

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，見本文件「業務－業務戰略」。

所得款項用途

我們估計，假設[編纂]為每股[編纂]港元（即本文件封面所載之指示性[編纂]範圍的中位數），經扣除與[編纂]有關的包銷佣金及其他估計開支後，我們將自[編纂]收到所得款項淨額[編纂]港元。我們擬將[編纂]之該所得款項淨額按下文所載之金額用於下文所載之目的：

主要類型	佔所得款項總額的		分類	具體計劃	佔所得款項總額的		時間表			
	百分比	金額			百分比	2021年	2022年	2023年		
	(百萬港元)				(百萬港元)					
尋求選擇性投資及收購機會以進一步發展戰略聯盟	[編纂]%	[編纂]	(i) 收購其他物業管理公司以進入新市場。	我們計劃收購在我們計劃進入的地區具備既有市場地位和增長潛力的其他物業管理公司，以及多元化在管物業組合，包括商業綜合體、辦公樓宇、工業園、醫院及教育機構等住宅物業及非住宅物業。我們相信，鑑於有關目標公司現有的地方人脈、品牌形象及涉及地方政策、程序及市場狀況，與逐步擴張至新市場相比，透過收購、投資及與新市場現有同業結成戰略聯盟更有助於減少我們的成本、成本及風險	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	

未來計劃及所得款項用途

主要類型	佔所得款項 總額的		分類	具體計劃	佔所得款項 總額的		時間表		
	百分比	金額			百分比	2021年	2022年	2023年	
	(百萬港元)				(百萬港元)		(百萬港元)		
	[編纂]	[編纂]	(ii)收購專業服務公司。	我們計劃收購從事清潔、安保、家居服務及社區零售、廣告及老人照顧服務等業務的公司，其可能為我們現有的服務帶來進一步協同效益以增強我們的競爭力。	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	[編纂]	[編纂]	(iii)與當地城市投資公司或當地物業開發商合作。	我們計劃繼續探索與當地城市投資公司或當地物業開發商的合作機會，以為更多二次開發項目提供物業管理服務及為現有項目提供市政環衛服務。	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
豐富我們的服務 產品	[編纂]%	[編纂]	向非業主推出更多 增值服務及社區 增值服務	我們計劃拓展我們的社區增值服務，該等服務將進行量身定制，以滿足社區及客戶的需要。我們還計劃與第三方服務提供商合作，探索並擴展定制的旅行計劃、財富管理諮詢以及移民和留學諮詢服務。我們還計劃提供從前期和建築諮詢到銷售管理服務的各種增值服務，以加強我們與佳源地產品牌及第三方物業開發商的業務關係，並提升我們的品牌知名度。	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及所得款項用途

主要類型	佔所得款項 總額的		分類	具體計劃	佔所得款項 總額的		時間表			
	百分比	金額			百分比	2021年	2022年	2023年		
	(百萬港元)				(百萬港元)					
投資於智能化運 營及內部管理 系統以提升服 務質量及客戶 體驗	[編纂]%	[編纂]	i. 升級我們的網絡 服務系統	我們計劃推出我們的「佳 優生活」網絡服務系統 以更好地利用在我們與 住戶互動期間所收集的 一手資料，並通過提供 定制增值服務更好地滿 足住戶需求。	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
		[編纂]	ii. 在我們的在管物 業推出智能化設 備及設施	我們計劃在我們的在管物 業引進智能化設備及設 施，例如智能停車場系 統、非接觸式支付系統 和車牌識別技術以及共 享汽車充電站，以向業 主及住戶提供更便捷及 可靠的服務	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
		[編纂]	iii. 開發及升級我們 的內部管理系統	我們計劃通過物聯網、雲 計算、大數據等技術開 發及升級我們的內部管 理系統，如我們內部資 源規劃管理系統、採購 系統、財務系統、人力 資源系統及合約管理系 統	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
運營資金	[編纂]%	[編纂]	運營資金及其他一 般公司目的	由於預期快速有機擴張以 及多元化服務項目及在 管物業組合，我們預計 大量需要運營資金。	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
總計	100.0%	[編纂]				[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

截至最後可行日期，就[編纂]所得款項淨額的用途而言，我們尚未找到或致力於任何收購目標；上述不同類型目標之間的所得款項分配可作調整及視乎市況而定。

儘管截至最後實際可行日期董事並無確定任何合適目標，但我們已釐定評估潛在目標的標準。該等措施乃基於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及可行性研究的結果。

戰略收購及投資標準

我們計劃基於多項因素選擇目標城市，有關因素包括城市規模、人口、人均可支配收入、當地物業市場競爭及物業管理費平均水平。除此之外，我們還考慮區域市場份額、客戶滿意度、員工能力、地方勞務成本、服務範圍、地區覆蓋度、財務穩定性、增長潛力、品牌、競爭力、我們認為可盈利或適合我們擴張戰略的服務領域資質，如從事高端業務管理的物業管理公司或具有非住宅物業（如商業綜合體、辦公大樓、工業園、醫院及教育機構）專業管理經驗的物業管理公司。就收購物業管理服務公司而言，我們評估潛在目標的主要標準包括：(i)在管總建築面積超過1.2百萬平方米，(ii)最近財政年度的年度總營業收入超過人民幣20.0百萬元，(iii)最近財政年度淨利潤總額超過人民幣2.0百萬元及(iv)最近財政年度的平均淨利潤率高於10.0%。因此，我們董事認為，我們上述計劃可在市場上獲得足夠數目的合適的目標公司。

我們還計劃收購提供專業服務的物業管理公司，如保潔、安保、維護、管家、老年看護、社區零售及廣告等。該等公司應具備不少於五年的相關專業服務業務經驗，持有所需資質，在當地擁有領先市場份額及主要在長江三角洲地區經營業務並具備向外擴張的能力。

我們可能還會考慮收購、投資或合作具有城市重建項目經驗的公司。在選擇合作的當地物業開發商或當地城市投資公司時，主要標準包括目標的過往重建經驗、與當地政府的關係、聲譽及經營收入及利潤等。

未來計劃及所得款項用途

收購計劃的實施

我們計劃收購或投資在具有高增長潛力、人口眾多及高消費水平的城市運營的優質物業管理服務供貨商。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」。中指院已確定，在競爭激烈且高度分散的中國物業管理行業里，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」。儘管2019年物業服務百強企業中約八成物業開發公司擁有或與之相關聯，但截至2019年底，中國約有130,000家物業服務企業，相較之下，中國的物業開發商約有90,000家。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。此外，於往績記錄期，我們收購湖南華冠65%的股權並深入滲透南部及西部地區。

此外，我們建立了業務開發團隊，負責發掘與房地產開發商的合作機會，物色潛在收購目標，對潛在目標進行初步評估及可行性研究，以及分析下列各項等數據：(i) 公司信息；(ii) 地區影響力；(iii) 財務業績；(iv) 現場盡職調查的結果；及(v) 市場研究。

憑借我們過往戰略收購創造的佳績、行業整合的趨勢、我們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，我們認為我們將能夠成功實施收購戰略。

估值依據

我們主要參考潛在目標可比公司的市盈率及其最近一個財政年度的淨利潤釐定其代價金額。我們的最終價格範圍可根據（其中包括）目標的規模、其持有的資質、其所管物業質量（包括城市及所處地）、入住率、物業管理費收款率及我們對其潛力的評估釐定或調整。截至最後實際可行日期，我們尚未確定或承諾任何收購目標。如果我們確定合適的目標，而[編纂]所得款項淨額少於所需資本支出，則擬用內部資金為收購項目撥款。基於我們業務開發團隊對可資比較公司展開的市場研究，在釐定收購物業管理服務供應商所需的所得款項金額時，我們主要考慮了：(i) 目標公司的在管總建築面積；(ii) 最近財政年度的淨利潤；及(iii) 其他可資比較物業管理公司的市盈率。

未來計劃及所得款項用途

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發展要求；
- [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；
- 我們將繼續我們的運營，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、供貨商及分包商；
- 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。

未來計劃及所得款項用途

倘[編纂]被定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的高位數），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]被定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的低位數），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實時用作上述用途，且在適用法律法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額用於短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘上述所得款項建議用途有任何變動，或倘有任何所得款項將用作一般公司用途，我們將作出適當公告。