
未來計劃及所得款項用途

未來計劃

未來計劃詳情請參閱「業務－我們的策略」。

所得款項用途

我們估計，經扣除[編纂]費及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支後及假設[編纂]未獲行使，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），我們將自[編纂]收取的所得款項淨額將約為[編纂]港元。

我們擬將[編纂]的所得款項淨額作以下用途（假設[編纂]定於每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數））。

- 約[編纂]%所得款項淨額將用於戰略收購及投資其他物業管理公司及服務提供商，以擴大我們的業務及多元發展我們的服務種類。我們擬將所得款項淨額至少[編纂]%用於收購或投資物業管理公司，並將餘下所得款項用於收購或投資其他服務提供商。一般而言，我們擬獲得收購目標的大多數權益。截至最後實際可行日期，我們尚未確定任何動用[編纂]所得款項淨額的收購或投資目標。我們在評估潛在投資或收購時，我們以符合以下條件的公司為目標：
 - (i) 就物業管理公司而言，我們將考慮其服務範圍、地理覆蓋（例如城市規模、人口、當地居民的收入水平、當地的競爭環境及平均物業管理費水平）、財務往績記錄、增長潛力、品牌形象、整體競爭力以及其他可能有助於我們長遠增長及成功的因素。具體而言，
 - 於商業物業管理公司方面，我們計劃專注於在經濟發達地區（如長江三角洲經濟區及粵港澳大灣區）及其他高增長地區（如福建省、雲南省、山東省、河南省及湖北省）經營的公司。我們的主要標準通常包括管理團隊的能力、業務規模、財務表現、市場聲譽及合規記錄。具體而言，我們擬專注於在管總建築面積至少為0.5百萬平方米及年收益至少為人民幣20.0百萬元；及

未來計劃及所得款項用途

- 於住宅及其他物業管理公司方面，我們計劃專注於在環渤海經濟區、長江三角洲經濟區、粵港澳大灣區及海峽西岸經濟區經營的公司，這些公司能補充我們現有的物業管理組合或擴大我們的物業組合範圍，使我們的物業組合包含如工業園區和公共設施等其他物業類型。具體而言，我們擬專注於在管總建築面積至少為1.0百萬平方米及年收益至少為人民幣10.0百萬元之公司。
- (ii) 就服務提供商而言，我們將專注於提供清潔、維修和保養與其他服務等服務的公司，以優化我們的業務結構並實現協同效應。即使我們過去將該等功能外包予分包商，但我們認為，投資或收購該等提供商將產生協同效應，使我們能夠提升提供商甄選流程的效率及更有效地控制成本。

根據仲量聯行的資料，物業管理行業分散，2020年業內約有130,000家物業管理服務提供商經營業務。據仲量聯行告知，該市場有超過650家商業物業管理服務提供商符合我們的標準（擁有在管總建築面積至少0.5百萬平方米及年收益至少人民幣20.0百萬元）；此外，該市場有超過1,400家住宅物業管理服務提供商符合我們的標準（擁有在管總建築面積至少1.0百萬平方米及年收益至少人民幣10.0百萬元）。因此，我們的董事認為，我們的甄選標準符合行業慣例，且該市場可為我們的上述擴展計劃提供充分數量的合適目標公司。

- 約[編纂]%所得款項淨額將用於投資科技，以改善服務質量、客戶體驗和參與度並提高我們的運營效率。具體而言，
 - (i) 我們計劃將[編纂]%所得款項淨額用於升級微信小程序。我們預期有關升級將為用戶提供更方便使用的界面和更好的購物體驗，且我們的計劃是基於預期將產生的成本，以(a)完善小程序的用戶界面；(b)使支付渠道多元化；(c)增加電子收據功能；(d)完善會員功能的自動化，如一鍵會員註冊、會員自動積分、停車自動付款及個性化廣告；(e)打造線上購物平台；(f)完善小程序數據分析功能；及(g)完善小程序數據收集和監控能力。據我們的中國法律顧問告知，除線上購物平台將需要增值電信業務經營許可證進行線上數據處理及交易處理業務（經營電子商務）外，我們毋須根據現行的中國法律法規為該等擬議舉措獲取必要的牌照。根據現行中國法律法規，外商投資公司取得此

未來計劃及所得款項用途

類許可證並無任何限制。根據有關法律法規，我們承諾將在適當時候為線上購物平台申請增值電信業務經營許可證。鑑於(i)並無限制外資公司就線上購物平台取得增值電信業務經營許可證（經營電子商務），(ii)根據《中華人民共和國電子商務法》（於2018年8月31日頒佈並於2019年1月1日生效）、《中華人民共和國電信條例》（於2016年2月6日修訂及生效）、《外商投資電信企業管理規定》（於2016年2月6日修訂及生效）及《電信業務經營許可管理辦法》（於2017年7月3日頒佈並於2017年9月1日生效），經營者在滿足一系列條件的情況下才可進行增值電信業務，包括但不限於滿足其業務活動所需的資金及專業人員、為用戶提供長期服務的聲譽及能力，以及國家規定的其他條件，就外資電信企業而言，主要外國投資者應具有管理增值電信業務的良好表現記錄及運營經驗，及(iii)根據我們與受聘協助我們申請許可證的專業代理公司的溝通，預計取得上述許可證並無重大障礙，我們的中國法律顧問認為，在滿足上述必要條件的前提下，我們就線上購物平台取得增值電信業務經營許可證（經營電子商務）並無重大法律障礙，而相關部門因本公司不滿足上述任何條件而拒絕授予許可證的可能性不能排除。我們亦計劃與合資格第三方支付服務提供商（如微信支付及支付寶）進行合作，以使支付渠道多元化，而我們毋須獲得此類業務的支付牌照；

- (ii) 我們計劃將[編纂]%所得款項淨額用於升級我們的分包商和供應商平台，以提高運營效率，且我們的計劃是基於預期將產生的成本，以(a)升級我們分包商和供應商平台的界面並使其可從個人微信登入；(b)

未來計劃及所得款項用途

為供應商和業務夥伴增加線上簽約功能；(c)增加線上投標及營銷功能；及(d)增加業務數據共享等功能，以完善整體工作流程；

- (iii) 我們計劃將[編纂]%所得款項淨額用於升級我們的數字化企業管理系統，且我們的計劃是基於預期將產生的成本，以(a)升級我們的ERP系統，以更好地支持我們的在管物業；(b)升級資產管理系統，以提供消費者流量的視覺圖像，以便我們能更了解消費者的購物模式並在資源分配方面作出更有效的決策；(c)升級我們的數據分析系統，以協助我們作出業務決策；及(d)升級遠程設施監控系統，以提升質量控制；
- (iv) 我們計劃將[編纂]%所得款項淨額用於升級我們的運營平台，將我們的消費者端微信小程序連接到其他支持系統，包括一個多渠道線上生態系統，該系統包含營銷系統、產品數字化系統、交易管理系統、合規系統和數據分析系統，可支持我們的業務運營並提高效率；
- (v) 我們計劃將[編纂]%所得款項淨額用於購買及配置新科技及智能設備，以改善消費者的購物體驗並提高我們的運營效率，且我們的計劃是基於預期將產生的成本，以(a)購買及配置智能POS；(b)建立商業數據收集平台；(c)購買及配置人臉識別設備以及相關數據分析系統，以支持我們的定向營銷活動；及(d)改善我們的智能停車系統。

我們計劃通過參考(a)我們會員計劃的增長；(b)我們收益的增長；及(c)商品交易總額的增長來衡量我們技術方案的有效性。我們相信，我們對科技的投資將使我們能夠保持長期增長及提升整體競爭力。

- 約[編纂]%的所得款項淨額將用於擴展價值鏈上業務，並多元發展增值服務種類。我們擬(i)就物業開發商於預售期間後仍未售出的停車位向其提供停車場銷售協助服務；(ii)提供包含一手及二手物業的房地產經紀服務；(iii)開發及整合其他社區增值服務，如家政、空氣淨化及老年護理服務；(iv)開發家居裝飾及交鑰匙裝修服務，並與優質裝飾供應商及物業開發商合作，以打造可增強置業體驗的樣品房；及(v)豐富我們為商業物業客戶提供的服務，如廣告、建築設計和其他新形式的增值服務。我們擬通過(i)收購專業服務提供商，(ii)建立內部團隊研究和開發新的增值服務(具體而言，我們

未來計劃及所得款項用途

擬指派有多年提供增值服務經驗的員工設計新型服務，並向彼等提供必要資源，以便在我們現有在管物業中開展試點項目測試效果)，及／或(iii)與第三方合作來實現我們的目標。根據仲量聯行的資料，中國物業管理市場對增值服務的需求旺盛，增長潛力巨大。一方面，就社區增值服務而言，人均可支配收入的增長已推動居民對改善生活質量的需求，因此帶來了廣泛的社區增值服務。由於與居民的日常生活密切互動，物業管理公司在提供此類服務方面比其他方更具優勢。2014年至2019年，物業服務百強企業所提供社區服務的總收益以45.0%的複合年增長率激增，於2019年達到人民幣254億元。另一方面，房地產市場的穩步發展亦為物業開發商的增值服務需求提供大力支持。

- 約[編纂]%的所得款項淨額將用於吸引、培養和挽留人才以支持我們的發展。我們將提供具競爭力的薪酬待遇和晉升機會，吸引人才並聘請經驗豐富的經理來支持我們進入新市場和新服務。我們亦將投資培訓課程，為我們的經理和員工提供持續發展的機會。
- 約[編纂]%的所得款項淨額將用於一般業務用途及用作營運資金。由於有機增長與戰略性收購和投資的計劃，我們預期對營運資金的需求將會增加。

我們擬根據以下時間表動用[編纂]所得款項淨額。估計時間表本身受諸多不確定因素及不可預測因素的影響，例如市場條件、我們識別合適目標及投資機會的能力、我們以本集團可接受的條款與第三方達成協議的能力以及本文件「風險因素」一節所載的風險因素。我們無法向閣下保證我們的業務策略將會實現，並且我們的實施計劃將會根據估計的時間表落實，甚至根本不會落實。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃	佔總所得 款項淨額 百分比	估計時間表				
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
		(佔總所得款項淨額百分比)				
戰略收購及投資其他物業管理公司及 服務提供商	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%
投資科技，以改善服務質量、客戶體驗和 參與度並提高我們的運營效率	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%
擴展價值鏈上業務，並多元發展增值服務種類	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%
吸引、培養和挽留人才以支持我們的發展	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%
一般業務用途及用作營運資金	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%

倘[編纂]定為高於或低於估計[編纂]範圍中位數或[編纂]獲行使，則上述所得款項的分配將按比例調整。

倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所載[編纂]範圍的上限）並假設[編纂]未獲行使，經扣除[編纂]費及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支後，我們將收取所得款項淨額約[編纂]港元。

倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所載[編纂]範圍的下限）並假設[編纂]未獲行使，經扣除[編纂]費及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支後，我們將收取所得款項淨額約[編纂]港元。

未來計劃及所得款項用途

倘[編纂]獲悉數行使，經扣除[編纂]費及佣金以及我們就[編纂]應付的估計開支後，我們將收取額外所得款項淨額約[編纂]港元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即建議[編纂]範圍的下限））至[編纂]港元（假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即建議[編纂]範圍的上限））。

倘所得款項淨額並無即時用作上述用途（包括在我們無法及時確定合適收購目標的情況下），我們會在適用法律及法規容許的範圍內，將所得款項淨額作為短期活期存款存入持牌銀行或認可金融機構。倘上述擬定所得款項用途有任何變更或倘所得款項任何數額將用於一般公司用途，我們將適時作出公告。