

## 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]佣金及其他估計開支後，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]範圍的中位數），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		
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]

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得 款項總額		子類別	具體計劃	佔所得 款項總額		時間表		
	百分比	金額			百分比	金額	2022年	2023年	2024年
							百萬港元		
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	我們計劃動用約[編纂]港元以 透過物聯網技術進一步優化 設備及設施的整合以及資訊 技術系統，主要包括客戶管 理系統、品質管理系統、設 備管理系統及智能巡更系 統，從而加強集中管理，減 少日常運營中對體力勞動的 需求，並提高服務質量。尤 其是，我們相信物聯網科技 或提升(i)客戶管理系統及品 質管理系統，以達致統一的 服務標準以及即時的數據監 控及收集；(ii)設備管理系 統，以實現設備及設施方面 的24小時全年不間斷的線 上監控、自動檢查、數據記 錄、自動檢修以及警告；及 (iii)智能巡更系統，以實現 關鍵位置監控影像的定期傳 輸，從而協助我們監督巡更 工作。我們擬使用約[編纂] 港元以維護及優化領悅智能 物業管理平台的現有功能。 為響應持續增長的物業項目 組合及客戶對更好的服務品 質的不斷增長的需求，我們 需要持續優化及升級資訊技 術系統以減少日常營運中對 體力勞動的要求並確保服務 品質。	[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		子類別	具體計劃	佔所得 款項總額		時間表			
	百分比	金額			百分比	金額	2022年	2023年	2024年	
							百萬港元			
		百萬港元							百萬港元	
				我們還計劃動用約[編纂]港元以改進收費系統及智能停車系統，從而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，並確保停車費用的及時收取及準確記錄。請參閱「業務－我們的戰略－升級我們的資訊技術系統，以提高我們的營運效率及競爭力」						
				我們還計劃動用約[編纂]港元以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						
				我們計劃令該等升級後的資訊系統覆蓋所有在管物業項目並於2022年3月開始正式推出該等升級後的資訊系統。						
			升級及改善在管社區的設備及設施	我們計劃動用約[編纂]港元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]	[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

百萬港元

我們計劃動用約[編纂]港元，新增視頻監控系統，並在物業項目中引入面部識別技術，以及升級安保系統。人臉識別技術為我們提供了一種更準確、更衛生的方式來管理門禁，而無需與人進行直接接觸。還可以建立黑名單和白名單來管理可以進入社區大門和建築大門的人士。視頻監控系統不僅可以覆蓋主要道路、公用區域和主要入口點，亦可以監控自物業窗戶拋出的物體及其軌跡，幫助我們打擊高空亂拋垃圾。我們還計劃於在管物業項目中應用其他智能資訊系統，如雲監控系統和設備遠程控制系統。雲監控系統和設備遠程控制系統可以實現設備的遠程集中監控和設備的自動部署管理，並於移動設備上支援該等功能，有助我們降低設備設施維護的人工成本。請參閱「業務－我們的戰略－升級我們的資訊技術系統，以提高我們的營運效率及競爭力」

## 未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得 款項總額		子類別	具體計劃	佔所得 款項總額		時間表		
	百分比	金額			百分比	2022年			
						2023年			
							2022年	2023年	2024年
		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]	[編纂]

### 戰略收購及投資計劃

截至本文件日期，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或投資目標。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[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倍收購或投資潛在目標的控股權；(ii)收購或投資約五至十個潛在目標；及(iii)下文所披露戰略收購及投資準則。僅供參考用途，假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁所載指示性[編纂]範圍的中位數）且所得款項淨額[編纂]%分配予潛在收購及投資其他物業管理公司，根據下文所披露我們的戰略收購及投資準則按市盈率約10.0倍收購或投資約十個潛在目標，將動用以購買各潛在目標的所得款項淨額將約為[編纂]港元。將動用以購買各潛在目標的所得款項淨額金額將根據市況、目標的營運及財務表現、收購或投資協議所載條款及條件作出重大調整。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。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 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。儘管我們未有規定任何特定潛在目標就物業類型而言擁有若干項目組合架構，且我們預期不同潛在目標擁有不同項目組合架構，我們計劃於整合已收購公司的項目組合後，就物業類型而言維持現存整體項目組合架構。

我們計劃專注於西部地區及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，不會拘泥於任何具體城市等級。我們在西部地區已建立穩固地位，而現存物業項目已覆蓋長江三角洲、粵港澳大灣區及京津冀地區。因此，我們預期自己收購公司的物業項目及現存物業項目以及我們可自該等地區自然取得的未來物業項目創造協同效應，其中包括(i)於不同物業項目享用業務聯繫、業務機遇及其他地方資源，(ii)在相同地區透過統一購買及人力協調減少成本及達致規模經濟，及(iii)在本集團內分享地方監管、文化及營商環境的經驗。

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1.0百萬平方米以上；(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毛利率多於20%及估計平均淨利潤率不少於10%；及(iv)品牌聲譽佳，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

未來兩至三年，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，估計平均投資回本期約十年。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」。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

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，其物業項目組合擁有不同規模及類型物業，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。此外，根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，鑒於近年來市場上實際進行的收購及投資活動，中國物業管理行業的收購及投資活動目標並不限於小型物業管理公司或不從屬於物業開發商的物業管理公司。

根據第一太平戴維斯和億翰智庫的資料，市場上有各種合適的目標可供我們考慮。以四川省的物業管理業為例，四川省在2020年共有7,633家物業管理公司，預計其中大約有2,900家物業管理公司在2020年按單獨基準產生超過人民幣10.0百萬元的收益。據第一太平戴維斯和億翰智庫所告知，截至2019年12月31日，根據我們戰略收購及投資準則，中國西部、長江三角洲、粵港澳大灣區及京津冀地區約有300個合適潛在目標。有關詳情，請參閱「行業概覽－中國物業管理行業的機遇與挑戰－市場集中度提升」。據第一太平戴維斯和億翰智庫所告知，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。董事認為我們的收購計劃可行且我們能識別合適投資或收購目標，經考慮(i)我們於業績記錄期間及直至本文件日期就戰略收購及投資進行的市場研究、財務盡職調查、前期評估及可行性研究，(ii)過往收購及投資活動的良好業績記錄，與我們的收購

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

計劃以及收購及投資目標篩選標準一致，(iii)我們持續努力履行收購及投資計劃，包括我們業務發展團隊所進行工作，以及管理及業務發展團隊與收購及投資相關的能力及經驗，(iv)我們在業界的商譽及於西部地區的穩固地位可協助我們的收購及投資計劃，及(v)第一太平戴維斯和億翰智庫就適合我們考慮的中國選定地區潛在目標提供的建議。

### 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。

### 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；

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

- 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。

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分存作成熟及持牌商業銀行與認可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。