

## 未來計劃及[編纂]

### 未來計劃及[編纂]

本集團主要的業務目標是進一步鞏固我們的市場地位，提高我們的市場份額，並把握中國物業管理行業的增長機遇。有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱本文件「業務 — 業務策略及未來計劃」一節。

### [編纂]

假設[編纂]為[編纂]港元(即指示[編纂]範圍的中位數)，經扣除有關[編纂]的相關[編纂]費及估計開支及[編纂]未獲行使，本集團估計本公司[編纂][編纂]將合共約為[編纂]百萬港元(相等於約人民幣[編纂]百萬元)。董事目前擬將有關[編纂]用於以下用途：

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元(相等於約人民幣[編纂]百萬元)用於戰略性投資及收購，以擴大物業管理業務。我們認為戰略性投資及收購能使我們的服務種類多樣化、擴大地域分佈、提高市場份額及增加物業組合，並實現規模經濟。尤其是，我們計劃將於接下來的一至三年內收購專注於非住宅物業的物業管理服務提供商，從而能夠將我們的預期回報最大化以及盡可能減低收購相關風險及敞口。因此，我們將對潛在目標進行初步審閱及可行性研究，並由我們的董事會考慮、評估及決定是否進行建議收購。於評估收購機會時，我們將謹慎考慮有關目標的各項因素，包括但不限於彼等在管物業的質量及規模；收購成本及裨益(經計及我們的企業戰略及長期計劃)；我們現有經營業務與潛在目標就技術、管理層專業知識以及業務兼容性方面的協同效應；潛在目標所在地區及省份的社會經濟及人口狀況以及地方監管環境及所實行的政策；合營企業合作夥伴(倘有)及合營企業架構(倘適用)；我們的財務資源；目標的財務數據以及提升我們現有及未來業務整體競爭力及可持續性的可能性。

尤其是，於篩選及評估物業管理服務提供商的潛在收購機會方面，我們將考慮下列有關目標公司的篩選標準：

- **地理位置** — 我們重點關注位於山東省內經濟發展或行業基礎較好的城市(如濟南及青島)及長江三角洲及京津冀地區的物業管理服務提供商。
- **業務重心** — 我們重點關注著重為非住宅物業(包括醫院、政府建築、旅遊勝地、劇院、文化館、體育館及展廳以及學校)提供物業管理服務的中型物業管理服務提供商。

## 未來計劃及[編纂]

- **財務往績記錄** — 我們考慮收購目標於過往財政年度的財務業績及表現。我們以於過往財政年度收益至少為人民幣20.0百萬元、毛利率至少為15%以及純利率至少為10%的物業管理服務提供商為目標。
- **管理層能力** — 我們以管理團隊具備豐富行業知識以及物業管理專業知識(尤其是非住宅物業方面)的物業管理服務提供商為目標。

鑒於我們的地理分佈已覆蓋山東省16個地級市中的15個，而有機擴張或會增加我們的成本、時間及風險，我們的董事認為，進行該等物業管理服務提供商的併購能夠讓我們(i)通過快速進入新地域市場及以有效方式擴展我們的業務組合，實現快速增長；(ii)獲取更多山東省的市場份額以及獲得更好的規模經濟；(iii)增強本集團於山東省的市場影響力以及鞏固我們的領先地位；及(iv)將在管物業的組合多元化。根據弗若斯特沙利文報告，截至2022年6月，山東省有約100家公司、長江三角洲地區約有150家公司及京津冀地區約有50家公司符合我們的甄選標準。董事亦相信，我們的甄選標準符合行業慣例，且市場上有足夠多合適的目標公司可供我們的擴充計劃使用。於釐定將用作作出策略性投資及收購的[編纂]款項時，我們已考慮以下因素：(i)本集團預期增長及擴張；(ii)透過併購為本集團帶來的額外收益及淨溢利；及(iii)可資比較中國物業管理公司的市場估值倍數(如價格對盈利比率)。本集團預期將收購每年純利至少為人民幣2.0百萬元的物業管理服務提供商及價格對盈利比率不超過8倍。於分配約[編纂]百萬港元用於收購專注於非住宅物業的物業管理服務提供商時，估計本集團將於未來三年內收購二至四家物業管理服務提供商以擴展我們的物業管理業務。鑒於(i)在中國市場上有合適的目標公司；(ii)作為住宅及非住宅行業的綜合服務提供商，這為我們與其他物業管理公司相比在整合物業管理業務方面提供獨特的優勢；及(iii)具備足夠經驗及專業知識的專業團隊，通過收購天津天孚及成立山東永源合資企業，為潛在收購及合作目標進行市場研究，我們相信我們能夠於我們計劃拓展的選定地區物色到合適目標。倘[編纂]不足以滿足我們的擴張計劃，我們將動用內部資金。

然而，許多於聯交所上市的物業管理公司正尋求收購其他物業管理公司，以進一步擴大其業務範圍及地理範圍。因此，我們可能無法實現收購擁有地區影響力及類似市場定位的獨立第三方物業管理公司的計劃。詳情請參閱本文件「風險因素 — 與我們經營的行業有關的風險 — 我們的業務競爭異常激烈，且競爭對手眾多」一

## 未來計劃及[編纂]

節。倘我們的未來收購計劃未能實現，我們會將未動用[編纂]短期存款存入持牌金融機構，並繼續探索新收購目標。

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元(相等於約人民幣[編纂]百萬元)用於開發、加強及實施我們的信息技術，其中：
  - (a) 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於改善我們物業管理層面的信息技術系統，其中(i)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於整合我們用於收集運營數據的功能，以提供各種物業類型的物業管理服務及開發一個將使用經更新技術(如物聯網、大數據及雲計算)的升級版運營及決策分析平台，以整合我們物業管理系統及會計系統及分析人力資源、採購、項目預算、成本控制及財務報告方面的重要數據；(ii)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於收集運營數據並將其傳送至管理員，由此我們可透過屏幕、電腦、移動應用程序及其他設備監控及觀察各在管物業及設施的實時情況及能耗水平。數據可供儲存及分析，以提前覺察設備的任何潛在危險及故障，且新系統將幫助我們在營運中心遠程操控在管項目的設施；(iii)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於開發訪客登記系統以實現訪客控制管理並出於安全目的追蹤其登進及登出的記錄；(iv)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於通過連接到數據庫升級現有投標管理系統及通過我們數據庫部署針對不同物業類型及設施的演示工具及管理方案模板的營銷工具及材料；及(v)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於開發預算系統，通過基於項目人員配置、項目執行流程、已確認的收益及產生的開支金額的詳情監察我們預算的實施情況，以監察及調整我們各在管項目的預算規劃。
  - (b) 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於增強我們總部管理層層面的信息技術系統，其中(i)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於為個人客戶開發在線支付功能及支付未完成提醒，以優化我們的管理能力；(ii)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於整合我們業務部與人力資源部的運營數據，以監測人力資源的可用情況，從而確保能夠為項目及時分配足夠的資源，以盡量減少閒置人力及有效利用我們的資源；(iii)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於升級我們的現有人力資源管理系統，根據員工的考勤卡記錄計算員工的工資及加班費，實現工資核算自動化；(iv)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於升級我們的現有合約管理系統，使我們的員工能夠透過升級後的系統審核各合約的應收款項金額以擬備我們的賬單及／或交款通知書；及(v)約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於現有及全新信息技術系統的日常維護。

---

## 未來計劃及[編纂]

---

將分配以提升我們的信息技術系統的[編纂]金額乃根據(i)自第三方系統開發商取得的報價；(ii)將就三個商業物業及一個住宅物業採用的遠期營運系統及就五個住宅物業採用訪客登記系統的物業數目；及(iii)所投資系統的功能及規模估計。於2021年6月，我們已投資約人民幣264,000元以開發一個能源消耗監控系統作為我們在管住宅物業的試點，因此我們可密切監控及分析該等物業的能源消耗及效率，並開發能源消耗控制及管理解決方案，以降低產生的能源成本及涉及的人力。我們計劃使用[編纂]將能耗監控系統用於額外的兩個住宅物業及七個商業物業。

## 未來計劃及[編纂]

- 約[編纂]%或[編纂]百萬港元(相等於約人民幣16.0百萬元)用於完善員工激勵機制，以吸引、培養及挽留人才，其中：

- (a) 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於招聘合適的人才以強化我們的現場管理團隊及促進在我們為配合業務發展及未來擴展而計劃進軍的市場的業務發展，尤其是：

職位	任職經驗 及/或資質	各員工 年度薪資 人民幣千元	擬招聘 員工人數	概約 [編纂] 千港元
地區分公司主管 (長江三角洲地區)	— 高級物業經理資質；及 — 最少5年長江三角洲地區物業管理經驗	150	1	[編纂]
地區分公司主管 (山東省)	— 高級物業經理資質；及 — 最少5年山東省物業管理經驗	120	2	[編纂]
項目經理(北京)	— 物業經理資質；及 — 最少5年北京物業管理經驗	120	2	[編纂]
項目經理(山東省)	— 最少3年物業管理經驗(包括擔任一年以上物業經理)	96	10	[編纂]
監事	— 大專或以上學歷；或 — 最少兩年軍事或物業管理行業經驗	54	35	[編纂]
營銷人員	— 本科或以上學歷；及 — 最少一年物業管理行業經驗	100	3	[編纂]
質量控制專員	— 大專或以上學歷；及 — 最少兩年物業管理行業經驗	100	3	[編纂]
		<b>總計：</b>	<b>56</b>	<b>[編纂]</b>

- (b) 約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於制定晉升評估計劃，完善我們的培訓計劃，為我們的僱員提供職業發展機會，從內部激勵員工，同時贊助員工參加外部組織或專業人士開展的有關整體物業管理知識和技能的專業資格培訓。

## 未來計劃及[編纂]

倘[編纂]設定於指示性[編纂]範圍的最高價或最低價，即分別為每股[編纂][編纂]港元及[編纂]港元（假設[編纂]未獲行使），則[編纂]的[編纂]將相應地分別減少或增加約[編纂]百萬港元，而我們的董事擬將上述[編纂]的分配按比例作出調整。倘[編纂]多於或少於預期，我們將就上述用途按比例調整[編纂]分配。

倘[編纂]未獲悉數行使，經扣除我們應付的[編纂]費用及估計開支後，我們估計自[編纂]而將可收取的額外[編纂]將約為(i)[編纂]百萬港元，假設[編纂]設定為指示性[編纂]範圍的最高價，即每股股份[編纂]港元；(ii)[編纂]百萬港元，假設[編纂]設定為指示性[編纂]範圍的中位價，即每股股份[編纂]港元；及(iii)[編纂]百萬港元，假設[編纂]設定為指示性[編纂]範圍的最低價，即每股股份[編纂]港元。我們因行使[編纂]而收取的任何額外[編纂]亦將按比例進行分配用於上述用途。

倘[編纂]並無即時用於上述用途，及倘適用法律法規允許，我們將僅將[編纂]存入根據證券及期貨條例／有關司法權區的適用非香港存款法律的持牌銀行及／或金融機構的短期計息賬戶。倘上述[編纂][編纂]的擬定用途出現任何重大變動，本集團將適時作出適當公告。

### [編纂]

下表載列我們各項實施計劃的重要里程碑、時間表及預計投資總額。倘[編纂]不足以滿足我們的[編纂]，我們將動用我們的內部資金：

主要類別	佔[編纂] 總額 百分比(%)	金額	實施活動	佔[編纂] 總額 百分比(%)	時間表		
					2023年	2024年	2025年
		百萬港元			百萬港元	百萬港元	百萬港元
業務擴張	[編纂]	[編纂]	戰略性收購物業管理公司	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
升級信息技術	[編纂]	[編纂]	(i) 整合我們用於收集運營數據的功能，以提供各種物業類型的物業管理服務並開發升級版營運及決策分析平台	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(ii) 開發遠程操作，以便在營運中心遠程操控在管項目的設施	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

## 未來計劃及[編纂]

主要類別	佔[編纂] 總額 百分比(%)	金額	實施活動	佔[編纂] 總額 百分比(%)	時間表		
					2023年	2024年	2025年
		百萬港元			百萬港元	百萬港元	百萬港元
			(iii) 開發訪客登記系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(iv) 升級現有投標管理系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(v) 開發預算系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(vi) 為個人客戶開發在線支付功能	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(vii) 整合業務部與人力資源部的運營數據	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(viii) 升級現有人力資源管理系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(ix) 升級現有合約管理系統	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(x) 履行現有及全新信息技術系統的日常維護	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
增強人力	[編纂]	[編纂]	(i) 招聘合適人才	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			(ii) 完善培訓計劃	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
			合計：	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

### 基準及假設

我們的未來計劃及業務策略乃基於以下一般假設：

- 本文件所述各未來計劃的資金要求較董事估計的金額而言並無任何重大變動；
- 我們於未來計劃期間將擁有充足的財務資源來滿足擬定資本開支及業務發展要求；
- [編纂]將按照本文件「[編纂]的架構及條件」一節所述完成；

## 未來計劃及[編纂]

- 現時的會計政策較本集團於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年的經審核綜合財務報表所陳列者而言並無任何重大變動；
- 我們的營運(包括未來計劃)將不會因任何不可抗力、不可預見因素、特別事項或中國通脹、利率及稅率有關的經濟變化而中斷；
- 我們的活動適用的稅基或稅率不會出現任何重大變動；
- 我們不會受到本文件「風險因素」一節所載的風險因素的重大影響；
- 我們將繼續我們的營運，包括但不限於保留我們的關鍵員工及按照我們於往績記錄期間所採用的相同方式維護我們的客戶及供應商；
- 與現行法律法規或本集團有關的其他政府政策，或我們營運所在政治或市場狀況不會發生任何重大變動；及
- 不會發生任何會嚴重擾亂我們的業務或運營的災難(自然、政治或其他方面)。

### 資金需求

我們認為，單就我們現時的現金結餘而言，其不足以在滿足我們上述所有業務計劃的同時還支持我們日常營運。具體而言，我們於2022年6月30日的現金及現金等價物為約人民幣48.5百萬元，而我們的計息銀行及其他借款為約人民幣85.7百萬元。倘我們以自有現金結餘撥資所有未來業務計劃，則我們將無法擁有足夠的財務資源來支持我們的日常運營，同時還保留足夠的現金緩衝來應對預算資金或或然目的。我們的董事已考慮使用債務融資作為未來業務計劃籌資方式的可行性，董事已決定，使用[編纂][編纂]的一部分執行我們的未來計劃符合本集團最佳利益，原因為：

- (i) 於2022年6月30日，我們的計息銀行及其他借款為約人民幣85.7百萬元，我們必須密切監控我們的資產負債，從而避免自身陷入流動資金風險；
- (ii) 我們於2022年上半年的財務成本為除稅前溢利的約14.8%及利息開支進一步提高或會對我們的財務表現產生不利影響；
- (iii) 我們並未持有能夠為債務融資用途作抵押品的重大物業或固定資產，債務融資利率通常較高及我們可能面臨較為不利的條款，這通常要求我們的控股股東提供擔保或其他抵押品；及

---

## 未來計劃及[編纂]

---

- (iv) 股權融資與上述債務融資的特點不同，無論業務表現如何，股權融資都不會將業務資本用於償還貸款。本集團可以保留業務開發及股息付款的靈活性及能力，以為股東創造更高的價值。

此外，倘我們選擇採用債務融資來支持我們日後的業務發展，具有[編纂]身份：(i)使我們能夠以較私人公司提供的條款更佳的條款獲得融資；及(ii)日後在申請銀行貸款時，能夠盡量減少委聘第三方擔保公司或控股股東的需求。因此，[編纂]屬必要且有利於我們的可持續長期發展。