

未來計劃及[編纂]

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本文件「業務 — 我們的業務策略」一節。

[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]（即本文件所示[編纂][編纂]的中位數）及[編纂]未獲行使，我們估計我們自[編纂]收取的[編纂]將約為[編纂]（經扣除[編纂]費及佣金以及就[編纂]應付的估計[編纂]）。我們擬將[編纂][編纂]用於以下目的：

主要類別	估[編纂]		估[編纂]		時期			
	總額的百分比	[編纂]總金額 (百萬元)	總額的百分比	[編纂]總額	2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
透過戰略投資、合作及收購擴大我們的物業組合及業務規模 ⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	具體解釋 / 計劃			

我們認為，進行策略收購及投資可促進我們的業務規模、地理覆蓋及／或服務範圍迅速擴展。董事認為，該等舉措不僅會使我們三大業務分部的收益及淨利潤增加，同時會增強我們的公司形象、信譽及在潛在客戶與供應商之間的競爭力。

我們於往績記錄期間收購的公司於截至2021年12月31日止年度向我們收益貢獻約人民幣227.0百萬元。我們認為，鑒於目標現有的地方關係、品牌形象以及對地方政策、客戶及市況的經驗，相對於進入新市場的有機擴張，透過收購進行的擴張有助於減少我們的成本、時間及風險。因此，我們認為，通過提高我們的收益及淨利潤，潛在收購目標應能進一步改善我們的財務表現。我們計劃於未來兩年內收購五至八家符合我們標準的公司。假設(i)我們可如期成功完成收購該等公司；(ii)有關物業管理行業任何方面的中國法律法規或政府政策並無變動；及(iii)並無可能導致對我們或目標公司造成重大不利影響的自然災害（例如地震、颶風或水災）或疫情；於完成收購八家公司後，預計我們將錄得約人民幣447百萬元的流出；從而影響我們於進行收購的首個年度的現金流量，而這由[編纂]及內部資源合併撥付。

- (1) 於聯交所上市的眾多競爭對手正於同一時間物色於中國的物業管理公司作為收購目標。由於我們在識別合適機會時可能會與同行競爭，因此我們可能無法以有利或可接受條款及時完成收購，或甚至根本無法完成收購。有關進一步詳情請參閱本文件「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們的未來收購或對其他公司的投資未必會成功，且我們在將收購業務與我們現有業務整合時或會面臨困難」一節。

未來計劃及[編纂]

主要類別	佔[編纂]		[編纂]		子類別		佔[編纂]		[編纂]		時期						
	總額的百分比		總金額		總額		總額的百分比		總金額		2022年7月至2023年1月		2023年1月至2023年7月		2023年7月至2024年1月		
	%		(百萬元)		(百萬元)		%		(百萬元)		2022年12月		2023年6月		2023年12月		

具體解釋 / 計劃

在釐定用於收購潛在目標的[編纂]時，我們已考慮以下因素：(1)預期投資回報；及(2)可比中國物業管理公司的市值倍數，例如市盈率。於最後實際可行日期，我們未識別任何適合我們使用[編纂][編纂]的收購目標。董事認為，基於目前及預期的市況，市場上存在大量符合下文所載我們標準的潛在目標。

就地理覆蓋而言，我們計劃繼續專注於加強在中國兩個主要地區(即西南及華東)的業務佔有率，我們旨在收購位於一線及/或二線城市經濟發達地區的潛在收購目標，例如重慶、武漢、成都及上海。除該等城市外，我們亦將考慮我們擁有業務的位於北京、深圳及廣州等城市的公司。我們一般會在我們經營業務的城市設立附屬公司或分公司以集中管理及經營我們管理的不同物業項目。因此，我們或會分享我們在相同城市管理不同物業項目的資源。通過在同一城市管理不同物業項目，我們將能夠共享其資源。我們相信該收購策略將能使我們達致經濟效益。

中國有超過200,000間個別物業管理公司。根據中指研究院提供的資料，我們識別約

- (i) 300間位於中國西南及華東地區(a)在管建築面積不少於1百萬平方米；(b)為住宅物業提供物業管理服務產生的年收入不少於人民幣50.0百萬元；及(c)淨利潤率不低於5%或以上的個別物業管理公司；及

未來計劃及[編纂]

主要類別	佔[編纂]		[編纂]		子類別		佔[編纂]		[編纂]		時期			
	總額的百分比	%	總額	各白金額	總額的百分比	%	總額	各白金額	總額的百分比	%	2022年7月至2022年12月	2023年1月至2023年6月	2023年7月至2023年12月	2024年1月至2024年6月
				(百萬港元)				(百萬港元)						

具體解釋 / 計劃

(ii) 150間位於華南地區及華東地區(a)在管建築面積不少於1百萬平方米；(b)為非住宅物業提供物業管理服務產生的年收入不少於人民幣30.0百萬元；及(c)淨利潤率不低於5%的個別物業管理公司。

上述公司符合以下為目標公司設定的主要標準，因此中指研究認為(a)對我們的擴張計劃而言，市場內有足夠的目標公司；及(b)由於中國物業管理行業集中度日漸增高，併購日漸激烈，我們能夠識別合適收購目標。基於以上所述，董事認為我們將能夠物色符合我們標準的合適投資或收購目標。

假設我們可於2024年6月前成功完成收購五家獨立住宅物業管理公司及總計三家非住宅物業管理公司，且根據於聘請獨立顧問公司對我們識別的上述目標公司進行研究後，及基於我們現時可得的資料(例如財務報表及在管建築面積)以及本集團的最佳估計，於完成該等收購後，本集團約五分之一的合約建築面積及三分之一的總收益將源自迪馬集團及聯屬公司，而本集團約五分之四的合約建築面積及三分之二的總收益將源自獨立第三方。

由於(i)我們要求目標公司符合若干財務表現(更多詳情載於下文)；及(ii)我們並無意圖就各收購事項獲得借款，我們預期於完成該等收購後，(a)我們整體資產負債率將不會有重大變動；及(b)我們的股本回報率將增加約5.0%。

未來計劃及[編纂]

主要類別	佔[編纂]總額的百分比 %	[編纂]總金額 (百萬元)	子類別	佔[編纂]總額的百分比 %	[編纂]總額 (百萬元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至2022年12月	2023年1月至2023年6月	2023年7月至2023年12月	2024年1月至2024年6月
			(a) 透過獨立收購住宅物業管理公司進行擴張	[編纂]	[編纂]	我們評估潛在收購時將目標鎖定在符合以下標準的住宅物業管理公司並打算收購符合我們全部或部分標準的目標的大部分或全部股權，主要包括(其中包括)：	-	[編纂] % 用於收購 1至2家公司	[編纂] % 用於收購 2至3家公司	-
						<ul style="list-style-type: none"> • 擁有物業管理業務方面約五年管理經驗的有資質管理團隊，相關管理人員需至少獲得本科學位； • 良好的聲譽； • 收益不少於人民幣500百萬元； • 管理至少15個住宅物業項目； • 8至13倍的市盈率； • 總在管建築面積不低於一百萬平方米； • 運營效率或提高利潤率的潛力(例如於緊接收購前的年內最低淨利潤率5%)； • 良好的財務表現(例如非流動資產不少於人民幣30.0百萬元)、無現有產權負擔及任何重大借款；及 • 無重大法律糾紛及不合规情況 				
						由於我們通過參考(i)市盈率；及(ii)各目標公司最新經審核報告所載的淨利潤或將由本集團與潛在賣方協定的任何其他財務資料，計劃釐定住宅物業管理公司的收購代價，因此我們估計將用以購買各目標公司的[編纂]將會介乎[編纂]至[編纂]。				

未來計劃及[編纂]

主要類別	佔[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬元)	子類別	佔[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
(b) 透過獨立收購 非住宅物業管 理公司進行擴 張	[編纂]	[編纂]		[編纂]	[編纂]	我們評估潛在收購時將目標鎖定在符合以下標準的非住宅物業管理公司並打算收購符合我們全部或部分標準的目標的大部分或全部股權，主要包括(其中包括)：	[編纂] % 用於收購，至 2家公司	[編纂] % 用於收購，至 2家公司	-	-
						<ul style="list-style-type: none"> 擁有物業管理業務方面的五年管理經驗的有資質管理團隊，相關管理人員需至少獲得本科學位； 良好的聲譽； 收益不少於人民幣30.0百萬元； 管理非住宅物業，例如政府設施、學校、醫院、商業物業等； 管理至少9個非住宅物業項目； 8至13倍的市盈率； 總在管建築面積不少於一百萬平方米； 運營效率或提高利潤率的潛力(例如緊接收購前年內最低淨利潤率5%)； 良好的財務表現(例如非流動資產不少於人民幣30.0百萬元)、無現有產權負擔及任何重大借款；及 無重大法律糾紛及不合規情況。 				
						由於我們通過參考(i)市盈率；及(ii)各目標公司基於其最新經審核報告的淨利潤或將由本集團與潛在賣方協定的任何其他財務資料，計劃釐定非住宅物業管理公司的收購代價，因此我們估計將用以購買各目標公司的[編纂]將會介乎[編纂]至[編纂]。				

未來計劃及[編纂]

主要類別	佔[編纂]總額的百分比 %	[編纂]總金額 (百萬元)	子類別	佔[編纂]總額的百分比 %	[編纂]總金額 (百萬元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至2022年12月	2023年1月至2023年6月	2023年7月至2023年12月	2024年1月至2024年6月
提高服務質素並沿著物業管理的價值鏈擴展我們的服務範圍，以提高我們的客戶滿意度和忠誠度，並滿足客戶的差異化需求	[編纂]	[編纂]				我們相信持續開發現有系統將有助我們提高服務質素及沿著物業管理價值鏈擴大服務範圍，從而提高客戶滿意度及忠誠度以及滿足客戶的差異化需求。				
我們計劃透過擴大研發團隊開發及/或優化我們的系統(於下文進一步討論)。我們相信，研發團隊的擴展將通過增強數據分析能力優化系統的組織和功能，從而增強用戶體驗並提高用戶滿意度。因此，其將傳達品牌形象，以將客戶轉變為忠實客戶，並通過口碑吸引新客戶進行新合作。										

未來計劃及[編纂]

主要類別	估[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬港元)	子類別	估[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總額 各白金額 (百萬港元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
			客戶數據分析和關係管理系統	[編纂]	[編纂]	我們計劃開發客戶數據分析和關係管理系統。此類系統在整個客戶週期中管理和分析客戶互動和數據，以改善我們為客戶提供的服務(例如，分析我們與客戶的不同類型的互動將如何影響其對我們向其提供服務的滿意度，在收到客戶請求後，向不同部門負責人發出提醒，以便我們能夠及時、經濟高效地回應客戶)，並協助保留客戶。	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]
						經參考各子系統開發的估計複雜程度及估計所需時間，並考慮我們過往開發相似系統類型的經驗，我們計劃於2022年有五名技術人員以擴大現有研發團隊，其中包括：				
						<ul style="list-style-type: none"> • 一名由本集團直接新委聘的軟件架構師，負責系統及相關產品的需求分析和架構設計； • 兩名後端工程師，負責執行軟件系統代碼，並根據設計文件或需求說明進行代碼編寫、測試和維護，其中一名由本集團直接新委聘而另一名則由獨立信息技術服務提供商委任； • 一名由本集團直接新委聘的應用軟件工程師，負責iOS、安卓和Apple平台上的開發，並確保我們的客戶獲得合理和用戶友好體驗；及 • 一名由獨立信息技術服務提供商委任的維護工程師，負責日常的操作和維護工作，包括系統檢查，配置更改，系統更新和數據備份。 				

未來計劃及[編纂]

主要類別	佔[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬港元)	子類別	佔[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總額 (百萬港元)	時期			
						2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
			具體解釋 / 計劃						

優化此類系統的預期成本約為[編纂]。下表載列我們開發客戶數據分析及關係管理系統的各個子系統估計所需成本的明細：

客戶關係管理系統	客戶數據分析系統
人民幣百萬元	人民幣百萬元
估計勞工成本 [編纂] ⁽¹⁾	[編纂] ⁽¹⁾
估計硬件成本 [編纂] ⁽²⁾	[編纂] ⁽²⁾
總計： [編纂]	[編纂]

附註：

- 經參考開發各個子系統的估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)時間成本。
- 經參考獲得的所需硬件的報價。

未來計劃及[編纂]

主要類別	估[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬元)	子類別	估[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總額 各白金額 (百萬元)	時期			
						2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
具體解釋 / 計劃						[編纂]%	[編纂]%	[編纂]	[編纂]

我們計劃通過開發更多相關的配套系統優化我們的「東驛站」移動應用程序。我們現有的移動應用程序可幫助用戶在我們管理的社區中開展廣泛的日常活動(例如全天候訂購食品及/或日常必需品)，以改善其生活體驗。我們計劃通過增加更多功能增強我們的移動應用程序，例如建立二手物業銷售和租賃平台。此外，我們計劃開發配套系統，該系統將創建一個會員系統，用戶可以在該會員系統中積累會員積分，以參加我們管理的社區中組織的活動，從而增強客戶的黏性。此外，客戶還可以通過我們的移動應用程序在其社交媒體賬戶上共享我們提供的服務，這為推廣我們的品牌創造了機會，而不會使我們產生更多費用。

我們計劃於截至2023年12月31日止兩年度合共有11名技術人員致力於增加我們目前的研發團隊人數，其中包括：

- 一名由我們現有僱員擔任的產品經理，負責管理內部業務需求以及我們用戶的需求，進行需求分析，產品規劃，並全程跟進產品的開發、測試和發佈；
- 一名由我們現有僱員擔任的軟件架構師，負責系統及相關產品的需求分析和架構設計；
- 一名由我們現有僱員擔任的網站工程師，負責我們網站的開發，並確保我們的客戶獲得合理和用戶友好的體驗；
- 四名應用軟件工程師，負責iOS、安卓和Apple平台上的開發，並確保我們的客戶獲得合理和用戶友好的體驗，其中一名由本集團直接新委聘而餘下三名則由我們現有僱員擔任；
- 一名由我們現有僱員擔任的用戶體驗工程師，負責設計系統的用戶體驗效果，例如互動及視覺效果；

未來計劃及[編纂]

主要類別	估[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬元)	子類別	估[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總額 各白金額 (百萬元)	時期			
						2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
			具體解釋 / 計劃						

- 兩名測試員，負責產品測試工作並參與整個測試過程，並負責產品軟件功能測試，界面測試，性能測試和安全性測試，其中一名由獨立信息技術服務提供商委任；及
- 一名由我們現有僱員擔任的維護工程師，負責日常的操作和維護工作，包括系統檢查，配置更改，系統更新和數據備份。

優化此類系統的預期成本約為[編纂]。下表載列我們升級 / 開發「東驛站」移動應用程序及相關配套系統的各個子系統估計所需成本的明細：

	[東驛站]	用戶 管理系統
估計勞工成本	[編纂] ⁽¹⁾	[編纂] ⁽¹⁾
估計硬件成本	[編纂] ⁽²⁾	[編纂] ⁽²⁾
總計：	[編纂]	[編纂]

附註：

- 經參考開發各個子系統的估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)時間成本。
- 經參考獲得的所需硬件的報價。

未來計劃及[編纂]

主要類別	佔[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬港元)	子類別	佔[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬港元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
			智慧社區平台	[編纂]	[編纂]	我們計劃通過擴大使用所管理物業項目現有的智慧社區平台，逐步以無人出入管制取代人手管制。我們相信，使用我們的智慧社區平台可以為我們的客戶提供更安全、更健康、更便捷舒適的生活方式，並提高其對我們服務的滿意度，從而提高客戶忠誠度。	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]

於2021年12月31日，我們現有智慧社區平台的當前覆蓋率約為3%，涵蓋了我們管理的四個物業項目。我們打算將覆蓋範圍擴大至我們將來管理的137個其他物業項目。通過升級和增加該平台的覆蓋並基於我們就營運各年各物業項目的員工數目以及彼等各自時間成本，我們預計我們將能夠為每個物業項目減少四名員工，故每年節省約人民幣400,000元的勞工成本，並提高運營效率。

預期總成本約為[編纂]，其中預計約[編纂]將用於優化該平台（計及參考參與開發該平台的技術人員的估計時間成本的總估計勞工成本）及約[編纂]用於購買及安裝實施該平台的設備。

未來計劃及[編纂]

主要類別	估[編纂]		子類別	估[編纂]		具體解釋 / 計劃	時期			
	總額的百分比 %			總額的百分比 %			2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
	[編纂]	[編纂]		[編纂]	[編纂]		[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]
			系統維護與監控平台	[編纂]	[編纂]	我們計劃增強我們的系統維護和監視平台，以監視和識別任何系統錯誤並自動維護系統。我們旨在增強系統中的隱私和數據保護，以確保我們能夠以穩定有效的方式向客戶提供服務，同時保護其隱私。	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]
				[編纂]	[編纂]	我們計劃截至2022年12月31日止年度有六名技術人員致力於增加現有研發團隊成員人數，其中包括：				
						<ul style="list-style-type: none"> 一名由本集團直接新委聘的軟件架構師，負責系統及相關產品的需求分析和架構設計； 三名後端工程師，負責執行軟件系統代碼，並根據設計文檔或需求說明對代碼進行編寫，測試和維護，其中一名由獨立信息技術服務提供商委任而餘下兩名則由我們現有僱員擔任； 一名由我們現有僱員擔任的測試員，負責產品測試工作並參與整個測試過程，並負責產品軟件功能測試，界面測試，性能測試和安全性測試；及 一名由我們現有僱員擔任的用戶體驗工程師，負責設計系統的用戶體驗效果，例如互動及視覺效果。 				
						該平台的安全性增強將部分外包予獨立技術專家。				

未來計劃及[編纂]

主要類別	估[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬元)	子類別	估[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總額 各白金額 (百萬元)	時期			
						2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
			具體解釋 / 計劃						

優化此類系統的預期成本約為[編纂]。下表載列我們升級 / 開發系統維護及監控平台的各個子系統估計所需成本的明細：

	開發技術 中心平台 ⁽¹⁾ 人民幣百萬元	開發維護， 監控及警報平台 人民幣百萬元	升級本集團全部信息 系統的安全性 人民幣百萬元
[編纂]	[編纂] ⁽²⁾	[編纂] ⁽²⁾	[編纂] ⁽³⁾
估計硬件成本	[編纂] ⁽¹⁾	[編纂] ⁽¹⁾	[編纂] ⁽³⁾
估計分包成本	[編纂]	[編纂]	[編纂] ⁽⁴⁾
總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

1. 包括升級現有系統以支援開發技術中心平台。
2. 經參考開發各個子系統的估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)時間成本。
3. 經參考獲得的所需硬件的報價。
4. 基於所得報價，經參考估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)參與開發各個子系統的獨立第三方技術人員的時間成本。

未來計劃及[編纂]

主要類別	佔[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬元)	子類別	佔[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總額 各白金額 (百萬元)	時期			
						2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
升級和開發我們的 智能系統	[編纂]	[編纂]		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			項目管理系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

具體解釋 / 計劃

我們計劃通過集中管理我們在業務過程中使用的各種現有系統升級和開發智能系統，這有助於優化業務運營，從而提高運營效率和服務質量。

我們以往人工編製物業項目賬單，並於週期內監控及管理物業項目。我們計劃開發項目管理系統，以便更好地在每個物業項目週期內記錄每個物業項目，從而能夠以一致的水平並有效地提供優質的服務。

我們希望藉助該系統自動編製更準確的物業項目預算。在物業項目週期內，我們將能夠監控發生的成本並控制成本不超過我們的預算。此外，該系統將制定每個物業項目的質量標準，例如如何在該物業項目的每個階段進行操作和管理，以確保本集團不同部門人員能夠以連貫一致的方式操作和管理同一物業項目。

未來計劃及[編纂]

主要類別	[編纂]		[編纂]		時期			
	佔[編纂]	總額的	佔[編纂]	總額的	2022年7月至	2023年1月至	2023年7月至	2024年1月至
	總額的	百分比	總額的	百分比	2022年12月	2023年6月	2023年12月	2024年6月
					具體解釋 / 計劃			
					各白金額 (百萬港元)			
					%			
					子類別			
					[編纂]			
					總金額 (百萬港元)			
					%			
					我們計劃於截至2022年12月31日止年度有十名技術人員致力於增加現有研發團隊成員人數，其中包括：			
					<ul style="list-style-type: none"> 一名由我們現有僱員擔任的產品經理，負責管理內部業務需求以及我們用戶的需求，進行需求分析，產品計劃，並全程跟進產品的開發、測試和發佈； 一名本集團直接新委聘的軟件架構師，負責系統及相關產品的需求分析和架構設計； 一名由獨立信息技術服務提供商委任的後端工程師，負責根據設計文檔或需求描述執行軟件系統代碼並編寫、測試和維護代碼； 一名本集團直接新委聘的網站工程師，負責我們網站的開發，並確保我們的客戶獲得合理和用戶友好的體驗； 兩名均由我們現有僱員擔任的應用軟件工程師，負責iOS、安卓和Apple平台上的開發，並確保我們的客戶獲得合理和用戶友好的體驗； 一名由我們現有僱員擔任的用戶體驗工程師，負責設計系統的用戶體驗效果，例如互動及視覺效果； 兩名由獨立信息技術服務提供商委任的測試員，負責產品測試工作並參與整個測試過程，並負責產品軟件功能測試，界面測試，性能測試和安全性測試；及 			

未來計劃及[編纂]

主要類別	估[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬元)	子類別	估[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總額 各白金額 (百萬元)	時期			
						2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
			具體解釋 / 計劃						

- 一名由我們現有僱員擔任的維護工程師，負責日常的操作和維護工作，包括系統檢查，配置更改，系統更新和數據備份。

預期成本將約為[編纂]。下表載列我們升級 / 開發項目管理系統的各個子系統估計所需成本的明細：

數據管理 主平台 人民幣百萬元	項目全週期 管理系統 人民幣百萬元
估計勞工成本 [編纂] ⁽¹⁾	[編纂] ⁽¹⁾
估計硬件成本 [編纂] ⁽²⁾	[編纂] ⁽²⁾
總計： [編纂]	[編纂]

附註：

1. 經參考開發各個子系統的估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)時間成本。
2. 經參考獲得的所需硬件的報價。

未來計劃及[編纂]

主要類別	估[編纂]		子類別	具體解釋 / 計劃	時期				
	總額的百分比 %	[編纂]			總額	2022年7月至2022年12月	2023年1月至2023年6月	2023年7月至2023年12月	2024年1月至2024年6月
		[編纂]	大數據平台		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
		[編纂]		我們現時在業務過程中通過利用各種單獨和獨立的系統(例如業務管理系統、運營管理系統和面向客戶的系統)進行運營。我們計劃集中和集成該等系統，以更節省時間的方式組織我們的所有數據，包括運營數據和客戶數據，進而增強我們對客戶偏好的分析能力，並使我們能夠預期更準確地滿足客戶的多樣化需求。此外，我們相信整合將使我們能夠由本集團不同部門同時實時監控我們的日常運營。因此，這將有助於更順暢的內部協調並最大程度地減少人為錯誤。我們不同部門人員將能夠跟蹤實時數據，以更好地管理我們的業務運營，從而有效地提高我們的運營效率和內部管理。					
		[編纂]		例如，我們預計每年減少十至十五名主要負責提醒客戶結付其全部逾期付款的員工。基於每年將予減少的員工數目以及彼等各自時間成本，我們預計每年可節省總計約人民幣3.0百萬元。					

未來計劃及[編纂]

主要類別	[編纂]		[編纂]		時期			
	總額的百分比	總金額	總額的百分比	總金額	2022年7月至2022年12月	2023年1月至2023年6月	2023年7月至2023年12月	2024年1月至2024年6月
	佔[編纂]總額的百分比	總金額	佔[編纂]總額的百分比	總金額	具體解釋 / 計劃			
	%	(百萬港元)	%	(百萬港元)				

我們計劃於截至2022年12月31日止年度有八名技術人員致力於增加現有研發團隊成員數目，其中包括：

- 一名由我們現有僱員擔任的產品經理，負責管理內部業務需求以及客戶需求，進行需求分析，產品規劃，並全程跟進產品開發，測試和發佈；
- 兩名後端工程師，負責根據設計文檔或需求描述執行軟件系統代碼並編寫，測試和維護代碼，其中一名由獨立信息技術服務提供商委任而另一名則由我們現有僱員擔任；
- 兩名網站工程師，負責平台的開發，並確保平台易於使用，其中一名由獨立信息技術服務提供商委任而另一名則由我們現有僱員擔任；
- 兩名測試員，負責產品測試工作並參與整個測試過程，並負責產品軟件功能測試，界面測試，性能測試和安全性測試，其中一名由獨立信息技術服務提供商委任而另一名則由我們現有僱員擔任；及
- 一名由我們現有僱員擔任的維護工程師，負責日常的運行和維護工作，包括系統檢查，配置更改，系統更新和數據備份。

大數據平台若干子系統的開發，即數據庫系統、大數據分析系統及大數據人工智能平台，將外包予獨立技術專家。

未來計劃及[編纂]

主要類別	估[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬港元)	子類別	估[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬港元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月

預期成本約為[編纂]。下表載列我們升級 / 開發大數據平台的各個子系統估計所需成本的明細：

	數據 中心平台 人民幣百萬元	大數據 分析系統 人民幣百萬元	數據 智能平台 人民幣百萬元
估計勞工成本	[編纂] ⁽¹⁾	[編纂] ⁽¹⁾	[編纂] ⁽¹⁾
估計硬件成本	[編纂] ⁽²⁾	[編纂] ⁽²⁾	[編纂] ⁽²⁾
分包成本	[編纂] ⁽³⁾	[編纂] ⁽³⁾	[編纂] ⁽³⁾
總計：	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

1. 經參考開發各個子系統的估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)時間成本。
2. 經參考獲得的所需硬件的報價。
3. 基於所得報價，經參考估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)參與開發各個子系統的獨立第三方技術人員的時間成本。

未來計劃及[編纂]

主要類別	佔[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬元)	子類別	[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總額 各白金額 (百萬元)	具體解釋 / 計劃	時期			
							2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
			集成的客戶費用 結算管理平台	[編纂]	[編纂]	<p>於往績記錄期間，我們的客戶以不同方式結算費用。為優化我們對財務業務的管理，我們計劃通過創建一個集成的客戶費用結算管理平台集中管理客戶的費用結算。通過該平台集中管理費用和其他費用的所有付款記錄，我們預計將減少約10-20%的勞工成本和30%的時間提醒客戶有關任何逾期付款的員工數量及彼等各自的時間成本，我們預計每個物業項目每年可節省約人民幣100,000元。</p>				
						<p>我們計劃於截至2022年12月31日止年度有12名技術人員致力於增加當前研發團隊成員人數，其中包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 一名由本集團直接新委聘的產品經理，將負責進行需求分析，產品計劃以及全程跟進產品的開發、測試和發佈； • 兩名軟件架構師，負責系統及相關產品的需求分析和架構設計，其中一名由本集團直接新委聘而另一名則由我們現有僱員擔任； • 兩名由獨立信息技術服務提供商委任的後端工程師，負責執行軟件系統代碼，並根據設計文件或需求說明進行代碼編寫、測試和維護； • 兩名由獨立信息技術服務提供商委任的網站工程師，負責平台的開發並確保其易於使用； • 一名由我們現有僱員擔任的用戶體驗工程師，負責設計系統的用戶體驗效果，例如互動及視覺效果； • 三名由獨立信息技術服務提供商委任的測試員組織平台和產品測試工作，並參與整個測試過程，並負責功能測試，界面測試，性能測試和安全性測試；及 • 一名由我們現有僱員擔任的維護工程師，負責日常的操作和維護工作，包括系統檢查，配置更改，系統更新和數據備份。 				

未來計劃及[編纂]

主要類別	估[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬元)	子類別	估[編纂] 總額的 百分比 %	[編纂] 總金額 (百萬元)	時期			
						2022年7月至 2022年12月	2023年1月至 2023年6月	2023年7月至 2023年12月	2024年1月至 2024年6月
			具體解釋 / 計劃			[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]
			預期成本約為[編纂]。下表載列我們升級 / 開發集成客戶費用結算及管理平台的各個子系統估計所需成本的明細：			[編纂]%	[編纂]%	[編纂]%	[編纂]
			收入						
			集成費用						
			結算平台						
			人民幣百萬元						
			估計勞工成本		[編纂] ⁽¹⁾				[編纂] ⁽¹⁾
			估計硬件成本		[編纂] ⁽²⁾				[編纂] ⁽²⁾
			總計：		[編纂]				[編纂]
			附註：						
			1. 經參考開發各個子系統的估計(i)複雜程度；(ii)所需時間；及(iii)時間成本。						
			2. 經參考獲得的所需硬件的報價。						
一般營運資金	[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]%	[編纂]%	[編纂]
			隨著我們業務的規模不斷擴大，我們將需要更多的營運資金以支持我們的增長計劃。						

未來計劃及[編纂]

為實施我們的擴張計劃，我們計劃聘用52名技術人員，負責升級及開發我們的智能系統，包括(i)25名為我們現有員工；(ii)17名為由獨立第三方服務提供商委派的獨立技術專家；及(iii)10名為新聘技術人員。於2021年12月31日，我們研發部有35名員工。我們認為有必要增加我們目前研發部的人數，因為(尤其是)(a)我們研發部現有員工已負責我們現有系統及平台的營運及維護，尤其是處理可能不時地於我們日常營運發生的臨時技術問題；及(b)新系統及平台的開發(例如「東驛站」移動應用程序、系統維護及監督平台、項目管理系統及大數據平台)將涉及諸多用戶界面設計以及移動應用程序及網站開發。因此，我們需要聘請更多應用軟件工程師及網站工程師與我們現有的技術人員合作，以確保上述的新系統及平台能夠根據我們上述時間表開發及推行。

我們預期聘請的技術人員應至少擁有計算機科學及／或電子資訊相關本科學歷資格。下表載列將予聘請的額外僱員詳情：

	軟件架構師	後端工程師	產品經理	應用軟件工程師	網站工程師
我們將予聘請的					
額外技術人員數目	4	1	1	2	2
預期月薪 ^(附註)	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	35,000元至	20,000元至	35,000元至	30,000元至	15,000元至
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	65,000元	40,000元	40,000元	40,000元	30,000元
預期擁有的相關					
經驗年限	五至十年	無	一至三年	三至五年	三至五年
工作描述	為以下各項(i)客戶數據分析及關係管理系統；(ii)系統維修及監測平台；(iii)項目管理平台；及(iv)客戶費用結算及管理集成的平台提供架構設計	為上述各項擬開發或升級(如適用)的平台及系統執行軟件系統代碼及代碼編寫、測試及維護	管理內部業務需求及用戶需求，開展需求分析，產品規劃及跟進產品開發的整個過程，測試及推出集成的客戶費用結算及管理平台	開發客戶數據分析及關係管理系統以及於iOS、安卓及Apple平台上開發「東驛站」移動應用程序	於iOS、安卓及蘋果平台上開發「東驛站」移動應用程序、項目管理平台、大數據平台以及集成的客戶費用結算及管理平台

附註：預期月薪乃按獨立第三方招聘代理的招聘平台所報相關技術人員的月薪釐定。各類型技術人員的實際月薪取決於其工作經驗年限及資格。

未來計劃及[編纂]

本公司承諾不會直接或間接將[編纂][編纂]用於中國物業開發。

倘[編纂]定為高於或低於估計[編纂]的中位數或[編纂]獲行使，則上述[編纂]分配將按比例調整。

倘[編纂]定為指示性[編纂]的上限，即每股股份[編纂]，則我們自[編纂]收取的[編纂]將增加約[編纂]。倘[編纂]定為指示性[編纂]的下限，即每股股份[編纂]，則我們自[編纂]收取的[編纂]將減少約[編纂]。

假設[編纂]為每股股份[編纂]（即指示性[編纂]的中位數）及[編纂]獲悉數行使，我們估計[編纂]該等額外股份額外[編纂]將約為[編纂]（經扣除[編纂]及我們就[編纂]應付的其他估計開支）。

倘[編纂]並未即時用於上述用途且倘適用法律法規許可，則我們擬將[編纂]存為香港獲授權金融機構及／或持牌銀行的短期活期存款。

基礎及假設

我們的未來計劃及業務策略以下列一般假設為基礎：

- 本文件所述每項未來計劃的資金需求與董事估計的金額不會有重大變化；
- 我們將有足夠的財務資源滿足我們未來計劃所涉及的時期內的計劃資本支出和業務發展要求；
- [編纂]將根據本文件「[編纂]的架構」一節所述並按照該節完成；
- 截至2021年12月31日止三個年度的現有會計政策與本集團經審核綜合財務報表中所述的會計政策不會有重大變化；

未來計劃及[編纂]

- 我們將持續經營，包括但不限於以與往績記錄期間相同的方式保留我們的主要僱員和維持我們的客戶、第三方分包商；現有法律法規或與本集團有關的其他政府政策或我們運營所在的政治或市況不會發生重大變化；
- 本文件「風險因素」一節所載的風險因素不會對我們構成重大影響；
- 適用於我們活動的稅基或稅率不會有重大改變；
- 我們的業務（包括未來計劃）將不會因不可抗力、不可預見的因素、特殊項目或有關中國通貨膨脹、利率及稅率的經濟變化而中斷；及
- 不會發生會嚴重干擾我們業務運營的自然、政治或其他方面的災難。

上述基礎及假設固有地會受到許多不確定性及不可預測因素的影響，尤其是本文件「風險因素」一節列出的風險因素。我們無法向閣下保證我們的實施計劃將根據估計時間表實現或甚至根本不會實現。

儘管如此，基於(i)我們當前來自開發現有信息技術系統的研發能力，包括「東驛站」移動應用程序；(ii)預計[編纂]後將聘請更多技術人員以擴大我們的研發團隊；及(iii)上述系統的若干子系統（即數據中心平台、大數據分析系統及數據智能平台）將外包予獨立技術專家，但受上述不確定性和不可預測因素的影響，董事認為我們將能夠執行上述計劃。

儘管如此，倘[編纂]低於各項擴張計劃的預期開支，我們擬以我們的內部資源撥付資金短缺。