

業 務

概覽

我們為中國一家專注於產業園區的綜合物業管理服務提供商。自2019年成立以來，我們深耕浙江省（尤其是金華—義烏區域（位於浙江省金華市的義烏市及其周邊地區），被世界銀行認可為「全球最大的小商品市場」，並符合聯合國發佈的《世界投資報告》所載內容）。我們透過在產業園區管理方面的戰略專精實現差異化，使我們有別於主要專注於住宅物業的其他競爭對手。通過在金華—義烏製造樞紐建立主導地位，我們為來自不同行業的入駐企業提供專門定制服務。除基礎物業管理服務外，我們提供多元化的增值服務，包括(i)運營支持服務；(ii)園區配套服務及(iii)能源相關服務。我們為物業開發商、業主、租戶及入駐企業提供增值服務。透過提供此等服務，我們不僅能與物業開發商建立深度合作關係，亦能提供涵蓋各方面的園區增值服務，以滿足入駐企業的需求。因此，董事認為，此可培養傳統物業管理公司難以複製的深厚的客戶黏性。

我們向物業開發商、業主、租戶及入駐企業提供多元化的服務。我們的全面服務範疇包括：

- **基礎物業管理服務：**我們提供一系列全面的基礎物業管理服務，旨在維持在管物業公共區域的安全性、功能性及外觀。該等服務涵蓋物業使用的全生命週期，由入駐至搬出，包括所有公共區域的維修及保養、保安及安全管理以及清潔及園藝服務。
- **增值服務：**除基礎物業管理服務外，我們提供多元化的可選擇增值服務，以滿足物業開發商、業主、租戶及入駐企業的特定需求，並提升我們所管理商業資產組合的價值。我們透過自有員工或透過經選定服務供應商提供增值服務。我們的增值服務包括(i)運營支持服務；(ii)園區配套服務及(iii)能源相關服務。

截至2026年6月30日，我們在管總建築面積達約3.7百萬平方米，合共22個項目，主要包括產業園區。有關我們在管物業的詳情，請參閱本節「我們的在管物業」。

根據弗若斯特沙利文的資料，截至2025年12月31日，浙江省產業園區物業管理服務市場的市場參與者數量達到近6,000家。就產業園區物業管理服務的總建築面積而言，本集團於浙江省佔約1.4%。於2025年，金華市產業園區物業管理服務市場的在管總建築面積達到約33.9百萬平方米。就2025年金華市產業園區物業管理服務的總建築面積而言，五大物業管理服務供應商佔約39.6%，其中本集團排名第二，市場份額約為8.0%。

於往績記錄期間，儘管我們與母公司集團保持合作關係，但我們透過積極拓展市場及客戶多元化提高營運獨立性。通過積極參與公開招標及投標程序，我們證明了我們能

業 務

夠獨立從地方政府及國有企業獲取項目，例如物業管理項目蘭溪蘭創鴻圖智能科技產業園及台州「工業4.0」創新產業園。因此，從獨立第三方獲取的項目所貢獻的收入逐漸增加。來自獨立第三方項目的收入由2024財年的人民幣15.7百萬元（佔總收入的22.0%）增加至2025財年的人民幣28.9百萬元（佔總收入的36.3%），並由人民幣11.7百萬元（佔2025年上半年總收入的32.2%）增加至人民幣14.9百萬元（佔2026年上半年總收入的37.0%），證明營運獨立性程度不斷上升。此外，我們擁有獨立的財務、會計及人力資源團隊，並持有獨立運營所需的所有必要牌照。

我們於2024財年產生收入人民幣71.7百萬元，於2025財年產生收入人民幣79.7百萬元，於2025年上半年產生收入人民幣36.3百萬元及於2026年上半年產生收入人民幣40.2百萬元。我們的在管總建築面積維持穩定，於2024年12月31日、2025年12月31日及2026年6月30日分別為3.8百萬平方米、3.7百萬平方米及3.7百萬平方米。

我們的競爭優勢

致力於為工業物業提供服務的專業物業管理服務提供商

我們透過戰略性地專注於產業園區的管理，實現差異化，讓我們於主要聚焦住宅物業的其他競爭對手中脫穎而出。於2026年6月30日，我們管理的22個項目中，21個屬於工業物業及其餘1個為商業物業。憑藉在全球最大小商品市場所在地金華—義烏地區（該地區被世界銀行認可為「全球最大的小商品市場」，並符合聯合國發佈的《世界投資報告》所載內容）建立的優勢立足點，我們為來自各行業的入駐企業提供量身定制的全方位服務。

我們致力於服務中國日益增長的工業物業管理服務市場。根據弗若斯特沙利文，中國產業園區物業管理服務市場總收入從2021年的人民幣249億元增長至2025年的人民幣314億元，複合年增長率為6.0%。預計於2030年該市場規模將達到人民幣421億元，2025年至2030年的複合年增長率為6.0%。

我們管理的產業園區主要由生產及製造業企業進駐，尤其是機械、設備及文具行業。若干入駐企業為「規模以上企業」及國家級高新技術企業。這些穩定企業客戶的持續擴張，為我們拓展服務組合創造了機遇，進而推動我們業務的長期增長。隨著管理項目入駐企業的增長，預期其將對增值服務需求增加，尤其是運營支持服務。透過駐場專員作為固定聯絡人員與客戶保持緊密的關係，我們能深入掌握其營運及商業需求。這使我們能提供超越傳統物業管理的廣泛增值服務，以積極支援其業務營運，從而實現收入來源多元化並提升客戶黏性。

憑藉在工業物業領域積累的專業知識，我們在基礎物業管理服務之外提供多元化的增值服務。透過整合入駐企業需求，入駐企業能以更低成本獲取服務，而我們則實現收入來源多元化。此策略的典範案例便是我們的安全生產管理服務，該服務滿足工業入駐企業的核心需求。於往績記錄期間，我們引進安全生產管理團隊，協助入駐企業確保監管合規並優化工作場所規範。透過利用雄厚企業資源與規模經濟優勢，我們精選合資格

業 務

第三方供應商，並且因我們自有關服務供應商採購的服務量，該等供應商得以按優惠價格提供服務。展望未來，我們計劃為我們管理的每個產業園區建構全方位服務平台，推出更多定製化的解決方案，例如包裝材料集中採購。

在金華—義烏地區根基深厚，戰略地理專注於浙江省，具有跨重點經濟區域戰略擴張的平台

自2019年成立以來，我們深耕浙江省（尤其是金華—義烏區域（位於浙江省金華市的義烏市及其周邊地區），被世界銀行認可為「全球最大的小商品市場」，並符合聯合國發佈的《世界投資報告》所載內容），並且戰略性地將業務版圖拓展至其他關鍵區域，包括河北省、廣東省及湖南省。受浙江省的強勁經濟增長推動，我們於蓬勃發展的市場環境中營運。浙江省的國內生產總值由2021年的人民幣7.4萬億元大幅增長至2025年的人民幣9.5萬億元，複合年增長率為6.4%，其進而推動非住宅物業管理行業的快速擴張。浙江省產業園區物業管理服務市場的總收入由2021年的人民幣38億元增加至2025年的人民幣61億元，及於2030年進一步增加至約人民幣105億元。具體而言，義烏作為全球最大的小商品市場，於2025年錄得進出口總額人民幣8,365億元，同比大幅增長25.1%。該活躍的交易活動創造對產業園區內高質量配套服務的持續需求，直接推動物業管理市場的擴張。利用該等有利的市場動態，我們於該地區建立據點。於最後實際可行日期，我們於浙江省管理21個項目，其中17個項目的集中組合位於具有戰略意義的金華—義烏地區。

我們長期深根金華—義烏地區（以製造及貿易企業密集為特色）中，令我們對特定入駐企業需求（例如安全諮詢監控）積累深刻見解。提供增值服務多元化我們的收益來源並提高客戶粘性。

由於我們在金華—義烏地區內維持著高密度的項目，我們可於附近多個園區有效地共享資源、管理人員及技術設備。該密度亦為我們提供了與分包商及供應商進行議價的更強能力，使我們能夠降低運營成本，同時為入駐企業保持有競爭力的定價。因此，隨著我們於河北省、廣東省及湖南省等新的區域市場複製該成功模式，該運營效率不僅提升了我們的利潤率，亦鞏固了我們的競爭地位。於最後實際可行日期，我們已取得中國四個省份及九個城市的27個項目。展望未來，我們從母公司集團取得的三個已簽約項目以及從獨立第三方開發商取得的一個已簽約項目待交付，所有該等項目預期將於未來三年內由我們管理，確保了持續擴張建立穩定儲備。

受益於母公司集團的長期支持，同時將我們的業務範疇拓展至獨立第三方客戶

根據弗若斯特沙利文的資料，我們的母公司集團為金華市成熟產業園區開發商之一。金華市的產業園區開發市場較為分散，市場參與者眾多，整體市場集中度相對偏低。作為一家成熟的產業園區開發商，母公司集團擁有成熟的開發及營運能力。自2020年起，我們的母公司集團已開發超過十個產業園區。於2026年6月30日，經諮詢母公司集團後，據董事所深知，母公司集團於中國擁有約六個開發中或持作開發的物業項目。於最後實際可行日期，我們已獲得三個由母公司集團開發的額外產業園區項目，總建築面積約0.4百萬平方米。

業 務

於2026年6月30日，我們合共管理12個由母公司集團開發的物業項目，在管總建築面積約1.8百萬平方米，分別佔同日在管項目總數及在管總建築面積54.5%及47.7%。於為母公司集團所開發物業項目提供物業管理服務的過程中，我們已積累豐富的管理經驗，增強我們吸引獨立第三方物業開發商項目的能力。

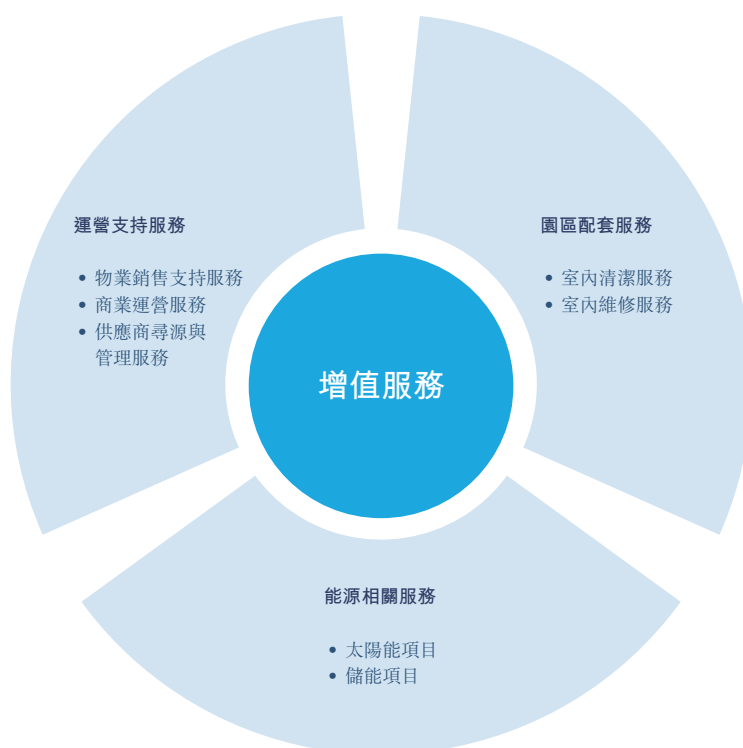
除源自母公司集團的項目外，我們與獨立第三方開發商保持穩定合作關係。於2024年12月31日、2025年12月31日及2026年6月30日，我們分別管理合共11個、10個及10個由獨立第三方物業開發商開發的物業項目。於2024財年、2025財年及2026年上半年，由獨立第三方物業開發商所開發項目在管建築面積分別佔在管總建築面積53.4%、60.1%及52.3%。於2024財年、2025財年及2026年上半年，本公司來自獨立第三方物業開發商所開發項目的收入分別為人民幣15.7百萬元、人民幣28.9百萬元及人民幣14.9百萬元，佔相關期間本公司收入22.0%、36.3%及37.0%。

儘管我們受益於母公司集團的支援，我們亦已證明自身有能力獨立識別及把握市場機會。我們相信，與母公司集團長期穩固的合作關係將持續深化，使我們持續受益於其廣泛的物業組合與充足的土地儲備，從而擴大業務規模、拓展項目組合並延伸地域覆蓋範圍。

多元化服務組合佐以經實證的營運能力

憑藉對工用物業管理的戰略聚焦與深耕，我們的服務以物業管理為基礎，並由此核心向外拓展。我們挖掘入駐企業更多潛在需求，進而不斷發展多元化服務組合。

下圖列出我們提供的增值服務類型：



業 務

運營支持服務

在與廣泛的物業開發商及入駐企業網絡的互動過程中，我們掌握其需求的第一手資料。憑藉資源整合能力，我們與外部服務供應商合作，提供滿足客戶需求的運營支持服務。我們的運營支持服務包括(i)物業銷售支持服務；(ii)商業運營服務；及(iii)供應商尋源與管理服務。例如，我們提供物業銷售支持服務，協助物業開發商進行初步商業規劃、市場推廣與宣傳，並提供協助以引導及主持物業參觀活動，以及協助辦理物業交接手續。我們亦協助入駐企業物色合資格安全生產管理顧問，提供安全培訓與檢查。我們為製造業入駐企業推薦裝修公司，提供符合其營運需求的家具及設備服務。雖然我們向外部增值服務合作夥伴或物業開發商收取其收入的指定百分比或服務費，但我們的入駐企業可享受批量折扣並節省供應商篩選時間。

園區配套服務

為支持產業園區的卓越營運及日常生活品質，我們為入駐企業提供多元化的選擇性服務。此等服務主要由我們自有僱員或分包商執行。透過提供此等園區配套服務，我們賦能入駐企業專注核心業務、提升工作滿意度，並優化整體營運便利性。例如，我們提供一系列單位內支持服務，涵蓋清潔及維修服務。此等服務為入駐企業提供支持，免除與外部供應商協調的行政負擔，同時我們將與客戶持續保持緊密且具支持性的互動關係。

能源相關服務

我們的能源相關服務主要包括太陽能項目與儲能項目。我們透過與能源解決方案公司合作，在我們管理的項目中投資及安裝太陽能發電站及儲能設備，充分利用閒置屋頂空間。透過此等服務，我們生產綠色能源，作為我們在管物業的替代能源並與業主分享部分溢利，從而提升其屋頂價值。

經驗豐富且富有遠見的管理團隊

我們的管理團隊經驗豐富，在提供物業管理及增值服務方面擁有良好的往績記錄。我們的管理團隊由董事會主席兼執行董事劉女士領導，彼於2016年創立浙江龐隆。彼擁有多個行業的豐富創業經驗，包括產業園區開發及物業管理。劉女士於2019年起開啟本公司業務，並榮獲2022年金華市女企業家「時代堅毅獎」，並於2024年擔任義烏雷鋒館的名譽館長。高級管理人員於物業管理行業平均擁有數年經驗。有關詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節。我們相信，管理團隊的豐富行業知識及管理技能對業務擴展及企業文化的推廣至關重要。董事及高級管理層的行業見解及管理經驗提高我們把握不同市場機遇的概率，並有助於我們加強人才儲備及實施有效企業管治措施。憑藉豐富的專業知識，我們相信，我們的核心管理團隊可洞察行業趨勢，並最終協助我們實現穩定可持續業務增長。

業 務

我們為員工提供全面培訓，從而提升客戶滿意度。為優化管理架構，我們已建立完善的人力資源體系，整合了僱員管理體系、培訓體系及人才儲備庫體系。通過實施內部培訓計劃及外部招募合作，我們着力優化團隊建設。我們相信，運營團隊將能使我們改善服務質素、實現長期增長、增強競爭力及市場地位，從而協助我們拓展新市場。

我們的戰略

我們旨在成為中國領先的綜合物業管理服務供應商，策略如下：

擴大業務規模及鞏固市場地位

為實現更可持續且更高效的業務模式，我們計劃通過以下方式擴大我們的業務規模和市場份額，包括與母公司集團合作、自第三方獲得項目以及與精選企業結成戰略聯盟。具體如下：

地域擴張

我們致力於進一步擴大工業物業管理行業的市場份額。依托我們於產業園區管理這一細分且專業化領域的戰略市場地位，我們計劃將地域覆蓋範圍擴展至中國工業物業管理行業的新區域。根據弗若斯特沙利文的資料，在中國，產業園區物業管理服務市場的在管總建築面積由2021年的21億平方米增加至2025年的22億平方米，複合年增長率為1.2%。於2030年，預計中國工業物業管理服務市場的在管總建築面積將達到24億平方米，2025年至2030年的複合年增長率為1.8%。自2019年於浙江省成立以來，我們透過取得項目已將地域覆蓋範圍擴大至河北省、廣東省及湖南省。我們計劃憑藉在金華—義烏區域管理及營運產業園區的經驗，利用我們的高服務管理質量及多元化的增值服務，擴大我們在現有市場的市場份額，並進一步滲透新市場。其中，我們的目標乃集中於長江流域地區，如上海、杭州及蘇州以及珠江流域地區，如珠海、廣州及深圳等城市，該等城市為中國成熟的製造業基地。根據弗若斯特沙利文的資料，於2025年，中國長三角區域和珠三角區域產業園區物業管理服務市場總收入分別達人民幣152億元和人民幣86億元，預計於2030年分別達人民幣213億元和人民幣117億元，2025年至2030年的複合年增長率分別達7.0%和6.3%。我們相信，隨著該等目標區域的產業園區不斷增加，將會帶動對我們的物業管理服務的需求，從而為我們的未來增長帶來新的機遇。

有機增長

我們將繼續保持與母公司集團的合作關係，以增強我們的增長基礎並利用與母公司集團的協同效應，實現業務的有機拓展。我們相信，就我們管理的項目穩定來源及擴大地理覆蓋範圍方面而言，我們將繼續受益於母公司集團的業務發展及擴展。我們預期，

業 務

母公司集團將至少有三個已開發項目預期將於未來三年完工，包括位於湖南省岳陽市的臨湘吉成國際戶外休閒產業園、位於廣東省陽江市的廣東陽江吉成智能家居產業園及位於浙江省紹興市的新昌吉成創新製造產業園。倘該等新項目在未來三年內如期完成，預計將新增在管總建築面積0.4百萬平方米。我們相信該等新項目將為拓展業務創造可靠商機。

推進參與第三方項目

除與母公司集團合作外，通過利用我們的業務重心、多元化物業管理及增值服務及穩固的客戶關係，我們將積極參與公開招標及競標程序，並自獨立第三方取得新業務。此外，除工用物業外，憑藉多年積累的經驗及服務組合，我們將繼續拓展其他商用物業的市場份額，提升我們於中國物業管理行業的整體市場地位。我們致力於培養與戰略性第三方項目開發商的關係，尤其是擁有國有企業或政府背景並擁有大量項目渠道的開發商。我們計劃與目標項目開發商成立合營企業，在物業開發前期提供如銷售策劃等前期管理服務，此舉不但可加強物業開發商的黏性，亦可加深本公司對目標項目之了解，方便本公司後續招標程序及服務提供。我們計劃動用合共人民幣[編纂]百萬元與目標物業開發商成立合營企業以自獨立第三方物業開發商尋求新業務。詳情請參閱「未來計劃及[編纂]—實施計劃—(4)建立合營企業」。

垂直整合

自2022年起，我們已引薦能源科技公司於我們管理的項目中投資及安裝太陽能發電站（包括太陽能板與電池板），並與有關太陽能服務供應商分享溢利。有關我們太陽能業務的詳情，請參閱本節「我們的業務模式—增值服務—能源相關服務」。因此，我們對現有在管項目中太陽能發電站建設的運營流程及安排有理解及經驗。作為我們業務擴張的一部分，我們計劃滲透到產業鏈中盈利能力高的上游業務，以擴大我們的收入來源。特別是，我們擬將[編纂][編纂]中的合共人民幣[編纂]百萬元用於建設我們在管項目的太陽能發電站。我們擬出租我們在管物業的屋頂，以供設立太陽能發電站。透過投資建議新太陽能發電站，我們相信我們能拓展收益基礎，並透過向在管理物業的租戶或業主銷售該等太陽能發電站所產生的電力，從三座產業園區的新太陽能項目中創造可觀的持續性收入。當新建太陽能發電站經營活動產生的未來淨現金流總額足以覆蓋包括屋頂租賃成本、建築成本及機器和設備採購及維護成本在內的投資總額，即視為實現投資回收。實現投資回收所需的時間亦取決於多項因素，包括上述因素及實際資本開支，例如機器和設備成本。根據我們的知識及經驗，估計每座太陽能發電站的回本期將約為四年。詳情請參閱「未來計劃及[編纂]—實施計劃—(2)設立太陽能發電站」。

業 務

提升服務質素及客戶滿意度

我們致力於滿足客戶需求，透過進一步強化提供並多元化我們增值服務的能力，尤其是園區配套服務。

我們將基礎物業管理中獲得的可轉移專業技術應用於增值服務，並持續升級與優化我們的增值服務。透過專注於日益增長的產業園區服務需求，我們計劃探索新項目機遇並為產業園區提供定制化服務。我們將繼續了解入駐企業的需求並於引入增值服務方面尋求商機。我們計劃將自身定位為一個整合企業資源的平台，為在管項目引入及提供具性價比的優質服務。我們竭力連接合適服務提供商與在管企業。此外，我們將透過擴大服務範疇繼續有效調整服務，以迎合客戶需求。我們計劃進一步優化在管項目的綜合增值服務組合。譬如，考慮到我們入駐企業的業務性質（即製造商）及在管項目的具體特徵（如文具及體育行業及若干小微企業），我們目前正分析為我們入駐企業集中採購常見材料（如包裝材料）的可能性。

我們亦將不斷提升增值服務質素。我們擬將[編纂][編纂]合共人民幣[編纂]百萬元用於提升室內清潔服務、室內維修服務以及洗車服務。我們計劃就此新購及添置設備，如乘騎式洗地車、工業加濕器及自動洗車機。詳情請參閱「未來計劃及[編纂]—實施計劃—(3)提升我們的增值服務」。

投資技術開發，以增強我們的技術能力及提高我們的數字化及自動化水平

我們致力於應用新技術於服務。我們相信，鑒於業務增長，我們持續投資技術以提高我們的運營效率及客戶滿意度屬至關重要。我們計劃聘請第三方IT解決方案開發商開發園區智慧系統。該平台旨在引入集成管理模型，可集中控制及監控多個運營方面，包括門禁控制、安全、人員、車輛、考勤及能耗。通過實現實時數據顯示及後端管理，該解決方案可提升運營效率及改善用戶體驗。該平台與微信及支付寶等第三方通訊服務集成，支持自動通知及互動功能，提升用戶參與度。該平台旨在以優化的成本實現商業價值最大化，支持本公司有關智能、資源高效的園區管理解決方案的戰略重點。我們計劃首先在我們兩個在管項目中部署園區智慧系統作為試點。

我們計劃將[編纂][編纂]的人民幣[編纂]百萬元用於投資技術開發，其將用於開發園區智能系統，包括建造數據中心及與第三方服務供應商進行渠道對接及系統整合以開發園區智能系統。

業 務

詳情請參閱「未來計劃及[編纂]—實施計劃—(1)開發園區智慧系統」。我們相信，技術支持服務提升客戶體驗以及提高管理效益，將有助於我們進一步從競爭對手中脫穎而出並發展業務。

繼續吸引、招聘及培養人才，支持業務增長

我們致力於建立一支高技能、專業且具備執行高效的團隊，共享價值及企業文化。我們相信，吸引及留住人才的能力乃我們發展及取得成功的關鍵。我們計劃採取各種措施吸引及培養行業內具有不同背景及技能組合的人才，以為我們的成長及發展作出貢獻，為員工提供培訓計劃及發展機遇，以及提供有競爭力的薪酬、福利和獎勵。我們已於並堅持從兩個方面持續開展我們的人才隊伍建設：(i)高級管理人員和專業領域的技術人才我們通過藉助招聘平台進行招募；及(ii)中層管理骨幹我們通過內部培養和外部招募相結合的方式進行，主要側重於內部培養，通過公開競聘、內部推薦晉升的方式進行，再經行政和業務部門的輪崗培訓，達到匹配企業發展的綜合性人才。我們旨在提升員工的綜合能力及專業技術技能，以支持業務增長。

我們的在管物業

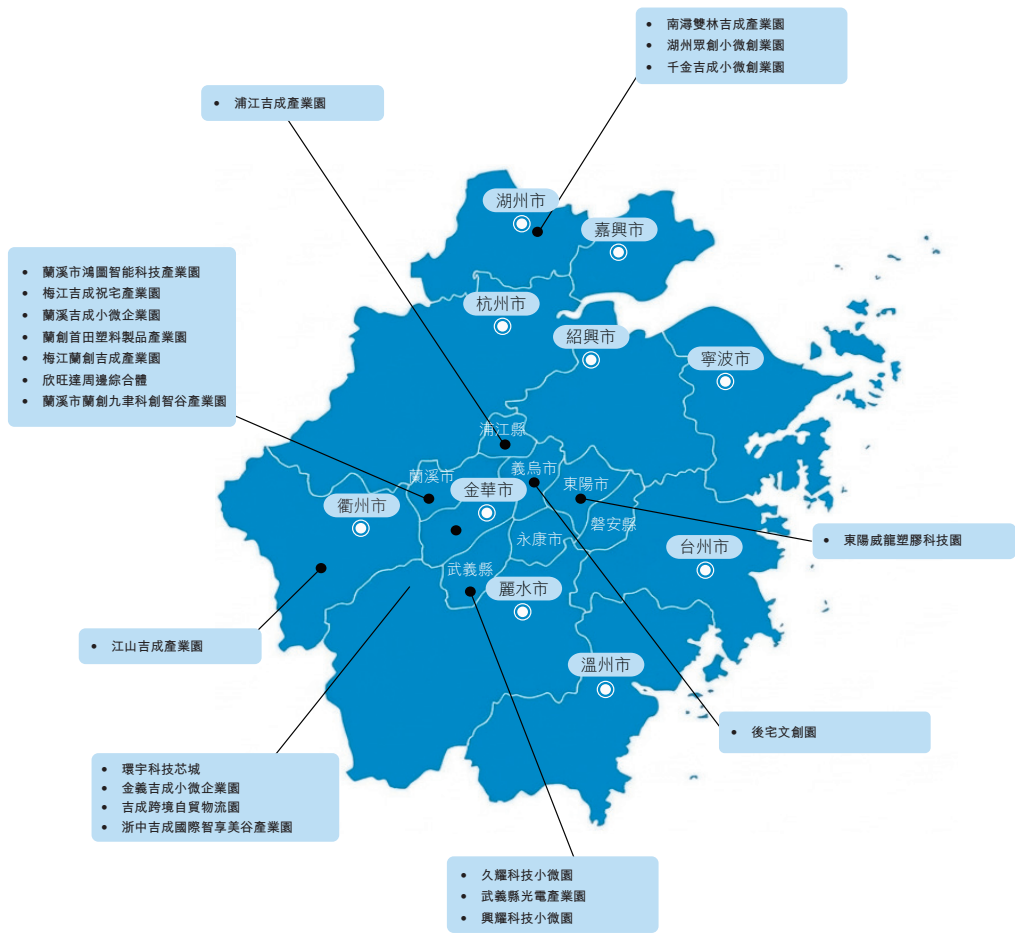
地理範圍

我們的業務始於2019年，為位於浙江省的產業園區提供物業管理及增值服務。我們於2022年首先透過於河北省提供物業管理及增值服務而擴大在浙江省以外的業務。憑藉我們於浙江省在物業管理及增值服務方面深厚紮根之經驗，我們已於2025年獲得服務協議以將我們的業務擴展至廣東省、湖南省及河北省。

於2024年12月31日、2025年12月31日及2026年6月30日，我們分別管理23個、22個及22個項目，其中22個、21個及21個項目位於浙江省。

業 務

下圖載列於2026年6月30日我們於浙江省所管理項目的地理位置：



下表載列截至所示日期的在管建築面積及在管項目數目明細：

	於2024年 12月31日	於2025年 12月31日	於2026年 6月30日
在管建築面積(千平方米)	3,790	3,706	3,706
在管項目數目	23	22	22

於最後實際可行日期，我們已取得27個項目，待所有項目交付後，將為我們在管總建築面積合共貢獻4.7百萬平方米。

業 務

下表列示本集團於所示年度／期間或截至所示日期的在管項目變動情況：

	截至2024年12月31日止年度 或於2024年 12月31日		截至2025年12月31日止年度 或於2025年 12月31日		截至2026年6月30日止期間 或於2026年 6月30日	
	項目數量	建築面積 (千平方米)	項目數量	建築面積 (千平方米)	項目數量	建築面積 (千平方米)
截至年初	15	2,252	23	3,790	22	3,706
新簽約 項目 ^{附註1}	8 ^{附註2}	1,538	2 ^{附註3}	640	—	—
終止	—	—	3 ^{附註3}	724	—	—
截至年末	23	3,790	22	3,706	22	3,706

附註：

1. 指在管新項目，不包括現有項目的續約。
2. 其中，七個項目來自獨立第三方開發商，總建築面積1.3百萬平方米。
3. 該等項目乃自獨立第三方開發商取得。

於2025財年，我們已停止三個管理項目。有關詳情，請參閱本節「續約率及留存率—續約率」。

我們的項目

下表載列我們於2026年6月30日的在管項目：

– 110 –

業 務																					
產業園區／商業物業名稱	地點	在管建築面積	項目名稱 (附註1)	管理開始日期	招租基礎物業管理服務合約的到期日	物業業主 (附註2)	基礎物業管理服務的付款客戶 (附註3)	每份合約每月單位物業管理費 (附註4)		各緊要賬項貢獻的收入及佔總收入總額的百分比 ^(附註5)											
								工廠	附屬宿舍、商業單元或寫字樓	每月平均基礎物業管理收入		2024		2025		2026年		2024財年 (人民幣千元)	2025財年 (人民幣千元)	2026年上半年 (人民幣千元)	2026年上半年 (人民幣千元)
										2024財年 (每平方米人民幣元)	2025財年 (每平方米人民幣元)	2026年上半年 (人民幣千元)	2024財年 (人民幣千元)	2025財年 (人民幣千元)	2026年上半年 (人民幣千元)	2024財年 (人民幣千元)	2025財年 (人民幣千元)				
(千平方米)										(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)					
6. 浦江吉成產業園	浙江省金華—義烏地區 (浦江縣)	280	母公司集團	2022年	不遲於2043年1月 ^(附註6)	(i) 多名個人業主 (ii) 母公司集團	物業業主及租戶	1.45	1.78	1.3	1.4	1.4	A: 4,359 B: 1,979 C: 306 D: 147 總計: 6,791 (9.5%)	A: 4,536 B: 1,092 C: 550 D: 144 總計: 6,322 (7.9%)	A: 2,308 B: 488 C: 286 D: 88 總計: 3,170 (7.9%)	2,880	42.4	3,539	56.0	2,140	67.5
7. 梅江吉成住宅產業園	浙江省金華—義烏地區 (蘭溪市 梅江鎮)	49	母公司集團	2023年	不遲於2027年7月 ^(附註6)	(i) 多名個人業主 (ii) 母公司集團	物業業主及租戶	1.56	2.1	1.5	1.6	1.6	A: 896 B: 1,083 C: 103 D: — 總計: 2,082 (2.9%)	A: 925 B: 605 C: 122 D: — 總計: 1,652 (2.1%)	A: 480 B: 303 C: 60 D: — 總計: 843 (2.1%)	353	17.0	850	51.5	345	40.9
8. 後文文創園	浙江省金華—義烏地區 (義烏市)	58	母公司集團	2023年	直至業主委員會成立並簽訂物業服務合約之日為止	多名個人業主	租戶	1.7	2.1	1.7	1.7	1.7	A: 1,163 B: 63 C: 100 D: — 總計: 1,326 (1.8%)	A: 1,163 B: 71 C: 266 D: — 總計: 1,500 (1.9%)	A: 582 B: 17 C: 151 D: — 總計: 749 (1.9%)	738	55.7	657	43.8	507	67.7
9. 吉成跨境名貿物產園	浙江省金華—義烏地區 (金華市 金東區)	69	母公司集團	2023年	直至業主委員會成立並簽訂物業服務合約之日為止	金華執御電子商務有限公司、母公司集團的成員公司	物業業主	2.0	2.0	1.9	1.9	1.9	A: 1,573 B: 57 C: 199 D: — 總計: 1,829 (2.6%)	A: 1,573 B: 57 C: 348 D: — 總計: 1,978 (2.5%)	A: 786 B: 28 C: 94 D: — 總計: 908 (2.3%)	965	52.8	811	41.0	465	51.2
10. 湖州翠湖·水韻湖園	浙江省湖州市 南潯區雙林鎮	153	獨立第三方	2023年	2026年11月	物業管理公司	物業業主	1.87	2.0	1.5	1.6	1.6	A: 2,827 B: 54 C: 71 D: — 總計: 2,952 (4.1%)	A: 2,952 B: 5 C: 7 D: — 總計: 2,976 (3.7%)	A: 1,461 B: — C: — D: — 總計: 1,468 (3.6%)	904	30.6	732	24.6	357	24.3
11. 瑞宇科技之誠	浙江省金華—義烏地區 (金華市)	163	獨立第三方	2023年	2026年9月 ^(附註6)	多名個人業主	物業業主	1.7	1.1-1.5	1.1	1.2	1.3	A: 2,188 B: 89 C: 138 D: — 總計: 2,415 (3.4%)	A: 2,395 B: 75 C: 57 D: — 總計: 2,668 (3.3%)	A: 1,318 B: — C: 57 D: — 總計: 1,375 (3.4%)	785	32.5	908	34.0	135	9.8

產業園／商業物業名稱	地點	建築面積 (千平方米)	項目來源 (附註1)	管理開始日期	招租基礎物業管理協議合約的到期日	物業業主 (附註2)	基礎物業管理服務的付費客戶 (附註3)	工業	附屬宿舍、商業單元或寫字樓	每月平均基礎物業管理收入 (每平方米人民幣元)		各項服務項目貢獻的收入及佔總收入貢獻的百分比 (附註5)				項目貢獻的毛利／(虧)及毛利率					
										2024財年	2025財年	2024財年	2025財年	2024財年	2025財年	2024財年	2025財年	2024財年	2025財年	2024財年	2025財年
										上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年	上半年
12. 承德吉成產業園	河北省承德市雙橋區	161	母公司集團	2023年	不遲於2027年9月 (附註6)	(i) 多名個人業主 (ii) 母公司集團	物業業主	1.3	1.5	0.5	0.8	A: 1,042 B: — C: — D: — 總計: 1,042 (1.5%)	A: 1,470 B: — C: — D: — 總計: 1,470 (1.8%)	A: 745 B: — C: — D: — 總計: 745 (1.9%)	18.7	61.8	42.0	404	54.2		
13. 浙江吉成國際智享美谷產業園 (金華市)	浙江省金華—義烏地區 (金華市)	172	母公司集團	2023年	不遲於2043年10月 (附註6)	浙江冠吉實業有限公司，母公司集團的成員公司	物業業主及租戶	1.7	2.1	1.6	1.6	A: 3,214 B: 4,233 C: 456 D: 634 總計: 8,537 (11.9%)	A: 3,231 B: 1,654 C: 388 D: 543 總計: 5,816 (7.3%)	A: 1,341 B: 810 C: 160 D: 199 總計: 2,510 (6.2%)	2.867	33.6	3,789	65.2	1,564	62.3	
14. 江山吉成產業園	浙江省衢州市江山市	205	母公司集團	2023年	不遲於2043年9月 (附註6)	物業開發商及租戶	物業業主	1.2	1.5	1.0	1.4	A: 2,555 B: 117 C: 104 D: 135 總計: 2,911 (4.1%)	A: 3,411 B: 45 C: 300 D: 1,025 總計: 4,781 (6.0%)	A: 1,490 B: 92 C: 65 D: 358 總計: 2,005 (5.0%)	1,469	50.4	3,044	63.7	1,089	54.3	
15. 欣旺達周邊綜合體 (蘭溪市)	浙江省金華—義烏地區 (蘭溪市)	82	獨立第三方	2024年	2027年2月	多名個人業主	物業管理公司	—	2.0	不適用	1.5	A: — B: 396 C: — D: — 總計: 396 (0.6%)	A: 1,446 B: 1,866 C: 21 D: — 總計: 3,333 (4.2%)	A: 512 B: 232 C: — D: — 總計: 744 (1.8%)	275	69.4	1,704	51.1	(8)	不適用	
16. 武義縣光電產業園	浙江省金華—義烏地區 (武義縣)	103	獨立第三方	2024年	2027年5月	物業開發商	物業業主	—	—	0.4	0.4	A: 279 B: — C: 18 D: — 總計: 297 (0.4%)	A: 476 B: 20 C: 202 D: — 總計: 698 (0.9%)	A: 209 B: — C: 17 D: — 總計: 226 (0.6%)	(254)	不適用	2	0.3	(146)	不適用	
17. 東陽成達達膠科技園 (東陽市)	浙江省金華—義烏地區 (東陽市)	141	獨立第三方	2024年	2026年12月 (附註6)	物業開發商	物業管理公司	—	—	0.6	1.0	A: 993 B: 30 C: 44 D: — 總計: 1,067 (1.5%)	A: 1,665 B: 370 C: 84 D: — 總計: 2,119 (2.7%)	A: 908 B: 15 C: 39 D: — 總計: 962 (2.4%)	48	4.5	710	33.5	265	27.6	

業 務

產業園區／商業物業名稱	地點	在管建築面積	項目來源 (附註1)	管理開始日期	招標／管理／建造合約的到期日	物業業主 (附註2)	基礎物業管理服務 的付租客戶 (附註3)	每份合約每月單位物業管理費 (附註4)		每月平均基礎物業管理收入 (每平方米人民幣元)		各賬目類別貢獻的收入及佔總收入量的百分比 (附註5)				項目貢獻的毛利／(虧)及毛利率			
								工廠	附屬宿舍、商業單元或寫字樓	2024 財年	2025 財年	2026年 上半年	2024 財年	2025 財年	2026年 上半年	2024 財年	2025 財年	2026年 上半年	2026年 上半年
18. 久耀科技 小區園	浙江省金華市 義烏地區 (義烏縣)	182	獨立第三方	2024年	直至業主委員會成立並簽訂物業服務合約之日為止	物業開發商	物業業主及 租戶	0.75	0.75	0.8	0.7	0.7	A: 924 B: — C: 23 D: — 總計: 947	A: 1,623 B: 40 C: 58 D: — 總計: 1,721	A: 781 B: — C: 3 D: — 總計: 784	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
19. 南得豐林吉成 產業園	浙江省湖州市 南潯區	199	母公司集團	2024年	不遲於2043年9月及直至業主委員會成立並簽訂物業服務合約之日為止	(i) 多名個人業主 (ii) 母公司集團	物業業主及 租戶	1.7	2.1	1.6	1.7	1.7	A: 3,753 B: 921 C: 90 D: 68 總計: 4,832	A: 3,944 B: 641 C: 209 D: 786 總計: 5,580	A: 1,975 B: 381 C: 116 D: 483 總計: 2,955	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
20. 蘭創吉田塑料製品 產業園	浙江省金華市 義烏地區 (蘭溪市)	212	獨立第三方	2024年	2026年12月	物業開發商	物業管理公司	1.66	2.0	0.3	0.3	0.5	A: 884 B: 67 C: 72 D: — 總計: 1,023	A: 887 B: 7 C: 87 D: — 總計: 981	A: 602 B: 16 C: 66 D: — 總計: 684	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
21. 興耀科技 小區園	浙江省金華市 義烏地區 (義烏縣)	455	獨立第三方	2025年	直至業主委員會成立並簽訂物業服務合約之日為止	(i) 多名個人業主 (ii) 母公司集團	物業業主及 租戶	0.75	0.75	不適用	0.5	0.6	A: — B: — C: — D: — 總計: —	A: 1,286 B: — C: 5 D: — 總計: 1,291	A: 1,644 B: — C: 33 D: — 總計: 1,677	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
22. 南溪市蘭樹九非特 創智谷產業園	浙江省金華市 義烏地區 (蘭溪市)	185	獨立第三方	2025年	直至業主委員會成立並簽訂物業服務合約之日為止	物業開發商	物業開發商 (附註11)	1.66	2.0	不適用	1.0	1.4	A: — B: — C: — D: — 總計: —	A: 2,163 B: 95 C: 62 D: — 總計: 2,320	A: 1,522 B: 7 C: 35 D: 3 總計: 1,567	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)

業 務

附註：

1. 除(i)後宅文創園(母公司集團擁有長期使用權)，及(ii)吉成跨境自貿物流園(母公司集團擁有但並非由其本身開發)外，我們自母公司集團獲得的項目乃由母公司集團及其聯營公司開發。就自母公司集團獲得的項目而言，母公司集團就物業的部分單元保留擁有權或使用權。除上文所述母公司集團的角色外，母公司集團於我們管理的項目中並無任何其他角色。
2. 我們管理的項目由物業開發商(包括母公司集團)或工業界別的各個獨立業主擁有。倘物業由物業開發商出售，則該等物業會由眾多不同的獨立業主擁有。就母公司集團開發的項目而言，母公司集團為該等項目內部分單位的業主。
3. 就基礎物業管理服務而言，部分物業業主根據協議將物業租予租戶，規定租戶應向我們付款。有關增值服務的付費客戶，請參閱本節「我們的客戶」。
4. 每份合約每月單位物業管理費指本集團所訂立的最新基礎物業管理服務協議所載每月每平方米單位基礎物業管理費。就同一物業而言，每份合約每月單位物業管理費統一適用於付費客戶，無論彼等為母公司集團或獨立第三方。就武義縣光電產業園而言，合約內載明的物業管理費為整個產業園的一筆總額。東陽威龍塑膠科技園則按佣金制收費。因此，每份合約每月單位物業管理費不適用於此等項目。
5. 服務類型標示如下：
 - A：基礎物業管理服務
 - B：運營支持服務
 - C：園區配套服務
 - D：能源相關服務
6. 相關合約已於指定日期或業主委員會成立並簽訂物業服務合約之日到期，以較早者為準。
7. 根據招標文件，基礎物業管理合約將於屆滿後重續一年。
8. 梅江蘭創吉成產業園由蘭創吉成開發，該公司為浙江龐隆的聯營公司。
9. 欣旺達周邊綜合體是一處商業物業。
10. 我們就東陽威龍塑膠科技園按佣金基準收取基礎物業管理服務費。根據相關服務協議，服務費乃按我們所部署員工的勞工成本加上15%加價(作為我們的管理費)計算。物業開發商亦會就該項目報銷我們所產生的其他成本。除上文所述者外，我們於往績記錄期間對所管理的項目按包幹制收取基礎物業管理費。
11. 於2024財年及2025財年，我們與一間將物業管理服務外包給我們的物業管理公司訂立基礎物業管理服務協議。於2026年，我們直接與物業開發商訂立基礎物業管理服務協議。詳情請參閱本節「我們的客戶」。

業 務

於往績記錄期間，就廠房而言，源自母公司集團的項目的每份合約每月單位物業管理費介乎每平方米人民幣1.45元至人民幣2.0元，而源自獨立第三方的項目則為每平方米人民幣0.8元至人民幣2.0元。就配套宿舍、商業單位或辦公室而言，源自母公司集團的項目的每份合約每月單位物業管理費介乎每平方米人民幣1.5元至人民幣2.1元，而源自獨立第三方的項目則為每平方米人民幣2.0元至人民幣2.1元。根據弗若斯特沙利文的資料，金華市產業園區的平均物業管理費約為每月每平方米人民幣1.64元，而浙江省則約為每月每平方米人民幣1.88元。源自母公司集團的項目的每月單位物業管理費範圍大致與行業平均水平相符。除興耀科技小微園及久耀科技小微園之外，我們就源自獨立第三方的項目所收取的每月單位物業管理費介乎每平方米人民幣1.1元至人民幣2.0元（就工廠而言）。此等兩項源自獨立第三方的除外項目之每月單位物業管理費相對較低，為每平方米人民幣0.8元，主要由於其地理位置位於武義縣（誠如下文進一步說明）所致。除這兩個位於武義縣的項目外，來自獨立第三方項目的每月單位物業管理費範圍大致與行業平均水平相符。

我們所管理項目的每月平均基礎物業管理收入差距相對較大，主要歸因於地理位置、項目開發階段、入駐狀況及各項目商業考慮因素的差異，儘管我們管理的大部分項目為位於金華-義烏地區的產業園區。

首先，若干項目（即久耀科技小微園、興耀科技小微園及武義縣光電產業園）位於金華市武義縣。根據弗若斯特沙利文的資料，武義縣經濟發展水平低於中國、浙江省及金華市的全國平均水平。於2025年，武義縣人均GDP為人民幣89,251元，分別低於全國平均水平人民幣99,665元、浙江省平均水平人民幣141,418元及金華市平均水平人民幣101,029元。因此，由於當地市場狀況、租戶情況及該地區的相對較低的營運成本，武義縣工業物業的物業管理服務費普遍較經濟較發達地區為低。此外，武義縣光電產業園是本集團為與項目開發商（為一家國有企業）建立合作關係而承接的一個戰略項目，因此物業管理費設定在相對較低的水平。

其次，若干項目的物業管理費受項目各自的開發階段的影響。例如，蘭創首田塑料製品產業園的每月平均基礎物業管理收入於往績記錄期間相對較低，原因為項目第二期直至2025年底方交付，且於單位交付前已向項目開發商授予優惠管理費安排。

業 務

第三，我們就入住率較低的若干項目提供管理費折扣，這導致每月平均基礎物業管理收入較低，包括(i)我們僅於2024年及2025年才開始提供服務的若干項目(如武義縣光電產業園、久耀科技小微園、興耀科技小微園及蘭創首田塑料製品產業園)的服務提供時間較短。由於該等產業園尚未成熟或完全開發，其租戶入住率較低；(ii)環宇科技芯城，其於往績記錄期間未實現全部入住，因此，適用折扣費率；及(iii)蘭溪市鴻圖智能科技產業園中尚未售予個人業主的部分區域。

第四，由其他物業管理服務公司外判予我們的項目(即蘭溪市鴻圖智能科技產業園、蘭創首田塑料製品產業園、欣旺達周邊綜合體及蘭溪市蘭創九聿科創智谷產業園)的每月平均基礎物業管理收入相對較低，乃主要由於作為中介的外包物業管理公司需留存合理利潤空間，因此向我們提供的收費標準相對較低。就蘭溪市蘭創九聿科創智谷產業園而言，我們自2026年3月開始直接受物業開發商委聘。

第五，東陽威龍塑膠科技園的每月平均基礎物業管理收入於往績記錄期間相對較低，乃因我們採用按佣金基準收費的方式釐定服務費用。根據相關服務協議，服務費按我們駐場員工的人工成本另加15%加成作為管理費計算。由於我們自2024年方開始管理該項目，初期所需投入的人手規模有限，因此服務費也較低。

自母公司集團獲得的若干項目的毛利率於往績記錄期間增加乃主要由於以下原因：

- (i) 由分租服務模式轉為委託管理服務模式，其有利於第1號、第2號、第4號、第5號、第6號、第7號、第13號及第19號項目(即千金吉成小微創業園、蘭溪吉成小微企業園、金義吉成小微企業園、梅江蘭創吉成產業園、浦江吉成產業園、梅江吉成祝宅產業園、浙中吉成國際智享美谷產業園、江山吉成產業園及南潯雙林吉成產業園)，原因為商業運營服務貢獻該等項目收入的相當一部份；
- (ii) 引入能源相關服務，其適用於第14號及第19號項目(即江山吉成產業園及南潯雙林吉成產業園)，原因為新太陽能項目(所產生的毛利率為100%)乃於2024年底或2025年引入該等項目；
- (iii) 成本控制有所改善，其通常適用於本集團的所有在管項目，原因為我們將安保、清潔及廢物管理等勞動密集型職能外包給外部供應商，從而優化營運效率；及

業 務

於2026年上半年，本公司部分管理項目之毛利率與2025財年相比有所變化，主要歸因於：

- (i) 成本控制進一步改善，例如人力資源配置(適用於第2號及第8號項目，即蘭溪吉成小微企業園及後宅文創園)，導致毛利率上升；
- (ii) 維修及保養或其他成本產生的時間點。第9號項目(即吉成跨境自貿物流園)的毛利率上升，乃由於相關工程已於2025財年大致完成而導致2026年上半年消防安全維修及保養成本減少。相反地，第11號項目(環宇科技芯城)毛利率下降，乃由於2026年上半年進行電扶梯維護，及第2號項目蘭溪吉成小微企業園毛利率下降，乃由於2026年上半年物業進行污水管道翻新工程；
- (iii) 增值服務的提供取決於相關期間的客戶需求。此情況適用於第17號項目(即東陽威龍塑膠科技園)，該項目於2026年上半年毛利率下降，乃由於2026年上半年運營支持服務所產生的收入減少；
- (iv) 於過往合約期間收回基礎物業管理服務費。就蘭溪市鴻圖智能科技產業園而言，根據過往服務安排，乃基於其收取最終業主或入駐企業的金額與中介物業管理公司進行結算。該等未償還費用過往被視為難以收回，因而本集團預期無法進行任何結算。於2026年上半年，本集團協助向相關業主或入駐企業收回該等費用，其後中介物業管理公司向本集團作出相應額外結算，導致期內物業管理收入較高；及
- (v) 簽約項目變動。就蘭溪市蘭創九聿科創智谷產業園而言，我們自2026年3月起獲物業開發商直接委聘，取代本集團透過中介物業管理公司提供服務並由該中介公司截留部分服務費的過往安排。

此外，於往績記錄期間，我們曾為我們未提供基礎物業管理服務的部分物業提供增值服務。下表載列於往績記錄期間我們僅提供增值服務的項目。

產業園/ 商業物業名稱	地址	項目來源 ^(附註1)	開始服務日期	招標合約 屆滿日期	業主	各分部項目所貢獻收入佔總收入貢獻百分比 ^(附註1)		項目所貢獻毛利/(損)及毛利率			
						2024財年	2025財年	2024財年	2025財年	2024財年	2025財年
						(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)	(%)	(%)
1. 金義東市城軌道交通(金義段)附屬商 業租賃物業	浙江省-義烏市 城金華市	獨立第三方	2022年8月30日	2028年2月29日	金華市金義東軌道交 通有限公司	A: 508 B: — 總計: 508 (0.7%)	A: 451 B: — 總計: 451 (0.6%)	268	52.8	215	47.7
2. 吳興區高新區創意生活廣場	浙江省湖州市	獨立第三方	2024年8月1日	2034年7月31日 ^(附註2)	湖州南太湖高新區區 開發管理有限公司	A: 217 B: — 總計: 217 (0.3%)	A: 627 B: 9 總計: 636 (0.8%)	(851)	(391.3)	(1,504)	(236.5)
3. 廣東陽江吉盛智能家居產業園 ^(附註3)	廣東省陽江市	母公司集團	2025年2月11日	直至成立業主委員會 並訂立服務合約日期 為止	母公司集團	A: — B: — 總計: —	A: 773 B: — 總計: 773 (1.0%)	不適用	不適用	773	100
4. 新昌吉成創智製造產業園 ^(附註3)	浙江省紹興市	母公司集團	2025年12月5日	直至成立業主委員會 並訂立服務合約日期 為止	母公司集團	—	—	—	—	—	—
5. 台州三江口智造谷	浙江省台州市	獨立第三方	2025年11月13日	2033年11月12日	台州市黃岩中模機械 製造有限公司、台州 市黃岩創創機械製造 有限公司	—	—	—	—	—	—
6. 臨湖吉成國際戶外休閒產業城 ^(附註3)	湖南省岳陽市	母公司集團	2025年4月15日	直至成立業主委員會 並訂立服務合約日期 為止	母公司集團	—	—	—	—	—	—
										(13)	(14.1)

附註：

1. 增值服務類型列示如下：
A：運營支持服務
B：園區配套服務
2. 我們於2025財年終止吳興區高新區創意生活廣場的增值服務合約，原因為該項目產生毛損。
3. 我們與母公司集團訂立基礎物業管理服務協議。於最後實際可行日期，該物業尚未交付予我們進行管理。

業 務

項目來源

於往績記錄期間，我們管理由母公司集團及獨立第三方開發商開發的物業。於往績記錄期間，我們一般通過參與招標（地方政府、公共機構和母公司集團會據此評估並從多家相關服務提供商中作出選擇的一種程序。有關詳情，請參閱本節「一物業管理服務—招標、競標及磋商過程」一段。下表載列於所示年度／期間按項目來源劃分的項目數量及在管建築面積以及收入明細：

	2024財年				2025財年				2026年上半年			
	在管建築面積 ⁽¹⁾		收入		在管建築面積 ⁽¹⁾		收入		在管建築面積 ⁽¹⁾		收入	
	(千平方米)	%	(人民幣千元)	%	(千平方米)	%	(人民幣千元)	%	(千平方米)	%	(人民幣千元)	%
來自下列各方的項目：												
母公司集團 ⁽²⁾	1,768	46.6	55,939	78.0	12	1,768	39.9	50,748	63.7	12	1,768	47.7
獨立第三方	2,022	53.4	15,744	22.0	11	2,662	60.1	28,924	36.3	13	1,938	52.3
總計	3,790	100.0	71,683	100.0	23	4,430	100.0	79,672	100.0	25 ⁽³⁾	3,706	100.0
											40,224	100.0

附註：

1. 在管建築面積及在管項目數量均指我們提供基礎物業管理服務的項目及不包括我們僅受聘提供增值服務的項目。
2. 指浙江龐隆、其附屬公司及聯營公司所開發的項目。由母公司集團開發的項目所產生的收入乃收取自母公司集團或獨立第三方。
3. 於2025財年，我們在管項目合共有25個。於2025年12月31日，我們的在管項目數量為22個。有關詳情，請參閱標題為「我們的在管物業」章節中列示之本集團在管項目變動情況表。

業 務

於往績記錄期間，來自母公司集團項目的收入貢獻佔比有所減少，而來自獨立第三方項目的收入佔我們總收入的百分比繼續上升。於2024財年、2025財年、2025年上半年及2026年上半年，來自獨立第三方項目的收入分別佔我們物業管理及增值服務總收入的22.0%、36.3%、32.2%及37.0%。來自獨立第三方項目的在管建築面積由2024財年的2.0百萬平方米增加至2025財年的2.7百萬平方米，並減少至2026年上半年的1.9百萬平方米，分別佔年／期末我們在管建築面積的53.4%、60.1%及52.3%。於2024財年、2025財年及2026年上半年，來自母公司集團項目的收入分別佔本集團總收入的78.0%、63.8%及63.0%，儘管該等項目僅佔本集團在管總建築面積的46.6%、39.9%及47.7%。這主要由於(i)來自獨立第三方項目的平均物業管理費因項目特定因素而較低；及(ii)母公司集團開發項目的增值服務貢獻較大，本集團能夠利用已建立的關係及營運熟悉度，更高效地提供較高利潤率的服務。

下表載列我們於往績記錄期間按付費客戶劃分的收入明細：

	2024財年		2025財年		2026年上半年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
母公司集團 ^{附註}	7,448	10.4	21,369	26.8	11,604	28.8
獨立第三方	64,235	89.6	58,303	73.2	28,620	71.2
總計	71,683	100.0	79,672	100.0	40,224	100.0

附註：指浙江龐隆、其附屬公司及包括其聯營公司

我們的業務模式

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們從兩類服務產生收入，即(i)基礎物業管理服務及(ii)增值服務。

物業管理及增值服務

我們為物業開發商、業主及入駐企業提供的物業管理及增值服務主要包括：(i)基礎物業管理服務；及(ii)增值服務。

下表載列我們於往績記錄期間按服務類型劃分的收入明細：

	2024財年		2025財年		2026年上半年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
基礎物業管理服務	42,521	59.3	53,402	67.0	27,451	68.2
增值服務	29,162	40.7	26,270	33.0	12,773	31.8
總計	71,683	100.0	79,672	100.0	40,224	100.0

業 務

下表載列我們於往績記錄期間按項目來源劃分的增值服務收入及毛利率明細：

	2024財年						2025財年						2026年上半年														
	運營支持服務			國區配套服務			運營支持服務			國區配套服務			運營支持服務			國區配套服務											
	能源相關服務			能源相關服務			能源相關服務			能源相關服務			能源相關服務			能源相關服務											
	收入	毛利率	(%)	收入	毛利率	(%)	收入	毛利率	(%)	收入	毛利率	(%)	收入	毛利率	(%)	收入	毛利率	(%)									
自以下各方	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%									
獲得的項目																											
母公司集團	21,020	93.4	24.6	3,282	100.0	100.0	2,892	85.6	44.7	11,182	66.9	72.5	4,574	100.0	100.0	3,647	73.2	65.9	6,005	76.0	76.7	2,096	99.9	100.0	1,995	72.0	64.2
獨立第三方	1,483	6.6	1.3	—	—	—	485	14.4	19.6	5,533	33.1	21.2	—	—	—	1,334	26.8	15.2	1,896	24.0	60.9	3	0.1	100.0	777	28.0	34.5
總計	22,503	100.0	23.0	3,282	100.0	100.0	3,377	100.0	41.1	16,715	100.0	55.5	4,574	100.0	100.0	4,981	100.0	52.3	7,902	100.0	72.9	2,099	100.0	100.0	2,772	100.0	55.8

附註：於往績記錄期間，我們僅向自母公司集團獲得的項目提供能源相關服務。

於往績記錄期間，我們主要向自母公司集團獲得的項目提供增值服務，原因為我們通常擁有提供物業管理服務的更長歷史，其令我們可更好地了解租戶及業主需要的增值服務。反之，自獨立第三方獲得的項目通常需要與多個外部服務提供商合作，其可能降低我們的運營靈活性並限制我們提供增值服務的能力。

於2024財年，我們向自母公司集團獲得的項目提供的運營支持服務錄得毛利率24.6%，而自獨立第三方獲得的項目為1.3%。該差異乃主要由於我們向自母公司集團獲得的項目提供供應商尋源與管理服務，其毛利率為100.0%並產生毛利人民幣1.7百萬元，而向自獨立第三方獲得的項目提供有關服務僅錄得毛利人民幣0.4百萬元。此外，自獨立第三方獲得的一個項目的分租安排處於虧損狀態。

於2025財年，我們自母公司集團及獨立第三方獲得的兩個項目的運營支持服務的毛利率錄得增加。此乃主要由於(i)自母公司集團獲得的項目的商業運營服務由服務模式變更為委託管理服務模式，其提升毛利率；(ii)開始向自母公司集團及獨立第三方獲得的項目提供物業銷售支持服務，其於2025財年通常較整體商業運營服務產生較高毛利率；及(iii)向自母公司集團及獨立第三方獲得的項目提供供應商尋源與管理服務的收入及毛利增加。供應商尋源與管理服務的毛利率維持於100.0%。儘管物業銷售支持服務及供應商尋源與管理服務的毛利有所增加，惟自獨立第三方獲得的項目的毛利及毛利率仍低於自母公司集團獲得的項目，乃主要由於自獨立第三方獲得的虧損分租項目。

業 務

於2026年上半年，來自母公司集團的項目運營支持服務及園區配套服務的毛利率維持穩定，而來自獨立第三方的項目運營支持服務的毛利率則錄得增長，此乃主要由於(i)物業銷售支持服務收入增加及(ii)於2025年8月終止一項虧損的分租合約，從而減少分租合約項下所產生的虧損，並使分租業務於2026年上半年恢復盈利。

於往績記錄期間，就園區配套服務而言，我們自母公司集團獲得的項目較自獨立第三方獲得的項目錄得更高收入及更高毛利率。此乃主要由於母公司集團開發的若干項目擁有更長的運營歷史。例如，我們於2020年及2021年前後開始管理千金吉成小微企業園、蘭溪吉成小微企業園及金義吉成小微企業園。我們較長的服務提供歷史導致於物業租戶間產生較強的客戶粘性，進而令我們可提供更多園區配套服務。反之，自獨立第三方獲得的項目的管理期間通常較短，且若干獨立第三方開發商自行提供園區配套服務。

基礎物業管理服務

我們為產業園區及商用物業的物業開發商、業主及物業管理公司提供物業管理服務。我們的基礎物業管理服務通常包括：

- **維修及保養服務。**我們的維修保養服務範疇涵蓋公共區域部分及公共設施。我們主要負責確保電梯系統、照明設施、空調系統、供配電系統、給排水系統、消防系統及公共區域的其他設施設備運作正常。我們通常通過自有僱員提供設施管理、維修及保養服務。電梯及消防系統則另透過分包商提供設施管理、維修及保養服務。
- **安保服務。**我們致力確保我們在管物業安全有序運行。日常所提供的保安服務包括交通管理、區域巡邏、視像監控、應急處置、訪客管理及消防安全。此外，我們透過定期巡視區域，監察入駐企業生產流程的安全性。我們亦提供停車場保安服務，包括車輛停泊與進出管理。我們主要透過自有僱員及監控鏡頭、消防安全系統等科技解決方案提供安保服務。
- **清潔及園藝服務。**我們為物業公共區域(其中包括樓梯、欄杆、走廊、地下室及花園等)提供日常清潔、垃圾收集及排污處理等清潔與衛生維護服務。園藝綠化服務則涵蓋在管物業綠植的修剪、澆灌、施肥及蟲害防治，確保所管理物業內的綠化環境整潔美觀。我們的清潔及園藝服務主要透過分包商提供。

業 務

- **配套服務。**在入駐至搬離的全過程中，我們為業主、租戶及入駐企業提供配套服務，包括(i)協助業主的日常服務，如訪客接待及裝修管理；(ii)處理客戶投訴、建議以及跟進和反饋；(iii)物業管理費和水電費的收繳服務；(iv)收集和分類保管業主、租戶及入駐企業資料；及(v)與業主、租戶及入駐企業建立和維持聯繫。

增值服務

除基礎物業管理服務外，我們亦為在管物業的物業開發商、業主、租戶及入駐企業提供多種增值服務，供彼等選擇，包括(i)運營支持服務；(ii)園區配套服務及(iii)能源相關服務。我們亦獲物業開發商及物業管理公司委聘，為並非我們的在管物業提供運營支持服務。

運營支持服務

我們的運營支持服務包括：

- **物業銷售支持服務**

我們通常協助物業開發商銷售其產業園區內的物業。我們負責銷售支持，包括(i)進行市場調研並協助制定銷售策略，(ii)生成潛在客戶線索、開展營銷並維護客戶關係，如初次實地考察及接待以指引客戶參觀及(iii)提供售後支持，如處理物業交接。物業開發商另行聘請外部代理並由其作為授權代理與買家進行磋商、促成交易並提供準確物業資料，而並無作出未經授權的承諾。代理亦負責提供端到端交易支持，包括協助預售登記、按揭申請。此外，根據物業銷售支持服務，所有訂約方確認我們將不會提供任何房地產代理服務，包括作為物業開發商的銷售代理或為其撮合交易，而有關服務將由代理提供。

- **商業運營服務**

於往績記錄期間，我們以兩種不同的服務模式提供商業運營服務，即分租服務模式及委託管理服務模式。於2024財年，我們提供分租服務，而於2025財年及2026年上半年，分別除兩項物業及一項物業外，我們根據委託管理服務模式提供類似服務。

於2024財年，我們向在管物業業主租賃物業，並向租戶分租該等物業。我們訂立獨立的租賃協議，(i)作為承租人與物業業主訂立及(ii)作為出租人與租戶訂立。我們向業主租賃大致處於完工狀態的物業。我們負責招攬租戶並釐定租金，並與租戶訂立租賃協議，向租戶收取的租金構成我們的收入。根據與租戶的租賃協議，我們負責確保所租賃物業及其設施處於安全且可用的狀態。我們亦處理屋頂漏水或結構問題的維修並承擔相關費用，惟有關問題並非由租戶不當使用所導致。同時，我們承擔向業主支付的固定租

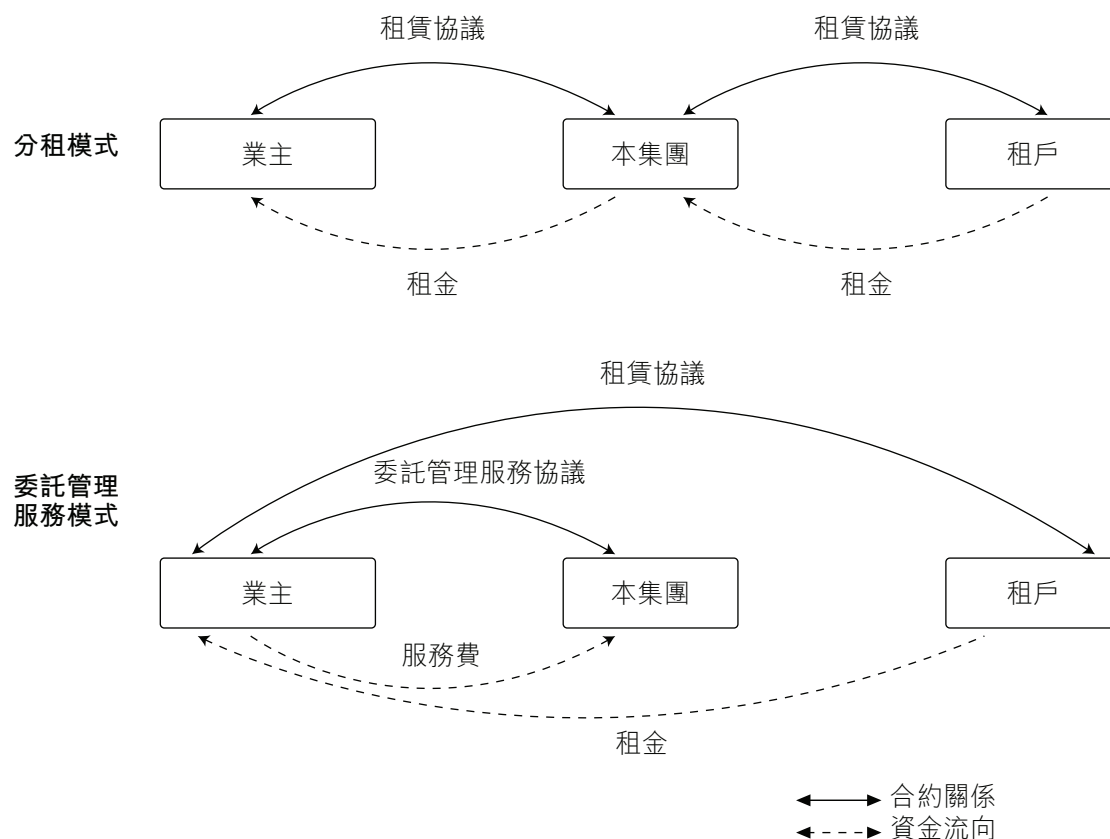
業 務

金。倘市場暢旺，入駐率及租金高，我們有望實現較高的收入及溢利。然而，倘經濟下行，商用或工業物業可能面臨入駐率下降或甚至長時間空置，從而導致收入不足以支付我們的固定成本。我們已於2024年底基本停止分租服務模式。

自2025年1月起，我們按委託管理服務模式營運多數物業，我們與業主訂立委託管理服務協議，據此，業主（包括我們的母公司集團）委託我們代為招攬租戶並管理其物業（不包括產業園區的公共區域）（包括工廠、附屬樓宇單位及天台）。在我們提供的基礎物業管理服務中，我們會全面負責維護所管理物業公共區域的安全、功能及外觀。而在商業運營服務中，我們則提供委託管理服務，旨在透過租戶招攬提升業主所持物業的價值，從而為業主產生經濟回報。業主與租戶簽訂租賃協議，其中載明租戶須向業主支付的租金。業主委託我們管理初步處於大致完工狀態的物業。我們負責配套設施升級，包括安裝空調及其他電器設備、清潔以及物業交接，令物業達到隨時可用的狀態。業主（通常為開發商）在委託管理協議中訂定物業的指定底價，該金額將由業主保留作為其回報。業主將租戶實際支付租金超出指定底價的部分支付給我們作為服務費。指定底價乃經計及以下各項釐定：(i) 周邊地區物業的可資比較市場租金，其為租戶預期應付租金；及(ii) 我們產生的營運成本，包括員工成本、配套設施升級成本及資產折舊。於該安排下，本集團不再承擔對業主的固定租金義務。倘市場租金降低且業主收取的指定底價超過租戶實際應付租金，我們將與業主磋商並尋求調整指定底價以維持我們的溢利。倘未能就指定底價的調整達成協議，我們將考慮終止委託管理服務。自採納委託管理服務模式以來及於最後實際可行日期，我們簽訂的所有委託管理服務協議均與母公司集團簽訂，而租戶實際支付的租金超過母公司集團收取的指定底價。儘管商業運營服務的合約安排發生變動，但分租服務模式項下的定價基準（即租戶向我們支付的租金與我們向業主支付的租金之間的差額）與委託管理服務模式項下的回報（即服務費）基本相同，原因是兩者均參考市場租金釐定。於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們分別為零項、九項及九項物業提供委託管理服務。於2025財年及2026年上半年，委託管理服務費相對於租戶支付予業主租金的加成率通常介乎15%至120%，此取決於：(i) 物業性質（為廠房或附屬宿舍）；(ii) 租戶與業主訂立租賃協議的時間（因其會影響市場租金）；及(iii) 廠房的樓層，較低樓層的廠房將產生較高的加成率。

業 務

下圖說明分租服務模式與委託管理服務模式的詳情：



於委託管理服務模式下，我們與業主訂立運營服務協議。根據弗若斯特沙利文的資料，我們所訂立的委託管理服務協議的條款符合市場慣例。我們委託管理模式下的運營服務協議一般包括以下主要條款：

服務條款	期限一般為固定期限16個月至35個月。
終止	倘未能糾正服務表現或提交付款對賬材料方面的問題，或出現擅自更改物業用途的情況，業主一般有權單方面終止協議。
我們的責任	業主授權我們代為招攬租戶及管理其物業（不包括產業園區的公共區域），包括廠房、配套建築物內的單位及天台。
服務費	載列將由業主保留作為其回報的物業指定底價。我們的服務費為租戶實際支付租金超出指定底價的部分。
付款條款	相關物業的服務費按季度計算，並須進行付款對賬。業主須於付款對賬後五個營業日內向我們付款。

業 務

下表載列根據分租服務模式及委託管理服務模式確認的收入與服務成本：

模 式	2024財年				2025財年				2026年上半年			
	收 入		服 務 成 本		收 入		服 務 成 本		收 入		服 務 成 本	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
分租服務	20,447	100.0	17,319	100.0	1,343	14.6	2,539	46.8	399	91.2	120	9.6
委託管理服務	—	—	—	—	7,874	85.4	2,889	53.2	4,131	8.8	1,141	90.4
商業運營服務總額	20,447	100.0	17,319	100.0	9,217	100.0	5,428	100.0	4,530	100.0	1,261	100.0

根據分租模式，收入主要指我們自租戶收取的租金收入總額，而服務成本主要包括本集團於自業主租賃相關物業時產生的租賃成本，連同租賃活動直接產生的其他經營成本，例如員工成本、物業改善及翻新成本以及於籌備及維護物業用於租賃過程中產生的其他開支。

根據委託管理服務模式，收入主要指本集團賺取的服務費，即(i)租戶支付的實際租金收入及(ii)由業主保留的預先協定的指定底價的差額。因此，於避免承擔租賃相關風險的同時，於委託管理服務模式下確認的收入在經濟意義上類似於租金收入較分租模式下租賃成本的溢價。委託管理服務模式下的服務成本主要包括員工成本、配套升級及翻新產生的成本以及就籌備及維護物業以保持租戶隨時可用狀況所用資產的折舊。

● 供應商尋源與管理服務

我們協助業主根據其營運需求尋找合適的供應商。例如，我們為業主、租戶及入駐企業引薦安全顧問公司。該外部顧問公司將對入駐企業進行現場安全巡查、安全教育培訓、組織消防應急演練並指導入駐企業實施整改措施(倘需要)，且我們協助顧問公司為產業園區的入駐企業組織培訓課程及演練。我們向顧問公司收取其向業主、租戶及入駐企業所徵收的安全生產服務費中的指定百分比作為服務費。

我們亦為業主、租戶及入駐企業引薦建築裝修公司，為我們的在管物業單元提供家私及設備服務。我們向建築裝修公司收取其與業主、租戶或入駐企業之間協定的合約金額的指定百分比作為服務費。

業 務

園區配套服務

我們為入駐企業提供多元化的選擇性服務以支持產業園區的卓越營運及日常生活品質。我們的園區配套服務的範例包括：

- 室內清潔服務

我們為業主、租戶及入駐企業提供室內清潔服務，該等服務包括日常衛生清潔、玻璃清洗、地毯清洗、沙發家具清洗和保養等特約服務供其選擇，按照單次收費、包月及年度費用結算方式。我們通常通過我們的自有僱員或分包商提供該等服務。

- 室內維修服務

我們為業主、租戶及入駐企業提供室內維修服務，包括其生產、經營及辦公場所內裝飾裝修工程及設施設備的維修服務，該項服務我們通常通過自有的僱員提供，亦或透過分包商提供該等服務。

能源相關服務

我們的能源相關服務包括(i)太陽能項目及(ii)儲能項目。



我們引進能源科技公司投資於在管項目並於在管項目中安裝相關設施，包括光伏電站(含太陽能板及電池)。我們分享能源服務供應商在我們管理物業內能源項目的溢利，該溢利指根據服務協議計算的電費與預定單位成本之間的差額。租戶或業主須支付的所有電費，不論是由太陽能發電站或國家電網供應，均依照國家電網公佈的價格計算。我

業 務

們與物業業主保持聯繫並受其委託管理部分在管物業的屋頂空間，並將此類空間提供予能源科技公司進行太陽能項目。因此，我們亦會向能源科技公司收取提供屋頂空間的費用。

我們與能源服務公司就太陽能項目簽訂的協議通常載有以下主要條款：

服務期限	初始期限為自太陽能發電站併網日期起計20年。合約期屆滿後，訂約方同意，在相同條款下，彼等須優先與對方訂立為期五年的單獨續約合約。
終止	任何一方均可通過相互書面協定方式終止協議，或因另一方重大違約而單方面終止協議。
我們的責任	我們向能源服務供應商提供合法且無產權負擔的屋頂空間及必要支持(包括進出通道、臨時公用設施及存放)，避免光伏板受到任何日照遮擋。
能源服務公司的責任	能源服務公司投資、擁有、運營及維護太陽能發電站，確保符合所有適用法律及安全標準。其負責取得所有必要的批准與許可，並協調併網事宜。
服務費	我們就提供屋頂空間向能源服務公司收取固定服務費。 我們分成能源服務供應商於我們在管物業的該等能源項目中所產生的溢利，即電費與預定單位成本之間的差額，該費用低於國家電網所釐定的電費。我們與能源服務供應商按50：50的比例分享利潤。
支付條款	年度固定服務費於全面併網之日以及於後續各年相同時間一次性付清。 溢利分成按月支付予我們。

就儲能項目而言，我們委託能源服務供應商投資並安裝儲能裝置(包括電池板)，用以儲存自國家電網購入的電力，該電力於用電低谷時段按國家電網公佈的「谷價」購入，並將於正常或高峰時段以「平價」或「峰價」售予物業住戶。

業 務

我們的收入模式

物業管理及增值服務

基礎物業管理服務

於往績記錄期間，我們就提供物業管理服務所收取的費用主要是按包幹制收取。

根據弗若斯特沙利文的資料，包幹制收入模式為中國收取物業管理費的主要方式。根據包幹制收入模式，我們按年就物業管理服務（透過我們的自身僱員及第三方分包商提供）收取固定的「全包」費用。我們有權保留向物業開發商及業主收取的全額物業管理費作為收入及承擔有關提供物業管理服務產生的成本並將有關成本確認為銷售及服務成本。

於磋商及訂立物業管理服務協議前，我們會進行可行性研究以盡可能精確地對服務成本作出估計。成本包括勞工成本、清潔及園藝開支、公用專業開支及維護成本等。由於我們自行承擔該等成本，利潤率受能否準確預估成本以及控制服務成本影響。倘銷售及服務成本高於預期，我們將無法自客戶收取額外款項維持利潤率。有關包幹制收入模式所產生風險的更多詳情，請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—倘我們未能控制提供包幹制物業管理及增值服務的成本，則我們可能會蒙受損失及我們的利潤率可能會下降。」一節。

於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們分別在三項、零項及兩項物業上錄得虧損。於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們管理上述虧損物業產生的虧損總額分別為人民幣0.6百萬元、零及人民幣0.2百萬元。所有虧損項目均來自獨立第三方。2024財年武義縣光電產業園的虧損源於戰略定價策略，我們提供較低的物業管理費以獲取初始合約，並吸引來自該國有企業的未來項目機會，這可能為本集團帶來更大溢利。2024財年久耀科技小微園的虧損是由於該等物業位於金華市武義縣，故收取的物業管理費較低。誠如弗若斯特沙利文所確認，由於當地市場狀況、相對較低的營運成本及該地區的租戶情況，武義縣的物業管理服務費普遍較經濟較發達地區為低。蘭創首田塑料製品產業園的虧損是由於2024財年的管理費較低，原因為該項目二期僅於2025年底交付且於交付前授予項目開發商優惠管理費安排。受服務成本下降所推動，上述所有三個項目於2025財年均已扭虧為盈。此前，於2024年營運開始時及營運初始階段分配了較多人手資源，產生了較高的初始營運成本。

就2026年上半年而言，與欣旺達周邊綜合體相關的虧損乃由於(i)與物業管理公司的結算進度緩慢，2026年上半年來自基礎物業服務的收益尚未悉數確認及(ii)於2026年上半年大致完成提供運營支持服務，導致運營支持服務所得收益減少。就2026年上半年而

業 務

言，與武義縣光電產業園相關的虧損乃由於(i)如上文所述，由於物業位於金華市武義縣，故物業管理費較低及(ii)客戶對該等服務的需求下降，導致園區配套服務所得收益減少。

下表載列物業管理服務費的收入模型：

我們的收入	我們將物業開發商及業主支付的物業管理費悉數確認為收入。
我們提供物業管理服務產生的成本	我們承擔提供物業管理服務時所產生的成本。
物業管理服務費與我們提供物業管理服務產生的成本之間的差額或盈餘	倘所收取的物業管理費不足以支付所產生的所有成本，我們無權要求物業開發商及業主向我們支付差額。

定價政策

我們根據市場慣例就我們的物業管理業務採取基於面積的定價方法。

一般而言，我們一般通過考慮(i)服務的範圍及質量；及(ii)預算、估計成本及盈利目標等因素對物業管理服務定價。按基於面積的定價方法，我們經考慮物業類別、服務質素等主要因素（經參考可資比較項目的單位費用）後以「每平方米每月人民幣」的方式收取物業管理費。

於往績記錄期間，本集團就工廠收取的每月單位物業管理費介乎約每月每平方米人民幣0.8元至每平方米人民幣2.0元，而就宿舍、商業單位或辦公室而言，則介乎約每月每平方米人民幣1.5元至每平方米人民幣2.1元。

於往績記錄期間，本集團按基於面積的定價方法收費的所有項目的收費均在同行的價格範圍內。

根據國務院2018年3月19日頒佈的《物業管理條例》，已竣工但尚未出售或者尚未交給物業買受人的物業，物業管理費由物業開發商交納。在與客戶協商後及根據行業慣例，我們就向空置物業提供的物業管理服務向物業開發商收取標準費率70–90%的物業管理費。誠如弗若斯特沙利文確認，我們有關空置物業的定價標準與浙江省同行的收費標準一致。

國務院負責物價管理及建設管理的有關部門共同監督物業管理費及發佈相關指導意見，我們亦受到中國政府頒佈的定價管控的限制。於2014年12月，國家發改委頒佈《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》（「通知」），規定省級價格部門可以自行決策符合特定條件的若干類物業相關價格管控或指導政策。根據中國法律法規，物業管理收費應參考政府指導價格或市場價格後，基於接受物業管理服務的相關物

業 務

業的性質與特點釐定。具體定價原則及實施規則由各省、自治區及直轄市地方政府的價格管理主管部門與物業管理部門釐定。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，根據弗若斯特沙利文的資料，我們收取的物業管理費與中國物業管理公司收取物業管理費的相關市場趨勢整體一致。

增值服務

我們為物業開發商、業主、租戶及入駐企業提供可選擇的增值服務，以滿足其各類需要。於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們來自增值服務的收入分別約為人民幣29.2百萬元、人民幣26.3百萬元及人民幣12.8百萬元。我們(i)向與我們合作提供增值服務的服務供應商收取分成收益或(ii)就我們提供的增值服務向用戶收取每單位費用。

運營支持服務

就物業銷售支持服務而言，在我們的協助下，我們收取固定比例的物業銷售所得款項作為服務費。於往績記錄期間，我們並未提供房地產經紀服務。就該等物業銷售支持服務項目而言，我們僅針對物業銷售提供項目轉介及其他支持服務，至於代理銷售等房地產經紀服務，則由第三方房地產經紀公司提供，而非由我們提供。有關我們及第三方經紀公司所提供服務的詳情，請參閱「我們的業務模式—增值服務—物業銷售支持服務」。就商業運營服務而言，我們按季度向業主收取服務費。根據委託管理服務協議，我們及業主協定物業的指定底價，該金額將由業主保留作為其回報。我們的服務費為租戶實際支付租金超出指定底價的部分。簡而言之，通常在租戶向業主支付實際租金後，業主保留指定底價，並將剩餘款項支付給我們作為服務費。於往績記錄期間，我們產業園區的每月每平方米商業運營費介乎人民幣9元至人民幣21元（就自母公司集團及獨立第三方獲得的兩個項目而言）。根據弗若斯特沙利文的資料，上述費用範圍與行業平均水平一致。

就供應商尋源與管理服務而言，我們向外部供應商收取其與業主、租戶或入駐企業所協定合約金額中的特定百分比作為服務費。

園區配套服務

我們的園區配套服務通常採隨用隨付制。例如，我們的單位內清潔服務按每次到訪小時數收費。於往績記錄期間，我們的單位內清潔服務收費介乎每小時人民幣30元至人民幣50元。就我們的單位內維修服務而言，視乎維修項目而定，我們每項收費介乎人民幣20元至人民幣200元（不包括材料）（就自母公司集團及獨立第三方獲得的兩個項目而言）。根據弗若斯特沙利文的資料，室內清潔服務及室內維修服務的上述費用範圍與行業平均水平一致。

業 務

能源相關服務

我們引薦能源科技公司投資並於我們管理的項目中安裝太陽能發電站（包括太陽能板及電池板）。我們根據屋頂空間的面積向能源科技公司收取固定費用。根據委託管理服務協議，母公司集團授權我們管理其擁有的屋頂空間。我們亦與其他業主簽訂租賃協議，據此，彼等將其擁有的屋頂空間出租予我們。隨後，我們與能源科技公司簽訂能源管理服務協議，授予彼等將屋頂用於太陽能項目的權利。我們亦分佔能源科技公司產生的溢利，即向入駐企業發出的實際電費賬單與根據服務協議所協定單位成本之間的差額。於2026年6月30日，我們已於八項在管物業中提供能源相關服務。

就儲能項目而言，我們委託能源服務供應商投資並安裝儲能裝置（包括電池板），用以儲存自國家電網購入的電力，該電力於用電低谷時段按國家電網公佈的「谷價」購入，並將於正常或高峰時段以「平價」或「峰價」售予物業住戶。

付款及信用期

基礎物業管理費一般根據協議條款按月、按季或按年預先繳付。增值服務費一般於我們提供服務後到期應付及每月或每年按交易結付。我們主要接受透過銀行轉賬及第三方平台（如微信支付及支付寶）支付物業管理費。為促進物業管理費及其他款項的及時收取，我們可透過短信及書面通知等渠道，定期提醒物業開發商及業主。就收取尚未支付的物業管理費而言，我們將以口頭及／或書面形式提醒尚未支付款項的客戶。就頻繁逾期付款的客戶而言，我們將增加提醒頻率。為確保我們符合中國訴訟時效的規定，我們會每年發一份繳款通知書，並可通過訴訟索回尚未支付的款項。

招標、競標及磋商過程

我們透過招標、競標或磋商過程自物業開發商獲得物業管理服務協議。

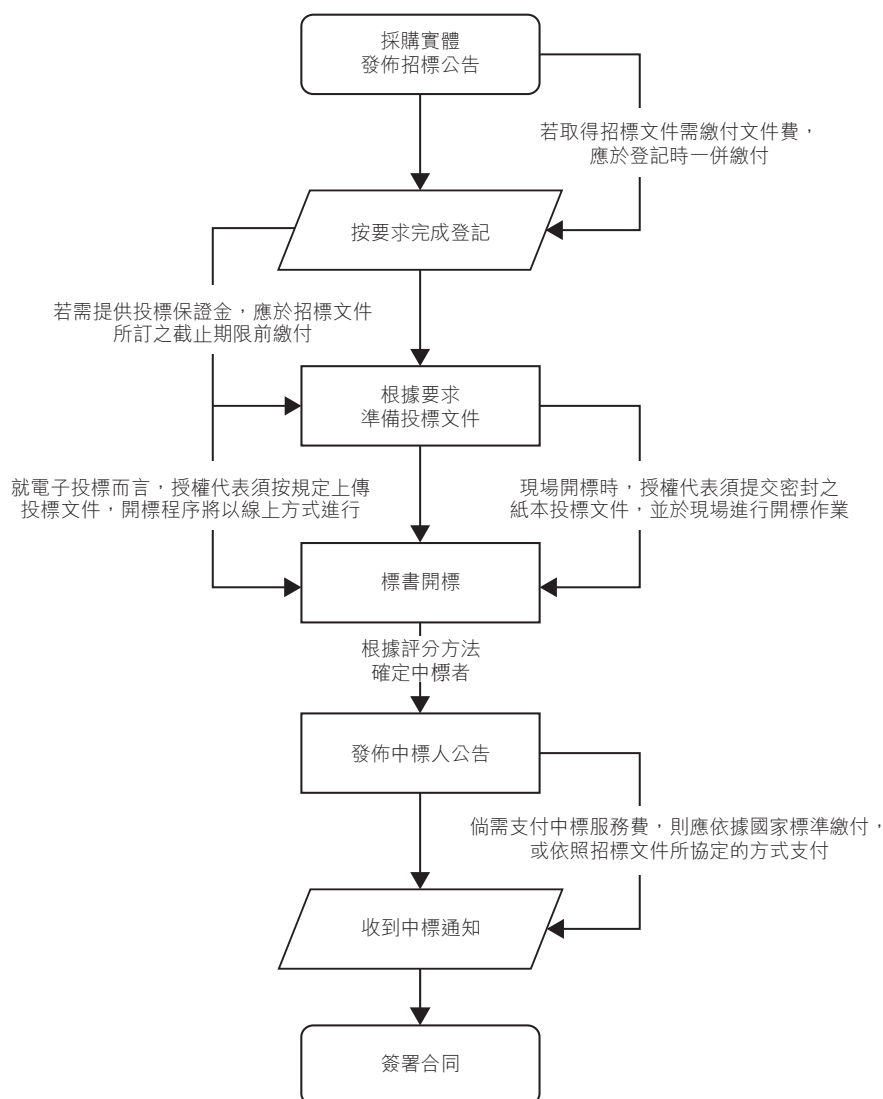
於往績記錄期間，我們一般通過參與招標程序獲取初步物業管理服務協議，該程序要求物業開發商對多家物業管理公司進行評估與篩選。就非住宅物業管理而言，除非當地物業管理的相關規定強制要求進行招標，否則無需履行招標程序。

招標公告通常由物業開發商針對開發或交付中的物業發出。於審閱招標公告後，我們會向物業開發商提交投標文件，內容一般包含招標邀請書規定的建議定價、物業管理方案與計劃及其他相關資料。物業開發商將根據報價、服務品質、管理制度、人力資源

業 務

管理及建議管理方案等因素對收到的投標書進行評估，最終擇優選定中標方。於中標後，我們與相關物業開發商簽訂物業管理服務協議。

以下流程圖說明了我們獲得物業管理服務協議的典型招標過程的每個階段：



於2024財年、2025財年、2025年上半年及2026年上半年，我們分別就獨立第三方開發或擁有的物業參與了11場、14場、11場及2場招投標程序，於相應年度／期間的中標率／競標成功率分別為54.5%、57.1%、100.0%及100.0%。於2024財年、2025財年、2025年上半年及2026年上半年，我們分別就母公司集團開發或擁有的物業參與了零場、八場、11場及零場招投標程序，於相應年度／期間的中標率／競標成功率分別為零、100.0%、100.0%及零。

業 務

下表載列於往績記錄期間我們簽訂的服務合同（包括基礎物業管理服務及增值服務）按物業開發商類型劃分的中標率：

	2024財年			2025財年			2026年上半年		
	提交的 標書數	中標 數量	中標率 (%)	提交的 標書數	中標 數量	中標率 (%)	提交的 標書數	中標 數量	中標率 (%)
母公司集團	—	—	—	8	8	100.0	—	—	—
獨立第三方	11	6	54.5	14	8	57.1	2	2	100.0
總計	11	6	54.5	22	16	72.7	2	2	100.0

服務協議

基礎物業管理服務協議

我們的物業管理服務協議包括與物業開發商的前期物業管理服務協議及與業主的物業管理服務協議，通常包括以下主要條款：

服務期限	期限一般為固定一年或無訂明期限直至業主委員會成立為止。我們的大多數協議規定，當業主委員會 ^{附註} 與物業管理公司簽訂的新物業管理服務協議生效時，其將自動終止。
終止	協議將通常於到期時自動終止。就與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議而言，其通常並不賦予該協議訂約方權利可在並無違約的情況下終止該協議，故我們經商業磋商後須與相關物業開發商訂立終止協議。就與單一業主簽訂的物業管理服務協議而言，倘當前業主將物業出售給新業主，則新業主須與我們簽訂新物業管理服務協議。
我們的義務	我們一般負責提供基礎物業管理服務（協議所規定的範圍和標準）。在若干物業管理服務協議中，我們亦須提供我們與客戶之間專門安排的其他增值服務。我們可靈活滿足客戶在此方面的需求和要求。

附註：根據中國民法典，業主可以設立業主大會，選舉業主委員會。業主無須強制設立業主委員會。誠如中國法律顧問告知，目前中國法律並無具體條文規管工商業物業業主委員會的選舉程序。根據《物業管理條例（2018年修正）》規定，小區業主大會可聘任或解聘物業管理企業，該決議須獲得佔小區總建築面積過半數、且佔業主總人數過半數的業主投票同意。於最後實際可行日期，據董事所知，業主並無計劃在我們的在管項目中成立業主大會；倘業主大會訂立物業管理服務協議，則我們的服務期限可能因而終止。

業 務

服務範疇及標準	協議載列我們管理的區域和在管建築面積，包括物業的共用區域(包括房屋的承重結構、外牆、屋頂、入戶大廳)及共用設施(通常包括水管、供水管道系統、照明設備、電力系統、郵箱及消防系統)。協議亦載列我們物業管理服務的預期標準，例如服務的頻率(包括清潔公共區域及檢查公共設施)。
服務費	協議載列物業管理費的金額，由物業開發商、業主或租戶以包幹制支付。物業開發商負責支付尚未售出單位的物業管理費。
風險分配	我們對在提供物業管理服務過程中因我們的過失而對所管理的物業或人員造成的損害負責。我們可向任何直接造成有關損害的第三方索賠，並可在支付有關損害賠償後索賠保險。
分包	我們獲准將部分專業物業管理服務外包予我們的分包商，但我們必須主要負責物業管理的表現，並負責分包商的表現。
爭議解決方案	雙方通常須在開始訴訟或仲裁之前首先通過談判解決任何合約糾紛。

我們一般與物業開發商及業主等客戶訂立物業管理服務協議。就物業開發商而言，我們通常會於物業開發項目預售或銷售前與彼等訂立前期物業管理服務協議。前期物業管理服務協議的有效期通常至該協議到期、磋商終止或業主委員會與新選聘的物業管理服務提供商簽訂新的物業管理服務協議生效為止。

為確保並繼續獲得物業管理服務協議，我們必須一貫地以具競爭力的價格提供優質服務。業主可通過業主委員會，通過招標程序聘請新的物業管理服務提供商，亦可根據有關服務條款及條件、質量及價格的特定標準選擇一家提供商。根據《物業管理條例》，業主在取得擁有佔社區總建築面積一半以上的專屬區域且佔業主總人數一半以上的業主的贊成票後，可聘用或解僱物業管理企業。倘業主通過業主委員會選擇了我們，我們將與業主委員會簽訂新的物業管理服務協議。

業 務

倘物業交付後並無成立業主委員會，我們與物業開發商簽訂的前期物業管理服務協議將繼續有效，並要求業主直接向我們支付物業管理費。倘前期物業管理服務協議的初始期限屆滿，且並無成立業主委員會，則(i)前期物業管理服務協議將自動續期，直至新聘請的物業管理服務供應商與業主委員會訂立物業管理服務協議為止(如有適當的有效條款)；或(ii)前期物業管理服務協議的各方可在合約中並無任何自動續約條款的情況下協商延長服務。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們管理的項目並無成立業主委員會。

我們的增值服務協議

就運營支持服務而言，我們主要(i)與物業開發商及房地產代理訂立物業銷售支持服務協議；及(ii)與物業開發商訂立商業運營服務協議。就園區配套服務而言，多數服務乃根據客戶下達的訂單提供及我們未必與客戶訂立協議。在能源相關服務方面，我們主要與能源科技公司訂立能源管理服務協議。

物業銷售支持服務協議的主要條款

我們的物業銷售支持服務協議通常包括以下主要條款：

服務期限	期限一般為固定的18個月至42個月。
終止	物業開發商有權根據其表現評估於七個工作日內提前發出通知單方面終止協議。
我們的義務	我們協助物業開發商銷售其物業。我們通常亦負責初步商業規劃、營銷及宣傳、物業參觀的後勤支援，並協助辦理物業交接手續。
服務費	協議設定服務費金額為物業價格預先設定的百分比。
支付條款	該物業的相應服務費將在客戶付清房款(包括按揭放款)後計算。服務費於客戶額付款後七日內核算及每月支付。

業 務

續約率及留存率

續約率

下表列示所示期間物業管理服務續約率的明細：

	2024財年	2025財年	2026年上半年
續約項目數量	2	5	7
到期項目數量	2	8	7
續約率	100.0%	62.5%	100.0%

於2024年財年、2025財年及2026年上半年，我們的物業管理服務協議續約率分別為100.0%、62.5%及100.0%。於往績記錄期間，來自母公司集團的物業管理服務項目概無屆滿。就來自獨立第三方的項目而言，續約流程可能採取不同形式，包括自動逐年續約、根據本集團表現於一年後續約，或於屆滿時重新招標。詳情請參閱本節「我們的在管物業」。根據弗若斯特沙利文的資料，續約率的計算基準符合行業標準。

於2025財年，我們三個在管項目已經終止。其中，屠甸鎮智創園的物業管理合約已屆滿且須透過具競爭性的招標程序進行重續。我們未能贏得續約標案，原因為我們提出的報價高於中標價，而若降低報價，將會導致利潤率壓縮。由於項目入住率相對較低，年內提供管理費折扣，義烏數字與智能化產業社區的物業管理費由2024年的每月每平方米人民幣0.8元減少約50%至2025年的每月每平方米人民幣0.4元。鑒於管理費水平相對較低且項目盈利能力有限，並考慮到其財務表現預期不會有實質性改善，我們選擇於2025年11月相關物業管理合約到期時不予續約。我們亦選擇於合約屆滿後終止光學膜產業鏈科創園的物業管理服務。項目開發商對租戶數目施加新限制，要求將整個產業園區

業 務

出租給一名或僅有少數幾名租戶，而非多名租戶。經計及產業園區的規模，對租戶人數的限制對我們而言並非實際可行，且由此產生的低入駐率將影響我們日後的物業管理服務收入。因此，我們決定不續簽該項目。下表載列已終止項目詳情：

產業園區／商業物業名稱	地點	在管建築面積	項目來源	管理開始日期	終止日期	每月平均基礎物業管理收入		各分部項目貢獻的收入及佔總收入貢獻的百分比 ^{附註}		項目貢獻的毛利及毛利率			
		2024財年 (每平方米人民幣元)				2025財年 (每平方米人民幣元)	2024財年 (人民幣千元)	2025財年 (人民幣千元)	2024財年		2025財年		
									(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	
		(千平方米)											
1	屠甸鎮智創園	浙江省嘉興市	105 獨立第三方	2022年8月26日	2025年9月25日	1.5	1.2	A：1,848 B：— C：— D：30 總計： 1,878(2.6%)	A：1,114 B：— C：— D：— 總計： 1,114(1.4%)	19	1.0	343	30.8
2	義烏數字與智能化產業社區	浙江省金華—義烏地區	571 獨立第三方	2024年11月1日	2025年11月30日	0.8	0.4	A：450 B：— C：— D：— 總計： 450(0.6%)	A：2,370 B：10 C：— D：191 總計： 2,571(3.2%)	238	52.7	624	24.3
3	光學膜產業鏈科創園	浙江省金華—義烏地區	48 獨立第三方	2024年9月2日	2025年12月31日	0.7	1.3	A：140 B：— C：— D：— 總計： 140(0.2%)	A：750 B：— C：— D：— 總計： 750(0.9%)	49	35.0	269	35.9

附註：

服務類型標示如下：
A：基礎物業管理服務
B：運營支持服務
C：園區配套服務
D：能源相關服務

留存率

	2024財年			2025財年			2026年上半年		
	母公司集團	獨立第三方	總計	母公司集團	獨立第三方	總計	母公司集團	獨立第三方	總計
留存項目 ^{附註1}	12	11	23	12	10	22	12	10	22
在管項目 ^{附註2}	12	11	23	12	13	25	12	10	22
留存率	100.0	100.0	100.0	100.0	76.9	88.0	100.0	100.0	100.0

附註：

- 指於年末留存的項目數量。
- 指於年末我們的在管項目總數。

我們承接的物業管理項目數量穩定發展。於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們的物業管理服務協議留存率分別為100.0%、88.0%及100.0%。根據弗若斯特沙利文的資料，續約率的計算基準符合行業標準。

業 務

我們的供應商及分包商

往績記錄期間的主要供應商

於往績記錄期間，我們的供應商一般為提供清潔、保安及維護服務的分包商。我們聘請分包商提供專業清潔以及維修及維護服務，以及採購僱員在提供服務的過程中所使用的消耗品。下表載列於往績記錄期內我們五大供應商的概況：

2024財年

供應商名稱	供應商的背景／ 業務性質	銷售成本 金額 人民幣千元	佔年內銷售成 本總額的概約 百分比 %	提供的 主要服務	供應商首次與 本集團開始 建立業務 關係的年份	信用期	付款方式
母公司集團 ⁽¹⁾	一家於中國成立的物業開發商及其母公司浙江龐隆為私營公司及其註冊資本為人民幣50.0百萬元	10,312	22.6	物業租賃	2019年	預付款項	銀行轉賬
杭州迪邦清潔服務有限公司	一家於中國成立的私營公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元，主要從事提供專業清潔、清洗及消毒服務	2,339	5.1	清潔服務	2021年	10至20個工作日	銀行轉賬
金華金肯電梯工程有限公司 （「金華金肯」）	一家於中國成立之私營公司，註冊資本為人民幣2.0百萬元，主要從事提供電梯維修與保養服務	1,622	3.6	電梯維修與保養服務	2021年	分期	銀行轉賬
浙江賓開保安服務有限公司	一家於中國成立的私營公司，註冊資本為人民幣31.0百萬元，主要從事提供保安服務	1,449	3.2	保安服務	2023年	5個工作日	銀行轉賬
蘭創吉成 ⁽¹⁾	一家於中國成立的私營公司，註冊資本為人民幣50.0百萬元，主要從事房地產開發及產業園區建設	1,168	2.6	物業租賃	2019年	預付款項	銀行轉賬
總計		<u>16,890</u>	<u>37.1</u>				

業 務

附註：

- (1) 於2024財年，我們透過運營支持服務的分租模式，租賃母公司集團及蘭創吉成（浙江龐隆的聯繫人）開發及擁有的若干物業。此模式於2025財年大幅變更為委託管理服務，據此，我們停止向母公司集團及蘭創吉成租賃物業。因此，2025財年並無確認有關銷售成本。

2025財年

供應商名稱	供應商的背景／ 業務性質	銷售成本 金額 人民幣千元	估年內銷售 成本總額的 概約百分比 %	提供的 主要服務	供應商首次與 本集團開始 建立業務 關係的年份	信用期	付款方式
江蘇納輝人力資源股份有限公司（前稱為宿遷納輝人力資源有限公司（「宿遷納輝」））	一家於中國成立的私營公司，註冊資本為人民幣20.0百萬元，主要從事提供人力資源服務	10,406	25.3	勞務分包	2024年	15日	銀行轉賬
杭州迪邦清潔服務有限公司	一家於中國成立的私營公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元，主要從事提供專業清潔、洗滌及消毒服務	3,648	8.9	清潔服務	2021年	10至20個工作日	銀行轉賬
金華金肯	一家於中國成立的私營公司，註冊資本為人民幣2.0百萬元，主要從事提供電梯維修與保養服務	1,730	4.2	電梯維修與保養服務	2021年	分期	銀行轉賬
浙江賓開保安服務有限公司	一家於中國成立的私營公司，註冊資本為人民幣31.0百萬元，主要從事提供保安服務	1,453	3.5	保安服務	2023年	5個工作日	銀行轉賬
供應商A	中國的國家電力供應商及其母公司為非上市國有企業及其註冊資本為人民幣1.3萬億元	1,429	3.5	電力供應	2020年	30日	銀行轉賬
總計		<u>18,666</u>	<u>45.4</u>				

業 務

2026年上半年

供應商名稱	供應商的背景／ 業務性質	銷售成本 金額 人民幣千元	佔年內銷售 成本總額的 概約百分比 %	提供的 主要服務	供應商首次與 本集團開始 建立業務 關係的年份	信用期	付款方式
宿遷納輝	一家於中國成立的私營公司，註冊資本為人民幣20.0百萬元，主要從事提供人力資源服務	4,323	22.7	勞務分包	2024年	15日	銀行轉賬
杭州迪邦清潔服務有限公司	一家於中國成立的私營公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元，主要從事提供專業清潔、洗滌及消毒服務	1,937	10.1	清潔服務	2021年	10至20個工作日	銀行轉賬
金華金肯	一家於中國成立的私營公司，註冊資本為人民幣2.0百萬元，主要從事提供電梯維修與保養服務	1,063	5.6	電梯維修與保養服務	2021年	分期	銀行轉賬
浙江賓開保安服務有限公司	一家於中國成立的私營公司，註冊資本為人民幣31.0百萬元，主要從事提供保安服務	612	3.2	保安服務	2023年	5個工作日	銀行轉賬
供應商A	中國的國家電力供應商及其母公司為非上市國有企業及其註冊資本為人民幣1.3萬億元	500	2.6	電力供應	2020年	30日	銀行轉賬
總計		<u>8,436</u>	<u>44.2</u>				

業 務

於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們的銷售成本分別為人民幣45.7百萬元、人民幣41.1百萬元及人民幣19.1百萬元，主要包括分包成本、員工成本及設備保養成本。

於往績記錄期間各年，我們的五大供應商於2024財年、2025財年及2026年上半年的採買總額分別為人民幣16.9百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣8.4百萬元，分別佔我們銷售成本總額的37.1%、45.4%及44.2%，而最大供應商於往績記錄期間各年的採購額分別為人民幣10.3百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣4.3百萬元，分別佔我們於相應年度銷售成本總額的22.6%、25.3%及22.7%。於往績記錄期間，我們與五大供應商保持穩定業務關係。我們一般不會與五大供應商簽訂任何長期協議。

於2025財年及2026年上半年，我們的最大供應商為宿遷納輝，我們於2024年11月透過宿遷納輝的另一客戶經我們的業務網絡轉介而認識該公司。於2025年，宿遷納輝向我們以外的客戶提供勞務分包服務，而於2025財年本集團向宿遷納輝貢獻的收入並不重大，約佔宿遷納輝總收入的11%。宿遷納輝的股東及其聯屬實體在人力資源服務領域擁有豐富經驗。宿遷納輝的唯一股東、經理及董事王彬於提供人力資源服務方面擁有約10年經驗。除宿遷納輝外，彼亦擁有並管理其分公司，即宿遷納輝人力資源有限公司台州分公司、宿遷納輝人力資源有限公司徐州分公司及宿遷納輝人力資源有限公司湖州分公司。彼通過宿遷納輝及該等分公司，為江蘇省、浙江省及上海市超過20名從事物業管理、太陽能、家用電器及戶外產品業務的客戶提供服務。經考慮(其中包括)營運管理專業知識及定價等因素後進行評估，我們委聘宿遷納輝提供勞務分包服務。該委聘透過使我們能夠更有效地根據項目需求調配人手，同時減少與內部勞動力配置相關的行政管理成本，從而提高我們的營運靈活性。

作為我們將若干現場勞動密集型職能(如保安、清潔及廢物管理)外包予合資格外部服務提供商的策略的一部分，我們進行了人力重組。在此過程中，我們向我們的前僱員介紹了宿遷納輝的就業機會。據董事所深知，約70名前僱員(佔2025財年我們向宿遷納輝採購勞務的40%)不再為我們的僱員，並於2024年底及2025年初在成功通過該公司評估後加入宿遷納輝，以根據我們於2024年11月與宿遷納輝訂立的勞務分包服務協議提供有關服務。該等人士繼續在我們管理的項目中提供清潔及保安服務。由於相關人員已熟悉我們的場地要求及運營標準，採納本安排乃為促進更平穩運營過渡並確保服務連續性。除勞務分包安排外，宿遷納輝與本集團並無有關該70名前僱員的安排。據中國法律顧問告知，本集團與宿遷納輝於往績記錄期間的上述勞務分包服務安排在所有重大方面均符合相關中國法律法規。

業 務

據董事所深知，於最後實際可行日期，除為我們的供應商外，宿遷納輝與本公司或其各自的附屬公司、股東、董事或高級管理層或彼等各自的任何聯繫人之間，過往或現時概無任何關係（包括業務、僱傭、家族、信託、融資或其他關係）。

除母公司集團及其附屬公司、合營企業及聯營公司外，我們於往績記錄期間的前五大供應商均為獨立第三方，且我們並無遇到與我們的供應商有關的任何重大延誤、供應短缺或業務中斷，亦無遇到與我們的供應商有關的任何重大產品索償。於最後實際可行日期，除母公司集團、其附屬公司、合營企業及聯營公司外，我們的董事、彼等的緊密聯繫人或據董事所知擁有我們已發行股份數目5%以上的任何股東，概無於我們的五大供應商中擁有任何權益。

分包商的管理

我們通常於考慮以下因素，如價格、行業聲譽和資質、財務實力和經營規模後聘請我們的分包商。

一旦選定的分包商開始提供分包服務，我們會定期監控及評估其表現。分包商的表現記錄亦將不時更新。倘表現多次不達標，相關分包商的服務將被終止。

我們與分包商合作，為客戶提供物業管理及增值服務。我們一直並將繼續外包若干勞動密集型服務予分包商，主要是保安、清潔，以及若干維修及維護服務。我們聘請專業分包商維修若干設施，其維修及維護工作必須由具備必要資質的分包商進行。

另一方面，我們的質量控制部門定期監察、評估及管理分包商，以及協調及管理不同分包商的表現。我們的分包商所提供的服務專業，運作效率高。我們相信，該等分包安排將使我們能夠利用分包商的人力資源和技術專長、降低員工成本及提升我們運營的整體盈利能力。我們亦可投入更多資源來改善我們的服務質素。

於2024財年、2025財年及2026年上半年，分包成本分別為人民幣5.0百萬元、人民幣16.6百萬元及人民幣7.3百萬元，分別佔相應期間我們銷售及服務成本的10.9%、40.4%及38.1%。有關大幅增加的詳情，請參閱「財務資料—綜合損益及其他全面收益表主要項目說明—銷售成本」一節。

根據勞務派遣安排，訂約方一般會協定僱員數量、僱員工資及派遣期間。僱用勞務派遣代理的公司通常負責管理被派遣至該公司的僱員，並對派遣僱員適用其人力資源政策。根據分包協議，(i)外包僱員的管理應由勞務外包承包商負責，而非本集團；(ii)我們的人力資源政策不適用於相關生產分包商的工人，及(iii)我們既不直接釐定亦不向分

業 務

包僱員支付工資。基於上述所述，並根據中國法律顧問意見，本集團與外部服務供應商之間的分包安排並不構成本集團使用派遣工人，且於往績記錄期間並未違反《中華人民共和國民法典》中關於勞務外包的任何強制性規定。

我們分包協議的主要條款

為規範與分包商的安排，我們按公平基準以商業條款與個別分包商訂立分包協議。我們一般的分包協議的主要條款包括如下：

服務期限	分包協議的期限一般為一年，並可於協議終止前經磋商後重續。
我們的義務	我們一般負責監督分包商提供的服務，並向現場員工提供必要的設備。
分包商的義務	分包商負責按照分包協議中規定的範圍和標準提供服務，並遵守所有適用的法律法規。倘表現不達標，分包商必須在我們規定的期限內採取必要的整改措施。倘其未能做到，我們有權扣減應付給分包商的服務費。分包商必須管理提供分包服務的員工，且本集團與分包商的員工之間不存在僱傭關係。
風險分配	分包商應對分包商在提供分包服務過程中的過失造成的任何財產損失或人身傷害負責。分包商亦須根據中國法律及法規為其員工支付社會保險，如有違反適用的中國法律或行業標準，則須承擔責任。我們通常要求分包商就對我們管理的物業以及本集團造成的任何損害向我們作出彌償保證。
分包費用	分包費用通常參考與勞工成本及分包商產生的其他成本有關的成本釐定。

業 務

我們的客戶

於往績記錄期間，我們的主要客戶是物業開發商、業主、租戶、入駐企業、增值服務合作夥伴及物業管理公司。

下表載列我們各服務類型的主要客戶類型：

服務類型	主要客戶
基礎物業管理服務	物業開發商、物業管理公司、業主及租戶
增值服務	
— 運營支持服務	物業開發商、業主及增值服務合作夥伴
— 園區配套服務	業主、租戶及入駐企業
— 能源相關服務	能源科技公司

於往績記錄期間，一間物業管理公司（「**相關物業管理公司**」）將四個物業管理項目外包予我們（「**安排**」）。根據《物業管理條例》第39條（「**第39條**」），物業管理企業可以將物業管理區域內的專項服務業務委託給專業性服務企業，但不得將該區域內的全部物業管理業務一併委託給第三方。因此，將項目外包予我們的相關物業管理公司並非全面符合《物業管理條例》之規定。相關項目於2024財年、2025財年及2026年上半年分別產生總收入人民幣4.9百萬元、人民幣9.9百萬元及人民幣6.4百萬元，分別佔同期總收入的6.8%、12.5%及16.1%。該四個物業管理項目首次由相關物業管理公司通過公開招標授予本公司。本集團已按照相關物業管理公司的招標要求提交招標文件。相關協議分別於2021年6月、2024年1月、2024年10月及2025年1月簽訂。

於簽訂該四份物業管理服務協議時，本集團並不知悉有關安排並未完全符合相關法律，原因為其於相關時間並不知悉第39條的規定。本集團於2025年下半年籌備[編纂]期間首次知悉該不合規情況。

浙江聯吉（本公司附屬公司）作為分包商並未違反相關法律。該四份物業管理協議須每年續期，且全部已於2026年第一季度屆滿。儘管本公司於知悉不合規情況後擬糾正該問題，但考慮到相關物業管理公司（一家國有實體）內部審批流程所需的時間，必要修訂僅於協議續期時方作出。此外，由於(i)本公司於2025年方知悉上述問題，及(ii)誠如中國法律顧問所告知，浙江聯吉作為分包商並未違反相關規定，且本集團並無或將不會因安排而受到任何監管調查、處罰或法律程序，而安排所產生的收入不會被相關機關

業 務

沒收，原因為相關條文並無規定對分包商的處罰，本公司認為該問題可於2026年第一季度續期時通過修訂續期協議的相關條款予以糾正。

截至2026年3月，全部四個物業管理項目均已續期並已糾正。浙江聯吉已與相關物業管理公司就特定勞務服務（維修及雜項服務除外）的界定服務範圍訂立物業管理服務協議，以取代先前全面外包的協議。由於該三個物業管理項目的續期物業管理服務協議已與相關物業管理公司界定服務範圍，並取代先前全面外包的協議，中國法律顧問已告知，續期協議於所有重大方面均符合《物業管理條例》。就餘下項目而言，浙江聯吉已與物業開發商直接成立合營企業。根據合營協議，浙江聯吉直接與物業開發商訂立物業管理服務協議，從而消除外包物業管理安排。

根據《物業管理條例》，倘物業管理企業將單一物業管理區域內的全部物業管理服務整體委託予另一方，相關房地產行政主管部門須責令其於限期內糾正違規行為，並對物業管理企業處以委託合同約定價格30%至50%的罰款。

誠如中國法律顧問所告知，根據《物業管理條例》的上述條文，(i)浙江聯吉作為分包商並未違反相關規定；(ii)本集團並無或將不會因有關安排而受到任何監管調查、處罰或法律程序，而有關安排所產生的收入不會被相關機關沒收，原因為相關條文並無規定對分包商的處罰；及(iii)由於相關物業管理公司違反相關規定，相關機關可能要求相關物業管理協議予以糾正及終止。因此，本集團於往績記錄期間並無確認任何不合規收入或產生任何潛在罰款及處罰。計及(i)據董事經所深知，相關中國機關從未就相關項目發出任何通知；及(ii)於相關協議續期時，我們已調整外包安排並於2026年3月按照《物業管理條例》的規定訂立新協議，我們董事認為及獨家保薦人亦同意，上述與相關項目有關的安排將不會對本集團及其營運造成任何重大不利影響。

為防止類似事件再次發生，誠如內部監控顧問所建議，我們已實施強化的內部控制措施。詳情請參閱本節「風險管理及內部監控系統—項目承接」。

業 務

下表載列於往績記錄期各年來自我們五大客戶的收入：

2024財年

客戶名稱	客戶的業務性質	收入 人民幣千元	佔本集團 收入的 概約百分比 %	向客戶提供 的主要服務	客戶首次與 本集團開始 建立業務 關係的年份	信用期	付款方式
母公司集團 (附註1)	一個於中國成立的物業開發商及其母公司浙江龐隆為私營公司及其註冊資本為人民幣50.0百萬元	7,074	9.9	基礎物業管理服務及增值服務	2019年	預付款項	銀行轉賬
客戶A (附註2)	一個於中國成立的物業運營及管理提供商(私營公司)，註冊資本為人民幣10.0百萬元	4,666	6.5	基礎物業管理服務	2023年	預付款項	銀行轉賬
客戶B	一個於中國成立的物業運營及管理提供商(私營公司)，註冊資本為人民幣120.0百萬元	2,829	3.9	基礎物業管理服務	2023年	15日	銀行轉賬
蘭溪旭昱光伏電力有限公司 (附註3)	一個於中國成立的太陽能發電站提供商(私營公司)，註冊資本為人民幣2.0百萬元	2,127	3.0	增值物業管理服務	2022年	預付款項	銀行轉賬
客戶C	一個於中國成立的物業開發商(私營公司)，註冊資本為人民幣50.0百萬元	1,851	2.6	基礎物業管理服務	2021年	15日	銀行轉賬
總計		<u>18,547</u>	<u>25.9</u>				

業 務

2025 財 年

客戶名稱	客戶的業務性質	收入 人民幣千元	佔本集團 收入的 概約百分比 %	向客戶提供 的主要服務	客戶首次與 本集團開始建 立業務 關係的年份	信用期	付款方式
母公司集團 (附註1)	一個於中國成立的物業開發商及其母公司浙江龐隆為私營公司及其註冊資本為人民幣50.0百萬元	19,825	24.9	基礎物業管理服務及增值物業管理服務	2019年	預付款項	銀行轉賬
客戶A (附註2)	一個於中國成立的物業運營及管理提供商(私營公司)，註冊資本為人民幣10.0百萬元	10,050	12.6	基礎物業管理服務及增值物業管理服務	2023年	預付款項	銀行轉賬
客戶B	一個於中國成立的物業運營及管理提供商(私營公司)，註冊資本為人民幣120.0百萬元	2,952	3.7	基礎物業管理服務	2023年	預付款項	銀行轉賬
客戶D	一個於中國成立的物業運營及管理提供商(私營公司)，註冊資本為人民幣180.0百萬元	2,491	3.1	增值物業管理服務	2024年	分期	銀行轉賬
蘭溪旭昱光伏電力有限公司 (附註3)	一個於中國成立的太陽能發電站提供商(私營公司)，註冊資本為人民幣2.0百萬元	1,881	2.4	增值物業管理服務	2024年	分期	銀行轉賬
總計		37,199	46.7				

業 務

2026年上半年

客戶名稱	客戶的業務性質	收入 人民幣千元	佔本集團 收入的 概約百分比 %	向客戶提供 的主要服務	客戶首次與 本集團開始建 立業務 關係的年份	信用期	付款方式
母公司 集團 (附註1)	一個於中國成立的 物業開發商及其母公司浙 江龐隆為私營公司及其註 冊資本為人民幣50.0百萬元	10,727	26.7	基礎物業管理 服務及增值物 業管理服務	2019年	預付款項	銀行轉賬
客戶A (附註2)	一個於中國成立的 物業運營及管理提供商 (私營公司)，註冊資本為 人民幣10.0百萬元	4,796	11.9	基礎物業管理 服務及增值物 業管理服務	2023年	預付款項	銀行轉賬
客戶B	一個於中國成立的 物業運營及管理提供商 (私營公司)，註冊資本為 人民幣120.0百萬元	1,189	3.0	基礎物業管理 服務	2023年	預付款項	銀行轉賬
客戶F	一個於中國成立的 機械製造商(私營公司)， 註冊資本為 人民幣50.0百萬元	990	2.5	增值物業管理 服務	2025年	30日	銀行轉賬
合威(東陽)物業 管理服務有 限公司	一個於中國成立的 物業運營及管理提供商 (私營公司)，註冊資本為 人民幣1.0百萬元	908	2.3	基礎物業管理 服務	2025年	10日	銀行轉賬
總計		<u>18,610</u>	<u>46.3</u>				

附註：

1. 指浙江龐隆及附屬公司，不包括其聯營公司。
2. 匯總兩家受共同控制的中國公司所產生的全部收入。
3. 匯總三家中國公司(即蘭溪旭昱光伏電力有限公司、金華望日光伏發電有限公司及金華思日光伏電力有限公司)所產生的全部收入，該等公司均受共同控制。

業 務

於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們來自五大客戶的收入分別為人民幣18.5百萬元、人民幣37.2百萬元及人民幣18.6百萬元，分別佔我們總收入的25.9%、46.7%及46.3%。於往績記錄期間各年／期內，我們的母公司集團一直為我們的最大客戶。於2024財年、2025財年及2026年上半年，來自我們的母公司集團的收入分別為人民幣7.1百萬元、人民幣19.8百萬元及人民幣10.7百萬元，分別佔同年／期我們總收入的9.9%、24.9%及26.7%。於往績記錄期內，我們與五大客戶保持穩定業務關係。

於最後實際可行日期，於往績記錄期間，我們並不知悉有任何安排或事件會導致我們與任何五大客戶的關係中止或終止。據董事所深知及確信，除母公司集團外，於往績記錄期間，概無於最後實際可行日期擁有我們5%以上股本的董事及／或彼等各自的緊密聯繫人或任何股東於前五大客戶中擁有任何權益。於往績記錄期間，除母公司集團及客戶A外，概無前五大客戶亦為我們的供應商。

重疊客戶及供應商

於往績記錄期間，於我們的五大客戶及供應商中，有四名重疊客戶及供應商，即母公司集團（我們於往績記錄期間各年的最大客戶及供應商）、金華金肯（我們於2024財年的一名客戶及最大供應商之一）、蘭創吉成（我們於2024財年的一名客戶及最大供應商之一）及客戶A（於往績記錄期間各年均為我們的最大客戶之一，於2026年上半年為供應商）。下表載列於往績記錄期間重疊客戶及供應商佔(i)我們的收入；(ii)我們的總收入百分比；(iii)毛利率；(iv)銷售成本；及(v)我們的銷售成本總額百分比：

重疊客戶及 供應商	年度	收入 (人民幣千元)	佔我們 總收入概約 百分比 (%)	銷售成本 (人民幣千元)	佔我們銷售 成本總額 概約百分比 (%)	毛利率 (%)
母公司集團	2024財年	7,074	9.9	10,312	22.6	50.3
	2025財年	19,825	24.9	—	—	59.6
	2026年上半年	10,727	26.7	—	—	64.2
金華金肯	2024財年	21	0.03	1,622	3.6	46.1
	2025財年	—	—	1,730	4.2	—
	2026年上半年	—	—	1,063	5.4	—
蘭創吉成	2024財年	—	—	1,168	2.6	—
	2025財年	758	1.0	—	—	51.2
	2026年上半年	330	0.8	—	—	60.7
客戶A	2024財年	4,666	6.5	—	—	17.4
	2025財年	10,050	12.6	—	—	29.6
	2026年上半年	4,796	13.3	—	0.0	36.1

母公司集團

於往績記錄期間，我們向母公司集團提供基礎物業管理服務及增值服務。此項安排主要乃由於(i)母公司集團仍為我們所管理的工業物業中若干單位的業主，因此需要我們的物業管理服務；及(ii)母公司集團開發的項目中有待出售及／或交付的物業，我們就該等未售單位提供物業管理服務及／或運營支持服務。

業 務

於2024財年，在本集團商業運營服務之分租模式下，我們租賃若干由母公司集團開發及擁有的物業。該模式於2025財年及2026年上半年大規模轉為委托管理服務，據此，我們停止向母公司集團租賃物業。因此，於2025財年及2026年上半年並無確認相關銷售成本。董事確認，與母公司集團進行的交易條款以個別基準進行磋商，所提供及採購的服務彼此之間並無相互關連且並非互為條件。此外，經董事確認，所有向母公司集團提供及向其採購之服務，均經審慎考量相關時間現行買賣價格後訂立，並於正常商業條款下按公平協商基準於日常業務過程中進行。詳情請參閱「關連交易」章節。

於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們向母公司集團提供服務的毛利率分別為50.3%、59.6%及64.2%，高於本集團的整體毛利率，原因為我們向母公司集團提供利潤率較高的增值服務，尤其是商業運營服務（鑒於母公司集團為其所開發物業若干單元的業主，因此需要有關服務）。

金華金肯

於往績記錄期間，我們將電梯維修與保養服務外包予金華金肯，作為基礎物業管理服務的一部分。於往績記錄期間，為提供該等服務，金華金肯租賃了我們其中一個管理項目的宿舍用於安置其員工。由於我們的服務模式已由分租服務模式改為委托管理服務模式，我們於2025財年並無就金華金肯確認任何相關收入及其不再成為我們的客戶。詳情請參閱本節「我們的業務模式—物業管理及增值服務—增值服務—運營支持服務」。本公司與金華金肯之間的所有銷售及採購均是在日常業務過程中按一般商業條款及公平交易基準進行。

於2024財年，在我們商業運營服務之分租模式下，我們根據商業運營服務之分租模式租賃若干物業，我們租賃若干由蘭創吉成開發及擁有的物業。於2024財年，向金華金肯提供服務的毛利潤率為46.1%，其與本集團於相應年度的整體毛利潤率類似。該模式於2025財年大規模轉為委託管理服務，據此，我們停止向母公司集團租賃物業。因此，於2025財年並無確認相關銷售成本。

蘭創吉成

於2025財年及2026年上半年，我們向蘭創吉成（浙江龐隆的聯繫人）提供基礎物業管理服務及增值服務。存在有關安排乃主要由於以下原因：(i) 蘭創吉成（我們在管項目梅江蘭創吉成產業園的物業開發商）仍為工業物業中若干單位的業主，因此需要我們的物業管理服務；及(ii) 我們就蘭創吉成擁有的單位向蘭創吉成提供商業運營服務。我們與蘭創吉成之間的所有銷售及採購均是在日常業務過程中按一般商業條款及公平交易基準進行。於2025財年及2026年上半年，向蘭創吉成提供服務的毛利潤率分別為51.2%及60.7%，其與本集團於相應年度／期間的整體毛利潤率類似。

業 務

客戶A

於往績記錄期間，由於客戶A將四個物業管理項目外派予我們，故我們向客戶A提供基礎物業管理服務及增值服務。為了提供有關服務，我們於2026年上半年租賃宿舍供員工居住。我們與客戶A之間的所有銷售及採購均於日常業務過程中按一般商業條款及公平原則進行。於往績記錄期間，我們向客戶A提供服務所產生的毛利率低於本集團於相應年度／期間的整體毛利率，主要由於客戶A作為一間保留利潤率的中介物業管理公司，向我們收取較低的費用所致。

銷售及營銷

我們的物業銷售支持及營銷團隊（於2026年6月30日包括14名僱員）負責制定我們的整體營銷策略，開展營銷活動以獲得新客戶，並維持及加強我們與現有客戶的關係。

我們針對不同類別客戶採取量身定制的銷售及營銷措施：

物業開發商

於往績記錄期間，我們的部分收入源自獨立第三方所開發的物業項目。我們致力透過與獨立物業開發商建立合資企業的方式，拓展獨立第三方客戶群，以期為其開發的項目提供物業管理及增值服務。

業主、租戶及入駐企業

我們為我們在管物業的業主、租戶及入駐企業提供服務，我們的在管物業包括產業園區及商業綜合體。我們制定年度營銷計劃並因應當地市場需要開展各類營銷活動。我們定期進行客戶現場回訪，以提高服務品質。

質量控制

我們優先考慮我們的服務質素並認為質量控制是業務長期致勝的關鍵。我們已成立質量控制部門，負責(i)制定符合行業專業標準的服務標準並對其進行監控；及(ii)每季對我們的所有在管項目的服務進行檢查，以確保服務質素及該等標準在物業管理及增值服務的各個方面得到一致應用。

對服務的質量控制

我們符合由ISO 9001質量標準、ISO 14001環境標準與ISO 45001職業健康安全標準構成的「三標合一」的管理體系。我們於2025年獲得ISO 9001:2015認證，此乃對我們服務質素的認可。為確保交付優質服務，我們已制定一套服務質素監控政策，旨在改善我們全部在管物業的服務。我們對所有在管物業採用標準化內部政策及服務程序。我們一般要

業 務

求我們的物業管理員工在每輪定期檢查後填妥檢查核對表，以監控及記錄物業的最新狀況。該核對表專門為不同類型的裝置、設備及服務而設計。我們亦已採用由內部監督及外部反饋所組成的雙重評價體系，使我們有效地管理我們的服務質素並提高客戶的體驗。

對分包商的質量控制

我們通常會在與分包商所訂合約中納入待提供服務的詳細質量標準。我們定期監控及評估分包商的表現，並在分包商的服務未能達到約定的標準時要求其採取必要的整改措施或向我們支付罰金。我們每月亦就分包商所提供服務的質量進行評估。我們有合同權利根據該等評估的結果來調整分包費用。有關更多詳情，請參閱本節「我們的供應商及分包商—分包商的管理」分節。

反饋及投訴管理

在日常業務營運過程中，我們會不時收到客戶對我們的服務提出的諮詢、建議及投訴等。我們已建立完善的內部投訴處理程序。我們的項目經理負責處理客戶的查詢及投訴，並提供及時的回應。為了改善客戶體驗及提升我們的客戶服務，我們為在管物業提供了服務熱線及微信公眾號。通過該熱線及微信公眾號，我們的客戶可以向我們投訴及反饋以及了解我們的最新服務發展動態。所有投訴均按照「接訴即辦」原則，客戶的所有請求及投訴都應即時得到響應，並在規定時限內解決。倘必要，我們將安排實地回訪以了解投訴性質。每天收到的所有投訴及受理有關投訴的進度應於該日結束前予以審閱以避免投訴被延遲受理。問題解決後統一通過服務熱線對客戶進行回訪與案例審查，從而確保客戶對結果感到滿意，並恢復其對我們服務的信心。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在服務方面並未遭遇任何將會對我們的運營或財務業績造成重大不利影響的客戶投訴。

業 務

獎 項

下表載列我們於2023年至最後實際可行日期獲得的若干獎項：

獎項或 殊榮年份	獎項或殊榮名稱	頒發實體
2023年	物業管理服務企業資質等級證書 國家一級	中國企業質量認證監督中心 中國企業信用評估認證中心
2024年	ISO45001:2018職業健康安全管 理體系認證證書	中檢優邦(北京)檢驗證書有限 公司
	ISO14001:2015環境管理體系認 證證書	中檢優邦(北京)檢驗證書有限 公司
	ISO9001:2015質量管理體系認證 證書	中檢優邦(北京)檢驗證書有限 公司
2025年	2025全國園區輕資產服務商綜合 能力30強	億翰智庫
	ISO45001:2018職業健康安全管 理體系認證證書	中檢優邦(北京)檢驗證書有限 公司
	ISO14001:2015環境管理體系認 證證書	中檢優邦(北京)檢驗證書有限 公司
	ISO9001:2015質量管理體系認證 證書	中檢優邦(北京)檢驗證書有限 公司

環境、社會及企業管治事宜

通過我們完善的內部環境、健康及安全治理流程及對建築系統及設施的優化，我們旨在為我們所管理的產業園區內的所有業主、租戶及入駐企業提供健康、安全及可持續的環境，同時盡量減少能源消耗、廢棄物及我們的整體環境足跡。

業 務

董事會負責監督及審查影響本集團的環境、社會及管治相關風險及機遇。此包括特別關注產業園區運營的獨特挑戰，例如園區範圍內基礎設施的氣候適應能力、為我們多元化的業主、租戶及入駐企業群體提供可持續的經營環境以及管理我們所管理園區的整體環境足跡。董事會負責制定及採納環境、社會及管治政策及目標，每年審查本集團有關該等目標的表現，並酌情修訂環境、社會及管治策略。

董事會已成立一個由執行董事及管理層代表組成的環境、社會及管治工作小組。該小組擔任支援角色，當中包括(i)實施已商定的環境、社會及管治政策、目標及策略；(ii)識別及評估環境、社會及管治相關事項；(iii)管理本集團因應氣候變化而調整其業務的方式；(iv)收集用作報告的環境、社會及管治數據；及(v)持續監控實施措施以應對本集團的環境、社會及管治相關風險的情況。

識別及管理重大環境、社會及管治事宜

根據我們的業務性質並參考聯交所的環境、社會及管治披露框架，我們已識別四項重大環境、社會及管治事宜，當中包括租戶及入駐企業健康與安全、能源及環境管理、供應鏈管理以及氣候相關風險及機遇的管理。我們致力於持續監控環境、社會及管治事宜以有效分配我們的資源。

環境合規

本集團已建立獲ISO14001:2015認證的環境管理系統，該系統構成我們努力減少物業管理運營對環境影響的基礎。我們的系統涉及：

- 確保遵守所有與物業管理有關的法規要求；
- 評估我們所管理物業的環境影響並制定改善目標；
- 在我們的組合中節約資源及盡量減少廢物產生；
- 確保我們的服務供應商(例如清潔、維護)遵守我們的環境標準；及
- 向我們的員工提供相關的環境培訓。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無錄得任何有關適用環境要求的重大不合規情況。

業 務

環境、社會及管治相關風險的潛在影響及應對策略

我們監控可能影響我們業務的環境、社會及管治以及氣候相關風險。下表概述我們已識別的重大環境、社會及管治相關風險及機遇。

環境、社會及 管治相關風險

潛在影響

我們的回應

氣候相關物理風險—急性風險

氣候變化導致極端天氣事件(如颱風、暴雨、洪水)的嚴重性和頻率增加	● 因建築外殼、基礎設施及租戶及入駐企業資產受損而導致財務損失。 ● 園區內租戶及入駐企業運營及服務中斷。 ● 保險費用及責任風險增加。	● 我們對災難性天氣事件保持持續警惕；及 ● 我們要求所有現場工作人員準備一份清單並隨時更新，列明在接連收到熱帶氣旋、雷暴或洪水警告信號時可行的步驟。這些步驟包括 (a) 所有鬆動材料(如有)已使用繩索拴緊及固定或已移至防護區； (b) 各類型設備(如有)已充分固定或移至防護區，如有必要應斷開電纜； (c) 所有工作台、吊車、扶欄和臨時結構(如有)已牢牢固定；及 (d) 所有電力設備(如有)均應做好適當防水並從任何潛在水患區遷出。
----------------------------------	--	--

氣候相關物理風險—長期風險

天氣模式和氣候的長期變化，例如持續高溫	● 持續升高的溫度增加了冷卻系統的能源需求，從而提高了我們及我們租戶及入駐企業的營運成本。 ● 可能對電力基礎設施造成壓力及縮短設備使用壽命。	● 我們將定期檢討環境、社會及管治及氣候相關風險。
---------------------	--	---

業 務

環境、社會及 管治相關風險

潛在影響

我們的回應

氣候相關轉型風險—政策及法律風險

- | | | |
|--|---|---|
| <p>在轉型至低碳經濟的過程中，與氣候相關的法律法規不斷演變，例如聯交所推出的與氣候相關的新披露要求</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 我們與環境、社會及管治報告和透明度規定相關的合規成本或會增加。 ● 環境表現不佳的物業面臨資產擱淺風險。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 我們將定期檢討及更新披露常規，以符合聯交所的規定。 |
|--|---|---|

職業健康與安全 風險

- | | | |
|-------------------------|--|--|
| <p>未能符合職業健康與安全標準或規定</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 我們的聲譽風險和合規成本或會增加，可能導致收入減少。 ● 可能發生嚴重事故（例如火災、電梯意外）導致人員受傷。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 我們已設立獲證明符合ISO 45001:2018標準的職業健康與安全管理系統，以促進安全健康的工作環境。 ● 我們已設立本節「環境、社會及企業管治事宜—工作安全」一段所載的不同措施。 |
|-------------------------|--|--|

氣候相關機會

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| <p>對綠色及可持續的工業空間的需求日益增加</p> | <ul style="list-style-type: none"> ● 此可能因市場對現代化、高效及可持續設施的偏好而提高我們的入駐率及租金。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 我們持續為客戶提供建議，通過升級至高效能設備，提高製冷系統的效能與可靠性。我們的團隊將評估現有中央空調系統或設備，並推薦最適合的高效能解決方案。通過引導客戶進行設備更新，我們致力於幫助彼等減少能源費用，亦為實現一個更加可持續的未來作出貢獻。 |
|----------------------------|---|--|

於往績記錄期間，我們並無受到氣候相關風險的重大影響。據我們董事所知及所信，我們不存在重大環境責任風險，日後亦將不會產生重大合規成本。

業 務

指標、目的及目標

我們的目標是提高能源效率，以此作為環境保護的首要任務，並為我們的員工提供安全的工作環境。考慮到我們的業務性質、國際標準及行業同業的環境、社會及管治目標，我們制定了以下與國際標準及同業可比的環境和社會目標，以加強我們在可持續發展方面的努力：

關鍵指標	我們的目標
電耗強度	以2024/25財年為基準年，我們的目標是在2027年前將電耗強度降低10%。
溫室氣體（「溫室氣體」） 排放強度	以2024/25財年為基準年，我們的目標是在2027年前將溫室氣體排放強度降低10%。
工程相關設施	保持僱員零工傷死亡事故
安全事故	保持僱員零重大安全事故

為實現該等環境和社會目標，我們採取了不同的措施，詳情請參閱本節下文「一環境、社會及企業管治事宜」項下「排放」、「能源消耗」和「工作安全」各段。本集團致力於逐步提高其環境及社會目標，定期檢討及調整目標與措施，以適應不斷變化的營運及社會環境。此包括加強內部資源利用效率並探索節能設備，以促進節能減排。

排放

我們的核心業務營運不會產生大量排放物或廢物，且不涉及嚴重污染。本集團日常營運中的溫室氣體排放包括本集團營運(1)直接溫室氣體排放（來自無鉛汽油的使用）；及(2)間接溫室氣體排放（來自所購買的電耗）。

業 務

於往績記錄期間，我們以噸二氧化碳當量(「噸二氧化碳當量」)計算的溫室氣體排放量如下：

指標	單位	2024財年	2025財年	2025年上半年	2026年上半年
氮氧化物(NO _x)	千克	4.86	5.40	2.43	3.6
硫氧化物(SO _x)	千克	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001
顆粒物(PM)	千克	0.515	0.572	0.257	0.180
溫室氣體排放	單位	2024財年	2025財年	2025年上半年	2026年上半年
範圍一—直接溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	5.582	6.203	2.791	2.492
範圍二—間接溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	12.768	15.960	6.384	6.606
範圍三—其他間接溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	不適用	不適用	不適用	不適用
溫室氣體總排放量(範圍一、範圍二及範圍三) ¹	噸二氧化碳當量	18.350	22.163	9.175	9.098
溫室氣體排放強度	單位	2024財年	2025財年	2025年上半年	2026年上半年
範圍一	克二氧化碳當量／平方米	1.47	1.67	0.75	0.67
範圍二	克二氧化碳當量／平方米	3.37	4.31	1.72	1.78
範圍三	克二氧化碳當量／平方米	不適用	不適用	不適用	不適用
溫室氣體總排放強度(範圍一、範圍二及範圍三)	克二氧化碳當量／平方米	4.84	5.98	2.48	2.45

為達到我們的環境、社會及管治目標，我們已設立環境管理系統，以提高環保意識，防止我們所承接項目對環境造成污染，我們的環境管理系統已通過認證，符合ISO 14001:2015的要求。具體而言，本集團已採取一系列措施以減少溫室氣體排放，包括但不限於以下措施：

- 使用線上平台，倡導無紙化辦公及線上交流；
- 使用更節能的照明產品，如LED燈；

¹ 我們對空氣和溫室氣體排放的披露乃根據聯交所發佈的「如何編備環境、社會及管治報告」訂明的要求及世界資源研究所(WRI)和世界企業永續發展委員會(WBCSD)發佈的《溫室氣體盤查議定書—企業會計及報告標準》(修訂版)(GHG Protocol: Corporate Accounting and Reporting Standard (Revised Edition))、中華人民共和國生態環境部制定的2022年國家排放因子、香港公用事業機構提供的排放因子及國際民用航空組織(ICAO)的數據而編製。

範圍三溫室氣體排放主要源自上下游活動所產生的其他間接排放。於往績記錄期間，本集團已對潛在的範圍三排放源進行初步評估。然而，由於本集團目前尚未掌握可靠、可追溯或經供應商驗證的上下游活動數據，本集團認為任何範圍三排放的量化估算均缺乏準確性，且可能無法為持份者提供具實質意義的資料。根據ESG報告指引所載的「不遵守就解釋」原則，本集團因此並未披露於往績記錄期間的範圍三排放。本集團將持續監察數據可得性及行業慣例，並將於獲得可靠且可驗證的數據時考慮擴大披露範圍。

業 務

- 透過技術性調整，例如採用時間控制與光控開關以實現節能降耗；
- 提醒僱員在離開辦公室前關閉未使用的電子設備，如空調及照明系統；
- 採購電子產品時優先考慮節能設備；
- 於辦公室顯眼處張貼節能標語，以提高僱員的環保意識；及
- 鼓勵電話會議或線上會議，以減少不必要的面對面會議差旅。

能源消耗

我們的直接能源消耗主要包括無鉛汽油，而間接能源消耗則主要包括來自外購電力形式的消耗。

於往績記錄期間，現場能源消耗數據於下表中記錄。

指標	單位	2024財年	2025財年	2025年上半年	2026年上半年
直接能源					
—無鉛汽油	兆瓦時	23.04	25.60	11.52	8.01
間接能源					
—外購電力	兆瓦時	24.00	30.00	12.00	12.00
能源消耗總量	兆瓦時	47.04	55.60	23.52	20.01
能源消耗強度	兆瓦時／平方米	12.41	15.00	6.35	5.40

請參閱本節上文「一環境、社會及企業管治事宜」項下「排放」一段以了解我們減少能源消耗及達致環境、社會及管治目標的政策。我們將繼續在所有僱員中推廣節約能源的信息，並在辦公室張貼標語提醒僱員減少用電。在日後的營運中，我們亦將持續監控辦公室的用電量。

水資源消耗

我們毋須面對獲取適當水源方面的難題。除現場用水外，我們的日常營運用水主要為辦公室用水及綠化灌溉。用水數據於下表中記錄。

指標	單位	2024財年	2025財年	2025年上半年	2026年上半年
水資源消耗 ¹	立方米	1,200	2,000	600	600
水資源消耗強度	升／平方米	0.31	0.35	0.16	0.16

¹ 由於若干辦事處的水資源消耗數據由彼等的管理辦公室管理，因此本集團無法納入相關年度的該等資料。

業 務

為養成節約用水的習慣，我們於辦公室張貼節約用水標語。在日後的營運中，我們亦將持續監控辦公室的水資源消耗。

廢棄物處置管理

對於現場產生的廢棄物，清潔人員負責代表客戶安排清理工作。於往績記錄期間，本集團並無於日常營運中產生任何有害辦公室廢棄物。於往績記錄期間，本集團一般辦公室營運過程中產生的絕大部分無害廢棄物為廢紙。

下表列示於往績記錄期間辦公室產生及記錄的無害廢棄物數據：

指標	單位	2024財年	2025財年	2025年上半年	2026年上半年
無害廢棄物總量	千克	500.00	600.00	300.00	300.00
無害廢棄物總強度	克／平方米	0.132	0.162	0.081	0.081

為減少無害廢棄物的產生，我們鼓勵實施4R環保管理模式，即減少廢棄物、廢棄物利用、廢棄物回收、廢棄物更換，以培養綠色文化。同時，我們鼓勵僱員回收使用過的紙張，在列印內部文件時使用雙面列印，並在日常工作中盡量減少紙張的使用。我們的信息技術系統（「泛微OA系統」）在項目管理過程中亦提倡無紙化辦公及線上溝通。

社會

我們致力於培養關懷工作場所文化，維護多元化、平等機會、健康與安全以及員工福祉。

招聘、薪酬、晉升及解僱

若有僱員替補或部門提出要求，則會進行招聘。我們會根據工作經驗、學術水平、技能和道德標準等多項因素招聘僱員。我們致力於提供公平、透明且具競爭力的薪酬與福利，以吸引、挽留並激勵我們的僱員。我們根據僱員的職位和能力提供具有市場競爭力的薪資。在晉升方面，我們根據僱員的工作表現，以年度績效考核的方式進行評估，表現優秀的僱員將獲得相應的獎勵或晉升。解僱程序嚴格遵循當地政府相關法令規定。終止僱傭關係可由本集團或僱員提出，但須以書面通知適當的通知期或支付代通知金。

本集團已依據當地法規之法定要求或額外要求，制定僱員手冊，明確規定僱員及本集團之權利與義務。

業 務

平等機會

本集團相信多元化的價值，並致力創造和維護一個包容、協作的工作場所文化，讓所有僱員可全面發展。我們致力於建立多元化、包容和公平的工作場所，在整個招聘和評估過程中嚴格遵守非歧視政策，消除基於性別、年齡、出身、種族或宗教的偏見。我們禁止在任何營運活動中使用童工。

我們歡迎僱員舉報任何疑似個案，以保障各僱員的權益。我們對工作場所中任何形式的性騷擾或其他騷擾或虐待零容忍。

於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日，我們分別共有322名、215名及215名僱員。下表載列我們按性別劃分的員工組別及按性別劃分的流失率明細：

	於2024年 12月31日	於2025年 12月31日	於2026年 6月30日
男性	226	140	137
女性	96	75	78
僱員總數	322	215	215
性別比例(男性與女性)	2.35:1	1.87:1	1.76:1
	2024財年	2025財年	2026年 上半年
僱員流失率	82.6%	47.3%	20.9%

工作安全

我們致力為全體僱員提供安全及健康的工作環境。我們已實施職業健康與安全管理體系，該體系已獲認證符合ISO 45001:2015標準，旨在促進形成安全健康的工作環境。

本集團已實施內部安全手冊，旨在保障參與我們項目的所有人員及可能受我們運營影響的其他人士的健康、安全及福利。為實現我們的ESG目標及維持安全健康的工作環境，我們已制定以下主要措施：

- 通過(其中包括)建立安全報告板及意外統計數據的詳細記錄、定期舉行內部及外部安全會議，並通過編製安全報告及培訓記錄，記錄各項目的安全措施及已發現的問題，維持安全程序的有效推廣及傳達；
- 進行風險評估以識別潛在危險及意外，並於物業項目展開前就適當的預防措施提供建議；
- 現場安全指導課程由安全主任或安全督導員開展，彼等為合格培訓人員並已受過安全培訓技術培訓；

業 務

- 安全主任或安全督導員應每週對工作場所進行安全檢查，以監督所採取控制措施的有效性並提出持續性改進意見；
- 安全檢查中發現的所有不安全情況及做法將記錄於檢查清單中，並匯報予項目經理，並在約定時間框架內開展跟進工作；
- 任何事故均將於安全委員會會議上討論，並將立即根據調查建議採取行動，以防止未來再次發生類似事故；及
- 項目管理團隊會每日進行現場視察，以確保嚴格遵守法定職業健康與安全法律、規則及法規。我們亦可能委聘外部安全顧問，以協助我們按個別基準進行安全監督。

我們的項目管理團隊負責監督職業健康與安全政策的實施，並確保我們遵守適用的職業健康與安全準則。我們不時審閱內部安全手冊，以納入最佳操作慣例，並處理及改進我們的安全管理體系的特定方面。我們的安全規則列明常見的安全與健康危害，並就預防工作場所事故提出建議。我們要求僱員嚴格遵守我們的安全規則且我們的僱員亦如此行事。我們亦為僱員提供安全培訓，以確保彼等了解並遵守我們的內部安全指引。

處理及記錄工作場所事故

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團已制定處理及記錄工作事故的完善制度。下文載列我們處理及記錄工作事故的一般程序：

- 於事故發生後，我們要求受傷僱員或事故目擊者及時向現場監督人員報告事故詳情，包括地點、時間、受傷原因等。
- 現場監督人員將編製事故通告，並將事故通告發送予我們的行政人員，內容詳列事故發生的地點、日期及時間、傷者姓名、事故及受傷詳情以及事故發生後現場監督人員所採取的跟進行動。行政人員會保存一份總檔案，以記錄受傷個案的所有詳情。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期的工傷事故

涉及我們僱員的工傷事故

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無錄得涉及僱員的工傷事故。

業 務

事故率分析

下表載列於往績記錄期間，本集團與中國內地相關行業於職業事故率及職業死亡率之間的比較：

	中國國家 統計數據 (附註1)	本集團 (附註2及3)
自2024年1月1日至12月31日		
事故率(宗)	21,800	0
死亡率(宗)	19,600	0
自2025年1月1日至12月31日		
事故率(宗)	19,900	0
死亡率(宗)	18,300	0
自2026年1月1日至6月30日		
事故率(宗)(附註3)	不適用	0
死亡率(宗)(附註3)	不適用	0

附註：

1. 統計數據摘錄自中國應急管理部的公開公告。中國政府並未發佈標準化的每1,000名僱員的職業事故率或死亡率。因此，僅可提供全國總計數值。
2. 本集團的事故率乃根據相關年度／期間內記錄的職業事故數目計算得出。
3. 截至2026年6月30日止六個月，中國政府並無公佈標準化的工傷事故率或死亡率。
4. 上文所提供的數據計入本集團於往績記錄期間的僱員。

下表載列於往績記錄期間本集團損失工時工傷事故頻率(「失時工傷頻率」)：

	失時工傷 頻率(附註1)
2024財年	0
2025財年	0

附註：

1. 失時工傷頻率表示於一段時期內工作指定時間(如每1,000,000小時)發生多少損失工時工傷事故(導致僱員缺勤至少一整天的工傷，不包括受傷當天)的頻率。上表所列的失時工傷頻率乃以相關年度本集團發生的損失工時工傷事故次數乘以1,000,000再除以於同一年度僱員的工作時數計算。每名僱員的工時假設為每日8小時。
2. 上文所提供的數據包括本集團於往績記錄期間的僱員。

業 務

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無發生任何工作場所死亡事故。我們確保任何事故中的每名僱員均會得到及時妥善的處理，安全主任負責及時調查安全事故，全面確認事故原因，並採取多重補救措施以減輕相關危害。

	單位	2024 財年	2025 財年	2025 年 上半年	2026 年 上半年
因工傷損失工作日數	日	0	0	0	0
工傷事故次數	次數	0	0	0	0
人身傷亡的受傷僱員索賠金額	千港元	0	0	0	0
向受傷僱員支付的保險公司賠償金額	千港元	0	0	0	0

我們已實施經加強的內部控制措施，定期在我們的OA系統中公佈安全通知，其中包括最新的市場事故新聞及安全更新。此外，當安全主任或安全督導員定期巡視工作區域時，彼等會觀察及監督僱員，以確保遵守安全程序並正確使用工具。如發現任何不安全的行為，安全主任或安全督導員會立即糾正，並提供現場指導。其亦會強調近期發生的工傷案例，以及不正確的工作方式可能導致滑倒、失控及受傷的風險。我們認為此舉可提升僱員的安全意識。

供應鏈管理

為響應社會大眾對環境問題日益增長的關切，我們深明管理供應鏈的環境及社會風險的重要性。為選擇合適的供應商，我們全面評估供應商時會考慮其服務質量、資質、技術實力、安全記錄、現行市價、交付時間、資源可用性、聲譽以及環境及社會風險管理等多項標準。符合我們標準的供應商獲添加入內部批准名單。同時，我們已實施結構化績效評估及現場審核制度，以確保供應商持續符合我們的環境保護、職業健康與安全及其他相關服務指標的要求。對於表現欠佳的供應商，我們亦實行整改措施及淘汰機制，使我們能夠持續提升供應鏈的質量及合規水平。我們將於環境及社會準則方面持續監控供應鏈。於往績記錄期間，我們並不知悉主要供應商發生的任何環境或社會不合規行為。

反貪污

商業道德及誠信為本集團開展業務時秉持的核心價值觀。我們的《行為守則》政策規定，未經事先許可，不得收受與僱員職責相關的利益。僱員應盡力避免任何利益衝突。儘管業務酬酢不可避免，僱員應拒絕任何過於奢華或頻繁的宴請或酬酢，以免造成尷尬或損害公司業務處理的客觀性。我們不會容忍任何貪污、賄賂、勒索、洗黑錢及其他欺詐活動。作為控制措施，我們已建立舉報機制，可作為舉報疑似欺詐活動或異常的私人保密溝通渠道。任何所舉報的案件均將知會高級管理層並進行調查。於往績記錄期

業 務

間，概無發現違反有關貪污、賄賂、欺詐或洗錢之相關法律法規且對本集團有重大影響的情況。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無發現違反有關貪污、賄賂、欺詐或洗錢的相關法律法規且對我們有重大影響的情況。

競爭

根據弗若斯特沙利文的資料，中國產業園區物業管理服務市場持續追求高質量發展。我們的競爭者包括綜合物業管理服務提供商、國有物業管理服務提供商以及專業的產業園區物業管理服務提供商。此外，根據弗若斯特沙利文的分析，產業園區物業管理服務市場存在多項准入壁壘，包括資源與客戶網絡、品牌與聲譽、人力資源與經驗積累。有關詳情，請參閱「行業概覽」一節。

僱員

我們十分重視招募高素質人才。我們自大學及其他公司招聘人才，並為我們的僱員提供持續培訓及發展機遇。

我們與僱員訂立個別僱傭合約，其條款及條件包括任期、工作地點、工作範圍、工作時數、薪金、僱員福利、工作場所安全與衛生狀況、商業秘密保密責任及終止理由。部分僱員於我們管理的物業現場工作。

於2026年6月30日，我們在中國共擁有215名全職僱員。下表載列於2026年6月30日按職能劃分的全職僱員明細：

職能	僱員人數	佔總人數的百分比
董事會辦公室	4	1.9
人力資源及行政部	9	4.2
財務部	9	4.2
信息技術、公司發展及其他職能部門	11	5.1
物業管理服務	168	78.1
物業銷售支持及營銷	14	6.5
總計	215	100.0

於最後實際可行日期，我們的僱員已成立工會。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無遭遇任何重大罷工或與僱員產生任何勞資糾紛，亦無自相關政府機關或第三方收到任何重大投訴、通告或頒令，亦無遭遇任何有關社會保險或住房公積金的重大申索。

業 務

招聘及培訓

我們通過網站招聘及招聘會等外部招聘及內部推薦努力招募市場上有才能的僱員。我們為新僱員提供綜合培訓課程以令彼等掌握其職務所需的技能及知識，並對現有僱員提供持續定期培訓以加強彼等的技能組合。僱員培訓課程主要涵蓋業務營運的主要領域，包括（但不限於）企業文化、政策、特定職務所需的技術知識、領導能力及有關服務性質的一般知識。我們亦定期委聘外部專家向僱員提供培訓課程。

保險

我們認為，我們的承保範圍符合中國的行業慣例。我們針對業務運營所引致的重大風險及責任投保，主要包括(i)就僱員及第三方因我們的業務運營所遭受或與之相關的財產損失或人身傷害而承擔責任的責任保險；(ii)為我們所擁有或託管的動產及不動產的損害提供保障的財產保險；及(iii)為我們部分僱員購買團體人壽保險及商業補充醫療保險。我們要求主要分包商為其向本集團提供服務的僱員購買意外保險。根據我們與分包商訂立的協議，主要分包商須對其僱員遭受的所有工傷負責，惟直接因我們造成的傷害除外。

我們認為，我們已維持財產及責任保險，且其保障範圍符合中國類似公司的慣例。然而，我們的承保範圍可能不足以保障我們免受若干運營風險及其他危害的影響，而該等風險及危害可能會對我們的業務造成不利影響。有關更多詳情，請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們的保險未必足以承保或可能完全無法承保我們可能遇到的損失及責任。」一節。

證書、執照及許可

除本集團的營業執照外，本集團無需取得任何其他重要許可證、批文或授權即可經營業務。於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們已就我們在中國的業務運營從中國相關機關取得所有重要執照、批文及許可。我們的中國法律顧問告知，本集團所取得的營業執照於往績記錄期間及於最後實際可行日期均具有十足效力。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在續領該等執照、許可或證書方面並無遭遇任何重大困難，且目前我們預計在辦理到期執照、許可或證書的續期時不會遭遇任何重大困難。

物業

於最後實際可行日期，我們並無擁有任何物業。於2026年6月30日，我們（作為租戶）於中國訂立三份租賃協議，(i)其中兩處向母公司集團租賃並用作我們的辦公室及宿舍以及(ii)另一處為向獨立第三方租賃的商業綜合體，我們為此訂立六份租賃協議以將其單位分租予租戶作為我們商業運營服務的一部分。根據公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第6(2)條，本文件獲豁免遵守公司（清盤及雜項規定）條例第342(1)(b)條有

業 務

關公司（清盤及雜項規定）條例附表3第34(2)段的規定（該規定要求就我們於土地或樓宇的所有權益提供估值報告），理由為於2026年6月30日，我們任何物業之賬面值均未佔綜合總資產15%或以上。

於最後實際可行日期，我們未能就九份租賃協議按中國法律規定向當地住房主管部門辦理登記備案。我們獲中國法律顧問告知，此等租賃協議未備案的情況不會影響該等租賃協議的有效性，但我們可能被主管部門要求改正此不合規情況；若未在指定限期內改正，或因有關未備案事宜而面臨人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。詳見「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們的部分租賃協議未向相關中國主管部門備案，因此我們可能面臨行政罰款」。於最後實際可行日期，董事確認，我們未因上述未備案之租賃協議而收到任何監管機構關於可能處以行政處罰或採取執法行動的通知。董事預計，在為這些未備案的租賃協議所涉物業尋找替代場所方面不會遇到任何實際困難，並認為此未備案情況不會對我們的業務營運產生重大影響。

我們所租賃的物業中，有一處物業的出租人未能提供相關的所有權證書或產權證明。我們租賃該商業綜合體並將其單位分租予租戶作為我們商業運營服務的一部分。根據我們中國法律顧問的意見，倘若有第三方能夠證明其對該等物業擁有有效的所有權或有效的租賃權益，並拒絕承認我們對該等物業的租賃，我們或無法強制執行與該租賃物業相關的租賃協議。根據與相關租戶簽訂的分租協議，若分租協議因可歸責於本集團之事由而終止，則本集團須向租戶返還押金及未屆滿租期之剩餘租金。因此，依據分租協議之相關條款，根據中國法律顧問的建議，倘本集團因產權瑕疵而須終止與相關租戶之分租安排，其最大責任風險為向租戶返還押金及未屆滿租期之剩餘租金。於本集團依分租協議約定返還押金及未屆滿租期之剩餘租金之前提下，根據中國法律顧問的意見，本集團遭受法律索賠之可能性較低。於2026年6月30日，押金及餘下租金分別為人民幣65,000元及零。倘若我們需要與該租客終止租約，考慮到該租約所產生的收入有限，我們認為任何搬遷安排均不會對我們的業務造成重大干擾。董事認為，此情況不會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生任何重大影響。

有關就物業法律法規合規採取的強化內部控制措施，請參閱本節「風險管理及內部監控—物業法律法規合規」。

知識產權

我們的知識產權對我們業務而言至關重要。我們主要依賴專利、實用新型、商標、商業秘密及保密協議的相關法律及法規以保護我們的知識產權。於最後實際可行日期，我們擁有五個註冊商標及兩個對我們業務而言屬重要的域名。詳情請參閱「附錄四—法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.重大知識產權」。

於最後實際可行日期，我們概不知悉任何有關以下各項的重大侵權事件：(i)我們侵害第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方侵害我們擁有的任何知識產權。

業 務

法律程序與合規

經我們的中國法律顧問告知，除非本文件其他地方另有說明，否則，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已於所有重大方面遵守適用的中國法律法規。

我們可能不時於日常業務過程中牽涉法律訴訟或爭議，如與我們客戶及供應商的合同爭議。

於最後實際可行日期，並無可能會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的針對我們或我們任何董事的未決或潛在訴訟或仲裁程序或行政程序。

社會保險及住房公積金

於往績記錄期間，本公司及部分中國附屬公司並無為僱員作出足夠的社會保險及住房公積金供款，主要因為眾多員工不願為此類基金全額供款。根據董事估計，於2024財年、2025財年及2026年上半年的社會保險及住房公積金供款的缺口金額分別為人民幣4.0百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣491,000元。

據中國法律顧問告知，根據相關中國法律及法規，倘我們未能按規定繳足社會保險供款，我們可能會被責令在規定期限內補繳欠繳的社會保險費用，並可能須繳交自付款應付日期起計每日按延誤付款的0.05%計算的滯納金。倘未能於規定期間內支付，主管當局可進一步徵收逾期付款一至三倍的罰金。根據相關中國法律及法規，倘我們未能按規定全額支付住房公積金，住房公積金管理中心可能會責令我們在規定期限內補繳欠繳的款項。倘未能在有關期限內支付，則可向中國法院申請強制執行。

根據於2018年9月21日頒佈的《人力資源社會保障部辦公廳關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》(人社廳函[2018]246號)，禁止地方政府部門集中徵收歷史欠繳的社會保險費。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，有關監管部門未曾對我們的社保及住房公積金供款作出任何行政處分或罰款，我們亦未收到任何結付未繳金額的命令。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並不知悉有任何僱員就我們的社保及住房公積金政策提出的任何重大投訴。

董事認為，考慮到：(i)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到中國有關當局任何通知，要求我們支付社保及住房公積金的未繳金額(包括逾期付款)或罰款；(ii)我們並不知悉有任何重大的僱員投訴，亦未曾涉及任何與僱員有關的社保及住房公積金的重大勞動爭議；(iii)倘有關部門依法責令我們繳交社保及／或住房公積金

業 務

或採取整改措施，我們將在指定期限內及時繳交或採取整改措施，以避免因逾期付款而受到行政處罰；及(iv)於往績記錄期間，我們並未因社會保險或住房公積金供款不足而受到社會保險管理部門或住房公積金管理部門的任何行政處罰。我們於2024財年、2025財年及2026年上半年為社會保險及住房公積金供款缺口計提悉數撥備人民幣4.0百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣491,000元。自2026年1月起，我們已為僱員繳納充足社會保險供款並計劃自2026年下半年起開始為僱員繳納充足住房公積金。我們的董事認為，由於供款差額的撥備金額微不足道且已作出全額撥備，故該等撥備於往績記錄期間並未對本集團的經營現金流量造成影響。

內部控制措施

我們已採取或計劃採取補救措施，包括(i)指定我們的人力資源部門負責審閱及監察社會保險及住房公積金的申報及繳納情況；(ii)緊跟與社會保險及住房公積金相關的中國法律法規的最新發展；(iii)就相關中國法律法規定期諮詢我們的中國法律顧問的意見，使我們緊跟相關法規的發展；及(iv)為我們的僱員提供有關中國社會保險及住房公積金法律法規的培訓，以提高彼等的法律意識。

風險管理及內部監控系統

為籌備[編纂]，我們已委聘獨立第三方顧問(「內部監控顧問」)對我們財務報告、會計及管理系統的內部監控的選定領域進行審查(「內部監控審查」)。審查的選定領域包括企業級控制和業務流程控制，例如收入和應收款項、採購和應付款項、財務報告及企業管治。內部監控顧問隨後進行後續審查，以檢視本集團針對內部監控審查結果所採取的管理行動的狀況。

我們已實施多項風險管理政策與措施，以識別、評估及管理營運過程中產生的風險。管理層識別的風險類別、內部與外部報告機制、補救措施及應急管理的詳情均已納入政策規範。有關管理層識別的主要風險詳情，請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險」。

為監察[編纂]後風險管理政策及企業管治措施的持續實施情況，我們已採取或將採取以下風險管理及內部監控措施(包括但不限於)：

- 設立審核委員會，負責監督我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理系統。有關此等委員會成員的資格及經驗，以及審核委員會職責的詳細說明，請參閱「董事及高級管理層—董事委員會—審核委員會」章節；
- 委任陳玉穎女士為本公司秘書及授權代表，以確保我們的營運符合相關法律法規。有關其履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」；

業 務

- 委任南強資本為我們[編纂]後的合規顧問，以就遵守GEM上市規則向我們提供意見；及
- 聘請外部法律顧問就遵守GEM上市規則向我們提供意見，並在必要時確保我們符合相關監管要求及適用法律。

物業法律法規合規

我們已實施下列內部控制措施，以確保我們遵守物業法律法規：

- 在我們訂立任何新租約前，高級管理層將進行強化盡職審查，以確保不存在業權及法律問題。強化盡職審查包括(其中包括)(i)查閱相關物業所有權證或其他業權所有權文件；及(ii)核實上述文件及業主出租或分租的授權；
- 我們已建立中央租賃備案及登記管理系統，並備存登記冊追蹤備案截止日期；
- 我們將向行政及業務員工定期提供有關《商品房屋租賃管理辦法》及《物業管理條例》等法規的培訓；及
- 我們的董事將負責監察上述措施的實施情況，並確保未來合規。

項目承接

為確保我們遵守《物業管理條例》，我們已實施以下內部控制措施：

- 我們的運營部門須於合約簽訂前對所有擬承接的物業管理項目(包括外包、合作及委託管理)進行合規審查。該審查涵蓋(其中包括)適用招標程序的合規性、相關審批文件的有效性以及相關交易對手的資質。經運營部門審查後，高級管理層將進行最終審查，以確認招標或審批程序的合法性及完整性；
- 除非(i)公開招標已完成；或(ii)當地住房和城鄉建設局已發出協議選聘的書面批准，否則我們將不會承接任何前期物業管理服務項目；
- 已承接但未按適當程序進行的項目必須暫停，並於指定期限內予以糾正；
- 我們將設立集中存檔系統，以保存及管理關鍵合規文件，包括招標文件、批准函、資質證書及其他相關監管記錄，以確保妥善備存文件及可追溯性；

業 務

- 將每季度為業務發展、項目管理及營運人員提供合規培訓，內容聚焦於物業管理規例及招標規定；及
- 合規審查完成率將納入部門關鍵績效指標，並就未能進行或妥善執行合規檢查追責。

外包安排

為防止再次出現過往因外包安排未完全符合《物業管理條例》第39條而導致的類似情況，我們已自2026年第一季度起實施以下加強的內部控制措施：

- 我們採用雙重合規審查機制，所有擬承接的物業管理項目（包括外包、合作或委託管理）均須先由營運部門進行合規審查，再由管理層作最終合規確認。審查重點包括核實是否已完成法定招投標程序或取得相關監管部門批准。
- 禁止承接未符合法定程序的前期物業服務項目，未能提供法定招投標證明或當地住建部門書面批准的前期物業服務項目，一律不得承接。
- 加強合同管理及文件核查，相關部門須核實合作方提供的招投標文件、批准文件及資質證明的真實性與完整性。為每個項目建立專項合規檔案，以確保文件留存及可追溯性。
- 定期合規培訓，為業務拓展、項目管理及營運人員定期提供《物業管理條例》及地方招投標規定的合規培訓。
- 合規審查完成率將納入部門關鍵績效指標，並就未能進行或妥善執行合規檢查追責。