

## 未來計劃及[編纂]用途

### 未來計劃及[編纂]

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務－業務策略」。

### [編纂]用途

假設[編纂]並無獲行使，並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁載列的指示性[編纂]範圍的中位數），我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]佣金及其他估計開支後，我們將從[編纂]中收取的[編纂]淨額約為[編纂]百萬港元。我們擬按下文所載用途及金額使用[編纂][編纂]淨額：

主要類別	估[編纂] 總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	估[編纂] 總額 的百分比	時段		
						2022年	2023年	
		(百萬 港元)				(百萬港元)		
戰略合作、收購及投資以擴大業務規模及多元化物業組合.....	[編纂]	[編纂]	(i)	戰略收購及投資於專注於管理住宅項目的物業管理公司	我們計劃通過收購或投資於其他專注於住宅物業及／或非住宅物業（例如商業綜合體）的物業管理公司，進一步擴大我們的業務及多元化物業組合，以及進一步鞏固我們的領先地位。戰略收購及投資所需的總代價為約[編纂]百萬港元。倘[編纂]淨額不足以支付收購成本，我們計劃使用經營現金來彌補缺口。	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(ii)	戰略收購及投資於專注於管理非住宅項目的物業管理公司以進一步多元化我們的在管物業組合		[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 未來計劃及[編纂]用途

主要類別	估[編纂] 總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	估[編纂] 總額 的百分比	時段	
						2022年	2023年
		(百萬 港元)				(百萬港元)	
加強物業管理服務及進一步開發我們的多元化社區增值服務，以進一步提升客戶體驗及滿意度.....	[編纂]	[編纂]	(i) 進一步改善我們的傳統物業管理服務以提升客戶體驗	我們計劃為我們的物業管理人員進行更多培訓計劃，例如關於秩序維護，保潔及養老服務，以提升彼等的專業技能。我們亦將投資於品牌推廣、升級我們的人員使用的設施及組織更多社區活動以提升客戶體驗。就培訓計劃而言，我們計劃共動用約[編纂]百萬港元。具體而言，我們計劃(i)於2022年動用約[編纂]百萬港元用於為僱員提供職業培訓計劃，以使他們取得我們相信對業務經營具有價值的(其中包括)消防安全、秩序維護服務、人力資源、財務管理以及綠化及園林方面的必要資格及牌照；(ii)於2022年動用約[編纂]百萬港元用於舉辦針對不同級別僱員(包括我們的管理培訓生、初級僱員及高級僱員)的培訓課程，以打造高度專業化的工作隊伍及確保我們的標準化經營程序順利執行；(iii)於2022年動用約[編纂]百萬港元用於組織內部競爭，以進一步激勵僱員並藉此使僱員的利益與我們的利益一致；(iv)於2022年動用約[編纂]百萬港元用於培訓我們培訓項目的內部導師；及(v)於2022年動用約[編纂]百萬港元用於提供物業管理行業相關培訓課程，以幫助僱員和管理團隊緊跟行業發展趨勢，而我們認為這將會令我們可以把握市場增長和作出適當決策。	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 未來計劃及[編纂]用途

主要類別	估[編纂] 總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	估[編纂] 總額 的百分比	時段	
						2022年	2023年
		(百萬 港元)				(百萬港元)	

就品牌推廣而言，我們計劃共動用約[編纂]百萬港元。具體而言，我們計劃(i)於2022年動用約[編纂]百萬港元用於提升我們線上平台（如官網、抖音賬號及微信公眾號）的內容，以增加我們品牌的宣傳；(ii)於2022年動用約[編纂]百萬港元用於舉行新聞發佈會和公共關係活動，以進一步加強我們品牌的知名度；(iii)於2022年動用約[編纂]百萬港元用於舉行以我們的品牌形象大使以及我們的服務和產品為特色的公開宣傳活動，以創造更多機會與客戶互動和進一步增強我們的社會影響力；(iv)於2022年動用約[編纂]百萬港元用於傳統媒體和新媒體平台廣告；及(v)於2022年動用約[編纂]百萬港元用於統一全公司的視覺設計，以整合及精簡我們的品牌推廣管理。

## 未來計劃及[編纂]用途

主要類別	估[編纂] 總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	估[編纂] 總額 的百分比	時段		
						2022年	2023年	
		(百萬 港元)				(百萬港元)		
			(ii)	進一步開發我們的 多元化社區增值服 務。	建基於我們的現有客戶群及服務網絡，我 們預計將進一步開發及／或擴展我們的 社區增值服務，例如通過建立物業交易 平台協助彼等的物業銷售及／或租賃程 序；在我們的在管社區建立社區服務中 心，住戶可用作進行多種活動的休閒中 心；經營社區餐廳以向住戶提供健康、 方便及美味的餐飲，組織社區市場為業 主的日常生活帶來最大程度的舒適和便 利；以及在我們的在管物業為兒童和青 少年提供安全、健康及有趣課後活動場 所；彼等可參與多種豐富的活動和課 程。我們亦將投資於人才招聘及培訓以 支持我們社區增值服務的發展。	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 未來計劃及[編纂]用途

主要類別	估[編纂] 總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	估[編纂] 總額 的百分比	時段	
						2022年	2023年
		(百萬 港元)				(百萬港元)	
投資於技術系統及標準化業務運營 開發技術支持社區平台 .....	[編纂]	[編纂]	(i) 開發我們的線上服務平台以提升與客戶的互動。截至2021年12月31日，該等應用及系統目前已部署於我們在管物業總數的約87%，而我們計劃將覆蓋率提升至我們在管物業總數的約95%。	我們計劃投資一個移動應用程序，以改善與客戶的線上互動。通過該渠道，業主和住戶可提出維修請求、支付物業管理費、查看可用停車位、接收社區通知、舉報投訴、遠程允許訪客進入社區，以及方便地獲得我們的多元化增值服務。我們認為，移動應用程序使我們能夠進一步提高我們日常經營的自動化程度，減少我們對勞動力的倚賴，並提高客戶滿意度和經營效率。我們計劃動用約[編纂]百萬港元或[編纂]總額的[編纂]%以發展線上服務平台，當中計及(a)移動應用程序開發費用，鑒於開發移動應用程序所需勞動力及設備的單位成本合共將為1,000港元左右，且將需要1,000個該等單位；(b)相關數據通信費用及移動應用程序維護所需服務器租金；及(c)所需線上服務平台升級費用。	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 未來計劃及[編纂]用途

主要類別	佔[編纂] 總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	佔[編纂] 總額 的百分比	時段	
						2022年	2023年
		(百萬 港元)				(百萬港元)	
			(ii) 在我們的在管物業採購及升級智能設備及設施。	我們預期將在我們的在管社區投資開發或改進具有先進技術的設備和設施，以增強住戶的體驗，例如使用人臉識別可實現行人出入控制的智能出入口系統、使用傳感器使用戶能夠輕鬆訪問設備的智能設備管理系統、連接到我們總部級集中管理控制系統的預期具有更快速處理付款和出入控制的線上支付和自動出入控制功能的智能停車系統、物聯網支持的安保系統和數據分析，有助於我們確保更好的網絡安全並建立客戶畫像及進行行為分析。我們預期這些智能系統將促進我們提供全面的物業管理服務，從而提高客戶滿意度和運營效率。我們計劃動用約(a)[編纂]百萬港元至監控及通訊設備以及管理智能系統的人員，鑒於監控及通訊設備以及人員所需勞動力和設備單位成本合共將為1,000港元左右，且將需要4,000個該等單位；(b)[編纂]百萬港元至停車場修繕，鑒於停車場修繕所需勞工及設備單位成本合共將約為1,000港元，且將需要10,000個該等單位；及(c)[編纂]百萬港元至智能系統，假設每個社區開發及更新該等系統將花費約[編纂]百萬港元，而我們計劃於2022年開展約20個社區的工作。	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 未來計劃及[編纂]用途

主要類別	估[編纂] 總額 的百分比	金額	子類別	具體計劃	估[編纂] 總額 的百分比	時段	
						2022年	2023年
		(百萬 港元)				(百萬港元)	
			(iii) 開發及升級我們的 內部管理系統。	我們計劃優化我們的內部管理系統，包括 人力資源管理、預算管理、合約管理、 採購及存貨管理、設施和設備實時監 控、服務質量控制、數據管理和分析以 及推廣和會員系統管理，以提高運營效 率並保證我們的服務質量。例如，就我 們的合約管理系統而言，我們預期增加 更多細化合約分類，並使其與我們現有 的會計系統合併，以使會計人員便捷處 理及審閱。就我們的預算管理系統而 言，我們預期增加更多細化成本及開支 分類，並使其與我們現有的會計系統合 併，以使我們可及時準確把握成本及開 支的產生及結付，以達致更有效成本控 制。我們計劃動用約(a)[編纂]百萬港元 至內部管理系統營運及數據保護及(b)[編 纂]百萬港元至內部管理人力資源，鑒於 我們計劃於2022年招募約六至十名高級 技術經理。	[編纂]	[編纂]	[編纂]
營運資金.....	[編纂]	[編纂]	營運資金及其他一般公 司目的。	由於我們預期的快速內部擴張以及多元化 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]
總計 .....	[編纂]	[編纂]			[編纂]	[編纂]	[編纂]

---

## 未來計劃及[編纂]用途

---

### 戰略收購及投資計劃

截至最後可行日期，就[編纂][編纂]淨額的用途而言，我們尚未物色到或落實任何收購目標。當決定將[編纂]約[編纂]百萬港元或[編纂]%分配用於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]中位數））時，我們已考慮(i)我們的目標為於2022年收購不超過五個潛在目標（平均市盈率為11.0倍）的不少於51.0%股權；(ii)潛在目標於收購及業務整合後三個財政年度的目標平均年純利合計約[24.2]百萬港元；及(iii)下文所披露戰略收購及投資標準。上述不同類別目標之間的[編纂]分配乃基於市況作出調整。

儘管截至最後可行日期董事並無物色到任何合適目標，但我們已釐定評估潛在目標的標準，此乃基於我們於往績記錄期間的收購經驗，以及於往績記錄期間及直至本文件日期進行的研究、財務盡職調查及初步評估以及可行性研究的結果。

### 戰略收購及投資標準

我們計劃戰略性收購或投資物業管理公司以進一步擴大我們的物業組合，包括住宅物業及非住宅物業（如商業綜合體）。我們計劃優先選擇我們已發展業務的城市或地區（包括山東省的城市、北京及哈爾濱）的物業管理公司，以提升管理效率及促成資源共享。我們計劃專注於具以下要素的合適目標：(i)在管總建築面積介乎0.6百萬平方米至5.0百萬平方米；(ii)年收入介乎人民幣10.0百萬元至人民幣50.0百萬元；(iii)純利總額超過人民幣5.0百萬元；(iv)目標公司最近一個財政年度的平均毛利率超過13.0%；及／或(v)擁有知名品牌及良好企業信譽等。我們將全面考慮上述標準，並將根據行業及市況變化以及監管政策等各種因素進行綜合評估及評價，及我們亦將考慮其他風險因素，包括債務、行政處罰、未決的法律程序及爭議。根據我們對現行市況的理解及策略需要，我們初步估計住宅物業將佔我們將予收購或投資的所有目標物業管理公司的在管總建築面積的約70%。標準乃按市場狀況及策略需要變動而作出調整。

---

## 未來計劃及[編纂]用途

---

### 收購計劃實施

我們計劃收購或投資在山東省、北京及哈爾濱經營符合我們戰略收購及投資計劃的物業組合的優質物業管理服務提供商。我們打算主要物色具有穩定市場份額、增長潛力及盈利能力的住宅物業管理公司以及業務與我們現有在管物業組合互補的非住宅物業公司，例如可進一步多元化我們在管商業物業的物業公司。請參閱上文「一 戰略收購及投資標準」。中指院已確定，在競爭激烈且高度分散的中國物業管理行業中，市場集中度日益增強及愈加精挑細選是併購活動的主要趨勢。請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理行業」。根據中指院的資料，鑒於中國物業管理行業的分散性質，有充足且大量符合我們收購或投資標準的潛在目標可供我們考慮。特別是，根據中指院的資料，基於我們的戰略收購和投資標準，山東省、北京和哈爾濱的物業管理行業將有約100個潛在目標。我們需與其他市場參與者爭相競奪優質目標公司。然而，考慮到(i)有大量目標公司可供考慮收購及投資，及(ii)我們在山東省的領先市場地位連同良好往績記錄，我們認為，我們可物色並收購合適的目標公司，以推行我們的業務策略。根據中指院的資料，由於物業管理市場持續整合，具備強大市場地位及在多項資源佔優的領先物業管理公司，如我們自身，將在透過收購及投資進行業務擴充方面更為有利。

此外，於往績記錄期間，我們的最大客戶為魯商發展集團（我們向其提供物業管理及增值服務）。再者，我們有一支業務發展團隊負責(i)通過內部推介及外部營銷活動探索與物業開發商合作的機會或收購目標；(ii)通過現場訪問與物業開發商、業主委員會或業主建立起聯絡或通過內部推介與彼等召開會議的方式，物色潛在收購目標或由第三方物業開發商開發的項目；及(iii)不時分派人員審閱公開可獲得的資料（例如報章及線上資源）以獲得有關新開發或存量物業的最新公開招標信息及其他關鍵信息，從而使我們可以藉此對潛在目標進行初步評估及可行性研究，並分析（其中包括）公司資料、地區佈局、財務業績、現場盡職調查及市場研究結果等數據，以及時評估潛在機會並採取後續行動。我們的附屬公司及分支辦事處亦負責執行由我們業務發展部制定的銷售及營銷策略。

---

## 未來計劃及[編纂]用途

---

借助行業整合的趨勢、既定的市場地位及廣泛的行業經驗，同時加上我們專業業務發展團隊的努力，我們認為我們將能夠成功執行收購及投資策略。

### 估值依據

我們主要參考可資比較公司的市盈率及其上一個財政年度的純利等因素釐定潛在目標的代價金額。我們的最終價格範圍可根據(其中包括)目標的規模、其持有的資質、其所管物業質量(包括城市及位置)、入住率、物業管理費收取率及我們對其潛力的評估釐定或調整。截至最後可行日期，我們尚未物色到或落實任何收購目標。如果我們物色到合適的目標，而[編纂][編纂]淨額少於所需資本支出，則擬用內部資金為收購項目撥款。基於我們業務發展團隊對可資比較公司展開的市場研究，在釐定收購物業管理服務供應商所需的[編纂]金額時，我們主要考慮了：(i)目標公司的在管建築面積；(ii)最近財政年度的純利；及(iii)其他可資比較物業管理公司的市盈率。

### 依據與假設

我們的未來計劃及業務策略基於以下一般假設：

- 本文件中所述的各項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發展所需；
- [編纂]將根據本文件「[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的歷史財務資料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將不會發生重大變化；

---

## 未來計劃及[編纂]用途

---

- 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；
- 我們將繼續我們的運營，包括但不限於以與我們於往績記錄期間採取的相同方式挽留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流行病或自然、政治或其他方面的災難。

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

倘[編纂]獲悉數行使，我們估計本公司將收到額外[編纂]。

倘[編纂]被定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]的上限），經扣除與[編纂]有關的[編纂]與佣金及估計開支後，我們將獲得[編纂]約[編纂]百萬港元。

倘[編纂]釐定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所述[編纂]的下限），經扣除與[編纂]有關的[編纂]與佣金及估計開支後，我們將獲得[編纂]淨額約[編纂]百萬港元。

倘[編纂]設定高於指示性[編纂]的中位數，我們擬將額外金額按相同比例用作上述用途。倘[編纂]設定低於指示性[編纂]的中位數，我們擬按比例減少對用於上述用途的[編纂]淨額的分配。

倘本公司收取的[編纂]的[編纂]淨額並未立即用於上述用途，在適用法律及法規允許的情況下，只要其被視為符合本公司最佳利益，則我們可能將[編纂]存放至持牌金融機構的短期計息存款且我們不會將[編纂][編纂]用於物業開發。倘我們對[編纂]淨額的使用發生任何變動而有別於上述用途或上述[編纂]淨額的分配比例，則我們將刊發正式公告。