

歷史、發展及重組

業務發展

概覽

我們的歷史可追溯至2019年，當時我們的主要附屬公司浙江聯吉根據中國法律成立為有限責任公司。從那時起，我們將業務發展為綜合物業管理服務提供商，專注於中國的產業園區。

重要里程碑

下表載列我們業務發展的重要里程碑：

年份	里程碑
2019年	● 我們的主要附屬公司浙江聯吉（前稱為義烏市聯吉物業服務有限責任公司）成立。 ● 我們承接了金義吉成小微企業園的物業管理服務，此標誌著我們首個提供物業管理服務的業務項目。 ● 我們承接了千金吉成小微企業園的物業管理服務，此標誌著我們的業務市場成功拓展至浙江省湖州市。
2020年	● 我們已正式取得質量管理體系、職業健康安全管理體系及環境管理體系的ISO認證。
2021年	● 我們協助推動並管理金義吉成小微企業園的數字化並獲評省級數字化示範園區。 ● 我們承接了蘭溪市鴻圖智能科技產業園的物業管理服務，此標誌著我們首次營運及管理外部國企項目。
2022年	● 我們承接了承德吉成產業園的物業管理服務，此標誌著我們的業務市場從浙江省擴張至河北省。 ● 我們與一間外部能源科技公司合作並將太陽能服務引進我們的管理項目。
2023年	● 我們將業務從基礎物業管理服務擴展至增值服務項下的商業運營服務。這一戰略轉型為我們帶來了穩定、長期的業務成長與收益。 ● 我們獲頒物業管理服務企業資質等級證書國家一級。

歷史、發展及重組

年份	里程碑
2024年	● 本公司於中國成立為股份有限公司，作為重組後本集團的控股公司。
2025年	● 我們獲頒2025全國園區輕資產服務商綜合能力30強。 ● 我們承接了臨湘吉成國際戶外休閒產業園及廣東陽江吉成智能家居產業園的物業管理服務，此標誌著我們的業務市場分別拓展至湖南及廣東省。 ● 我們與央企達成戰略合作協議。同時，我們中標台州市黃岩區江口街道「工業4.0」創新產業園全週期服務項目，此為本公司實施及運營的首個「工程設計、採購、施工加營運」項目。
2026年	● 我們管理的兩個產業園區（即後宅文創園及浦江吉成產業園）分別獲浙江省經濟和信息化廳評為省級四星級小微企業園及省級特色產業園。

緊接重組前

重組前的股權及公司架構

於重組前，浙江聯吉為本集團業務及資產的控股公司。下文載列重組前浙江聯吉的主要股權變動情況。

- 於2019年5月7日，浙江聯吉於中國註冊成立，初始註冊資本為人民幣5,000,000元。於註冊成立日期，浙江龐隆（由劉女士及周先生分別持有70.0%及30.0%權益）及浙江吉成（浙江龐隆的間接全資附屬公司）分別認購人民幣5,000,000元註冊資本中的60.0%及40.0%。
- 根據日期為2019年5月23日的股東會決議，浙江龐隆及浙江吉成同意將其各自於浙江聯吉的全部股權轉讓予義烏聯吉。於上述轉讓完成後，義烏聯吉（由浙江龐隆持有100.0%權益）持有浙江聯吉的100.0%股權。
- 於2023年2月13日，浙江聯吉的註冊資本增加至人民幣50,000,000元，由義烏聯吉持有100.0%股權。

歷史、發展及重組

重組

為籌備[編纂]，我們已實行重組，以將本公司納入為本集團的控股公司及[編纂]工具，並整合本公司旗下各個業務營運。我們的重組步驟如下：

註冊成立本公司

本公司於2024年12月25日於中國成立為一間股份有限公司，初始註冊資本為人民幣3,000,000元，作為重組後本集團的控股公司。於其成立後，本公司由浙江龐隆（由劉女士及周先生分別持有70.0%及30.0%權益）擁有100.0%權益。

本公司收購浙江聯吉

作為重組的一部分，根據日期為2025年1月15日的股權劃轉協議，義烏聯吉以股權劃轉方式向本公司轉讓浙江聯吉的100.0%股權，作為本集團與母公司集團之間的股權重組。於上述轉讓完成後，本公司持有浙江聯吉100.0%股權。

收購浙江展旭

浙江展旭主要從事向本集團提供消防安全及維修服務。為盡量減少持續關連交易及作為重組的一部分，根據日期為2025年5月21日的股權轉讓協議，浙江聯吉以零代價向控股股東控制的公司浙江興馳新能源科技有限公司收購浙江展旭的51.0%的股權，作為本集團與母公司集團之間的股權重組。於上述轉讓完成後，浙江展旭由浙江聯吉持有51.0%的股權及餘下49.0%的股權由獨立第三方義烏市聯捷消防科技有限公司持有（其於浙江展旭的權益除外）。

出售承德聯吉

承德聯吉科技有限公司（「承德聯吉」）並無重大業務營運。為簡化我們的公司結構及作為重組的一部分，根據日期為2025年7月2日的股權轉讓協議，因本集團與母公司集團之間的股權重組，本公司以零代價將承德聯吉的全部股權出售予浙江吉成。

成立台州聯吉

就業務發展而言，於2025年11月11日，我們成立台州聯吉，該公司將成為我們管理項目之營運實體之一。台州聯吉由浙江聯吉與獨立第三方台州菜根產業運營有限公司分別持有70%及30%權益（其於台州聯吉的權益除外）。

歷史、發展及重組

註冊股本增加

根據於2025年12月1日的股東決議案，我們的註冊資本增加人民幣33,000,000元，其中人民幣19,000,000元來自未分配溢利轉增資，人民幣7,000,000元來自資本公積轉增資及人民幣7,000,000元為現金供款。註冊資本增加已於2025年12月15日完成，及因此，本公司的註冊資本由人民幣3,000,000元增加至人民幣36,000,000元。

投資蘭溪九聿

蘭溪九聿主要從事提供基礎物業管理及增值服務。作為本公司與目標項目開發商成立企業以提供初期管理服務之業務策略的一部分，浙江聯吉於2026年1月16日與九聿(上海)科技有限公司(「九聿科技」)簽訂股權轉讓協議，該公司為獨立第三方(其於蘭溪九聿的權益除外)。根據該協議，鑒於蘭溪九聿當時為新成立的實體，且其註冊股本人民幣500,000元尚未繳足，浙江聯吉以零代價自九聿科技收購蘭溪九聿55.0%的股權。其後，浙江聯吉與九聿科技於2026年2月26日簽訂投資合作協議，內容有關(其中包括)按其持股比例認繳註冊資本，以及彼等各自有關蘭溪九聿的權利及義務。

主要收購、出售及合併

除本節上文「重組」所披露者以及本節下文「我們的附屬公司」所披露的附屬公司股權權益變動外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無進行任何其他重大收購、出售或合併。

我們的附屬公司

於最後實際可行日期，本公司有12間附屬公司，即浙江聯吉、武義聯吉、桐鄉聯吉、金華聯吉、湖州聯吉、麗水聯吉、東陽聯吉、蘭溪聯吉、浙江展旭、台州聯吉、蘭溪九聿及義烏中維。

附屬公司 名稱	註冊成立 地點	註冊成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本	主要業務活動	本集團於最後實 際可行日期所持 有的股權權益	於往績記錄期間的 主要股權變動
浙江聯吉	中國	2019年5月7日	人民幣 50,000,000元	提供基礎物業管理 及增值服務	100.0%由本公司 持有	根據日期為2025年1 月15日的股權轉讓 協議，本公司自義 烏聯吉收購浙江聯 吉的全部已發行股 權權益。詳情請參 閱本節「重組」部 分。

歷史、發展及重組

附屬公司 名稱	註冊成立 地點	註冊成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本	主要業務活動	本集團於最後實 際可行日期所持 有的股權權益	於往績記錄期間的 主要股權變動
武義聯吉	中國	2023年3月30日	人民幣 1,000,000元	提供基礎物業管理 及增值服務	100.0%由浙江聯 吉持有	根據日期為2025年7 月29日的股權轉讓 協議，浙江聯吉自 獨立第三方周月萍 收購武義聯吉 30.0%股權權益（惟 其於武義聯吉的權 益除外）。
桐鄉聯吉	中國	2021年6月7日	人民幣 30,000,000元	提供基礎物業管理 及增值服務	100.0%由浙江聯 吉持有	無
金華聯吉	中國	2021年6月24日	人民幣 1,000,000元	提供基礎物業管理 及增值服務	100.0%由浙江聯 吉持有	無
湖州聯吉	中國	2022年11月10日	人民幣 20,000,000元	於最後實際可行日 期並無開始業務營 運	70.0%由浙江聯吉 持有（及其餘 30.0%由獨立第三 方閔江華持有（惟 其於湖州聯吉之 權益除外））	根據日期為2024年4 月2日的股權轉讓協 議，閔江華自浙江 聯吉收購湖州聯吉 30.0%股權權益。
麗水聯吉	中國	2023年10月16日	人民幣 5,000,000元	於最後實際可行日 期並無開始任何業 務營運	51.0%由浙江聯吉 持有（及其餘 49.0%由獨立第三 方麗水易來商業 運營管理有限公 司持有（惟其於麗 水聯吉之權益除 外））	根據日期為2024年 10月8日的股權轉 讓協議，麗水易來 商業運營管理有限 公司自浙江廣泰智 能科技有限公司及 麗水採日儲能科技 有限公司合共收購 麗水聯吉49.0%股 權權益。

歷史、發展及重組

附屬公司 名稱	註冊成立 地點	註冊成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本	主要業務活動	本集團於最後實 際可行日期所持 有的股權權益	於往績記錄期間的 主要股權變動
東陽聯吉	中國	2023年4月19日	人民幣 1,000,000元	提供基礎物業管理 及增值服務	51.0%由浙江聯吉 持有(及其餘 49.0%由獨立第三 方上海吳寧科技 有限公司持有(惟 其於東陽聯吉之 權益除外))	無
蘭溪聯吉	中國	2023年7月5日	人民幣 1,000,000元	提供基礎物業管理 及增值服務	51.0%由浙江聯吉 持有(及其餘 49.0%由獨立第三 方周小兵持有(惟 其於蘭溪聯吉之 權益除外))	無
浙江展旭	中國	2024年12月13日	人民幣 10,000,000元	提供基礎物業管理 服務，尤其是消防 安全服務	51.0%由浙江聯吉 持有(及其餘 49.0%由獨立第三 方義烏市聯捷消 防科技有限公司 持有(惟其於浙江 展旭之權益除 外))	根據日期為2025年5 月21日的股權轉讓 協議，浙江聯吉向 浙江興馳新能源科 技有限公司收購浙 江展旭51.0%股權 權益。詳情請參閱 本節「重組」部分。
台州聯吉	中國	2025年11月11日	人民幣 1,090,000元	於最後實際可行日 期並無開始任何業 務營運	70.0%由浙江聯吉 持有(及其餘 30.0%由獨立第三 方台州菜根產業 運營有限公司持 有(惟其於台州聯 吉之權益除外))	無

歷史、發展及重組

附屬公司 名稱	註冊成立 地點	註冊成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本	主要業務活動	本集團於最後實 際可行日期所持 有的股權權益	於往績記錄期間的 主要股權變動
蘭溪九聿	中國	2025年12月30日	人民幣 500,000元	提供基礎物業管理 及增值服務	55.0%由浙江聯吉 持有(及其餘 45.0%由獨立第三 方九聿科技持有 (惟其於蘭溪九聿 之權益除外))	根據日期為2026年1 月16日的股權轉讓 協議，浙江聯吉自 九聿科技收購蘭溪 九聿55.0%的股 權。
義烏中維	中國	2026年5月9日	人民幣 1,000,000元	於最後實際可行日 期尚未開展任何業 務營運	100.0%由浙江聯 吉持有	無

我們的聯營公司

於最後實際可行日期，我們已直接投資於金華新聯，並間接投資於金華致聯。金華致聯由金華新聯直接持有100.0%權益。

聯營公司 名稱	註冊成立 地點	註冊成立日期	於最後實際 可行日期的 註冊資本	主要業務活動	本集團於最後實 際可行日期所持 有的股權權益	於往績記錄期間的 主要股權變動
金華新聯	中國	2024年11月22日	人民幣 500,000元	提供基礎物業管理 及增值服務	45.0%由浙江聯吉 持有(及其餘 55.0%由獨立第三 方浙中(義烏)企 業管理有限公司 持有(惟其於金華 新聯及金華致聯 的權益除外))	根據日期為2024年 12月6日的股權轉 讓協議，浙中(義 烏)企業管理有限公 司向浙中黃金珠寶 製造(金華)有限公 司收購金華新聯 55.0%股權權益。
金華致聯	中國	2025年8月27日	人民幣 1,000,000元	提供增值服務，包 括太陽能服務		

[編纂]理由

根據弗若斯特沙利文資料，在推動產業升級及高質量城市發展的有利政策帶動下，至2029年，中國及浙江省產業園區物業管理市場預計將分別強勁擴張至約人民幣399億元及約人民幣94億元。為把握此市場潛力，我們旨在將價值鏈延伸至增值服務。然而，實現該等垂直整合策略需要大量前期投資，超出我們的內部財務資源。因此，[編纂][編纂]對為資本密集型項目提供資金至關重要，具體而言，太陽能發電設施需要人

歷史、發展及重組

人民幣[編纂]百萬元及分配人民幣[編纂]百萬元用於開發園區智慧系統。該等投資對多元化我們的收益來源及提升我們的營運效率至關重要。有關我們使用[編纂][編纂]的詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]」一節。

除為未來增長提供資金外，董事認為，H股[編纂]可對促進本集團可持續發展發揮關鍵作用。其提供國際平台以獲取外資用於戰略舉措，包括技術升級及物業翻新。此外，[編纂]為對我們財務實力及企業管治標準（對在物業管理合作夥伴中優先考慮穩定性、財務實力及長期可靠性的項目擁有人及項目合作夥伴而言不可或缺的特質）的高度認可。透過提升我們的企業形象，[編纂]將令潛在客戶更有信心，從而加強我們在取得新項目及於高度競爭的市場環境中擴大市場份額方面的競爭優勢。

H股全流通

本公司已按股東指示[申請]H股全流通，將[編纂]轉換為H股。將[編纂]轉換為H股將涉及合共[編纂][編纂]，相當於(i)於最後實際可行日期本公司全部已發行股本；及(ii)完成[編纂]後（假設未行使[編纂]）本公司已發行股本總額的約[編纂]%。有關進一步詳情，請參閱「股本」一節。

公眾持股量

於最後實際可行日期，浙江龐隆持有的36,000,000股股份，佔[編纂]前本公司已發行股份總數的100.0%或[編纂]後本公司已發行股份總數的約[編纂]%(假設[編纂]未獲行使)，或[編纂]獲悉數行使後本公司已發行股份總數的約[編纂]%，就GEM上市規則第25.07A(1)條而言，將不被視為[編纂]的一部分，此乃由於該等股東將於[編纂]後構成本公司之核心關連人士，故就GEM上市規則第25.07A(1)條而言，[編纂]後彼等持有之股份將不會被視為[編纂]的一部分。

根據GEM上市規則第25.07A(1)條，假設[編纂]未獲行使，不論屬指示性[編纂]範圍的[編纂]、[編纂]或[編纂]，預期我們已發行股份於[編纂]後的[編纂]將不超過[編纂]港元，因此適用於我們已發行股份的最低規定[編纂]百分比於各情況下均為[編纂]%。

基於上文所述，預計緊隨[編纂]完成後並假設[編纂]未獲行使，[編纂]持有的本公司[編纂]股H股總數約佔我們已發行股份的[編纂]%。因此，本公司將能夠滿足GEM上市規則第25.07A(1)條規定的最低[編纂]規定。

歷史、發展及重組

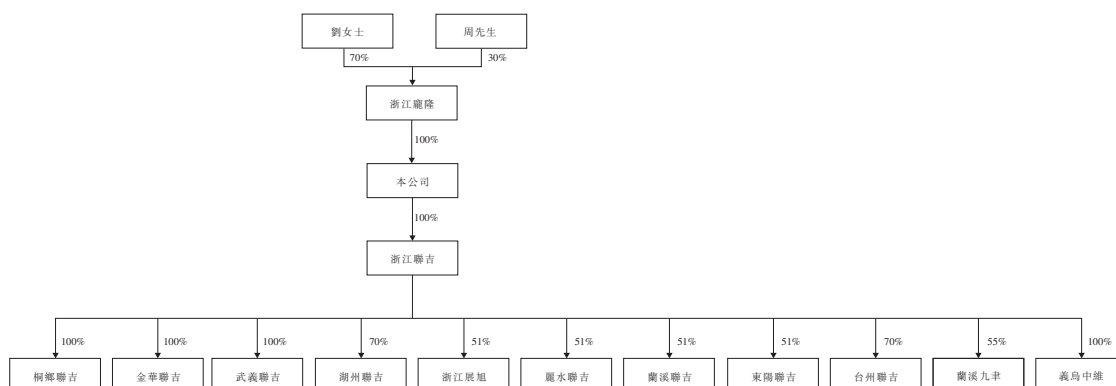
自由流通量

GEM上市規則第25.07B(1)條規定，倘新申請人為中國發行人，而在[編纂]時並無其他上市股份，這通常意味著尋求[編纂]的H股中，在[編纂]時由[編纂]持有且不受任何出售限制（不論是合約、GEM上市規則、適用法律或其他規定）的部分必須符合以下條件：(a) 佔H股[編纂]時所屬類別已發行股份總數至少10%（不包括庫存股），且[編纂]時的預期市值不少於15,000,000港元；或(b) [編纂]時的預期市值不少於600,000,000港元。

緊隨[編纂]完成以及[編纂]轉換為H股後，假設[編纂]並無獲行使，本公司的股份總數將為[編纂]股（包括[編纂]股[編纂]）。我們預計[編纂]股股份（佔我們已發行股份總數的[編纂]%），預計[編纂]約[編纂]百萬港元（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即[編纂]範圍的[編纂]），該等股份將於[編纂]時由[編纂]持有且不受任何出售限制，其比例高於GEM上市規則第25.07B(1)條所訂明的最低10%自由流通量比例及不少於15,000,000港元的預期[編纂]。因此，本公司認為緊隨[編纂]完成後將存在股份的自由公開市場，符合GEM上市規則第25.07B(1)條項下的自由流通量規定。

緊隨重組後但於[編纂]前的股權架構

下圖說明緊隨重組後及[編纂]完成前本集團的股權及公司架構：



歷史、發展及重組

緊隨[編纂]後之股權架構

下圖說明[編纂]完成後本集團的股權及公司架構（假設[編纂]未獲行使）：

