
未來計劃及所得款項用途

未來計劃及前景

有關未來計劃的詳情，請參閱本文件「業務－業務戰略」。

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]未獲行使且[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]百萬港元。

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：

- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於尋求選擇性收購專注於向商業物業（如產業園、寫字樓、商業綜合體）提供城市服務及物業管理服務的其他物業管理公司。我們計劃優先考慮位於上海、南通、無錫、常州、鹽城、嘉興以及上海周邊其他主要城市的物業管理公司，以進一步鞏固我們的市場地位及競爭力。我們將主要專注於具備以下要素的合適目標：
 - (i) 在管總建築面積超過1.0百萬平方米；
 - (ii) 收購及業務整合前的最近財政年度的年度收益不少於人民幣20.0百萬元或年度淨收入不少於人民幣2.0百萬元；及
 - (iii) 提供良好的城市服務及商業物業管理服務的物業管理組合。

我們也會考慮其他風險因素，包括負債、行政處罰、未決法律程序及糾紛。基於上述標準，我們預期將通過對各目標公司投入約人民幣[編纂]百萬元至人民幣[編纂]百萬元，收購四至五家目標公司的大部分股權，及我們初步估計非住宅物業將佔我們擬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全部。該標準將根據市況的變化及我們的戰略需要進行調整；

未來計劃及所得款項用途

- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元，將用於尋求戰略性投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司。我們計劃專注於具備以下要素的合適目標：
 - (i) 已有成熟的商業模式及可擴大規模的出色往績記錄，如(a)最大垃圾處理能力為每年54,000噸；(b)不少於30輛垃圾收集車輛；(c)覆蓋區域不少於20平方千米的能力；(d)年收入不低於人民幣20.0百萬元；或(e)年度毛利不低於人民幣3.2百萬元；及
 - (ii) 可(a)通過我們的綜合垃圾管理服務提高我們物業管理服務的利潤率；及(b)降低我們的整體融資成本與我們的住宅及商業物業管理服務創造協同效應；

基於上述標準，我們計劃將分配的所有所得款項進行戰略投資以收購一個垃圾集運中心的大部分股權並參與其建設。我們預期新垃圾集運中心建築面積約為6,933平方米，每天可處理400噸生活垃圾；

- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於擴大及豐富我們的物業管理服務，其中，(i)約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於建立我們自有的「蘇新樂居」品牌及透過我們的全資附屬公司高新樂居推出我們的人才公寓管理及運營服務。該等人才公寓為公寓單位，將由蘇高新集團的合營企業建造，且蘇州高新區(虎丘區)住房和建設局僅將其出租予合資格申請人。人才公寓的合資格申請人指(a)具有(1)全日制本科學士學位或以上；(2)中級專業職稱資格或以上；或(3)國家二級技術人員資格或以上；(b)已在蘇州新區公司工作並繳納社會保險供款滿1年；及(c)於蘇州並無永久居留權的人士。我們的人才公寓管理及運營服務將主要包括(i)基本物業管理服務，例如清潔、秩序維護、綠化以及維修及維護服務，與向我們在管商業及住宅物業提供的服務類似；(ii)為配套商業單位尋找租客服務；(iii)公共區域運營服務；及(iv)停車場管理等其他服務。透過我們以「蘇新樂居」品牌提供的平台及服務，我們可更為便利及有效地篩選及尋找合資格申請人填補人才公寓的空置單位並提供更有針對性的物業管理服務；及(ii)約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將投資於商業模式盈利且往績記錄出色的具備養老、護理及醫療服務相關專長、經驗及資質的公司。具體而言，我們計劃(i)運營、維護及豐

未來計劃及所得款項用途

富「高新樂居」物業代理網站及微信小程序應用的特色，展示人才公寓可用單位，及(a)使人才公寓申請人可在線瀏覽及選擇中意單位的租賃；及(b)使我們可以為人才公寓的租戶創建檔案，並通過各種被廣泛接受的第三方付款平台(如微信支付及支付寶)更方便地收取月租；及(ii)承擔所有住宅單位、公共區域及人才公寓配套商業單位的管理，並作為服務唯一提供商對其進行集中管理、運營和維護。誠如我們的中國法律顧問所告知，由於「高新樂居」網站並未形成增值電信服務，因此我們無須取得運營及維護該網站的ICP許可證。此外，為加深對養老、護理及醫療服務行業的了解，讓員工更好地為豐富增值服務做好準備，我們計劃與蘇州當地具備相關經驗的企業合作，並派遣一定數量的管理人員考察養老、護理及醫療服務提供者的業務運營。於2020年12月18日，我們已向蘇高新怡養(養老、護理及醫療服務提供商)投資人民幣9.8百萬元，持有其49%的股份，我們期望藉此獲得實質性運營經驗及行業知識，以便日後於養老、護理及醫療服務行業提供增值服務。截至最後實際可行日期，除蘇高新怡養健康管理有限公司外，我們並無在提供養老、護理及醫療服務的公司中確定任何其他投資目標；

- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於進一步開發我們的智能物業管理系統，主要包括採購新的及升級現有硬件以及軟件系統，以提高我們的運營效率及支持智慧物業管理解決方案。具體而言，我們預計升級後的智能物業管理系統將通過以下方式支持我們的業務運營：(i)通過停車管理平台，我們將能夠(a)對進出我們在管停車場的車輛進行實時記錄及抓拍；(b)實時獲取入住率；及(c)促進自動計時收費及在線支付，以減少我們對勞動力的依賴並提高運營效率；(ii)通過我們目前正在建的物業客戶服務中心，我們將能夠更及時地處理客戶反饋、改善客戶關係及提升我們的整體品牌形象，以及累積客戶服務數據以便更好地進行決策；(iii)通過我們的數據監控系統，我們將能夠投屏我們在管社區的所有基本資料、有關物業管理費徵收情況及我們的內部服務指標並進行監控；(iv)透過我們的智能安保系統，人工智能將使我們能夠識別危險情況，例如緊急出口被堵塞、消防車道被

未來計劃及所得款項用途

佔用或某個區域過於擁擠，我們將可提高運營效率，同時減少對人工的依賴並降低人工成本；及(v)透過連接我們的客戶服務熱線及客戶關係管理(CRM)系統的數據庫，區域及總部經理將可(a)更好地了解我們物業管理服務的流程及質量；(b)相互協調；及(c)規範我們的管理及服務條款。據中國法律顧問告知，由於智能物業管理系統僅供內部使用，不用於增值電信服務，故此我們無需申請額外的重要證書或許可證以開發及運營有關系統；

- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於深化與中國及海外一流大學合作，培養及留住人才；及
- 約[編纂]%或約[編纂]百萬港元將用於一般業務運營及營運資金，因為我們會繼續擴大我們的業務範圍及規模。

主要類別	佔所得		子類別	佔所得		具體計劃	時間安排		
	款項總額百分比	所得款項金額		款項總額百分比	具體計劃		2021年	2022年	2023年
	(%)	(百萬港元)		(%)			(百萬港元)		
收購	[編纂]	[編纂]	收購其他物業管理公司及提供城市服務及物業管理服務的公司	[編纂]	一 收購上海、南通、無錫、常州、鹽城、嘉興以及上海周邊其他主要城市的物業管理公司 一 專注於城市服務及專門從事(i)城市服務(如道路清掃服務)；及(ii)向商業物業提供物業管理服務(如產業園、寫字樓及商業綜合體)的物業管理公司	旨在於2023年12月31日前完成總金額[編纂]百萬港元的收購			
戰略投資	[編纂]	[編纂]	投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司	[編纂]	一 投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司，以完成我們的垃圾收集業務鏈，及通過將我們的垃圾管理服務引入我們在蘇州其他地區的管理物業，與我們的住宅及商業物業管理服務形成更高的協同效應	旨在於2023年12月31日前完成總金額[編纂]百萬港元的戰略投資			

未來計劃及所得款項用途

主要類別	佔所得		子類別	佔所得		具體計劃	時間安排		
	款項總額 百分比	所得 款項金額		款項總額 百分比	具體計劃		2021年	2022年	2023年
	(%)	(百萬港元)		(%)		(百萬港元)			
擴大及豐富 增值服務	[編纂]	[編纂]	建立我們自有的「蘇新樂居」品牌及推出人才公寓管理及運營服務	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> – 建立我們自有的「蘇新樂居」品牌，以該品牌向人才公寓提供專業配套服務 – 利用定制信息系統建立(i)公租房信息數據庫；及(ii)便於一站式人才申請及引進的在線平台 	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
			投資於提供養老、護理及醫療服務的公司	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> – 對提供養老、護理、醫療服務的公司進行股權投資，以為潛在未來獨立運營積累經驗 	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
技術投資	[編纂]	[編纂]	投資於我們的技術及智能運營	[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> – 採購及安裝智能設備及設施，如智能門禁系統、智能停車管理系統，以減少對人工判斷的依賴及提高客戶滿意 – 採購及升級企業資源規劃(ERP)系統等軟件系統，以提高運營效率 	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
人才培養及挽留	[編纂]	[編纂]		[編纂]	<ul style="list-style-type: none"> – 與中國及海外一流大學合作 – 改善及拓展人才培訓及招聘計劃 – 未來三年招聘至少30名青年英才，滿足收購、投資、建立信息管理系統及其他業務需要 	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
營運資金及其他一般企業用途	[編纂]	[編纂]		[編纂]	我們預期，由於(i)我們的快速及自然擴張；(ii)我們豐富的服務種類及在管物業組合；及(iii)更換掃地車的需求，我們對營運資金的需求將會增加。	[編纂]	[編纂]	[編纂]	

我們不會將[編纂]所得款項淨額用於房地產開發，而會將並非即時用於上述用途的[編纂]所得款項淨額存入持牌金融機構的短期活期存款。

未來計劃及所得款項用途

戰略收購及投資的計劃

截至最後實際可行日期，我們並未就本公司從[編纂]收到的所得款項淨額用途確定或承諾任何收購目標。在釐定將約[編纂]百萬港元或[編纂]%的所得款項淨額分配於潛在收購其他物業管理公司及提供城市服務及物業管理服務的公司，及將約[編纂]百萬港元或[編纂]%的所得款項淨額分配於潛在戰略投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司時（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）），我們已考慮(i)每個潛在目標在收購及業務整合前的最近財政年度的年度收益不少於人民幣20.0百萬元或年度淨利潤不少於人民幣2.0百萬元；及(ii)上文所披露的我們的戰略收購及投資標準。上述所得款項淨額分配項下的考慮因素可能會視乎市況而有所改變。根據上述考慮因素，我們預期將通過對各目標公司投入約人民幣[編纂]百萬元至人民幣[編纂]百萬元，收購四至五家目標公司的大部分股權。

儘管截至最後實際可行日期我們並未就本公司從[編纂]收到的所得款項淨額用途確定或承諾任何收購目標，但我們已釐定評估潛在目標的標準。該等措施乃基於我們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及可行性研究的結果。

收購計劃的實施

我們計劃收購或投資於物業組合符合我們的戰略收購及投資計劃的優質物業管理公司。我們打算主要物色市場份額穩固，增長潛力、盈利能力穩定及業務系列與我們目前的在管物業組合互補的非住宅物業管理公司為目標公司。我們主要計劃利用[編纂]所得款項淨額收購三類非住宅物業管理公司，即(i)提供城市服務的物業管理公司，因為我們計劃鞏固其作為蘇州城市服務提供商的當地市場地位及競爭力；(ii)提供商業物業管理服務的物業管理公司，因為我們尋求利用我們在管理工業園區、辦公樓宇及商業綜合體方面的經驗，並逐步擴展至上海附近的其他主要城市；及(iii)垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司（尤其是具備我們目前缺乏的垃圾焚燒及填埋能力的垃圾集運中心及公司），因為我們擬完善我們的垃圾集運業務價值鏈。

弗若斯特沙利文已發現，在競爭激烈且高度分散的中國物業管理行業，市場集中度越來越高。請參閱本文件「行業概覽－物業管理服務市場競爭格局」。於2020年，約40%的物業管理服務公司隸屬於房地產開發商，而約60%的物業管理服務公司為獨立公司。根據弗若斯特沙利文的資料，鑒於中國物業管理行業的分散性質，截至2021年

未來計劃及所得款項用途

12月31日，中國約有1,000家物業管理公司及長三角地區約有200家物業管理公司符合我們的收購及投資計劃標準；此外，截至2021年12月31日，長三角地區約有500家公司擁有或經營垃圾集運中心。根據弗若斯特沙利文的資料，於該等物業管理公司以及在長三角地區擁有及運營垃圾集運中心且符合收購標準的公司（「目標公司」）中，大部分為民營企業，約有50家物業管理公司及100家擁有及運營垃圾集運中心的公司我們的目標收購價格範圍內。考慮到(i)我們穩步增長的業務運營及穩定的財務狀況；(ii)市場上可供選擇的目標公司數量；及(iii)預期將產生的收購後協同效應，董事認為，且弗若斯特沙利文認同，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。因此，儘管我們面臨來自其他市場參與者對優質目標公司的競爭，但我們相信我們可物色及收購合適的目標公司以實施我們的業務戰略。然而，概不保證我們將可收購或投資我們所青睞的目標。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的未來收購不一定會成功」。

截至最後實際可行日期，我們正着手成立外部業務開發團隊，以通過戰略收購及投資擴大外部業務開發範圍。我們將指示區域附屬公司對潛在收購及合作目標的規模、地理覆蓋範圍、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

我們主要參考可資比較公司的市盈率及其於上一個年度的淨利潤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目標公司的規模及我們對其潛力的評估釐定或調整。倘本公司從[編纂]收到的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；

未來計劃及所得款項用途

- [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往績記錄期間的經審核綜合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，包括但不限於以我們於往績記錄期間所採取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]範圍的中間價，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（即本文件所載[編纂]範圍上限），經扣除與[編纂]有關的[編纂]費用與佣金及估計開支後，我們將收取所得款項淨額約[編纂]百萬港元。

倘[編纂]定為每股[編纂][編纂]港元（即本文件所載[編纂]範圍下限），經扣除與[編纂]有關的[編纂]費用與佣金及估計開支後，我們將收取所得款項淨額約[編纂]百萬港元。

倘所得款項淨額並非即時用於上述用途，及於適用法律法規所允許的範圍內，我們擬將未動用所得款項淨額存入知名的持牌商業銀行及金融機構作短期活期存款。倘上述所得款項擬定用途出現任何變動或所得款項的任何金額將用作一般企業用途，我們將作出適當的公告。