

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「業務—我們的戰略」一節。

[編 纂]

按[編纂]每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的[編纂])計算，假設[編纂]未獲行使，我們將收取[編纂][編纂]百萬港元(相當於人民幣[編纂]百萬元)。

經扣除本公司就[編纂]已付及應付的[編纂]及其他估計[編纂]總額[編纂]百萬港元(相當於人民幣[編纂]百萬元)後，[編纂][編纂]估計為[編纂]百萬港元(相當於人民幣[編纂]百萬元)。

我們擬將[編纂][編纂](按[編纂][編纂]港元(即[編纂]範圍[編纂])計算)(假設[編纂]未獲行使)用作下列用途。

	2027年 上半年 人民幣千元	2027年 下半年 人民幣千元	2028年 上半年 人民幣千元	2028年 下半年 人民幣千元	總計 人民幣千元	[編纂] [編纂]的 百分比 %
開發園區智能系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]%
設立太陽能發電站	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]%
提升增值服務	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]%
成立合營公司	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]%
一般營運資金	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]%
總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]%

倘最終[編纂]設定為指示性[編纂]範圍的最高或最低點，則[編纂][編纂]將分別增加或減少[編纂]百萬港元(相當於人民幣[編纂]百萬元)。<[編纂]擬大致按上文所披露相同比例予以使用，而不論[編纂]是否釐定為指示性[編纂]範圍的最高或最低點。

倘[編纂]獲悉數行使，根據每股[編纂][編纂]港元的[編纂]計算，我們將就悉數行使[編纂]而將予配發及發行的[編纂]股股份獲得額外[編纂]約[編纂]百萬港元(扣除本公司應付的[編纂]費用及[編纂]後)。所籌集的額外金額將用於投資太陽能發電設施。

未 來 計 劃 及 [編 纂]

在[編纂][編纂]並非即時用作以上用途及適用法律及規例許可的情況下，董事目前的意向為將該[編纂]存放於持牌商業銀行及／或其他認可金融機構（定義見證券及期貨條例或其他司法權區的適用法律及法規）的短期計息賬戶。

上述[編纂]可能因我們業務不斷發展及／或政府政策或不可抗力等情況發生重大變動而發生變動。倘我們的任何計劃不進行，或需要對上述[編纂]作任何重大修訂，董事將會審慎評估有關情況，並可能重新將該等資金分配用於其他目的。就此而言，本公司將按照GEM上市規則的要求刊發公告並於其相關年度的年報中作出披露。

實施計劃

為實現我們的經營目標，自上市日期起至2028年12月31日止各六個月期間，我們將採納下文所載的實施計劃。

[編纂]務請注意，下列實施計劃乃基於本節下文「一基準及假設」所述的基準及假設制定。該等基準及假設本身受制於諸多不確定性及無法預測因素，尤其是「風險因素」一節所載的風險因素。

(1) 開發園區智慧系統

作為擴張計劃的一部分，我們計劃開發一套定製化的園區智慧系統，該系統將集中管控產業園區的多項營運環節，包括門禁管理、安全、人員調度、車輛管理及能源消耗。為開發園區智慧系統，我們需（其中包括）(i)設置伺服器機房並升級網絡系統；(ii)委聘外部信息科技公司設計及開發定製化信息技術雲平台；及(iii)維持充足技術人員編製。據此，我們將運用[編纂]購置相關設施、委聘信息科技公司及聘用技術人員，詳情載於下文各段。

根據弗若斯特沙利文的資料，將人工智能及大數據等信息技術整合至產業園區的營運中，是產業園區物業管理服務市場的主要市場驅動因素之一。新一代信息技術在產業園區的應用持續深化，智能管理平台及數字化營運系統日益整合至安保、能源、設備及客戶服務等領域。為維持我們的市場份額及把握吸引未來業務的機會，動用[編纂]投資於園區智慧系統對於提高營運效率及在我們管理的項目中創造長期價值至關重要。該系統將能夠對關鍵功能（包括門禁控制、安保、車輛及人員追蹤、能耗以及設施營運）進行集中化及智能化管理。通過將該等元素整合至一個統一平台，我們將顯著提升園區管理人員及企業租戶的用戶體驗，同時減少人手監督及營運成本。此外，該平台的數據整合能力將為本集團提供實時分析及決策工具，這對於擴展我們的園區物業管理業務至關重要。通過開發園區智慧系統，我們旨在建立一個技術基礎設施，藉此實現持續性營運成本節省，並在工業物業管理領域提供競爭優勢。

未 來 計 劃 及 [編 纂]

我們預計開發園區智慧系統的總成本約為人民幣[編纂]百萬元(相當於[編纂]百萬港元)，其中人民幣[編纂]百萬元(相當於[編纂]百萬港元)將由[編纂][編纂]撥付及人民幣[編纂]百萬元(相當於[編纂]百萬港元)已經或將由本公司內部資源撥付。

以下為上述[編纂][編纂]用途的預期時間表。

期間	行動計劃	[編纂][編纂]用途	
		(人民幣千元)	(千港元)
2027年上半年	升級數據中心、伺服器及網絡基礎設施，並強化信息技術網關架構	[編纂]	[編纂]
	信息技術支持員工的薪酬	[編纂]	[編纂]
	年度維護	[編纂]	[編纂]
2027年下半年	建立數據報告系統 ^{附註}	[編纂]	[編纂]
	實施園區智慧系統	[編纂]	[編纂]
	整合第三方平台 ^{附註}	[編纂]	[編纂]
	信息技術支持員工的薪酬	[編纂]	[編纂]
2028年上半年	開發物業管理使用的功能 ^{附註}	[編纂]	[編纂]
	年度維護	[編纂]	[編纂]
	信息技術支持員工的薪酬	[編纂]	[編纂]
2028年下半年	開發支付與撥款控制平台 ^{附註}	[編纂]	[編纂]
	建構數據整合平台 ^{附註}	[編纂]	[編纂]
	信息技術支持員工的薪酬	[編纂]	[編纂]
總計		[編纂]	[編纂]

附註：本公司將委聘外部信息技術公司開展該等工作。

(2) 設立太陽能發電站

我們計劃在產業園區(即承德吉成產業園及廣東陽江吉成智能家居產業園)內設立兩座太陽能發電站。我們擬出租我們在管／將管理物業的屋頂，以供設立太陽能發電站。我們將委聘合資格太陽能建設公司對上述產業園區的屋頂進行太陽能發電站的設計、設置及安裝。各太陽能發電站的預計裝機容量為4兆瓦並擬向在管物業的租戶或業主銷售該等太陽能發電站所產生的電力。

未 來 計 劃 及 [編 纂]

自2022年起，我們已推介能源科技公司對我們的在管項目進行太陽能電站投資及安裝。於2026年6月30日，該等設施已於我們八項在管物業投入使用。根據我們的能源相關服務，我們透過安排提供在管物業的屋頂並將能源科技公司推介予我們的在管項目填補物業業主與能源科技公司之間的橋樑。因此，我們已獲悉基礎設施及安裝要求並建立能源技術合作夥伴及設備供應商網絡。我們透過提供能源相關服務與能源科技公司分享溢利，從而直接了解太陽能電站投資的收入模式及盈利能力。因此，我們認為，投資太陽能電站將拓寬我們的收入基礎並提高我們的溢利。關於建立太陽能發電站的回報週期詳情，請參閱「業務—我們的戰略—擴大業務規模及鞏固市場地位—垂直整合」。

我們預計設立兩座太陽能發電站的總成本約為人民幣[編纂]百萬元（相當於[編纂]百萬港元），其中人民幣[編纂]百萬元（相當於[編纂]百萬港元）將由[編纂][編纂]撥付，而人民幣[編纂]百萬元（相當於[編纂]百萬港元）將由本公司內部資源撥付。下文載列上述[編纂][編纂]的預期時間表。

期 間	行 動 計 劃	[編纂][編纂]用途	
		(人民幣千元)	(千港元)
2027年上半年	在承德吉成產業園設立一座太陽能發電站（「承德太陽能發電站」）	[編纂]	[編纂]
2027年下半年	在廣東陽江吉成智能家居產業園設立一座太陽能發電站（「陽江太陽能發電站」）	[編纂]	[編纂]
2028年上半年	—	[編纂]	[編纂]
2028年下半年	—	[編纂]	[編纂]
	總 計	[編纂]	[編纂]

未 來 計 劃 及 [編 纂]

時間表

以下為設立承德太陽能發電站及陽江太陽能發電站的核心階段及預期時間：

核心階段	預期時間線	
	承德太陽能發電站	陽江太陽能發電站
交付予我們進行管理的項目	不適用 ^{附註}	於2026年12月前
委聘太陽能建設公司	2027年3月	2027年6月
購置太陽能板	2027年4月	2027年7月
設立並安裝太陽能板	2027年4月至9月	2027年7月至12月
進行驗收測試	2027年9月	2027年12月
開始運作	2027年10月	2028年1月

附註：於往績記錄期間及於最後實際可行日期，承德吉成產業園由我們管理。

資本支出

以下為我們用於設立太陽能發電站的資本支出金額人民幣[編纂]百萬元的計劃分配：

用途	估計資本 支出 (人民幣 百萬元)	%
收購太陽能板	[編纂]	[編纂]
購置安裝系統、電纜及其他輔助設備	[編纂]	[編纂]
發電站的設計及安裝	[編纂]	[編纂]
總計	[編纂]	[編纂]

(3) 提升我們的增值服務

由於致力提升在提供及多元化增值服務方面的能力，我們計劃從[編纂]中撥出總計人民幣[編纂]百萬元，用於購買設備以提升相關服務。我們擬升級室內清潔、室內維修及洗車服務的設備，例如騎乘式洗地機、工業加濕器及自動洗車機。為提升我們提供增值服務的能力，我們計劃增聘30名室內清潔服務人員。有關工業物業的室內清潔對員工要求更高，包括使用專業工具及機械設備，而將該等人員納入內部團隊，則能確保我們增值服務的品質管控。我們亦計劃開展營銷活動，向我們在管物業入駐企業推廣增值服務。

未 來 計 劃 及 [編 纂]

下表載列上述[編纂]的預計時間表。

期間	行動計劃	[編纂][編纂]用途 (人民幣千元) (千港元)	
2027年上半年	購買室內清潔服務設備	[編纂]	[編纂]
	市場推廣開支	[編纂]	[編纂]
2027年下半年	購買室內維修服務設備	[編纂]	[編纂]
	購買室內清潔服務設備	[編纂]	[編纂]
	購買洗車服務設備	[編纂]	[編纂]
	市場推廣開支	[編纂]	[編纂]
2028年上半年	為室內清潔服務 增聘20名員工	[編纂]	[編纂]
	購買室內清潔服務設備	[編纂]	[編纂]
	市場推廣開支	[編纂]	[編纂]
2028年下半年	為室內清潔服務 增聘10名員工	[編纂]	[編纂]
	支付20名新聘室內清潔 服務人員的員工成本	[編纂]	[編纂]
	市場推廣開支及其他	[編纂]	[編纂]
	總計	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

(4) 建立合營企業

由於我們將積極爭取獨立第三方物業開發商的新合作項目，我們計劃透過與地方政府及物業開發商合作成立兩至三家合營企業。我們預計成立合營企業的總成本將約為人民幣[編纂]百萬元(相當於[編纂]百萬港元)，該筆資金將由[編纂]撥付。我們擬動用[編纂]支付合營公司的初始設立成本及提供註冊資本。該注資將為新的合營實體提供開展營運所需的營運資金。

根據弗若斯特沙利文的資料，目前的物業管理服務行業相對分散。我們擬利用我們在浙江省工業物業管理市場的經驗，擴大我們在現有市場的市場份額，並進一步滲透新市場。我們計劃評估浙江省、安徽省及珠江三角洲地區(根據弗若斯特沙利文的資料，該等地區的產業園區物業管理服務市場預期將不斷擴張)的機會。我們將積極尋求機會，通過與地方政府及物業開發商成立合營公司建立合作關係，以獲得產業園區等非住宅物業的物業管理委聘。

我們將考慮符合以下條件的合營企業夥伴：

- (i) 於浙江省金華—義烏地區、安徽省及珠江三角洲地區擁有物業發展項目；

未 來 計 劃 及 [編 纂]

- (ii) 持有總建築面積至少達500,000平方米的工業物業，或持有至少500,000平方米擬作工業物業發展的土地儲備；
- (iii) 擁有足夠營運資金以維持業務運作；
- (iv) 未涉及任何將對合營企業的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的訴訟或仲裁程序，亦未發生任何違規行為。

截至最後實際可行日期，我們尚未就潛在收購進行任何商業磋商，亦未訂立任何意向函件或協議，且尚未物色任何合營企業目標。由於需要時間物色潛在目標及進行磋商，我們預期將於2028年下半年末前完成合營企業的設立。

基準及假設

[編纂]務請留意，我們實現經營目標及實施計劃的能力取決於若干基準及假設，特別是：

- 中國及本公司任何成員公司將在其中開展業務及提供服務的任何其他地方的現有政治、法律、財政、社會或經濟狀況不會發生重大變化；
- 在與經營目標相關的期間，我們將有足夠的財務資源來滿足計劃的資本支出及業務發展需求；
- 與我們相關的現行法律（無論是在中國或在世界任何其他地區）、政策或行業或監管待遇，或我們經營或將經營業務所在地區的政治、經濟及市場狀況不會發生重大變化；
- 我們將留住管理團隊中的關鍵員工；
- 中國的稅基或稅率不會發生重大變化；
- 我們與現有戰略及業務合作夥伴的業務關係不會發生重大變化；
- 我們與主要客戶及供應商的業務關係不會發生重大變化；
- [編纂]將根據及按照「[編纂]的架構及條件」一節所述者完成；
- 本節中「一實施計劃」概述的各項預定成就所需的資金將不會有重大變化；
- 我們將不會受到「風險因素」一節所載風險因素的重大影響；及
- 我們將能夠以與往績記錄期間基本相同的方式繼續其運營，並能夠實施發展計劃，無論如何不會對其運營或經營目標產生不利影響。