

未來計劃及[編纂]

未來計劃

有關我們未來計劃的詳述，請參閱「業務－業務戰略」。

[編纂]

經扣除我們應就[編纂]支付的[編纂]費用與佣金及估計開支，並假設[編纂]並無獲行使，我們估計我們將收到[編纂][編纂]約[編纂]百萬港元（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的中位數））。

假設[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的中位數），我們擬將[編纂][編纂]用於以下用途。

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於為策略收購和投資提供資金，並進一步建立策略聯盟，擴大我們的業務規模，增強我們的地域影響力並提高我們在住宅物業管理服務市場、公共物業管理服務市場以及商業物業管理及運營服務市場中的業務滲透率，其中，(i)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於收購或投資住宅、公共或商業物業管理服務提供商，以達致優質業務增長並使我們的物業管理服務組合多元化；及(ii)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於收購提供物業管理相關服務（例如安保、清潔、園藝及維護服務）的公司，以優化我們的業務組合並提高我們為客戶提供的價值。

截至最後實際可行日期，我們尚未就使用[編纂][編纂]確定任何收購或投資目標。我們擬於潛在收購或投資目標中獲得多數權益。我們乃基於一系列考慮因素對該等目標進行甄選。最低的要求是我們預期於緊接評估程序前過往三年，其各自已錄得(i)平均淨利潤率不低於7%；(ii)營業收入的複合年增長率為5%；及(iii)淨利潤的複合年增長率為5%。根據中指研究院資料，儘管二〇二〇年物業服務百強企業約80%由房地產企業擁有或與之有聯繫，截至二〇一九年十二月三十一日，在中國在管面積中，約0.13百萬家物業管理公司的市場總規模達約239億平方米，而中國房地產企業則約為90,000家。因此，大部分物業管理公司與房地產企業並無聯繫。獲中指研究院告知，截至最後實際可行日期，市場上約70個住宅及公共物業管理服務提供商既非房地產企業擁有，亦非與房地產企業有聯繫，這符合我們過往三年平均淨利潤率不低於7%，而總在管面積不少於一百萬平方米的

未來計劃及[編纂]

標準。此外，截至最後實際可行日期，市場上約60個商業物業管理服務提供商既非房地產企業擁有，亦非與房地產企業有聯繫，這符合我們過往三年平均淨利潤率不低於7%，管理最少五個商業物業，或總在管面積不少於200,000平方米的標準。其他重要的甄選準則包括以下各項：

- (i) 就住宅和公共物業管理服務提供商而言，我們會首選該等滿足所有或部分標準的目標，主要包括（其中包括）(a)一支經驗豐富的管理團隊，具有紮實的住宅及／或公共物業管理項目運營能力；(b)物業組合，主要包括住宅物業及／或公共場所；(c)總在管面積不少於1,000,000平方米；(d)完善的財務管理系統；(e)一貫良好的運營及財務業績及法律合規記錄；(f)我們的戰略業務擴張計劃明確指出主要在大灣區、華東、華中及其他地區的一線、新一線和二線城市已建立業務，我們認為通常具有強大的經濟基本面和穩定增長的高收入和中等收入群體；及(g)專門管理及運營「TOD +」物業，可能加強廣州地鐵與我們在運輸導向綜合物業管理服務領域共同運營的競爭優勢；

- (ii) 就商業物業管理服務提供商而言，我們會首選該等符合我們全部或部分標準的目標，主要包括（其中包括）：(a)一支經驗豐富的管理團隊，具有紮實的商業物業項目運營及管理能力；(b)物業組合，主要包括商業物業，例如辦公樓、購物商場、服務式公寓和專業市場；(c)最少五項在管商業物業或總在管面積不少於200,000平方米；(d)一貫良好的經營及財務業績以及法律合規記錄，對我們未來的業績增長具有巨大的貢獻潛力；及(e)我們的戰略業務擴張計劃明確指出主要在大灣區、華東、華中及其他地區的一線、新一線和二線城市已建立業務，我們認為這些區域或城市通常具有強大的經濟基本面和穩定增長的高收入和中等收入群體；及

未來計劃及[編纂]

- (iii) 就提供物業管理相關服務的公司而言，我們會首選該等符合我們全部或部分標準的目標，主要包括(其中包括)：(a)我們的戰略業務擴張計劃明確指出在大灣區、華東、華中及其他地區的多個一線、新一線和二線城市具有強大的服務能力；(b)在經營及財務業績以及法律合規方面保持良好往績記錄；(c)一個在提供優質物業管理相關服務方面擁有公認專業知識的備受推崇品牌，以及一支對物業管理公司的需求有透徹了解的稱職管理團隊。我們正在尋找物業管理價值鏈中的收購及投資機會，如提供社區商業、社區教育及／或其他增值服務的公司，以與我們的業務發展產生協同效應並加強我們的服務能力。

我們擬於最後實際可行日期至二〇二三年十二月三十一日期間為我們的戰略投資及收購展開以下實施計劃，該計劃是根據管理層對當前經濟狀況所作的判斷而制定。

- (i) 自最後實際可行日期至二〇二一年十二月三十一日。我們擬動用[編纂][編纂][編纂]%作戰略投資及收購一至兩家提供與我們的服務組合類近的住宅、公共或商業物業管理服務提供商。
- (ii) 截至二〇二二年十二月三十一日止年度。我們擬動用[編纂][編纂][編纂]%作戰略投資及收購(i)一至三家提供與我們的服務組合類近的住宅、公共或商業物業管理服務提供商；及(ii)一家提供物業管理相關服務的公司，如社區零售驛站服務、社區教育服務或其他增值服務。
- (iii) 截至二〇二三年十二月三十一日止年度。我們擬動用[編纂][編纂][編纂]%作戰略投資及收購一至兩家提供與我們的服務組合類近的住宅、公共或商業物業管理服務提供商。

除[編纂][編纂]外，我們於有需要時將透過經營活動產生的現金及可使用現金撥付我們的戰略投資及收購。

未來計劃及[編纂]

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於進一步發展增值服務，以將我們提供的服務組合多元發展及提升盈利能力。特別是，我們計劃分配：
 - (i) 約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於進一步開發我們的「悅匯時光」社商品牌及拓展，其中包括，社區零售驛站、社區教育服務及前期規劃及設計諮詢服務，擴大服務的覆蓋面，滿足業主、住戶及房地產企業多元化的社區增值服務需求，增加客戶基礎，提升我們的品牌以及增強我們服務的競爭力；
 - (ii) 約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於在一線及新一線城市建立硬軟裝全案體驗展廳，通過我們硬軟裝全案平台為客戶提供一站式家裝解決方案，並在我們的在管住宅物業中推廣社區舊改翻新服務；及
 - (iii) 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將進一步豐富增值服務，包括裝修服務、廣告服務、行政後勤服務及會員服務，我們向租戶提供該等服務作為我們商業物業管理及運營服務的一部分。
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於開發信息技術系統和智能社區。特別是，我們計劃分配：
 - (i) 約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於在我們的非商業及商業物業中，開發支持我們業務運營的信息系統以及升級改造增強客戶智能社區生活體驗所需的軟硬件，研發及整合智能社區／園區／街區整體解決方案的應用技術，以及持續迭代升級我們多功能的內部業務運營平台，以支撐業務規模快速發展、提升管理效率、降低運營成本；及
 - (ii) 約[編纂]%或[編纂]百萬港元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，與高校合作打造產學研基地，落地創新實驗室，研發智慧地產及智慧城市應用及平台系統，以支撐我們多業態的業務擴張。

未來計劃及[編纂]

下文載列我們擬將[編纂][編纂]用於購買或升級各種智能系統及解決方案的估計成本明細。

投資項目	估計成本 (百萬港元)	[編纂] 百分比 %
升級用於智能社區的硬件，包括用於視頻監控、訪客管理，停車場安保、電梯控制及消防安全管理的硬件	[編纂]	[編纂]
進一步開發用於數字化運營及管理的智能平台	[編纂]	[編纂]
進一步開發客戶關係管理(「CRM」)平台，該平台包括現有CRM系統及悅秀會流動應用程式	[編纂]	[編纂]
升級信息技術基礎建設平台，如雲計算服務、邊緣計算伺服器及物聯網平台	[編纂]	[編纂]
升級用於智能社區的設施，包括EBA系統及設施管理(「FM」)系統	[編纂]	[編纂]
總計	[編纂]	[編纂]

我們擬於最後實際可行日期至二〇二三年十二月三十一日期間就將[編纂][編纂]分配予開發信息技術系統及智能社區的部分展開以下實施計劃，該計劃是根據管理層對當前經濟狀況所作的判斷而制定。

- (i) 自最後實際可行日期至二〇二一年十二月三十一日。我們擬動用[編纂][編纂]的[編纂]%開發信息技術系統及智能社區，並達致以下里程碑：展開三個配備智慧運營及管理平台的新智能社區項目；完成將中央管理及控制中心(「CMCC」)升級至2.0版本，並將CMCC的涵蓋範圍擴大至所有物業管理項目；在一個平台上整合我們的企業資源規劃(「ERP」)系統及財政系

未來計劃及[編纂]

統，以實現財政管理自動化；將停車場管理系統的涵蓋範圍擴大至我們停車場管理系統的85%在管物業管理項目；將「悅秀會」流動應用程式升級至5.0版本；進一步升級我們的CRM系統；及完成將我們至少50%的在管項目升級為智能社區。

- (ii) 截至二〇二二年十二月三十一日止年度。我們擬動用[編纂][編纂]的[編纂]%開發信息技術系統及智能社區，並達致以下里程碑：展開三個配備智慧運營及管理平台的新智能社區項目；將停車場管理系統的涵蓋範圍擴大至95%物業管理項目；完成ERP平台的升級；展開「悅秀會」流動應用程式的客戶服務優化項目；將智能樓宇管理平台升級至2.5版本；推出專門為商業物業管理及運營服務而設的CRM系統；及完成將我們至少70%的在管項目升級為智能社區。
- (iii) 截至二〇二三年十二月三十一日止年度。我們擬動用[編纂][編纂]的[編纂]%開發信息技術系統及智能社區，並達致以下里程碑：展開四個配備智慧運營及管理平台的新智能社區項目；停車場管理系統涵蓋我們所有在管項目；推出綜合物業管理服務平台；推出「悅管家」流動應用程式；設立專門為提供物業管理服務而設的全新呼叫中心，該呼叫中心無縫連接我們的智慧運營及管理系統；及完成將我們至少90%的在管項目升級為智能社區。
- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於補充我們的營運資金和一般公司用途。

倘所定[編纂]高於或低於估計[編纂]範圍中位數的水平或[編纂]已獲行使，則上述[編纂]的分配將按比例予以調整。

倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]範圍的上限），並假設[編纂]並無獲行使，經扣除我們應就[編纂]支付的[編纂]費用與佣金及估計開支，則我們將收到[編纂]約[編纂]百萬港元。

未來計劃及[編纂]

倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元(即本文件所述[編纂]範圍的下限)，並假設[編纂]並無獲行使，經扣除我們應就[編纂]支付的[編纂]費用與佣金及估計開支，則我們將收到[編纂]約[編纂]百萬港元。

倘[編纂]獲悉數行使，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍中位數)，我們估計來自[編纂]該等額外股份的額外[編纂]將約為[編纂]百萬港元(經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後)。

倘[編纂]未即時用於上述用途或倘我們無法如期實現未來發展計劃的任何部分，只要被認為符合本公司及股東的整體利益，我們打算在香港及／或中國的持牌銀行以短期活期存款持有該等資金。請參閱「風險因素－與[編纂]及[編纂]有關的風險－管理層對本公司所收取[編纂][編纂]用途有重大酌情權，閣下未必認同我們使用有關款項的方式」。對於[編纂]用途的任何調整，我們將遵守上市規則的適用披露規定。