的品牌商業項目。我們會於商業談判前謹慎評估此類項目的經營風險及回報預期；
- [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，用於提供增值服務和本行業上下游產業鏈的戰略性投資。具體而言，我們計劃分配，
 - (i) [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，於未來三至五年，用於戰略性的投資與我們的業務有協同效應的全國性或區域性從事專業化業務的服務供應商，如物業經紀公司、資產管理公司及新零售等，打造我們的服務高黏性生態鏈；
 - (ii) [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，於未來一至兩年，用於戰略性投資上下游合作夥伴整合產業鏈，如到家服務公司、智能家居科技公司、垂直領域服務平台等，提高我們盈利能力與擴大用戶基礎；
 - (iii) [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，於未來三至五年，用於客戶生活與商務活動的服務生態建設，包括計劃用於開設經紀門店及社區生活中心。此外，我們擬戰略性收購停車位獲取合理回報；

未來計劃及[編纂]用途

- [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，用於投資信息技術系統和智能化社區。具體而言，我們計劃分配，
 - (i) [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，於未來一至兩年，用於支持業務運營和提升客戶體驗的智能化技術解決方案投入，包括物聯網各類設備設施，推進社區智能化；
 - (ii) [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，於未來五年，用於外部策略性投資與商業運營、物業管理、城市管理等相關的技術性公司；
 - (iii) [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，於未來一至兩年，用於內部業務運營的持續迭代更新，以促進集團業務規模快速發展及效率提升，包括投資平台、招商平台、客流平台、會員平台、物業管理服務平台等；
 - (iv) [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，於未來一至兩年，用於持續更新數字化服務平台（例如「一點萬象」、「悅家」、「Officeasy」等），為用戶打造更好的生活體驗生態；及
- [編纂]淨額約[編纂]或[編纂]百萬港元，用於營運資金及一般公司用途。

截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何潛在收購目標或簽訂任何投資或收購的最終協議。根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理服務市場相當分散，十大物業管理公司佔2019年該類市場總收益的20.1%。大部分服務供應商為中小型企業，主要為住宅物業提供服務或在特定區域內經營獨立或小規模非住宅物業。隨著該市場競爭日趨激烈，該等中小型企業預期在通過使在管物業類型多樣化及實現跨區域發展以拓展業務時會面臨困難。同時，物業管理公司之間的併購預期將成為主流，進而使領先的市場參與者增加彼等的市場份額並實現規模經濟。根據弗若斯特沙利文的資料，自2017年至2019年，同期被上市物業管理公司收購的中國物業管理公司中約70%為獨立物業管理公司。2019年，中國有超過110,000家物業管理公司，其中約40%為房地產開發商的聯屬公司，約60%為獨立物業管理公司。基於上文所述，董事認為我們在物色合適的收購及投資目標以及實施業務策略方面不大可能遇到問題。

未來計劃及[編纂]用途

倘[編纂]定為指示性[編纂]範圍的最高[編纂]或最低[編纂]，則[編纂][編纂]淨額將分別增加或減少約[編纂]百萬港元。

倘[編纂]獲悉數行使，則我們將會收取的額外[編纂]淨額將為(i)[編纂]百萬港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍之最高[編纂])；(ii)[編纂]百萬港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍之中位數)；或(iii)[編纂]百萬港元(假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍之最低[編纂])。

倘[編纂][編纂]淨額較預期高或低，則我們將按比例調整上述用途的[編纂]淨額分配。

倘[編纂][編纂]淨額未立即用作上述用途或我們未能實行原定未來發展計劃的任何部分，則在被認為符合本公司最佳利益的情況下，我們可能將該等所得款項以短期存款方式存入香港或中國持牌銀行。在此情況下，我們將遵守上市規則的適當披露規定。