

未來計劃及所得款項用途

未來計劃及展望

有關我們未來計劃的詳情，請參閱「業務－我們的戰略」。

所得款項用途

經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]及其他估計開支後，假設[編纂]未獲行使及假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]範圍的中間價），我們估計將從[編纂]收取所得款項淨額約[編纂]港元。我們擬將該等[編纂]所得款項淨額按下列金額用作以下目的：

主要類別	佔所得	金額	子類別	具體計劃	佔所得	時間表		
	款項總額				款項總額	2022年	2023年	2024年
	百分比				百分比	百萬港元		
		百萬港元				2022年	2023年	2024年
						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	我們預計將通過收購或投資符合我們篩選標準的其他物業管理公司以進一步擴大我們的業務及使物業組合多元化，並進一步鞏固我們的市場地位	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]
升級信息系統及設備	[編纂]%	[編纂]	升級領悅服務智慧物業管理平台	我們計劃通過物聯網技術進一步優化設備及設施整合及我們的客戶管理系統、品質管理系統、設備管理系統及智能巡更系統，以加強集中管理，減少日常運營中對體力勞動的需求，並提高服務質量	[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	金額	子類別	具體計劃	佔所得	時間表			
	款項總額				款項總額	2022年	2023年	2024年	
	百分比				百分比	百萬港元			
		百萬港元							
				我們還計劃改進收費系統及智能停車系統，以增強系統迅速處理在線支付停車費及於停車場入口處自動控制的功能					
				我們還計劃進一步開發我們的大數據平台，以協助我們從與客戶之間的離線及在線交互中，以及從智能設備中收集數據及資料，建立客戶檔案並進行行為分析，以便我們可以進行精準營銷並對市場變化迅速作出響應					
			升級及改善在管社區的設備及設施	我們計劃升級及改善在管社區的設備及設施，其中包括節能燈、公用區域照明與綠化、水電與供暖設施及停車場，以促進節能，並改善我們在管社區的生活環境	[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	金額	子類別	具體計劃	佔所得	時間表		
	款項總額				款項總額	2022年	2023年	2024年
	百分比				百分比	百萬港元		
		百萬港元						
營運資金	[編纂]%	[編纂]	不適用	由於我們所預計的快速及有機擴張以及多元化服務產品及在管物業組合，我們預計對營運資金的需求將不斷增加	[編纂]%	[編纂]	[編纂]	[編纂]

戰略收購及投資計劃

截至最後可行日期，我們並無就本公司收到的[編纂]所得款項淨額用途物色或承諾任何收購目標。當決定將所得款項淨額約[編纂]港元或[編纂]%分配予潛在收購及投資其他物業管理公司（假設每股股份[編纂]為[編纂]港元（即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍中位數））時，我們已考慮(i)按市盈率約5.0倍至10.0倍收購潛在目標；及(ii)下文所披露戰略收購及投資準則。我們已根據於業績記錄期間直至本文件日期進行的研究、財務盡職調查、前期評估及可行性研究的結果釐定評估潛在目標的標準。上述不同類別目標之間的所得款項分配乃基於市況作出調整。

戰略收購及投資標準

我們計劃戰略性收購或投資專注於住宅物業及／或辦公樓、商業綜合體、醫院、學校、工業園區、政府大樓及公共設施等非住宅物業的物業管理公司。我們計劃專注於西部地區，同時亦考慮中國其他地區的合適目標，包括長江三角洲、粵港澳大灣區以及京津冀地區具備良好經濟表現的選定城市。我們計劃專注於具以下要素的合適目標：(i)在管總建築面積100萬平方米以上；(ii)年收益不少於人民幣10.0百萬元；(iii)收購及業務整合後的三個財政年度的估計平均淨利潤率不少於10%；及(iv)品牌聲

未來計劃及所得款項用途

譽佳，企業資信良好，無不良信用記錄，無重大行業負面新聞，無因物業管理服務不達標而造成的負面報道，無債務糾紛、行政處罰或未決的法律訴訟及糾紛。

我們可能根據市場條件及我們戰略需求的變動而調整有關標準。

收購計劃實施

我們計劃收購或投資物業組合符合我們計劃的優質物業管理公司。有關潛在目標的更多標準，請參閱上文「一 戰略收購及投資標準」。

第一太平戴維斯和億翰智庫已確定，市場集中度日益增強是中國物業管理行業的關鍵發展趨勢。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和億翰智庫的資料，2019年物業服務百強企業中的92%與物業開發公司有關，但2019年中國約有137,000家物業管理公司及其總市值約為人民幣8,095億元，相較之下，中國同期有約99,544家物業開發商。這意味著大多數物業管理公司與物業開發商並無聯屬關係。我們相信，中國物業管理服務行業中有豐富多樣的潛在目標供我們選擇。

於2017年1月，我們成立了外部業務開發團隊，並通過戰略收購及投資擴大外部業務開發範圍。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、財務狀況及法律合規狀況進行初步研究，並提交研究報告以供總部審批。如獲批准，我們的總部將指示及監督區域公司完成競標、合約洽談及簽約以及後續實施過程。

估值依據

我們主要參考可比公司於最近財政年度的市盈率及淨利潤，以釐定潛在目標的代價金額。根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，符合我們上述標準的物業管理公司的股權通常按市盈率2.7至26.2倍易手。我們的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。倘本公司收到的[編纂]所得款項淨額少於所需資本支出，我們擬動用內部資金。

未來計劃及所得款項用途

依據與假設

我們的未來計劃及業務戰略基於以下一般假設：

- 本文件中所述的各未來計劃的資金需求與董事所估計金額相比不會發生重大變化；
- 我們將有充裕財務資源滿足未來計劃相關期間的規劃資本支出及業務開發所需；
- [編纂]將根據本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；
- 現有會計政策與本集團於業績記錄期間的經審核匯總財務報表所載會計政策相比並無重大變動；
- 我們的業務（包括未來計劃）將不會因任何不可抗力事件、不可預見因素、非經常項目或中國及其他地方通貨膨脹、利率及稅率引起的經濟變化而中斷；
- 適用於我們活動的稅基或稅率不會發生重大變化；
- 我們不會受到本文件「風險因素」一節所載風險因素的重大影響；
- 我們將繼續業務運營，包括但不限於以採取我們於業績記錄期間的方式留聘我們的主要員工及維持客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及我們業務有關的現行法律法規或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市場狀況不會發生重大變化；及
- 將不會發生嚴重中斷我們業務或運營的自然、政治或其他方面的疫情或災難。

倘[編纂]被定為高於或低於估計[編纂]範圍的中位數，則上述所得款項分配將按比例予以調整。

未來計劃及所得款項用途

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），扣除有關[編纂]的[編纂]費用及佣金以及估計開支後，我們獲得的所得款項淨額將約為[編纂]港元。

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），扣除有關[編纂]的[編纂]費用及佣金以及估計開支後，我們獲得的所得款項淨額將約為[編纂]港元。

倘所得款項淨額不會即時用於上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，我們擬將所得款項淨額的未動用部份存作成熟及持牌商業銀行與金融機構的短期活期存款。倘上述擬定所得款項用途出現任何變動或倘任何所得款項金額將用作一般企業用途，我們將會作出適當公告。