

未來計劃及[編纂]

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述見「業務—我們的策略」。

[編纂]

假設[編纂]未獲行使，我們估計經扣除[編纂]中我們應付的[編纂]費用及[編纂]，我們將會自[編纂]獲取[編纂][編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數)。

我們擬按下文所載用途及金額動用該等[編纂][編纂]：

我們的戰略	佔 [編纂] 百分比	金額	細分類別	具體計劃	佔 [編纂] 百分比	時間表		
						二零二一年	二零二二年	二零二三年
		(百萬港元)				(百萬港元)		
多渠道擴大業務規模.....	[編纂]	[編纂]	戰略收購及投資	收購不超過四家在管物業組合包括住宅及非住宅物業的其他物業管理公司，首選是位於長江三角洲、華南地區及中國西南地區的公司	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
繼續提升以用戶為中心及以數據驅動的營運能力.....	[編纂]	[編纂]	(a)進一步升級數字化智能系統的軟硬件	我們計劃透過增加例如保安監控、車牌識別及智能傳感器等功能升級在管物業所使用的相關軟硬件，包括智能門鎖系統、智能停車場管理系統及智能防火系統，以優化管理效率及減少勞工成本。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及[編纂]

我們的戰略	佔 [編纂] 百分比	金額	細分類別	具體計劃	佔 [編纂] 百分比	時間表		
						二零二一年	二零二二年	二零二三年
		(百萬港元)				(百萬港元)		
			(b)加強客戶數據安全及設立戰略分析平台	我們計劃建立戰略分析平台以協助高級管理層制定策略及作出管理決策，並計劃購入多個數據及互聯網安全系統，以進一步提升客戶數據安全。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(c)開發及升級內部管理系統	我們計劃使用雲計算及大數據等技術開發及升級內部管理系統，例如人力資源規劃及管理系統、財務數據共享及管理系統以及業務擴展管理系統，以優化管理效率、減少勞工成本及為提高物業管理費提供基礎(鑒於在物業項目中使用更加先進的硬件)。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(d)持續升級朗e雲以及信息技術工具及軟件以營運微信服務號	我們計劃升級朗e雲軟件並豐富其功能以優化營運效率以及升級營運微信服務號的信息技術工具及軟件。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及[編纂]

我們的戰略	佔 [編纂] 百分比	金額	細分類別	具體計劃	佔 [編纂] 百分比	時間表		
						二零二一年	二零二二年	二零二三年
		(百萬港元)				(百萬港元)		
持續豐富增值服務	[編纂]	[編纂]	(a) 豐富社區生活與文化活動	我們計劃每年舉行不少於100項活動，並產生相應成本(包括場地租金成本、行政成本及營銷成本)。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(b) 擴展及進一步推廣我們的物業代理服務	(i) 在中國多個城市於「匯鄰驛居」品牌旗下設立30間分公司(包括租金成本、行政成本、人力資源成本及營銷成本)。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(c) 豐富及推廣社區增值服務	(i) 投資提供(其中包括)房屋裝修及維修以及上門服務的公司。我們相信這可與我們現有服務產生更多協同效應，以增強我們的競爭力。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
				(ii) 投資提供營銷、廣告設計及管理服務的公司。我們相信此舉有助推廣社區增值服務，並提升取得新物業管理項目的機會。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及 [編纂]

我們的戰略	佔 [編纂] 百分比	金額	細分類別	具體計劃	佔 [編纂] 百分比	時間表		
						二零二一年	二零二二年	二零二三年
		(百萬港元)			(百萬港元)			
			(d) 設立微信小程序	我們計劃就推廣社區增值服務設立微信小程序。客戶可接收有關社區增值服務的資訊(例如特定在管物業提供的服務類型及相應的服務費)及就社區增值服務下達訂單。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
持續激勵、留聘及招聘人才以加強人力資源管理...	[編纂]	[編纂]	-	(i) 我們計劃招聘約九名高級僱員。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
				(ii) 我們計劃就不同目的(包括但不限於物業項目拓展、社區增值服務產品開發及信息技術安全)招聘約67名僱員。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
				(iii) 我們計劃提高善用獵頭、線上就業市場及就業博覽會等招聘渠道的預算。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及 [編纂]

我們的戰略	佔 [編纂] 百分比	金額	細分類別	具體計劃	佔 [編纂] 百分比	時間表		
						二零二一年	二零二二年	二零二三年
		(百萬港元)				(百萬港元)		
營運資金.....	[編纂]	[編纂]	營運資金及其他一般企業用途	由於我們預期進行快速有機擴張並增加服務供應及在管物業組合類型，因此預計對營運資金的需求會不斷增加。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計.....	100.0%	[編纂]			[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

實施計劃

請見下文有關我們策略的實施計劃及上述相關具體計劃的詳情，該等計劃將由 [編纂] [編纂] 提供部分資金。倘 [編纂] [編纂] 不足以為以下實施計劃提供資金，我們計劃適時通過內部財務資源及／或銀行借款、債務及／或股權融資等其他融資方式補足差額。

(a) 進一步升級數字化智能系統的軟硬件

智能門鎖系統

我們計劃動用 [編纂] 港元升級具有人臉識別技術的智能門鎖系統。我們認為有關升級可實現行人入口的智能控制，確保更妥善保障社區安全控制。我們估計各物業項目平均需花費 [編纂] 港元進行升級。於二零二零年十二月三十一日，概無物業項目配備升級智能門鎖系統。預期於二零二三年十二月三十一日完結前，80個物業項目將配備升級智能門鎖系統。

智能停車場管理系統

我們計劃動用 [編纂] 港元升級智能停車場管理系統，配備車牌識別技術、自動入口控制功能及線上停車位管理功能。我們認為有關升級可加速並提升停車場入口車流控制及管理。我們估計各物業項目平均需花費 [編纂] 港元進行升級。於二零二零年十二月三十一日，概無物業項目配備升

未來計劃及[編纂]

級智能停車場管理系統。我們計劃於二零二三年十二月三十一日完結前，在相關時間的所有在管物業項目安裝升級智能停車場管理系統。

智能防火系統

我們計劃動用[編纂]港元升級智能防火系統，配備智能傳感器及新技術，以便於發現火警或走火通道受阻時自動向員工發出警報。我們認為有關升級可改善社區的安全控制及進一步提升日常營運的自動化。我們估計各物業項目平均需花費[編纂]進行升級。於二零二零年十二月三十一日，概無物業項目配備升級智能防火系統。預期於二零二三年十二月三十一日完結前，80個物業項目將配備升級智能門鎖系統。

自動警報系統

我們計劃動用[編纂]港元升級自動警報系統，以便透過自動運行維修及保養程序更妥善地監測社區的設備及設施的營運狀態，並於故障時自動向員工發送警報。我們認為有關升級可透過迅速合適的反應提升我們的服務質量及減少對勞工的依賴。我們估計各物業項目平均需花費[編纂]港元進行升級。於二零二零年十二月三十一日，概無物業項目配備升級自動警報系統。預期於二零二三年十二月三十一日完結前，80個物業項目將配備升級自動警報系統。

(b) 加強客戶數據安全及設立戰略分析平台

多個數據及互聯網安全系統

我們計劃動用[編纂]港元向第三方採購各類數據及互聯網安全系統，並定期升級我們的數據及互聯網安全系統。我們認為有關升級可進一步加強數據及網絡安全。預期有關升級數據及互聯網安全系統將於二零二三年底前可供使用。

戰略分析平台

我們計劃動用[編纂]港元設立戰略分析平台，其將從親自拜訪客戶及與客戶在線互動收集的資料及數據，協助我們建立客戶形象及開展行為分析，從而使我們能夠進行精準營銷及幫助管理層快速有效地識別及應對重大市場趨勢。預期該戰略分析平台將於二零二三年底前運作。

未來計劃及[編纂]

(c) 開發及升級內部管理系統

人力資源規劃及管理系統

我們計劃動用[編纂]港元建立人力資源規劃及管理系統，以便從考勤記錄、工作分配及工作表現等多個方面更準確監督及管理僱員。我們認為該平台可協助我們提高服務質量及管理效率。預期人力資源規劃及管理平台將於二零二二年底可供使用。

財務數據共享及管理系統

我們計劃動用[編纂]港元建立財務數據共享及管理系統，從而讓我們的會計員工更便捷地處理、審閱及管理財務資料，實現更佳的成本管理及更及時精確的預算。預期財務數據共享及管理平台將於二零二三年底前可供使用。

業務擴展管理系統

我們計劃動用[編纂]港元建立業務擴展管理系統，以便更妥善管理及更適時更新特定城市的業務擴展進度、更及時就新物業項目分配員工及就取得新物業項目進行更精確的成本預算。預期業務擴展管理平台將於二零二一年底前可供使用。

採購及供應鏈管理平台

我們計劃動用[編纂]港元建立採購及供應鏈管理系統，以便更妥善管理我們的供應商、及時採購在提供服務過程中所需的材料或服務及提高營運效率。例如，我們預期於平台上設立供應商數據庫，從而可更方便管理及參考。我們亦預期將採購及供應鏈管理平台與供應商的平台(如有)連接，以進行更及時的採購。預期採購及供應鏈管理平台將於二零二二年底前可供使用。

(d) 持續升級朗e雲以及信息技術工具及軟件以營運微信服務號

朗e雲

我們計劃動用[編纂]港元通過納入各項新功能升級朗e雲，以讓我們能有系統地全面收集與審閱在管物業項目的營運數據，如物業管理費收款進度及完成巡邏與客戶要求的情況等數據，並對業務營運作相應調整。

未來計劃及[編纂]

升級後的朗e雲預期於二零二二年底前可供使用，而後續調整預期於二零二三年作出以完善朗e雲。

微信服務號

我們計劃動用[編纂]港元設立後端平台對所有微信服務號進行集中管理，並通過納入各項新功能升級微信服務號，例如將我們的微信服務號與智能門鎖系統連接的門禁功能，以及將微信服務號與智能停車場管理系統連接的停車位付費及管理。我們預期升級微信服務號可協助提升我們的管理效率及客戶滿意度。預期微信服務號將於二零二二年底前實現集中管理並配備各項新功能。

(e) 豐富社區生活與文化活動

每年舉行100項活動

估計每年舉行不少於100項活動的總成本為人民幣15.0百萬元，其明細如下：(a) 13%將用作場地租金成本，以於南京、杭州及上海租賃樓面面積介乎30平方米至50平方米的合共五個場地；(b) 27%將用作聘請第三方舉行特定活動的行政成本；及(c) 60%將用作線上營銷成本，以透過微信公眾號、微信視頻號及微信小程序推廣我們的活動。

(f) 擴展及進一步推廣我們的物業代理服務

於「匯鄰驛居」品牌旗下設立30間分公司

根據中指院的資料，於過去十年，儘管物業代理行業的商業模式由線下轉移至線上，但線上線下一體化為物業代理行業的未來所趨，其中業務的線下分部仍是業務不可或缺的主要部分。根據中指院的資料，客戶於選擇物業代理服務供應商時，方便聯繫、具備當地的豐富房屋資源及對社區的認識均為重要的考慮因素。我們的線下「匯鄰驛居」分公司對客戶而言為方便的聯繫點，使我們可於線下收集物業資訊、建立物業數據庫及洞悉當地客戶需要及物業特點並建立我們的品牌。根據中指院的資料，業務的線上分部利用線下收集的數據／資訊進一步增加營利機會，且於物業代理行業僅擔當輔助角色。此外，根據中指院的資料，購房過程中若干重要階段於線下進行仍屬行業慣例，如親身到訪現有房屋或單位進行驗證及盡職審查。

未來計劃及[編纂]

於二零一九年九月至二零二零年十二月三十一日，我們設立70間「匯鄰驛居」分店(二零一九財年：15間分公司及二零二零財年：55間分公司)，藉此，我們於二零一九財年及二零二零財年產生人民幣7.1百萬元及人民幣70.0百萬元。為進一步擴充我們的物業代理服務及提高盈利能力，我們計劃合共在七個城市(天津、北海、濟南、鄭州、貴陽、福州及西安)以「匯鄰驛居」品牌設立合共30間分公司。30間分公司的其中5間將為旗艦分店及25間將為社區分店。

估計設立一間旗艦分店的總成本為人民幣0.87百萬元，其明細如下：(a) 15%將用作租金成本；(b) 10%將用作行政成本；(c) 74%將作為人力資源開支，用於招聘(i)一名區域經理(至少具備大專學歷及兩年以上管理物業銷售及租賃團隊經驗)，以監察特定城市分店績效目標的執行情況及監督旗艦店的日常營運；(ii)兩名店舖經理(具備至少兩年以上房地產行業經驗並在銷售及租賃物業方面擁有深厚知識)，以監督物業經紀代理進行的物業銷售及租賃工作、處理客戶投訴，並向物業經紀代理提供培訓；及(iii)五名物業經紀代理(至少具備大專學歷)，以銷售及出租物業；及(d) 1%將用作廣告成本，以進行營銷推廣活動提升品牌知名度。

估計設立一間社區分店的總成本為0.33百萬港元，其明細如下：(a) 8%將用作租金成本；(b) 11%將用作行政成本；(c) 79%將作為人力資源開支，用於招聘(i)一名店舖經理(至少具備兩年以上房地產行業經驗並在銷售及租賃物業方面擁有深厚知識)，以監督物業銷售及租賃工作、處理客戶投訴，並向物業經紀代理提供培訓；及(ii)三名物業經紀代理，以銷售及出租物業；及(d) 3%將用作廣告成本，以進行營銷推廣活動提升品牌知名度。

(g) 持續激勵、留聘及招聘人才以加強人力資源管理

高級僱員

我們計劃招聘(i)三名物業管理總經理(至少具備大專學歷或於中國30強物業管理公司的管理經驗及五年以上物業管理服務行業經驗)，以監督特定城市物業管理項目的整體營運及業務表現；及(ii)六名物業管理副總經理(至少具備大專學歷及於中國30強物業管理公司的五年物業項目營運經驗)，以協助物業管理總經理。

未來計劃及[編纂]

就不同目的招聘僱員

在業務擴展方面，我們計劃招聘(i)兩名副總經理(至少具備大專學歷及於提供物業管理服務的公司4年以上的業務擴展工作經驗)，以對在不同城市的擴展機會進行可行性研究，並通過制定業務擴展計劃及策略，執行總經理制定的年度業務擴展目標；(ii)五名業務擴展專員(至少具備大專學位及三年以上業務擴展經驗)，以在特定城市或區域開展業務擴展活動、制定月度、季度及年度業務擴展計劃，並監督業務擴展計劃的實施；及(iii) 20名業務擴展經理，以實施業務擴展計劃，例如與潛在客戶洽談、編製標書及確定新物業項目的物業管理服務合同。

在信息技術安全方面，我們計劃招聘(i)兩名主管人員(至少具備學士學位及五年建立組織內及組織間線上報告及資料傳輸系統經驗)，以制定組織內及組織間線上報告及資料傳輸系統用戶手冊，並負責該等線上系統的整體設計及順利運行；及(ii)六名信息技術經理(至少具備計算機科學學士學位及五年軟件開發經驗)，以建設及營運我們的組織內及組織間線上報告及資料傳輸系統。

在客戶管理方面，我們計劃招聘(i)兩名主管人員(至少具備學士學位、五年房地產行業經驗及兩年客戶服務和客戶管理經驗)，以監督基於所有在管物業項目的客戶滿意度調查編製瞭解客戶需求、滿意度及投訴的分析報告的流程、制定改進計劃及解決方案，並監督該等改進計劃及解決方案的實施，從而提高客戶滿意度；(ii)三名活動營運經理(至少具備學士學位及房地產行業經驗)，以設計及推出以「詩友公社」品牌舉辦的活動，並管理在該等活動舉辦過程中創建的微信群組，例如答覆微信群組客戶就任何即將舉辦的活動提出的查詢，並向微信群組中的客戶發送通知，知會有關與彼等曾參與活動類似且即將舉辦的活動詳情；(iii)三名平台營運經理(至少具備學士學位及三年電子商務營運經驗)，以為新物業項目創建微信服務號，並確保微信服務號每日順利運作。

未來計劃及[編纂]

在社區增值服務產品開發方面，我們計劃招聘(i)四名主管人員(至少具備大專學歷、五年類似產品開發經驗及三年開發及/或提供社區增值服務經驗)，以設計及推出新類型的社區增值服務，並監督該等新類型社區增值服務的營銷活動；(ii)五名經理(至少具備大專學位及兩年為物業出售及租賃提供物業代理服務經驗)，以管理及培訓銷售團隊為物業出售及租賃提供物業代理服務；(iii)五名經理(至少具備大專學位及三年於提供房屋裝修服務或建築材料的公司的市場開發或營銷經驗)，以設計服務項目，並推出及監督我們房屋裝修及維修全包服務的營銷活動；(iv)五名經理(至少具備大專學位及兩年物業管理公司工作經驗)，以為我們的公共資源管理服務物色客戶(包括廣告及媒體公司)、設計服務項目，並推出及監督我們上門服務的營銷活動；及(v)五名銷售經理(至少具備大專學位、三年為商業物業提供物業代理服務經驗及一年營銷管理經驗)，以協助物業開發商出售及租賃在項目轉售期後仍未出售的停車位、店舖及單位。

戰略收購及投資準則

儘管截至最後可行日期董事尚未物色到任何合適的目標，惟我們已釐定評估潛在目標的準則。該等工作乃根據直至本文件日期為止由我們的內部業務擴展及投資研究團隊所進行的研究、財務盡職審查以及初步評估及可行性研究的結果得出。

(a) 收購其他物業管理公司

我們計劃優先評估收購位於長江三角洲、華南地區及中國西南地區城市的物業管理公司的可能性，我們於該等地區設有據點，但在管項目的數量相對較少。例如，於二零二零年十二月三十一日，我們於深圳、上海及成都分別僅有一個、18個及13個在管項目。我們計劃聚焦於以下物業管理公司：(i)將會與我們的業務產生協同效應，例如提供服務予住宅及非住宅物業的物業管理公司；及(ii)提供物業管理服務及社區增值服務，如保安、清潔、園藝及保養服務、居家生活服務、社區零售服務。除上文所述外，我們將特別留意目標公司的經營表現、盈利能力、遵規記錄及增長潛力。透過收購該等公司，我們預期於該等城市進一步建立據點並增強品牌知名度，以擴大我們的規模經濟。例如，於往績記錄期間，我們於上海的在管物業數量由11個增至18個。

未來計劃及[編纂]

就收購物業管理服務公司而言，我們評估潛在目標的主要準則包括(但不限於)(a)(i)專注於為住宅物業提供服務的物業管理公司，最近一個財政年度在管總建築面積超過2百萬平方米及總年度經營收益超過人民幣100.0百萬元，或(ii)專注於為辦公大樓及醫院等非住宅物業提供服務的物業管理公司，在管總建築面積超過1百萬平方米及總年度經營收益超過人民幣50.0百萬元；及(b)目標公司在最近一個財政年度的平均純利率超過8.0%。

於最後可行日期，我們尚未就使用本公司自[編纂]獲取的[編纂]物色或落實任何收購目標。假設[編纂]為每股[編纂]港元(即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數)，當釐定分配至潛在收購及投資其他物業管理公司的[編纂]為約[編纂]港元或[編纂]時，我們已考慮(i)按市盈率約8.0至15.0倍收購或投資潛在目標的大多數股權；(ii)收購或投資不超過四個潛在目標；及(iii)上文所披露的戰略收購及投資準則。我們並無計劃收購或投資潛在目標的少數股權。[編纂]分配下的上述考慮因素或會基於市況而有所變動。

根據上述準則，我們計劃收購不超過四個潛在目標的大多數股權，首選是位於長江三角洲或華南地區或中國西南地區城市的目標。我們計劃收購或投資的潛在目標數目或會基於市況而有所變動。截至最後可行日期，我們尚未就使用[編纂][編纂]物色或落實任何收購目標。

(b) 投資提供社區增值服務的公司

我們計劃聚焦位於長江三角洲、華南地區及中國西南地區城市的公司。我們計劃將[編纂][編纂]的[編纂]投資於從事提供(其中包括)房屋裝修及維修服務、上門服務以及電梯修理及保養服務的公司作戰略投資。通過投資該等公司，我們相信，鑒於該等公司提供的服務與我們的社區增值服務相輔相成，可以與我們的現有服務創造進一步協同效益，從而增強我們的競爭力。例如，投資提供房屋裝修及維修服務的公司後，我們將能夠提供一站式房屋裝修及維修服務，從為業主及住戶購買家用電器／組裝傢具(即房屋裝修服務)到為彼等的家用電器／組裝傢具提供維修服務(即現有家居維修及保養服務)。此外，透過投資提供上門服務(例如送貨服務及特殊護理服務)的公司，我們將能夠增加與上門服務有關的社區增值服務項目，有關服務於往績記錄期間僅包括

未來計劃及[編纂]

家居清潔及房屋維修及保養服務。我們的實際收購數量將取決於實際收購的規模及所需代價。收購所涉及目標公司的主要準則包括(其中包括)(a)最近一個財政年度的總年度經營收益超過人民幣3.0百萬元；及(b)目標公司於最近一個財政年度的平均純利率超過10%。截至最後可行日期，我們尚未就使用[編纂][編纂]物色或落實任何投資目標。

(c) 投資提供營銷、廣告設計及管理服務的公司

我們計劃聚焦位於長江三角洲、華南地區及中國西南地區城市的公司。我們計劃將[編纂][編纂]的[編纂]投資於從事提供營銷、廣告設計及管理服務的公司作戰略投資。我們的實際收購數量將取決於實際收購的規模及所需代價。收購所涉及目標公司的主要準則包括(其中包括)(a)最近一個財政年度的總年度經營收益超過人民幣4.0百萬元；(b)目標公司於最近一個財政年度的平均純利率超過23%；及(c)我們相信已為其服務建立知名品牌。截至最後可行日期，我們尚未就使用[編纂][編纂]物色或落實任何投資目標。

合適目標的情況

我們計劃優先評估收購或投資於在長江三角洲、華南地區或中國西南地區城市營運的優質物業管理服務提供商的可能性。有關潛在目標準則的更多詳情，請參閱本節「戰略收購及投資準則—(a)收購其他物業管理公司」。

根據中指院的資料，中國物業管理行業仍然分散，但保持著市場向物業服務百強企業集中的持續趨勢。這表明仍有各種各樣的目標，並足證我們需要收購或投資物業管理公司以按此行業趨勢發展。請參閱本文件「行業概覽—中國物業管理行業未來發展趨勢—市場集中度增強」。

此外，根據保守估計，截至二零二零年十二月三十一日，中國最少有10,000家物業開發公司，中指院預測業內最少有110,000家不附屬於物業開發商的物業管理公司。該等物業管理公司可能較願意接納我們的收購或投資，原因為我們作為上市物業管理公司及朗詩的支持可能會增強彼等的競爭能力。中指院亦確認，收購或投資附屬於物業開發商的物業管理公司亦為業內普遍

未來計劃及[編纂]

做法。根據中指院的資料，於二零二零年十二月三十一日，中國有350家物業管理公司符合我們的潛在收購目標準則，其中120家位於長江三角洲、50家位於華南地區、80家位於中國西南地區，其餘則位於中國其他地區。於350家物業管理公司中，全部均向住宅及非住宅物業提供服務，並提供物業管理服務及社區增值服務(如保安、清潔、園藝及保養服務、居家生活服務、社區零售服務)，其中40家更為綠色建築提供物業管理服務。據中指院所告知，董事認為我們的戰略收購及投資準則符合行業慣例，且在如此分散的物業管理服務行業中，仍有豐富的潛在目標可供我們考慮。憑藉行業整合的趨勢、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努力，我們相信，我們可為收購及投資計劃物色到合適的目標，從而能夠成功實施收購及投資策略。

設立30間「匯鄰驛居」分公司的需要

根據中指院的資料，估計中國有關出售及租賃一手房及二手房的交易金額將超過人民幣194萬億元，而物業代理行業的對應收益將不超過人民幣3.2萬億元。據中指院所告知，於二零二零年十二月三十一日，十大物業代理服務提供商的總市場份額不超過20%。因此，董事認為物業代理行業有巨大增長潛力。

評估基準

我們主要透過參考可資比較公司的市盈率及其於最近一個財政年度的純利，釐定潛在目標的代價金額。我們的最終價格範圍可能根據(其中包括)目標的規模、其具備的資格、其管理的物業性質(包括城市及位置)、入住率、物業管理費收款率及對其潛力的評估釐定或調整。

截至最後可行日期，我們尚未物色或落實任何收購目標。倘我們物色到合適的目標，而[編纂]所籌集的[編纂]少於所需的資本開支，則我們擬動用內部資金作出收購。

未來計劃及[編纂]

根據我們的業務發展團隊對可資比較公司進行的市場研究，在釐定用作(a)收購其他物業管理公司的[編纂]金額時，我們主要考慮到：(i)目標公司在管建築面積；(ii)最近一個財政年度的純利；及(iii)其他可資比較物業管理公司的市盈率；在釐定用作(b)收購專業服務公司的所得款項金額時，我們主要考慮到：(i)最近一個財政年度的年度經營收益；(ii)最近一個財政年度的純利；及(iii)其他可資比較專業服務公司的市盈率；及在釐定用作(c)收購專業公司的所得款項金額時，我們主要考慮到：(i)最近一個財政年度的年度經營收益；(ii)最近一個財政年度的純利；及(iii)其他可資比較專業公司的市盈率。

基準及假設

我們的未來計劃及業務戰略基於以下一般假設：

- 本文件中所述各項未來計劃的資金需求與董事估計的金額相比將不會出現重大變動；
- 我們於未來計劃相關期間將有充足財務資源應付計劃的資金開支及業務發展需求；
- [編纂]將按本文件「[編纂]」一節所述完成；
- 現有會計政策與本集團於往績記錄期間合併財務報表所述者相比將不會出現重大變動；
- 我們的營運(包括未來計劃)將不會因任何不可抗力事件、不可預見因素、特別事項或中國通貨膨脹、利率及稅率的經濟變動而中斷；
- 適用於我們業務的稅基或稅率將不會出現重大變動；
- 我們將不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大影響；
- 我們將如於往績記錄期間的相同方式繼續經營，包括但不限於留聘主要員工並留住客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及業務有關的現有法律及法規或其他政府政策，或我們經營所在地方的政治或市況將不會出現重大變動；及

未來計劃及[編纂]

- 不會發生自然災害或政治狀況或其他方面的災難，以致我們的業務或營運遭到重大干擾。

倘[編纂]定於與估計[編纂]範圍中位數相比較高或較低的水平，則上述[編纂]分配將按比例調整。我們計劃在適當時透過內部產生的財務資源及／或銀行借款、債務及／或股權融資等其他融資方式補足有關差額。

倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍上限)，則[編纂]將增加至[編纂]。倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍下限)，則[編纂]將減少至[編纂]港元。

倘我們發展計劃的任何部分因各項原因(例如政府政策變動使我們任何項目發展在商業上不可行，或出現不可抗力事件)而並無按計劃進行，則董事將審慎評估情況，或會將[編纂]重新分配至其他用途。

倘[編纂][編纂]並無即時用作上述用途，該等款項將存入持牌銀行或認可金融機構作為短期活期存款。

倘上述擬定[編纂]出現任何變動，或倘[編纂]任何金額將用作一般企業用途，則我們將作出適當的公告。