

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

### [ 編纂 ]

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)，經扣除我們就 [ 編纂 ] 應付的 [ 編纂 ] 費用及佣金以及估計開支 ([ 編纂 ] 假設 [ 編纂 ] 並無獲行使) 後，我們估計將獲得的 [ 編纂 ] 約為 [ 編纂 ] 百萬港元。

假設 [ 編纂 ] 設定為每股 [ 編纂 ] [ 編纂 ] 港元 (即指示性 [ 編纂 ] 範圍的中位數)，我們擬將 [ 編纂 ] [ 編纂 ] 作以下用途：

- 約 [ 編纂 ] % 或 [ 編纂 ] 百萬港元將用於尋求選擇性戰略投資及收購機會，以進一步擴大我們業務的規模和地理覆蓋範圍及擴展服務組合，其中 (i) 約 [ 編纂 ] % 或 [ 編纂 ] 百萬港元將用於收購專注於管理住宅項目的其他物業管理公司。我們甄選潛在目標公司的標準包括但不限於：(a) 在管建築面積介乎 1.0 百萬至 5.0 百萬平方米；(b) 最近財政年度的營運收入介乎人民幣 10.0 百萬元至人民幣 100.0 百萬元；(c) 業務營運遵守法律及法規。我們將優先評估於我們已進軍地區 (例如長三角地區及大灣區) 擁有在管物業組合的潛在投資或收購目標。透過投資或收購該等公司，我們預期將鞏固自身在經濟發達地區的競爭優勢，並創造與現有項目的協同效益；及 (ii) 約 [ 編纂 ] % 或 [ 編纂 ] 百萬港元將用於收購具有多元化在管物業組合的其他物業管理公司。該等甄選標準包括但不限於：(a) 多元化項目組合均涉及住宅物業及非住宅物業，例如商用物業及公共設施。具體而言，我們認為當一家公司的在管建築面積構成中超過 50% 為非住宅物業，則其擁有多元化項目組合；(b) 在管建築面積介乎 1.0 百萬至 5.0 百萬平方米；(c) 最近財政年度的營運收入介乎人民幣 10.0 百萬元至人民幣 100.0 百萬元；(d) 業務營運遵守法律及法規。我們將優先評估於我們已進軍地區 (例如長三角地區及大灣區) 擁有在管物業組合的潛在投資或收購目標。透過投資或收購該等公司，我們預期將豐富我們在管物業組合的類別並提升品牌知名度。截至最後實際可行日期，我們並無物色任何收購或投資目標，以使用 [ 編纂 ] [ 編纂 ]；

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

- 約 [ 編纂 ]% 或 [ 編纂 ] 港元將用於升級我們的資訊科技基礎設施及提升智慧社區管理，其中 (i) 約 [ 編纂 ]% 或 [ 編纂 ] 港元將用於升級我們的智能運營系統以提升我們的運營效率；(ii) 約 [ 編纂 ]% 或 [ 編纂 ] 港元將用於強化我們的智慧社區管理系統，例如智能停車管理系統、智能訪客管理系統及智能交通控制系統，以提升我們的客戶體驗；及 (iii) 約 [ 編纂 ]% 或 [ 編纂 ] 港元將用於招聘及支持額外人員，以實施 (i) 及 (ii) 所述的技术升級；及
- 約 [ 編纂 ]% 或 [ 編纂 ] 港元將用於提升我們的生活管家服務，以提升客戶體驗及滿意度。具體而言，我們計劃增加針對物業管理人員的培訓計劃，以提升其專業技能。我們還將安排物業管理人員參加行業會議，以更好地了解業內服務標準的最新動態。於二零二二年、二零二三年及二零二四年，我們計劃分別安排四次、五次及四次培訓會議且參與四次、五次及四次行業會議。培訓會議計劃側重於「管家集訓營」、「工程效率品質提升特訓營」、「物業項目經理崗位能力資質提升」等。我們計劃參與的行業會議預期側重於優化多元化服務、全生命週期管理及提高人力資源管理效率等。我們計劃分別於二零二二年、二零二三年及二零二四年撥付 [ 編纂 ] [ 編纂 ] 的 [ 編纂 ] 港元、[ 編纂 ] 港元及 [ 編纂 ] 港元用於該等培訓計劃及行業會議。
- 約 [ 編纂 ]% 或 [ 編纂 ] 港元將用於擴充我們作為健康管家的社區康養服務。我們計劃於二零二二年及二零二三年分別開設十家及 11 家怡鄰健康中心。我們計劃使用 [ 編纂 ] [ 編纂 ] 撥付新開設怡鄰健康中心的租金、裝修及改造開支，並招聘怡鄰健康中心僱員、向其提供培訓及支付薪資福利。
- 約 [ 編纂 ]% 或 [ 編纂 ] 港元將用於一般業務用途及營運資金。

倘 [ 編纂 ] 定於較估計 [ 編纂 ] 範圍中位數為高或為低的水平，或 [ 編纂 ] 獲行使，則上述 [ 編纂 ] 分配將按比例予以調整。

倘 [ 編纂 ] 定為每股 [ 編纂 ] [ 編纂 ] 港元 (即本文件所示 [ 編纂 ] 範圍上限)，並假設 [ 編纂 ] 並無獲行使，我們將獲得 [ 編纂 ] 約 [ 編纂 ] 港元 (經扣除 [ 編纂 ] 費用及佣金以及我們就 [ 編纂 ] 應付的估計開支)。

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

倘 [ 編纂 ] 定為每股 [ 編纂 ] [ 編纂 ] 港元 (即本文件所示 [ 編纂 ] 範圍下限)，並假設 [ 編纂 ] 並無獲行使，我們獲得的 [ 編纂 ] 將約為 [ 編纂 ] 百萬港元 (經扣除 [ 編纂 ] 費用及佣金以及我們就 [ 編纂 ] 應付的估計開支)。

倘 [ 編纂 ] 獲悉數行使，我們將獲得額外 [ 編纂 ] 介於約 [ 編纂 ] 百萬港元 (假設 [ 編纂 ] 為每股股份 [ 編纂 ] 港元，即建議 [ 編纂 ] 範圍下限) 至 [ 編纂 ] 百萬港元 (假設 [ 編纂 ] 為每股股份 [ 編纂 ] 港元，即建議 [ 編纂 ] 範圍上限) (經扣除 [ 編纂 ] 費用及佣金以及我們就 [ 編纂 ] 應付的估計開支)。

倘 [ 編纂 ] 並無即時用作上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，我們將會將 [ 編纂 ] 存入持牌金融機構作短期活期存款。倘上述 [ 編纂 ] 擬定用途有任何變動，或倘任何 [ 編纂 ] 金額將用作一般企業用途，我們將作出適當公告。

### 基準及假設

未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設：

- 本文件所述各項未來計劃的資金需求與董事估計的金額將不會出現重大變動；
- 我們於未來計劃相關期間將擁有足夠多財務資源來滿足計劃的資金開支及業務發展需求；
- [ 編纂 ] 將根據及按本文件「[ 編纂 ] 的架構」一節所述完成；
- 較本集團於往績記錄期的經審核綜合財務報表所述者而言，現有會計政策將不會發生重大變動；
- 我們的營運 (包括未來計劃) 將不會因任何不可抗力、不可預見因素、特別事項或有關中國通貨膨脹、利率及稅率的經濟變動而中斷；
- 適用於我們業務活動的稅基或稅率將不會發生重大變動；

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

---

- 本文件「風險因素」一節所載風險因素將不會對我們產生重大影響；
- 我們將繼續經營，包括但不限於挽留主要員工並採用與往績記錄期所用相同的方式留住客戶、供應商及分包商；
- 與本集團及我們的業務有關的現有法律法規，或其他政府政策，或我們經營所在地的政治或市場狀況將不會發生重大變動；及
- 將不會發生自然災害、政治或其他方面的災難，以致我們的業務或營運遭到重大干擾。

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

### 實施計劃

下表載列每個戰略計劃的概約金額、關鍵里程碑及時間表。投資者須注意，以下實施計劃乃根據上文「[ 編纂 ]—基準及假設」所述的基準及假設制定。概述的基準及假設固有地具有不確定性，尤其是本文件「風險因素」一節所概述者。由於不可預見的事件，我們的實際業務過程可能會與本文件所載列業務戰略有所不同，且無法保證我們會及時完成我們的業務戰略，或根本不能完成我們的業務戰略。

主要類別	估 [ 編纂 ] 的百分比	金額	子類別	實施活動	估 [ 編纂 ] 的百分比	時間表		
						二零二二年	二零二三年	二零二四年
業務擴張 .....	%	百萬港元	戰略收購及投資專注於住宅項目的物業管理公司	我們計劃收購專注於管理住宅項目的其他物業管理公司。我們甄選潛在目標公司的標準包括但不限於：(a) 在管建築面積介乎 1.0 百萬至 5.0 百萬平方米；(b) 最近財政年度的營運收入介乎人民幣 10.0 百萬元至人民幣 100.0 百萬元；(c) 業務營運遵守法律及法規。我們將優先評估於我們已進軍地區(例如長三角地區及大灣區)擁有在管物業組合的潛在投資或收購目標。透過投資或收購該等公司，我們預期將鞏固自身在經濟發達地區的競爭優勢，並創造與現有項目的協同效益。	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
	%	百萬港元	戰略收購及投資具有多元化在管物業組合的物業管理公司	我們計劃收購具有多元化在管物業組合的其他物業管理公司。該等甄選標準包括但不限於：(a) 多元化項目組合均涉及住宅物業及非住宅物業，例如商用物業及公共設施；(b) 在管建築面積介乎 1.0 百萬至 5.0 百萬平方米；(c) 最近財政年度的營運收入介乎人民幣 10.0 百萬元至人民幣 100.0 百萬元；(d) 業務營運遵守法律及法規。我們將優先評估於我們已進軍地區(例如長三角地區及大灣區)擁有在管物業組合的潛在投資或收購目標。透過投資或收購該等公司，我們預期將豐富我們在管物業組合的類別並提升品牌知名度。	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

主要類別	估 [ 編纂 ] 的百分比	金額	子類別	實施活動	估 [ 編纂 ] 的百分比	時間表		
						二零二二年	二零二三年	二零二四年
升級資訊科技 基礎設施.....	%	百萬港元	升級我們的智慧社區 管理系統	我們計劃升級我們同時具有用戶端及管理端的綜合智慧社區管理系統，包含多種功能模塊，如智能物業管理費支付系統、智能停車管理系統、智能訪客管理系統、智能交通控制系統及智能安保控制系統。例如，我們計劃升級我們的訪客管理系統，以監控大門及其他關鍵區域，實現遠程聲控及透過實時視頻監控對公共區域及我們的業務場所實行集中監控，以便對我們在管物業項目範圍內發生的事件作出快速及妥善反應。我們計劃升級停車管理系統，增購必要設備以實現多個功能，例如可實現集中交通流量控制、掃碼支付及在線便捷索取發票的電子支付功能。實施這一舉措有助減少我們對人力勞動的依賴，提高運營效率。另外，該等舉措可精簡我們的服務，減少人為錯誤發生，預期將為在管社區的住戶創造更佳體驗。	%	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
			升級我們的智能運營 系統	我們計劃使用 [ 編纂 ] (i) 升級我們的智能運營管理系統，例如財務管理系統，報告及維修系統以及工程管理系統。該等系統預計有助我們監控我們所管理社區的住戶數量、停車位數目、建築面積、月均物業管理費及其他關鍵信息，升級設備及設施管理系統以監控我們設備及設施的運轉狀況；及 (ii) 升級我們的客戶服務系統，包括任務管理平台(管理客戶的服務要求)、客戶服務平台(便於客戶聯絡我們的員工)、報告平台(處理客戶投訴及反饋)及內部培訓平台(向我們的員工提供職業培訓)。實施這一舉措後，預期我們的營運效率會得到大幅提升，同時亦便於我們監察及分析營運數據，及時調整業務策略。有賴該等舉措，預期客戶與我們員工的聯絡更為便捷，而員工亦可快速回覆客戶的問詢，從而提升客戶體驗。	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
				我們計劃提供更多服務或功能，例如使用手機控制門禁、透過升級我們的一站式服務平台寄送及接收包裹，以及向業主及住戶提供由社區一公里半徑內的商家提供的優質居家生活服務。				

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

主要類別	估 [ 編纂 ] 的百分比	金額	子類別	實施活動	估 [ 編纂 ] 的百分比	時間表		
						二零二二年	二零二三年	二零二四年
	%	百萬港元			%	百萬港元		
提升我們的生活 管家服務.....	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	招聘及支持額外人員從事升級資訊科技基礎設施	我們計劃招聘及支持十名人員(包括兩名產品經理、一名質控經理及七名軟件工程師)以實施上述技術升級。該等人員的年薪預期約為人民幣2.0百萬元。[ 編纂 ] 將用於有關招聘開支及僱員薪金及福利開支。	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	提升物業管理服務人員的專業技能	我們計劃增加針對物業管理人員的培訓計劃，以提升其專業技能。我們還將安排物業管理人員參加行業會議，以更好地了解業內服務標準的最新動態。於二零二二年、二零二三年及二零二四年，我們計劃分別安排四次、五次及四次培訓會議且參與四次、五次及四次行業會議。培訓會議計劃側重於「管家集訓營」、「工程效率品質提升特訓營」、「物業項目經理崗位能力素質提升」等。我們計劃參與的行業會議預期側重於優化多元化服務、全生命週期管理及提高人力資源管理效率等。	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
擴充我們的健康 管家服務.....	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	增開怡鄰健康中心	我們計劃於二零二二年及二零二三年分別開設十家及11家怡鄰健康中心。我們計劃使用 [ 編纂 ] 撥付新開設怡鄰健康中心的租金、裝修及改造開支，並招聘怡鄰健康中心僱員、向其提供培訓及支付薪資福利。	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]
一般企業用途...	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	營運資金及其他一般企業用途	—	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]	[ 編纂 ]

## 未來計劃及 [ 編纂 ]

### 戰略收購及投資計劃

#### 專注於住宅項目的其他物業管理公司

儘管我們預期保持有機增長，但我們認為通過戰略收購及投資擴張亦有助我們利用其現有物業管理組合及客戶群的優勢，迅速滲透至目標市場。我們預期擴展我們的地理覆蓋範圍，加強我們在經濟發達地區的競爭優勢，並使我們能夠進入新市場，並以有效的方式使我們的在管物業組合多元化。

儘管董事於截至最後實際可行日期尚未確定任何合適目標，但我們已釐定評估潛在目標的標準，而這基於我們就此而持續進行的研究、財務盡職調查以及初步評估及可行性研究的結果。

#### 戰略收購及投資的標準

我們計劃優先評估在管物業組合涵蓋一線城市或新一線城市(如北京、上海、廣州、深圳、天津及成都)，或在管物業組合多元化(如商用物業、產業園、學校及醫院)的潛在投資或收購目標。我們根據中指院報告所載的行業分析為潛在目標設定遴選準則。該等遴選準則包括但不限於：(a)在管建築面積介乎1.0百萬至5.0百萬平方米；(b)最近財政年度的營運收入介乎人民幣10.0百萬元至人民幣100.0百萬元；(c)業務營運遵守法律及法規。我們將優先評估於我們已進軍地區(例如長三角地區及大灣區)擁有在管物業組合的潛在投資或收購目標。即使其在管建築面積相對較小，但是我們傾向於選擇平均物業管理費相對較高且盈利能力優良的目標公司。董事設定了在管建築面積標準，以考慮市場上更多較小規模的目標公司，乃由於該等公司的市值較低及議價能力相對較弱，然而這並無削弱其增長潛力。據中指院告知，存在眾多在管建築面積超過1.0百萬平方米的物業管理公司適合收購及投資計劃。儘管按在管建築面積計，目標公司的規模相對較小，但我們設定了另一經營收入標準，以確定擁有優良盈利能力的合適目標公司。我們趨向於選擇平均物業管理費相對較高的目標公司，以確保其可產生足以獲利的經營收入。

#### 可覓得的合適目標

根據中指院的資料，中國物業管理行業競爭激烈且分散，一個主要趨勢是市場加速趨向集中，而領先的物業管理服務提供商正在尋求通過併購提升管理水平及核心競爭力的機會。根據中指院的資料，長三角地區、華中地區、大灣區及環渤海地區逾1,500家物業管理公司各自擁有在管建築面積1百萬平方米至5百萬平方米以及收益人民幣10百萬元至人民



## 未來計劃及 [ 編纂 ]

幣100百萬元，故有足夠合適的目標符合我們的戰略收購及投資標準。我們計劃收購任何一家或多家該等物業管理公司的大多數權益。收購或投資該等潛在目標公司所需總資本很大程度上取決於目標公司規模和數目。每家目標公司的投資成本進一步取決於目標公司的待收購股權百分比、財務表現及狀況以及我們參考市值後對目標公司價值及潛力的評估。据中指院告知，董事認為，我們的戰略收購及投資標準符合行業慣例，且在如此分散的物業管理服務行業中，有各種各樣的潛在目標公司可供我們考慮。憑藉行業整合趨勢、我們已確立的市場地位及豐富的行業經驗以及我們專業業務開發團隊的努力，我們認為，我們可能會為我們的收購及投資計劃找到合適的目標，從而能夠成功實施收購及投資戰略。

儘管我們尚未確定或承諾任何收購或投資目標，但我們計劃在二零二一年進行廣泛的市場研究並開始就未來收購及投資進行盡職調查、磋商及估值程序。倘就該等收購及投資將支付的代價超過 [ 編纂 ] [ 編纂 ]，我們認為我們將能夠使用其他來源的資金為收購及投資撥付資金。

### *具有多元化在管物業組合的其他物業管理公司*

我們亦計劃收購及投資具有多元化在管物業組合的物業管理公司。我們認為，對該等公司進行策略收購及投資能夠進一步豐富我們的在管物業組合類別，且非住宅物業（例如商用物業及寫字樓）預計會創造與我們現有住宅項目的協同效益。

我們選擇潛在目標公司的標準包括但不限於：我們計劃用於收購具有多元化在管物業組合的其他物業管理公司。該等甄選標準包括但不限於：(a) 多元化項目組合均涉及住宅物業及非住宅物業，例如商用物業及公共設施；(b) 在管建築面積介乎1.0百萬至5.0百萬平方米；(c) 最近財政年度的營運收入介乎人民幣10.0百萬元至人民幣100.0百萬元；(d) 業務營運遵守法律及法規。我們將優先評估於我們已進軍地區（例如長三角地區及大灣區）擁有在管物業組合的潛在投資或收購目標。透過投資或收購該等公司，我們預期將豐富我們在管物業組合並提升品牌知名度。