

## 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說明，請參閱「業務 — 我們的業務策略」。

### 所得款項用途

我們估計，假設[編纂]並無獲行使，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們收取的[編纂]所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元（經扣除我們就[編纂]應付的包銷佣金及其他估計開支）。下文載列[編纂]所得款項淨額的擬定用途及用於各擬定用途的金額：

主要類別	估所得款項		子類	具體計劃	估所得款項		時間表				
	總額的 百分比	金額			總額的 百分比	2021年	2022年	2022年	2023年	2023年	
						7月至 12月	1月至 6月	7月至 12月	1月至 6月	7月至 12月	
		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	我們預期透過收購或投資其他物業管理公司（專注於住宅物業及寫字樓、商業綜合體、醫療設施、教育設施等非住宅物業），進一步擴大業務，豐富物業組合及進一步鞏固市場地位	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			收購及投資 其他提供 生活服務 的公司	我們預期將收購或投資提供托育服務等生活服務的公司，以進一步發展我們的服務生態體系及提高客戶滿意度	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項		子類	具體計劃	估所得款項		時間表				
	總額的				總額的		2021年	2022年	2022年	2023年	2023年
	百分比	金額			百分比	金額	7月至 12月	1月至 6月	7月至 12月	1月至 6月	7月至 12月
百萬港元			百萬港元								
升級信息系統及設備 .....	[編纂]	[編纂]	中台系統	我們預期投資於中台系統，其中包括(i)數據中台系統及基礎數據管理系統以集成可用於各業務分部項下業務營運的數據，(ii)客戶關係管理系統以提升客戶滿意度及忠誠度，以及(iii)會籍系統以集中管理各業務分部的客戶關係及從客戶會籍數據產生更多業務價值	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
			物業管理支持系統	我們計劃購買一個集中管理標準化系統，以實現我們物業管理項目的全國標準化管理及提高我們的整體運營效率及服務質量	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
			生活服務支持系統	我們預期投資信息技術平台，為生活服務提供支持，其中包括開發及優化ERP系統，及開發信息技術平台以支持社區空間運營服務、線上線下零售服務及餐飲服務以及社區資產管理服務，以實現上述業務線的高效運營及管理	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
			企業基礎運營系統	我們預期優化企業基礎運營系統，其中包括開發業務計劃管理系統、升級財務指標管理及報告系統以及結算系統，以及升級成本控制系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項		子類	具體計劃	估所得款項	時間表					
	總額的	金額				總額的	2021年	2022年	2022年	2023年	2023年
							百分比	7月至	1月至	7月至	1月至
		百萬港元				12月	6月	12月	6月	12月	百萬港元
			智能社區試點項目	我們擬於成渝城市群投資四個智能社區試點項目。預期試點項目將全面覆蓋RMA系統、雲智能交通控制系統及智能安防系統，以為該等智能系統在我們的在管物業項目中有更廣泛的覆蓋範圍作好準備	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			為支持信息技術升級投放的人力資源	我們計劃招聘信息技術及管理專業人員，包括（其中包括）研發工程師及經理、產品經理及項目經理	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
人才招募及 團隊建設……	[編纂]	[編纂]	不適用	我們計劃為我們非住宅物業的物業管理服務、生活服務、品牌運營、業務拓展及戰略收購及投資招聘管理實習生、高級管理層、專業人士以及為我們的區域公司招聘若干職業經理人，以支持我們的業務擴張	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
營運資金……	[編纂]	[編纂]	不適用	我們預期營運資金需求將因預期的迅速內生擴展以及不斷豐富的服務種類及在管物業組合而不斷增加	[編纂]	[編纂]	[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

截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何收購目標或承諾動用本公司收取的[編纂]所得款項淨額收購任何收購目標。假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中位數），我們釐定分配約[編纂]百萬港元或所得款項淨額的[編纂]%用於對其他物業管理公司的潛在收購及投資及分配約[編纂]百萬港元或所得款項淨額的[編纂]%用於對提供生活服務公司的潛在收購及投資時已考慮了(i)收購市盈率先約8.0至15.0倍的潛在目標；及(ii)下文所披露的戰略收購及投資標準。

儘管截至最後實際可行日期，董事並無物色到任何合適目標，但我們已釐定評估潛在目標的標準。該等工作乃依據往績記錄期及直至本文件日期我們進行的研究結果、財務盡職調查及初步評估以及可行性研究開展。

### 戰略收購及投資標準

我們計劃戰略收購或投資專注於住宅物業及寫字樓、商業綜合體、醫療設施、教育設施等非住宅物業的物業管理公司。為促進資源共享及提高管理效率，我們計劃優先考慮位於我們已擁有業務的城市或地區的物業管理公司。我們計劃重點關注符合以下標準的合適目標：(i)在管總樓面面積超過200,000平方米；(ii)最近一個財政年度平均淨利率超過8.0%；及(iii)擁有知名品牌及良好企業信譽。

為增加生活服務分部的服務種類，提高客戶滿意度，我們亦計劃戰略收購或投資提供例如託育服務等生活服務的公司。我們計劃重點關注符合以下標準的合適目標：(i)能向業主提供有價值產品或服務；(ii)已有可擴展的成熟業務模式及明確財務模式；及(iii)能為我們提供進入新市場、提高品牌價值及豐富服務種類的機會。

我們亦會考慮戰略收購及投資目標的其他風險因素，包括隱藏負債、行政處罰、未決法律程序及爭議。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

有關標準可根據市況變化及我們的戰略需要而予以調整。

### **實施收購計劃**

我們計劃收購或投資其物業組合契合我們計劃的優質物業管理公司。我們擬收購或投資的主要目標是從事住宅物業及寫字樓、商業綜合體、醫療設施、教育設施等非住宅物業管理的物業管理公司。有關潛在目標標準的詳情，請參閱上文「一 戰略收購及投資標準」。

第一太平戴維斯及億翰智庫確定市場日趨集中為中國物業管理行業的主要發展趨勢。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業」。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，雖然2019年百強物業管理企業中92%乃由物業開發公司擁有，但2019年中國共有約137,000家物業管理公司，總市值為人民幣8,095億元，而同期物業開發商約為99,544家。這意味著大部分物業管理公司均非隸屬於物業開發商。我們認為，中國物業管理服務行業應該有大量潛在目標可供我們考慮。

於2020年5月，我們組建合作開發中心，透過戰略收購及投資，着手擴大外部業務開發規模。我們指示區域附屬公司對潛在收購及合作目標的規模、業務運營、債務、財務狀況及合法合規狀況進行初步研究，並提交研究報告供總部審批。倘獲批，總部會指示及監督區域公司完成投標、合約磋商及訂立，以及後續鞏固流程。

### **評估基準**

我們釐定潛在目標代價金額時主要參考可資比較公司的市盈率及其於最近財政年度的淨利潤。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，上市物業管理公司收購及投資其他物業管理公司所用的市盈率通常介乎2.7倍至26.2倍。最終價格範圍可根據目標規模及我們對其潛力的評估釐定或調整。倘本公司收取的[編纂]所得款項淨額少於所需資本開支，我們擬動用內部資金。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 基準及假設

我們的未來計劃及業務策略乃基於下述一般假設：

- 本文件所述各項未來計劃的資金需求將不會嚴重偏離董事估計的金額；
- 我們將有充足財務資源用以應付未來計劃相關期間的計劃資本開支及業務發展需求；
- [編纂]將根據及如本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；
- 現行會計政策與本集團往績記錄期的經審核合併財務報表所述者並無重大差別；
- 我們的營運（包括未來計劃）將不會因中國及其他地方有關通脹、利率及稅率的不可抗力、不可預見的因素、特殊項目或經濟變化而受到干擾；
- 我們的活動適用的稅基或稅率將不會發生重大變化；
- 我們將不會因本文件「風險因素」一節所述各項風險因素而受到重大影響；
- 我們將繼續如往績記錄期間一般以相同方式經營我們的業務，包括但不限於留任關鍵員工及保有我們的客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及我們的業務有關的現行法律及法規或其他政府政策，或我們經營所處的政策或市場環境將不會發生重大變化；及
- 將不會發生流行病或天災、政治動蕩或其他災難以致對我們的業務或營運產生重大干擾；

當[編纂]定於高於或低於估計[編纂]範圍的中位數時，上述所得款項的分配將按比例調整。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

倘[編纂]定於每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的上限），我們收取的所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元，已扣除包銷費用及佣金以及與[編纂]有關的估計費用。

倘[編纂]定於每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的下限），我們收取的所得款項淨額將約為[編纂]百萬港元，已扣除包銷費用及佣金以及與[編纂]有關的估計費用。

倘所得款項淨額並無即刻用於上述用途，則在適用法律及法規允許的範圍內，我們擬將未動用所得款項淨額作為短期活期存款存放於知名持牌商業銀行及金融機構。倘上述擬定所得款項用途有任何變化或任何所得款項將被用於一般公司用途，則我們將發出適當公告。