

我們的控股股東

概覽

於最後實際可行日期，本公司由浙江龐隆集團有限公司（「浙江龐隆」）全資擁有，而浙江龐隆則由劉巧玲女士（「劉女士」）及周程揚先生（「周先生」）分別持有70.0%及30.0%權益。劉女士為周先生的母親。因此，浙江龐隆、劉女士及周先生構成一組控股股東。緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），我們的控股股東將有權行使本公司合共[編纂]%的投票權，因此，根據GEM上市規則，彼等仍將為我們的控股股東。

業務劃分

本集團與母公司集團的業務劃分

下表載列於最後實際可行日期本集團及母公司集團各自的主要業務：

主要業務	
本集團	物業管理及增值服務
母公司集團	產業園區開發及投資、物業建設及開發、電子商務、風電設施建設及美容醫療服務

鑒於本集團與母公司集團所經營業務性質存在差異，董事會認為本集團業務與母公司集團業務之間存在明確劃分，因此，母公司集團任何業務不會或預期不會直接或間接與我們的業務構成競爭關係。

未納入的湖州興馳太陽能服務

作為我們能源相關增值服務的一部分，我們引薦能源科技公司投資並安裝於我們管理的項目中的相關設施，例如太陽能發電站（包括太陽能板及電池板）。我們向能源科技公司收取服務費，協助其提供及管理屋頂空間。除該服務外，我們分佔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。有關我們能源相關增值服務的詳情，請參閱「業務—我們的業務模式—物業管理及增值服務—增值服務—能源相關服務」。其中一家能源科技公司為湖州興馳新能源科技有限公司（「湖州興馳」），該公司為我們母公司集團的聯營公司，曾於我們管理的項目之一（即南潯雙林吉成產業園）投資並安裝太陽能發電站。除為其中一個管理項目提供太陽能服務外，母公司集團（包括湖州興馳）目前並無且[已承諾]未來不會將其太陽能服務業務擴展至其他物業。另一方面，作為業務擴展的一部分，我們計劃進軍太陽能服務業務，並計劃在未來三年內對三個新項目的太陽能發電設施進行初步投資。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」及「未來計劃及[編纂]—[編纂]」。

我們的控股股東

當前，我們透過引入投資並安裝有關太陽能發電站的能源科技公司於八個在管項目提供太陽能服務。除湖州興馳外，我們就七個在管項目進行合作的其他五間能源科技公司均為獨立第三方。湖州興馳於我們一個在管項目（即南潯雙林吉成產業園）投資並安裝太陽能發電站。作為我們的一項業務策略，我們擬涉足與能源相關增值服務的上游業務，因此，我們計劃將[編纂]的部分[編纂]用於兩個新項目（即浙中黃金珠寶園及廣東陽江吉成智能家居產業園）及一個現有項目（即承德吉成產業園）投資及安裝太陽能發電站。

下文載列本集團與湖州興馳各自太陽能業務的對比表。

	本集團	湖州興馳
所提供服務性質	現有： 能源科技公司（作為太陽能服務提供商）獲引入於我們的在管項目投資並安裝太陽能發電站（包括太陽能板及電池）。 計劃： 我們計劃於在管項目中投資並安裝太陽能發電站。作為太陽能服務供應商，我們將就供電收取電費。	湖州興馳已於南潯雙林吉成產業園投資並安裝太陽能發電站，並作為太陽能服務供應商就供電收取電費。
地區	現有： 我們已於八個在管項目（即南潯雙林吉成產業園、金義吉成小微企業園、千金吉成小微創業園、浦江吉成產業園、浙中吉成國際智享美谷產業園、蘭溪吉成小微企業園、梅江蘭創吉成產業園及江山吉成智能製造產業園）中引入太陽能服務供應商。	湖州興馳為南潯雙林吉成產業園的太陽能服務供應商。除此之外，湖州興馳並無投資，亦無於其他項目中投資太陽能發電站的計劃。

我們的控股股東

	本集團	湖州興馳
	計劃： 我們計劃於三個項目（即浙中黃金珠寶園、承德吉成產業園及廣東陽江吉成智能家居產業園）中投資並安裝太陽能發電站。	
客戶	現有： 我們引入至在管項目的太陽能服務供應商列為我們的客戶。我們(i)向彼等收取服務費，以協助彼等提供及管理屋頂空間；及(ii)分成彼等於我們在管物業的能源項目的溢利，即電費與根據服務協議預定的單位成本之間的差額。 計劃： 我們計劃安裝太陽能發電站的在管項目的入駐企業。	南潯雙林吉成產業園的入駐企業。
儘管我們計劃的太陽能服務業務與湖州興馳的太陽能業務採用相同的業務模式，鑒於(i)我們的母公司集團提供的太陽能服務僅限於單一管理項目；及(ii)我們的母公司集團無意[且承諾]未來不會將其太陽能服務業務擴展至在管物業，我們的董事認為本集團的太陽能服務業務將與母公司集團的太陽能服務業務明確區分，因此，母公司集團的太陽能服務業務將不會導致(i)本集團與母公司集團在任何重大方面產生直接或間接競爭；或(ii)本集團與母公司集團在任何重大方面產生任何實際或潛在利益衝突。 為確保未來不存在競爭關係，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將不會促使彼等各自的緊密聯繫人直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務或於其中持有任何權利或權益，或以其他方式從事任何有關業務，其進一步詳情載於下文「不競爭承諾」一段。		

我們的控股股東

獨立於控股股東

經考慮以下因素，我們董事認為，本集團於[編纂]後能夠獨立於母公司集團開展業務。

經營獨立性

獨立業務營運

我們的業務營運與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的業務相互區分且相互獨立。除「關連交易」一節所載本集團日常業務過程中進行的若干持續關連交易外，董事預期於[編纂]完成時或不久之後，本集團與控股股東或彼等各自緊密聯繫人將不會進行任何其他持續關連交易。持續關連交易將根據本集團、控股股東及彼等各自的緊密聯繫人各自的定價政策按正常商業條款進行，且不會損害彼等任何一方的利益。此外，本集團的信息技術、人力資源部門及其他行政支援乃獨立於我們的控股股東。我們擁有充分的權利、持有所有相關執照並從中獲益，擁有充足的資本及僱員，可獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人就自身業務營運作出所有決策及開展有關業務營運，且於[編纂]後亦將如此行事。

與控股股東進行的關連交易

「關連交易」一節載列本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的持續關連交易將於[編纂]完成後持續進行，所有該等交易乃經公平磋商後按正常商業條款訂立。釐定本集團與控股股東或彼等各自聯繫人之間的服務費用時，已計及諸如項目位置及狀況、服務範圍、人工及其他成本(如適用)等因素。該等費用經參照現行市場價格而釐定。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團向母公司集團提供的服務並未發生任何中斷、糾紛或提前終止的情況。因此，我們預期於[編纂]後將能夠把與控股股東及彼等各自之緊密聯繫人的持續關連交易總額佔總收入的百分比維持在合理範圍內。因此，預期該等持續關連交易不會影響我們整體的運營獨立性。

物業管理業務的取得方式

於2024財年、2025財年及2026年上半年，本集團在管總建築面積的約46.6%、47.7%及47.7%及本集團提供物業管理及增值服務所得收入的約78.0%、63.7%及61.7%來自母公司集團開發的物業。本集團通過(i)招標(包括公開招標及邀請招標)；及(ii)商業談判符合物業管理服務業務的行業規範。然而，就選擇物業管理服務提供商採取的具體方法通常由開發商決定。我們就物業管理及增值服務的定價符合行業規範。

我們的控股股東

根據我們參與母公司集團組織的招標及投標過程的經驗，據董事所知，母公司集團在評估投標時將通常考慮各種因素，包括但不限於：(i)員工管理類似類型項目方面的經驗；(ii)定價；(iii)服務質量；及(iv)品牌。誠如我們於金華—義烏地區的良好往績記錄所佐證，我們將我們在工業物業管理方面的品牌、規模及經驗視為我們的競爭優勢，可使我們獲得由母公司集團開發的項目。這可由我們於2025財年就母公司集團開發的物業的招標的成功中標率為100.0%所證實。董事確認，母公司集團開發的所有物業均由本集團管理。

趨向擁有更大的經營獨立性

歷史趨勢顯示，我們的收入來源中對母公司集團開發物業的依賴程度一直在降低，這證明我們與母公司集團之間的經營獨立性逐漸增強。於2024財年、2025財年及2026年上半年，來自母公司集團物業管理項目所得收入分別為人民幣55.9百萬元、人民幣50.7百萬元及人民幣25.3百萬元，分別佔我們於同期收入的78.0%、63.7%及63.0%。我們致力透過尋求更多機會擴展業務以向獨立第三方提供物業管理服務。我們源自獨立第三方物業管理項目的收入持續增加，於2024財年、2025財年及2026年上半年分別為人民幣15.7百萬元、人民幣29.0百萬元及人民幣14.9百萬元，分別佔收入的22.0%、36.3%及37.0%。我們認為，憑藉我們穩固的市場地位及為客戶提供優質且多元化服務的良好往績，我們有能力與獨立第三方業主及租戶簽訂及續簽物業管理協議。這點可從我們在2026年取得的以下成就中得到印證：(i)重續源自一名獨立第三方物業管理公司的三個物業管理項目（即蘭溪市鴻圖智能科技產業園、欣旺達周邊綜合體及蘭創首田塑料製品產業園），以及重續湖州眾創小微創業園（源自一名獨立第三方開發商的項目）的基礎物業管理服務協議；(ii)與一家國有地產開發商成立合資企業，以繼續在蘭溪市蘭創九聿科創智谷產業園提供物業管理服務；(iii)獲一名獨立第三方開發商委聘，為金華市武義縣的一個新商業地產項目提供商業運營服務；及(iv)獲一名獨立第三方開發商委聘，為浙江省金華—義烏區域一個在管總建築面積為180,000平方米的產業園提供基礎物業管理服務。

客戶／供應商／業務夥伴渠道

我們擁有一個龐大而多元化的客戶群，該客戶群與我們的控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人（包括獨立第三方業主及承租人）概無關連。我們亦可獨立接洽供應商及其他業務夥伴。

運營所需的牌照

我們持有對我們業務運營重要的所有相關牌照及許可，並享有從中所得的利益。

我們的控股股東

運營設施

於最後實際可行日期及除「關連交易」一節所披露者外，我們業務運營所需的所有必要物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

僱員

於最後實際可行日期，所有全職僱員主要透過獨立招聘方式（如招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告及招聘代理）招聘。

因此，董事認為，本集團的業務運營獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

財政獨立性

本集團將會有能力維持財政獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人，理由如下：

概無對控股股東及彼等各自緊密聯繫人的財政依賴

於最後實際可行日期，我們並無結欠控股股東的借款，以及概無控股股東或彼等各自緊密聯繫人就我們的借款作出的任何股份質押或擔保。此外，我們備有獨立的內部控制、會計及財務部門、獨立的現金收款及付款的制度和規範及獨立的集資渠道。

獨立的財務團隊

我們擁有獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的自身財務及會計團隊。本集團將按照自身業務需要及財務狀況獨立履行會計職能及作出財務決擇。

基於上述，我們將能夠獨立為自身經營及運作提供資金，而毋須依賴控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

管理獨立性

董事會由六名董事組成，其中三名為執行董事及三名為獨立非執行董事。

除一名執行董事（即劉女士）擔任浙江龐隆及母公司集團若干附屬公司的董事外，本集團與母公司集團之間並無董事及高級管理人員重疊。劉女士為本集團創辦人，自2019年起負責我們的業務，儘管於母公司集團擔任董事職務，仍將持續於本集團的日常營運投入充足時間。

我們的控股股東

各董事均知悉其作為董事的受信責任，要求(其中包括)彼須為本公司利益及以符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許彼作為董事的職責與其利益之間出現任何衝突。倘本集團與董事或彼等各自的聯繫人之間將進行的任何交易產生潛在利益衝突，有利益關係的董事須就有關交易在相關董事會會議上放棄投票，且不得計入法定人數內。此外，我們擁有一支獨立的高級管理團隊，可獨立於控股股東而開展本集團的業務營運。

基於上述原因，董事認為，本集團有能力獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人管理我們的業務。

不競爭承諾

為確保明確劃分受限制業務(定義見下文)與控股股東及其各自聯繫人的業務，於[●]，控股股東(即承諾人)與本公司訂立不競爭契據(「**不競爭契據**」)，據此，控股股東已(其中包括)無條件及不可撤銷地向本公司承諾並保證，在有關期間(定義見下文)內，控股股東須(並須促使其聯繫人，不包括本公司)：

- (a) 未直接或間接(包括透過任何法人、合夥、合資企業或其他合約安排或以主事人或代理身份，以及不論為其本身或代表任何人士、機構或公司或透過任何實體)投資、從事、參與將或可能與本公司所從事業務構成競爭的任何業務或活動(「**受限制業務**」)，或持有其中任何權利或權益；
- (b) 就其及／或其聯繫人發現、獲建議或提供參與有關開展、投資於或從事本公司現時及不時所從事的任何主營業務的任何商機(「**商機**」)，透過於其及／或其聯繫人發現、獲建議或提供參與商機後14日內發出書面通知(須載有據此所取得商機的所有資料及相關條款及條件)(「**轉介通知**」)，將該商機轉介或促使其聯繫人將該商機轉介(如該商機乃由第三方建議或提供予其及／或其聯繫人)予本公司，而董事(並無擔任控股股東任何聯繫人的董事且概無於該商機直接或間接擁有實際或潛在重大利益)將決定是否承接有關機會。任何身為控股股東任何聯繫人的董事或於商機有實際或潛在重大利益的董事須於召開以考慮商機的董事會會議中放棄投票及不得計入法定人數。作出決策時所考慮的因素應包括承接商機是否符合本公司的業務戰略及未來業務發展，繼而是否符合股東的整體利益。倘決定本公司將承接該商機，董事須作出一切所需行動，包括通過必要的決議案，以使該決策全面生效；

我們的控股股東

- (c) 倘本公司回絕商機，控股股東或彼等各自之聯繫人可於以下情況承接有關機會：(i) 控股股東接獲本公司確認商機不獲接納的通知，或於轉介通知遞交予本公司後30日內，控股股東或彼等各自之聯繫人並無接獲本公司確認商機獲接納的通知；(ii) 控股股東或彼等各自之聯繫人經營、投資或從事有關業務的主要條款並不優於本公司獲提供的條款；及(iii) 承接商機不會導致違反不競爭契據的任何條文；
- (d) 倘控股股東或彼等各自之聯繫人所尋求商機的性質、條款或條件發生任何重大變化，則其須並須促使彼等各自之聯繫人將經修訂的商機轉介予本公司，猶如推薦新商機一般；及
- (e) 不時向本公司及／或董事（包括獨立非執行董事）提供一切所需資料，以協助獨立非執行董事對不競爭契據條款的遵守情況進行年度審閱。有關審閱結果將於本公司[編纂]後的年報中披露。我們的控股股東亦已承諾讓董事、其各自的代表及本公司核數師可充分查閱其及彼等各自之聯繫人的相關記錄，確保彼等遵守不競爭契據的條款及條件，並監察不競爭契據的履行情況。我們的控股股東亦已承諾就遵守不競爭契據的條款向本公司發出年度確認，並同意於本公司年報披露有關確認，藉此使本公司能夠持續監察控股股東遵守不競爭契據的情況。

就不競爭契據而言，我們的控股股東及彼等各自之緊密聯繫人可持有從事受限制業務之公司或企業的股份，惟控股股東及彼等各自之緊密聯繫人的股權合共不得超過30%或任何可能根據相關證券交易所的適用規則觸發強制性全面要約收購義務的較低百分比，且該等股權並無附帶權力控制相關董事會的大多數成員。關於控股股東的「有關期間」指[編纂]起至以下日期（以較早者為準）屆滿之期間：(i) 有關實體及其緊密聯繫人（個別或整體）不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本30%或以上或控股股東不再被視為本公司控股股東（按GEM上市規則不時賦予該詞的涵義）及不再有能力控制董事會大多數成員之日；及(ii) H股終止於聯交所[編纂]之日。

董事（包括獨立非執行董事）可於就有關商機的事宜徵詢意見時，或於審閱不競爭契據遵守情況的過程中認為有需要時委聘專業顧問，費用由我們承擔。

我們的控股股東

企業管治措施

董事認為，本公司已制定足夠的企業管治措施，以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (i) 獨立非執行董事將會按年審閱不競爭契據以及遵守有關契據的情況；
- (ii) 控股股東已承諾向本公司提供所有必要資料，以供獨立非執行董事就不競爭契據的執行和遵守情況進行年度審閱；
- (iii) 如董事會須就是否根據不競爭契據接受商機作出決定，則有關決定應由在該商機中並無任何重大利益的董事及／或由在該決議中有任何重大利益的控股股東中未擔任任何現任高級管理人員或董事職務的董事作出；
- (iv) 本公司將於年報及／或以公告方式披露有關履行承諾狀況、獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契據所作決定及／或審閱與之相關的事項的最新情況；
- (v) 我們堅信董事會應由執行董事及獨立非執行董事均衡組合組成。我們已委任獨立非執行董事，彼等具備充足經驗，而且並無涉及任何業務或其他關係，可以任何重大方式妨礙彼等作出獨立判斷，並且能提供公正的外部意見，以保障[編纂]的利益。有關獨立非執行董事的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節；
- (vi) 董事將(a)於知悉涉及控股股東及其聯繫人的任何利益衝突或潛在利益衝突後，在可行情況下盡快向獨立非執行董事報告；(b)召開董事會會議以檢討及評估該衝突的影響及風險程度；及(c)監察任何重大違規業務活動。存在利益衝突的董事須於商討存在重大潛在利益衝突的決議案時避席董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求其出席則另作別論；
- (vii) 董事將遵守章程細則，其中規定有利害關係的董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或其他計劃的任何董事會決議案投票，亦不得計入法定人數；
- (viii) 董事（包括獨立非執行董事）將有權在合適情況下向外部人士徵詢獨立專業意見；

我們的控股股東

- (ix) 本公司將監察本集團與關連人士的潛在或擬進行交易，並確保遵守GEM上市規則第二十章的規定，其中包括(如適用)公告、申報、年度審閱及獨立股東批准規定；
- (x) 獨立非執行董事須按照GEM上市規則的規定，每年審閱任何關連交易(包括持續關連交易)，並於年報確認該等交易乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款或就我們而言不遜於獨立第三方獲得或提出的條款訂立，並按公平合理條款訂立，且符合本公司及股東整體利益；
- (xi) 我們已委任南強資本有限公司為合規顧問，以就遵守適用法律及GEM上市規則(包括有關董事職責及內部控制的各項規定)向本集團提供意見及指引；
- (xii) 我們的審計委員會將每年對上述內部控制措施的成效進行檢討；及
- (xiii) 我們的提名委員會將不時檢討董事履行董事職責的獨立性，以確保有效管理利益衝突。

董事(包括獨立非執行董事)認為，上述企業管治措施足夠且足以管理控股股東與本集團之間的任何潛在利益衝突，並保障股東(特別是少數股東)的利益。