
未來計劃及[編纂]用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱本文件「業務－我們的戰略」。

[編纂]用途

經扣除我們就[編纂]應付[編纂]費用及[編纂]以及估計開支並假設[編纂]未獲行使，假設[編纂]為每股[編纂]港元（即本文件所載[編纂]的中位數），我們估計將會收到[編纂]淨額約[編纂]。我們擬將[編纂]按下述金額用於以下用途：

- 約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於為在選定街道發展我們聚焦濃度戰略及在全國範圍內推行我們的「萬物雲街道」模式提供資金，從而擴大業務、實現規模效益及創造新收入機會。具體而言，我們計劃分配：
 - (i) 約[編纂]%（或約[編纂]港元）用於為我們的業務擴張計劃提供資金，具體而言：
 - (a) 約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於支持我們於管理住宅物業服務項目的初始階段的技術部署及提升服務質量工作（「初始投資」），旨在增強我們在未來三至五年從業主委員會及其他獨立第三方獲得新項目的競爭力（「新獨立第三方住宅項目」）。具體而言，[編纂]（或[編纂]）將主要用於支付智能軟硬件產品成本，如智能門禁設備及安全管理系統，而[編纂]（或[編纂]百萬港元）將用於改善居住環境並進行設施及公共區域翻新等。我們預計於2022年、2023年及2024年及以後分別對不少於100個、150個及150個新獨立第三方住宅項目進行初始投資，戰略性地集中於一線、新一線及二線城市。如果[編纂]%的[編纂]不足以滿足我們的業務擴張需求，我們可使用我們的經營性現金流為我們的初始投資提供資金；
 - (b) 約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於收購住宅物業服務提供商的大多數權益。我們選擇標的時將考慮多項因素。作為最低要求，我們希望各供應商均能在選定街道擁有與我們互補的業務，從而令我們在收購後可以增加我們服務的區域濃度，因

未來計劃及[編纂]用途

此，為後續實施的「萬物雲街道」模式奠定堅實的基礎。為滿足這一要求，住宅物業服務提供商應具備以下條件：(a)其70%的住宅物業服務項目位於我們指定的3,402條街道中的一條或多條街道，作為我們「萬物雲街道」擴張標的的初始階段（「指定萬物雲街道」），在其業務所在的大部分指定萬物雲街道中，每條街道至少管理3,000戶家庭；或(b)其項目的至少70%位於525個指定萬物雲街道（我們於其中管理超過3,000戶家庭）中的一個或多個街道。地域上，我們將重點關注一線、新一線及二線城市的收購或投資機會。此外，我們的各標的還需擁有(a)持續強勁的經營業績和財務狀況，即表現為於緊接我們評估過程前的三個年度內，在管總建築面積不少於500,000平方米，或至少有一年的年度總收入不少於人民幣15.0百萬元；及(b)完善的內部控制系統和良好的合規記錄。

我們預計於未來三至五年收購5至15家住宅物業服務供應商的大多數權益。截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何潛在收購目標或就投資或收購訂立任何最終協議。根據弗若斯特沙利文的資料，中國住宅物業服務市場分散。2021年五大物業服務公司的住宅物業服務收入佔該市場總收入的18.8%。隨著這一市場的競爭日趨激烈，預計該等中小型企業將難以通過豐富在管物業類型而實現業務擴張及跨區域發展。根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，中國有超過110,000家住宅物業服務公司，其中約45%隸屬於房地產開發商，而約55%為獨立的住宅物業服務公司。基於上述內容，我們認為，在尋找合適的收購及投資目標以及就此實施我們的業務戰略時，我們不太可能遇到困難；及

- (c) 約[編纂]%（或約[編纂]港元）將用於(1)建立新的附屬公司，或對新合營企業或聯營公司進行股權投資，拓展我們的城市空間整合服務項目組合，即於未來三至五年內每年至少投資5個項目；及(2)業務發展活動，同時提高我們City Up品牌的知名度；及

未來計劃及[編纂]用途

- (ii) 約[編纂]% (或約[編纂]港元) 將用於投入標準化和數字化舉措，以促進萬物雲街道所管理空間的整合及資源共享。具體而言，我們預計(a) 於2022年、2023年及2024年及以後分別建立不少於15個、25個及300個用於我們房屋裝修及美居服務業務的倉庫，預計投資總額為[編纂]港元；(b)於2022年、2023年及2024年及以後分別於不少於15個、25個及300個萬物雲街道內建立服務培訓及展示中心，預計投資總額為[編纂]港元；及(c)於我們為超過3,000戶家庭提供服務的各萬物雲街道內進行清潔設備(如掃地機器人)的集中化及數字化，預計投資總額為[編纂]港元。該等投資將用於加強我們的數字化基礎設施，使我們的線下觸點多樣化，以提高效率和增強客戶體驗。我們將優先對我們已服務10,000多個家庭的141個指定萬物雲街道進行投資。下表載列141個指定萬物雲街道的若干位置：

地區	指定萬物雲街道的位置
華東	良渚街道、太湖街道
華南	坂田街道、天河南街道
華北	東麗湖街道、新莊街道
西部	東華街道、上林街道
東北	白塔街道、三柎子街道
華中	金銀湖街道、唐家墩街道

- 約[編纂]% (或約[編纂]港元) 將用於投入我們AIoT及BPaaS解決方案的開發，旨在加強我們開發硬件與軟件產品的能力，以通過AIoT及BPaaS解決方案服務加快收入增長使我們具備建立產業互聯網的能力。具體而言，我們計劃分配：

- (i) 約[編纂]% (或約[編纂]港元) 用於對基礎設施進行技術化投資改造，從而增強我們的AIoT解決方案，包括：

- (a) [編纂]% (或[編纂]港元) 用於通過對AIoT平台的開發和升級增強AIoT系統集成能力，從而將更多樣化的設備和設施(如邊緣AI計算盒、AI巡邏機器人、攝像頭及無人機)互聯互通，加快我們向遠程運營的升級。下表載列我們的實施計劃詳情：

投資期	預計實現目標	成本估計 ([編纂]港元)
最後實際可行日期至 2023年12月31日	我們將持續發展AIoT平台，為SaaS服務提供更強大的支持，並加快推進邊緣設備接入，從而增強我們AIoT平台的能力，以滿足更多客戶的需求。我們的目標是讓更多設備互聯，使AIoT設備全方位接入及運行於萬物雲街道	[編纂]

未來計劃及[編纂]用途

投資期	預計實現目標	成本估計 ([編纂]港元)
2024年	我們將完善智能邊緣網關、智能門禁、導航傳感器、調度對講設備，以提升我們的安全、門禁、自動巡邏及消防等能力	[編纂]
2025年及以後	我們將繼續維護和迭代我們的AIoT平台，增強其用戶友好性	[編纂]

- (b) [編纂]% (或[編纂]港元) 用於優化算法來改善邊緣服務器及雲邊協同能力，使得我們的智能設備在更複雜的服務場景和操作環境中對情況做出分析和響應。例如，我們將持續投資於我們的靈石E控操作系統，使其可更高效處理大量運營信息，如實時截圖、通過AI識別問題並對駐場員工提議解決方案。下表載列我們的實施計劃詳情：

投資期	預計實現目標	成本估計 ([編纂]港元)
最後實際可行日期至 2023年12月31日	我們將為我們的邊緣服務器建立即插即用的功能，並增強我們的雲邊協同能力，從而使我們更好地服務萬物雲街道的客戶	[編纂]
2024年	我們將繼續投資靈石E控操作系統，並將其應用於我們所管理的超過3,000戶家庭的525個指定萬物雲街道中的大多數街道。我們亦將於獨立第三方物業管理公司開始該系統的試運行工作	[編纂]
2025年及以後	我們將優化算法，增強邊緣計算能力及將服務擴展至更多的獨立第三方物業管理公司以加快我們的收入增長	[編纂]

未來計劃及[編纂]用途

(ii) 約[編纂]% (或約[編纂]港元) 用於為我們BPaaS解決方案的開發提供資金，戰略重點是將各個服務場景的服務流程標準化、數字化，以加強我們的遠程運營能力，為更多客戶創造真正價值。具體而言：

(a) [編纂]% (或[編纂]港元) 將被用於加強以社區及城市空間為目標的BPaaS解決方案，如雲巡檢、雲維保、雲調度、雲客服及雲通行。下表載列我們的實施計劃詳情：

投資期	預計實現目標	成本估計 ([編纂]港元)
最後實際可行日期至 2023年12月31日	我們將AIoT設備接入社區及城市空間，利用我們自主研發的軟件產品及平台增強雲服務，優先於我們所管理的10,000多個家庭的141個指定萬物雲街道實施	[編纂]
2024年	我們將持續於我們所管理的超過3,000戶家庭的525個指定萬物雲街道中的大多數街道應用BPaaS解決方案，並於由獨立第三方物業管理公司管理的物業開始BPaaS解決方案的試運行工作	[編纂]
2025年及以後	我們將向更多由獨立第三方物業管理公司管理的物業推行BPaaS解決方案以加快我們的收入增長	[編纂]

(b) [編纂]% (或[編纂]港元) 將被用於開發針對更多類型空間 (如辦公空間、商業綜合體、產業園區及公共場所) 中更為複雜的場景的新服務流程。

- 約[編纂]% (或約[編纂]港元) 在未來三至五年將用於收購三至五家增值服務提供商及我們行業上下游供應鏈服務提供商的大多數權益來孵化萬物雲生態系統，如停車場管理、環境管理解決方案服務及公司餐飲服務，地域上以一線、新一線及二線城市為重點。我們將基於發展戰略和我們不斷積累的對不同服務場景下客戶需求的認知，有選擇性的獲取擁有卓越運營記錄、能和我們現有的服務組合進行協同或互補的增值服務提供商或上下游

未來計劃及[編纂]用途

供應鏈服務商。截至最後實際可行日期，我們尚未確定具體的收購目標，亦未就任何收購簽訂明確的投資或收購協議。根據弗若斯特沙利文的資料，截至2021年12月31日，中國約有500,000家停車場管理服務提供商、800,000家環境管理解決方案服務提供商及15,000家公司餐飲服務提供商。如果[編纂]%的[編纂]不足以滿足我們的收購需求，我們可使用我們的經營性現金流為我們的初始投資提供資金。

- 約[編纂]%(或約[編纂]港元)將用於吸納及培養人才。具體而言，我們擬(a)提升高級管理層、技術人員及專業人員的多元化背景，旨在加強我們員工的競爭力；及(b)為我們的員工提供更好的培訓，旨在提高服務效率、工作業績及僱員滿意度。
- 約[編纂]%(或約[編纂]港元)將用於營運資金及一般公司用途。

鑒於我們所處行業的分散性質，如上所述，存在足夠多的潛在目標符合我們對收購的考慮。因此，即使我們可能面臨來自亦在積極尋找優質目標的其他市場參與者的激烈競爭，我們認為我們可以物色並收購合適的目標以實施我們的業務戰略。

如果[編纂]定為指示性[編纂]範圍的最高[編纂]或最低[編纂]，則[編纂]將分別增加或減少約[編纂]港元。

如果[編纂]獲悉數行使，則我們收到的額外[編纂]將為(i) [編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的最高[編纂])；(ii) [編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數)；及(iii) [編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的最低[編纂])。

如果[編纂]高於或低於預期，我們將按比例調整上述用途的[編纂]分配。如果[編纂]並未立即用於上述用途，我們僅會將該等[編纂]存入持牌商業銀行及／或其他授權金融機構(定義見《證券及期貨條例》或中國適用法律法規)的以短期計息賬戶。在此情況下，我們將遵守《上市規則》項下的適用披露規定。