
未來計劃及[編纂]

未來計劃

有關我們未來計劃的詳情，請參閱本文件「業務－業務戰略」一節。

[編纂]

假設[編纂]並無獲行使並假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面頁所載指示性[編纂]的中位數），經扣除我們就[編纂]應付的[編纂]以及其他估計開支後，我們估計將獲得[編纂][編纂]淨額約[編纂]港元。

我們擬將我們預期自[編纂]收取的[編纂]淨額用於以下用途：

- 約[編纂]%或[編纂]港元將用於物色物業管理服務供應商及城市服務提供商的潛在戰略收購機會，最大程度發揮與我們現有業務運營的潛在協同效應，以促進我們的業務發展。我們主要以下列業務類型為目標：
 - (i) 專業從事保安、清潔、機電維修維保等專業服務的物業管理下游服務提供商，尤其是具有資源優勢和相關資質的供應商；及
 - (ii) 具備一定運營經驗和資質的城市服務提供商，例如專業從事停車場輕資產運營業務的企業、提供照明系統運營業務下游服務的企業以及提供園林綠化及工程服務的企業。

有關潛在收購標準的詳情，請參閱本節「一 戰略收購及投資標準」一段。

未來計劃及[編纂]

- 約[編纂]%或[編纂]港元將用於戰略投資以購買作業車輛及設備，以進一步提升我們的服務能力和質量：
 - (i) 約[編纂]%或[編纂]港元將用於採購作業車輛用於市政環衛服務，包括清洗車、灑水車、路面養護車及垃圾車，順應行業的科技和機械化趨勢，提高運營效率和服務質量，從而進一步提高我們在市場上的聲譽和競爭力；及
 - (ii) 將撥出約[編纂]%或[編纂]港元將用於採購作業車輛及設備用於照明系統運營服務，包括高空作業車、工程車及發電機，以降低成本和加強車輛管理，並進一步鞏固我們的市場地位。

- 約[編纂]%或[編纂]港元預計將於未來四年用於進一步技術發展，以提高我們的技術及數據能力。
 - (i) 約[編纂]%或[編纂]港元將用於開發及優化城市綜合運營服務平台，以構建物業管理服務系統，整合運營數據，優化客戶結算管理，實現與第三方授權系統的互通性，助力我們的業務發展及更好的協作。我們亦計劃更新及優化內部管理功能，對合同、收入、基本信息及人員等實施更精確的內部管理；
 - (ii) 約[編纂]%或[編纂]港元將用於開發及完善專業化子系統，以實現數據互聯及信息資源共享，包括(a)智能停車系統，以完善停車場的支付管理、便捷的線上發票獲取、無人停車場等功能；(b)車輛運營系統，以實現環衛車的遠程管理、軌跡查詢、燃油控制、維修預警等；(c)有關工單管理、工程維護、工人管理等的泓盈管理系統；及(d)使我們能夠集中管理客戶關係，並從客戶會員數據中發掘更多商機的會員系統；

未來計劃及[編纂]

- (iii) 約[編纂]%或[編纂]港元將用於開發物聯網平台，通過設備數據收集、能耗管理、環境監測及BAS系統，建立風險預警並實現自動化管理，同時增強能夠收集及標準化數據、即時顯示運行狀態以及預測分析各種業務運營數據的數據庫。此外，我們計劃構建數字城市運作的城市大腦，實施採集及智能分析，將人工智能演算法與大數據分析相結合，提供智能城市管理服務，協助我們及時調整業務策略；
- (iv) 約[編纂]%或[編纂]港元將用於招聘軟件開發及後期運維人員。具體而言，我們計劃招聘1名軟件工程師（負責大數據研究分析）及1名運營專員（負責日常維護、系統監控、故障處理等工作）。
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用於招聘人才以及改善員工培訓，以支持業務的可持續發展。我們計劃採取各種措施，吸引和培養行內具有不同背景和技能組合的人才，優化培訓計劃，並提供發展機會：
 - (i) 約[編纂]%或[編纂]港元將用於擴大我們多元化的人才團隊，以加強我們員工隊伍的競爭力。有關詳情，請參閱本節「一 招聘計劃及勞工成本分配」一段；及
 - (ii) 約[編纂]%或[編纂]港元將用於優化人才培訓計劃，例如入職培訓、專業技能培訓計劃及領導技能培訓，以提升彼等的專業技能、服務效率、工作表現及員工滿意度。
- 約[編纂]%或[編纂]港元將用於營運資金及其他一般公司用途。

未來計劃及[編纂]

主要類別	估[編纂]		分類別	估[編纂]		時間表			
	總額的			總額的		2023年	2024年	2025年	2026年
	百分比	[編纂]金額		百分比	[編纂]	(%)	(百萬港元)	(%)	(百萬港元)
戰略收購	[編纂]	[編纂]	戰略收購專業從事保安、清潔、機電維修維保等專業服務的物業管理服務供應商及具備一定運營經驗和資質的城市服務提供商(如專業從事停車場輕資產運營業務的企業、提供照明系統運營業務下游服務的企業以及提供園林綠化及工程服務的企業)	[編纂]		旨在於2024年12月31日前完成收購			
戰略投資	[編纂]	[編纂]	(i) 採購市政環衛服務作業車輛	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(ii) 採購照明系統運營服務作業車輛及設備	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及[編纂]

主要類別	估[編纂]		分類別	估[編纂]		時間表			
	總額的			總額的		2023年	2024年	2025年	2026年
	百分比	[編纂]金額		百分比	[編纂]				
(%)	(百萬港元)	(%)	(百萬港元)						
技術投資	[編纂]	[編纂]	(i) 開發及優化綜合城市 運營服務平台	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(ii) 開發和完善專業子系 統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(iii) 開發物聯網平台	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(iv) 招聘軟件開發及後期 運維人員	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
人才培訓及 保留	[編纂]	[編纂]	(i) 擴大專職團隊	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(ii) 優化人才培養計劃	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
營運資金	[編纂]	[編纂]	-	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未來計劃及[編纂]

戰略收購計劃

我們預期，在保持自然增長的同時，我們相信我們擁有足夠的行業專業知識和經驗，以及穩健的市場地位，可以通過投資及收購實現戰略佈局及業務規模快速擴張。

截至最後實際可行日期，我們尚未確定任何具體收購目標。我們將從規模、經營狀況、財務表現和地位、股權架構和合規歷史等角度分析繼續追蹤潛在的收購機會。物色到合適目標後，我們將審慎地徹底評估與我們現有業務的協同效應，以確保有關收購對我們業務和營運的長遠發展有利。

戰略收購標準

我們計劃戰略性收購物業管理下游服務提供商及城市服務提供商，以進一步擴大我們的服務組合，且我們預期在選擇潛在目標時將考慮多種因素：

- 就物業管理下游服務提供商而言，我們優先考慮(a)專業從事保安、清潔、機電維修維保等服務；(b)已獲得開展相關業務所需的所有資質；(c)具有一定業務規模且在增長潛力，尤其是在醫院、學校、辦公樓等方面的資源和業績具有市場競爭優勢；(d)在客戶和行業中具有相當的品牌知名度和良好的企業信譽；(e)具有與我們的業務互補的業務範圍或本公司地理擴張範圍內的經營；及(f)最近一個財政年度淨利潤率不低於10%。
- 就城市服務提供商而言，我們優先考慮(a)專業從事輕資產運營模式的停車場運營、照明系統運營的下游服務以及具有運營管理經驗及信息化能力的園林綠化及工程服務提供商；(b)具備相關資質，尤其是市政公用工程施工總承包資質(壹級)、城市及道路照明工程專業承包資質(貳級)、送變電工程專業承包企業資質(貳級)、電子與智能化工程專業承包資質(貳級)、承裝(修、試)電力設施許可證、通信工程施工管理總承包資質(貳級)、機電

未來計劃及[編纂]

工程施工總承包資質(貳級)、電力工程總承包資質(貳級)及照明工程設計專項資質(乙級)；及(c)最近一個財政年度淨利潤不少於人民幣2.0百萬元或淨利潤率10%以上。特別是，我們優先考慮在內地多個城市運營及管理超過1,000個停車場的提供停車場運營的潛在目標。

根據中指院的建議，我們的董事認為，我們的戰略收購標準符合行業慣例。

實施收購計劃

根據中指院的資料，在競爭激烈且高度分散的中國物業管理行業，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。有關詳情，請參閱本文件「行業概覽－中國物業管理服務行業」及「行業概覽－中國城市服務市場」各節。誠如中指院告知，截至最後實際可行日期，鑒於中國物業管理行業較分散，有充足的物業服務提供商及城市服務提供商可供我們考慮。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，董事相信，行業內有足夠多的符合我們上述收購標準的潛在目標。

此外，作為一家國有企業，我們認為，我們具有整合湖南省資源及服務組合的優勢。我們於2016年收購園林公司70%的股權，其後成功進軍園林綠化及工程領域。2020年，我們收購停車場公司100%的股權並進行了一系列重組，有關詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構－重組」一節。往績記錄期間，我們繼續深耕物業管理服務，同時得益於城發集團的大力支持及我們對於第三方的拓展努力，我們的城市服務已成為收入的重要支撐，為我們的長遠發展奠定了堅實的基礎。

未來計劃及[編纂]

基於我們過往成功的戰略收購、業務整合趨勢、我們的市場地位及品牌以及我們管理層的努力，董事認為我們為潛在收購分配[編纂]的計劃乃屬可行。在我們預期保持內部增長的同時，我們相信，我們能夠物色及收購合適的潛在目標以加強我們的地域影響力並增加我們的市場份額，且擴大的業務規模可進一步降低我們的整體管理成本並提高我們的盈利能力。然而，概不保證我們將能夠成功實施收購計劃。有關詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們未來收購或投資其他公司未必能實現預期收益，且我們將收購業務與我們現有業務整合時可能會遇到困難」一節。

倘我們未來的收購及投資計劃無法實現，我們將(i)繼續物色新的收購目標；(ii)通過提高服務質量和提高品牌知名度，繼續從新客戶獲得業務，以擴大我們的市場份額；及(iii)繼續維持與現有客戶的關係，以取得新業務。

估值基準

我們主要參考可資比公司的市盈率和目標公司於最近一個財政年度的淨利潤等因素來釐定潛在目標的代價金額。我們將根據目標公司的規模、資質、地域覆蓋範圍、客戶滿意度、經營業績、財務表現、市場佔有率、增長潛力、品牌形象、競爭力及法律合規狀況等因素調整最終[編纂]。如果[編纂][編纂]淨額不足以支付必要的資本支出，我們擬動用內部資金。

招聘計劃及勞工成本分配

職位	首選資格及／ 或經驗	招聘人數	估計 人均年薪 人民幣 千元	時間表			
				2023年	2024年	2025年	2026年
投資及證券 事務人員	學士學位或以上， 至少5年投資或 證券事務相關工 作經驗	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

未 來 計 劃 及 [編 纂]

職位	首選資格及／ 或經驗	招聘人數	估計 人均年薪 人民幣 千元	時間表			
				2023年	2024年	2025年	2026年
營銷人員	學士學位或以上， 至少5年相關市 場擴張經驗	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
行政人員	學士學位或以上， 至少4年相關行 政經驗	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
運營管理 人員	大專學位或以上， 至少7年質量管 理相關工作經驗	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
項目經理	大專或以上學歷， 至少7年項目管 理相關經驗	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
合計		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

(1) 人數隨著時間推移累計。

基準及假設

我們的未來計劃和業務策略基於以下一般假設：

- 本文件所述的每項未來計劃的資金需求與董事估計的金額並無發生重大變動；
- 我們將有足夠的財務資源來滿足我們未來計劃相關期間的計劃資本開支和業務開發需求；
- [編纂]將按照本文件「[編纂]的架構」一節所述完成；

未來計劃及[編纂]

- 現有會計政策與本集團於往績記錄期間經審核綜合財務報表所述者並無發生重大變動；
- 我們的營運（包括我們的未來計劃）將不會因中國及其他地區的任何不可抗力、不可預見因素、非經常性項目或通貨膨脹、利率及稅率方面的經濟變動而中斷；
- 適用於我們活動的稅基或稅率並無發生重大變動；
- 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；
- 我們將繼續我們的營運，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員工以及維持我們的客戶、供應商和分包商；
- 與本集團及我們的業務相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不會發生重大變動；及
- 不會發生會嚴重破壞我們的業務或營運的流行病或自然災害、政治災害或其他災害。

倘[編纂]釐定高於或低於估計[編纂]的中位數，上述[編纂]的分配將按比例調整。假設[編纂]為每股[編纂]港元（即指示性[編纂]的中位數），倘[編纂]獲悉數行使，我們將收到[編纂]淨額約[編纂]港元。額外的[編纂]淨額將按比例用於上述用途。

倘[編纂]淨額不足支付上述用途所需資金，我們擬主要通過手頭現金及經營所得現金為我們的收購計劃提供資金。倘[編纂]淨額並未立即用於上述用途及以相關法律法規准許者為限，我們擬將有關資金存入香港或中國持牌銀行或認可金融機構持作短期存款（只要此舉符合我們的最佳利益）。倘上述建議[編纂]出現任何重大變動，我們將刊發適當公告。