

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 — 我們的戰略」。

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]港元（經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]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				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	1月至	7月至	1月至	7月至
	百萬港元				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]	
			收購及投資 其他提供 民生服務 的公司	我們預期將收購或投資提供托育服務等民生服務的公司，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]	

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
百分比						12月	6月	12月	6月	12月	
						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滿足我們所提供各種服務的業務擴張及整體信息系統結構升級產生的額外技術需要，以及(iii)會籍系統以實現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]	
			民生服務支持系統	我們預期投資信息技術平台，為民生服務提供支持，其中包括(i)開發及優化ERP系統以增加功能，如直接連接發票打印機及電子發票系統，訪問線上支付系統及其他渠道的支付系統以及倉儲管理功能，及(ii)開發信息技術平台，通過增加功能(如可租賃空間管理功能、合同管理功能及供應商信息共享功能)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，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]	

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得款項總額的		子類	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	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									百萬港元
			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(i)開發業務計劃管理系統，以增加功能，在總部整合各附屬公司的業務管理、質量控制、供應鏈管理、合同管理及會計管理；(ii)升級財務指標管理及報告系統，以實現額外功能，如項目層面的精細成本和開支管理、簡化的內部開支批准程序以及不同公司層面的收入、成本、溢利及其他主要財務指標的數據生成及列示；(iii)升級結算系統以增加額外功能，如不同公司層面的統一會計項目、集中管理應收款項及支持各項業務決定的財務數據分析的功能；及(iv)升級成本控制系統，以實現諸如集中供應合同管理及付款時間表管理的功能以及支持集中客戶及供應商數據庫的功能	[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	佔所得款項		子類	具體計劃	佔所得款項		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	1月至	7月至	1月至	7月至
	百萬港元				12月	6月	12月	6月	12月		
			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RMA系統、雲智能交通控制系統及智能安防系統將全面覆蓋試點項目，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]	
			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專業管理人員，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]	
				具體而言，我們計劃以年薪約人民幣300,000元至人民幣600,000元／人招聘約五至十名技術專家及產品專家，彼等的工作任務將包括開發及優化智能物聯網系統							

未來計劃及所得款項用途

主要類別	估所得款項				具體計劃	時間表				
	總額的		子類	估所得款項		2021年	2022年	2022年	2023年	2023年
	百分比	金額				總額的	7月至	1月至	7月至	1月至
百分比	金額	百分比	12月	6月	12月	6月	12月			
	百萬港元					百萬港元				
人才招募及 團隊建設.....	[編纂]	[編纂]	不適用	我們計劃為非住宅物業(如學校及醫院)的物業管理服務、民生服務、品牌運營、業務拓展及戰略收購及投資多個崗位招聘約200至400人，包括管理實習生、高級管理層、專業人士，以及為我們的區域公司招聘若干專業經理，以支持我們的業務擴張	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
				我們預期我們的招聘政策將繼續遵循我們的過往招聘政策。我們對管理實習生一般不要求具備工作經驗，但對於其他崗位則會要求具備一定年限的相關工作經驗，視乎崗位的年資而定。對於需要某些專業技能(如編程、會計及其他)的崗位，我們會要求或希望候選人擁有相關的資格及證書。個人聘用的年薪為人民幣60,000元至人民幣500,000元，視乎每次招聘的崗位及具體情況而定						
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]

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]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]港元或所得款項淨額的[編纂]用於對提供民生服務公司的潛在收購及投資時已考慮了(i)收購或投資市盈率約8.0至15.0倍的潛在目標的多數股權；(ii)收購或投資約五至十個潛在目標；及(iii)下文所披露我們的戰略收購及投資標準。我們並無計劃收購或投資潛在目標的少數股權。所得款項淨額分配項下的上述考慮因素或會根據市況予以調整。

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。我們計劃優先考慮位於新一線及二線城市的物業管理公司。我們計劃重點關注符合以下標準的合適目標：(i)在管樓面面積超過200,000平方米；(ii)最近一個財政年度收入超過人民幣15.0百萬元；(iii)最近一個財政年度平均淨利潤率超過8.0%；及(iv)擁有知名品牌及良好企業信譽。根據上述標準，我們計劃收購或投資約五至十個潛在目標，估計平均投資回報期介乎五至十年不等。我們計劃收購或投資的潛在目標數目可能視乎市況變化而定。

為增加民生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日托服務等民生服務的公司。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。尤其是，我們瞄準新一線及二線城市提供三歲以下兒童日托服務的公司並預計該等公司將有助我們提供有需要的業主及住戶很方便獲得的一站式看護及早教解決方案。我們認為，有關日托服務與新希望集團不存在競爭，因為新希望集團並無從事該業務。

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，總市場規模為人民幣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。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，新一線及二線城市有大量符合我們進行戰略收購及投資的潛在目標選擇標準的物業管理公司。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的意見，董事認為，新一線及二線城市應有各種各樣符合我們選擇標準的潛在目標供我們考慮。

儘管自成立以來我們主要通過有機增長擴大業務規模，但我們計劃通過有機增長以及戰略收購及投資進一步擴大業務規模。根據第一太平戴維斯及億翰智庫的資料，知名物業管理公司除通過有機增長外，還通過戰略收購及投資積極提高市場份額及取得更好的經營業績。董事認為，戰略收購及投資將有助我們通過擴大我們的戰略佈局及增加我們的市場份額加速我們的業務擴張。尤其是，董事認為，與通過有機增長擴大在新市場提供物業管理服務組合相比，通過收購或投資一家知名物業管理公司進入新市場通常可使進入新市場所需的時間以及與進入新市場相關的不確定性及額外成本減低。此外，我們認為，戰略收購及投資亦有助我們減少對新希望房地產集團、新希望房地產集團的合營企業及聯營公司以及控股股東的聯繫人的依賴。我們可能會與開發由所收購目標管理的物業項目的獨立第三方物業開發商建立業務關係、了解其服務

未來計劃及所得款項用途

需求、贏得其信任及相應地改善我們的服務質量。我們認為，通過了解及完善，我們為有關獨立第三方物業開發商開發的其他物業項目獲得物業管理服務合約的機會可能會增加。利用我們與該等物業開發商的經驗，我們認為我們亦可能會尋求機會與其他獨立第三方物業開發商發展業務關係。

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、合同磋商及訂立，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。

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；

未來計劃及所得款項用途

- 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治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、政治動盪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。

倘[編纂]定於每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]的上限），我們收取的所得款項淨額將約為[編纂]港元，已扣除[編纂]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]港元，已扣除[編纂]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認可財務機構。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。