

香港聯合交易所有限公司與證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**HEBEI LIANJI QICHENG INDUSTRIAL
PARK OPERATION MANAGEMENT CO., LTD.**
河北聯吉啟成產業園區運營管理股份有限公司
(「本公司」)
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

的申請版本

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作提供資訊予香港公眾人士。

本申請版本為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人、整體協調人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、其保薦人、整體協調人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行任何發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在最後正式的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據聯交所GEM證券上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且不在邀請公眾提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不得被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司及其任何聯屬公司、顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按《1933年美國證券法》(經修訂)或美國任何州立證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據向香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內向公眾人士刊發。

重 要 提 示

閣下如對本文件任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

**HEBEI LIANJI QICHENG INDUSTRIAL
PARK OPERATION MANAGEMENT CO., LTD.**
河北聯吉啟成產業園區運營管理股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

[編纂]

[編纂]數目：[編纂]股H股(視乎[編纂]行使與否而定)

[編纂]數目：[編纂]股H股(可予[編纂]及視乎[編纂]行使與否而定)

[編纂]數目：[編纂]股H股(可予[編纂])

最高[編纂]：每股[編纂][編纂]港元(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費，須於申請時繳足，多繳款項可予退還)

面值：每股H股人民幣1.00元

[編纂]：[編纂]

獨家保薦人



南強資本有限公司

[[編纂]、[編纂]及[編纂]]

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不對因本文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同本文件附錄六「送呈香港公司註冊處處長及可供展示文件」所述的文件，已遵照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

[編纂]不曾亦不會根據美國證券法或美國任何州的證券法登記，且不可於美國境內提呈[編纂]、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守美國證券法的登記規定或在不受其限制的交易中而依據任何適用美國證券法例進行者除外。

在作出[編纂]決定前，[編纂]應仔細考慮本文件所載的全部資料，包括「風險因素」所載的風險因素。

[編纂]預期將由[編纂](代表[編纂])與本公司於[編纂]以協議方式釐定。[編纂]預期將為[編纂]或前後，惟無論如何不遲於[編纂][編纂]。[編纂]不會高於每股[編纂][編纂]港元，且目前預期不會低於每股[編纂][編纂]港元。[編纂]的申請人於申請時須繳付最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%會財局交易徵費及0.00565%聯交所交易費，倘[編纂]低於每股[編纂][編纂]港元，則多繳款項可予退還。倘[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司基於任何理由未能於[編纂][編纂]前就[編纂]達成協議，則[編纂]不會進行並將告失效。

[編纂](為其本身及代表[編纂])可在取得我們同意的情況下，於遞交[編纂][編纂]的截止日期上午或之前任何時間，調減本文件所列的[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍。在此情況下，我們將不遲於遞交[編纂][編纂]的截止日期上午，在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及我們的網站 www.zhlianji.com 刊發有關調減的通知。詳情載於「[編纂]的架構及條件」及「如何申請[編纂]」。

[編纂]的[編纂]應注意，倘於[編纂][編纂](香港時間)前任何時間發生「[編纂]」所載的任何事件，則[編纂](為其本身及代表[編纂])有權全權酌情向本公司發出書面通知，即時終止[編纂]。

本公司並未採取行動以准許在香港以外任何司法權區提呈[編纂][編纂]或派發本文件。因此，在任何未獲授權作出[編纂]或[編纂]的司法權區內或任何前述情況下，或向任何人士作出[編纂]或[編纂]即屬違法的情況下，本文件不可用作亦不構成(及不擬構成)有關[編纂]或[編纂]。在其他司法權區派發本文件及[編纂][編纂]可能受法律限制，故持有本文件的人士應知悉及遵守任何有關限制。未能遵守該等限制可能構成違反適用證券法。

[編纂]

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

重 要 提 示

[編 纂]

本文件為草擬本，其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

重 要 提 示

[編 纂]

G E M 之 特 色

GEM的定位，乃為較於聯交所[編纂]的其他公司帶有更高[編纂]風險的公司提供上市的市場。[編纂]應了解[編纂]於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出[編纂]決定。**GEM**的較高風險及其他特色表示**GEM**較適合專業及其他經驗豐富的[編纂]。

由於**GEM**上市公司的新興性質使然，在**GEM**買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較高的市場波動風險，同時亦無法保證在**GEM**買賣的證券會有流動市場。

GEM發佈資料的主要方式為在聯交所運營的互聯網網站刊登。上市公司一般無須在憲報指定的報章刊登付款公告。因此，[編纂]應注意，彼等須登入聯交所網站 [**www.hkexnews.hk**](http://www.hkexnews.hk)，方可取得**GEM**上市公司的最新資料。

預 期 時 間 表

[編 纂]

預 期 時 間 表

[編 纂]

預 期 時 間 表

[編 纂]

目 錄

致[編纂]的重要通知

本公司僅就[編纂]刊發本文件，本文件並不構成出售除本文件根據[編纂]而提呈[編纂]的[編纂]以外的任何證券的[編纂]或[編纂]任何有關證券的[編纂]邀請。在任何其他司法權區或任何其他情況下，本文件不可用作亦不構成[編纂]或[編纂]。我們概無採取任何行動以獲准於香港以外的任何司法權區進行[編纂]的[編纂]或派發本文件。

閣下應僅倚賴本文件所載資料作出投資決定。本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載的資料。

對於並非本文件作出或載述的任何資料或聲明，閣下不應視為已獲本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]以及彼等各自的任何董事、高級員工、員工、顧問、代理、代表或彼等任何一方的聯屬人士或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

本公司網www.zjlianji.com的內容不構成本文件的一部分。

頁次

GEM之特色	i
預期時間表	ii
目錄	v
概要	1
釋義	13
技術詞彙表	22
前瞻性陳述	24
風險因素	26
豁免嚴格遵守GEM上市規則	45
有關本文件及[編纂]的資料	46
董事及參與[編纂]的各方	50

目 錄

	頁次
公司資料	53
行業概覽	55
監管概覽	75
歷史、發展及重組	89
業務	99
我們的控股股東	173
關連交易	183
董事及高級管理層	192
主要股東	204
股本	205
財務資料	209
未來計劃及[編纂]	255
[編纂]	262
[編纂]的架構及條件	271
如何申請[編纂]	276
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核[編纂]財務資料	II-1
附錄三 — 組織章程細則概要	III-1
附錄四 — 主要法律及監管規定概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈香港公司註冊處處長及可供展示文件	VI-1

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於其僅為概要，未必包含對閣下而言屬重要的所有資料。閣下在決定[編纂][編纂]前，應閱讀本文件全文，包括我們的財務報表及隨附附註。任何[編纂]均存在風險。[編纂][編纂]的若干特定風險載於「風險因素」一節。閣下在決定[編纂][編纂]前，應細閱該章節。本概要所用各項表達的定義載於「釋義」及「技術詞彙表」章節。

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。

業務模式

我們為來自不同行業的入駐企業提供專門定制的一系列專業服務，具體如下：

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。該等服務涵蓋佔用的全生命週期，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。

我們就該等基礎服務產生的收入，主要採用總額計費模式。在此安排下，我們透過按面積計價方式，按年向物業開發商、業主及／或租戶收取一筆固定的全包式費用，收費報價通常以每月每平方米人民幣計算。我們將該等費用全額列為收入，但須承擔提供物業管理服務所產生的成本。

增值服務

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的網絡提供增值服務。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。有關我們增值服務的進一步詳情及收入模式，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」一段。一般而言，我們收取的費用主要分為兩類：(i)與合作提供增值服務的服務供應商共享收入或溢利或(ii)就我們自行提供的增值服務，向用戶收取按單位計費的費用。

概 要

下文載列於往績記錄期間內我們的物業管理及增值服務的收入明細：

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)							
基礎物業管理服務	42,521	59.3	53,402	67.0	25,725	70.9	27,451	68.2
增值服務：	29,162	40.7	26,270	33.0	10,570	29.1	12,773	31.8
● 運營支持服務 ⁽¹⁾	22,503	31.4	16,715	21.0	6,112	16.8	7,902	19.6
● 能源相關服務 ⁽²⁾	3,282	4.6	4,574	5.7	2,032	5.6	2,099	5.2
● 園區配套服務	3,377	4.7	4,981	6.3	2,426	6.7	2,772	6.9
總計：	<u>71,683</u>	<u>100.0</u>	<u>79,672</u>	<u>100.0</u>	<u>36,295</u>	<u>100.0</u>	<u>40,224</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 運營支持服務包括(i)租賃投資淨額的財務收入，於2024財年為人民幣0.2百萬元、於2025財年為人民幣0.4百萬元、於2025年上半年為人民幣6,000元及於2026年上半年為人民幣35,000元；及(ii)投資物業經營租賃的總租金收入，於2024財年為人民幣20.2百萬元、於2025財年為人民幣0.9百萬元、於2025年上半年為人民幣0.4百萬元及於2026年上半年為人民幣0.4百萬元。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—收入—按服務類型劃分—增值服務」。
2. 能源相關服務包括屋頂租賃的財務收入，於2024財年為人民幣1.0百萬元、於2025財年為人民幣1.4百萬元、於2025年上半年為人民幣0.7百萬元及於2026年上半年為人民幣0.7百萬元。

我們的在管物業

於2026年6月30日，我們的物業組合涵蓋22個在管項目，其中包括21個產業園區，在管總建築面積約為3.7百萬平方米。

在地理佈局方面，我們的業務深耕金華—義烏地區。於2026年6月30日，我們的17個在管項目位於金華—義烏地區，剩餘4個及1個在管項目則分別位於浙江省其他地區及河北省。

於往績記錄期間內，本集團致力於實現在母公司集團與獨立第三方之間的均衡項目來源策略。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。中國物業開發商成立管理公司就其所開發物業提供物業管理服務屬行業慣例，此令開發商可產生經常性收入並於銷售完成後保持開發物業的質量及運營。據弗若斯特沙利文所告知，故此，物業管理公司自彼等的開發商股東、母公司集團或關聯開發商取得項目乃屬常見，此亦可提供穩定項目來源。作為一家成熟的產業園區開發商，母公司集團成功開發了多個主要服務民營企業的產業園區項目。母公司集團控股公司浙江龐隆由本集團創始人、執行董事兼董事會主席劉女士於2016年創立。母公司集團主要於浙江省

概 要

從事產業園區投資、開發及建設。自2020年以來，母公司集團已開發逾十座產業園區。母公司集團開發的所有產業園區均由我們管理。於2026年上半年，我們管理10個來自獨立第三方的項目，在管建築面積約佔在管總建築面積的52.3%，這標誌著我們的營運獨立性。有關我們在管物業的進一步詳情，請參閱「業務－我們的在管物業」一節。

下表載列我們於所示年度／期間或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)	項目數目	建築面積 (千 平方米)
截至年／期初	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／期末	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。

概 要

下表載列於往績記錄期間內按物業開發商類別劃分的在管建築面積、收入、毛利、毛利率及每月平均基礎物業管理收入之明細：

	2024 財年						2025 財年						2026 年上半年					
	在管建築			每月平均基			在管建築			每月平均基			在管建築			每月平均基		
	面積 ⁽¹⁾			基礎物業			基礎物業			基礎物業			基礎物業			基礎物業		
	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率	收入	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)	(每平米人民幣)	(人民幣千元)	(%)	(千平方	(人民幣千元)	(%)	(每平米	(人民幣千元)	(%)	(千平方	(人民幣千元)	(%)	(每平米	(人民幣千元)	(%)
自以下各方																		
獲得的																		
項目																		
母公司集團 ⁽²⁾	1,768	55,039	78.0	23,841	42.6	49.1	35.8	1.36	51.9	77.7	1.48	1,768	50,748	63.7	31,350	61.8	1,768	25,350
獨立第三方	2,022	15,744	22.0	2,183	13.9	15.0	5.8	0.91	26.4	20.0	0.78	2,662	28,924	36.3	7,200	24.9	1,938	14,874
總計	3,790	71,683	100.0	26,024	36.3	38.0	33.8	1.17	41.4	62.6	1.08	4,430	79,672	100.0	38,550	48.4	3,706	40,224

附註：

- 在管建築面積指我們提供基礎物業管理服務的項目，且不包括我們獲委聘僅提供增值服務的項目。
- 指浙江龍隆、其附屬公司及聯營公司所開發的項目。來自母公司集團所開發項目的收入乃自母公司集團或獨立第三方收取。

於往績記錄期間，本集團大部分收入由自母公司集團獲得的項目產生，分別佔2024財年、2025財年及2026年上半年總收入約78.0%、63.7%及63.0%。自母公司集團的項目產生的收入減少主要由於分租模式大幅終止後商業運營服務收入減少所致。根據分租模式，本集團已主要將來自租戶的租金總收入確認為收入，而根據委託管理服務模式，僅服務費獲確認且該金額顯著較低，皆因其乃租戶實際支付租金超出由業主保留的指定底價的部分。有關減少部分被能源相關服務及物業銷售支持服務貢獻增加所抵銷。另一方面，自獨立第三方獲得的項目的收入大幅增加，乃受額外項目、在管建築面積增加、較高的每月平均基礎物業管理收益及全年貢獻所推動。

概 要

來自母公司集團的項目貢獻了較大部分的毛利及較高的毛利率，主要由於自獨立第三方獲得的虧損分租合約及特定項目因素（包括位置及優惠費率安排）令自獨立第三方所獲得項目的基礎物業管理服務的平均費率較低。詳情請參閱「業務—我們的項目」。然而，獨立第三方項目的貢獻持續增加，反映本集團服務外部客戶及多元化項目基礎的能力不斷增強。

整體而言，儘管本集團大部分收入、毛利及費用由自母公司集團獲得的項目產生，惟該等項目的相關付費客戶主要為獨立第三方。

競爭格局

根據弗若斯特沙利文的資料，2025年，浙江省非住宅物業管理服務市場的市場規模（按收益計量）為人民幣503億元。物業管理服務分為兩個分部，即基礎物業管理服務及增值物業管理服務。物業管理服務於近年錄得增長。於2025年，浙江省物業管理服務市場的基礎物業管理服務及增值服務收益總額分別達人民幣876億元及人民幣311億元，2021年至2025年的複合年增長率分別為9.1%及13.0%。於浙江省金華市，2025年產業園區物業管理服務市場的在管總建築面積為約33.9百萬平方米，佔浙江省產業園區物業管理服務市場在管總建築面積的14.1%。按產業園區物業管理服務的總建築面積及收入計，本集團分別佔浙江省約1.4%及1.3%。按金華市2025年產業園區物業管理服務的總建築面積計，物業管理服務的前五大供應商佔約39.6%，其中我們排名第二，市場份額為約8.0%。按2025年金華市產業園區物業管理服務的總收入計，前五大物業管理服務供應商佔比約46.0%，其中本集團位列第二，市場佔有率約為7.9%。

我們的競爭優勢

我們認為，本公司的競爭優勢包括以下各項：

- 我們為專業物業管理服務提供商，專注於為工業物業提供服務；
- 我們於金華—義烏地區擁有深厚的業務根基，策略性地理佈局聚焦浙江省，並具備強大平台，可於核心經濟區域開展策略性擴張；
- 我們獲得母公司集團的長期支持，同時亦將業務拓展至獨立第三方客戶；
- 我們提供多元化的服務組合，並具備經實證的營運能力；及
- 我們擁有一支經驗豐富且具遠見的管理團隊。

概 要

有關我們競爭優勢的進一步詳情，請參閱「業務—我們的競爭優勢」一節。

我們的策略

我們促進本集團發展的策略包括：

- 擴大業務規模，鞏固我們的市場地位
- 提升服務質量及客戶滿意度
- 投入技術研發，以增強我們的技術能力，並提升數字化及自動化水平
- 持續吸引、招聘及培育人才，以支持業務增長

我們的客戶及供應商

於往績記錄期間，我們的客戶群主要包括在管物業的物業開發商、業主、租戶及入駐企業。來自五大客戶的收入分別佔2024財年、2025財年及2026年上半年我們總收入的25.9%、46.7%及46.3%。母公司集團於往績記錄期間內各年度／期間一直為我們的最大客戶。來自母公司集團的收入於2024財年、2025財年及2026年上半年分別為人民幣7.1百萬元、人民幣19.8百萬元及人民幣10.7百萬元，分別佔相關年度／期間總收入的9.9%、24.9%及26.7%。

2024年，我們的母公司集團為我們最大的租賃服務供應商。除母公司集團外，我們的供應商基礎主要由分包商、公用事業供應商及原材料供應商構成。前五大供應商於往績記錄期間各年度／期間的採購總額分別達人民幣16.9百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣8.4百萬元，分別佔我們於2024財年、2025財年及2026年上半年銷售成本總額的37.0%及45.4%及44.2%，而最大供應商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，分別佔相關年度／期間銷售成本總額的22.6%及25.3%及22.7%。

除母公司集團外，於往績記錄期間內有三名重疊客戶及供應商。有關詳情，請參閱「業務—我們的客戶—重疊客戶及供應商」。

風險因素

我們的業務面臨多項風險，包括「風險因素」一節所載者。由於不同[編纂]於評估風險的重要性時可能有不同的解讀與標準，閣下於決定[編纂]我們的H股前，應完整細閱「風險因素」一節。我們面臨的主要風險包括：

- 我們的歷史業績不一定可作為我們未來前景及經營業績的指引；
- 無法保證我們將繼續獲母公司集團委聘管理由其開發的物業，或我們將能夠以來自獨立第三方的物業補足任何短缺物業；

概 要

- 我們可能無法按有利條款獲取新訂物業管理服務協議或續訂現有物業管理服務協議，或根本無法獲取或續訂該等協議；
- 我們未必能夠維持工業物業管理業務的穩定增長或作進一步擴展；及
- 我們容易受金華—義烏地區政府政策或經營環境不利變動的影響。

控股股東

於最後實際可行日期，本公司由浙江龐隆全資擁有，而浙江龐隆則由劉女士及周先生分別持有70%及30%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。有關詳情，請參閱「我們的控股股東」一節。

節選財務資料

下表載列我們於往績記錄期間的綜合財務資料概要，乃摘錄自附錄一所載的會計師報告。下文所載的綜合財務資料概要應與本文件內綜合財務報表(包括相關附註)一併閱讀，以保證其完整性。我們的綜合財務資料已根據香港財務報告準則會計準則編製。

綜合損益及其他全面收益表節選項目

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)			
收入	71,683	79,672	36,295	40,224
銷售成本	(45,659)	(41,122)	(21,711)	(19,078)
毛利	26,024	38,550	14,584	21,146
其他收入及收益	4,411	6,287	1,015	215
銷售及分銷開支	(377)	(2,013)	(867)	(517)
行政開支	(10,854)	(15,610)	(5,645)	(8,643)
金融工具虧損撥備撥回／ (減值虧損)淨額	410	(1,273)	(4,288)	(2,156)
其他開支	(39)	(585)	(43)	(187)
融資成本	(6,975)	(3,734)	(2,928)	(365)
分佔一間聯營公司虧損	—	—	—	(73)
除稅前溢利	12,600	21,622	1,828	9,420
所得稅開支	(4,704)	(5,685)	(1,238)	(1,828)
年內溢利	7,896	15,937	590	7,592

概 要

於2024財年，我們錄得淨溢利人民幣7.9百萬元，主要由毛利人民幣26.0百萬元（毛利率為36.3%）以及其他收入及收益人民幣4.4百萬元帶動。該等其他收入及收益主要產生自與我們商業運營服務項下提早終止合約有關的非經常性收益，該終止導致根據適用會計準則終止確認投資物業及租賃相關結餘。整體而言，毛利及其他收入及收益足以覆蓋我們的經營開支、其他開支及融資成本。

於2025財年的淨溢利大幅增加101.3%至人民幣15.9百萬元，主要受毛利增加所推動，原因為(i)本集團業務規模擴張，體現於在管總建築面積及項目數量的增加；及(ii)基礎物業管理服務及增值服務的毛利率均有所改善。其他收入及收益因提早終止租賃安排及終止確認投資物業產生的收益而有所增加，而融資成本則因年內償還銀行借款而大幅減少。截至2026年6月30日止六個月的淨溢利由人民幣0.6百萬元大幅增長至人民幣7.6百萬元，主要受惠於基礎物業管理服務及增值服務的毛利率均有所提升，從而使毛利增加人民幣6.6百萬元。

下表載列按服務類型劃分的毛利明細以及其各自於所示年度／期間的毛利率：

	截至12月31日止年度				截至6月30日止六個月			
	2024年		2025年		2025年		2026年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	(%)	千元	(%)	千元	(%)	千元	(%)
	(未經審核)							
基礎物業管理服務	16,170	38.0	22,092	41.4	9,466	36.8	11,737	42.8
增值服務	9,854	33.8	16,458	62.6	5,118	48.4	9,409	73.7
— 運營支持服務	5,184	23.0	9,277	55.5	2,159	35.3	5,762	72.9
— 園區配套服務	1,388	41.1	2,607	52.3	927	38.2	1,548	55.8
— 能源相關服務	3,282	100.0	4,574	100.0	2,032	100.0	2,099	100.0
總計	26,024	36.3	38,550	48.4	14,584	40.2	21,146	52.6

我們的毛利由2024財年的人人民幣26.0百萬元大幅增長至2025財年的人人民幣38.6百萬元。增加人民幣12.6百萬元或48.5%乃由基礎物業管理服務及運營支持服務推動，分別錄得毛利增長人民幣5.9百萬元及人民幣4.1百萬元。物業管理的毛利增長乃主要由於項目數目及在管建築面積增加，而運營支持服務改善乃由於物業銷售支持服務增加。由於終止虧損分租合約，加上每平方米月均物業管理費的增加以及終止盈利能力較低的項目，致使毛利從2025年上半年的人民幣14.6百萬元增至2026年上半年的人民幣21.1百萬元。來自獨立第三方項目的盈利能力於2026年上半年顯著提升，由2025年上半年的人民幣0.4百萬元增至2026年上半年的人民幣5.5百萬元，反映本集團為提升來自獨立第三方項目的盈利能力所作出的戰略性努力並減少對母公司集團的依賴。

概 要

綜合財務狀況表節選項目

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產總額	214,111	89,706	93,820
流動負債總額	134,348	50,675	48,358
流動資產淨額	79,763	39,031	45,462
非流動資產總額	64,145	31,089	32,787
非流動負債總額	122,523	15,076	15,613
總權益	21,385	55,044	62,636

總權益由2024年12月31日的人民幣21.4百萬元大幅增加至2025年12月31日的人民幣55.0百萬元，主要歸因於(i)於2025財年的溢利及全面收益總額人民幣15.9百萬元；(ii)重組前為一間附屬公司當時股東的義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司注資人民幣3.0百萬元；(iii)註冊股本增加及(iv)終止財務擔保合約人民幣8.0百萬元。此增加部分被收購共同控制下的浙江聯吉(作為重組一部分)，以及出售一間無重大業務營運的附屬公司承德聯吉所抵銷。我們的流動資產淨值由2025年12月31日的人民幣39.0百萬元增加至2026年6月30日的人民幣45.5百萬元，主要歸因於(i)貿易應收款項增加；(ii)現金及現金等價物增加；(iii)貿易應付款項減少；及被(iv)租賃淨投資減少所抵銷的合併影響。總權益由2025年12月31日的人民幣55.0百萬元增加至2026年6月30日的人民幣62.6百萬元，主要歸因於上述流動資產淨值增加。

綜合現金流量表節選項目

	截至12月31日止年度		截至6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營活動所得現金淨額	30,972	2,176	4,466
投資活動所得現金流量			
投資活動(所用)／所得現金淨額	(94,862)	123,908	(1,510)
融資活動所得現金流量			
融資活動所得／(所用)現金淨額	69,686	(119,804)	(1,290)
現金及現金等價物增加淨額	5,796	6,280	1,666
年／期初現金及現金等價物	3,135	8,931	15,211
年／期末現金及現金等價物	8,931	15,211	16,877

我們的現金流量分析請參閱「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量」。

概 要

主要財務比率概要

	於12月31日／ 截至12月31日止年度		截至6月30日 止六個月
	2024年	2025年	2026年
流動比率 ⁽¹⁾	1.59	1.77	1.94
資產負債比率 ⁽²⁾	0.92	0.54	0.50
資本負債比率 ⁽³⁾	631.2%	28.9%	25.9%
權益回報率 ⁽⁴⁾	36.8%	41.7%	不適用
總資產回報率 ⁽⁵⁾	3.8%	8.0%	不適用

附註：

- (1) 流動比率乃按我們於有關年度／期間結束時的流動資產總值除以我們於相應年度／期間結束時的流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率乃按我們於有關年度／期間結束時的負債總額除以我們於相應年度／期間結束時的資產總值計算。
- (3) 資本負債比率以計息銀行借款及租賃負債的總和除以於有關年度／期間結束時的權益再乘以100%計算。
- (4) 權益回報率乃按我們於有關年度的溢利除以我們於相應年度開始及結束時的平均權益總額，再乘以100%計算。
- (5) 總資產回報率乃按我們於有關年度的溢利除以我們於相應年度開始及結束時的平均資產總值，再乘以100%計算。

有關我們的主要財務比率分析，請參閱「財務資料—財務比率概要」。

[編纂]

	根據指示性 [編纂]範圍的[編纂] [編纂]港元計算	根據指示性 [編纂]範圍的[編纂] [編纂]港元計算
[編纂](港元)	[編纂]	[編纂]
本公司擁有人應佔本公司 每股股份未經審核[編纂] 經調整綜合有形資產淨值(港元)	[編纂]	[編纂]

附註：

1. [編纂]及本公司擁有人應佔本公司每股股份未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值乃基於根據[編纂]將予發行的[編纂]股H股，以及[編纂]完成後將轉換為H股的[編纂]股[編纂]而計算，假設[編纂]未獲行使。
2. 本公司擁有人應佔本公司每股股份未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值乃經作出本文件附錄二所述調整後計算。

概 要

未來計劃及[編纂]

我們估計，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，我們將收取[編纂]的[編纂]約[編纂]百萬港元(相當於人民幣[編纂]百萬元)。根據我們的策略，我們擬將[編纂][編纂]用於以下用途：

- [編纂]的約[編纂]%(或人民幣[編纂]百萬元)，預計將用於開發園區智慧系統；
- [編纂]的約[編纂]%(或人民幣[編纂]百萬元)，預計將用於設立太陽能發電站；
- [編纂]的約[編纂]%(或人民幣[編纂]百萬元)，預計將用於提升我們的增值服務；
- [編纂]的約[編纂]%(或人民幣[編纂]百萬元)，預計將用於建立合營企業；及
- [編纂]的約[編纂]%(或人民幣[編纂]百萬元)，預計將用於一般營運資金。

有關詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]」一節。

[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的[編纂])，本集團將承擔的[編纂]估計約為[編纂]百萬港元(相當於人民幣[編纂]百萬元)(即[編纂][編纂]總額的[編纂]%)，其中人民幣[編纂]百萬元、人民幣[編纂]百萬元及人民幣[編纂]百萬元於2024財年、2025財年及2026年上半年已分別計入我們的綜合損益及其他全面收益表，約人民幣[編纂]百萬元預期將於往績記錄期間後計入損益及其他全面收益，及約人民幣[編纂]百萬元直接歸屬於我們[編纂]的[編纂]及[編纂]，並將於[編纂]時自權益中扣除。我們[編纂]本質上由以下兩部分組成：(i)[編纂]約[編纂]百萬港元，及(ii)非[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元，其中包括法律顧問及申報會計師費用及開支約[編纂]百萬港元以及其他費用及開支約[編纂]百萬港元。估計[編纂]須根據已產生或將產生的實際數額調整。

股息政策

於最後實際可行日期，我們並無正式股息政策或固定股息分派比率。然而，倘我們的現金及可供分派儲備、投資需求以及現金流量及營運資金需求允許並獲股東批准，董事現時擬於[編纂]後宣派及建議派發金額不少於自截至2027年12月31日止財政年度起在日常業務所得全年可供分派溢利(如有)的20%的股息。

概 要

合規情況

除「業務一物業」及「業務一法律程序與合規」所披露者外，根據相關司法權區的法律顧問的意見，董事已確認於最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守所有相關法律及法規，並已就營運向相關監管機構取得所有重要執照、批文及許可證。

近期發展及並無重大不利變動

我們預期截至2026年12月31日止年度將錄得淨溢利下降，主要是由於(i)行政開支預期增加，主要源於確認[編纂]；及(ii)2025年錄得之其他收入及收益(屬非經常性性質，源自合約終止)於2026年預期不會重現。

於2026年6月30日後，我們獲一名獨立第三方開發商委聘，為位於浙江省金華一義烏地區的一個產業園區提供基礎物業管理服務，將由我們管理的總建築面積為180,000平方米。

董事確認，截至本文件日期，除上文所披露者外，本集團的財務、營運及／或貿易狀況自2026年6月30日以來概無重大不利變動，且自2026年6月30日起，並無發生任何會對本文件附錄一會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義。若干其他詞彙在「技術詞彙表」一節中界定。

「2025年上半年」	指	截至2025年6月30日止六個月
「2026年上半年」	指	截至2026年6月30日止六個月
「2027年上半年」	指	截至2027年6月30日止六個月
「2028年上半年」	指	截至2028年6月30日止六個月
「2027年下半年」	指	截至2027年12月31日止六個月
「2028年下半年」	指	截至2028年12月31日止六個月
「會計師報告」	指	安永會計師事務所的會計師報告，其全文載於本文件附錄一
「會財局」	指	香港會計及財務匯報局
「組織章程細則」或「細則」	指	將於[編纂]生效的本公司經修訂及重列組織章程細則，經不時修訂、補充或以其他方式修改，其概要載於本文件附錄三
「聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務的任何日子（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本文件而言，除文義另有所指外，本文件內對「中國」的提述不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「緊密聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「公司（清盤及雜項條文）條例」	指	香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	河北聯吉啟成產業園區運營管理股份有限公司（前稱河北聯集科技產業發展股份有限公司），於2024年12月25日在中國成立的股份有限公司
「公司法」或「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》，經不時修訂、補充及以其他方式修改
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義，且除文義另有所指外，指浙江龐隆、劉女士及周先生
「核心關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監察及規管中國國家證券市場及其他證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	控股股東以本公司為受益人訂立日期為[●]的彌償契據，其詳情載於本文件附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—1.稅項及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	控股股東與本公司訂立日期為[●]的不競爭契據，其詳情載於「我們的控股股東—不競爭承諾」
「董事」	指	本公司董事
「東陽聯吉」	指	東陽聯吉物業管理有限公司，於2023年4月19日在中國成立的有限公司，為我們的間接非全資附屬公司
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「《企業所得稅法》」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「[編纂]」	指	[編纂]
「ESG」	指	環境、社會及管治

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「極端情況」	指	香港政府宣佈的超強颱風導致的極端情況
「[編纂]」	指	[編纂]
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司，為我們委託以編製弗若斯特沙利文報告的獨立行業顧問
「弗若斯特沙利文報告」	指	由本公司委託並由弗若斯特沙利文編製的獨立市場研究報告
「2024財年」	指	截至2024年12月31日止財政年度
「2025財年」	指	截至2025年12月31日止財政年度
「GEM」	指	聯交所運作的GEM
「GEM上市委員會」	指	聯交所GEM上市委員會
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「[編纂]」	指	[編纂]
「本集團」或「我們」	指	本公司及(如適用)其附屬公司，或就本公司成為其現時附屬公司的控股公司前的期間，有關附屬公司或其前身公司(視情況而定)從事的業務
「H股」	指	本公司股本中面值人民幣1.0元的普通股，將以港元[編纂]及[編纂]，並將於聯交所[編纂]
「H股全流通」	指	於[編纂]完成時轉換由H股全流通參與股東持有的合共[編纂]股[編纂](相當於全部已發行[編纂])。有關將[編纂]轉換為H股之申請已於[●]年[●]月[●]日提交中國證監會及中國證監會已發出日期為[●]年[●]月[●]日有關[編纂]的備案通知；並已向GEM[編纂]委員會[編纂]將H股於聯交所[編纂]
「H股全流通參與股份」	指	合共[編纂]股[編纂]將於[編纂]完成後轉換為H股

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「杭州聯吉」	指	杭州聯吉物業服務有限公司，於2021年5月17日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「湖州聯吉」	指	湖州聯吉產業運營服務有限公司，於2022年11月10日在中國成立的有限公司，為我們的間接非全資附屬公司
「獨立第三方」	指	經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，與本公司或我們的關連人士（定義見GEM上市規則）並無關連的個人或公司
「[編纂]」	指	[編纂]

釋 義

「金華聯吉」	指	金華市聯吉創通信息科技有限公司，於2021年6月24日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「金華新聯」	指	金華新聯產業運營服務有限公司，於2024年11月22日在中國成立的有限公司，為我們聯繫人
「金華致聯」	指	金華致聯新能源科技有限公司，於2025年8月27日在中國成立的有限公司，為我們聯繫人
「[編纂]」	指	[編纂]
「蘭創吉成」	指	蘭溪市蘭創吉成產業園開發有限公司，於2019年9月29日在中國成立的有限公司，由浙江吉成持有34.0%權益及為浙江龐隆的聯繫人
「蘭溪九聿」	指	蘭溪九聿物業管理有限公司，於2025年12月30日在中國成立的有限公司，為我們的間接非全資附屬公司
「蘭溪聯吉」	指	蘭溪聯吉物業管理有限公司，於2023年7月5日在中國成立的有限公司，為我們的間接非全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	[2026年9月4日]，即本文件付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「麗水聯吉」	指	麗水聯吉商業運營管理有限公司，於2023年10月16日在中國成立的有限公司，為我們的間接非全資附屬公司
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，而與之並行運作
「周先生」	指	周程揚先生，執行董事及我們的控股股東之一
「劉女士」	指	劉巧玲女士，我們的董事長、執行董事及控股股東之一

釋 義

「國家發改委」 指 中華人民共和國國家發展和改革委員會

「提名委員會」 指 董事會提名委員會

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

「《境外上市試行辦法》」 指 由中國證監會於2023年2月17日發佈並於2023年3月31日生效的《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》

「母公司集團」 指 浙江龐隆及其附屬公司（不包括本集團）

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

「[編纂]」 指 [編纂]

「中國公認會計原則」 指 中國公認的會計原則

釋 義

「中國政府」	指	中國中央政府及其所有政府分部(包括省、市及其他區域或地方政府實體)以及有關政府組織或按文義所指，其中任何一個分部或組織
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，本公司就[編纂]售委聘的有關中國法律的法律顧問
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國的法定貨幣
「重組」	指	本集團於籌備[編纂]時進行之重組，其詳情載於「歷史、發展及重組—重組」
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「全國人大常委會」	指	全國人民代表大會常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.0元的普通股，包括[編纂]及H股
「[編纂]」	指	[編纂]
「股東」	指	股份持有人
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「獨家保薦人」	指	南強資本有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「台州聯吉」	指	台州聯吉菜根產業運營服務有限公司，於2025年11月11日在中國成立的有限公司，為我們的間接非全資附屬公司
「桐鄉聯吉」	指	桐鄉市聯吉物業服務有限公司，於2021年6月7日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「往績記錄期間」	指	包括2024財年、2025財年及2026年上半年的期間
「美國證券法」	指	1933年《美國證券法》（經修訂）以及據此頒佈的規則及規例
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「[編纂]」	指	[編纂]
「增值稅」	指	中國增值稅

釋 義

「[編纂]」	指	[編纂]
「武義聯吉」	指	武義聯吉物業管理有限公司，於2023年3月30日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「義烏聯吉」	指	義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司，於2017年2月24日在中國成立的有限公司，由浙江龐隆持有100.0%權益
「義烏中維」	指	義烏中維新能源科技有限公司，於2026年5月9日在中國成立的有限公司，為我們的間接全資附屬公司
「浙江吉成」	指	浙江吉成實業有限公司，於2017年9月25日在中國成立的有限公司，由浙江龐隆持有100.0%權益
「浙江聯吉」	指	浙江聯吉產業發展集團有限公司，於2019年5月7日在中國成立的有限公司，為我們的直接全資附屬公司
「浙江龐隆」	指	浙江龐隆集團有限公司，於2016年4月20日在中國成立的有限公司，由劉女士及周先生分別持有70.0%及30.0%權益，並為我們的控股股東之一
「浙江展旭」	指	浙江展旭消防科技有限公司，於2024年12月13日在中國成立的有限公司，為我們的間接非全資附屬公司

本文件所載若干金額及百分比數字已作出約整調整。因此，若干表格所列總數未必等於其上數字的算數總和。

為便於參考，在中國成立的公司或實體、法律或法規、政府部門、機構、自然人或其他實體的中英文名稱已載於本文件，如有任何歧義，概以中文版本為準。

技術詞彙表

本詞彙表載有本文件所用若干技術詞彙的說明。因此，該等詞彙及其涵義未必與該等詞彙的標準行業涵義或用法一致。

「AI」	指	人工智能
「每月平均基礎物業管理收入」	指	按相關期間內各項目物業管理服務的總收入除以該等物業的在管建築面積，並按各項目於相關服務期間內受管理的時間長短進行加權平均計算得出
「酬金制」	指	我們物業管理服務的一種創收模式，據此，我們的物業管理費收入僅包含業主或物業開發商應付管理費總額的指定百分比，而其餘全部用於物業服務合同約定的支出，及由業主或開發商享有盈餘或者承擔虧損
「公共區域」	指	物業的共有區域及設施，如大堂、走廊、樓梯、停車場、電梯及花園等
「建築面積」	指	建築面積
「在管建築面積」	指	已向我們交付或將向我們交付的物業（我們有權就提供物業管理服務的合約責任收取物業管理費）的建築面積
「ISO」	指	國際標準化組織，為國家標準體系的國際聯邦組織
「ISO14001」	指	ISO發佈的用於防止對環境產生不利影響的環境管理系統要求
「ISO45001」	指	ISO發佈的用於幫助世界各地組織確保員工健康及安全的職業健康與安全管理體系
「ISO50001」	指	ISO發佈的用於實現能源管理指引及承諾並滿足預期能源消耗或使用目標的能源管理體系
「ISO9001」	指	ISO發佈的有關設計、開發、生產、安裝及服務質量保證的質量管理系統模式
「IT」	指	信息技術

技術詞彙表

「金華—義烏地區」	指	中國浙江省金華市義烏市及其周邊地區（包括蘭溪市、武義縣、永康市及東陽市）
「千瓦時」	指	千瓦時。電力行業使用的能源標準單位。一千瓦時相等於一台功率為一千瓦的發電機一小時所產生的能源量
「包幹制」	指	我們據以收取服務費的創收模式，指就我們的僱員及分包商提供的所有物業管理服務收取的「全包」費用
「珠三角地區」	指	中國經濟區域，包括位於廣東省九個地區的城市網絡，即廣州市、深圳市、珠海市、東莞市、中山市、佛山市、惠州市、江門市及肇慶市
「續約率」	指	整個期間通過簽署新協議成功續簽的項目總數除以同期到期合同總數
「留存率」	指	整個期間內已簽約項目總數減去同期我們不再管理的項目數量，除以整個期間內已簽約項目總數
「平方米」	指	計量單位平方米
「園區智慧系統」	指	將開發一個智慧園區管理雲端平台，以集中管控及監測多項營運環節，從而實現產業園區的智慧化管控
「中標率」	指	某一期間我們中標的總數除以同期我們投標的總數
「長三角地區」	指	包含中國上海市、江蘇省、安徽省及浙江省在內的經濟區域
「%」	指	百分比

前 瞻 性 陳 述

本文件載有前瞻性陳述。於本文件使用時，「旨在」、「預計」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「展望」、「有意」、「或會」、「或許」、「計劃」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應」、「目標」、「將會」、「會」等詞語、該等詞語的相反用詞及其他類似表述，如與本公司或管理層相關，則擬用作識別前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(但不限於)與下列各項有關的陳述：

- 我們的業務戰略、營運及擴張計劃；
- 有關我們日後營運、盈利能力、流動資金及資本資源的目標及預期；
- 未來事件以及我們營運或計劃營運所在行業及市場的發展、趨勢及狀況；
- 我們控制成本的能力；
- 我們識別及成功把握新業務發展機遇的能力；及
- 「風險因素」所述的所有其他風險及不確定因素。

該等陳述反映管理層現時對未來事件、營運、盈利能力、流動資金及資本資源的觀點，其中部分未必會實現或可能會變動。實際結果可能因多項因素(包括但不限於「風險因素」所載的風險因素及下文所列者)而與前瞻性陳述暗示或表達的資料存在重大差異：

- 適用於我們的法律、規則及法規出現變動；
- 中國的整體經濟、市場及商業狀況；
- 利率、匯率、股價或其他比率或價格出現變動或波動；
- 我們或會尋求的商機及業務擴張；
- 我們識別、衡量、監控及控制業務風險的能力，包括改善整體風險狀況及風險管理常規的能力；及
- 其他我們無法控制的因素。

由於性質使然，有關該等及其他風險的若干披露資料僅為估計，倘實際出現上述一項或多項(其中包括)不確定因素或風險，則實際業績可能與所估計、預計或預測者以及過往業績迥然不同。尤其是(但不限於)，銷售可能減少而成本可能增加，資本成本可能增加而資本投資可能推遲，以及預期的業績增長可能無法完全實現。

根據適用法律、規則及法規的規定，不論由於出現新資料、未來事件或其他理由，我們概無任何責任更新或以其他方式修訂本文件的前瞻性陳述。鑒於該等及其他風險、

前 瞻 性 陳 述

不確定因素及假設，本文件所討論的前瞻性事件及情況未必會如我們所預期般發生，甚或根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明以及本文件「風險因素」所載的風險因素均適用於所載的所有前瞻性陳述。

於本文件，有關我們或任何董事意向的陳述或提述乃於本文件日期作出。任何該等意向均可能因日後發展而有所變動。

風 險 因 素

[編纂]H股涉及重大風險。[編纂]決定對H股作出任何[編纂]前，務請細閱並考慮本文件所載全部資料，尤其是應評估以下風險及不確定因素。以下所列的任何風險及不確定因素可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況或H股的[編纂]產生重大不利影響，並且可能造成閣下損失全部或部分[編纂]。下文確定的風險及不確定因素並非我們面臨的唯一風險及不確定因素。目前未為我們所知或當前我們認為並不重要的其他風險及不確定因素，亦可能影響我們的業務及經營業績。

該等因素為未必會發生的或有事件，且我們現時無法就任何此類或有事件發生的可能性發表意見。除另有說明外，所提供的資料為於最後實際可行日期之資料，將不會於本文件日期後更新，並受限於「前瞻性陳述」中的警示聲明。

我們的業務及營運涉及若干風險及不確定因素，其中很多風險及不確定因素並非我們所能控制。該等風險可大致分類為(1)與我們的業務及行業有關的風險，(2)與在我們經營所在國家開展業務有關的風險，及(3)與[編纂]有關的風險。

與我們的業務及行業有關的風險

我們的歷史業績不一定可作為我們未來前景及經營業績的指引，且我們未必能按計劃實現未來增長。如我們無法有效管理未來增長，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們無法向閣下保證我們可以在未來維持這種增長。我們的盈利能力部分取決於我們能否控制成本和運營支出，而隨着業務的擴展，這些支出可能會增加。成本和運營支出增加所帶來的任何重大或不利影響可能影響我們的未來增長。此外，我們可能會繼續投入資源發展經營性業務。如果我們發展經營性業務的努力無效而導致未能增加收入，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到負面影響。此外，我們可能基於各種原因而未能維持過往增長率、收入及毛利率，詳情如下：

- 中國整體經濟狀況，尤其是房地產行業及物業管理服務市場發生變化；
- 對我們收入及溢利增加的任何重大或不利影響可能影響我們的未來增長；
- 在市場競爭中失敗及喪失市場份額；
- 未能與現有客戶重續物業管理服務協議或獲得新物業管理服務協議；
- 未能維持與業務夥伴的關係；
- 中國勞工成本增加；及
- 應付第三方分包商的費用增加。

風 險 因 素

由於該等原因及其他因素，我們無法保證我們日後的收入會有所增加，或我們將繼續維持穩定的收入及溢利增長率。因此，[編纂]不應以過往業績作為我們未來財務或經營業績指標的依據。

自成立以來，我們一直力圖透過增加我們在現有及新市場所訂立的物業管理服務協議的數目及相對應的在管建築面積而進行擴展。於2024年12月31日、2025年12月31日及2026年6月30日，我們的在管總建築面積分別約為3.8百萬平方米、3.7百萬平方米及3.7百萬平方米。更多詳情，請參閱「業務—我們的戰略—擴大業務規模及鞏固市場地位」一節。然而，我們的擴展計劃乃基於對市場前景的評估。我們無法向閣下保證我們的評估可證實為準確或我們能按計劃擴展業務。除上述因素外，我們的擴展計劃可能受到多項因素（其中大部分非我們所能控制）影響。該等因素包括：

- 適用法律及法規變動；
- 物業管理及增值服務的供需變動；
- 我們內部產生充足流動資金及取得外部融資的能力；
- 我們吸引、招聘、挽留及培訓符合崗位要求的僱員的能力；
- 我們挑選合適第三方分包商及供應商並與其合作的能力；
- 我們了解由我們提供物業管理及增值服務的物業開發商、業主、業主委員會、租戶及入駐企業需求的能力；
- 我們適應尚無經驗的新市場的能力，尤其是我們能否適應該市場的行政、監管以及稅務環境及符合合規要求；
- 我們在新市場利用經驗在競爭中取勝的能力，尤其是與該等市場的現有參與者（其可能比我們擁有更多資源及經驗）競爭時；及
- 我們改善管理、技術、營運及財務基礎設施的能力。

我們無法向閣下保證，我們將實現未來增長或能有效地管理我們的未來增長，倘無法達至此目標，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

無法保證我們將繼續獲母公司集團委聘管理由其開發的物業，或我們將能夠按可接受條款或根本無法以來自獨立第三方的物業補足任何短缺物業。

於往績記錄期間之前或於該期間，我們的大部分物業管理項目與母公司集團所開發的物業有關。我們與母公司集團保持緊密關係，並為母公司集團開發的各項物業提供服務。於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們收入中分別有78.0%、63.7%及63.0%來自母公司集團所開發的物業。母公司集團經營的任何負面發展或其開發新物業的能力均可能影響我們獲得新物業管理項目的能力。

風 險 因 素

我們無法向閣下保證，母公司集團將聘請我們作為其物業管理服務提供商，或就其開發的任何物業相較於其他服務提供商優先選擇我們。倘我們無法以獨立物業開發商所開發的物業補足短缺業務，我們的增長前景可能會受到重大不利影響。

我們可能無法按有利條款獲取新訂物業管理服務協議或續訂現有物業管理服務協議，或根本無法獲取或續訂該等協議。

我們認為，我們擴大物業管理服務協議組合的能力是業務可持續增長的關鍵。於往績記錄期間，我們主要通過招投標程序獲得新訂物業管理服務協議。甄選一家物業管理公司取決於多項因素，包括但不限於物業管理公司的服務質量、定價水平及經營歷史。我們的努力可能受到我們所能控制範圍以外的因素所影響，其中可能包括一般經濟情況的變動、政府法規的演變，以及物業管理行業內的供求變化，尤其是工業物業管理服務市場。我們無法向閣下保證未來將能以可接受條款獲得新訂物業管理服務協議或甚至無法獲得協議。此外，終止及不續訂物業管理服務協議均可能對我們的聲譽及品牌價值造成負面影響，並可能降低我們的市場競爭力。於往績記錄期間，一間物業管理公司將四個物業管理項目外包予我們。該等外包安排並非全面符合《物業管理條例》之規定，故可能被終止。詳情請參閱「業務－我們的客戶」。

於2024財年、2025財年及2026年上半年，來自母公司集團的項目的物業管理服務的留存率分別為100.0%，而來自獨立第三方的項目的留存率分別為100%、76.9%及100.0%。於2024財年、2025財年及2026年上半年，續約率分別為100.0%、62.5%及100.0%。我們訂立的若干服務協議有固定期限，在期限屆滿時須續簽。於2025財年，我們的三個在管項目已停止。

在下列情況下(包括但不限於)：(i)項目由開發商移交給決定選擇其他服務提供商的業主；(ii)物業狀況發生變化，如物業翻新、停業，導致服務終止；(iii)客戶轉向獨立提供服務；及(iv)物業管理服務的臨時需要即將結束，即將到期的協議可能自動終止或不續約。同時，我們或會因若干項目的財務表現而選擇對其不續約，及相關合同的續約決定權亦在於客戶。提供較低價格的競爭對手可能會使我們的客戶接受彼等的服務。協議也有可能因其他意外原因而終止。我們亦無法保證我們將持續取得新服務協議並擴大我們的服務合約組合。於該等情況下，我們的業務及經營業績可能受到不利影響。此外，合同終止或不續約均可能有損我們的聲譽，削弱我們在業內的競爭力。

我們於往績記錄期間的大部分收入由向工業物業提供服務所產生。我們未必能夠維持工業物業管理業務的穩定增長或作進一步擴展。

於往績記錄期間，我們的大部分收入乃由向工業物業提供服務所產生。於2024財年、2025財年及2026年上半年，有關收入分別為人民幣71.3百萬元、人民幣76.3百萬元及人民幣39.5百萬元，分別佔我們總收入的99.4%、95.8%及98.1%。然而，我們未必能夠維持工業物業管理業務的穩定增長或作進一步擴展，從而將會對我們的毛利造成不利

風 險 因 素

影響。此外，由於我們集中於工業物業管理，政府政策或該分部營商環境之不利變動可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的大部分業務集中於金華—義烏地區，我們容易受該地區政府政策或經營環境不利變動的影響。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自金華—義烏地區的業務。於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們自金華—義烏地區獲得的收入分別為人民幣54.7百萬元、人民幣59.7百萬元及人民幣30.1百萬元，分別佔有關年度總收入的76.3%、75.0%及74.8%。截至2024年12月31日、2025年12月31日及2026年6月30日，我們於金華—義烏地區管理的總建築面積分別約為2.9百萬平方米、2.9百萬平方米及2.9百萬平方米，分別約佔截至有關日期我們在管總建築面積的76.2%、78.5%及78.5%。在不久的將來，金華—義烏地區仍將佔我們營運的絕大部分。由於該集中性，省政府政策或營商環境的任何變化均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生負面影響，且上述發展可能受多種我們無法控制的因素影響，包括：

- 經濟條件、經濟活動強度及城市發展速度；
- 地區未來發展前景；
- 有關物業管理、城市規劃及房地產開發行業的政府法規及政策；及
- 區域房地產行業的變動。

根據弗若斯特沙利文的資料，自2021年至2025年，金華市產業園區物業管理服務市場的月均費用由每平方米人民幣1.51元增至每平方米人民幣1.64元，複合年增長率為2.1%。預期於2030年，金華市產業園區物業管理服務市場的月均費用將達到每平方米人民幣1.80元，自2025年至2030年的複合年增長率預期為1.9%。然而，我們無法向閣下保證，金華市地方經濟或產業物業管理行業將繼續以過往或預測的速度增長，甚至根本不會增長。金華市產業物業市場出現任何重大波動，或未能達到預測的增長預期，均可能導致我們的利潤率收縮，從而對我們的業務擴張、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的大部分收入來自就母公司集團所開發項目提供的物業管理服務，因而我們容易受到母公司集團業務運營及財務狀況任何不利發展的影響。

於往績記錄期間，物業管理服務的大部分收入源自母公司集團及其聯營公司所開發物業。於2024財年、2025財年及2026年上半年，向自母公司集團獲取的項目提供物業管理服務產生的收入分別約佔物業管理服務總收入的78.0%、63.7%及61.7%。同樣地，於2024年12月31日、2025年12月31日及2026年6月30日，自母公司集團獲取的項目的在管總建築面積分別約佔我們在管總建築面積的46.6%、47.7%及47.7%。

風 險 因 素

我們預期，於可預見未來，母公司集團開發的物業將繼續佔我們收入及在管建築面積的大部分。然而，我們無法控制母公司集團的管理策略，亦無法控制其運營所在的宏觀經濟或監管環境。母公司集團的業務運營可能受到多項因素的不利影響，包括中國的整體工業物業市場狀況、融資可得性以及影響工業物業行業的政府政策及法規。

倘母公司集團的財務狀況或業務運營出現任何嚴重轉差，可能會導致其延遲交付物業開發項目，或其開發的新項目數量減少。此外，無法保證母公司集團將於竣工後會繼續委聘我們為其新項目提供物業管理服務。倘若母公司集團停止委聘我們，或大幅減少交由我們管理的新項目數量，而我們又無法及時或根本無法自獨立第三方開發商獲取相若的業務以彌補缺口，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們拓展新區域市場帶來若干風險及不確定性。

為實現可持續增長，我們將繼續將業務擴展至中國境內我們當前並無業務的地區。我們的擴張計劃包括擴大我們在浙江省的地理覆蓋範圍，並拓展至中國長三角地區及珠三角地區的其他主要城市。有關詳情，請參閱「業務—我們的戰略—擴大業務規模及鞏固市場地位」。然而，我們承認，我們的擴張計劃或會面臨來自具有類似擴張計劃的較成熟市場參與者的激烈競爭，尤其是在具有足夠增長潛力的地區。由於缺乏本土知識及經驗，我們或會面臨從所未有的挑戰。因此，我們可能無法識別或正確評估風險或充分利用機會。

此外，我們於現有市場的經驗及我們的商業模式或不會輕易轉移至或複製至新地區。就新地區的市場而言，其當地經濟和工業化發展水平、當地政府政策及支持、市場需求及開發週期可能與我們目前所經營的地區並不相同。因此，我們未必如有關城市其他當地且較有經驗的服務提供商一樣熟悉當地政府、商業慣例、法規及客戶偏好，我們因而可能會處於不利地位。我們亦或許能力有限，無法像我們在現有市場一樣在新市場利用我們的聲譽。此外，我們的目標地區的行政、監管及稅收環境或會不同，我們在遵守當地新程序時或會面臨額外稅項及監管費用。我們可能亦須聘請新的本地分包商及供應商開展業務，而我們並不熟知彼等的質素及信用。我們無法向閣下保證我們將不會在新業務地點經歷資金緊張、工程延誤及營運困難等問題。我們在擴展現有業務及運營、培訓更多人員以管理及經營經擴展業務的過程中亦或會遇到困難。

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。

我們主要以包幹制方式提供物業管理及增值服務產生收入。以包幹制方式，我們按每月每平方米預定的固定價格收取物業管理費，即所提供物業管理及增值服務的「全包」費用。該等管理費用並無隨我們產生的實際物業管理費用金額而變化。我們將向業

風 險 因 素

主或物業開發商收取的全部物業管理費用確認為收入，並將與提供服務有關的實際費用確認為銷售成本。有關更多詳情，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」。

倘我們按包幹制收取的物業管理服務費總額不足以支付我們物業管理的所有成本，我們將無權向客戶收取額外款項以彌補差額。我們亦無法向閣下保證，我們能夠在提供物業管理服務的過程中充分控制成本。因此，該等虧損可能對我們的經營業績造成重大不利影響。倘我們無法提高物業管理費以完全覆蓋我們產生的物業管理成本，我們將尋求採取若干節省成本的措施以減少虧損。然而，我們的節省成本措施未必能夠成功，並可能影響我們的物業管理服務質量，從而降低業主支付管理費的意願。該等虧損可能對我們的經營業績造成負面影響。

我們可能無法向物業開發商、業主、租戶及入駐企業收取物業管理費，因此可能導致應收款項減值虧損。

我們可能在向物業開發商、業主、租戶及入駐企業收取物業管理費方面遇到困難。此外，我們無法向閣下保證收取逾期物業管理費的措施將有效或使我們能夠準確預測未來的收款率。

截至2024年12月31日、2025年12月31日及2026年6月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣1.1百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣6.8百萬元。我們的管理層估計及相關假設已根據我們可獲得的資料作出，但若得悉新資料，此等估計或假設可能需要調整。倘實際可收回性低於預期，或我們過往的貿易應收款項減值撥備因任何新資料而變得不足，我們可能需要就貿易應收款項減值撥備作額外撥備，而這可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。倘我們無法向物業開發商、業主、租戶及入駐企業收取物業管理費或收取有關費用時受到重大拖延，我們的現金流量及我們滿足營運資金需求的能力可能會受到不利影響。

員工成本和分包成本的增加可能會損害我們的業務並降低我們的盈利能力。

於往績記錄期間，員工成本及分包成本為我們銷售成本中最大的成本組成部分。於2024財年、2025財年及2026年上半年，員工成本分別佔我們銷售成本的48.5%、37.0%及38.8%，而於2024財年、2025財年及2026年上半年我們的分包成本分別佔我們相應年度銷售成本的10.9%、40.4%及38.1%。為了維持和提高我們的溢利率，控制和降低勞動力成本以及其他運營成本對我們至關重要。我們面臨員工福利開支和分包成本上升的壓力，有關成本上升歸因於下列各項因素，包括但不限於：

- 上調最低工資。近年來，我們經營所在地區的最低工資大幅上調，直接影響我們的直接勞工成本以及我們向第三方分包商支付的費用。
- 人數增加。隨着我們的業務擴展，我們的物業管理人員、銷售和營銷人員以及行政人員的人數將繼續增長。我們還需要留住並不斷招聘合格的員工，以滿足我們不斷增長的人才需求，這將進一步增加我們職工的總人數。此外，隨着我

風 險 因 素

們繼續擴大業務規模，我們將需要越來越多的分包商。人員增加也增加了其他相關費用，例如與培訓、社會保險基金和住房公積金以及質量控制措施有關的費用。

- 延遲實施管理數字化、服務專業化、程序標準化和操作自動化。我們開始為特定物業提供物業管理及增值服務，與對該物業實施管理數字化、服務專業化、程序標準化及操作自動化措施以降低勞工成本之間存在時間差。在我們大規模實施這些措施之前，我們能減輕勞工成本增加影響的能力有限。

我們無法向閣下保證，我們將能夠控制成本或提高效率。倘我們無法實現這一目標，我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到重大不利影響。

我們依賴第三方分包商進行某些物業管理及增值服務，並可能因此須對向客戶提供的不合標準的服務負責或與該等分包商發生糾紛。

我們將某些物業管理及增值服務(主要包括安保、清潔及維護服務)分包給第三方分包商。於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們的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，佔相應期間我們銷售成本總額的10.9%、40.4%及38.1%。我們可能無法像由我們自身直接提供服務那般有效地監控彼等提供的服務。彼等可能會採取違反我們或客戶的指示或要求的行為，或者不能或不願履行其義務。因此，我們可能與我們的外包商發生糾紛，或者可能需要對其行為負責，這些行為可能損害我們的聲譽，負擔額外費用和業務受干擾，並可能使我們面臨訴訟和損害索賠。

我們無法向閣下保證，在我們與現有第三方分包商的協議期滿後，我們將能夠按照對我們有利或我們可接受的條款(甚至完全無法)續訂此類協議或及時找到合適的替代方案。

此外，倘我們的第三方分包商未能維持穩定的合資格員工團隊，或者無法輕易獲得穩定的合資格員工或未能適當地或及時履行其義務，工作進程可能會中斷。第三方分包商工作進程的任何中斷可能會導致我們的客戶與我們之間的合同違約。任何此類事件都可能對我們的服務質量、聲譽以及業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

營業中發生的意外可能令我們承擔責任及承受聲譽風險。

業務過程中或會發生工傷事故及意外。我們通過自身僱員及／或第三方分包商不時為我們的在管物業的業主、租戶及入駐企業提供維修及維護服務。電梯保養等維修及維護服務涉及重型機械的操作，蘊含意外風險。發生該等風險可能對社區的物業造成損毀或破壞、人身傷亡及招致法律責任。於危險環境工作為我們的僱員及第三方分包商帶來風險。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於提供維修及維護服務時疏忽或大意而可

風 險 因 素

能引起的申索。我們或需對僱員、分包商、住戶或其他第三方的傷亡負責。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營模式。任何上述情況均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

負面報道(包括互聯網、社交媒體及媒體上出現的關於我們、股東、關聯方、我們的品牌、管理、所提供服務及客戶投訴的負面信息)或會對我們的業務、聲譽及H股[編纂]造成重大不利影響。

關於我們、股東、關聯方、我們的品牌、管理及所提供服務的負面報道可能會不時出現。網絡發帖及其他媒體關於我們所管理物業、所提供服務、業務經營及管理的負面言論可能會不時出現。我們無法向閣下保證日後不會出現負面報道。此外，我們的供應商或分包商亦可能因多種原因(如客戶對其產品及服務質量的投訴或涉及該等供應商或分包商的其他公共關係事件)而遭受負面報道，這或會對我們外包服務的營銷及推廣造成不利影響，從而間接影響我們的聲譽。此外，關於我們的物業管理服務及相關服務的負面報道或會不時出現，從而導致客戶對我們所提供的服務失去信心。任何該等負面報道(不論真實與否)均可能會對我們的聲譽、業務、財務業績及H股[編纂]造成重大不利影響。

我們的成功取決於執行董事及高級管理層的留任以及我們吸引及挽留合資格且經驗豐富的僱員的能力，故任何高級管理層人員或合資格且經驗豐富的僱員離任均可能會影響我們的營運。

我們持續成功發展業務，在很大程度上依賴於我們擁有物業管理行業經驗的執行董事及高級管理層團隊的努力。有關我們執行董事及高級管理層的更多詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節。倘任何關鍵僱員離職，且我們無法隨即聘用及招納合資格替代人選，則會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，日後業務增長將部分取決於我們在各業務領域吸引及挽留合資格人員(包括企業管理及物業管理人才)的能力。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的增長或會受到限制，更會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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。

我們不能保證我們的保險範圍將足以或可用於承保我們在業務過程中可能產生的損害賠償、責任或損失。此外，若干損失賠償在中國無法以商業上切實可行的條款獲得保險承保，例如因業務中斷、地震、颱風、洪水、戰爭或內亂而遭受的損失。倘我們須對任何該等損害賠償、責任或損失負責，且保險不足或有關損失未獲保險承保，則可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。有關更多詳情，請參閱「業務—保險」一節。

風 險 因 素

我們或會不時牽涉因營運而產生的法律及其他糾紛以及申索。

我們過往曾或會不時與我們的客戶（包括我們向其提供物業管理以及增值服務的物業開發商、業主、業主委員會、租戶及入駐企業）產生糾紛並遭到其提出的申索。倘彼等對我們的服務感到不滿，則可能產生糾紛。此外，倘業主認為我們的服務與雙方商定的服務標準不符，業主可能會對我們採取法律措施。此外，我們或會不時與我們業務所涉及其他各方產生糾紛並遭到其提出的申索，當中包括我們的第三方分包商、供應商及僱員，或於到訪我們所管理物業時受傷或遭受損害的其他第三方。所有該等糾紛及申索均可能招致法律或其他程序或有損我們的公眾形象，從而可能令我們聲譽受損、產生巨額成本，並分散資源及管理層對業務活動的注意力。任何有關糾紛、申索或法律程序均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所規限。

我們致力遵守物業管理服務市場的監管制度以進行業務營運。尤其是中國政府不時頒佈有關物業管理服務及物業管理費的新法律及法規。全國各地的物業管理公司就住宅物業所收取的費用受到國務院的價格主管部門及建設行政主管部門根據相關物業的政府指導價及市場調節價規管，並考慮有關物業的性質及特色。有關更多詳情，請參閱「監管概覽—中國有關物業管理服務的法律監管」一節。

由於我們的在管物業為工業及商業物業，根據現行適用中國監管框架，我們的物業管理費並不受價格管制規限。我們無法保證中國政府將不會逆轉政策及對工業及／或商業物業的物業管理費施加限制。一般而言，價格管制政策對我們的盈利能力可能有負面影響，因其限制我們可收取的物業管理費金額。倘若我們的勞工、分包商及其他成本增加，但我們無法相應地提高物業管理費，我們的溢利率可能下降。我們亦無法保證將能及時及有效地實施節約成本措施。

損壞我們在管或運營物業的公共區域，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在管或運營物業的公共區域可能因我們無法控制的事件而受損，例如自然災害、意外或故意損壞。倘由地震、洪水或颱風等自然災害或意外或蓄意破壞（如火災）造成的損壞，則所造成損壞可能重大而廣泛。作為產業管理服務運營商，我們可能被視為恢復公共區域的責任方。我們可能須不時分配額外資源，協助警方及其他政府機關調查可能涉及對公共區域造成損壞的犯罪行為。倘專項資金不足以支付所有成本，則我們或須首先以自有資源補足差額並修復損壞，其後再向業主、物業開發商及住戶收回差額部分。倘未能收回該等成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

風 險 因 素

由於我們計劃通過管理更多物業繼續擴展業務，我們在管物業的公共區域發生損壞的可能性或會成比例增加，尤其是倘我們擴展至地理位置上易受自然災害影響的市場。我們仍面臨有關風險，未能管控有關風險可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們可能會因未能按照中國相關法律法規足額繳納社會保險和住房公積金而面臨罰款。

根據適用的中國法律法規，我們有責任為僱員繳納社會保險及住房公積金。然而，於往績記錄期間，我們未能為僱員全額繳納社保及住房公積金。於最後實際可行日期，我們並未收到任何當地政府部門有關任何宣稱我們為現有及前僱員少款的通知。

根據《中華人民共和國社會保險法》，倘我們未按規定足額繳納社會保險，有關部門可能會要求我們在其規定的截止日期前支付未繳社會保險費，且我們可能需要為每天延遲支付相當於未繳金額0.05%的滯納金。倘我們未能在規定期間內支付該等款項，我們可能會被處以未繳供款金額一到三倍的罰款。根據《住房公積金管理條例》，就未繳的住房公積金供款而言，我們可能被責令在有關部門規定的期限內繳納住房公積金未繳款項。倘我們未能在規定期限內支付該等款項，則有關部門可能會向中國法院提請強制執行。倘相關政府當局要求我們支付所有員工的社會保險及住房公積金未繳款項，或因我們未能為所有員工繳納社會保險及住房公積金而對我們處以罰款，我們的業務、財務狀況及經營業績或會遭受重大不利影響。

根據自2025年9月1日施行的《最高人民法院關於審理勞動爭議案件適用法律問題的解釋(二)》(「**解釋(二)**」)，用人單位與勞動者約定或者勞動者向用人單位承諾無需繳納社會保險費的，人民法院應當認定該約定或者承諾無效。用人單位未依法繳納社會保險費，勞動者根據《中華人民共和國勞動合同法》第三十八條第三項規定請求解除勞動合同、由用人單位支付經濟補償的，人民法院依法予以支持。根據我們的中國法律顧問的建議，**解釋(二)**並未廢除任何現有的社會保險相關法律，也未擴大往績記錄期間內本集團因未足額繳納社會保險而面臨的潛在風險。有關詳情，請參閱「業務—法律程序與合規—社會保險及住房公積金」一節。

我們可能不能保護我們的知識產權，這可能對我們的業務及競爭地位產生負面影響。

於最後實際可行日期，我們已在中國註冊四個商標及兩個域名，及於香港註冊一個商標。我們將該等知識產權視作我們的重要業務資產，且認為其對我們的業務成就及客戶忠誠度至關重要。我們的業務成就主要視乎我們持續使用自有商標來提高品牌知名度並進一步發展自有品牌的能力而定。未經授權仿製我們的商標的行為可能會折損我們的品牌價值、削弱我們的競爭優勢並損害我們的市場聲譽。有關詳情，請參閱「業務—知識產權」一節。我們已制定內部知識產權管理規則，將要求僱員簽署保密協議，保護知識產權。然而，我們的措施提供的保護可能有限，且監督未經授權使用專有資料的行為

風 險 因 素

既困難又花費高昂。倘未能識別未經授權使用我們知識產權的行為，或未能採取適當措施維護我們的知識產權，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

遞延稅項資產能否收回存在不確定性，其可能對我們的經營業績造成不利影響。

截至2024年12月31日、2025年12月31日及2026年6月30日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣5,000元、人民幣58,000元及人民幣43,000元。遞延稅項資產僅在日後有可用未動用稅項抵免抵扣的應課稅溢利時方會確認。然而，鑒於一般經濟狀況及監管環境消極發展等非我們所能控制的因素，概無保證我們能對未來收入作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。

我們的租賃協議尚未於中國有關部門備案，因此，我們可能會被處以行政罰款。

於往績記錄期間，我們於中國租賃物業。於最後實際可行日期，我們尚未完成我們訂立的九份租賃協議的備案。根據適用中國法規，租賃協議的出租人與承租人須在簽署租賃協議後30日內向有關政府機關提交租賃協議。倘未進行備案，政府部門可要求在規定期限內進行備案，否則可對未適當備案的每份協議處以人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。根據適用中國法規，相關租賃的出租人需向我們提供若干文件方可完成行政備案。概不保證我們所租賃物業的出租人將合作完成備案程序。如果我們未能在相關政府主管部門要求的期限內完成行政備案，且相關主管部門認定我們須對未完成所有相關租賃協議的行政備案負責，則我們可能會被處以罰款。請參閱「業務—物業」。

我們可能無法取得或重續我們業務運營所必需的許可證、執照、證書或其他相關中國政府批准。

我們須取得及持有若干執照、許可證、證書及批准，以提供物業管理及若干我們現時提供的其他服務。我們必須滿足多項特定條件，方可獲政府機關頒發或重續任何證書或許可證。我們無法保證日後我們將能適應可能不時生效的有關我們服務的新規章及法規，亦無法保證我們在及時達成取得或重續我們運營所需的所有證書或許可證所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，甚或達成任何有關條件。因此，若我們未能就任何業務取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續實施我們的發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

第三方可能宣稱或聲稱我們侵犯其知識產權，或會干擾及影響我們的業務。

我們可能不時面臨競爭對手或第三方指稱我們於日常業務過程中侵犯知識產權的申索。雖然於最後實際可行日期，我們並無任何關於知識產權的訴訟或糾紛，我們無法保證日後不會發生有關事件。就該等事項向我們提出的任何申索或法律訴訟，不論是否有理據，均可引致巨額成本，導致資本資源及管理層注意力的分散。如果裁決結果不利，

風 險 因 素

我們可能不得不支付巨額損害賠償，或向一直以不利條款要求我們支付特許權使用費的第三方尋求許可。此外，不論我們是否勝訴，知識產權糾紛均可能損害我們的品牌價值以及我們於現有及潛在客戶以及業內的聲譽。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們受中國政府有關中國房地產行業的法規所影響，該等法規可能會限制我們的業務增長。

於往績記錄期間，我們從物業管理服務產生大部分收入。物業管理服務業務的表現乃主要視乎我們所管理產業及商業物業的總建築面積及數目而定。因此，我們物業管理服務業務的增長受中國政府有關房地產行業（尤其是工業及商業分部）的法規所影響，並很可能將繼續如是。

中國政府已推出多項限制性措施規範房地產市場。政府透過施行多項行業政策及其他經濟舉措，例如，對物業開發的土地供應加以規管、對外匯、物業融資、稅項及外商投資加以規管，對中國房地產行業的發展直接或間接帶來影響。藉由此等政策及舉措，中國政府可限制或減少物業開發活動、對商業銀行向物業買家授出貸款的能力施以限制、對物業銷售徵收額外稅項及徵費，及影響我們所服務物業的交付時間及入駐率。政府推行的任何該等規例及措施，均可能會影響中國房地產行業，繼而限制我們的業務增長，導致我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們的業務競爭激烈，存在眾多競爭對手，而倘我們未能與現有和新的競爭對手成功競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景可能受到重大不利影響。

根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理行業相對分散。我們的主要競爭對手包括大中型物業管理公司。隨着我們的競爭對手擴展其服務或新競爭者進入我們現有或新的市場，競爭可能會加劇。我們認為，我們與競爭對手在許多因素上存在競爭，主要包括業務規模、品牌認知度、財務資源、價格及服務質量。我們的競爭對手可能擁有更好的往績記錄、更長的運營歷史、更多的財務、技術、銷售、營銷、分銷及其他資源、更高的知名度及更大的客戶群。因此，這些競爭對手可能能夠投入更多資源來開發、推廣、銷售及支持其服務。除來自成熟公司的競爭外，新興公司可能進入我們現有或新的市場。我們無法向閣下保證，我們將能夠繼續有效競爭或維持或提高我們的市場地位，而如若不能，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

與在我們經營所在國家開展業務有關的風險

未能應對主要營運地的經濟、政府政策及法律法規的發展可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務、資產及營運均位於中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及業務前景在很大程度上受中國的經濟、政府政策及法律法規的發展所規限。

風 險 因 素

自實施改革開放政策以來，中國經濟在過去數十年經歷了顯著增長。近年來，中國政府推行多項措施，強調在經濟改革中利用市場力量，以及在商業企業中建立健全的企業管治常規。此等經濟改革措施可能會因應不同行業或國家不同地區而作出調整。未能應對此類發展可能會對我們在中國的業務造成重大不利影響。

中國法律法規的詮釋及執行可能不時發生變化，我們可能因適用於我們的法律法規發生預料之外的變化而面臨不合規。

中國法律制度以成文法為基礎。20世紀70年代末，中國政府開始頒佈一套規管一般經濟事務的綜合法律法規體系。過去四十年立法的整體效果已顯著增加中國各類外商或私營部門投資可獲得的保障。我們的中國附屬公司須遵守一般適用於中國公司的各項中國法律法規。然而，由於該等法律法規相對較新，加上中國法律制度不斷演變，故許多法律、法規及規則的詮釋及執行可能不時發生變化。

我們或須不時訴諸行政及法院程序以行使合法權利。然而，我們無法向閣下保證，地方行政及法院機關會以與我們相同的方式詮釋法律條文及合約條款，可能難以對行政及法院訴訟的結果及我們擁有的法律保護水平進行評估。未能應對中國監管環境變動，可能會對我們的業務造成重大不利影響及阻礙我們持續經營的能力，並可能進一步影響[編纂]可獲得的法律救濟及保障，從而可能對閣下[編纂]的價值產生不利影響。

我們可能須遵守中國證監會或其他中國政府當局關於未來籌資活動及未來重大事項的備案程序及其他要求。

於2021年7月6日，中國有關政府當局發佈了《關於依法從嚴打擊證券違法活動的意見》。該等意見加強了對境內企業境外上市的管理和監管，提出採取推動相關監管制度建設等有效措施，應對境內企業境外上市面臨的風險和事件。

於2023年2月17日，中國證監會發佈了《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「《境外上市試行辦法》」）及五項配套指引，自2023年3月31日起生效。《境外上市試行辦法》全面完善並改革了原有中國境內企業證券境外上市監管制度，採用備案制監管制度，規範中國境內企業證券直接及間接到境外上市。根據《境外上市試行辦法》，境內企業尋求直接及間接在境外發行證券或者上市的，應當向中國證監會完成備案程序並報送有關資料，若進行後續發行及發生若干重大事項，境內企業亦須向中國證監會完成相關備案程序並報送資料。

風 險 因 素

倘我們未能按照中國證監會或其他中國政府機構頒佈的相關法律及法規所要求，及時或根本無法滿足與我們未來籌資活動或其他重大事件有關的要求，我們可能會受到中國證監會或其他中國監管機構的制裁。倘我們被認定不符合《試行辦法》的要求，我們可能需要推遲或終止我們未來的籌資活動（如有）。有關上述備案或其他要求的任何不確定性或負面宣傳均可能對我們的業務、前景、財務狀況、聲譽以及股份[編纂]及[編纂]產生重大不利影響。

人民幣及其他貨幣的價值波動或會對 閣下的[編纂]造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們的絕大部分收入及開支主要以人民幣計值，而[編纂][編纂]將以港元計值。人民幣兌港元的匯率波動將影響[編纂][編纂]的人民幣相對購買力。匯率波動亦可能使我們蒙受匯兌虧損並影響我們所宣派或派付的任何股息的相對價值。

人民幣匯率變動受（其中包括）政治及經濟狀況與中國外匯制度及政策變動的影響。隨著外匯市場發展及利率市場化與人民幣國際化取得進展，中國政府日後可能宣佈進一步的匯率制度改革，我們無法向 閣下保證日後人民幣兌其他貨幣的價值將不會大幅升值或貶值。難以預測市場力量或相關政府政策未來可能對人民幣與其他貨幣之間的匯率造成的影響。

迄今為止，我們未曾進行任何對沖交易，以減低我們承受的外匯風險。在任何情況下，該等對沖工具的可獲得性及效用可能有限，我們不一定可成功對沖我們承受的風險，該等對沖工具甚至不能發揮任何作用。

貨幣兌換的法規或會限制我們的外匯交易，包括我們支付股息及其他債務的能力，並可能影響 閣下的H股[編纂]。

目前，人民幣的外幣兌換及匯款須遵守中國外匯法規。無法保證在若干匯率下，我們將會有足夠外匯滿足外匯需求。根據中國現行外匯監管制度，我們進行的經常項目外匯交易（包括派付股息）毋須事先經國家外匯管理局批准，但我們須提交有關交易的憑證並於中國境內持有經營外匯業務牌照的指定外匯銀行進行有關交易。然而，我們進行的資本項目外匯交易須事先經國家外匯管理局批准。

根據現行外匯法規，[編纂]完成後，在符合若干程序規定的情況下，我們將可以外幣派付股息，而無需事先經國家外匯管理局批准。然而，有關以外幣派付股息的外匯政策日後可能不時變動。此外，任何外匯不足或會限制我們獲取足夠外匯以向股東派付股息或滿足任何其他外匯需求的能力。倘若我們未能就上述任何目的取得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯，我們的資本開支計劃，乃至我們的業務、經營業績及財務狀況均可能受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們的H股持有人可能須就我們的股息或轉讓H股所變現的任何收益繳納中國所得稅。

按照所有主要經濟體的慣例，中國與世界各地的司法權區亦訂有稅收協定或類似安排。根據《企業所得稅法》及其實施條例，在中國與閣下的居住地司法權區之間的任何適用稅收協定或類似安排規定的不同所得稅安排的規限下，10%的中國預扣稅稅率通常適用於向中國境外居民企業投資者支付的來自中國境內的股息，該等企業在中國境內未設立機構或營業場所，或者雖設立機構或營業場所，但相關收入與所設機構或營業場所沒有實際聯繫。除非協定或類似安排另有規定，否則這些投資者轉讓股份所變現的任何收益，倘被視為來自中國境內的收入，則須繳納10%（或更低稅率）的中國所得稅。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，向非中國居民的外國個人投資者支付的來自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而這些投資者轉讓股份所變現的來自中國的收益一般須繳納20%的中國所得稅，於各情況下，均可享有適用稅收協定和中國法律所載的任何減免。儘管我們的業務運營在中國，但目前還不清楚我們就H股支付的股息或轉讓H股變現的收益是否會被視為來自中國境內的收入，從而需要繳納中國所得稅。倘通過轉讓我們的H股變現的收益或向我們的非居民[編纂]支付的股息被徵收中國所得稅，閣下在股份中的[編纂]價值可能會受到不利影響。此外，其居住地司法權區與中國有稅收協定或安排的股東可能不合資格享受這些稅收協定或安排項下的優惠待遇。

派付股息受到中國法律的限制。

根據中國法律，僅可以可分配溢利派付股息。我們的可分配溢利指我們的可分配純利減法定盈餘儲備、一般儲備及任意盈餘儲備（經股東大會批准）的撥款，各筆撥款根據中國公認會計原則確定的非綜合純利作出。上述所稱我們的可分配純利指以下各項中最低者：(i)根據中國公認會計原則確定的期初權益持有人期內應佔純利加可分配溢利或扣除累計虧損（如有）；及(ii)根據國際財務報告準則確定的期初權益持有人期內應佔純利加可分配溢利或扣除累計虧損（如有）。因此，我們可能並無充足的可分配溢利（如有）用於日後向股東作出股息分派，包括我們登記會計溢利的期間。於既定年度未進行分派的可分配溢利予以保留並可於隨後年度分派。

可能難以向我們或居於中國的董事或高級管理人員送達法律程序文件，或在中國對彼等執行非中國法院的判決。

我們的執行董事及高級管理人員均居於中國且我們絕大部分資產均位於中國。與世界上大多數國家在送達法律程序文件及執行外國判決時所面臨的困難類似，[編纂]可能難以向我們或我們在中國的執行董事及高級管理人員送達法律程序文件，或在中國對我們或彼等執行非中國法院的判決。

另一個司法權區法院的判決只有在該司法權區與中國簽訂條約或中國法院以其他方式認為該司法權區滿足互相認可的要求的情況下，才可以在中國互相認可或執行，但須滿足其他要求。然而，中國與部分其他國家及地區並無簽訂互相認可及執行法院判決的

風 險 因 素

條約。因此，任何該等非中國司法權區法院就不受仲裁條文約束的任何事項作出的判決可能難以或無法於中國獲認可及執行。

於2006年7月14日，中華人民共和國最高人民法院與香港簽訂《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》(「**2006年安排**」)。根據該安排，在民商事案件中，當事人根據書面選擇法院協議作出由香港法院作出的要求支付款項的最終判決，可以申請在中華人民共和國承認和執行該判決，並且反之亦然。然而，這取決於爭議當事方同意根據2006年安排以書面形式簽署法院選擇協議。於2019年1月18日，中華人民共和國最高人民法院與香港簽訂《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》(「**2019年安排**」)，其生效日期將於最高人民法院頒佈司法解釋並在香港完成相關程序後公佈。2019年安排已取代2006年安排，為民商事判決的相互認可和執行提供更大的清晰度和確定性。

倘我們未能遵守反賄賂或反洗錢法律，我們的聲譽可能受損，且我們可能遭受重大處罰及開支，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們須遵守中國規管反賄賂及反洗錢的法律。在中國，《反不正當競爭法》及《刑法》的條文規定禁止給予及收取金錢或財產(包括現金、所有者權益及有價物品)以獲取不正當利益。此外，在中國，全國人民代表大會常務委員會於2006年10月31日頒佈、於2024年11月8日修訂並自2025年1月1日起生效的《中華人民共和國反洗錢法》禁止洗錢行為。我們監察反賄賂及反洗錢合規情況的程序及控制措施可能無法保護我們免受僱員罔顧後果或犯罪行為的損害。倘我們未能遵守適用的反賄賂法律及反洗錢法律，我們可能會遭受刑事及民事處罰及制裁或產生重大開支，且我們的聲譽可能會受損，所有該等情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與[編纂]有關的風險

我們的H股並無過往市場。

於[編纂]完成前，我們的H股並無[編纂]。我們H股的初步[編纂]範圍及[編纂]為我們與[編纂](為其自身及代表[編纂])之間磋商的結果。因此，[編纂]未必對[編纂]完成後H股的[編纂][編纂]具指示性作用。

我們已申請我們的H股於聯交所[編纂]及[編纂]。然而，即使獲得批准，概不保證(i)於[編纂]完成後我們的H股將形成交投活躍的[編纂]，或(ii)倘若形成，亦不保證可持續，或H股的[編纂]及流通性不會受到不利影響。

風 險 因 素

H股流通性、[編纂]及[編纂]或會波動不定。

我們H股的[編纂]及[編纂]很有可能會產生波動並會因下列一項或多項因素影響而有較大的波動，其中一些因素並非我們所能控制：

- 於我們目標市場影響我們、客戶或競爭對手的監管及法律發展；
- 有關我們或我們競爭對手的物業管理服務質量的市場研究或報告公佈；
- 在形式及規模上與我們相若的提供物業管理服務的其他公司的財務表現或市場估值有變；
- 我們的財務及／或經營業績的實際或預期波動，以及我們預期業績的變動或修訂；
- 我們現金流的實際或預期波動；
- 證券研究分析員對我們及我們競爭對手的財務估算的估計或一般市場看法有變；
- 市場氛圍因中國及全球其他地區經濟或政治因素而變動，該變動或會影響物業管理行業現時及未來的競爭格局；
- 我們或我們競爭對手宣佈推出新產品及服務、改變定價或促銷政策、進行業務重組（包括但不限於重大收購及出售）及其他形式的資本承擔計劃、建立戰略聯盟或合資公司等；
- 我們或我們競爭對手招募或流失主要人員；
- 我們發行在外股份的[編纂]波動或[編纂]或其他股份轉讓限制解除及／或屆滿或我們[編纂]額外股份；
- 出售或被視為有意於市場上[編纂]我們的H股；
- 從事與我們類似業務活動的公眾公司的估值。

我們無法保證股東能夠[編纂]彼等的H股或就有關H股達致彼等理想[編纂]或任何溢利。股東或不可以等於或高於彼等於[編纂]中就H股支付的[編纂]的[編纂][編纂]彼等的H股。此外，其他於聯交所[編纂]並在中國有主要營運及資產的公司的股份過往已經歷[編纂]及[編纂]的大幅波動。與其他[編纂]公司的股份相同，我們的H股可能同樣會因本集團無法控制且與我們經營表現並不相關或不成比例的理由出現[編纂]變動。

風 險 因 素

控股股東對本公司具有重大影響，其利益未必與其他股東的利益一致。

控股股東將透過其在股東大會上的投票權及在董事會上的代表，對我們的業務及事務施加重要影響，包括有關合併或其他業務合併、資產收購或處置、額外股份或其他股本證券的發行、股息支付的時間及金額以及我們的管理層的決策。控股股東可能不會以少數股東的最佳利益行事。此外，未經控股股東批准，我們可能會被阻止訂立可能對我們有利的交易。所有權集中亦可能會阻礙、延遲或阻止本公司的控制權變更，從而可能會剝奪我們股東在本公司出售過程中獲得股份溢價的機會，並可能使我們的股份[編纂]大幅下降。

股東的股權可能被攤薄。

我們日後可能需要籌集額外資金以撥付(其中包括)擴展或就我們現有營運的新發展所需。倘透過發行本公司新股本及股本掛鈎證券(而並非按比例向現有股東發行)籌集額外資金，則股東於本公司的所有權百分比可能被削減，股東於本公司的股權百分比或會遭攤薄。此外，任何相關新證券可能附帶優先權利、購股權或優先購買權，因而較股份有較高價值或優先權。

倘本公司未來以低於每股有形資產賬面淨值的[編纂]發行額外H股，我們H股[編纂]所[編纂]股份的每股有形資產賬面淨值可能遭攤薄。

股東日後[編纂]我們H股可能對H股當時[編纂]造成重大不利影響。

根據GEM上市規則及相關中國法律法規，控股股東實益擁有的H股受若干[編纂]期約束。概無法保證股東於[編纂]期屆滿後將不會[編纂]其持有的H股或彼等日後可能擁有的任何股份。本集團無法預測日後控股股東以股份[編纂][編纂]任何H股的影響(如有)。倘任何現有股東大量[編纂]H股或發行大量新H股，或市場認為該[編纂]或發行可能發生，可能對我們H股當時[編纂]造成重大不利影響。

由於[編纂]於[編纂]至[編纂]期間相隔數日，故開始[編纂]時，[編纂]的[編纂]或會下跌至低於[編纂]。

我們H股的[編纂]預期將於[編纂]釐定。然而，我們的H股只有在交付後方會在聯交所開始[編纂]，而交付日期預期為[編纂]日後的較短期間內。因此，[編纂]在此期間內可能無法[編纂]或[編纂]我們的H股。鑒於在出售至開始[編纂]期間可能出現的不利市況或其他不利事態發展(如有)，我們的H股持有人因而將面臨H股[編纂]在開始[編纂]時下跌至低於[編纂]的風險。

我們並無作為[編纂]公司的運營經驗，且我們可能因成為[編纂]公司而引致成本增加。

我們並無作為[編纂]公司的運營經驗。由於[編纂]，我們可能面臨更嚴格的行政及合規規定，其可能令我們產生之前作為一家私人公司不會產生的大量相關成本及開支。我們預期適用於[編纂]公司的規則及法規會增加我們的會計、法律及財務合規成本，且令若干企業活動更耗時費資。我們的管理層可能須投入大量時間與精力於公眾呈報責任

風 險 因 素

及其他合規事宜。我們將評估及監督該等規則與法規的進展，但無法預測或估計可能產生的額外成本金額或成本產生時間。作為[編纂]公司，我們的呈報及其他合規責任於可見未來可能會給我們的管理、運營及財務資源與系統造成壓力。

此外，由於我們正成為一家[編纂]公司，我們的管理層團隊將需要發展所需的專業知識以符合適用於[編纂]公司的多項監管要求及其他要求，包括與企業治理、[編纂]規範及證券以及[編纂]關係事宜有關的要求。作為一家[編纂]公司，管理層將需以新的重要性標準來評估我們的內部控制系統，並對內部控制系統進行必要的變更。我們無法保證，我們將能夠以及時有效的方式行事。

概不保證載於本文件內從政府官方來源所得的若干事實、預測及其他統計數據的準確性或完整性。

本文件所載之若干統計數據及事實乃全部或部分摘錄自各類政府官方來源。我們相信上述資料來源為有關資料的適當來源，且我們已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們無理由相信有關資料為虛假或有誤導成分，或遺漏任何事實致使有關資料為虛假或有誤導成分。然而，來自政府官方來源的資料未經我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或任何[編纂]或我們各自的任何董事、聯屬人士或顧問或任何參與[編纂]的其他各方獨立核實，因此，彼等概無就該等統計數據及事實的準確性及完整性作出任何陳述，因此，該等統計數據及事實不應過份依賴。

本文件所載前瞻性陳述受風險及不確定因素左右。

本文件載有前瞻性陳述，涉及我們的業務策略、營運效益、競爭狀況、現有業務的增長機會、管理計劃及目標、若干[編纂]資料及其他事宜。多項上述前瞻性陳述可以通過諸如「旨在」、「預期」、「相信」、「可以」、「預測」、「潛在」、「繼續」、「預計」、「有意」、「可能」、「可」、「計劃」、「尋求」、「將」、「將會」、「應」等詞彙及該等詞彙的反義詞及其他類似表述識別。該等前瞻性陳述的例子有(其中包括)有關未來業務前景、資本支出、現金流量、營運資金、流動性及資本資源的前瞻性陳述，乃反映我們的董事及管理層根據最佳判斷作出的必要估計，並涉及多個可能令實際結果大幅偏離該等前瞻性陳述的風險及不確定因素。因此，考慮該等前瞻性陳述時，應顧及多個重要因素(包括「風險因素」一節所載者)。故此，該等陳述並非未來表現的保證，[編纂]不應過度依賴。

我們強烈提醒 閣下不應依賴報刊文章或其他媒體所載與我們及[編纂]有關的任何資料。

董事謹此向[編纂]強調，彼等並不對任何報刊文章或其他媒體所載並非源自或未經我們授權的資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們概不就報刊文章或其他媒體所載任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性作出陳述。董事概不就與本文件所載資料不一致或存在衝突的資料承擔任何責任。因此，[編纂]不應依賴報刊文章或其他媒體渠道內的任何資料。

豁免嚴格遵守GEM上市規則

為籌備[編纂]，我們已申請豁免嚴格遵守GEM上市規則的下列相關條文：

持續關連交易

我們已訂立若干於[編纂]後會構成持續關連交易且須遵守有關申報、年度審閱及公告規定的交易（即GEM上市規則第二十章項下獲部分豁免持續關連交易）。有關該等交易的詳情，連同豁免嚴格遵守GEM上市規則第二十章的相關公告規定的申請，載於「關連交易」。

有 關 本 文 件 及 [編 纂] 的 資 料

[編 纂]

有 關 本 文 件 及 [編 纂] 的 資 料

[編 纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

有關董事及高級管理層的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

董事

執行董事

姓名	住址	國籍
劉巧玲	中國浙江省 義烏市後宅街道 金城二區105&106幢	中國
周程揚	中國浙江省 義烏市後宅街道 金城二區105&106幢	中國
陳琦星	中國浙江省 義烏市 文華府7棟1101室	中國

獨立非執行董事

姓名	住址	國籍
卞洋	中國北京市朝陽區 遠洋萬和城B區10-2-0105	中國
陳彥聰	香港新界沙田 沙田第一城第27座28樓A室	中國
劉立偉	中國浙江省義烏市 稠江街道 歐景花園璽園88-1	中國

有關董事的詳情，請參閱「董事及高級管理層」一節。

董事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

獨家保薦人

南強資本有限公司
香港上環
干諾道中168號
信德中心西座
1201-02室及1212室

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港法律
競天公誠律師事務所有限法律責任合夥
香港
皇后大道中15號置地廣場
公爵大廈
32樓3203-3209室

有關中國法律
競天公誠律師事務所
中國
上海市
徐匯區
淮海中路1010號
嘉華中心45層

獨家保薦人及[編纂]的法律顧問

有關香港法律
[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

[編纂]

有關中國法律
天冊律師事務所
中國
浙江省杭州市
西湖區
杭大路1號
黃龍世紀廣場A座11樓

核數師及申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

行業顧問

弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司上海分公司
中國上海市
靜安區
南京西路1717號
會德豐國際廣場2504室

合規顧問

南強資本有限公司
香港上環
干諾道中168號
信德中心西座
1201-02室及1212室

[編纂]

[編纂]

公 司 資 料

註冊辦事處及總部

中國河北省承德市
開發區上板城J03-14-01地塊
承德吉成產業園項目（一期）
29#生產車間303

公司條例第16部項下香港主要 營業地點

香港
九龍
大角咀
必發道51號
必發工廠大廈5樓11室

公司網站

www.zjlianji.com

（該網站所載資料並不構成本文件的一部分）

公司秘書

陳玉穎女士
（特許秘書、特許管治專業人士及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員）
香港
九龍
大角咀
必發道51號
必發工廠大廈5樓11室

授權代表

劉巧玲女士
中國浙江省
義烏市後宅街道
金城二區105&106幢

陳玉穎女士
香港
九龍
大角咀
必發道51號
必發工廠大廈5樓11室

合規顧問

南強資本有限公司
香港上環
干諾道中168號
信德中心西座
1201-02室及1212室

審核委員會

陳彥聰先生（主席）
卞洋先生
劉立偉先生

公 司 資 料

薪 酬 委 員 會

卞洋先生 (主席)
陳彥聰先生
陳琦星先生

提 名 委 員 會

劉立偉先生 (主席)
劉巧玲女士
卞洋先生

[編 纂]

[編 纂]

主 要 往 來 銀 行

浙江金華成泰農村商業銀行股份有限公司
孝順支行
中國
浙江省金華市
金東區聚鑫商城2幢

行 業 概 覽

本節及本文件其他章節所載之資料及統計數據乃摘錄自我們委託編製的弗若斯特沙利文報告，以及各類政府官方刊物及其他可公開查閱的出版物。我們已委聘弗若斯特沙利文就[編纂]編製獨立行業報告弗若斯特沙利文報告。我們認為該等資料的來源為有關資料的適當來源，並已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或具誤導性，或遺漏任何事實致使該等資料屬虛假或具誤導性。我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等各自的任何董事及顧問，或參與[編纂]的任何其他人士或各方概無對來自官方政府來源的資料進行獨立核實，亦無就其準確性發表聲明。

中國及浙江省物業管理服務市場

物業管理服務的定義及分類

廣義而言，物業管理指對房地產的營運、控制及監管。

管理工作表明需留意其使用壽命及狀況並就此進行監控及維護。物業管理亦指對個人財產、設備、工具及購作及用作興建、維修、維護可交付物業的實體資本資產的管理。大多數中國物業管理服務公司為各類型物業提供服務，包括住宅物業及非住宅物業，如購物中心、辦公室大樓、產業園區、公共物業及其他物業。

物業管理服務公司一般提供該等服務：(i)基礎物業管理服務，包括秩序維護、清潔、維修保養、園景服務等；及(ii)增值服務，如生產安全管理服務、裝修管理服務、運營支持服務、園區配套服務、能源相關服務及其他服務。

物業管理服務市場價值鏈

物業管理服務市場由上游房地產開發商、建材製造商等構成；中游為物業管理服務提供商；下游則為業主與住戶。中游物業管理服務是整個價值鏈的核心，概因物業管理服務提供商為下游業主與住戶提供附加服務，使其物業價值得以維持或提升。物業管理服務行業價值鏈處於動態變化之中，而物業管理服務提供商的業務範圍亦在不斷擴大。於該行業內，業主通過第三方向服務提供商作出付款乃屬常見。

行業概覽

物業管理服務市場價值鏈

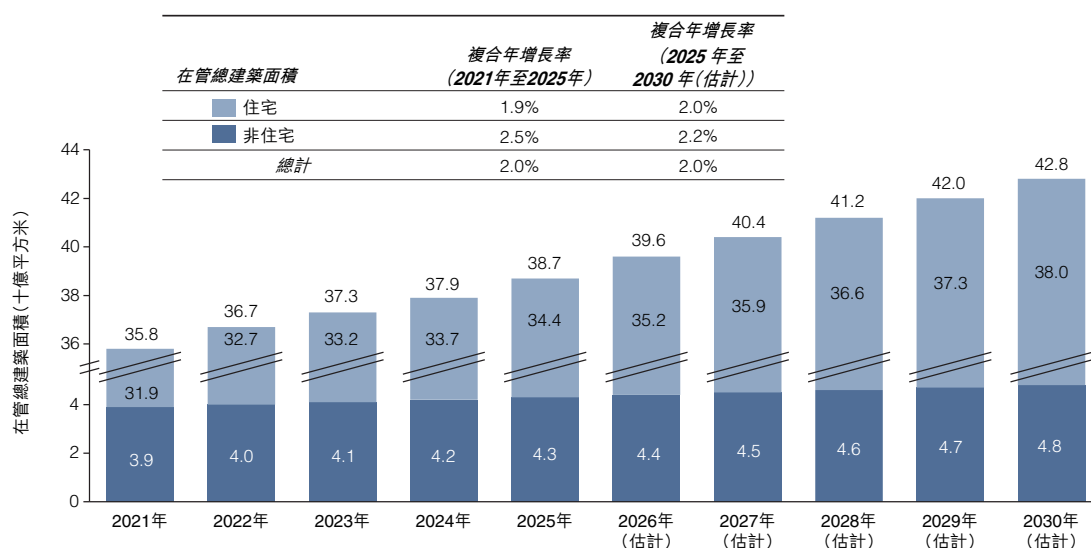


資料來源：弗若斯特沙利文分析

中國及浙江省物業管理服務市場的市場規模

在管建築面積指業主私人擁有或租戶佔用的獨立單位建築面積及公用區域的建築面積。在中國，物業管理服務市場在管總建築面積由2021年的358億平方米增加至2025年的387億平方米，複合年增長率為2.0%。具體而言，中國住宅及非住宅物業管理服務市場的在管總建築面積於2025年分別達344億平方米及43億平方米，2021年至2025年的複合年增長率分別為1.9%及2.5%。於2030年，中國物業管理服務市場在管總建築面積預計將達428億平方米，2025年至2030年的複合年增長率為2.0%。中國住宅及非住宅物業管理服務市場的在管總建築面積於2030年預期將分別達380億平方米及48億平方米，2025年至2030年的複合年增長率分別為2.0%及2.2%。

按類型劃分的物業管理服務市場在管總建築面積（中國）， 2021年至2030年（估計）

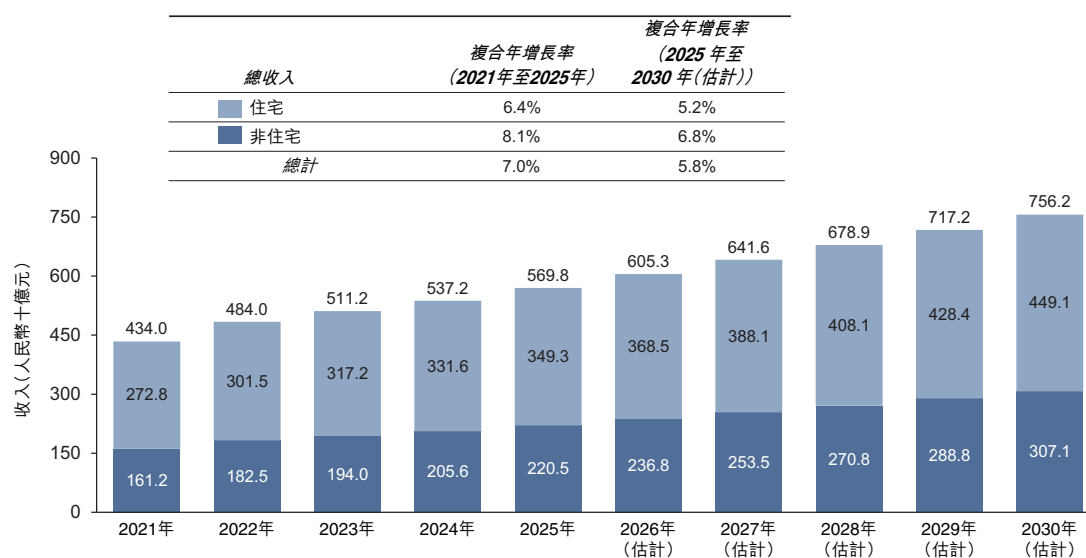


資料來源：弗若斯特沙利文分析

行 業 概 覽

2021年至2025年，中國物業管理服務市場的總收入自人民幣4,340億元增長至人民幣5,698億元，複合年增長率達7.0%。於2030年，中國物業管理服務市場的總收入預計將達人民幣7,562億元，2025年至2030年的複合年增長率為5.8%。具體而言，2025年中國住宅及非住宅物業管理服務市場的總收入分別達人民幣3,493億元及人民幣2,205億元，2021年至2025年的複合年增長率分別為6.4%及8.1%。展望未來，在政策支持驅動下，中國物業管理服務市場預計將保持穩定增長。例如，於2025年，中共中央與國務院發佈《關於推動城市高質量發展的意見》，要求採取措施提升物業管理服務品質。該文件同時強調挖掘現有城市資源潛力並加速其轉型，從而為物業管理服務創造大量需求。於2030年，中國住宅及非住宅物業管理服務市場的總收入預計將分別達人民幣4,491億元及人民幣3,071億元，2025年至2030年的複合年增長率分別為5.2%及6.8%。

按物業類型劃分的物業管理服務市場總收入(中國)，
2021年至2030年(估計)

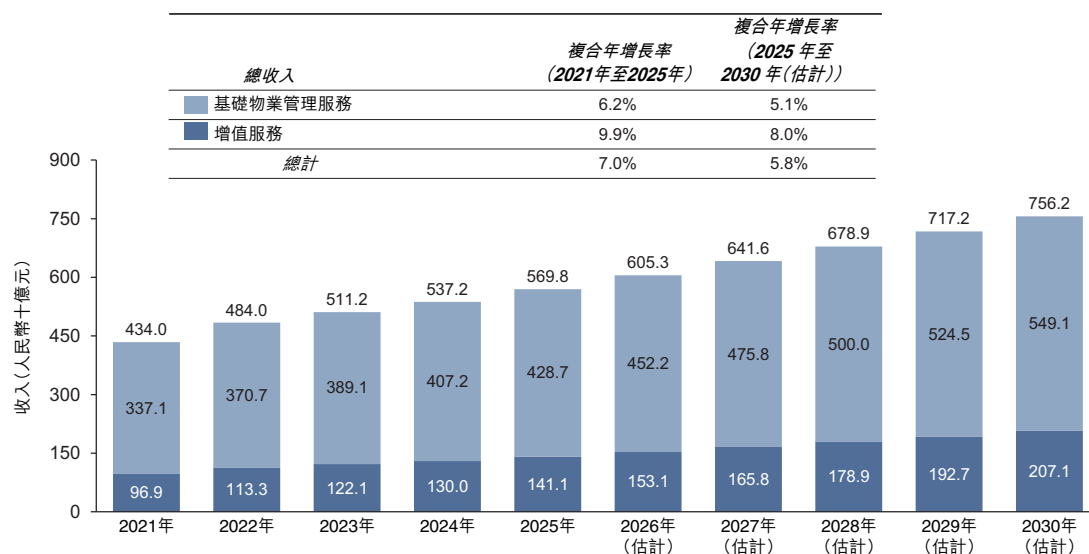


資料來源：弗若斯特沙利文分析

2025年中國物業管理服務市場的基礎物業管理服務及增值服務的總收入分別達人民幣4,287億元及人民幣1,411億元，2021年至2025年的複合年增長率分別為6.2%及9.9%。於2030年，中國物業管理服務市場的基礎物業管理服務及增值服務的總收入預計將分別達人民幣5,491億元及人民幣2,071億元，2025年至2030年的複合年增長率分別為5.1%及8.0%。

行業概覽

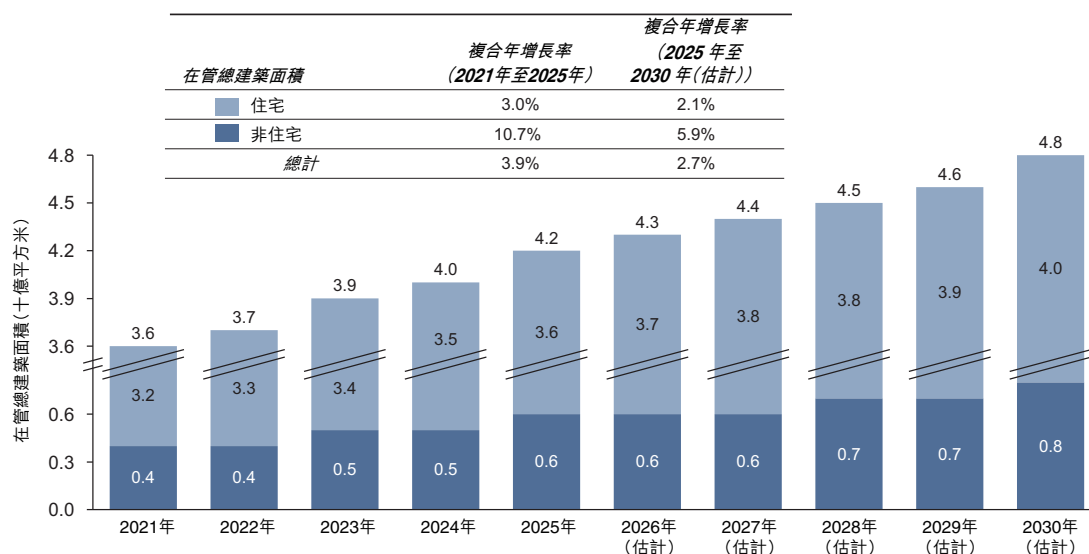
按服務類型劃分的物業管理服務市場總收入（中國），2021年至2030年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文分析

浙江省物業管理服務市場的在管總建築面積自2021年的36億平方米增長至2025年的42億平方米，複合年增長率為3.9%。具體而言，2025年浙江省住宅及非住宅物業管理服務市場的在管總建築面積分別達36億平方米及6億平方米，2021年至2025年的複合年增長率分別為3.0%及10.7%。於2030年，浙江省物業管理服務市場的在管總建築面積預期將達48億平方米，2025年至2030年的複合年增長率為2.7%。浙江省住宅及非住宅物業管理服務市場的在管總建築面積預計將於2030年分別達40億平方米及8億平方米，2025年至2030年的複合年增長率分別為2.1%及5.9%。

按類型劃分的物業管理服務市場在管總建築面積（浙江省），
2021年至2030年（估計）

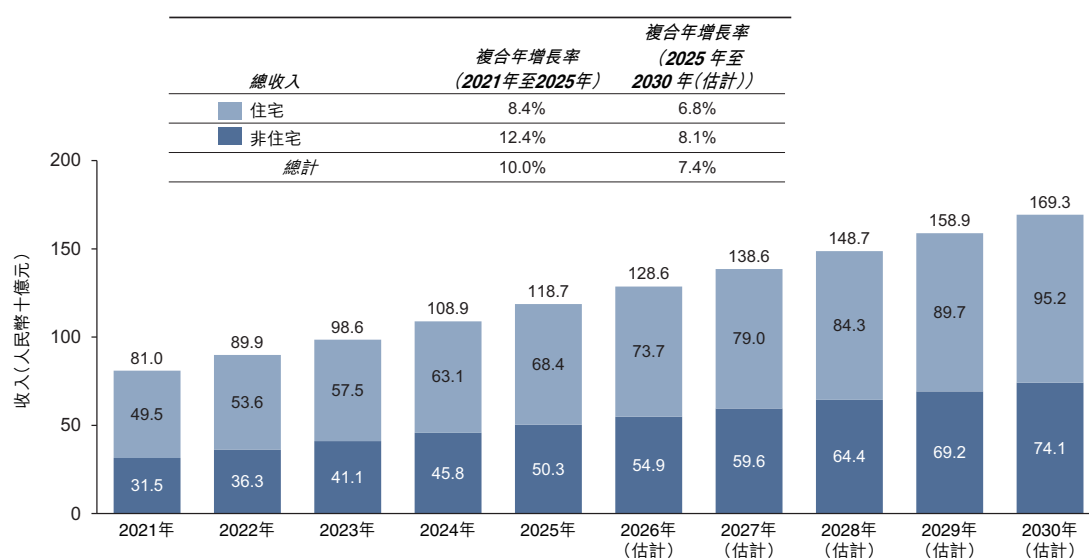


資料來源：弗若斯特沙利文分析

行 業 概 覽

2021年至2025年，浙江省物業管理服務市場的總收入自人民幣810億元增長至人民幣1,187億元，複合年增長率達10.0%。於2030年，浙江省物業管理服務市場的總收入預計將達人民幣1,693億元，2025年至2030年的複合年增長率為7.4%。具體而言，2025年浙江省住宅及非住宅物業管理服務市場的總收入分別達人民幣684億元及人民幣503億元，2021年至2025年的複合年增長率分別為8.4%及12.4%。於2030年，浙江省住宅及非住宅物業管理服務市場的總收入預期將分別達人民幣952億元及人民幣741億元，2025年至2030年的複合年增長率分別為6.8%及8.1%。

按物業類型劃分的物業管理服務市場總收入（浙江省），2021年至2030年（估計）

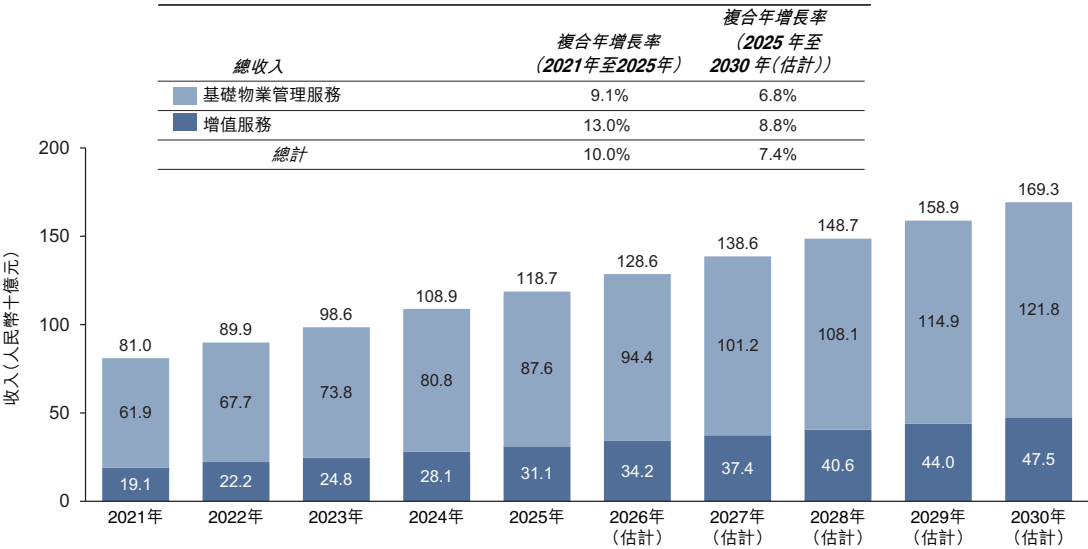


資料來源：弗若斯特沙利文分析

2025年浙江省物業管理服務市場的基礎物業管理服務及增值服務的總收入分別達人民幣876億元及人民幣311億元，2021年至2025年的複合年增長率分別為9.1%及13.0%。於2030年，浙江省物業管理服務市場的基礎物業管理服務及增值服務的總收入預期將分別達人民幣1,218億元及人民幣475億元，2025年至2030年的複合年增長率分別為6.8%及8.8%。

行 業 概 覽

按服務類型劃分的物業管理服務市場總收入（浙江省），2021年至2030年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文分析

物業管理服務市場的市場驅動因素

支持性政策。支持性供給側政策正在推動物業管理服務市場的快速發展。近年來，中國政府推出了多項政策，鼓勵房地產行業進行供給側改革，聚焦於保障性住房、城中村改造以及「兩用」公共基礎設施建設。例如，國務院推出了《產業結構調整指導目錄（2024年本）》，強調建立多主體供給、多渠道支持的住房體系，從而鼓勵房地產行業以及物業管理服務市場向更高品質及多元化發展。於該背景下，物業管理服務提供商（包括本集團）可能受益於對綜合物業管理及增值服務日益增長的需求，為拓展其服務範圍及客戶基礎創造機會。於2025年，《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十五個五年規劃的建議》提出實施提升物業管理服務質量的舉措。隨著行業持續向更高服務標準發展，物業管理服務提供商（包括本集團）可能擁有更多機會發揮其服務能力並拓展增值服務。同年，工業和信息化部與國家發展和改革委員會聯合發佈《產業園區高質量發展指引》，強調強化產業園區物業管理服務能力，以促進產業園區物業管理服務市場的高質量發展。具體而言，該政策強調需於產業園區內加強綜合服務功能，包括設施管理、企業服務以及智能運營系統，從而為物業管理服務提供商（包括本集團）創造機會，以拓展其服務範圍並提升綜合服務能力。此外，推動數字化及綠色園區管理模式預期將帶動園區運營服務升級，為物業管理公司創造額外商業機遇。於浙江省，政府進一步推出了多項政策以促進物業管理服務市場的發展。例如，浙江省發展和改革委員會發

行 業 概 覽

佈了《浙江省住房和城鄉建設「十四五」規劃》，概述了多項措施，以推動物業管理市場向智能化、標準化及數字化實踐發展。因此，於浙江省營運的物業管理服務提供商（包括本集團）可能因採納智能化及數字化管理常規提升運營效率及服務品質而獲益。

持續提升的人均可支配收入及城鎮化進程。自2021年至2025年，中國城鎮化率自64.7%提升至67.9%，人均年可支配收入自人民幣35,128元增長至人民幣43,377元。城鎮化進程與收入增長形成雙重驅動力，共同推動全國範圍內高品質、多元化及智能化的物業管理服務發展。尤其是，浙江省2025年城鎮化率已達76.4%，人均年可支配收入增長至人民幣70,240元，均顯著高於全國水平。高城鎮化率帶來人口與物業的密集集聚，擴大了物業管理服務的市場容量。同時，高人均收入直接提升了居民對優質居住環境與多元化非住宅物業的購買力與需求，顯著推動了高品質、多元化物業管理服務市場的擴張。因此，加速推進的城鎮化與持續增長的人均可支配收入，共同刺激了對物業管理服務的需求，更特別促進了增值服務的發展。

技術賦能。近年來，信息科技逐漸與綜合物業管理相結合。大數據、物聯網和5G等技術進步在推動綜合物業管理（特別是商業物業管理服務）的整合過程中，扮演日益重要的角色。透過引入智能設施，例如智能巡邏系統、門禁系統及停車管理系統，物業管理服務市場的行業參與者能進一步實現標準化、自動化與集中化管理，並提升效率。

進軍資本市場。隨著物業管理服務企業更廣泛地參與資本市場，多元化的資本運作模式能加速物業管理服務提供商之間的整合與併購，此類策略有助於企業顯著提升市場份額，形成規模化管理效應，並同步優化服務品質與提升品牌聲譽。過去，資本市場的強力支持是驅動物業管理服務市場發展的重要動力。然而，由於房地產行業低迷，物業管理服務提供商放緩併購步伐，轉而更聚焦於將業務分部拓展至非住宅物業。

物業管理服務市場的未來機遇與挑戰

房地產存量資源的更新與轉型為市場創造新需求。房地產存量資源潛力的持續釋放，正為中國物業管理服務市場開闢新的增長空間。於2025年，中國共產黨中央委員會與國務院印發《關於推動城市高品質發展的意見》，將城市更新、老舊街區改造及空間資源再利用提升至國家戰略層級。因此，大量既有的住宅社區、商業辦公大樓、產業園區及公共空間將進入系統化改造與精細化運營的新階段。在此背景下，物業管理服務提供商預計將在老舊社區更新、商業綜合體活化、產業園區升級以及公共空間的營運管理領域扮演關鍵角色。透過提供專業增值服務，該等企業將助力重塑既有資產價值並促進其高效利用。由此，中國物業管理服務市場有望邁入規模化拓展的新發展階段。

行 業 概 覽

多元化增值服務。未來，隨著下游客戶的需求從基礎物業管理服務擴展至綜合運營（尤其在非住宅物業領域），物業管理服務提供商將持續拓展增值服務範圍，例如商業運營、資產管理及空間效能優化等領域。透過建立多元化服務體系，物業管理服務企業可從單項業務管理向全鏈條營運轉型，在提升客戶黏性的同時提升溢利率。於2025年至2030年間，中國增值服務的複合年增長率預計將達8.0%，而基礎物業管理服務複合年增長率預期達5.1%。增值服務的多元化發展，將成為推動物業管理服務市場規模化與高質量增長的關鍵引擎。

新技術的應用。隨著信息技術、大數據、AI及其他新技術在中國普及，物業管理服務市場的數字化與智能化轉型已成為未來發展的主流趨勢。具體而言，該等技術進步令服務提供商可提高管理效率並降低管理成本。例如，物業管理服務公司預計將通過利用社交媒體、移動應用程序及其他技術工具實現社區資源的有效整合及分配，從而加強業務合作及增值服務（例如入室清潔、社區老人護理及諮詢服務）的擴張。在商業物業管理領域，該應用不僅能協助業主掌握消費者需求並提升消費者黏性，亦可幫助營運服務商拓展服務範疇、提升管理效能及降低管理成本。

激烈的市場競爭。由於房地產行業低迷，競爭已從增量市場轉向存量市場，導致競爭更加激烈。龍頭企業仍展現強勁競爭力，而中小型公司的出現亦威脅既有競爭對手。未來隨著存量市場逐步瓜分，物業管理服務市場的競爭將尤為激烈。物業管理服務提供商需在服務品質、營運效率及品牌聲譽方面建立優勢，方能維持未來市場競爭力。

物業管理服務市場的進入壁壘

品牌與客戶壁壘。在物業管理服務市場中，歷史悠久且知名的品牌更容易獲得住戶的認可與信任。領先品牌透過與房地產公司及社區的長期合作、累積的服務專業知識以及廣泛的市場推廣，已建立起強大的品牌認知度與良好聲譽。新進業者必須投入大量資源於品牌發展與營銷活動，方能有效獲取客戶並建立穩固的客戶群。

技術壁壘。物業管理市場正快速演變，企業需將其服務與技術發展同步。隨著AI、物聯網及5G技術賦能，物業管理服務可將該等技術融入各種應用場景，為客戶提供更加高效及全面的解決方案。新進業者在技術研發與服務升級方面可能面臨巨大壓力，使其難以跟上產業進步步伐。

供應鏈壁壘。物業管理服務行業需要具備強大的供應鏈管理能力，以提供基礎服務與增值服務，包括與開發商、外包公司及資源供應商的有效協調。行業領先企業透過與

行 業 概 覽

上下游夥伴的長期合作與資源整合，建立了穩定高效的供應鏈體系，確保服務交付的可靠性與高品質。然而，新進業者在構建穩定且具成本效益的供應鏈方面面臨重大挑戰。

人才壁壘。物業管理服務行業對頂尖人才的競爭極為激烈，尤其體現在研發人才領域。領先企業通過提供卓越的職業發展機會與完善的激勵機制吸引及挽留專業人才，從而形成人才壁壘。新進業者因缺乏品牌知名度與成熟企業形象，在吸引及挽留高階人才方面面臨重大挑戰。

中國及浙江省物業管理服務市場競爭格局

在中國物業管理服務市場中，大型物業管理服務提供商憑藉規模擴張與品牌影響力優勢，持續透過業務拓展及多元化增值服務鞏固領先地位。與此同時，中型物業管理服務提供商則憑藉區域聚焦與專業服務優勢，在特定市場建立差異化競爭。從物業類型來看，住宅物業管理服務仍為市場發展的基石。產業園區、辦公大樓、商業綜合體等非住宅物業管理服務市場已成為市場增長的主要驅動力。截至2025年12月31日，中國物業管理服務行業競爭格局相對分散，市場上共有逾30萬家物業管理服務提供商。截至2025年12月31日，以物業管理服務總建築面積計，中國前五大物業管理服務提供商佔據約9.3%的市場份額，而本集團在中國市場佔比約0.01%。

浙江省憑藉其穩健的市場基礎、優質的服務標準、政策支持及持續的服務創新，成為中國物業管理服務產業發展的重要省份。截至2025年，以物業管理服務在管建築面積計，浙江省物業管理服務市場約佔中國物業管理服務市場的10.9%。領先的物業管理服務提供商憑藉品牌實力、規模化運營及高效資源整合能力，在市場份額中佔據主導地位。與此同時，眾多中小型物業管理服務提供商通過區域專精、細分領域專業化及靈活營運模式，發展出獨特的競爭優勢，共同構建出多層次及差異化的行業格局。截至2025年12月31日，浙江省物業管理服務市場有近20,000家物業管理服務提供商。截至2025年，以浙江省物業管理服務在管建築面積計，本集團佔據約0.1%的市場份額。

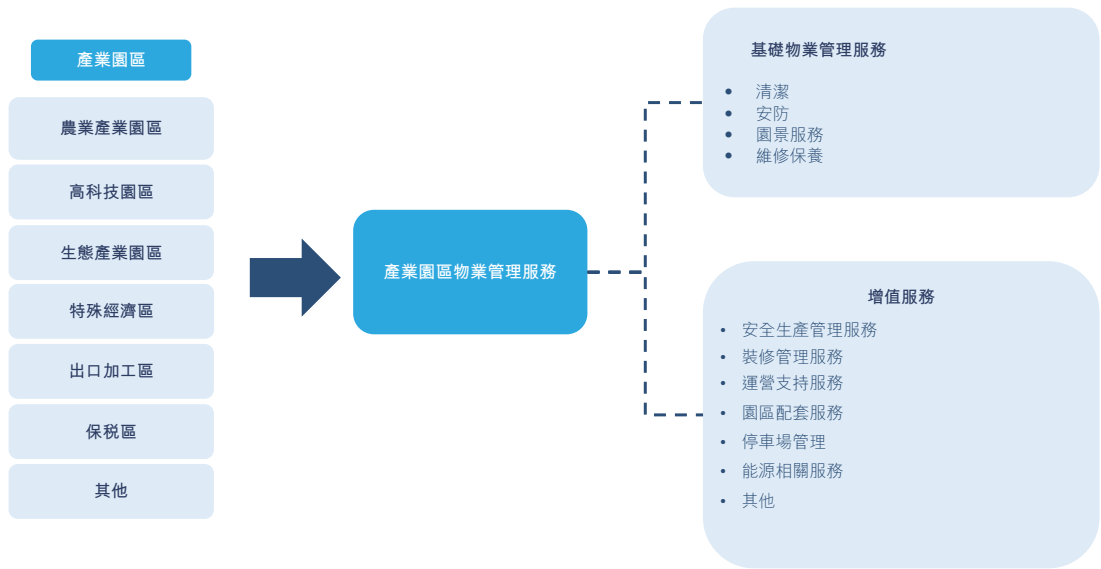
中國及浙江省產業園區物業管理服務市場

產業園區物業管理服務的定義與分類

產業園區物業管理服務指根據合約並遵循相關法規而提供的全方位專業服務。該等服務專注於產業園區內公共設施、設備及整體環境的維護、管理及運營。該等服務的核心目標在於營造安全、有序、潔淨及舒適的工作及生產環境。為實現該目標，服務內容通常分為兩大類：基礎物業管理服務與增值服務。

行 業 概 覽

產業園區物業管理服務市場分類



產業園區物業管理服務市場價值鏈

產業園區物業管理服務價值鏈的上游環節由提供設備、材料及園區的資源供應商構成。中游環節為園區物業管理服務，包括基礎物業管理服務與增值服務。下游則為跨產業的價值鏈服務產業園區企業，涵蓋化工、製造、製藥、科技、物流等多元領域。

產業園區物業管理服務市場價值鏈



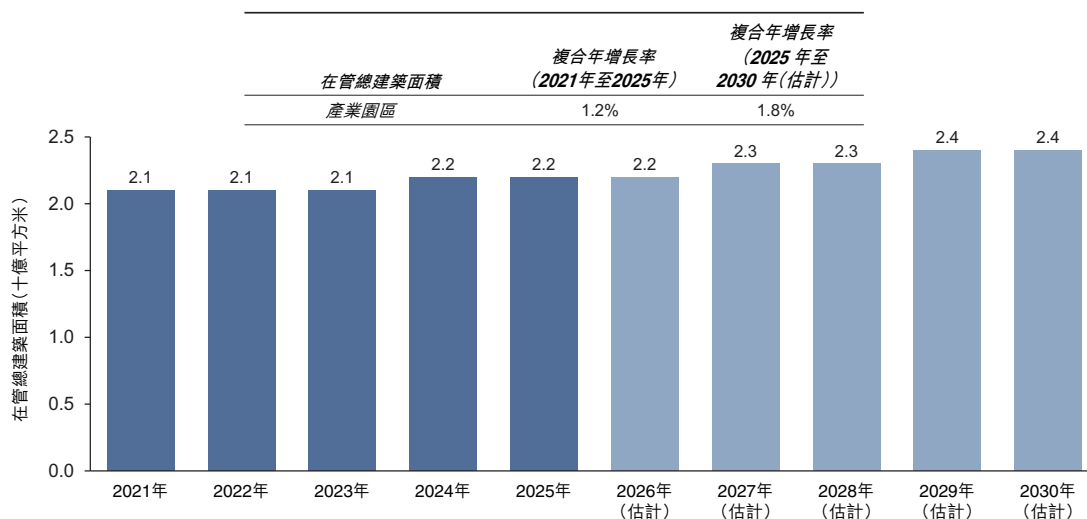
資料來源：弗若斯特沙利文分析

行 業 概 覽

中國及浙江省產業園區物業管理服務市場規模

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21億平方米增長至2025年的22億平方米，複合年增長率達1.2%。於2030年，中國工業物業管理服務市場在管總建築面積預計將達24億平方米，2025年至2030年的複合年增長率為1.8%。

產業園區物業管理服務市場在管總建築面積(中國)，
2021年至2030年(估計)

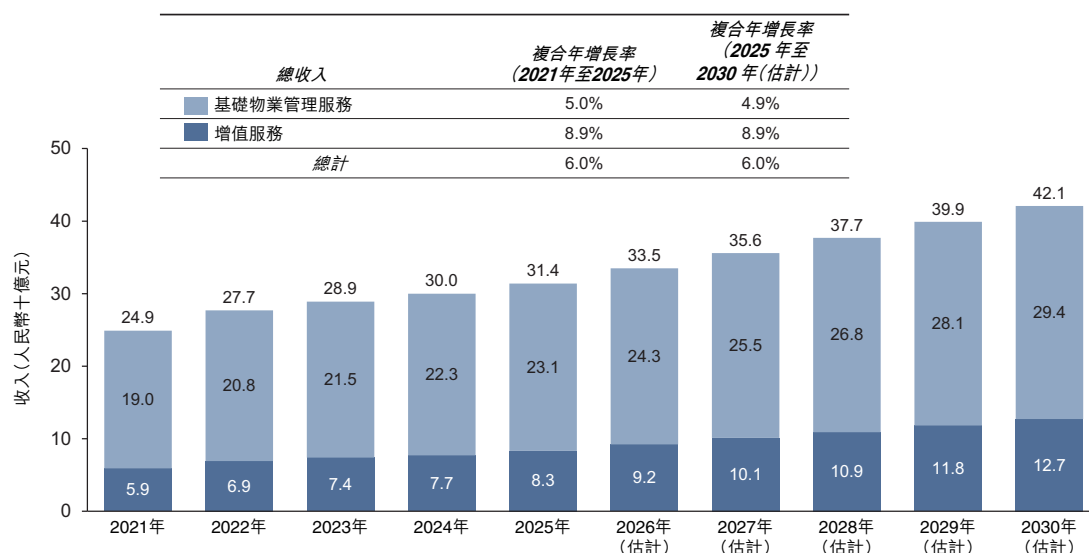


資料來源：弗若斯特沙利文分析

中國產業園區物業管理服務市場總收入由2021年的人民幣249億元增至2025年的人民幣314億元，複合年增長率達6.0%。於2030年，中國產業園區物業管理服務市場總收入預計將達人民幣421億元，2025年至2030年的複合年增長率為6.0%。具體而言，2025年中國產業園區物業管理服務市場的基礎物業管理服務與增值服務總收入分別達人民幣231億元及人民幣83億元，2021年至2025年的複合年增長率分別為5.0%及8.9%。於2030年，中國產業園區物業管理服務市場的基礎物業管理服務與增值服務總收入預計將分別達人民幣294億元及人民幣127億元，2025年至2030年的複合年增長率分別為4.9%及8.9%。

行業概覽

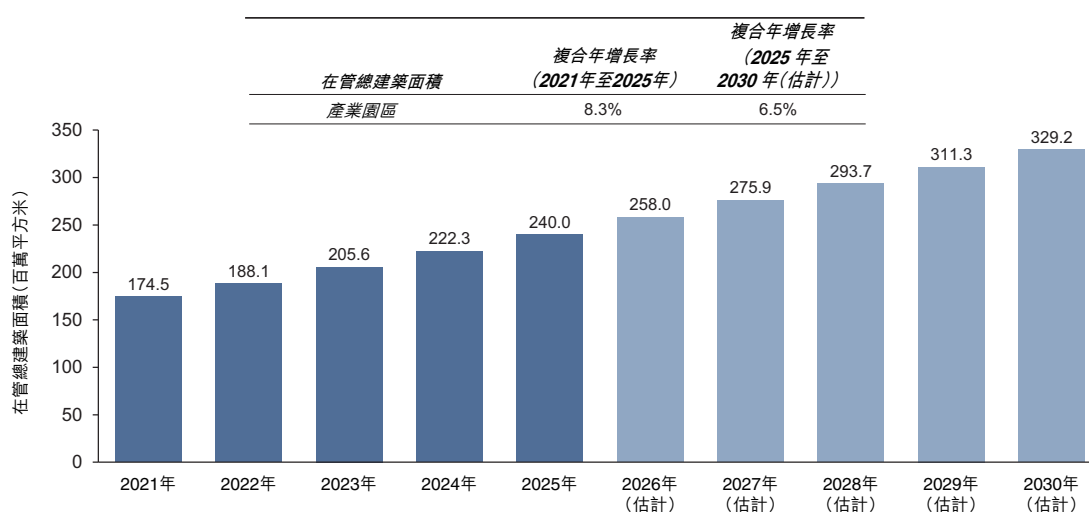
按服務類型劃分的產業園區物業管理服務市場總收入（中國），
2021年至2030年（估計）



資料來源：弗若斯特沙利文分析

於浙江省，產業園區物業管理服務市場的在管總建築面積由2021年的174.5百萬平方米增至2025年的240.0百萬平方米，複合年增長率達8.3%。於2025年，浙江省產業園區在管建築面積佔非住宅物業在管總建築面積的比例達40.0%。於2030年，浙江省工業物業管理服務市場的在管總建築面積預計將達329.2百萬平方米，2025年至2030年的複合年增長率為6.5%。

產業園區物業管理服務市場在管總建築面積（浙江省），
2021年至2030年（估計）

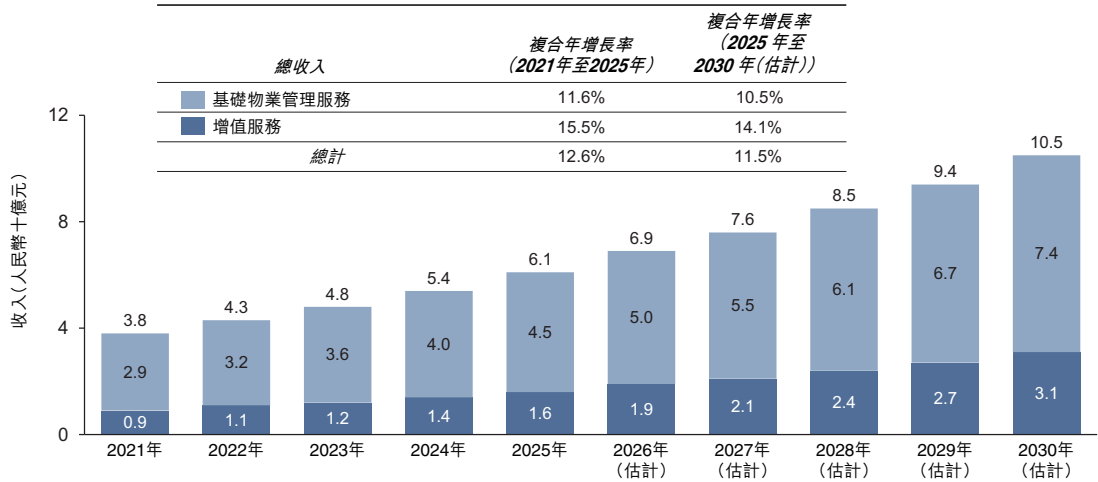


資料來源：弗若斯特沙利文分析

行 業 概 覽

浙江省產業園區物業管理服務市場總收入由2021年的人民幣38億元增長至2025年的人民幣61億元，複合年增長率達12.6%。於2030年，浙江省產業園區物業管理服務市場總收入預計將達人民幣105億元，2025年至2030年複合年增長率為11.5%。具體而言，2025年浙江省產業園區物業管理服務市場基礎物業管理服務與增值服務總收入分別達人民幣45億元及人民幣16億元，2021年至2025年複合年增長率分別為11.6%及15.5%。根據浙江省政府於2025年頒佈的《關於營造良好創新生態構建完善科技創新投入機制的實施意見》，該省將重點發展三大戰略創新樞紐：人工智能、生命健康科學、先進材料與新能源。專注於這些領域的產業園區通常需要更高品質的物業管理服務，預計將推動產業園區管理服務平均價格上漲。由此將加速浙江省產業園區物業管理服務市場的整體增長。於2030年，浙江省產業園區物業管理服務市場的基礎物業管理服務與增值服務總收入預計分別達人民幣74億元及人民幣31億元，2025年至2030年的複合年增長率分別為10.5%和14.1%。

按服務類型劃分的產業園區物業管理服務市場總收入(浙江省)，
2021年至2030年(估計)



資料來源：弗若斯特沙利文分析

產業園區物業管理服務市場驅動因素

產業結構升級。根據《產業結構調整指導目錄(2024年本)》，中國的產業結構正不斷優化及升級，推動高科技產業、先進製造及現代服務業等領域的高效發展。隨著工業類別穩定擴張，產業園區承接的企業類型日益多元化。這些企業在發展過程中，對園區的基礎設施、配套服務及運營管理提出了更專業與細分的要求。這些要求涵蓋生產研發空間的功能配置、居住商業配套的完善程度及園區整體管理的規範性與響應效率。設施完

行 業 概 覽

備性、配套多樣性與管理模型專業性已成為企業選址的關鍵考量。例如，為更好服務企業，若干產業園區已建立涵蓋五個關鍵領域的一站式綜合服務平台：政府服務、政策支持、資源配置、監管監督及企業需求。該等平台令企業能夠透過單一入口解決大部分問題，從而提高行政效率。與此同時，產業集聚效應的持續顯現，推動園區物業管理服務在規模體量、服務內容與業務範圍上不斷擴展，形成堅實且可持續的需求基礎，支撐行業穩健發展。

新一代信息技術融合。5G、人工智能、大數據、物聯網等新一代信息技術與產業園區日常管理及運營的深度融合，正穩步推動智能園區建設發展。通過應用智能安防系統、能源管理平台、停車管理系統等智能化設施，園區運營逐步走向標準化、自動化與精細化管理模式，實現運營效率與服務質量的同步提升。此外，數字技術的應用增強了園區資源調配的靈活性與透明度，使決策更及時、更依賴數據支持。這些技術已成為拓展產業園區物業管理服務市場的關鍵驅動力，推動服務質量升級與市場長期增長。

產業集群發展。中國產業集群的持續壯大，為產業園區的建設與擴張提供了動力，也為產業園區物業管理服務市場奠定了穩定需求基礎。浙江省憑藉以輕工為主導的經濟結構，培育了多個具代表性的產業集群。例如，義烏已成為全球最大的小商品市場，構建了高度集中且國際化的貿易體系。於2025年，義烏錄得進出口總額人民幣8,365億元，同比增長25.1%。這一增長驅動了產業園區對倉儲、物流及配套服務的持續需求，進而推動物業管理服務的擴張。與此同時，金華在新能源汽車零部件、高端製造、傳統工具產業數字化轉型等領域，逐步形成了特色鮮明的產業集群。強有力的政策支持與基礎設施的不斷完善，強化了集群效應，為產業園區物業管理服務市場提供了穩固的需求支撐。

產業園區物業管理服務市場未來機遇

增值服務拓展。在滿足產業園區物業管理服務基礎需求的同時，產業園區服務範圍正逐步延伸至交通配套、企業行政協助、專業工程改造及綠色能源應用等增值領域。具體而言，隨著產業園區追求精細化資產管理及空間效率提升，商業運營服務（租賃便利化、委託管理、空間運營等商業運營服務）的重要性日益凸顯，成為服務價值鏈延伸的重要方向。這些服務不僅解決企業關鍵營運需求，更為員工工作與日常生活提供便利支持，從而提升園區整體運營能力與服務價值。隨著企業需求日益多元與差異化，產業園區物業管理服務在內容、形式與交付模式上持續豐富。通過建立與園區功能定位高度契合的增值服務體系，產業園區物業管理服務市場將獲得更廣闊的價值空間。

行 業 概 覽

產業園區擴張。隨著區域經濟一體化加速推進與產業鏈延伸，產業集群在空間佈局、產業協同與資源配置方面預計將進一步深化。在輕工業基礎雄厚、產業鏈體系完善的沿海省份(如浙江)，產業集群的專業化與集聚效應將持續強化。這一趨勢不僅意味著園區數量與規模的持續擴張，更標誌著其功能從單純的生產基地向集倉儲、辦公、展覽與配套設施於一體的綜合樞紐轉型。因此，對多元化、專業化與定制化的產業園區物業管理服務的需求將有所增長。這一動態將推動產業園區物業管理服務市場在廣度與深度上同步發展，為服務供應商創造契合租戶與區域經濟不斷變化需求的新機遇。

智能管理與數字化運營加速。新一代信息技術在產業園區的應用持續深化，智能管理平台與數字化運營系統日益整合至安防、能源、設備與客戶服務等領域。通過線上系統與線下服務相結合，園區正實現更高程度的流程自動化、資源調配靈活性提升與設備性能即時監測。與此同時，智能停車、智能門禁、能源管理與數字化客服的應用範圍不斷擴大，共同提升運營透明度與響應效率。這些技術進步不僅優化管理模式，更催生創新服務模式。智能化與數字化能力的持續融合，正推動產業園區物業管理服務業向更信息化、智能化的未來邁進。

專業服務人才儲備。產業園區(尤其是高科技園區)對物業管理服務人才(如安保人員、清潔人員與維護人員)的要求更高。因此，產業園區物業管理服務提供商面臨著儲備充足人才與建立有效培訓體系的挑戰。

產業園區物業管理服務市場准入門檻

資源與客戶網絡壁壘。成熟的產業園區物業管理服務提供商經過多年經營，已建立廣泛且穩定的網絡資源，包括與園區企業、政府機構、上下游供應商及各類服務機構的長期合作關係。這種多方協作的資源整合能夠在招商引資、配套設施與增值服務方面形成協同效應，同時強化客戶關係管理。新進入者往往需要更長時間與更高投資成本才能積累同等資源與網絡，短期內難以形成競爭力。

品牌與聲譽壁壘。產業園區客戶在選擇物業管理服務提供商時，通常高度重視品牌知名度、服務信譽及過往履約記錄。持續的高服務品質、經驗豐富的管理團隊以及成功運營的園區案例，能顯著提升市場信任度與認可度。此類聲譽與品牌資產的積累往往需要經年累月的穩健經營，新進入者難以在短期內獲得同等的市場信譽。

人才壁壘。產業園區物業管理服務市場對高階人才的競爭激烈。領先服務提供商透過完善的培訓體系、職業發展通道與激勵機制，吸引並留住管理、工程及安全領域的專

行 業 概 覽

業人才，保障業務連貫性。相比之下，新進入者因品牌認知度不足與企業聲譽尚未建立，在招募和留任頂尖人才方面面臨巨大挑戰。

經驗壁壘。產業園區管理涵蓋工程技術服務、設施維護、安全管理、商業運營、行政支援及智能園區建設等多重領域，需具備強大的綜合管理與跨部門協調能力。成熟服務提供商通常已建立完善的服務標準、數字化管理系統與流暢的作業流程，能確保各職能板塊的品質穩定性。新進入者若要在短期內複製或建構同等水平的管理體系具有相當難度。

中國及浙江省產業園區物業管理服務市場競爭格局

中國產業園區物業管理服務市場持續向高品質發展邁進。主要市場參與者包括綜合物業管理服務提供商、國有企業物業管理服務提供商及專業產業園區物業管理服務提供商。綜合物業管理服務提供商擁有強大的品牌影響力、標準化運營體系及採購成本優勢，積極拓展產業園區物業管理服務。國有企業物業管理服務提供商深諳地方政策，承擔產業培育及公共服務功能。同時，專業產業園區物業管理服務提供商則聚焦產業園區領域，通過精細化服務與定制化解決方案在細分市場尋求增長。隨著競爭日益激烈，市場競爭焦點已從基礎服務逐步轉向技術驅動的運營效率提升、綠色低碳發展以及提供增值服務，共同推動行業向更高價值創造邁進。截至2025年12月31日，中國產業園區物業管理行業市場參與者數量接近10萬家。以產業園區物業管理服務總建築面積計算，本集團在中國市場份額約佔0.2%。

浙江省產業園區物業管理服務市場呈現區域化、專業化與智能化並進的多元化競爭格局。隨著數字化經濟、高端製造、新能源等產業在浙江省的快速擴張，產業園區物業管理服務需求已從基礎設施維護轉向綜合性服務，推動行業向物業管理與產業運營融合模式發展。領先的產業園區物業管理服務提供商依託資本實力與資源優勢，持續深化智能管理系統及綠色技術等創新服務的應用。同時，地方中小企業積極提升細分領域的專業化服務能力，通過差異化策略獲取市場份額。截至2025年12月31日，浙江省產業園區物業管理服務市場參與者數量接近6,000家。以2025年浙江省產業園區物業管理服務的總建築面積及收入計算，物業管理服務五大提供商分別約佔32.0%及32.3%。以產業園區物業管理服務的總建築面積及收入計算，本集團在浙江省市場份額分別約佔1.4%及1.3%。

行 業 概 覽

在金華市，2025年產業園區物業管理服務市場在管總建築面積約為33.9百萬平方米，佔浙江省產業園區物業管理服務市場在管總建築面積的14.1%。以2025年金華市產業園區物業管理服務總建築面積計算，前五名物業管理服務提供商市場份額約佔39.6%，其中本集團排名第二，市場份額約佔8.0%。

2025年按產業園區物業管理服務總建築面積計算的
金華市五大物業管理服務提供商

排名	公司名稱	上市地位	總部	市場份額 (%)
1	公司A	已上市	中國浙江省	15.7%
2	本集團	—	中國河北省	8.0%
3	公司B	未上市	中國浙江省	5.5%
4	公司C	未上市	中國浙江省	5.2%
5	公司D	已上市	中國浙江省	5.2%
前五名				39.6%

附註：

- (1) 建築面積指金華市產業園區物業管理的在管建築面積。
- (2) 義烏為金華市下轄的縣級市，金華市的產業園區物業管理服務市場包括義烏的相應市場。
- (3) 公司A於1998年成立，總部位於中國浙江省，於香港聯合交易所有限公司上市。其為客戶提供物業服務、社區生活服務、諮詢服務及其他服務。於2025年，其於金華市的產業園區物業管理服務的在管建築面積達到約5.3百萬平方米。
- (4) 公司B於1999年成立，總部位於中國浙江省，未上市。其為客戶提供物業管理服務、增值服務及其他服務。於2025年，其於金華市的產業園區物業管理服務的在管建築面積達到約1.9百萬平方米。
- (5) 公司C於2024年成立，總部位於中國浙江省，未上市。其提供園區物業管理服務、增值服務、技術服務及其他服務。於2025年，其於金華市的產業園區物業管理服務的在管建築面積達到約1.8百萬平方米。
- (6) 公司D於1995年成立，總部位於中國浙江省，於香港聯合交易所有限公司上市。其為客戶提供物業管理服務、非業主增值服務、增值服務及其他服務。於2025年，其於金華市的產業園區物業管理服務的在管建築面積達到約1.8百萬平方米。

資料來源：年報；弗若斯特沙利文與主要市場參與者專家進行的訪談；弗若斯特沙利文分析。

在金華市，2025年產業園區物業管理服務市場的總收入達約人民幣8億元，佔浙江省產業園區物業管理服務市場總收入的12.3%。以2025年金華市產業園區物業管理服務的總收入計算，前五名物業管理服務提供商約佔46.0%，其中本集團排名第二，市場份額約佔7.9%。

行 業 概 覽

2025年按產業園區物業管理服務總收入計算的 金華市五大物業管理服務提供商

排名	公司名稱	上市地位	總部	市場份額 (%)
1	公司A	已上市	中國浙江省	19.1%
2	本集團	—	中國河北省	7.9%
3	公司B	未上市	中國浙江省	6.5%
4	公司D	已上市	中國浙江省	6.4%
5	公司C	未上市	中國浙江省	6.1%
前五名				46.0%

附註：

(1) 義烏為金華市下轄的縣級市，金華市的產業園區物業管理服務市場包括義烏的相應市場。

資料來源：年報；弗若斯特沙利文與主要市場參與者專家進行的訪談；弗若斯特沙利文分析。

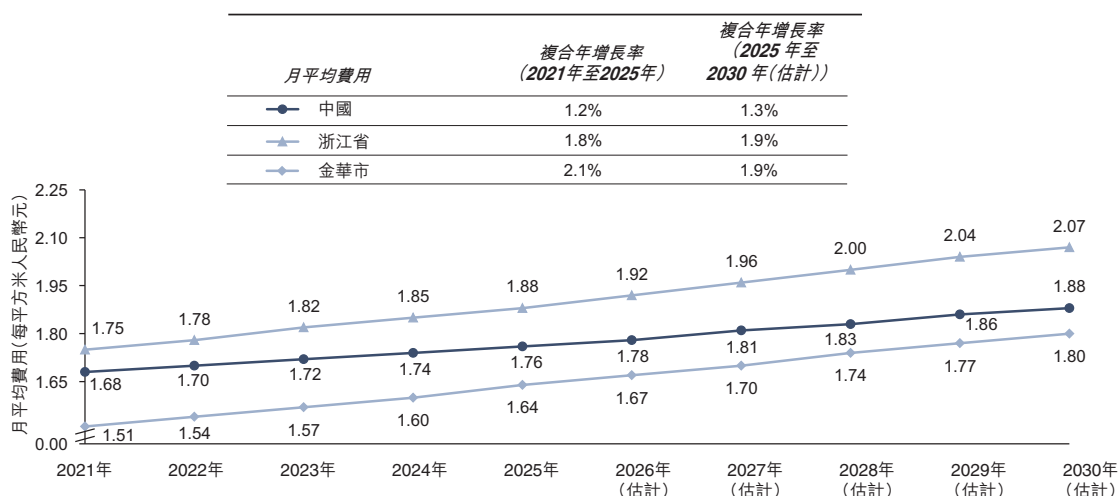
產業園區物業管理服務市場平均費用

2021年至2025年，中國產業園區物業管理服務市場的月平均費用由每平方米人民幣1.68元上升至每平方米人民幣1.76元，複合年增長率為1.2%。於2030年，中國產業園區物業管理服務市場的月平均費用預計將達每平方米人民幣1.88元，2025年至2030年的複合年增長率為1.3%。2021年至2025年，浙江省產業園區物業管理服務市場的月平均費用由每平方米人民幣1.75元上升至每平方米人民幣1.88元，複合年增長率為1.8%。於2030年，浙江省產業園區物業管理服務市場的月平均費用預計將達每平方米人民幣2.07元，2025年至2030年的複合年增長率為1.9%。2021年至2025年，金華市產業園區物業管理服務市場的月平均費用由每平方米人民幣1.51元上升至每平方米人民幣1.64元，複合年增長率為2.1%。於2030年，金華市產業園區物業管理服務市場的月平均費用預計將達每平方米人民幣1.80元，2025年至2030年的複合年增長率為1.9%。由於不同類型的企業有其獨特的營運及管理需求，產業園區的物業管理費會因各園區內入駐企業的性質與組成而有所不同。例如，技術型企業佔比較高的產業園區，可能需要更精細化的物業管理服務，包括強化基礎設施支援、更嚴格的安防與門禁管理、更高標準的環境管理，以及更密集的設施維護作業。

因此，對服務需求較為複雜的產業園區，其物業管理費通常較高；而主要入駐傳統製造業或物流業的園區，收費標準則相對較低。產業園區物業管理服務公司通常難以調整其對租戶及業主的管理服務費。為實現收入增長，管理服務公司拓展商業運營服務等增值服務。

行業概覽

產業園區物業管理服務市場月平均費用(中國、浙江省及金華市)， 2021年至2030年(估計)

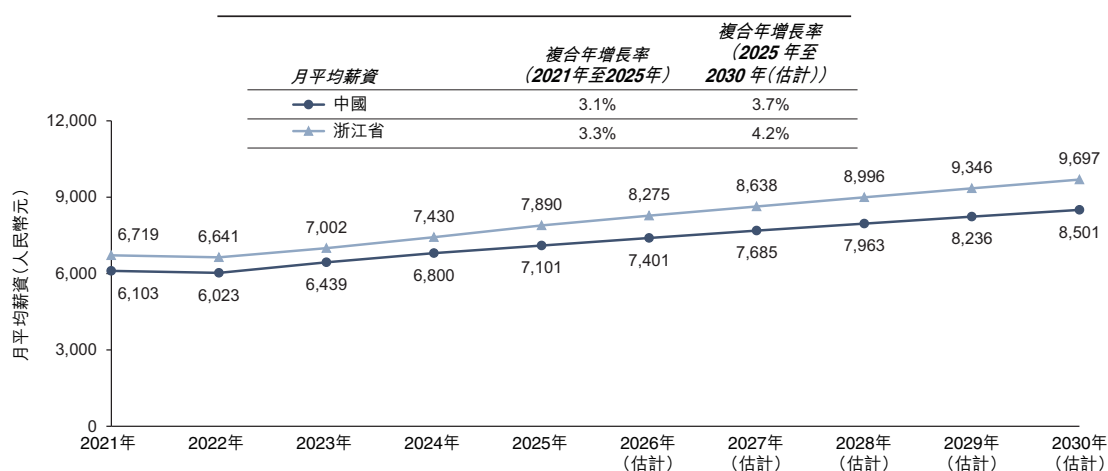


資料來源：弗若斯特沙利文分析

產業園區物業服務市場從業人員平均薪資

2021年至2025年，中國產業園區物業管理服務市場從業人員月平均薪資由人民幣6,103元上升至人民幣7,101元，複合年增長率為3.1%。於2030年，中國從業人員月平均薪資預計將達人民幣8,501元，2025年至2030年複合年增長率為4.2%。2021年至2025年，浙江省產業園區物業管理服務市場從業人員月平均薪資由人民幣6,719元上升至人民幣7,890元，複合年增長率為3.3%。於2030年，浙江省從業人員月平均薪資預期將達人民幣9,697元，2025年至2030年的複合年增長率為4.2%。

產業園區物業管理服務市場從業人員月平均薪資(中國及浙江省)， 2021年至2030年(估計)



資料來源：弗若斯特沙利文分析

行 業 概 覽

資料來源與可靠性

就[編纂]而言，我們委聘獨立市場研究顧問弗若斯特沙利文對我們經營所在行業進行分析並編製行業報告，委託費為人民幣350,000元。弗若斯特沙利文於1961年成立，為一家獨立的全球諮詢公司，從事行業研究並就多種行業編製行業報告以及其他服務。本文件所披露的弗若斯特沙利文資料乃經其同意後摘錄自弗若斯特沙利文報告。

在編纂及編製弗若斯特沙利文報告時，弗若斯特沙利文使用了以下關鍵方法收集多個資料來源，驗證所收集的數據及信息，並將各受訪者的信息及觀點與其他受訪者的信息及觀點交叉核對：(i)詳細主要研究，其中涉及與領先的行業參與者和行業專家討論行業現狀；及(ii)次要研究，其中涉及審閱已發佈資料來源，包括市場參與者的報告、獨立研究報告及基於弗若斯特沙利文內部研究資料庫的數據。

弗若斯特沙利文在編製弗若斯特沙利文報告作出預測時採用以下主要假設：(i)未來十年中國及浙江省經濟有望保持穩定增長；(ii)中國及浙江省社會、經濟及政治環境在預測期內可能保持穩定；及(iii)產業結構升級、新一代信息技術融合、產業集群發展及利好政策等市場驅動因素持續作用。

除另有說明者外，本節所載的所有數據及預測均源自弗若斯特沙利文報告。董事確認，於採取合理謹慎措施後，自弗若斯特沙利文報告日期起，整體市場信息並無重大不利變動而會對該等信息造成重大限制、矛盾或影響。

監管概覽

公司及外商投資法規

中國境內企業實體的設立、運營與管理，受《中華人民共和國公司法》規管，該法由中國全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1993年12月29日頒佈，並於1994年7月1日生效，最近一次修訂於2023年12月29日，並於2024年7月1日生效。《中華人民共和國公司法》一般規範兩類公司，即有限責任公司和股份有限公司。此兩類公司均具有法人地位，有限責任公司或股份有限公司股東的責任以其認繳的出資額為限。《中華人民共和國公司法》同樣適用於以有限責任公司或股份有限公司形式設立的外商投資企業。如外商投資相關法律另有規定，則從其規定。

2020年1月1日，《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」）及《中華人民共和國外商投資法實施條例》生效，並同時取代此前規管中國外商投資的三部法律，即《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，連同其相關實施細則和附屬法規。外商投資法確立了外商投資的定義，並構建了促進、保護和管理外商投資活動的框架。2019年12月30日，中華人民共和國商務部（「商務部」）和國家市場監督管理總局（「國家市場監管總局」）聯合頒佈《外商投資信息報告辦法》，該辦法於2020年1月1日生效。根據該辦法，外國投資者設立外商投資企業，以及通過購買非外商投資企業的股權而設立外商投資企業，及其後續變更，均須通過企業登記系統提交設立或變更報告。

根據外商投資法，國家對外商投資實行國民待遇加負面清單管理制度。負面清單將由國務院批准後不時發佈、修訂或公佈。負面清單將列出禁止外商投資的行業和限制外商投資的行業。禁止外商投資的行業，不得進行外商投資；限制外商投資的行業，應滿足負面清單規定的特定條件。對於負面清單規定的禁止和限制行業範圍之外的行業，外商投資與國內投資享有同等待遇。由國家發改委和商務部於2024年9月6日發佈並於2024年11月1日生效的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2024年版）》（「負面清單」）以及由國家發改委和商務部於2025年12月15日發佈並於2026年2月1日生效的《鼓勵外商投資產業目錄（2025年版）》（「鼓勵目錄」），列出了鼓勵類、限制類和禁止類行業。凡未列入負面清單的行業，應按照內外資一致的原則實施管理。於最後實際可行日期，根據負面清單和鼓勵目錄，物業管理服務行業不屬於負面清單範圍，不受特殊管理措施約束。

中國有關物業管理服務的法律監管

於2020年5月28日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國民法典》（「民法典」），於2021年1月1日生效，取代了《中華人民共和國合同法》、《中華人民共和國物權

監管概覽

法》及其他幾部中國基本民事法律。民法典基本遵循當前物業管理行業的監管原則，構成中國物業管理服務的法律基礎。

物業管理企業的資質

根據於2003年6月8日頒佈、自2003年9月1日起生效並分別於2007年8月26日、2016年2月6日及2018年3月19日修訂的《物業管理條例》，對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據國務院於2017年1月12日頒佈並於同日生效的《國務院關於第三批取消中央指定地方實施行政許可事項的決定》，取消物業管理企業二級、三級資質認定。根據國務院於2017年9月22日頒佈並於同日生效的《國務院關於取消一批行政許可事項的決定》，取消物業管理企業一級資質核定。

根據住房和城鄉建設部（「**住房和城鄉建設部**」）於2017年12月15日頒佈並於同日生效的《住房城鄉建設部辦公廳關於做好取消物業管理企業資質核定相關工作的通知》，各地不再受理物業管理企業資質核定申請和資質變更、更換、補證申請，不得以任何方式要求將原核定的物業管理企業資質作為承接物業管理業務的條件。

於2018年3月19日，國務院頒佈《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定(2018)》（國務院令 第698號），據此對《物業管理條例》進行了修訂。《物業管理條例（2018年修正）》取消了對物業管理企業的所有資質要求。

物業管理企業的聘任

根據民法典，選聘或解聘物業管理企業的業主大會的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成以及應當經參與表決專有部分面積過半數的業主且參與表決人數過半數的業主同意。民法典明確規定，物業服務期限屆滿前，業主依法共同決定續聘的，應當與原物業服務人在合同期限屆滿前續訂物業服務合同。此外，物業服務期限屆滿後，業主沒有依法作出續聘或者另聘物業服務人的決定，物業服務人繼續提供物業服務的，原物業服務合同繼續有效，但是服務期限為不定期。當事人可以提前六十日書面通知對方解除合同。

監管概覽

根據《物業管理條例(2018年修正)》，業主大會選聘或解聘物業管理企業，應當經專有部分佔建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業管理企業簽訂物業服務合同。在業主、業主大會選聘物業管理企業之前，建設單位選聘物業管理企業的，應當簽訂書面的前期服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業管理企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。

根據於2002年6月29日頒佈並於2014年8月31日修訂的《中華人民共和國政府採購法》(「政府採購法」)，公開招標應作為政府採購的主要採購方式。政府採購是指各級國家機關、事業單位和團體組織，使用財政性資金採購依法制定的集中採購目錄以內的或者採購限額標準以上的貨物、工程和服務的行為。根據於2019年3月2日最新修訂並於同日生效的《中華人民共和國招標投標法實施條例》，依法必須進行招標的項目的招標投標活動違反《招標投標法》和本條例的規定，對中標結果造成實質性影響，且不能採取補救措施予以糾正的，招標、投標、中標無效，應當依法重新招標或者評標。

物業管理服務收費

根據《物業管理條例》，業主應當根據物業服務合同的約定交納物業服務費用。已竣工但尚未出售或者尚未交給物業買受人的物業，物業服務費用由建設單位交納。

根據國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合頒佈並於2004年1月1日生效的《物業服務收費管理辦法》(「收費管理辦法」)，物業管理企業獲准按照物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。物業服務收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業服務收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。

監管概覽

業主與物業管理企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔的計費方式。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔的計費方式。

根據收費管理辦法，除實行政府指導價的情況外，物業服務收費一概採用市場調節價。收費標準由物業管理企業與開發建設單位或業主協商而定。

根據國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合頒佈並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務（包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供的其他服務），應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。收費標準發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準實行的日期。

根據國家發改委與建設部於2007年9月10日聯合頒佈並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法（試行）》，人民政府價格主管部門制定及調整物業服務收費標準，對相關物業管理企業實施定價成本監審。物業服務定價成本是指人民政府價格主管部門核定的物業服務社會平均成本。物業服務定價成本監審工作由政府價格主管部門負責組織實施，房地產主管部門應當配合價格主管部門開展工作。物業服務定價成本由人員費用、物業共用部位共用設施設備日常運行和維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、物業共用部位共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用組成。

根據浙江省物價局及浙江省建設廳於2005年3月28日頒佈並於2005年5月1日生效的《浙江省物業服務收費管理實施辦法（試行）》，物業服務收費根據物業的類型、物業服務的不同階段、提供服務的性質、特點等不同情況，分別實行政府指導價或市場調節價。普通住宅小區（不包括別墅等高標準住宅）的前期物業服務收費實行政府指導價；非住宅物業、別墅等高標準住宅，以及業主委員會成立以後的普通住宅小區的物業服務收費實行市場調節價。

監管概覽

物業管理服務外包

根據《物業管理條例》，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他人。

保安服務

根據國務院於2009年10月13日頒佈、於2010年1月1日生效並分別於2020年11月29日及2022年3月29日修訂的《保安服務管理條例》，自行招用保安員的單位，應當自開始保安服務之日起30日內向所在地設區的市級人民政府公安機關備案。

房地產相關政策與規定

於2020年8月，中國人民銀行（「中國人民銀行」）與住房和城鄉建設部共同制定了「三條紅線」政策，旨在監測房地產企業的槓桿比率並規制其新增債務能力。「三條紅線」指的是房地產企業需滿足的特定財務指標：(i)扣除預收客戶款項後的資產負債率不得超過70%；(ii)淨負債率不得超過100%；(iii)現金短期負債比率不得小於1。根據上述指標的達標情況，對房企的計息負債規模增長進行分級管控：未滿足全部三條紅線的企業，不得增加有息負債；未滿足其中兩條的企業，有息負債規模年增速不得超過5%；未滿足一條的企業，有息負債規模年增速不得超過10%；全部滿足三條紅線的企業，有息負債規模年增速上限為15%。此外，中央及地方政府亦不時出台支持性措施，包括但不限於自2023年以來為促進住宅銷售、保障房地產融資平穩有序、推動金融與房地產良性循環、以及完善房地產融資宏觀審慎管理而採取的一系列政策。

根據我們董事與母公司集團的諮詢及彼等所深知，於最後實際可行日期，母公司集團成員並未被主管機關要求定期提交其財務報表以確保其遵守三條紅線政策所載規定。

根據中國法律顧問與中國人民銀行金華、義烏及紹興當地分行進行的匿名電話諮詢（該等地區為母公司集團開發的我們所管理項目的主要所在地），三條紅線政策並無正式書面文件，其執行取決於個別商業銀行。根據與母公司集團獲得外部融資的三家商業銀行分行的諮詢，自「三條紅線」政策提出以來，母公司集團獲得外部融資的能力並未受到重大不利影響，原因為母公司集團主要從事產業物業開發，而該等開發並不屬於「三條紅線」政策的範圍。經董事諮詢母公司集團後確認，母公司集團於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無財務困難，並已自出台「三條紅線」政策起於無需提交其財務報表以供「三條紅線」政策評估的情況下從銀行獲得外部融資。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6個開發中或持作開發的物業項目。

監管概覽

於2026年6月30日，我們12個管理項目來自母公司集團，而10個管理項目來自七家不同獨立第三方。我們已從多元化的物業開發商獲得項目，並將繼續向各類物業開發商採購新項目。於往績記錄期間，母公司集團及其他獨立物業開發商擬授予本集團的物業管理項目服務協議並無因該等政策而終止。

誠如我們中國法律顧問所告知，基於上述情況，該等政策於往績記錄期間並未對我們相關物業管理項目服務協議的履行造成重大不利影響。基於上述情況，董事認為（獨家保薦人亦同意），「三條紅線」政策並未且預期不會對母公司集團及其他與本集團有重大關係的獨立物業開發商擬授予本集團的物業管理項目造成任何重大不利影響。

房屋租賃管理法規

根據(i)由全國人大常委會於1994年7月5日頒佈並於2019年8月26日最新修訂及於2020年1月1日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法》及(ii)由住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃時，出租人和承租人應當簽訂書面租賃合同，約定租期限、物業用途、租賃價格、修繕責任等條款，以及雙方的其他權利和義務。房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地房地產主管部門辦理房屋租賃登記備案。房屋租賃當事人未辦理登記備案的，或會被處以罰款。

有關知識產權的中國法律法規

商標

《中華人民共和國商標法》由全國人大常委會於1982年8月23日頒佈，於1983年3月1日實施，並於2026年6月26日最新修訂，自2027年1月1日起實施。《中華人民共和國商標法實施條例》由國務院於2002年8月3日頒佈，於2002年9月15日實施並於2014年4月29日最新修訂及於2014年5月1日實施。根據上述法律及條例，註冊商標的有效期為十年，自核准註冊之日起計算。註冊商標有效期滿，需要繼續使用的，商標註冊人應當在期滿前十二個月內按照規定辦理續展手續；在此期間未能辦理的，可以給予六個月的寬展期。每次續展註冊的有效期為十年，自上一屆有效期滿次日起計算。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。

域名

《互聯網域名管理辦法》由工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日實施。根據上述管理辦法，工信部為負責中國互聯網域名管理的主要監管機構。域名註冊通過

監管概覽

根據有關規定設立的域名根服務器及域名根服務器運行機構、域名註冊管理機構和域名註冊服務機構處理。

僱傭及社會福利法規

僱傭

《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》(「**勞動合同法**」)及其實施條例是中國規管勞動關係的主要法律法規，對用人單位訂立固定期限勞動合同、招用非全日制用工及解聘員工作出嚴格規定。

《中華人民共和國勞動法》由全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於1995年1月1日實施並於2018年12月29日最新修訂及實施。《中華人民共和國勞動法》規定有關促進就業、勞動合同、工作時間、休息休假、工資、勞動安全衛生、女職工和未成年工特殊保護、職業培訓、社會保險和福利、勞動爭議、監督檢查、法律責任的事宜。

《中華人民共和國勞動合同法》由全國人大常委會於2007年6月29日頒佈，於2008年1月1日實施並於2012年12月28日最新修訂(該修訂於2013年7月1日生效)。《中華人民共和國勞動合同法實施條例》於2008年9月18日由國務院頒佈及實施。根據上述法律及條例，建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位不得強迫勞動者加班，用人單位安排加班的，應當按照國家有關規定向勞動者支付加班費。工資不得低於當地最低工資標準，並且必須及時支付給員工。

社會保險

《中華人民共和國社會保險法》(「**社會保險法**」)由全國人大常委會於2010年頒佈並於2018年12月29日最新修訂，建立了基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險的社會保險制度，並詳細規定用人單位未遵守相關社會保險法律法規的法律義務和責任。根據社會保險法及於1999年1月22日由國務院頒佈並於2019年3月24日最新修訂及於同日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》，企業應當向當地社會保險經辦機構辦理社會保險登記，為其員工或代其員工繳納或代扣代繳相關社會保險。用人單位未繳納社會保險費的，責令改正，限期繳納，並加收滯納金；逾期仍不繳納的，可處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

於2025年7月31日，中國最高人民法院頒佈《最高人民法院關於審理勞動爭議案件適用法律問題的解釋(二)》，於2025年9月1日生效。該解釋第19(1)條規定，若用人單位與僱員協定或僱員承諾無需繳納社會保險費，人民法院應認定該協議或承諾無效。此

監管概覽

外，倘用人單位未依法繳納社會保險費，而僱員依據中國勞動合同法第38(3)條規定要求解除勞動合同並向用人單位索取經濟補償，人民法院應依法予以支持，明確用人單位未依法繳納社會保險費的，勞動者有權根據中國勞動合同法請求終止勞動合同及獲取相應的經濟補償。

住房公積金

根據於1999年4月3日頒佈並於2019年3月24日最新修訂的《住房公積金管理條例》，中國內地的用人單位應當為其職工提供涵蓋基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險及住房公積金在內的福利計劃。用人單位未繳納上述社會保險及住房公積金的，可處以罰款，並責令限期繳足。用人單位逾期仍未繳納社會保險及住房公積金的，可申請人民法院強制徵繳。

外匯法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈，於1996年4月1日生效並於2008年8月5日最新修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》及於1996年6月20日由中國人民銀行頒佈並於1996年7月1日生效的《結匯、售匯及付匯管理規定》，於相關金融機構對交易的真實性及其與外匯收支的一致性進行合理審查後，為支付貿易、服務相關外匯交易以及股利支付等經常項目而進行的人民幣兌換不受限制，但為直接投資、貸款或投資於中國境外證券等資本支出項目而進行的人民幣兌換則須取得國家外匯管理局或其地方分支機構的事先批准。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日公佈並生效的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》及於2023年12月4日公佈並生效的《國家外匯管理局關於進一步深化改革促進跨境貿易投資便利化的通知》，境內機構的資本項目外匯收入須遵守意願結匯政策。相關政策已經明確實行意願結匯的資本項目外匯收入（包括外匯資本金、外債資金和境外上市調回資金等），可根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理結匯。境內機構資本項目外匯收入意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。在實行資本項目外匯收入意願結匯的同時，境內機構仍可選擇按照支付結匯制使用其外匯收入。銀行按照支付結匯原則為境內機構辦理每一筆結匯業務時，均應審核境內機構上一筆結匯（包括意願結匯和支付結匯）資金使用的真實性與合規性。境內機構資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金，不得直

監管概覽

接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出。除另有明確規定外，不得直接或間接用於證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財，不得將資金用於向非關聯企業發放貸款，經營範圍明確許可的情形除外，不得用於建設、購買非自用地產（房地產企業除外）。

根據國家外匯管理局於2020年4月10日頒佈的《國家外匯管理局關於優化外匯管理支持涉外業務發展的通知》，在確保資金使用真實合規並符合現行資本項目收入使用管理規定的前提下，允許符合條件的企業將資本金、外債和境外上市等資本項目收入用於境內支付時，無需事前向銀行逐筆提供真實性證明材料。所在地外匯局應加強監測分析和事中事後監管。

稅務法規

企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」），25%的統一所得稅稅率將適用於在中國境內設立機構或場所的外商投資及外國企業以及中國企業。根據企業所得稅法，在中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，一般將須就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳稅。

增值稅

根據國務院於2017年11月19日修訂並生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及財政部於2011年10月28日修訂並於2011年11月1日生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人須繳納增值稅。納稅人銷售或進口貨物，除前述法規另有規定外，一般適用稅率為17%。

根據財政部、國家稅務總局於2018年4月4日頒佈並於2018年5月1日生效的《財政部、國家稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》（財稅[2018]第32號），納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用17%和11%稅率的，稅率分別調整為16%、10%。

根據財政部、國家稅務總局、海關總署於2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》（財政部、國家稅務總局、海關總署公告2019年第39號），納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用16%稅率的，稅率調整為13%；原適用10%稅率的，稅率調整為9%。

監管概覽

於2024年12月25日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國增值稅法》，將於2026年1月1日生效並取代《中華人民共和國增值稅暫行條例》。

股息稅

個人投資者

根據全國人大常委會於2018年8月31日修訂並於2019年1月1日生效的《中華人民共和國個人所得稅法》(或稱個人所得稅法)及國務院於2018年12月18日修訂並於2019年1月1日生效的《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》，中國公司向個人投資者支付的股息通常須按20%的統一稅率代扣代繳所得稅。同時，根據財政部、國家稅務總局、中國證監會於2015年9月7日頒佈並於2015年9月8日生效的《關於上市公司股息紅利差別化個人所得稅政策有關問題的通知》，個人從公開發行和轉讓市場取得的上市公司股票，持股期限超過1年的，股息紅利所得暫免徵收個人所得稅。個人從公開發行和轉讓市場取得的上市公司股票，持股期限在1個月以內(含1個月)的，其股息紅利所得全額計入應納稅所得額；持股期限在1個月以上至1年(含1年)的，暫減按50%計入應納稅所得額；上述所得統一適用20%的稅率計徵個人所得稅。

根據於2006年8月21日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(或稱《所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》)，中國政府可對中國公司向香港居民(包括自然人及法人)支付的股息徵稅，但稅率不超過應付股息總額的10%。倘香港居民直接持有中國公司25%或以上的股權，且該香港居民為股息的實益擁有人，並符合其他條件，則該稅額不得超過該中國公司應付股息總額的5%。由國家稅務總局頒佈並於2019年12月6日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷稅漏稅的安排》第五議定書(或稱第五議定書)規定，上述條款不適用於以獲取上述稅收優惠為主要目的之一的安排或交易。

企業投資者

根據全國人大常委會於2018年12月29日修訂並生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(或稱企業所得稅法)及國務院於2024年12月6日最新修訂並於2025年1月20日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(或稱企業所得稅法實施條例)，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖在中國境內設立機構、場所但取得的來源於中國境內的所得與其在中國境內所設機構、場所沒有實際聯繫的，其來源於中國境內的所得(包括在香港發行並上市股票的中國居民企業分派的股息)減按10%的稅率繳納企業所得稅。上述非居民企業應繳納的所得稅，實行源泉扣繳，以支付人為扣繳義務人。稅款由

監管概覽

扣繳義務人在每次支付或者到期應支付時，從支付或者到期應支付的款項中扣繳。有關稅項可根據適用的避免雙重徵稅協定減按或豁免。

根據國家稅務總局頒佈並於2008年11月6日生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，中國居民企業向H股非中國居民企業股東派發來自於2008年及之後所取得溢利的股息時，須按10%的稅率代扣代繳企業所得稅。國家稅務總局頒佈並於2009年7月24日生效的《關於非居民企業取得B股等股票股息徵收企業所得稅問題的批覆》進一步規定，在中國境內外證券交易所公開發行上市股票（A股、B股和海外股）的中國居民企業，在向非居民企業股東派發2008年及以後年度股息時，須統一按10%的稅率代扣代繳企業所得稅。有關稅率可根據中國與相關司法權區簽訂的稅收協定或協議（如適用）進一步修改。

根據《所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國政府可就中國公司向香港居民（包括自然人及法人實體）支付的股息徵稅，但該稅額不得超過該中國公司應付股息總額的10%。倘一名香港居民在一家中國公司直接持有25%或以上股權且該香港居民為股息的實益擁有人，並符合其他條件，則該稅額不得超過該中國公司應付股息總額的5%。第五議定書規定，上述條款不適用於以獲取上述稅收優惠為主要目的之一的安排或交易。

根據適用法規，我們擬從向H股非中國居民企業股東（包括[編纂]）派發的股息按10%稅率代扣代繳稅款。根據適用所得稅協定享有按減按稅率繳稅的非中國居民企業須向中國稅務機關申請退還任何超過適用協定稅率的預扣金額，而支付有關退款將須經中國稅務機關核實。

股權轉讓收入稅項

個人投資者

根據個人所得稅法及其實施條例，個人出售中國居民企業股權所得收益須按20%稅率繳納個人所得稅。根據財政部、國家稅務總局頒佈並於1998年3月30日生效的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，從1997年1月1日起，對個人轉讓上市公司股票取得的所得繼續暫免徵收個人所得稅。國家稅務總局於新修訂的企業所得稅法及企業所得稅法實施條例中並未明確是否繼續對個人轉讓上市公司股票所得免徵收個人所得稅。

監管概覽

企業投資者

根據企業所得稅法及其實施條例，非中國居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖在中國境內設立機構、場所但取得的來源於中國境內的所得與其在中國境內所設機構、場所沒有實際聯繫的，其來源於中國境內的所得（包括出售中國居民企業股票所得收益）按10%的稅率繳納企業所得稅。上述非中國居民企業應繳納的所得稅，實行源泉扣繳，以支付人為扣繳義務人。稅款由扣繳義務人在每次支付或者到期應支付時，從支付或者到期應支付的款項中扣繳。有關稅項可根據適用的稅收協定或安排減按或豁免。

印花稅

根據2021年6月10日頒佈並於2022年7月1日生效的《中華人民共和國印花稅法》，非中國大陸投資者在中國大陸以外出售H股不適用《中華人民共和國印花稅法》的規定。

境外發行及上市法規

於2023年2月17日，中國證監會頒佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「**境外上市試行辦法**」）及相關五項指引，於2023年3月31日生效。根據境外上市試行辦法，中國境內企業直接或者間接到境外發行證券及將其證券在境外上市（「**境外發行上市**」），須向中國證監會履行備案程序、報送備案報告、法律意見書等有關材料。根據具體情況，境外上市試行辦法規定（其中包括）(i)發行人境外首次公開發行或者上市的，應當在境外提交有關申請後3個工作日內向中國證監會備案；(ii)發行人境外發行上市後，在同一境外市場發行證券的，應當在發行完成後3個工作日內向中國證監會備案；及(iii)發行人境外發行上市後，在其他境外市場發行上市的，應當在境外提交有關申請後3個工作日內向中國證監會備案。倘中國公司未能完成備案程序，或中國公司提交的備案文件存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，該中國公司可能會被責令改正、給予警告並處以罰款，而其控股股東、實際控制人、直接負責的主管人員和其他直接責任人員亦可能會被處以罰款。

基於前述情況，我們的中國法律顧問認為，根據境外上市試行辦法，我們需就[編纂]向中國證監會完成備案程序。我們已於2026年1月5日就[編纂]及[編纂]向中國證監會提交了備案申請。

境外上市試行辦法亦載明發行人境外發行上市後發生重大事項（「**重大事項**」）時的報告義務。倘境外發行及上市被視為中國境內企業之間接境外發行及上市，發行人應在相關事件發生並公開公佈後3個工作日內向中國證監會提交詳細報告：(i)控制權變更；(ii)被境外證券監督管理機構或者有關主管部門採取調查、處罰等措施；(iii)轉換上市地位或者上市板塊；或(iv)主動終止上市或者強制終止上市。此外，發行人境外發行上市後

監管概覽

主要業務經營活動發生重大變化，不再屬於備案範圍的，應當自相關變化發生之日起3個工作日內，向中國證監會提交專項報告及中國境內律師事務所出具的法律意見書，說明有關情況。根據境外上市試行辦法，中國境內企業境外發行上市活動應當遵守外商投資、國有資產管理、行業監管、境外投資等中國法律、行政法規和有關規定，不得擾亂境內市場秩序，不得損害國家利益、社會公共利益和境內投資者合法權益。境外發行上市的中國境內企業應當(i)依照中國公司法、中國會計法等中國法律、行政法規和有關規定製定章程，完善內部控制制度，規範公司治理和財務、會計行為；(ii)遵守中國保密法律制度，採取必要措施落實保密責任，不得洩露國家秘密和國家機關工作秘密，涉及向境外提供個人信息和重要數據等的，應當符合中國法律、行政法規和有關規定。

此外，境外上市試行辦法亦規定明確禁止境外發行上市的情形，包括：(i)法律、行政法規或者國家有關規定明確禁止證券發行上市的；(ii)經國務院有關主管部門依法審查認定，境外發行上市可能危害國家安全的；(iii)中國境內企業或者其控股股東、實際控制人最近3年內存在貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序的刑事犯罪的；(iv)中國境內企業因涉嫌犯罪或者重大違法違規行為正在被依法立案調查，尚未有明確結論意見的；或(v)控股股東或者受控股股東及／或實際控制人支配的股東持有的股權存在重大權屬糾紛的。

於2023年2月24日，中國證監會聯同國家保密局及國家檔案局頒佈《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》，據此，境內企業境外發行上市活動中，境內企業以及提供相應服務的證券公司、證券服務機構應當嚴格遵守中國相關法律法規以及該規定的要求，增強保守國家秘密和加強檔案管理的法律意識，建立健全保密和檔案工作制度，採取必要措施落實保密和檔案管理責任，不得洩露國家秘密和國家機關工作秘密，不得損害國家和公共利益。境內企業向有關證券公司、證券服務機構、境外監管機構等單位和個人提供、公開披露，或者通過發行人提供、公開披露涉及國家秘密、國家機關工作秘密的文件、資料的，應當依法報有審批權限的主管部門批准，並報同級保密行政管理部門備案。

境內企業境外上市資金管理

中國人民銀行及國家外匯管理局於2025年12月24日頒佈《關於境內企業境外上市資金管理有關問題的通知》(以下稱為「**252號文**」)，自2026年4月1日起施行。根據252號文，境內註冊的股份有限公司在向中國證監會備案後，直接在境外發行證券或發行境外存託憑證(「境外上市」)，應在境外上市首個交易日起或超額配售完成後30個工作日內，

監管概覽

持相關材料到其註冊地轄內銀行辦理境外上市登記；境外上市募集的資金，原則上應及時調回境內。境內企業境外上市募集資金以外匯調回境內的，應匯入資本項目－結匯待支付賬戶存放和使用，並可按意願結匯；以人民幣調回境內的，可匯入資本項目－結匯待支付賬戶或境內人民幣銀行結算賬戶存放和使用；境外上市募集資金的使用，應與本文件或公司債券募集說明文件、股東通函、董事會或股東大會決議等公開披露文件所列相關內容一致。

H股全流通

「全流通」是指H股上市公司的境內未上市股份（包括境外上市前境內股東持有的未上市內資股、境外上市後在境內增發的未上市內資股以及外資股東持有的未上市股份）到證券交易所上市流通。於2019年11月14日，中國證監會公佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》（「**全流通業務指引**」），並於2023年8月10日根據《中國證券監督管理委員會關於修改、廢止部分證券期貨制度文件的決定》進行了部分修訂。

根據全流通業務指引，在符合相關法律法規以及國有資產管理、外商投資和行業監管等政策要求的前提下，境內未上市股份股東可自主協商確定申請流通的股份數量和比例，並委託H股上市公司提出全流通申請。H股上市公司提出的全流通申請應當按照境外上市試行辦法行政許可程序向中國證監會提出申請。在中國證監會批准全流通申請後，H股上市公司應於申請所涉股份在中國結算完成轉登記後15日內向中國證監會報送相關情況報告。於2019年12月31日，中國結算與深圳證券交易所（「**深交所**」）共同公佈《H股「全流通」業務實施細則》（「**實施細則**」）。H股全流通業務涉及的跨境轉登記、存管和持有明細維護、交易委託與指令傳遞、結算、結算參與人管理、名義持有人服務等相關業務適用實施細則。

中國結算深圳分公司於2024年9月20日發佈並於2025年6月30日修訂《中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司H股「全流通」業務指南》，其適用於業務準備、跨境股份轉讓登記及境外集中存管、境內股權明細初始維護及變更維護、公司行為、清算、結算及風險管理措施。於2024年9月20日，中國證券登記結算（香港）有限公司亦發佈《中國證券登記結算（香港）有限公司H股「全流通」業務指南》，其適用於股份託管和存管、代理服務、清算交收安排等業務及風險管理措施。

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

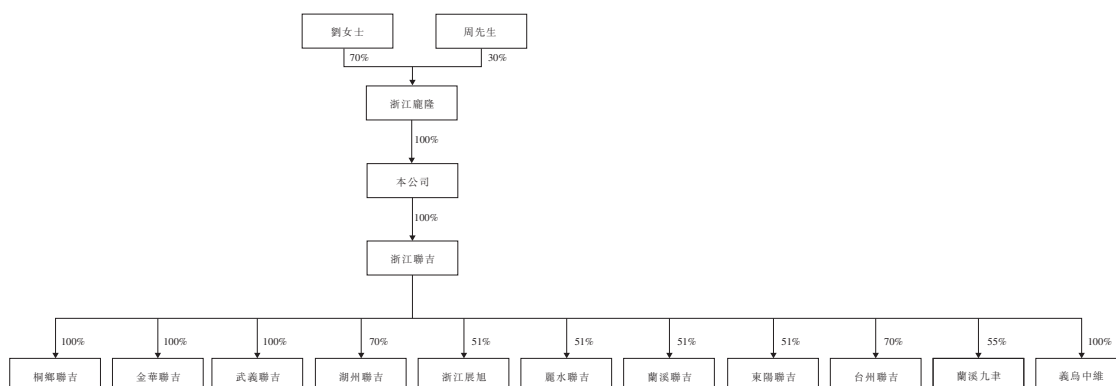
自由流通量

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

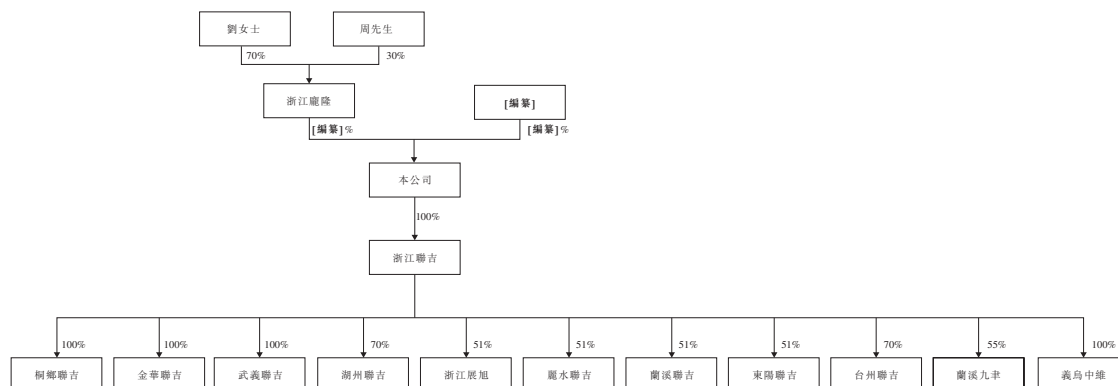
下圖說明緊隨重組後及[編纂]完成前本集團的股權及公司架構：



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）：



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。

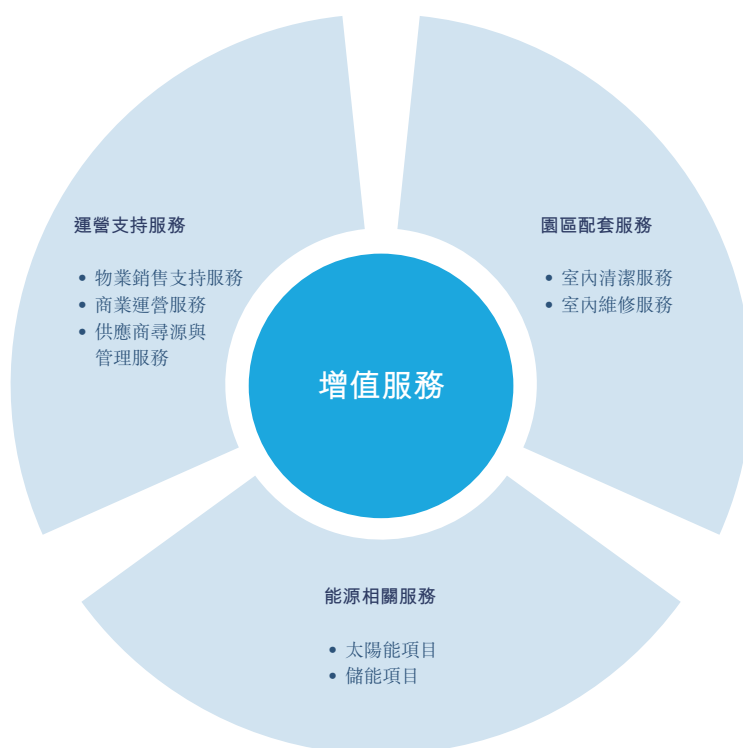
除源自母公司集團的項目外，我們與獨立第三方開發商保持穩定合作關係。於2024年12月31日、2025年12月31日及2026年6月30日，我們分別管理合共11個、10個及10個由獨立第三方物業開發商開發的物業項目。於2024財年、2025財年及2026年上半年，由獨立第三方物業開發商所開發項目在管建築面積分別佔在管總建築面積53.4%、60.1%及52.3%。於2024財年、2025財年及2026年上半年，本公司來自獨立第三方物業開發商所開發項目的收入分別為人民幣15.7百萬元、人民幣28.9百萬元及人民幣14.9百萬元，佔相關期間本公司收入22.0%、36.3%及37.0%。

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。憑藉豐富的专业知識，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

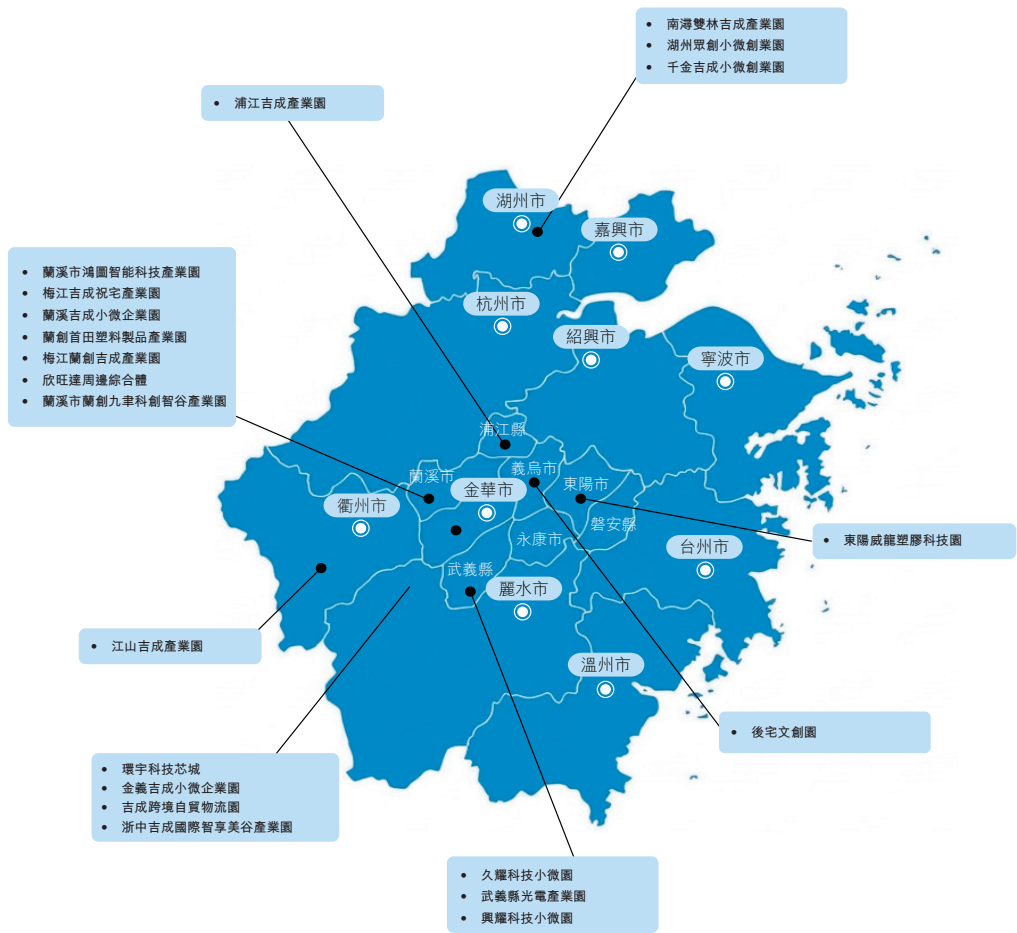
地理範圍

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」。

業 務

我們的項目
下表載列我們於2026年6月30日的在管項目：

產業園／商業物業名稱	地點	在管建築面積 (平方米)	項目名稱 (附註1)	管理開始日期	招標及物業管理合約的有效期	物業主 (附註2)	基礎設施管理服務的付價客戶 (附註3)	每份合約每月單位物業管理費 (附註4)		每月平均建造物業管理收入		各賬戶應收項目貢獻的收入及佔總收入百分比 (附註5)				項目貢獻的毛利／(虧)及毛利率					
								工廠	附屬宿舍、商業樓及公寓樓	2024 財年	2025 財年	2026年 上半年	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)	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)	2026年 上半年 (人民幣千元)
1. 千金吉成小微創業園	浙江省湖州市南潯區	80	母公司集團	2020年	不遲於2043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	1.65	1.65	1.5	1.6	1.5	A: 1,404 B: 1,217 C: 195 D: 337 總計: 3,153 (4.4%)	A: 1,548 B: 429 C: 178 D: 340 總計: 2,495 (3.1%)	A: 706 B: 222 C: 41 D: 172 總計: 1,141 (2.8%)	1,085	34.4	1,166	46.7	473	41.5
2. 甬威吉成小微創業園	浙江省金華—義烏地區 (蘭溪市)	123	母公司集團	2021年	不遲於2043年5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	1.4	1.6	1.6	A: 2,101 B: 2,021 C: 525 D: 388 總計: 5,035 (7.0%)	A: 2,298 B: 811 C: 531 D: 368 總計: 4,008 (5.0%)	A: 1,149 B: 284 C: 673 D: 234 總計: 2,340 (5.8%)	2,083	41.4	2,750	68.6	1,234	52.7
3. 蘭溪智達科投產業園	浙江省金華—義烏地區 (蘭溪市)	263	獨立第三方	2021年	2027年2月 (附註7)	物業開發商	物業管理公司	1.73	2.0	1.0	0.9	2.1	A: 3,244 B: 92 C: 100 D: — 總計: 3,436 (4.8%)	A: 2,929 B: 41 C: 344 D: — 總計: 3,314 (4.2%)	A: 3,324 B: 27 C: 147 D: — 總計: 3,498 (8.7%)	736	21.4	833	15.3	1,692	48.4
4. 金義吉成小微創業園	浙江省金華—義烏地區 (金華市金東區)	298	母公司集團	2021年	不遲於2043年5月 (附註6)	(i) 多名個人業主 (ii) 蘭創吉成	物業業主及租戶	1.7	2.1	1.5	1.6	1.6	A: 5,372 B: 7,902 C: 708 D: 1,365 總計: 15,347 (21.4%)	A: 5,710 B: 4,673 C: 620 D: 1,208 總計: 12,211 (15.3%)	A: 2,924 B: 1,366 C: 301 D: 490 總計: 5,081 (12.6%)	7,333	47.8	8,131	64.7	3,328	65.5
5. 梅江蘭創吉成產業園	浙江省金華—義烏地區 (蘭溪市)	73	母公司集團 (附註8)	2022年	不遲於2043年5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	1.7	1.7	A: 1,313 B: 1,427 C: 107 D: 209 總計: 3,056 (4.3%)	A: 1,536 B: 331 C: 136 D: 162 總計: 2,165 (2.7%)	A: 767 B: 197 C: 45 D: 72 總計: 1,081 (2.1%)	1,228	40.2	1,157	53.4	572	52.9

產業園區／商業物業名稱	地點	社管建築面積(附註1)	項目來源(附註1)	管理開始日期	招租期限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款客戶(附註3)	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		各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年 財年	2025 財年	2026年 上半年	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)	2024年 (人民幣千元)	2025年 (人民幣千元)	2026年 上半年 (人民幣千元)	2024年 (人民幣千元)	2025年 (人民幣千元)	2026年 上半年 (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	2023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	A: 4,556	A: 2,308	2,880	42.4	3,539	56.0	2,140	67.5
													B: 1,979	B: 1,092	B: 488	(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)
													C: 306	C: 550	C: 286						
													D: 147	D: 144	D: 88						
													總計: 6,791	總計: 6,322	總計: 3,170						
													(9.5%)	(7.9%)	(7.9%)						
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	A: 925	A: 480	353	17.0	850	51.5	345	40.9
													B: 1,083	B: 605	B: 303	(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)
													C: 103	C: 122	C: 60						
													D: —	D: —	D: —						
													總計: 2,082	總計: 1,652	總計: 843						
													(2.9%)	(2.1%)	(2.1%)						
8. 俊文文創園	浙江省金華—義烏地區(義烏市)	58	母公司集團(附註1)	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	A: 1,163	A: 582	738	55.7	657	43.8	507	67.7
													B: 63	B: 71	B: 17	(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)
													C: 100	C: 266	C: 151						
													D: —	D: —	D: —						
													總計: 1,326	總計: 1,500	總計: 749						
													(1.8%)	(1.9%)	(1.9%)						
9. 吉成跨境貿易物置園	浙江省金華—義烏地區(金華市金東區)	69	母公司集團(附註1)	2023年	直至業主委員會成立並簽訂物業服務合約之日為止	金華軌跡電子商務有限公司，母公司集團附屬公司	物業業主	2.0	2.0	1.9	1.9	1.9	A: 1,573	A: 1,573	A: 786	965	52.8	811	41.0	465	51.2
													B: 57	B: 57	B: 28	(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)
													C: 199	C: 348	C: 94						
													D: —	D: —	D: —						
													總計: 1,829	總計: 1,978	總計: 908						
													(2.6%)	(2.5%)	(2.3%)						
10. 湖州翠湖小區創義園	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	A: 2,952	A: 1,461	904	30.6	732	24.6	357	24.3
													B: 54	B: 5	B: —	(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)
													C: 71	C: 19	C: 7						
													D: —	D: —	D: —						
													總計: 2,952	總計: 2,976	總計: 1,468						
													(4.1%)	(3.7%)	(3.6%)						
11. 瓊宇科技芯城	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	A: 2,395	A: 1,318	785	32.5	908	34.0	135	9.8
													B: 89	B: 75	B: —	(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)
													C: 138	C: 198	C: 57						
													D: —	D: —	D: —						
													總計: 2,415	總計: 2,668	總計: 1,375						
													(3.4%)	(3.3%)	(3.4%)						

業 務

產業園／商業物業名稱	地點	建築面積	項目來源 (附註1)	管理開始日期	相關基礎物業管理協議合約的到期日	物業業主 (附註2)	基礎物業管理協議的付租客戶 (附註3)	每份合約每月單位物業管理費 (附註4)		工廠	每月平均基礎物業管理收入				各賬目應計貢獻的收入及佔總收入總百分比 (附註5)				項目貢獻的毛利／(虧)及毛利率			
								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	2024財年	2025財年	2026年上半年	
(千平方米)																						
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	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%)	195	18.7	618	42.0	404	54.2	
13. 浙中吉成國際智享美谷產業園	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	1.3	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	1.2	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 (附註9)	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	1.0	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	0.3	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 (附註10)	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	1.1	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 (2.4%)	A: 908 B: 15 C: 39 D: — 總計: 962 (2.4%)	48	4.5	710	33.5	265	27.6	

產業園／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 的付予客戶 (附註3)	每份合約每月單位物業管理費 (附註4)		各項服務項目貢獻的收入及佔總收入總百分比 (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	每月平均基礎物業管理收入		2024		2025		2024		2025		2024		2025	
										2024 財政年	2025 上半年	2024 財政年	2025 上半年	2024 財政年 (人民幣千元)	2025 上半年 (人民幣千元)	2024 財政年 (人民幣千元)	2025 上半年 (人民幣千元)	2024 財政年 (人民幣千元)	2025 上半年 (人民幣千元)	2024 財政年 (人民幣千元)	2025 上半年 (人民幣千元)		
(千平方米)																							
18. 久耀科技 小區園	浙江省金華市義烏地區 (武義縣)	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	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	(263)	不適用	27	1.6	343	43.8			
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	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	2,895	59.9	4,069	72.9	2,048	69.3			
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	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	(38)	不適用	44	4.5	204	29.8			
21. 興耀科技 小區園	浙江省金華市義烏地區 (武義縣)	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	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	無	無	988	76.5	807	48.1			
22. 蘭溪市蘭創九事科創智谷產業園	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	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	無	無	413	17.8	561	35.8			

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，於往續記錄期間，我們未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。下表載列於往續記錄期間我們僅提供增值服務的項目。

此外，於往續記錄期間，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。下表載列於往續記錄期間我們僅提供增值服務的項目。

產業／商業物業名稱				地址	項目來源 ^{附註1}	開始服務日期	相關合約屆滿日期	業主	各分部項目所貢獻收入及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	2026年上半年	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)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)	(%)
1.	金義東市域軌道交通(金義段)附屬商業租賃物業	浙江省-義烏市	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: 一 總計: 508 (0.7%)	A: 451 B: 一 總計: 451 (0.6%)	A: 397	52.8	215	47.7	279	70.3		
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	湖州南太湖高新區開發管理有限公司	A: 217 B: 一 總計: 217 (0.3%)	A: 627 B: 9 總計: 636 (0.8%)	—	(851)	(1,504)	(236.5)	—	—		
3.	廣東省江門吉成智能家居產業園 ^{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: 一 B: 一 總計: 一	A: 773 B: 一 總計: 773 (1.0%)	A: 1,481	不適用	773	100	1,329	89.7		
4.	南昌吉成創新製造產業園 ^{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	—	—	A: 243	—	—	—	204	84.1		
5.	台州三江口智達谷	浙江省台州市	獨立第三方	2025年11月13日	2033年11月12日	台州市黃岩中機機械製造有限公司、台州市黃岩敏爾機械製造有限公司	—	—	A: 990	—	—	—	699	70.6		
6.	蕪湖吉成園際戶外休閒產業城 ^{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	—	—	A: 92	—	—	—	(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			園區配套服務			能源相關服務附註			運營支持服務			園區配套服務附註			能源相關服務附註											
	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									
	(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)	%	(%)									
自以下各方	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
獲得的項目	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
母公司集團	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
獨立第三方	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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

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

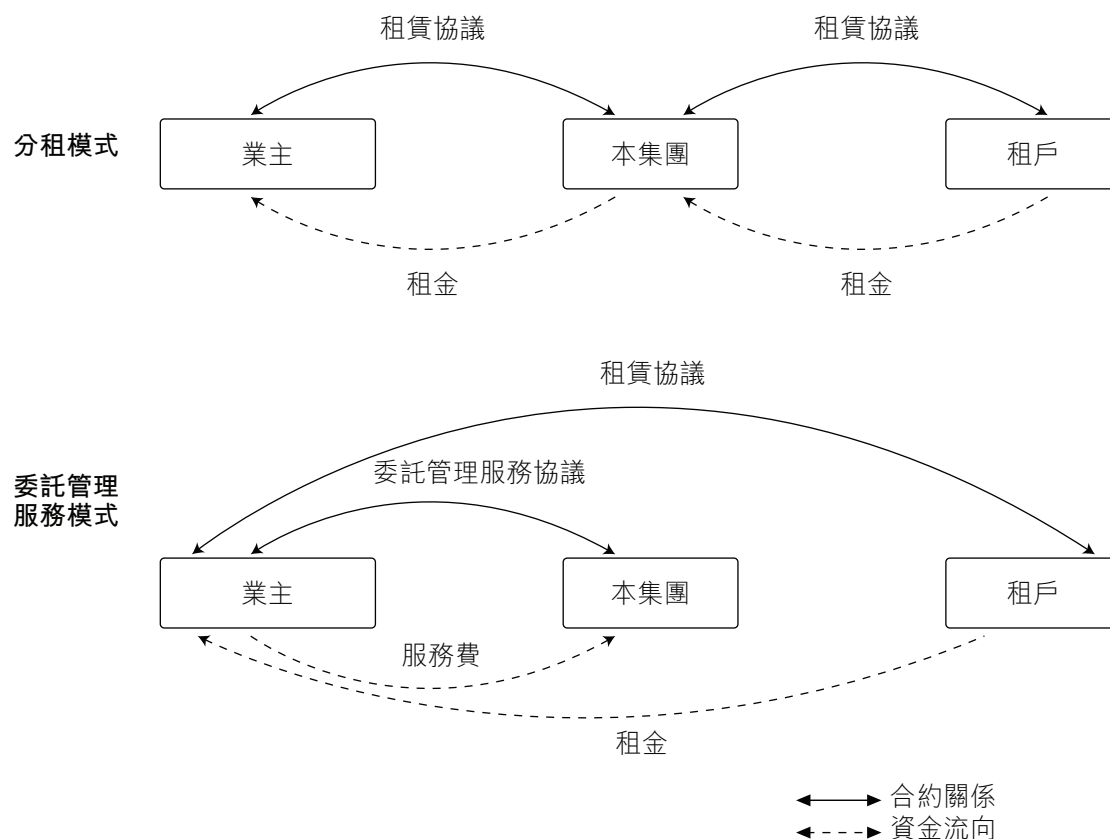
業 務

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。

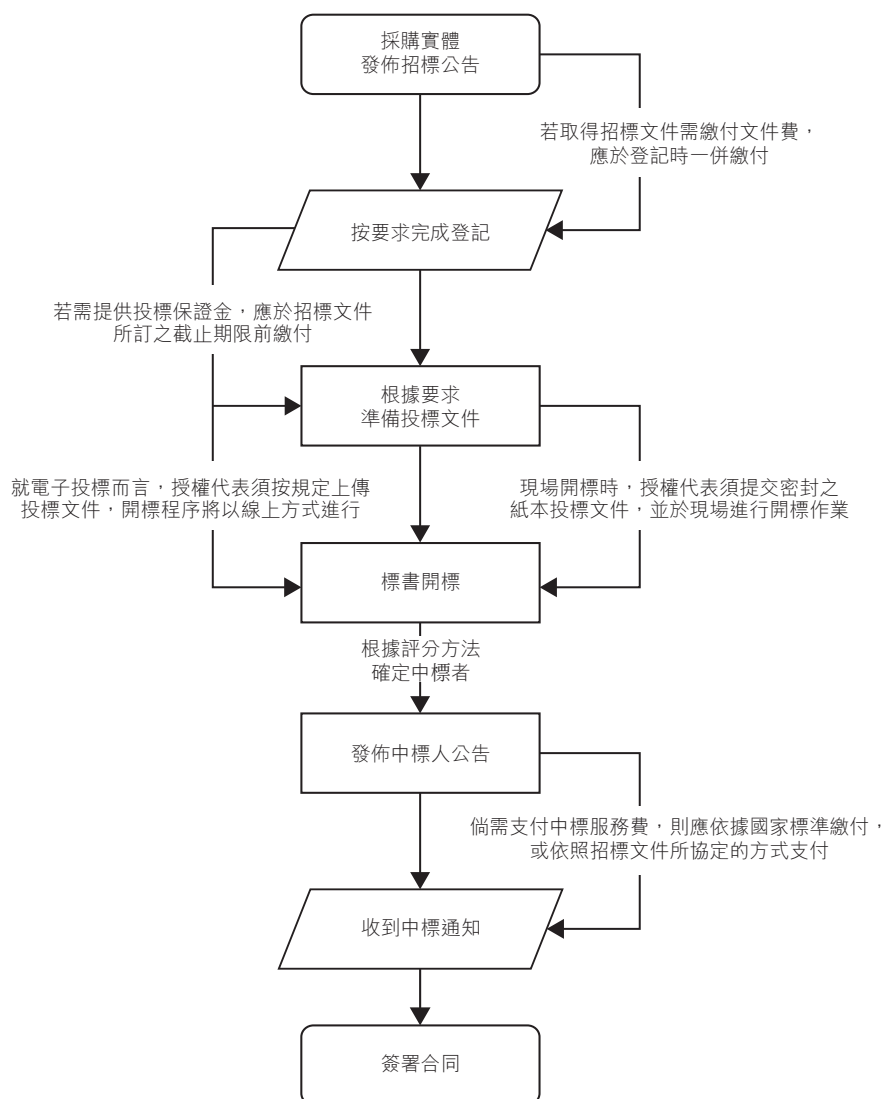
於往績記錄期間，我們一般通過參與招標程序獲取初步物業管理服務協議，該程序要求物業開發商對多家物業管理公司進行評估與篩選。就非住宅物業管理而言，除非當地物業管理的相關規定強制要求進行招標，否則無需履行招標程序。

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	2025財年	2024財年	2025財年	2024財年		2025財年	
						(每平方米人民幣元)	(每平方米人民幣元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
		(千平方米)											
1	屏甸鎮智創園	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

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	● 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。	● 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

未能符合職業健康與安全標準或規定	● 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。	● 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

對綠色及可持續的工業空間的需求日益增加	● 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。	● 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。

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。

關 連 交 易

概 覽

我們已與關連人士訂立多份協議，詳情載於下文。於[編纂]後，本節披露的交易將構成GEM上市規則第20章項下持續關連交易。

關連人士

於[編纂]後，下列實體將成為我們的關連人士：

浙江龐隆及其聯繫人 (「浙江龐隆關連人士」)	浙江龐隆為我們的控股股東之一，因此，根據GEM上市規則第20章，浙江龐隆及其聯繫人為本公司的關連人士。

持續關連交易概要

交易性質	適用GEM上市規則	尋求的豁免
(A)獲全面豁免遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易		
物業租賃	20.32、20.50、20.74	不適用
商品及服務採購	20.32、20.50、20.74	不適用
(B)須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易		
提供物業管理及增值服務	20.32、20.33、20.34、 20.47、20.50、20.51、 20.69、20.103	申報、年度審閱、公告及獨立股東批准

持續關連交易

獲全面豁免遵守有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

物業租賃

我們已就(i)按年租金每平方米人民幣90元用作辦公室用途的物業(建築面積為756.1平方米)於2026年3月20日與浙江吉成訂立租賃協議(「辦公室租賃」)，為期三年；及(ii)按年租金人民幣87,707.6元租賃一處建築面積為756.1平方米的物業用作員工宿舍於2026年1月1日與浙江吉成訂立租賃協議(「員工宿舍租賃」，連同辦公室租賃，統稱「該等租賃協議」)，為期一年。我們亦曾於在管項目租賃浙江龐隆關連人士擁有的物業並將其分租予租戶。自2025年起，我們已就我們營運的大部分物業採納委托管理服務模式，據此，業主(包括浙江龐隆關連人士)將權力委託予我們管理其物業，因此，我們已停止

關 連 交 易

向業主租賃物業。有關委託管理服務模式的詳情，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—運營支持服務—商業運營服務」。於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們根據有關租賃協議就物業租賃應付浙江龐隆關連人士的租金總額分別為約人民幣13.0百萬元、人民幣156,000元及人民幣156,000元。我們支付予浙江龐隆關連人士的租金總額大幅減少乃主要由於上述我們商業運營服務業務模式的變化。董事確認，有關交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於GEM上市規則第20章項下租賃協議的適用百分比率（按年度基準）低於5%且代價少於3百萬港元，故該等交易符合GEM上市規則第20.74(1)(c)條項下的最低豁免水平，並獲豁免遵守GEM上市規則第20章項下的申報、年度審閱及公告規定、通函及獨立股東批准規定。

商品及服務採購

於往績記錄期間，我們向浙江興馳新能源科技有限公司（「浙江興馳」），浙江龐隆關連人士其中之一採購維修及安裝服務。於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們向浙江興馳採購的商品及服務總額分別為約人民幣92,000元、人民幣24,000元及零。董事確認，有關交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於GEM上市規則第20章項下商品及服務採購的適用百分比率（按年度基準）低於5%且代價少於3百萬港元，故該等交易符合GEM上市規則第20.74(1)(c)條項下的最低豁免水平，並獲豁免遵守GEM上市規則第20章項下的申報、年度審閱及公告規定、通函及獨立股東批准規定。

須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

業務框架協議

背景

據董事所深知，作為相關土地批授合約的條件，浙江龐隆關連人士須持有彼等開發的若干項目建築面積的約20%，且該等物業不得出售。此外，根據項目開發進程，浙江龐隆關聯人士所開發項目中尚有待售及／或待交付物業。因此，我們於日常業務過程中就在管項目為浙江龐隆關聯人士的未售出物業及／或待售及／或待交付物業提供下文所述的物業管理服務。

關 連 交 易

於往績記錄期間，我們向浙江龐隆關連人士提供物業管理服務。

於2026年[●]，我們與浙江龐隆訂立業務框架協議，據此，本集團同意向浙江龐隆關連人士提供若干服務。

業務框架協議的主要條款

下表概述業務框架協議的主要條款：

日期：2026年[●]

訂約方：(i) 浙江龐隆
(ii) 本公司

期限：自[編纂]至2028年12月31日

我們所提供的服務範圍：

- 物業管理服務（「物業管理服務」）：提供(a)基礎物業管理服務；及(b)增值服務

(a) 基礎物業管理服務：向浙江龐隆關連人士提供基礎物業管理服務，服務範圍涵蓋(i)浙江龐隆關連人士擁有所有權或享有使用權的物業；及(ii)由浙江龐隆關連人士已開發但未售出、或由浙江龐隆關連人士已開發並售出但尚未交付的物業，同時包括為新項目交付前提供的交付前服務，包括驗收查驗服務及基礎管理服務（「基礎物業管理服務」）

(b) 增值服務：提供(i)運營支持服務，包括(a)對浙江龐隆關連人士擁有或有使用權的物業提供的商業運營服務及(b)對浙江龐隆關連人士未售出物業銷售的物業銷售支持服務（統稱「運營支持服務」）；(ii)園區配套服務，如對浙江龐隆關連人士擁有或有使用權的物業按次收費提供的室內清潔服務及維修服務（「園區配套服務」）；及(iii)就湖州星馳新能源科技有限公司（「湖州星馳」，浙江龐隆關連人士之一）在我們其中一項在管物業內提供太陽能發電提供服務（「能源相關服務」，連同運營支持服務及園區配套服務統稱「增值服務」）

關 連 交 易

業務框架協議將於[編纂]生效，並對業務框架協議的訂約方具有約束力。訂約雙方的相關實體將另行訂立協議，其中將載列在所有重大方面與業務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件一致的具體條文。

歷史交易金額

於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們向浙江龐隆關連人士收取的服務費歷史總額分別為人民幣7.4百萬元、人民幣21.4百萬元及人民幣11.6百萬元，分別佔本集團收益約10.4%、26.8%及28.8%。

下表載列我們於所示年度按服務類型劃分的歷史交易金額明細：

	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
物業管理服務	7,448	21,369	11,604
— 基礎物業管理服務	7,059	11,416	5,308
— 增值服務	389	9,952	6,296
● 園區配套服務	—	404	57
● 能源相關服務	77	786	548
● 運營支持服務	312	8,762	5,691

定價條款

● 物業管理服務

(a) 基礎物業管理服務

我們根據業務框架協議就基礎物業管理服務向浙江龐隆關連人士收取的服務費乃計及(其中包括)(i)物業的性質、規模及位置；(ii)服務範圍；(iii)與提供物業管理服務有關的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(iv)我們就類似服務向獨立第三方收取的費用；及(v)其他服務提供商就市場上類似類型物業的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。有關基礎物業管理服務定價方法的詳情，請參閱「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—定價政策」一節。本集團收取的費用不得高於相關監管部門(如適用)規定的標準費用，及對本集團而言，就相同或類似類別及服務範圍，本集團向浙江龐隆關連人士提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

關 連 交 易

(b) 增值服務

就商業運營服務而言，我們曾以分租模式向在管物業的業主（包括浙江龐隆關連人士）提供相關服務，據此，我們向業主租賃物業，並將物業內的單位分租予分租人。自2025年1月起，大部分物業均由我們根據委託管理服務模式運營，藉此包括浙江龐隆關連人士在內的業主委託我們管理其物業，而我們則收取服務費（指租戶實際支付租金超出由業主保留的指定底價的部分）作為我們的收益。

就物業銷售支持服務而言，我們向浙江龐隆關連人士提供物業銷售支持服務，主要包括提供協助，包括初步商業規劃、市場推廣與宣傳、物業參觀後勤支援，並協助辦理物業交接手續，並按銷售價格的百分比收取服務費。

我們根據業務框架協議就運營支持服務向浙江龐隆關連人士收取的服務費乃計及（其中包括）(i)物業的性質、規模及位置；(ii)服務範圍；(iii)與提供運營支持服務有關的預期營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；及(iv)其他服務提供商就市場上類似類型物業的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。對本集團而言，就相同或類似類別及服務範圍，本集團向浙江龐隆關連人士提供的條款（包括所收取的費用）不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

我們根據業務框架協議就園區配套服務向浙江龐隆關連人士收取的服務費乃計及（其中包括）(i)物業的性質、規模及位置；(ii)服務範圍；(iii)與提供園區配套服務有關的預期營運成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）；(iv)我們就類似服務向獨立第三方所收取的費用；及(v)其他服務提供商就市場上類似類型物業的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。本集團收取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用（如適用），及對本集團而言，就相同或類似類別及服務範圍，本集團向浙江龐隆關連人士提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

於往績記錄期間，湖州星馳向我們其中一個在管項目（即南潯雙林吉成產業園）提供太陽能發電服務。就能源相關服務而言，湖州星馳於我們在管物業的樓頂安裝光伏電站，並向在管物業的住戶銷售由此產生的電力。我們分佔湖州星馳在太陽能項目中的溢利，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。我們亦就使用屋頂

關 連 交 易

空間安裝太陽能發電站從湖州星馳收取費用。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」。

我們根據業務框架協議就能源相關服務向湖州星馳收取的服務費乃計及(其中包括)(i)與提供能源相關服務有關的預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；(ii)國家電網公佈的電力價格及(iii)其他服務提供商就市場上相似類型物業的類似服務所收取的費用，經公平磋商後釐定。對本集團而言，就相同或類似類別及服務範圍，本集團向浙江龐隆關連人士提供的條款不得遜於本集團向獨立第三方提供的條款。

建議年度上限及年度上限基準

於2026財年、2027財年及2028財年，預期我們根據業務框架協議應收收益的年度上限總額將分別為人民幣27.4百萬元、人民幣24.8百萬元及人民幣23.2百萬元。下表載列於所示年度我們將向浙江龐隆關連人士所提供服務按類型劃分的年度上限明細：

	2026財年 人民幣千元	2027財年 人民幣千元	2028財年 人民幣千元
物業管理服務	27,371	24,760	23,188
— 基礎物業管理服務	12,790	13,040	12,760
— 增值服務	14,581	11,720	10,428

於釐定上述建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)以下因素：

- 於往績記錄期間不同類型服務的歷史交易金額。與往績記錄期間的歷史金額相比，建議年度上限的波動主要是由於：
 - (i) 建議年度上限較基礎物業管理服務的歷史金額增加，主要乃由於母公司集團於現有及預期新管理項目估計持有的建築面積增加(包括自持建築面積及待售建築面積)。於2026財年、2027財年及2028財年，母公司集團將於現有及新管理項目持有的總建築面積估計分別約為596,746.2平方米、759,875.7平方米及514,935.0平方米，而於2024財年及2025財年，母公司集團於在管項目持有的總建築面積分別約為465,911.5平方米及457,577.9平方米；及
 - (ii) 建議年度上限較增值服務的歷史金額增加，主要乃由於就新項目向我們的母公司集團提供物業銷售支持服務的估計交易金額及一個現有在管項目的未售面積所致。估計上述項目於2026財年、2027財年及2028財年的待售總建築面積將分別約為134,000.0平方米、59,000.0平方米及22,000.0平方米，銷售單價介乎每平方米人民幣2,100元至人民幣3,000元。

關 連 交 易

- 就基礎物業管理服務而言，交易金額與我們所管理浙江龐隆關連人士物業的建築面積直接相關，而該建築面積與浙江龐隆關連人士的自持建築面積（就浙江龐隆關連人士擁有或擁有使用權的物業而言）及浙江龐隆關連人士所開發物業的銷售進度（就浙江龐隆關連人士於交付前持有的建築面積以及預期將交付予我們管理的新項目而言）有關。董事於釐定上述基礎物業管理服務之年度上限時已考慮下列因素，並認為在相關情況下該等因素屬合理且有充分理據：
 - (i) 根據現有合約，我們獲聘為浙江龐隆關連人士所開發物業提供基礎物業管理服務的預計交易金額；
 - (ii) 根據浙江龐隆關連人士的物業開發計劃及交付時間表，我們預期可能獲聘為浙江龐隆關連人士所開發物業提供基礎物業管理服務的預計建築面積及預計交易金額。根據與浙江龐隆關連人士簽署的新項目合約及我們對浙江龐隆關連人士業務計劃的了解，估計未來三年將有三個新增項目（即臨湘吉成國際戶外休閒產業城（「**臨湘項目**」）、廣東陽江吉成智能家居產業園（「**陽江項目**」）及新昌吉成創新製造產業園（「**新昌項目**」），連同臨湘項目及陽江項目統稱「**新項目**」）交付予我們管理。
 - (iii) 新項目交付前服務的一次性服務費用。
- 就增值服務而言，商業運營服務的交易金額與委託我們租賃的浙江龐隆關連人士物業的建築面積以及委託物業的出租情況直接相關，而物業銷售支持服務的交易金額主要與浙江龐隆關連人士已開發物業的銷售進度以及物業的銷售條件相關。董事於釐定上述增值服務之年度上限時已考慮下列因素，並認為在相關情況下該等因素屬合理且有充分理據：
 - (i) 就商業運營服務而言，(a)根據現有合約，浙江龐隆關連人士向我們委託物業有關的預計交易金額；及(b)根據浙江龐隆關連人士的物業開發計劃及交付時間表，我們預期可能獲委託為浙江龐隆關連人士所開發物業提供商業運營服務的預計建築面積及預計交易金額。
 - (ii) 就物業銷售支持服務而言，根據浙江龐隆關連人士的物業開發計劃及交付時間表，我們預期可能獲聘為浙江龐隆關連人士所開發物業提供物業銷售

關 連 交 易

支持服務的預計建築面積及預計交易金額，主要涉及新項目及一個現有管理項目中未售區域，即江山吉成智能製造產業園。

- (iii) 就園區配套服務而言，與基礎物業管理服務類似，交易金額與我們所管理浙江龐隆關連人士物業的建築面積直接相關，而該建築面積與浙江龐隆關連人士的自持建築面積（就浙江龐隆關連人士擁有或擁有使用權的物業而言）及浙江龐隆關連人士所開發物業的銷售進度（就浙江龐隆關連人士於交付前持有的建築面積以及預期將交付予我們管理的新項目而言）有關。
- (iv) 就能源相關服務而言，交易金額與湖州星馳就太陽能發電服務安裝的太陽能電站的發電量及湖州星馳用於安裝太陽能發電站的屋頂空間面積直接相關。

上市規則的涵義

浙江龐隆為我們控股股東之一，因此根據GEM上市規則，浙江龐隆及其聯繫人為本公司的關連人士。因此，根據GEM上市規則第20章，業務框架協議項下的交易將於[編纂]後構成本公司的持續關連交易。

由於預期根據GEM上市規則有關業務框架協議的年度上限總額的適用百分比率將高於5%，業務框架協議項下交易須遵守GEM上市規則第20章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

申請豁免

業務框架協議所述交易構成持續關連交易，須遵守GEM上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定（「非豁免持續關連交易」）。就非豁免持續關連交易而言，根據GEM上市規則第20.103條，我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免我們嚴格遵守GEM上市規則第20章項下的公告、通函及獨立股東批准規定，惟前提條件為各財政年度的非豁免持續關連交易總額不得超過各年度上限所載列的相關金額（詳見上文）。

如上述協議項下擬進行交易的任何條款有變，或如本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議，我們將完全遵守GEM上市規則第20章的有關規定，除非我們申請並向聯交所取得單獨豁免。

關 連 交 易

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，本公司之全部持續關連交易(包括非豁免持續關連交易)已一直並將會：(i)在我們的日常及一般業務過程中進行，(ii)按正常商業條款或更佳條款進行，及(iii)按公平合理且符合本公司及股東整體利益的各自條款進行。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為，非豁免持續關連交易的年度上限或每日上限(如適用)屬公平合理且符合股東的整體利益。

獨家保薦人意見

獨家保薦人認為(i)本公司之持續關連交易(包括非豁免持續關連交易)已一直並將會在我們的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，其各自條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

董 事 及 高 級 管 理 層

概 覽

於[編纂]後，董事會將由六名董事組成，當中包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會負責並擁有一般權力以管理及經營本集團。董事任期為三年，任期屆滿時可連選連任。

我們的高級管理層負責本公司的日常營運。

全體董事及高級管理層均符合相關中國法律法規及GEM上市規則有關彼等各自職位的資格要求。

董 事 會

下表載列有關董事會成員的一般資料：

姓名	年齡	職位	首次獲委任為董事的日期	加入本集團的日期	職位及職責	與其他董事及／或高級管理層的關係
劉巧玲女士	53歲	執行董事 兼董事會主席	2024年12月25日	2019年5月	負責本集團的戰略規劃及業務方針	周程揚先生之母及陳琦星先生之岳母
周程揚先生	27歲	執行董事	2025年11月10日	2019年6月	負責日常業務營運的整體管理	劉巧玲女士之子及陳琦星先生之內弟
陳琦星先生	34歲	執行董事 兼總經理	2025年11月10日	2019年6月	負責監督業務計劃的執行	劉巧玲女士之女婿及周程揚先生之姐夫
卞洋先生	44歲	獨立非執行董事	2025年11月4日	2025年11月	負責監督董事會並向其提供獨立意見及判斷	無
陳彥聰先生	46歲	獨立非執行董事	2025年11月17日	2025年11月	負責監督董事會並向其提供獨立意見及判斷	無
劉立偉先生	36歲	獨立非執行董事	2025年11月4日	2025年11月	負責監督董事會並向其提供獨立意見及判斷	無

執 行 董 事

劉巧玲女士，53歲，本集團創始人，自2024年12月25日（即本公司註冊成立日期）起獲委任為執行董事兼董事會主席。劉女士主要負責本集團的整體戰略規劃及業務方針。彼亦為提名委員會成員。劉女士亦擔任浙江聯吉的執行董事兼總經理。

董 事 及 高 級 管 理 層

劉女士在多個行業擁有超過22年的創業經驗。彼自2003年6月起通過創立一家主要從事紙製品製造及印刷的公司開啟創業生涯。此後，劉女士持續拓展業務版圖，並參與多項商業投資項目。母公司集團的業務涵蓋不同行業，例如投資與資產管理、文化藝術傳播、電子商務、企業管理諮詢、產業園區投資開發、產業投資、商業資訊諮詢、工藝品生產銷售、房地產開發、物業管理及營銷服務。彼於2016年4月創立母公司集團的控股公司浙江龐隆。

劉女士於2015年1月獲得中國西南科技大學之土木工程網絡學士學位。

自2015年以來，劉女士擔任多個榮譽職務，例如，劉女士亦曾擔任義烏市時尚創意產業協會名譽會長、義烏市潮汕商會名譽會長、義烏市學習雷鋒公益協會榮譽會長、義烏市中國小商品城商會副會長、義烏市學習雷鋒公益協會榮譽主席及義烏市女企業家協會常務副會長。於2021年，劉女獲頒「熱心公益愛心女企業家」榮譽稱號並當選金華市女企業家協會第一屆副會長。於2022年，劉女士獲委任為浙商產業園發展委員會副主任。於2023年6月，劉女獲頒2022年金華市女企業家「時代堅毅獎」並獲認可為義烏市女企業家協會優秀會員。於2024年，劉女士獲委任為義烏雷鋒館名譽館長。劉女士於2017年至2021年擔任義烏市第十五屆全國人民代表大會代表。自2025年起，彼亦擔任浙商經濟發展中心主席團副主席。

劉女士為周程揚先生之母親及陳琦星先生之岳母。

劉女士於以下實體解散時或解散前12個月內擔任董事、監事或經理。有關實體乃於中國成立且有關實體之營業執照已被註銷，原因為其已停止營運或被撤銷。下表載列被解散實體之進一步詳情。

實體名稱	所擔任職務	業務性質	解散日期	解散方式
義烏泉德飾品有限公司	執行董事兼總經理	珠寶首飾加工及銷售	2007年9月28日	註銷
義烏市誠得日用品有限公司	監事	銷售日用品	2008年10月22日	註銷

董 事 及 高 級 管 理 層

實體名稱	所擔任職務	業務性質	解散日期	解散方式
義烏市悅升市場開發有限公司	執行董事兼總經理	提供市場開發及業務管理諮詢服務	2018年12月18日	註銷
義烏市泓坤市場開發有限公司	監事	提供市場開發及業務管理諮詢服務	2019年1月28日	註銷
成都商海商務信息諮詢有限公司	執行董事兼總經理	提供市場開發及業務管理諮詢服務	2019年5月30日	撤銷
義烏市瀚閣進出口有限公司	監事	進出口貿易	2019年9月26日	註銷
浦江縣馳悅置業有限公司	執行董事兼經理	物業開發及提供物業管理服務	2021年6月8日	註銷
諸暨市馳悅市場開發服務有限公司	監事	提供市場開發及業務管理諮詢服務	2024年6月3日	註銷
蘭州隴呈物流有限公司	執行董事兼總經理	提供鐵路貨運運輸服務	2025年5月27日	撤銷
浙江諸宏實業有限公司	執行董事兼經理	通訊設備及電信器材製造	2025年5月30日	註銷
浙江千潤新能源科技有限公司	監事	提供新能源技術服務	2025年10月22日	註銷

劉女士確認(i)經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，上述各實體於緊接解散前均有能力償債；(ii)彼本身並無行事不當以致上述實體解散；(iii)彼並不知悉因上述實體解散而使其已或將面臨任何實際或潛在申索；及(iv)彼在上述實體解散過程中並無涉及行事不當或不端行為。

周程揚先生，27歲，於2019年6月加入本集團。彼於2024年12月成為本公司監事，並隨後於2025年11月10日獲委任為執行董事。周先生主要負責日常業務營運的整體管理，包括內部監控與合規事務、人力資源及服務質量控制。

董 事 及 高 級 管 理 層

周先生於2021年6月獲得美國俄勒岡州立大學金融專業理學學士學位。

周先生擁有四年以上的跨行業創業經驗。自彼於2021年6月畢業起，周先生協助劉巧玲女士(周先生的母親)經營及管理其業務，該業務涵蓋多個不同行業。

周先生為劉巧玲女士之子及陳琦星先生之內弟。

陳琦星先生，34歲，於2019年6月加入本集團並於2025年11月10日獲委任為執行董事。陳先生亦擔任本公司總經理。陳先生主要負責監督業務計劃的執行，包括融資租賃、銷售、品牌推廣、市場拓展及新能源發展。彼亦為薪酬委員會成員。陳先生亦擔任台州聯吉之董事。

陳先生於2015年6月獲得中國西南大學紡織工程學士學位。

陳先生擁有約10年跨行業創業經驗。自彼於2015年6月畢業，陳先生協助劉巧玲女士(陳先生的岳母)經營及管理其業務，該業務涵蓋多個不同行業。

陳先生為劉巧玲女士之女婿及周程揚先生之姐夫。

陳先生於以下實體解散時或解散前12個月內擔任執行董事及經理。有關實體乃於中國成立且有關實體之營業執照已被註銷，原因為其已停止營運。下表載列被解散實體之進一步詳情。

實體名稱	所擔任職務	業務性質	解散日期	解散方式
重慶艾菲爾酒店管理有限公司	執行董事兼經理	酒店管理	2021年11月26日	註銷

陳先生確認(i)經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，該實體於緊接解散前均有能力償債；(ii)彼本身並無行事不當以致上述實體解散；(iii)彼並不知悉因上述實體解散而使其已或將面臨任何實際或潛在申索；及(iv)彼在上述實體解散過程中並無涉及行事不當或不端行為。

獨立非執行董事

卞洋先生，44歲，於2025年11月4日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見及判斷。卞先生亦為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

董 事 及 高 級 管 理 層

卞先生擁有逾12年宏觀經濟學、貨幣經濟學及房地產經濟學教學及研究經驗。自2014年8月起，卞先生於對外經濟貿易大學任教，並於2020年12月獲聘為副教授，主要負責本科生及研究生輔導工作。卞先生亦自2025年2月起獲委任為浙江金華成泰農村商業銀行股份有限公司之獨立董事。卞先生的專業知識獲得認可。於眾多其他獎項及榮譽中，卞先生於2018年當選對外經濟貿易大學高層次人才特殊支持計劃惠園優秀青年學者、於2019年12月獲得對外經濟貿易大學第七屆青年教師基本功比賽「綜合二等獎」、於2022年2月獲得商務發展研究成果獎(2021年)報告類三等獎、於2023年8月獲得對外經濟貿易大學2023年優秀教學獎三等獎、於2024年6月獲頒對外經濟貿易大學優秀共產黨員稱號。

卞先生於2004年7月獲得中國復旦大學經濟學學士學位、於2006年5月獲得美國紐約州立大學奧爾巴尼分校經濟學碩士學位、於2008年2月獲得美國喬治城大學經濟學碩士學位並於2013年12月獲得美國喬治城大學經濟學博士學位。

陳彥聰先生，46歲，於2025年11月17日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見及判斷。陳先生亦為審核委員會主席。

陳先生於商業及金融行業擁有逾22年經驗。自2003年11月至2007年4月，陳先生任職於安永會計師事務所，最後職位為核證及企業諮詢服務部之高級會計師。自2007年7月至2009年9月，陳先生於畢馬威會計師事務所任職，於離職時擔任經理。自2009年12月至2010年7月，陳先生於羅兵咸永道會計師事務所任職。所有該等事務所均主要從事提供審計及交易諮詢服務。

自2010年10月至2011年4月，陳先生任職於安信國際金融控股有限公司(一間主要從事證券經紀、期貨經紀、投資諮詢、企業融資及資產管理以及受規管金融業務之公司)，最後職位為私募股權部高級合夥人，致力於就首次公開發售為客戶提供建議。於2011年6月，陳先生加入同一公司的私募投資部門擔任高級經理，負責投資項目的發起、分析及執行。自2012年9月起，陳先生擔任ZB Capital Limited董事，該公司為於香港註冊成立的私人本金投資機構，及彼負責監督該公司的投資組合。

陳先生亦曾擔任多家上市公司的獨立非執行董事。自2016年11月起，陳先生擔任中國綠島科技有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：2023)獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會主席兼提名委員會委員。自2016年12月至2023年8月，陳先生為北京能清潔能源電力股份有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：579)獨立非執行董

董 事 及 高 級 管 理 層

事兼審核委員會主席；自2021年1月至2023年8月，陳先生亦擔任該公司法律及合規管理委員會成員。自2020年起，彼亦擔任博尼國際控股有限公司（股份於聯交所主板上市（股份代號：1906）的公司）的獨立非執行董事兼審核委員會主席。

陳先生自2007年3月起為美國註冊會計師協會認證之註冊會計師。

陳先生於2001年11月獲頒加拿大英屬哥倫比亞大學商學學士學位、於2011年11月獲得香港科技大學理學（財務分析）碩士學位並於2022年1月獲頒中國北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。

陳先生於以下實體解散時或解散前12個月內擔任董事。有關實體乃於香港成立且已解散，原因為其已停止營運。下表載列被解散實體之進一步詳情。

實體名稱	所擔任職務	業務性質	解散日期	解散方式
Aultmore Realty Limited	董事	投資控股	2018年5月25日	解散

陳先生確認(i)經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，該實體於緊接解散前均有能力償債；(ii)彼本身並無行事不當以致上述實體解散；(iii)彼並不知悉因上述實體解散而使其已或將面臨任何實際或潛在申索；及(iv)彼在上述實體解散過程中並無涉及行事不當或不端行為。

劉立偉先生，36歲，於2025年11月4日獲委任為獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見及判斷。劉先生亦為提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。

劉先生於企業管治方面擁有逾10年經驗。自2015年7月至2016年5月，劉先生於真愛集團有限公司（一間主要從事纖維製造之公司）擔任供應鏈總監，主要負責供應鏈管理，並自2014年12月起擔任其監事。自2015年3月起，劉先生一直擔任浙江義烏真愛網商倉儲服務有限公司（一間主要從事倉儲服務之公司）之監事，主要負責監督公司的日常運營。自2016年6月至2021年4月，劉先生於浙江真愛時尚家居有限公司（一間主要從事纖維與毛毯製造之公司）擔任副總經理，主要負責協助制定集團的整體戰略規劃、業務方針及管理，並自2020年8月起擔任公司董事。自2020年8月起，彼擔任浙江真愛美家股份有限公司（其股份於深圳證券交易所上市，（股票代碼：003041））董事，並先後擔任審核委員會成員及薪酬與考核委員會成員。自2021年5月起，劉先生於浙江真愛毯業科

董 事 及 高 級 管 理 層

技有限公司(一間主要從事纖維與毛毯製造及加工之公司)擔任智能製造事業部總經理，主要負責智能製造運營的管理。此外，彼自2022年5月起擔任浙江真愛美家股份有限公司副總經理。

此外，自2023年6月起，劉先生一直擔任義烏華鼎錦綸股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：601113))董事。

劉先生於2012年6月獲得中國浙江萬里學院環境科學學士學位。

劉先生於以下實體解散時或解散前12個月內擔任經理。有關實體乃於中國成立且有關實體之營業執照已被註銷，乃由於其相關集團之重組。下表載列被解散實體之進一步詳情。

實體名稱	所擔任職務	業務性質	解散日期	解散方式
浙江真愛信息科技有限公司	經理	提供信息技術服務	2019年12月25日	註銷

劉先生確認(i)經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，該實體於緊接解散前均有能力償債；(ii)彼本身並無行事不當以致上述實體解散；(iii)彼並不知悉因上述實體解散而使其已或將面臨任何實際或潛在申索；及(iv)彼在上述實體解散過程中並無涉及行事不當或不端行為。

董事的權益

除本節所披露者外，各董事(i)於最後實際可行日期並無在本公司擔任任何其他職務；(ii)於最後實際可行日期與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東並無任何其他關係；(iii)於最後實際可行日期前三年內並無在證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司擔任任何董事職務；及(iv)概無有關董事的任何其他事宜須提請股東注意，亦無有關董事的任何其他資料須根據GEM上市規則第17.50(2)(h)至(v)條予以披露。

除「我們的控股股東」、「主要股東」及「附錄五—法定及一般資料—C.有關董事、最高行政人員及主要股東的進一步資料—1.董事、最高行政人員及主要股東權益披露」章節所披露者外，於最後實際可行日期，董事並無於證券中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益。

高級管理層

劉巧玲女士。有關劉女士履歷的詳情，請參閱本節「一董事會—執行董事」。

董 事 及 高 級 管 理 層

周程揚先生。有關周先生履歷的詳情，請參閱本節「一董事會一執行董事」。

陳琦星先生。有關陳先生履歷的詳情，請參閱本節「一董事會一執行董事」。

李振濤先生，38歲，於2022年2月加入本集團並獲委任為財務總監。李先生主要負責本公司的財務領導與管理。自2023年7月至2025年8月，李先生擔任蘭溪聯吉的董事。彼亦曾擔任我們若干附屬公司的財務總監，包括自2023年7月起擔任蘭溪聯吉的財務總監，自2025年8月起擔任武義聯吉與東陽聯吉的財務總監，自2025年5月起擔任浙江展旭的財務總監及自2025年11月起擔任台州聯吉的財務總監。

李先生於會計及金融方面擁有豐富經驗。於加入本集團之前，李先生曾於2018年至2022年間，先後任職於浙江森宇有限公司及華統集團有限公司等企業。

李先生於2010年6月獲得中國浙江海洋大學（前稱浙江海洋學院）生物科學學士學位。彼於2014年10月獲金華市人力資源和社會保障局認證為中級會計師。

張歡琴女士，41歲，於2023年2月加入本集團並獲委任為行政總監。張女士主要負責本公司的業務管理。彼亦曾於我們若干附屬公司擔任管理職務。自2023年4月起，彼擔任東陽聯吉的監事。自2023年7月至2025年8月，彼亦擔任蘭溪聯吉的董事。

張女士於2007年6月獲得中國浙江師範大學音樂學士學位。於2007年6月，彼獲杭州市教育局授予高中教師資格。彼亦於2024年1月獲得中智職業發展有限公司全國認證評價中心頒發的中智人力資源經理初級證書。彼於2024年5月進一步獲得三級高級物業經理資格並獲得浙江建設技術學院頒發的職業技能水平證書。

公司秘書

陳玉穎女士（「陳女士」），38歲，為公司秘書。陳女士於為多間聯交所上市公司提供企業服務及合規服務方面擁有豐富經驗。陳女士於2021年獲得香港都會大學頒發的企業管治碩士學位。陳女士具備GEM上市規則第5.14條所規定的公司秘書資格。陳女士為特許秘書、特許管治專業人士及香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）會員及英國特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）會員。

董事及高級管理層

董事委員會

董事會轉授若干職責予多個委員會。根據相關中國法律及法規以及GEM上市規則附錄C1企業管治守則，本公司已成立三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

審核委員會

我們已根據GEM上市規則第5.28條及GEM上市規則附錄C1所載企業管治守則之守則條文第D.3.3條成立審核委員會，將自[編纂]起生效，並訂立書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即卞洋先生、陳彥聰先生及劉立偉先生，均為獨立非執行董事。審核委員會主席為陳彥聰先生。

審核委員會的主要職責為協助董事會就本公司財務申報程序、風險管理及內部監控系統的有效性進行獨立檢討，監管審計程序、制定及檢討政策及履行董事會所委派的其他職務及責任。

薪酬委員會

我們已根據GEM上市規則第5.34條及GEM上市規則附錄C1所載企業管治守則之守則條文第E.1.2條成立薪酬委員會，將自[編纂]起生效，並訂立書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即卞洋先生、劉立偉先生及陳琦星先生。薪酬委員會主席為卞洋先生。

薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：(a)向董事提供有關全體董事及高級管理層薪酬政策及架構，以及就制定該等薪酬政策訂立正式及透明程序的推薦意見；(b)向董事會提供有關董事及高級管理層薪酬待遇的推薦意見；及(c)參考董事會公司目標及目的，審批管理層薪酬建議。

提名委員會

我們已根據GEM上市規則第5.36A條及GEM上市規則附錄C1所載企業管治守則之守則條文B.3.1成立提名委員會，將自[編纂]起生效，並訂立書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即劉巧玲女士、劉立偉先生及卞洋先生。提名委員會主席為劉立偉先生。

提名委員會的主要職責包括(其中包括)檢討我們董事會的架構、人數及組成，並篩選提名有關人士出任董事或就此提出建議。

董事及高級管理層

董事的確認

GEM上市規則第11.04條

董事各自確認，於最後實際可行日期，彼並無於直接或間接與我們的業務構成競爭或可能構成競爭而須根據GEM上市規則第11.04條作出披露之業務中擁有任何權益。

GEM上市規則第5.02D條

董事各自確認，彼(i)已取得GEM上市規則第5.02D條所述的法律意見，及(ii)了解彼根據GEM上市規則作為聯交所上市發行人董事的責任。

GEM上市規則第5.09條

獨立非執行董事各自確認(i)彼就GEM上市規則第5.09(1)至(8)條所述各項因素而言具有獨立性，(ii)於最後實際可行日期，彼於本公司或其附屬公司之業務中並無過往或現時之財務或其他權益，或根據GEM上市規則與本公司任何核心關連人士有任何關連，及(iii)於彼獲委任時並無其他可能影響其獨立性之因素。

董事及高級管理層之薪酬

董事及高級管理層的薪酬形式包括董事的薪金及津貼、退休福利計劃供款、酌情花紅及其他實物福利(如適用)。

於2024財年、2025財年及2026年上半年，支付予當時董事的酬金總額分別為零、人民幣56,000元及人民幣223,000元。

根據現行有效的安排，我們估計截至2026年12月31日止年度董事因提供服務而應計的稅前實物報酬總額為約人民幣559,000元。董事於2026年的實際酬金可能與預期酬金有別。

於2024財年、2025財年及2026年上半年，本集團支付予五名最高薪人士(分別包括零名、零名及一名董事)的酬金總額分別約為人民幣1.8百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.1百萬元。

於2024財年、2025財年及2026年上半年，本集團並無向任何董事或五名最高薪人士支付任何酬金，作為加入我們的獎勵或離職補償。概無董事於往績記錄期間放棄或同意放棄任何酬金。

除上文所披露者外，本集團於往績記錄期間概無向任何董事或代表任何董事支付或應付其他酬金。

董事及高級管理層

企業管治

董事明白將良好企業管治的元素納入本公司的管理架構及內部控制程序以實現有效問責的重要性。本公司已採納GEM上市規則附錄C1所載企業管治守則的守則條文。本公司致力於使董事會中執行與獨立非執行董事的組合保持均衡，以確保董事會中擁有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。

董事知悉，在[編纂]後，我們預期將遵守有關守則條文。然而，任何偏離情況均須審慎考慮，並在相關期間的中期報告及年度報告中說明偏離原因。我們致力達致高水準的企業管治，以保障股東的整體利益，並將於[編纂]後遵守GEM上市規則附錄C1企業管治守則所載的守則條文。

於最後實際可行日期，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，董事並不知悉任何偏離GEM上市規則附錄C1所載企業管治守則之守則條文之情況。

董事會多元化政策

我們致力於促進本公司的多元化文化。我們通過於企業管治結構考慮多項因素，努力於實際可行的範圍內促進多元化。

我們已採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），該政策載列實現及保持董事會多元化的目標和方法，以提高董事會的有效性。根據董事會多元化政策，我們在選擇董事會候選人時會考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗，力求實現董事會的多元化。本公司認可並接受擁有多元化董事會的裨益，同時認為董事會層面的日益多元化（包括性別多元化）是維持本公司競爭優勢、提高其吸引並留住人才及激勵員工的能力的基石。我們亦已採取並將繼續採取措施在本公司各層面促進性別多元化，包括但不限於在董事會及高級管理層層面。

董事具有均衡的知識及技能組合，包括業務管理、經濟、投資與會計領域的知識及經驗。董事的年齡介乎27歲至53歲，且董事會中皆有男性及女性代表。

我們的提名委員會將會審閱及評估董事會的組成，並就董事會成員的委任向董事會提出建議。同時，提名委員會將考慮多元化各方面的裨益，包括但不限於專業經驗、技能、知識、教育背景、年齡、性別、文化背景以及服務年限，以確保董事會能在人才、技能、經驗和多元化觀點方面維持適當的範圍及平衡。

董事及高級管理層

合規顧問

我們已根據GEM上市規則第6A.19條委任南強資本為我們的合規顧問（「合規顧問」）。合規顧問將就遵守GEM上市規則及其他適用法律、規則、守則及指引之情況向我們提供指引及意見。根據GEM上市規則第6A.23條，合規顧問將於若干情況下向本公司提供意見，包括：

- (i) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (ii) 本集團擬進行根據GEM上市規則可能屬須予公佈或關連交易的交易（包括發行股份及購回股份）；
- (iii) 本集團擬按與本文件所詳述者不同的方式動用[編纂][編纂]，或本集團的業務活動、發展或業績偏離本文件的任何預測、估計或其他資料；及
- (iv) 聯交所根據GEM上市規則第17.11條就本公司[編纂]證券的[編纂]或[編纂]的不尋常變動或任何其他事宜向本公司作出查詢。

委任期限自[編纂]起至我們刊發[編纂]後首個完整財政年度之財務業績年報當日止，且有關委任可由雙方協議予以延長。

主 要 股 東

主要股東

就董事所知，緊隨[編纂]完成後且未計及根據行使任何[編纂]可予發行之任何股份，下列人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東姓名	[編纂]後 持有的類別 股份	身份／權益性質	於最後實際可行日期		緊隨[編纂]完成後 (附註3)	
			持有／擁有 權益的股份 數目 (附註2)	本公司 股權的概約 百分比	持有／擁有 權益的股份 數目 (附註2)	本公司 股權的概約 百分比
浙江龐隆 (附註1)	H股	實益擁有人	36,000,000 (L)	100.0 %	[編纂] (L)	[編纂] %
劉女士 (附註1)	H股	受控制法團權益	36,000,000 (L)	100.0 %	[編纂] (L)	[編纂] %
周先生 (附註1)	H股	受控制法團權益	36,000,000 (L)	100.0 %	[編纂] (L)	[編纂] %

附註：

1. 於最後實際可行日期，浙江龐隆持有本公司36,000,000股股份。浙江龐隆由劉女士及周先生分別持有70.0%及30.0%權益。劉女士為周先生的母親。根據證券及期貨條例，劉女士及周先生各自被視為對浙江龐隆所持股權擁有權益。
2. 字母「L」指人士於我們的股份中的好倉。
3. 本計算以緊隨[編纂]完成後的已發行股份總數[編纂]股為基準，並假設[編纂]完全未獲行使。

除本文件所披露者外，董事並不知悉任何人士於緊隨[編纂]完成後且未計及根據行使[編纂]而可能發行之任何股份，將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。董事並不知悉可能於日後導致本公司控制權出現變動的任何安排。

股 本

股本

於最後實際可行日期，本公司的註冊股本為人民幣36,000,000元，分為36,000,000股[編纂]，每股面值為人民幣1.00元。

假設[編纂]未獲行使，本公司緊隨[編纂]後的股本將增加至人民幣[編纂]元，列示如下：

股份數目	股份描述	佔[編纂]後 經擴大股本的 概約百分比
[編纂]	由[編纂]轉換的H股(附註1)	[編纂]%
[編纂]	根據[編纂]將予發行的H股	[編纂]%
<u>[編纂]</u>		<u>[編纂]%</u>

附註：

- (1) 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]股[編纂]，相當於完成[編纂]轉換為H股及[編纂]後(假設未行使[編纂])本公司已發行股本總額的[編纂]%。

假設[編纂]已獲悉數行使，本公司緊隨[編纂]後的股本將增加至人民幣[編纂]元，列示如下：

股份數目	股份描述	佔[編纂]後 經擴大股本的 概約百分比
[編纂]	由[編纂]轉換的H股	[編纂]%
[編纂]	根據[編纂]將予發行的H股	[編纂]%
<u>[編纂]</u>		<u>[編纂]%</u>

有關[編纂]後[編纂]轉換為H股及其股份將轉換為H股的股東身份詳情，請參閱「歷史、發展及重組—H股全流通」及「歷史、發展及重組—緊隨[編纂]後之股權架構」一節。

公眾持股量要求

GEM上市規則第11.23條規定，尋求上市的證券必須有公開市場。一般而言，即指上市發行人的最低公眾持股量無論何時必須佔發行人已發行股本總額至少25%。

股 本

根據上表資料，本公司於[編纂]完成後(不論[編纂]是否已獲悉數行使)將符合GEM上市規則項下[編纂]的規定。我們將在[編纂]後的後續年報中適當披露我們的[編纂]，並確認我們的[編纂]是否充足。

我們的股份

完成H股全流通後，股份將僅由H股組成。H股與[編纂]均屬本公司股本中的普通股。然而，除特定的中國境內合格[編纂]、滬港通和深港通項下的合格中國[編纂]或其他依照中國有關法律法規或經有權機構批准可以持有H股的人士(包括我們的現有股東，彼等可能會於完成向中國證監會備案後，將其持有的[編纂]轉換為H股)外，H股一般不得被中國的法人或自然人[編纂]和[編纂]。

[編纂]及H股將在所有方面享有同等權益，尤其是就本文件日期後宣佈、支付或作出的所有股息或分紅而言，[編纂]及H股將享有同等權益。

H股的所有股息將以人民幣計值及宣派，並以港元或人民幣支付；而[編纂]的所有股息將以人民幣派付。除現金外，股息亦可以股份的形式支付。

將我們的[編纂]轉換為H股

倘任何[編纂]須轉換、於聯交所[編纂]及作為H股[編纂]，有關轉換、[編纂]及[編纂]須向有關中國監管機構(包括中國證監會)備案並獲聯交所批准。

中國證監會備案程序及H股全流通申請

根據《境外上市試行辦法》及相關指引，H股上市公司申請將非上市股份轉換為H股以供於聯交所上市及流通時，須在中國證監會完成備案手續。非上市國內股份制公司申請境外首次公開發行時，可同時申請「H股全流通」。

本公司於[●]年[●]月[●]日向中國證監會提交境外[編纂]申請時，已申請「H股全流通」的備案，並按中國證監會要求提交備案報告、申請「H股全流通」的[編纂]股東授權文件、股份收購合規承諾書及其他文件。

本公司已收到中國證監會發出日期為[●]年[●]月[●]日之備案通知，內容有關境外[編纂]及「H股全流通」之註冊事宜，據此(1)本公司獲准根據[編纂]及[編纂]可發行不超過最高數額之每股面值人民幣1.0元之H股(均屬普通股)，及本公司可於聯交所GEM[編纂]；(2)於最後實際可行日期，各股東所持之[編纂]合共[編纂]股獲准轉換為H股，及相關股份於轉換完成後可於聯交所[編纂]。

股 本

聯交所[編纂]批准

我們已向聯交所[編纂]申請批准，(i)根據[編纂]將予發行的H股(包括根據行使[編纂]可能發行的任何H股)；及(ii)將由[編纂]股[編纂]轉換而成的H股(須待聯交所批准)[編纂]及[編纂]。

於獲得聯交所批准後，我們將執行以下程序以將相關[編纂]轉換為H股：(1)就轉換後H股的相關股票向我們的[編纂]發出指示；及(2)使轉換後的H股獲[編纂]接納為合資格證券，於在[編纂]內寄存、結算及交收。

倘任何[編纂]將轉換為H股並於聯交所[編纂]，則有關轉換須獲中國有關監管機構(包括中國證監會)批准。該等經轉換的股份於聯交所[編纂]須經聯交所批准。於符合下列程序的前提下，本公司可在任何建議轉換前，申請全部或任何部分[編纂]以H股之名義於聯交所[編纂]，以便於通知聯交所及交付股份登記於[編纂]後，可迅速完成轉換程序。由於本公司於聯交所初始[編纂]後的任何額外股份[編纂]通常被聯交所視為純屬行政事宜，因此無須如本公司於香港初始[編纂]時般事先申請[編纂]。本公司股東毋須就轉換股份於海外證券交易所[編纂]及[編纂]於股東大會上投票。經轉換的股份於初始[編纂]後在聯交所的任何[編纂]，均須事先以公告方式通知股東及公眾任何轉換建議。

於取得所有必要批准後，相關[編纂]將自[編纂]中撤回，而本公司將於香港存置之[編纂]中重新登記該等股份，並指示[編纂]發行H股股票。於本公司[編纂]登記之條件為(i)[編纂]向聯交所提交函件，確認相關H股已記入[編纂]，並妥為寄發H股股票；及(ii)批准H股於聯交所[編纂]符合不時生效之GEM上市規則、[編纂]及[編纂]。於經轉換的股份重新登記於本公司的[編纂]前，該等股份將不會作為H股[編纂]。

本公司已申請將[編纂]轉換為H股，當中涉及一名股東持有的[編纂]股股份。有關詳情，請參閱「歷史、發展及重組—H股全流通」。

股份轉讓限制

根據《中華人民共和國公司法》，公司公開發售股份前已發行的股份，自該等公開發售的股份在相關證券交易所上市及買賣之日起一年內不得轉讓。因此，本公司於發行H股前已發行的股份自[編纂]起計一年期間內將須遵守該等有關轉讓的法定限制。

股 本

董事及本公司高級管理層成員應當申報其於本公司的持股量及其持股量的任何變動。董事及高級管理層成員在其任期內每年轉讓的股份不得超過其各自於本公司的持股總數的25%。上述人士所持有的本公司股份自股份[編纂]及[編纂]之日起一年內或於上述人士離任本公司職位後半年內不得轉讓。組織章程細則可能對董事及本公司高級管理層成員轉讓其所持有股份作出其他限制。

有關我們的控股股東根據GEM上市規則第13.16A(1)條作出的[編纂]承諾的詳情，請參閱「[編纂]」。

增加股本

誠如我們的中國法律顧問告知，根據組織章程細則及受限於中國有關法律法規的規定，本公司於H股[編纂]後，合資格通過發行新H股或新[編纂]擴大其股本，前提為有關建議發行應經股東於根據組織章程細則條文召開的股東大會上以特別決議案批准，且有關發行符合GEM上市規則及香港其他有關法例及規例的規定。股東特別決議案須獲出席股東大會的股東（包括受委代表）以所持投票權三分之二以上票數贊成，方獲採納。

發行股份及購回股份的一般授權

待[編纂]完成後，根據本公司的股東決議案，本公司董事會獲授(a)一般授權，可於截至下屆股東週年大會結束之日或股東通過特別決議案撤銷或變更該授權之日（以較早者為準）止之期間內任何時間，按董事會全權釐定合適之條款及條件、目的向有關人士配發及發行股份，並對組織章程細則作出必要修訂，惟將發行的股份數目不得超過授出一般授權決議案通過當日已發行股份數目（包括自庫存中出售或轉讓任何庫存股份）之20%；及(b)一般授權，以於聯交所購回已發行的股份，總數不得超過授出該一般授權的決議通過當日已發行股份（不包括任何庫存股）總數的10%。有關該一般授權的更多詳情，請參閱本文件「附錄五—法定及一般資料—A.有關本集團的進一步資料—5.唯一股東於2025年12月31日通過之決議案」。

須召開股東大會的情況

有關須召開股東大會的情況詳情，請參閱「附錄三—組織章程細則概要」。

財 務 資 料

以下有關財務狀況及經營業績的討論及分析應與「附錄一—會計師報告」所載歷史財務資料一併閱讀。閣下應閱讀本文件附錄一所載整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析包含前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。該等陳述乃基於我們根據經驗及對歷史趨勢、現況及預期未來發展的理解，以及我們認為於有關情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。閣下不應過度依賴任何有關陳述。由於多種因素（包括本文件「風險因素」、「前瞻性陳述」及其他章節所載者），我們的實際未來業績及節選事件的時間可能與該等前瞻性陳述的預測有重大差異。

此外，以下討論及分析包括若干經約整的數額及百分比數字。因此，若干表格中合計一欄數字未必為其上所列數字的算術總和，而所有列示金額及百分比僅為概約金額。

概 覽

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。有關本集團業務及營運的進一步資料，請參閱「業務」一節。

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。

財 務 資 料

- **增值服務：**在基礎物業管理服務之外，我們提供多元化的選擇性增值服務，以滿足物業開發商、業主、租戶及入駐企業的特定需求，並提升管理組合中商業資產的價值。我們亦受物業開發商及物業管理公司委聘，為非由我們管理的物業提供運營支持服務。我們通過自身的員工或透過甄選的服務供應商網絡提供增值服務。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。

於2026年6月30日，我們在管總建築面積達約3.7百萬平方米，涵蓋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「業務—我們的在管物業」一節。

受業務規模擴張推動，我們於往績記錄期間實現穩定增長。財務方面，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79.7百萬元及於2026年上半年產生收入人民幣40.2百萬元。營運方面，我們的組合顯著擴張，在管總建築面積由截至2024財年的3.8百萬平方米增至2025財年的4.4百萬平方米。截至2026年6月30日，我們的在管總建築面積約為3.7百萬平方米，主要反映期內若干物業管理合約已完成。

財務資料的編製基準

歷史財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製。本集團編製2024財年、2025財年、2025年上半年及2026年上半年的歷史財務資料及中期可比較財務資料時已貫徹採納於2026年1月1日開始之會計期間生效的所有香港財務報告準則會計準則，連同相關過渡條文。

歷史財務資料按歷史成本法編製。有關編製基準的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註2。

本集團歷史財務資料之編製需要管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其相關披露以及或然負債之披露。有關該等假設及估計之不確定因素可能導致須就日後受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對本集團歷史財務資料屬重大假設及估算的範疇，於本文件附錄一會計師報告附註3披露。

財務資料

本集團並無於歷史財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ¹
香港財務報告準則第19號及其修訂本	非公共受託責任的附屬公司：披露 ¹
香港財務報告準則第20號	監管資產和監管負債 ²
香港財務報告準則第10號	投資者與其聯營或合營企業之間的資產
及香港會計準則第28號之修訂	出售或注資 ³
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通脹呈列貨幣 ¹

¹ 於2027年1月1日或之後開始的年度／報告期間生效

² 於2029年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 沒有確定強制生效日期，但可供採用

我們正就首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的影響進行詳細評估。迄今為止，我們認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則可能導致若干會計政策變動，但預期不會對我們於首次應用期間的經營業績及財務狀況產生重大影響。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈報。儘管香港會計準則第1號的多個章節已被納入而變動有限，香港財務報告準則第18號就損益表內呈列方式引入新規定，包括指定的總計及小計。實體須將損益表內所有收益及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的組合（合併及分類）和位置提出更嚴格的要求。若干早前已納入香港會計準則第1號的規定移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯，並更名為香港會計準則第8號財務報表的呈列基準。由於頒佈香港財務報告準則第18號，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，須追溯應用，並可提早應用。

採納上述準則及修訂預期不會對我們的經營業績、全面收益及財務狀況產生重大影響。

重大會計政策資料、估計及假設

我們已辨別對於我們編製綜合財務報表而言最為重要的若干會計政策。對於理解我們的經營業績及財務狀況而言意義重大的重要會計政策資料載於本文件附錄一會計師報告附註2及3。我們的部份會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目有關的複雜判斷。在各種情況下，釐定該等項目要求管理層基於在未來期間可能變動的資料及財務數據作出判斷。審閱我們的財務報表時，閣下應考慮(1)我們選擇的重要會計政策，(2)影響該等政策應用的判斷及其他不確定性，及(3)所報告業績對條件及假設變化的敏感性。

財務資料

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績已並將繼續受多項因素（包括下文及「風險因素」一節所載者）影響：

我們應對宏觀環境以及房地產及物業管理服務行業監管變化的能力

我們的業務及經營業績受宏觀經濟及房地產行業宏觀環境的變化以及影響物業管理行業的監管環境及措施的影響。新物業開發項目的數量取決於房地產市場的表現，而房地產市場的表現則取決於整體經濟增長、政府政策及規劃、城鎮化率、人口轉型及其導致的物業需求。任何經濟衰退，尤其是我們運營所在地區的經濟衰退，均可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。

我們保持及擴大業務規模及收入的能力

我們未來的成功取決於我們維持適當規模、項目組合及在管建築面積，提升在管項目收入貢獻的能力及我們通過擴大服務供應範圍及提高現有服務的質量及效率來進一步滲透市場的能力。我們物業管理項目總數由截至2024年12月31日止年度的23個增加至2025年同期的25個，及我們的物業管理服務的在管總建築面積由2024年的3.8百萬平方米增加至2025年的4.4百萬平方米。然而，於2026年上半年，我們的在管物業管理項目數目由2025年同期的24個減至22個，而在管總建築面積則由約4.0百萬平方米減至約3.7百萬平方米。儘管有該等減少，我們的物業管理服務所得收入仍有所增加，主要歸因於每平方米月均物業管理費有所提高。

因此，我們的業務及經營業績不僅受到我們的在管項目數目及建築面積規模的影響，亦受到我們能夠收取的平均物業管理費、項目的收入貢獻及服務組合以及我們重續現有服務及獲得新服務委聘能力的影響。無法保證我們將能夠維持或提高平均物業管理費，亦無法保證能夠通過提高物業管理費或其他收入來源來抵銷未來在管項目數目或建築面積的任何減少。我們的在管項目組合或建築面積的任何重大減少，尤其是於並無被平均物業管理費有所提高或剩餘項目收入貢獻所抵銷的情況下，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們的母公司集團已經並有望繼續為我們的長期可持續增長作出貢獻，這給予了我們極強的發展信心。於往績記錄期間及其後，我們一直不斷努力擴大來自獨立第三方的業務，旨在擴大我們的收入來源及實現客戶組合多元化。未來，我們將進一步鞏固獨立業務發展，增強拓展能力及市場競爭優勢，及減少對關聯方的依賴。

我們優化業務組合的能力

於往績記錄期間，我們自提供物業管理服務產生收入，其包括基礎物業管理服務及增值服務收入。總體而言，我們增值服務的毛利率高於基礎物業管理服務。這主要得益於我們能夠針對客戶的具體需求，靈活調配各類增值服務資源，實現需求與可用資源的

財務資料

有效匹配。通過促成此類對接，我們得以維持較低的營運成本，因為增值服務通常無需密集投入人力。我們業務線收入貢獻結構的任何變化或任何業務線毛利率的變化均可能對我們的整體毛利率產生相應影響。

我們減輕員工成本及分包成本影響的能力

我們的經營業績及財務狀況受勞工及分包相關成本影響。由於物業管理屬勞工密集行業，我們於提供服務時產生大量員工成本及分包成本。於往績記錄期間，於2024財年、2025財年及2026年上半年的員工成本及分包成本總額分別為人民幣27.2百萬元、人民幣31.9百萬元及人民幣14.7百萬元，分別佔銷售成本總額的59.4%、77.4%及76.9%。該增加乃主要由於我們的業務擴張及外包予分包商的勞工密集服務增加。然而，我們的員工成本或分包成本的任何大幅增加均可能對我們的溢利產生負面影響並降低我們的盈利能力。

僅供說明用途，我們參考往績記錄期間員工成本及分包成本的波動於下文載列我們除所得稅前溢利及年內溢利的敏感度分析。下表顯示員工成本及分包成本的假設增加（而所有其他因素保持不變）對我們除所得稅前溢利及年內損益的影響：

	2024財年 人民幣千元	2025財年 人民幣千元	2025年 上半年 人民幣千元 (未經審核)	2026年 上半年 人民幣千元
除稅前溢利	12,600	21,622	1,828	9,420
年／期內溢利	7,896	15,937	590	7,592
假設我們的員工成本及分包成本 增加5%				
對除所得稅前溢利的影響	(1,636)	(1,938)	(979)	(959)
對年／期內溢利的影響 ⁽¹⁾	(1,227)	(1,454)	(734)	(720)
假設我們的員工成本及分包成本 增加10%				
對除所得稅前溢利的影響	(3,272)	(3,876)	(1,957)	(1,919)
對年／期內溢利的影響 ⁽¹⁾	(2,454)	(2,907)	(1,468)	(1,439)

附註：

(1) 對年／期內溢利的影響按年／期內企業所得稅為25%的假設計算。

我們與其他市場參與者競爭的能力

根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理服務行業的競爭格局相對分散，於2025年12月31日，物業管理市場存在逾300,000家物業管理服務提供商。於2025年12月31日，浙江省物業管理服務市場存在近20,000家物業管理服務提供商。我們多個因素方面與一系列物業管理及相關服務提供商競爭，包括業務規模、品牌知名度、定價及服務質量。更多詳情請參閱「行業概覽—中國及浙江省物業管理服務市場競爭格局」一節。我們在這個行業的未來及前景取決於我們能否與競爭對手有效競爭、維持或改善市場定位，而這些則取決於我們增強競爭優勢的能力。倘我們競爭失敗且無法維持或擴大我們的在管總建築面積，則我們可能失去市場份額，而我們的收入及盈利能力或會受到不利影響。詳情請參閱「風險因素」一節。

財 務 資 料

主要會計政策、估計及判斷

我們已識別對我們編製綜合財務資料而言屬重要的若干會計政策。編製綜合財務資料涉及有關會計項目的判斷、估計及假設。我們會根據最新可得資料、我們自身的過往經驗及我們認為在有關情況下屬合理的其他假設，對該等估計及假設進行持續評估。使用估計是財務報告程序必不可少的部分，實際結果鮮有與估計相等。我們日後將持續對我們的假設及估計進行評估。我們在下文載列對理解我們的綜合財務資料至關重要的該等政策、估計及判斷，因為應用該等政策、估計及判斷涉及最高程度的管理層判斷。有關我們重大會計政策、會計估計及判斷的更多詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註2及3。

收入確認

客戶合約收入

客戶合約收入於商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額能反映我們預期就交換該等商品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，代價金額估計為我們向客戶轉讓商品或服務而有權收取的金額。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素其後得到解決時，確認的累積收入金額極有可能不會發生重大收入撥回。

倘合約包含就向客戶轉讓商品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則收入按應收款項的現值計量，並使用我們與客戶於合約開始時的單獨融資交易中反映的折現率折現。倘合約包含為我們提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與承諾商品或服務轉移期間為一年或一年以下的合約而言，採納香港財務報告準則第15號中實務情況後交易價格不會因重大融資部分的影響而調整。

我們提供物業管理服務，包括基礎物業管理服務及增值服務。基礎物業管理服務包括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。增值服務主要包括能源相關服務、園區配套服務及運營支持服務：(a)能源相關服務，主要為引薦能源科技公司於我們管理的產業園區內投資及安裝相關設施（如太陽能發電站及儲能裝置），並後續協助能源科技公司收取電費；(b)園區配套服務，包括為產業園區的入駐企業提供的廣泛選配服務，例如單位支援服務，包括清潔及維修服務；及(c)運營支持服務，主要包括(i)透過協助物業開發商銷售其物業提供物業銷售支持服務；(ii)商業運營服務，業主授予本集團權利管理業主的物業；(iii)供應商尋源服務，協助入駐企業尋覓合資格安全生產管理顧問，提供安全培訓與檢查，並為製造業入駐企業引薦裝修公司，提供符合其營運需求的家具及設備；及(iv)管理服務，協助顧問公司為產業園區內的入駐企業組織培訓課程及演習。

財 務 資 料

就基礎物業管理服務而言，我們就基礎商業物業管理服務按包幹制收取物業管理費。我們有權保留所收取的全額物業管理費。我們須承擔有關公共區域的維修及保養、安全防護管理及清潔園藝服務的開支。於合同期內，倘我們所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支，我們無權要求業主或物業開發商支付不足金額。因此，於包幹制下，我們確認我們向業主及物業開發商收取的全額物業管理費為收入。

基礎物業管理服務及園區配套服務費之收入，因客戶同時收取並消耗我們所提供之利益，故按直線法於約定期間內確認。

能源相關服務的收入於提供服務的時點確認。服務費乃透過與我們管理物業內該等能源項目的能源服務供應商與本集團按溢利分成基準收取。

物業銷售支持服務的收入於物業買家與若干物業開發商簽訂買賣協議，且買家或其按揭銀行已全數支付所需款項時確認。若干物業銷售支持服務收入採用直線法於預定期間內確認，因客戶同時接收及消耗我們所提供之利益。

商業運營服務收入乃按租賃協議中租戶與物業開發商約定的租期以直線法確認，皆因客戶同時接收並消耗本集團所提供的利益。

供應商尋源服務收入乃於本集團引薦之供應商完成向客戶提供服務的時點確認。

管理服務收入採用直線法於預定期間內確認，因客戶同時接收及消耗本集團所提供之利益。

其他來源收入

融資租賃收入分配至各會計期間，以反映我們就該等租賃未收回投資淨額所獲得的固定週期回報率。

租金收入於租期內按時間比例確認。可變租賃付款並不取決於會計期間產生的確認為收入的指數或比率。

其他收入

利息收入採用於金融工具預計年期或更短期間（如適用）將估計未來現金收款準確貼現至金融資產賬面淨值的利率，以實際利率法按應計基準確認。

投資物業

投資物業指乃確認為使用權資產的租賃物業及由本集團根據經營租賃分租。投資物業初步按成本計量（包括交易成本）。於初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

財 務 資 料

投資物業於出售時或於投資物業永久不可使用及預期其出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。若我們作為中介出租人將分租列為融資租賃，則被確認為使用權資產的租賃物業將終止確認。

折舊按直線法計算，將一項投資物業的成本在其估計使用年限內撇銷。投資物業的估計可使用年期如下：

商業物業	5.5至10年

終止確認物業所產生之任何收益或虧損（計算為出售所得款項淨額與資產賬面值間之差額）於物業終止確認之期間計入損益。

租賃

我們於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取對價而讓渡在一段期間內已識別資產之使用控制權，則該合約屬租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

我們對所有租賃採用單一確認及計量方法（短期租賃除外）。本集團確認租賃負債以作出租賃付款及代表使用有關資產權利的使用權資產。

使用權資產

於租賃開始日期（即相關資產可供使用之日）確認使用權資產。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款金額減任何已收取租賃優惠。使用權資產於有關資產的租期及估計可使用年期（以較短者為準）內按直線法計提折舊，具體如下：

員工公寓及辦公物業	3至5年

倘若租賃資產所有權於租期結束時轉移至我們，或者成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業內。相應的投資物業根據我們有關「投資物業」的政策按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以

財 務 資 料

及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括我們合理確定將行使的購買選擇權的行使價及(倘租期反映我們行使終止租賃選擇權)有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃中所隱含的利率不易確定，我們使用其於租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額會作調增以反映利息的增長及就作出的租賃付款作調減。此外，倘出現租期的修改、變動、租賃付款的變動(例如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或對購買相關資產的選擇權的評估變動，則會重新計量租賃負債的賬面值。

短期租賃

我們對其設備、公寓及停車場的短期租賃(即自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。

短期租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當我們作為出租人行事時，其於租賃開始時(或倘出現租賃修改時)將各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有我們並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時，我們按相對獨立售價基準將合約中的代價分配至各組成部分。由於其經營性質，租金收入於租期內按直線法列賬並計入損益的收入內。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

相關資產所有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃作為融資租賃入賬。融資租賃項下應收承租人的款項按我們的租賃投資淨額確認為融資租賃。

於開始日期，租賃資產成本按租賃付款及相關付款(包括初始直接成本)之現值予以資本化，並呈列為與租賃投資淨額等額的應收款項。有關租賃投資淨額的財務收入於損益內確認，以於租期內提供固定的定期回報率。

當我們作為中介出租人時，分租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為我們對其應用資產負債表內確認豁免的短期租賃，則我們將分租分類為經營租賃。否則，分租應參考主租賃產生的使用權資產而分類，而非參考相關資產分類(例如作為租賃標的的物業、廠房或設備項目)。

財 務 資 料

重大會計判斷及估計

我們歷史財務資料之編製需要管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其相關披露以及或然負債之披露。有關該等假設及估計之不確定因素可能導致須就日後受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在應用我們的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對會計師報告的已確認金額影響至為重大：

物業租賃分類—本集團作為出租人

我們已就其投資物業組合訂立商用物業租約。根據對有關安排條款及條件的評估，如租期不構成商用物業經濟壽命的主要部分及最低租賃款項現值不等於商用物業的絕大部分公允價值，我們已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定性

於報告期間末，具重大風險可造成下一財政年度資產及負債的賬面值出現重大調整的有關未來關鍵假設以及其他估計不確定性的主要來源說明如下。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的客戶分部按逾期天數計算。

撥備矩陣初步基於我們的過往預期違約率而定。我們已調整矩陣以根據債務人及經濟環境等前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預計下一年的預測經濟狀況將會惡化，而導致違約事件數目增加，則調整過往信貸虧損率。於各報告日期，過往信貸虧損率將予更新，並分析前瞻性估計的變動。

對過往信貸虧損率、預測經濟狀況及預期信貸虧損間的相關性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額易受環境及預測經濟狀況變化影響。我們的過往信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶未來的實際違約情況。更多詳情載於會計師報告附註16。

財 務 資 料

租賃—估計增量借款利率

我們無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，其使用增量借款利率（「**增量借款利率**」）計量租賃負債。增量借款利率為我們於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了我們「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如並無訂立融資交易的附屬公司），則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，我們使用可觀察輸入數據（如市場利率）估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計（如附屬公司之個別信貸評級）。

經營業績

下表載列本集團於往績記錄期間的業績概要（源自本文件附錄一所載會計師報告）。

綜合損益及其他全面收益表

	2024 財年	2025 財年	2025 年	2026 年
	人民幣千元	人民幣千元	上半年	上半年
			人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
收入	71,683	79,672	36,295	40,224
銷售成本	(45,659)	(41,122)	(21,711)	(19,078)
毛利	26,024	38,550	14,584	21,146
其他收入及收益	4,411	6,287	1,015	215
銷售及分銷開支	(377)	(2,013)	(867)	(517)
行政開支	(10,854)	(15,610)	(5,645)	(8,643)
金融工具虧損撥備撥回／(減值虧損)淨額	410	(1,273)	(4,288)	(2,156)
其他開支	(39)	(585)	(43)	(187)
融資成本	(6,975)	(3,734)	(2,928)	(365)
分佔一間聯營公司虧損	—	—	—	(73)
除稅前溢利	12,600	21,622	1,828	9,420
所得稅開支	(4,704)	(5,685)	(1,238)	(1,828)
年／期內溢利	7,896	15,937	590	7,592
以下各項應佔：				
母公司擁有人	8,134	15,747	472	7,042
非控股權益	(238)	190	118	550

財 務 資 料

綜合損益及其他全面收益表主要項目說明

收入

按服務類型劃分

於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自向物業開發商、業主、租戶及入駐企業提供基礎物業管理服務及增值服務，主要包括以下核心服務：

物業管理服務

基礎物業管理服務	增值服務

該等服務涵蓋從進駐到撤出的入駐全週期，包括所有公共區域的維修及養護、保安及安全管理以及清潔及園藝服務。

針對物業開發商、業主、租戶及入駐企業的特定需求，提供多元化的選擇性增值服務，以提升我們管理組合中商業資產的價值。我們亦受物業開發商及物業管理公司委聘，為非由我們管理的物業提供運營支持服務。

(i) 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，我們與第三方服務供應商合作，提供滿足客戶營運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)供應商尋源及管理服務。

(ii) 園區配套服務

我們為入駐企業提供廣泛的選擇性服務。該等服務主要由我們專責的內部團隊提供。透過提供此等園區配套服務，我們賦能企業專注核心業務，提升工作場所滿意度，並優化整體營運便利性。例如，我們提供一整套單元內支持服務，包括清潔及維修服務。園區配套服務通常按次付費。

(iii) 能源相關服務

我們引入能源科技公司，於我們的在管項目中投資安裝太陽能發電站（包括太陽能板及蓄電池）。根據服務協議，我們向能源科技公司收取服務費，包括：(i)按提供的屋頂空間面積計算的費用，及(ii)電費與預定單位成本之間的差額。

下表載列於所示年度／期間按我們所提供服務劃分的總收入及在管建築面積明細：

	2024財年			2025財年			2025年上半年			2026年上半年		
	建築面積 (千 平方米)	收入 人民幣 千元	%	建築面積 (千 平方米)	收入 人民幣 千元	%	建築面積 (千 平方米)	收入 人民幣 千元	%	建築面積 (千 平方米)	收入 人民幣 千元	%
物業管理服務												
基礎服務	3,790	42,521	59.3	4,430	53,402	67.0	3,975	25,725	70.9	3,706	27,451	68.2
增值服務	不適用	29,162	40.7	不適用	26,270	33.0	不適用	10,570	29.1	不適用	12,773	31.8
運營支持服務 ⁽¹⁾	不適用	22,503	31.4	不適用	16,715	21.0	不適用	6,112	16.8	不適用	7,902	19.7
園區配套服務	不適用	3,377	4.7	不適用	4,981	6.3	不適用	2,426	6.7	不適用	2,772	6.9
能源相關服務 ⁽¹⁾	不適用	3,282	4.6	不適用	4,574	5.7	不適用	2,032	5.6	不適用	2,099	5.2
總計	3,790	71,683	100.0	4,430	79,672	100.0	3,975	36,295	100.0	3,706	40,224	100.0

附註：

1. 運營支持服務及能源相關服務亦包括租賃投資淨額的財務收入及投資物業經營租賃的租金收入總額。詳情請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表主要項目說明—收入—按服務類型劃分—增值服務」。

財務資料

基礎服務

按金額及比例計，基礎物業管理服務於往績記錄期間為我們最大的收入貢獻來源並呈現增長趨勢，於2024財年、2025財年、2025年上半年及2026年上半年分別為人民幣42.5百萬元、人民幣53.4百萬元、人民幣25.7百萬元及人民幣27.5百萬元，佔我們總收入的59.3%、67.0%、70.9%及68.2%。於往績記錄期間，基礎物業管理服務收入整體增長，主要受我們的業務規模擴張所推動，原因為我們的在管總建築面積由2024財年3.8百萬平方米增加至2025財年的4.4百萬平方米。儘管物業管理項目數量由2025年上半年的24個減少至2026年上半年的22個，但由於2026年上半年月均物業管理費較高，物業管理收入仍保持相對穩定。另一方面，我們的月均物業管理費於2025財年有所下降。

下表載列我們於基礎物業管理服務項下於所示年度／期間的月均基礎物業管理費。

	2024財年	2025財年	2025年 上半年	2026年 上半年
	月均基礎物業管理費			
	人民幣元 每平方米	人民幣元 每平方米	人民幣元 每平方米	人民幣元 每平方米
基礎物業管理服務	1.17	1.08	1.08	1.23

我們的每平方米月均物業管理費由2024財年的人民幣1.17元下降至2025財年的人民幣1.08元。此項減少主要歸因於我們於2025年對位於金華市武義縣的若干項目（即久耀科技小微園、興耀科技小微園及武義縣光電產業園）收取相對較低的物業管理費。據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。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，以期促成未來獲得額外項目的潛在機會。

該減少亦歸因於若干項目特定因素。具體而言，義烏數字與智能化產業社區的物業管理費由2024年的每平方米人民幣0.8元下降約50%至2025年的每平方米人民幣0.4元，原因是由於該項目入駐率相對較低致使年內提供管理費折讓。鑒於該項目的管理費水平相對較低且盈利能力有限，並考慮到其財務表現預期不會大幅改善，本集團選擇於2025年11月屆滿時不續訂相關物業管理合約。此外，年內蘭創首田塑料製品產業園的物業管理費相對較低，原因是該項目的二期直至2025年底方交付，且於單元交付前向項目開發商授出優惠管理費安排。於項目第二期交付後，月均物業管理費由2025年上半年的每平方米人民幣0.3元上升至2026年上半年的每平方米人民幣0.5元。

財務資料

我們的每平方米月均物業管理費由2025年上半年的人民幣1.08元上升至2026年上半年的人民幣1.26元，增幅為16.7%。該增加主要乃由於自獨立第三方獲取的物業管理項目，尤其是蘭溪市鴻圖智能科技產業園及蘭溪市蘭創九聿科創智谷產業園。

蘭溪市鴻圖智能科技產業園於2026年上半年的每平方米月均物業管理費為人民幣2.1元，較平均值高66.6%，此乃主要由於收回若干與往年有關的未繳物業管理費。根據先前服務安排，與中介物業管理公司之結算乃按其向最終物業業主／用戶所收取的金額為基礎。該等未繳費用先前被認為難以收回，而本集團預期不會結算。於2026年上半年，本集團協助向相關物業業主／用戶收回該等費用，隨後中介物業管理公司向本集團作出相應的額外結算，導致期內物業管理收入增加。

蘭溪市蘭創九聿科創智谷產業園於2026年上半年的每平方米月均物業管理費為人民幣1.4元，較平均值高11.1%，此乃主要由於本集團自2026年2月起獲物業開發商直接委聘，取代先前本集團透過中介物業管理公司提供服務而部分服務費由該中介留存之安排。

該增加亦歸因於本集團的組合優化策略。尤其是，本集團於2025年未有續約義烏數字與智能化產業社區之物業管理委聘，該項目產生之月均物業管理費相對較低，約為每平方米人民幣0.4元。該較低費用項目自本集團物業管理組合中剔除，有助提升本集團整體每平方米月均物業管理費。

該增幅部分被另外兩個獨立第三方物業管理項目（即光學膜產業鏈科創園及屠甸鎮智創園）的終止以及新物業管理項目（興耀科技小微園）的開始所抵銷。興耀科技小微園的月均物業管理費相對較低，主要由於該項目位於武義縣，當地之現行物業管理費水平普遍較低，且項目於營運初期之租戶入住率相對較低，本集團因而提供優惠的物業管理費。

於往績記錄期間，月均物業管理費似乎低於行業平均水平（2024年為人民幣1.85元及2025年為人民幣1.88元），主要是由於(i)上述原因；及(ii)不同產業園區的營運及管理需求差異（有關差異會因各個園區入駐企業的性質及組成而產生顯著變化）；據行業報告所述，若干物業對清潔及安保服務有著更高標準。此外，就產業園區內未售出物業而言，我們可能根據銷售進度向物業開發商提供整體物業管理費折讓。該慣例進一步導致平均費用低於行業標準。

財務資料

增值服務

我們的增值服務包括：(i) 運營支持服務，為增值服務中最大組成部分；(ii) 園區配套服務；及(iii) 能源相關服務。運營支持服務中的過往商業運營服務模式涉及分租安排，而其能源相關服務涉及對業主所擁有屋頂空間的委託管理，該等空間隨後可供能源科技公司用於安裝太陽能。於兩種情況下，本集團就佔用及使用有關物業或空間自租戶或能源科技公司收取代價。

有關安排根據香港財務報告準則第16號租賃入賬列為租賃並根據有關租賃協議的條款分類為不同類別。有關進一步詳情，請參閱本節「綜合財務狀況表節選項目的討論—租賃及投資物業投資淨額」分節。

該等交易實質上指使用物業空間產生的租賃收入；然而，其會計處理視乎根據適用會計準則對相關租賃安排的分類而有所不同。有關租賃相關收入根據香港財務報告準則第16號租賃入賬，並於會計師報告中與根據香港財務報告準則第15號客戶合約收入確認的收入分開呈列。

為說明本集團的業務模式及收入來源，於「概要」及「業務」章節中，收入乃按本集團所提供服務的性質呈列，包括上述租賃相關的收入。下表說明會計師報告中分開呈列的租賃相關收入如何反映於「概要」及「業務」章節呈列的收入明細內。

	2024財年 人民幣 千元	2025財年 人民幣 千元	2025年 上半年 人民幣 千元 (未經審核)	2026年 上半年 人民幣 千元
增值服務	29,162	26,270	10,570	12,773
— 運營支持服務	22,503	16,715	6,112	7,902
● 商業運營服務				
● 租賃投資淨額的財務收入 ⁽¹⁾	223	439	6	35
● 經營租賃的租金收入 ⁽²⁾	20,224	904	428	364
● 委託管理	—	7,874	3,816	4,131
● 供應商尋源及管理	2,056	2,695	1,320	274
● 物業銷售支持服務	—	4,803	542	3,098
— 園區配套服務	3,377	4,981	2,426	2,772
— 能源相關服務	3,282	4,574	2,032	2,099
● 租賃投資淨額的財務收入 ⁽¹⁾	1,028	1,419	690	694
● 其他	2,254	3,155	1,342	1,405

附註：

1. 財務收入指於租期內就租賃投資淨額確認的利息收入，其主要包括分類為融資租賃的分租模式項下的分租及若干產業園區已出租的屋頂，據此授予租戶的租期涵蓋相應主租賃的絕大部分剩餘租期。
2. 經營租賃的租金收入指分租模式項下就使用租賃物業應收租戶的租賃付款，於租期內按直線法確認，且主要產生自分類為經營租賃的分租，據此授予租戶的租期並無涵蓋相應主租賃的絕大部分剩餘租期。

財務資料

增值服務由2024財年的人民幣29.2百萬元減少至2025財年的人民幣26.3百萬元，其對總收入的貢獻由40.7%下降至33.0%。導致該下降的主要因素為我們於2024年底大幅終止運營支持服務項下商業運營服務的分租模式。根據分租模式，本集團已主要將來自租戶的租金收入總額確認為收入，而根據委託管理服務模式，僅確認服務費，該金額明顯較低，原因是其為租戶實際支付租金超出由業主保留的指定底價的溢價。

於2024年，我們最初自在管物業的業主租賃物業並將其分租予租戶。按照該模式下，無論是否獲得租戶，本集團均須承擔固定租金成本。於市況有利時，較高入駐率及租金水平令我們能夠實現較高收入及溢利。然而，於經濟衰退期間，商業及工業物業或會出現入駐率降低或空置期延長，從而可能導致收入不及固定租金承擔。

我們曾按照分租模式訂立一份商業運營服務合約，我們於2024財年及2025財年就該合約均錄得虧損，原因為分租物業產生的租金收入不足以彌補我們產生的相應租賃成本。根據弗若斯特沙利文的意見，於2022年至2025年期間，受房地產市場深度調整、消費者信心低迷、企業投資意願減弱以及外部需求的不確定性加劇等因素影響，中國及浙江省的經濟出現了下滑。因此，企業採取更為審慎的租賃策略及成本控制措施，導致往績記錄期間內浙江省商業及工業物業的出租率面臨壓力，空置期亦有所延長。具體而言，此市場狀況導致出租率下降並限制本集團為相關物業爭取更高租金的能力。

鑒於持續虧損，我們主動接洽業主（一家國有企業），磋商於2025年8月根據終止協議提前終止租賃協議，而我們無需支付任何補償。原主租賃（本應維持有效至2034年3月）已於2025年8月相應終止，而與租戶的相應分租安排亦已終止。據董事所深知，與租戶的租賃安排其後由業主的另一承租人承接。

自此，為降低業務風險（尤其於市況欠佳的情況下），我們於2024年年末戰略性決定大幅終止分租模式。然而，我們持續為其運營過程中具有特定需求的客戶提供運營支持服務，包括物業銷售支持服務。於2025年，我們按委託管理服務模式運營大部分物業，據此，業主（包括母公司集團）授權我們管理其物業（包括工廠、附屬樓宇之單元及屋頂）。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，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。我們的服務費為租戶實際支付租金超出指定底價的溢價，經濟意義上類似於租金收入較分租模式下租賃及運營成本的溢價。根據該安排，本集團不再承擔付給業主固定租金的責任。該轉變減少我們的固定成本風險，同時令我們能夠繼續為業主、租戶及入駐企業提供增值服務。有關定價基準的詳情，請參閱「業務—我們的業務模式—增值服務—商業運營服務」。

財 務 資 料

由於我們正在進行終止分租模式的工作，並非所有項目均已過渡至新的委託管理服務模式。於2025財年，兩份合約仍處於分租模式，其將持續至各自合約屆滿為止。該等餘下合約預期將於其現有期限屆滿後取消，其中一份已於2025年8月屆滿，而另一份預期將於2028年屆滿。變更該等合約所涉及的複雜性致使暫時維持現行模式運作。於2026年上半年，僅一份合約仍採用分租模式。因此，分租業務產生的收入進一步下降至人民幣0.4百萬元，僅佔本集團商業運營服務收入的8.8%，以及本集團期內總收入的約1.0%。

下表載列於所示年度／期間我們的商業運營服務按兩種服務模式（分租模式及委託管理服務模式）劃分的進一步明細：

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
	(未經審核)							
商業運營服務	20,447	100	9,217	100	4,250	100	4,530	100
● 分租	20,447	100	1,343	14.6	434	10.2	399	8.8
● 委託管理服務	—	—	7,874	85.4	3,816	89.8	4,131	91.2

與分租模式大幅終止一致，收入確認模式亦出現變動。於2024財年，本集團分租模式項下的安排主要為經營租賃，據此向租戶收取的租金收入按總額基準確認，相關租賃開支則分開入賬。於2024財年及2025財年，本集團亦訂立融資租賃安排，本集團按租賃投資淨額確認財務收入。相比之下，於委託管理服務下，我們僅收取並確認服務費，而非全部租金所得款項。因此，商業運營服務分部的呈報收入由2024財年的人民幣20.4百萬元大幅減少至2025財年的人民幣9.2百萬元。模式轉變導致的人民幣11.2百萬元完全抵銷來自運營支持服務內的物業銷售支持服務以及供應商採購及管理服務的收入增長。商業運營服務收入由2025年上半年的人民幣4.3百萬元略增至2026年上半年的人民幣4.5百萬元，主要乃由於委託管理服務增加，乃由於我們於2026年上半年獲委託管理一項新物業。

委託管理服務的增加部分帶動運營支持服務收入整體上升，由2025年上半年的人民幣6.1百萬元增加至2026年上半年的人民幣7.9百萬元。物業銷售支持服務收入亦由2025年上半年的人民幣0.5百萬元大幅增至2026年上半年的人民幣3.1百萬元，主要歸因於2026年上半年就正在推售的發展中物業向母公司集團及獨立第三方開發商提供的物業銷售支持服務有所增加。

上述增加部分被供應商尋源與管理服務收入由2025年上半年的人民幣1.3百萬元下降至2026年上半年的人民幣0.3百萬元所抵銷，主要原因為該等服務按需求提供，而期內客戶需求有所減少。

財務資料

按地區劃分

下表載列我們於所示年度／期間按地區劃分的服務收入明細：

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元		千元		千元		千元	
	(未經審核)							
浙江省	70,641	98.5	77,429	97.2	35,660	98.3	37,906	94.2
— 金華—義烏地區	54,679	76.3	59,732	75.0	26,984	74.3	30,093	74.8
河北省	1,042	1.5	1,470	1.8	635	1.7	745	1.9
廣東省	—	—	773	1.0	—	0.0	1,481	3.7
湖南省	—	—	—	—	—	—	92	0.2
總計	<u>71,683</u>	<u>100.0</u>	<u>79,672</u>	<u>100.0</u>	<u>36,295</u>	<u>100.0</u>	<u>40,224</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們逾94.0%收入產生自浙江省，反映我們將該地區視為戰略重心。具體而言，義烏市（獲認可為全球最大的小商品市場）的貿易活動活躍，推動周邊產業園區對高質量配套服務的持續需求。憑藉該有利環境，我們已形成強大的市場影響力。於2025年，我們將業務佈局拓展至其他重點地區，包括廣東省及湖南省。於2025財年，在廣東省及湖南省產生的收入主要源自物業銷售支持服務。該等服務乃提供予物業開發商，涉及我們已獲委聘但物業管理服務尚未開始的一個廣東產業園區項目。我們透過提供前期商業規劃支持、營銷協助、物業參觀的後勤支持以及協助辦理物業交接手續，在銷售過程中為開發商提供協助。

按項目來源劃分

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。下表載列我們於所示年度／期間按項目來源劃分的收入、在管建築面積及在管項目數目明細：

	2024財年				2025財年				2025年上半年				2026年上半年			
	收入	%	在管建築面積 ⁽¹⁾	在管項目數目 ⁽¹⁾	收入	%	在管建築面積 ⁽¹⁾	在管項目數目 ⁽¹⁾	收入	%	在管建築面積 ⁽¹⁾	在管項目數目 ⁽¹⁾	收入	%	在管建築面積 ⁽¹⁾	在管項目數目 ⁽¹⁾
	人民幣		千平方米		人民幣		千平方米		人民幣		千平方米		人民幣		千平方米	
	千元				千元				千元				千元			
自以下各方獲得的物業管理服務項目																
— 母公司集團 ⁽²⁾	55,939	78.0	1,768	12	50,748	63.7	1,768	12	24,604	67.8	1,768	12	25,350	63.0	1,768	12
— 獨立第三方	15,744	22.0	2,022	11	28,924	36.3	2,662	13	11,691	32.2	2,207	12	14,874	37.0	1,938	10
總計	<u>71,683</u>	<u>100.0</u>	<u>3,790</u>	<u>23</u>	<u>79,672</u>	<u>100.0</u>	<u>4,430</u>	<u>25</u>	<u>36,295</u>	<u>100</u>	<u>3,975</u>	<u>24</u>	<u>40,224</u>	<u>100</u>	<u>3,706</u>	<u>22</u>

附註：

1. 在管建築面積及在管項目數目均指我們提供基礎物業管理服務的項目，而不包括我們獲委聘僅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。

財務資料

上述明細按項目來源對在管建築面積及收入進行分類，區分透過母公司集團獲得的項目及自獨立第三方獲得的項目，而不論客戶為何。於往績記錄期間，我們自母公司集團及獨立第三方獲得項目。物業管理服務增長乃主要由自獨立第三方獲得的項目推動，有關項目數目增加兩個，在管建築面積由2024財年的2.0百萬平方米大幅增加31.7%至2025年同期的2.6百萬平方米，促使收入由2024財年的人民幣15.7百萬元強勁增長83.7%至2025年的人民幣28.9百萬元。來自獨立第三方所開發項目的收入所佔比例相應地由2024財年的22.0%升至2025年同期的36.3%。於2024財年及2025財年，儘管自母公司集團獲得的項目數目保持不變(12個)，惟同期該等項目產生的收入由人民幣55.9百萬元減少至人民幣50.7百萬元。該減少乃主要由於下列因素的綜合影響：(i)運營支持服務項下商業運營服務收入大幅減少，乃因我們大幅終止分租模式且不再確認來自母公司集團所擁有物業的租金所得款項；部分被以下各項所抵銷：(ii)園區配套服務費增加；及(iii)就運營支持服務內物業銷售支持服務所收取的服務費。

於2024財年、2025財年、2025年上半年及2026年上半年，儘管在管建築面積及源自獨立第三方之物業管理項目數量均有所減少，但於2026年上半年源自獨立第三方物業管理服務收入仍增加人民幣3.2百萬元，並於2026年上半年繼續為本集團整體收入增長人民幣3.9百萬元的主要驅動力。該增加乃主要由於：(i)前述每平方米月均物業管理費的上升；及(ii)增值服務收入的增加，主要受2026年上半年母公司集團及獨立第三方所開發並上市銷售的物業所產生的較高物業銷售支持服務收入所推動。

按客戶類型劃分

下表載列於所示年度／期間按客戶類型劃分的收入明細：

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元		千元		千元		千元	
	(未經審核)							
母公司集團 ^{附註}	7,448	10.4	21,369	26.8	9,771	26.9	11,604	28.8
獨立第三方	64,235	89.6	58,303	73.2	26,524	73.1	28,620	71.2
總計	71,683	100.0	79,672	100.0	36,295	100.0	40,224	100.0

附註：指浙江龐隆、其附屬公司及聯營公司。

於往績記錄期間，我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、租戶、入駐企業及增值服務合作夥伴。於過往，我們大部分收入源自獨立第三方客戶。然而，我們源自該等獨立客戶的收入由2024財年的人民幣64.2百萬元減少至2025財年的人民幣58.3百萬元。該下降乃主要由於我們商業運營服務的業務模式由分租模式至委託管理服務模式的戰略轉變。

財務資料

於2024財年，本集團分租模式項下的安排主要為經營租賃，據此，我們作為主租戶，直接向終端租戶收取全額租金付款並將該全部來源確認為收入。根據新的委託管理服務模式，我們就管理其物業收取服務費。該根本變化表明我們不再入賬自獨立租戶收取全額租金價值，而入賬自業主（包括我們的母公司集團）收取大幅減少的服務費。

該模式轉變亦改變我們收入的內部組成。值得一提的是，九份委託管理服務合約涉及自母公司集團獲取的物業。因此，於2025財年，我們就委託管理服務確認源自母公司集團的服務費收入有所增加。同時，我們已終止確認源自入駐我們業主所擁有物業的獨立租戶的任何租金所得款項，原因為該等租賃當前屬我們與業主之間的直接服務協議。因此，所觀察收入轉型反映由租金收入轉為服務費的結構變化以及獨立租戶與母公司集團之間的收入來源調整。

隨著本集團業務模式轉型的影響於2025年及2026年大致消退，於2025年上半年及2026年上半年，本集團收入最終源自母公司集團的比例維持相對穩定，分別約為26.9%及28.8%。因此，相應期間內最終源自獨立第三方客戶的收入持續佔本集團總收入的70%以上。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)租金成本；(iv)設備維護開支；(v)折舊開支；及(vi)其他開支。下表載列於所示年度／期間的銷售成本明細：

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	銷售成本	%	銷售成本	%	銷售成本	%	銷售成本	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	(未經審核)							
員工成本	22,152	48.5	15,219	37.0	7,904	36.4	7,396	38.8
分包成本	4,998	10.9	16,631	40.4	8,224	37.9	7,271	38.1
租金成本	13,409	29.4	2,535	6.2	2,214	10.2	170	0.9
保養與維護	3,292	7.2	3,398	8.3	1,656	7.6	1,833	9.6
折舊	1,052	2.3	1,077	2.6	568	2.6	540	2.8
專業費	—	—	848	2.1	—	0.0	207	1.1
其他	756	1.7	1,414	3.4	1,145	5.3	1,661	8.7
總計	<u>45,659</u>	<u>100.0</u>	<u>41,122</u>	<u>100.0</u>	<u>21,711</u>	<u>100.0</u>	<u>19,078</u>	<u>100.0</u>

我們的員工成本指與支付予從事物業管理服務的員工的工資及福利有關的開支。員工成本由2024財年的人民幣22.2百萬元減少至2025財年的人民幣15.2百萬元，反映我們不斷努力優化運營模式及更加有效地配置資源。作為該優化的一部分，若干現場勞動密集型項目職能（如安保、清潔及廢物管理）被轉移至合資格外部服務提供商，導致分包

財務資料

成本（指就外包人員服務支付的費用）由2024財年的人民幣5.0百萬元相應增加至2025財年的人民幣16.6百萬元。該方式提高我們的營運靈活性，令我們能夠更加有效地根據項目需求調整人力。有關分包安排的詳情，請參閱「業務—我們的供應商及分包商—分包商的管理」。

員工成本及分包成本的合併金額由2024財年的人民幣27.2百萬元增加至2025財年的人民幣31.9百萬元。該增加乃主要由於我們的業務營運擴展及於年內承接的物業管理項目數目增加。於2025年下半年終止三個物業管理項目及開始一個新物業管理項目後，在管物業管理項目數目由2025年上半年的24個減少至2026年上半年的22個。由於本集團已停止為已終止項目提供物業管理服務，相關員工及分包需求相應減少，致使員工成本及分包成本總額由2025年上半年的人民幣16.1百萬元減少至2026年上半年的人民幣14.7百萬元。

我們的租金成本由2024財年的人民幣13.4百萬元大幅下降至2025財年的人民幣2.5百萬元，乃主要是由於轉向商業運營服務模式。根據於2025年實施的新委託管理服務模式，本集團不再需要承擔與分租模式相同程度的租金成本。餘下人民幣2.5百萬元主要為與兩份按分租模式繼續運作的合約相關的租金開支。由於2026年上半年分租模式項下僅餘一份合約，租賃成本進一步下降至2026年上半年的人民幣0.2百萬元，而2025年上半年則為人民幣2.2百萬元。

毛利及毛利率

於往績記錄期間，我們於2024財年、2025財年、2025年上半年及2026年上半年的整體毛利分別為人民幣26.0百萬元、人民幣38.6百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣21.1百萬元，及相應毛利率分別為36.3%、48.4%、40.2%及52.6%。

下表載列於所示年度／期間按服務類型劃分的毛利及其各自的毛利率明細：

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣 千元	(%)	人民幣 千元	(%)	人民幣 千元 (未經審核)	(%)	人民幣 千元	(%)
基礎物業管理服務	16,170	38.0	22,092	41.4	9,466	36.8	11,737	42.8
增值服務	9,854	33.8	16,458	62.6	5,118	48.4	9,409	73.7
— 運營支持服務	5,184	23.0	9,277	55.5	2,159	35.3	5,762	72.9
— 商業運營服務	3,128	15.3	3,789	41.1	489	11.5	3,269	72.2
— 分租	3,128	15.3	(1,196)	(89.1)	(1,779)	(409.9)	279	69.9
— 委託管理	—	—	4,985	63.3	2,268	59.4	2,990	72.4
— 物業銷售支持	—	—	2,793	58.2	350	64.6	2,219	71.6
— 供應商尋源及管理	2,056	100.0	2,695	100.0	1,320	100.0	274	100.0
— 園區配套服務	1,388	41.1	2,607	52.3	927	38.2	1,548	55.8
— 能源相關服務	3,282	100.0	4,574	100.0	2,032	100.0	2,099	100.0
總計	26,024	36.3	38,550	48.4	14,584	40.2	21,146	52.6

財 務 資 料

我們的毛利由2024財年的人民幣26.0百萬元顯著增長至2025財年的人民幣38.6百萬元。增加人民幣12.6百萬元或48.5%乃由基礎物業管理服務及增值服務推動，該等服務分別錄得毛利增長人民幣5.9百萬元及人民幣6.6百萬元。物業管理的毛利增長乃主要由於項目數目增加、在管建築面積擴大以及運營效率提升。

增值服務毛利增加主要受以下各項所推動(i)運營支持服務毛利增加人民幣4.1百萬元，而該增加歸因於(a)物業銷售支持服務於2025財年開展並取得相關合約後產生毛利人民幣2.8百萬元，及(b)轉向委託管理服務模式導致增加人民幣0.7百萬元，部分被分租業務主要因經濟下行而產生的虧損所抵銷；及(ii)園區配套服務毛利增加人民幣1.2百萬元，乃受該等服務擴展至更多在管項目所推動。

我們的毛利率上升12.1個百分點，由2024財年的36.3%升至2025財年的48.4%，主要歸因於增值服務盈利能力改善。具體而言，運營支持服務的毛利率由2024財年的23.0%大幅升至2025財年的55.5%，上升32.5個百分點，主要由於由分租模式大幅轉向委託管理服務模式。

於委託管理服務模式下，本集團按淨額基準確認服務收入，產生較高毛利率。相比之下，於分租模式下，收入基於自租戶收取的全部租金所得款項按總額基準確認，導致毛利率相對較低。供應商尋源及管理服務以及能源相關服務產生較高毛利率，乃由於該等業務主要基於服務且屬代理性質，本集團賺取佣金或溢利分成收入，而無需直接產生相關服務交付成本，該等成本由供應商或能源合作夥伴承擔。此外，我們的能源相關服務亦包括入賬列為融資租賃的安排，於該安排下，財務收入隨時間確認，而並無確認相應銷售成本。整體改善被一項出現虧損的分租合約（於2025年8月終止）部分抵銷，乃由於物業分租所產生的租金收入不足以彌補我們所產生的相應租賃成本。

我們的毛利由2025年上半年的人民幣14.6百萬元增加至2026年上半年的人民幣21.1百萬元，增加人民幣6.5百萬元或44.5%。該增加由我們的基礎物業管理服務及增值服務共同帶動，兩者分別錄得毛利增加人民幣2.3百萬元及人民幣4.3百萬元。

基礎物業管理服務毛利的增加主要歸因於：(i)每平方米月均物業管理費增加；及(ii)終止利潤較低的項目，共同促使毛利率由2025年上半年的36.8%上升至2026年上半年的42.8%。

增值服務毛利的增加主要乃由於物業銷售支持服務收入的顯著增長（該服務錄得71.6%的毛利率），以及於2025年8月終止一份虧損分租合約，使分租合約項下產生的虧

財務資料

損減少，並令分租業務於截至2026年上半年扭虧為盈，從而促使增值服務的毛利率由2025年上半年的48.4%大幅上升至2026年上半年的73.7%。基於上述因素，我們的毛利率由2025年上半年的40.2%上升至2026年上半年的52.6%。

下表載列於所示年度／期間按項目來源劃分的毛利明細：

	2024財年			2025財年			2025年上半年			2026年上半年		
	人民幣 千元	%	毛利率 (%)	人民幣 千元	%	毛利率 (%)	人民幣 千元	%	毛利率 (%)	人民幣 千元	%	毛利率 (%)
母公司集團	23,841	91.6	42.6	31,350	81.3	61.8	14,146	97.0	57.5	15,687	74.2	61.9
獨立第三方	2,183	8.4	13.9	7,200	18.7	24.9	438	3.0	3.7	5,459	25.8	36.7
	<u>26,024</u>	<u>100.0</u>	<u>36.3</u>	<u>38,550</u>	<u>100.0</u>	<u>48.4</u>	<u>14,584</u>	<u>100.0</u>	<u>40.2</u>	<u>21,146</u>	<u>100.0</u>	<u>52.6</u>

儘管本集團從自獨立第三方獲取的項目所產生的收入佔比於往績記錄期內有所增加，從2024財年的22.0%上升至2026年上半年的37.0%，但該等項目對毛利的貢獻比例仍然較低。於2024財年、2025財年及2026年上半年，自母公司集團獲取的項目分別約佔本集團毛利的91.6%、81.3%及74.2%，表明本集團對自母公司集團所獲取項目毛利貢獻的依賴呈不斷降低的趨勢。這主要歸因於2024財年及2025財年來自母公司集團的項目的基礎物業管理服務及增值服務盈利能力均較高。本節「收入—基礎物業管理服務」分節所述來自獨立第三方的特定項目錄得較低的平均每月物業管理費。

此外，增值服務主要提供予來自母公司集團的項目，本集團於該等項目中憑藉穩固的關係以及對母公司集團運營需求的深入了解，能夠更高效地提供服務。相比之下，來自獨立第三方的項目通常需要與多名外部供應商或服務供應商協調，這可能降低本集團的運營靈活性並限制其提供增值服務的能力。

此外，出現虧損的分租合約來自獨立第三方，進一步對2024年及2025年來自獨立第三方項目的整體盈利能力造成不利影響。隨著終止虧損分租合約、每平方米月均物業管理費增加及終止利潤較低的項目，來自獨立第三方項目的盈利能力於2026年上半年大幅改善。因此，該等項目產生的毛利由2025年上半年的人民幣0.4百萬元增加至2026年上半年的人民幣5.5百萬元，反映本集團為提升自獨立第三方所獲取項目盈利能力所作出之策略性努力。

儘管如此，獨立第三方項目的毛利貢獻仍穩步上升，由2024財年的8.4%增至2025財年的18.7%，並進一步增至2026年上半年的25.8%（相應的毛利率從13.9%提升至24.9%，並進一步提升至36.7%），反映本集團服務外部客戶的營運能力不斷提升。此趨勢表明，隨著時間推移，獨立第三方項目對毛利的貢獻日益顯著，支持本集團在維持盈利能力的同時實現客戶群多元化及減少對母公司集團依賴的策略。

財 務 資 料

其他收入及收益

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	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
	(未經審核)							
其他收入								
銀行利息收入	12	0.2	6	0.1	4	0.4	28	13.0
政府補助	216	4.9	—	—	—	—	—	—
其他	20	0.5	163	2.6	32	3.2	187	87.0
	<u>248</u>	<u>5.6</u>	<u>169</u>	<u>2.7</u>	<u>36</u>	<u>3.6</u>	<u>215</u>	<u>100.0</u>
收益								
終止確認投資物業之收益	1,795	40.7	1,825	29.0	979	96.4	—	—
提早終止租賃安排之收益	2,368	53.7	4,293	68.3	—	—	—	—
	<u>4,411</u>	<u>100.0</u>	<u>6,287</u>	<u>100.0</u>	<u>1,015</u>	<u>100.0</u>	<u>215</u>	<u>100.0</u>

其他收入及收益由2024年的人民幣4.4百萬元大幅增加至2025年的人民幣6.3百萬元。增加乃主要由於提早終止商業運營服務項下合約後確認收益。合約終止時，投資物業、租賃投資淨額及租賃負債均須根據適用會計準則終止確認，從而產生非經常性會計收益。於2026年並無錄得有關一次性收益，因此於2026年上半年之其他收入及收益大幅減少至人民幣0.2百萬元。

於2024財年，政府補助人民幣0.2百萬元主要為自地方政府收取的激勵，涉及對當地商業企業的若干財政支持。該等補助並無尚未達成的條件或或然事項。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由2024年的人民幣0.4百萬元大幅增加至2025年的人民幣2.0百萬元。增加乃主要由於產生的員工成本較高，該項成本增加人民幣1.2百萬元，反映我們為支持增值服務的增長而擴充營銷團隊，我們的銷售及分銷開支由2025年上半年的人民幣0.9百萬元減少至2026年上半年的人民幣0.5百萬元，乃由於成功收購及開始提供增值服務後相關開支確認為銷售成本。

財 務 資 料

行政開支

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)							
員工成本	5,551	51.2	5,706	36.5	2,808	49.8	4,273	49.4
折舊及攤銷	883	8.1	1,008	6.4	542	9.6	533	6.2
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
諮詢費	371	3.4	477	3.1	221	3.9	1,130	13.1
業務發展開支	524	4.8	149	1.0	98	1.8	98	1.1
辦公室開支	1,242	11.5	1,312	8.4	290	5.1	589	6.8
其他	955	8.8	665	4.3	205	3.6	207	2.4
總計	10,854	100.0	15,610	100.0	5,645	100.0	8,643	100.0

我們的行政開支由2024財年的人民幣10.9百萬元大幅增加43.1%至2025財年同期的人民幣15.6百萬元，乃主要由於籌備[編纂]產生的[編纂]。我們的行政開支由2025年上半年的人民幣5.6百萬元進一步增加至2026年上半年的人民幣8.6百萬元，主要歸因於員工成本增加。

金融工具虧損撥備撥回／(減值虧損)淨額

於2024財年，我們金融資產虧損撥備撥回為人民幣0.4百萬元，而於2025財年，我們金融資產減值虧損為人民幣1.3百萬元，包括貿易應收款項減值人民幣3.6百萬元，部分被重新計量財務擔保合約人民幣2.3百萬元所抵銷。於2025年上半年及2026年上半年，我們分別錄得金融資產減值虧損人民幣4.3百萬元及人民幣2.2百萬元，主要包括貿易應收款項之減值虧損。有關詳情，請參閱本節下文有關貿易應收款項之分析。

融資成本

融資成本由2024財年的人民幣7.0百萬元減少至2025財年同期的人民幣3.7百萬元，乃因於2025年償還銀行借款所致。融資成本減少至2026年上半年的人民幣0.4百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支包括中國企業所得稅。

於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們的所得稅開支分別為人民幣4.7百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣1.8百萬元。下表載列我們於所示年度／期間的所得稅開支明細：

	2024財年	2025財年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	上半年	上半年
	(未經審核)			
即期稅項	4,484	5,751	2,875	2,260
遞延稅項	220	(66)	(1,637)	(432)
總計	4,704	5,685	1,238	1,828

財 務 資 料

根據適用的中國稅收法規，中國的一般企業所得稅稅率為25%，我們大部分中國實體於往績記錄期間均須按法定企業所得稅稅率納稅。

於2024財年、2025財年、2025年上半年及2026年上半年，我們的實際稅率（即所得稅開支除以除所得稅前溢利）分別為37.3%、26.3%、67.7%及19.4%。我們於各年度／期間的所得稅開支與除所得稅前溢利的對賬如下：

	2024財年	2025財年	2025年 上半年	2026年 上半年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
除所得稅前溢利／(虧損)	12,600	21,622	1,828	9,420
按25%的稅率計算的稅項	3,150	5,406	457	2,355
不同稅率的影響	(215)	(236)	109	(439)
未確認稅項虧損	63	29	36	—
過往期間已動用稅項虧損	—	(49)	(9)	(6)
不可扣稅開支	1,706	535	645	(82)
按本集團的實際稅率計算的稅項 開支	4,704	5,685	1,238	1,828

於2024年，實際所得稅稅率高於25%，主要由於若干不可扣稅開支。於2025年，實際稅率為26.3%，略微高於25%，主要由於若干開支為不可扣稅開支。於2026年上半年，我們的實際稅率低於25%，主要是由於若干附屬公司符合小微企業資格而可享受5%的優惠所得稅稅率。

年／期內溢利

由於上述原因，我們於2025財年錄得淨溢利人民幣15.9百萬元，而於2024財年錄得淨溢利人民幣7.9百萬元。我們的淨溢利由2025年上半年的人民幣0.6百萬元顯著增至2026年上半年的人民幣7.6百萬元。

財 務 資 料

綜合財務狀況表節選項目的討論

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表概要。

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	6,658	4,722	4,133
投資物業	21,648	511	393
使用權資產	75	315	427
租賃投資淨額	34,682	24,167	26,022
無形資產	317	492	712
於一間聯營公司的投資	—	135	62
預付款項、其他應收款項及其他資產	760	689	995
遞延稅項資產	5	58	43
非流動資產總值	64,145	31,089	32,787
流動資產			
貿易應收款項	18,874	22,368	25,771
租賃投資淨額	6,432	7,150	5,641
預付款項、其他應收款項及其他資產	174,350	44,320	44,779
受限制銀行存款	5,524	657	752
現金及現金等價物	8,931	15,211	16,877
流動資產總值	214,111	89,706	93,820
流動負債			
貿易應付款項	4,413	7,866	3,795
其他應付款項及應計費用	105,270	35,257	37,617
計息銀行借款	5,119	—	—
租賃負債	10,357	3,830	3,179
應付稅項	9,189	3,722	3,767
流動負債總額	134,348	50,675	48,358
流動資產淨值	79,763	39,031	45,462

財 務 資 料

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
計息銀行借款	80,000	—	—
租賃負債	39,501	12,067	13,051
遞延稅項負債	3,022	3,009	2,562
非流動負債總額	122,523	15,076	15,613
資產淨值	21,385	55,044	62,636
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	3,000	36,000	36,000
儲備	18,553	18,662	25,704
	21,553	54,662	61,704
非控股權益	(168)	382	932
權益總額	21,385	55,044	62,636

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括電子及辦公設備、汽車以及租賃物業裝修。我們的物業、廠房及設備由於2024年12月31日的人民幣6.7百萬元減少至於2025年12月31日的人民幣4.7百萬元，並進一步減少至於2026年6月30日的人民幣4.1百萬元，主要因折舊所致。

投資物業

我們的投資物業主要包括分類為經營租賃的分租，其項下授予租戶的租期並未涵蓋相應主租賃的絕大部分剩餘租期。因此，我們保留與相關物業使用權相關的絕大部分風險及回報。於2024年及2025年12月31日，我們的投資物業主要包括本集團在管的產業園區內的工廠、寫字樓及公寓，以及位於中國的商業物業內若干零售店舖及辦公物業，該等物業乃為賺取收入而持有，並由本集團根據經營租賃將其分租予第三方。於2024年，本集團的投資性物業增加人民幣66.5百萬元，此乃因應其透過轉租模式擴展產業園區業務，而將數項轉租安排進行初始確認所致導致。

於2024年期間，其中一項轉租項目陷入虧損狀態。因此，為降低業務風險，特別是在市場環境較為不利的情況下，我們於2024年底作出戰略決策，大幅終止轉租模式。根據此新安排，本集團不再持有租賃權益，亦不再將相關物業確認為投資性物業，轉而收取受託管理服務費，且無須承擔與租賃相關的風險，例如空置的損失風險或租金差額風險。據此，相關投資性物業已予以終止確認，導致同年錄得出售收益人民幣42.4百萬元。

財 務 資 料

投資物業的賬面值由於2024年12月31日的人民幣21.6百萬元進一步大幅減少至於2025年12月31日的人民幣0.5百萬元。大幅減少乃主要由於2025年8月提早終止與分租模式項下一項物業相關的主要主租賃，導致終止確認相關投資物業結餘。提早終止租賃的決定乃由於該項目持續無法盈利所致，原因為所產生的租金收入不足以彌補本集團應付其客戶的相應租金責任。本公司主動接洽業主並磋商提早終止租賃協議。該結果令本集團不再產生與該項目相關的進一步財務虧損並減輕未來下行風險。隨著本集團繼續由分租模式轉向委託管理服務模式，於2025年12月31日，僅剩一份與分租模式相關的合約。投資物業因折舊及出售於2026年6月30日進一步減少至人民幣0.4百萬元。

使用權資產

我們的使用權資產主要指就其營運所用僱員公寓及辦公物業的租賃合約。

租賃投資淨額

我們的租賃投資淨額主要包括分類為經營租賃的分租，在該等租賃下，授予租戶的租期基本涵蓋相應主租賃的絕大部分剩餘租期。如果分租被分類為融資租賃，本集團被視為已將與相關物業使用權相關的絕大部分風險和回報轉移予租戶。

於2024年及2025年12月31日，我們租賃投資淨額主要指本集團管理的若干產業園區的屋頂租賃區域，該等區域乃從物業所有人處租入，並根據融資租賃安排分租以提供能源相關服務，以及中國商業物業內的若干零售店舖及辦公物業，該等物業以融資分租安排持有以賺取租金收入。

租賃投資淨額（包括即期及非即期部分）從2024年12月31日的人民幣41.1百萬元下降至2025年12月31日的人民幣31.3百萬元，主要是因為本集團於2024年底大幅停止分租安排。於2025年12月31日的剩餘餘額主要包括用於能源相關服務的租賃屋頂以及與2025年仍以分租模式運營的一個項目相關的融資租賃分租。於2026年6月30日，租賃投資淨額維持穩定於人民幣31.7百萬元。

貿易應收款項

於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日，我們的貿易應收款項（扣除減值撥備）分別為人民幣18.9百萬元、人民幣22.4百萬元及人民幣25.8百萬元。貿易應收款項（扣除減值前）總額增加乃主要由於：(i)我們的收入增加；及(ii)更加廣泛的市場及經濟條件令物業費收繳率下降。

財 務 資 料

下表載列於所示日期的貿易應收款項明細：

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	19,967	27,014	32,573
— 關聯方	5,084	5,827	6,265
— 獨立第三方	14,883	21,187	26,308
減：貿易應收款項減值撥備	(1,093)	(4,646)	(6,802)
貿易應收款項—淨額	18,874	22,368	25,771

減值分析於各報告日期使用基於客戶信貸風險及我們的歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣進行，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損的不同客戶組別的逾期天數。貿易應收款項減值撥備由2024年12月31日的人民幣1.1百萬元大幅增加至2025年12月31日的人民幣4.6百萬元，並進一步增加至2026年6月30日的人民幣6.8百萬元，原因為(i)來自浙中吉成國際智享美谷產業園若干客戶的違約應收款項於2025年12月31日及於2026年6月30日分別為人民幣2.7百萬元及人民幣3.3百萬元（詳情請參閱「貿易應收款項周轉天數」分節）；及(ii)根據其賬齡分析，逾期超過1年但少於2年的貿易應收款項亦由2024年12月31日的人民幣0.3百萬元大幅增加至2025年12月31日的人民幣1.3百萬元，並進一步增加至2026年6月30日的人民幣3.0百萬元，而預期信貸虧損率於2025年12月31日為63.99%及2026年6月30日為65.56%。於釐定物業管服務貿易應收款項的可收回性時，我們於估計應收款項的未來現金流量時計及多項指標，包括其後結算狀況、客戶的歷史撇銷經驗及管理費收繳率。

於最後實際可行日期，貿易應收款項（扣除於2026年6月30日的貿易應收款項減值撥備前）中的人民幣8.5百萬元或26.3%隨後已結清。於最後實際可行日期，貿易應收款項（扣除於2026年6月30日應收關聯方的貿易應收款項減值撥備前）中的人民幣3.8百萬元或61.2%隨後已結清。於最後實際可行日期，貿易應收款項（扣除於2026年6月30日應收第三方的貿易應收款項減值撥備前）中的人民幣4.7百萬元或18.0%隨後已結清。

下表載列我們於所示日期的貿易應收款項總額基於發票日期的賬齡分析：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	19,643	22,964	25,959
1至2年	302	1,280	3,014
2年以上	22	83	279
已拖欠應收款項	—	2,687	3,321
	<u>19,967</u>	<u>27,014</u>	<u>32,573</u>

財務資料

我們賬齡為1年內的貿易應收款項由2024年12月31日的人民幣19.6百萬元增至2025年12月31日的人民幣23.0百萬元，並進一步增加至2026年6月30日的人民幣26.0百萬元。我們賬齡為1至2年的貿易應收款項由2024年12月31日的人民幣0.3百萬元顯著增至2025年12月31日的人民幣1.3百萬元，主要是由於若干客戶延遲結清發票所致。該結餘於2026年6月30日增加至人民幣3.0百萬元，乃由於對若干國有企業客戶的收款及結算時間以及相對較長的內部結算過程。我們賬齡為2年以上的貿易應收款項保持在低水平，於2024年12月31日、2025年12月31日及2026年6月30日分別約為人民幣22,000元、人民幣83,000元及人民幣0.3百萬元，佔貿易應收款項總額均不到1.0%。

於釐定來自物業管理及增值服務的貿易應收款項的可收回性時，我們已對貿易應收款項進行減值評估。我們採用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），貿易應收款項已根據共同的信貸風險特徵及賬齡期進行分組。貿易應收款項的預期信貸虧損乃根據其過往信貸虧損經驗計算，並就債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。除預期信貸虧損評估外，本集團已實施一系列措施以平穩推進及加快貿易應收款項的催收工作。該等措施包括密切監察逾期賬目、與客戶保持定期溝通以跟進待付款項、與開發商（包括母公司集團（倘相關））協調以解決影響結算的任何運營或交付相關問題，以及與客戶制定明確的付款時間表。本集團亦定期審查應收款項的可收回性，並適時更新減值撥備，以確保財務報表反映可收回金額。鑒於上文所述我們嚴謹的信貸評估、持續監控及主動跟進，我們確認撥備屬充足，且預期於可預見未來貿易應收款項的可收回性不會出現任何重大問題。

貿易應收款項周轉天數

下表載列我們貿易應收款項於所示年度的平均周轉天數：

	2024財年	2025財年	2026年上半年
貿易應收款項周轉天數	84	113	136
關聯方貿易應收款項周轉天數	170	93	93
獨立第三方的貿易應收款項	59	108	153

附註：貿易應收款項周轉天數的計算方法為將貿易應收款項於該年／期內的期初及期末結餘的算術平均值除以相應年／期內的收入，再乘以有關年或期內的天數（即2024財年及2025財年為365天，2026年上半年為183天）。

我們的平均貿易應收款項周轉天數由84天大幅增加至113天。該轉差乃主要由於獨立第三方客戶的收款期限大幅延長，由2024財年的59天延長至2025財年的108天，並進一步延長至2026年上半年的153天。來自獨立第三方的貿易應收款項收款期延長主要歸

財 務 資 料

因於多項因素。具體而言，本集團其中一名最大客戶（一家國有企業）向本集團分包四個產業園區項目的物業管理服務，分別約佔本集團於2025年12月31日及2026年6月30日貿易應收款項淨額的40%及30%，該客戶通常需要較長時間完成其內部付款審批及結算程序。

有關延長結算週期在中國國有企業中屬常見現象，原因為付款通常須經過更嚴格的內部審查、預算編製及審批程序。因此，與私營企業客戶相比，來自該等客戶的應收款項收款期一般較長。

此外，浙中吉成國際智享美谷產業園的若干客戶於往績記錄期間延遲繳付其物業管理費。該等延遲主要歸因於開發商（母公司集團成員）延遲交付產業園區單位，而客戶正與開發商協調解決方案，因而影響其向本集團付款的時間。由於於往績記錄期間並未達成解決方案，相關貿易應收款項人民幣2.7百萬元及人民幣3.3百萬元已於2025年12月31日及2026年6月30日悉數減值。

本集團已實施一系列措施以平穩推進及加快貿易應收款項的催收工作。該等措施包括密切監察逾期賬目、與客戶保持定期溝通以跟進待付款項、與開發商（包括母公司集團（倘相關））協調以解決影響結算的任何運營或交付相關問題，以及與客戶制定明確的付款時間表。本集團亦定期審查應收款項的可收回性，並適時更新減值撥備，以確保財務報表反映可收回金額。

預付款項、其他應收款項及其他資產

下文載列於所示日期的預付款項、其他應收款項及其他資產明細：

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
預付款項	208	380	193
其他流動資產	236	—	2
其他應收款項	173,463	41,510	41,550
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	<u>174,350</u>	<u>44,320</u>	<u>44,779</u>
非流動資產			
其他應收款項	635	635	335
物業、廠房及設備以及無形資產的預付款項	<u>125</u>	<u>54</u>	<u>660</u>
總計	<u>760</u>	<u>689</u>	<u>995</u>

財 務 資 料

預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括關聯方的其他應收款項，該等款項為向關聯方墊付的貸款。預付款項、其他應收款項及其他資產由於2024年12月31日的人民幣174.4百萬元大幅減少至於2025年12月31日的人民幣44.3百萬元，乃主要由於關聯方結算令其他應收款項由人民幣173.5百萬元減少至人民幣41.5百萬元。與關聯方的餘下非貿易結餘將於[編纂]前結算。於2026年6月30日，結餘保持穩定在人民幣44.8百萬元。於最後實際可行日期，我們於2025年12月31日的其他應收款項中的人民幣0.5百萬元或1.2%隨後已結清。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指應付給供應商及分包商的款項。我們的貿易應付款項由於2024年12月31日的人民幣4.4百萬元增加至於2025年12月31日的人民幣7.9百萬元。貿易應付款項增加乃主要由於：(i)分包成本增加，原因為我們將若干勞動密集項目職能外包予外部服務提供商；及(ii)新產業園區於2025年開始運營，導致清潔及廢物處理服務的應付款項增加。貿易應付款項因向供應商作出結算於2026年6月30日減少至人民幣3.8百萬元。

貿易應付款項周轉天數

下表載列我們於所示年度／期間的貿易應付款項周轉天數：

	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
貿易應付款項周轉天數	<u>58</u>	<u>54</u>	<u>56</u>

附註：貿易應付款項周轉天數的計算方法為將貿易應付款項於該年內的期初及期末結餘的算術平均值除以相應年內的銷售成本，再乘以有關年內的天數（即2024財年及2025財年為365天，2026年上半年為183天）。

下表載列我們於所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日 2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	於2026年 6月30日 人民幣千元
1年內	1,743	5,071	3,788
1年以上	<u>2,670</u>	<u>2,795</u>	<u>7</u>
總計	<u>4,413</u>	<u>7,866</u>	<u>3,795</u>

於最後實際可行日期，我們於2025年12月31日的貿易應付款項中的人民幣1.8百萬元或46.7%隨後已結清。

財 務 資 料

其他應付款項及應計費用

下表載列我們於所示日期的其他應付款項及應計費用明細：

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	70,347	9,919	16,955
財務擔保合約	10,300	—	—
合約負債	5,191	8,166	6,342
預收款項	5,767	463	291
應付工資	9,479	7,927	6,317
其他應繳稅項	3,445	2,489	2,225
應計[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>105,270</u>	<u>35,257</u>	<u>37,617</u>

其他應付款項為我們其他應付款項及應計費用中佔比最大的組成部分，於2024年、2025年12月31日以及2026年6月30日分別佔總額約66.8%、28.1%及45.1%。下表載列於所示日期的其他應付款項的進一步明細：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯公司款項	48,114	13	2,444
按金	5,871	6,236	6,020
政府補助	6,040	617	617
公用事業費用	7,197	988	541
專業費用	1,694	—	—
平台服務費	1,050	639	343
代收款項	—	—	5,000
其他	<u>381</u>	<u>1,426</u>	<u>1,990</u>
總計	<u>70,347</u>	<u>9,919</u>	<u>16,955</u>

於本集團其他應付款項中，應付關聯公司款項由2024年12月31日約人民幣48.1百萬元大幅減少至2025年隨後結清後約人民幣13,000元。應付關聯公司款項指與關聯方的無抵押、免息結餘，且須按要求償還。

政府補助指根據《關於進一步加強保障性租賃住房建設管理有關工作的通知》(浙建保發[2022]97號)及《南潯區保障性租賃住房專項資金管理暫行辦法》(潯財綜[2022]70號)收取的專項資金，該等資金指定用於支持合資格的保障性租賃住房建設、翻新或收購。於2025年12月31日及2026年6月30日，結餘由2024年的人民幣6.0百萬元大幅減少至2025年的人民幣0.6百萬元，原因為該等資金隨後於期內用於合資格項目支出。由於資

財 務 資 料

金嚴格根據實際產生的項目成本（如建設及翻新支出）發放，提取情況反映相關保障性住房項目的進度。剩餘結餘人民幣0.6百萬元乃為未來合資格支出而預留。公用事業費主要指代客戶收取的水電費，於本集團終止該等代收及轉付安排，以減輕行政負擔後，由2024年12月31日的人民幣7.2百萬元減少至2025年12月31日的人民幣1.0百萬元及於2026年6月30日的人民幣0.5百萬元。

其他應付款項（其中包括應付款項及應計費用）的減少，很大程度上被應計[編纂]的增加（由2024年的人民幣[編纂]百萬元上升至2025年的人民幣[編纂]百萬元）所抵銷，反映本集團籌備建議[編纂]的工作增加。

於2024年，我們就其銀行融資向一名關聯方提供財務擔保。根據該擔保，若發生違約，我們須向銀行賠償本金及利息。該銀行融資總額為人民幣87.2百萬元，其中關聯方已動用人民幣58.0百萬元。於2025年12月，該財務擔保已獲解除。剩餘其他關聯方應付款項將於[編纂]前結清。

於最後實際可行日期，我們於2026年6月30日的其他應付款項中的人民幣3.7百萬元或21.8%隨後已結清。

其他應付款項由2025年12月31日的人民幣9.9百萬元增至2026年6月30日的人民幣17.0百萬元，主要乃由於代表獨立第三方開發商收取人民幣5.0百萬元（指我們就提供物業銷售支持服務代表該開發商向多名潛在買家收取的意向保證金）。

我們的合約負債主要指就物業管理服務自客戶收取的墊款及我們提供合約服務的責任。我們的合約負債因業務擴張而由2024年12月31日人民幣5.2百萬元增至於2025年12月31日的人民幣8.2百萬元。於2026年6月30日，有關結餘減少至人民幣6.3百萬元。於2026年8月31日，我們合約負債中的人民幣5.1百萬元或81.0%已確認為收入。

租賃負債

我們於中國租賃多項物業，主要用於提供分租模式項下的商業運營服務及亦用作我們的辦事處。下表載列我們於所示日期的租賃負債明細：

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債			
— 流動部分	10,357	3,830	3,179
— 非流動部分	<u>39,501</u>	<u>12,067</u>	<u>13,051</u>
總計	<u>49,858</u>	<u>15,897</u>	<u>16,230</u>

我們的租賃負債由2024年12月31日的人民幣49.9百萬元大幅減少至2025年12月31日的人民幣15.9百萬元，主要因提前終止商業運營服務項下一個分租合約致使終止確認租賃負債所致。租賃負債隨後於2026年6月30日保持穩定在人民幣16.2百萬元。

財 務 資 料

流動資產及流動負債

下表載列我們於所示日期的流動資產、流動負債及流動資產淨值明細：

	於12月31日		於2026年	於2026年
	2024年	2025年	6月30日	7月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
流動資產				
貿易應收款項	18,874	22,368	25,771	25,205
租賃投資淨額	6,432	7,150	5,641	5,503
預付款項、其他應收款項及其他資產	174,350	44,320	44,779	44,416
受限制銀行存款	5,524	657	752	752
現金及現金等價物	8,931	15,211	16,877	18,172
流動資產總值	214,111	89,706	93,820	94,048
流動負債				
貿易應付款項	4,413	7,866	3,795	4,008
其他應付款項及應計費用	105,270	35,257	37,617	38,550
計息銀行借款	5,119	—	—	—
租賃負債	10,357	3,830	3,179	3,260
應繳稅項	9,189	3,722	3,767	2,371
流動負債總額	134,348	50,675	48,358	48,189
流動資產淨值	79,763	39,031	45,462	45,859

我們的流動資產淨值由2024年12月31日的人民幣79.8百萬元大幅減少至2025年12月31日的人民幣39.0百萬元，主要是由於關聯方隨後結算後其他應收款項有所減少以及受限制銀行存款、用以償還與關聯方的其他應付款項及銀行借款的現金及現金等價物有所減少。因此，我們的流動負債總額亦由2024年12月31日的人民幣134.3百萬元大幅減少至2025年12月31日的人民幣50.7百萬元，其他應付款項及應計費用以及計息銀行借款亦有所減少。

我們的流動資產淨值由2025年12月31日的人民幣39.0百萬元略微增加至2026年6月30日的人民幣45.5百萬元，主要歸因於(i)貿易應收款項增加；(ii)現金及現金等價物增加；(iii)貿易應付款項減少；及被(iv)租賃淨投資減少所抵銷的合併影響。於2026年7月31日，我們的流動資產淨值維持穩定於人民幣45.9百萬元。

財 務 資 料

流動資金及資本資源

概覽

我們過往主要透過業務營運產生的現金為現金需求提供資金。於[編纂]後，我們計劃透過業務營運產生的現金以及[編纂][編纂]，為未來資本需求提供資金。我們現時預計未來運營所需的融資不會發生任何變化。

現金流量

下表載列我們於所示年度綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	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
經營活動所得現金流量			
經營活動所得現金淨額	30,972	2,176	4,466
投資活動所得現金流量			
投資活動(所用)／所得現金淨額	(94,862)	123,908	(1,510)
融資活動所得現金流量			
融資活動所得／(所用)現金淨額	69,686	(119,804)	(1,290)
現金及現金等價物增加淨額	5,796	6,280	1,666
年／期初現金及現金等價物	3,135	8,931	15,211
年／期末現金及現金等價物	8,931	15,211	16,877

經營活動現金流量

經營活動現金流量淨額主要包括自提供物業管理及商業運營服務所收取的費用。我們的經營活動現金流量主要反映(i)就物業、廠房及設備以及投資物業折舊、使用權資產折舊、金融資產減值虧損撥備及出售投資物業收益淨額等非現金及非經營項目作出調整的除所得稅前溢利；(ii)貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、合約負債及受限制銀行存款變動等營運資金變動的影響；及(iii)已繳所得稅。

於2026年上半年，我們的經營活動現金流量淨額為人民幣4.5百萬元。此指我們的除所得稅前溢利人民幣9.4百萬元，主要經以下各項作出調整：(i)金融資產減值虧損淨額人民幣2.2百萬元；及(ii)使用權資產折舊。營運資金變動導致現金流出人民幣6.8百萬元，主要包括貿易應收款項增加人民幣5.6百萬元及貿易應付款項減少人民幣4.1百萬元，部分被其他應付款項及應計費用增加人民幣2.4百萬元所抵銷。於2026年上半年，我們亦已繳付所得稅人民幣2.2百萬元。

於2025財年，我們的經營活動現金流量淨額僅為人民幣2.2百萬元。該款項指我們的除所得稅前溢利人民幣21.6百萬元，主要經以下各項作出調整：(i)貿易應收款項減值虧損撥備人民幣3.6百萬元；(ii)物業、廠房及設備、使用權資產以及投資物業折舊合共

財務資料

人民幣4.1百萬元；(iii)財務成本人民幣3.7百萬元，部分被重新計量財務擔保合約人民幣2.3百萬元及提早終止租賃安排的收益人民幣4.3百萬元所抵銷。營運資金變動產生現金流出人民幣11.3百萬元，主要包括其他應付款項及應計費用減少人民幣18.1百萬元及貿易應收款項增加人民幣7.0百萬元，部分被預付款項、其他應收款項及其他資產減少人民幣5.4百萬元、提取受限制銀行存款人民幣4.9百萬元以及貿易應付款項增加人民幣3.5百萬元抵銷。於2025財年，我們亦已繳付所得稅人民幣11.2百萬元。

於2024財年，經營活動產生之現金流量淨額為人民幣31.0百萬元。該款項指除所得稅前溢利人民幣12.6百萬元，主要經以下各項作出調整：(i)投資物業折舊人民幣13.4百萬元；(ii)財務成本人民幣7.0百萬元；(iii)物業、廠房及設備折舊人民幣2.1百萬元，部分被出售投資物業收益人民幣1.8百萬元及提早終止租賃安排的收益人民幣2.4百萬元所抵銷。營運資金變動產生現金流入人民幣1.0百萬元，主要包括其他應付款項及應計費用增加人民幣25.3百萬元，惟部分被貿易應收款項增加人民幣5.4百萬元、存入受限銀行存款減少人民幣5.4百萬元、貿易應付款項減少人民幣5.7百萬元以及預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣6.6百萬元所抵銷。

與投資活動有關的現金流量

於2026年上半年，我們於投資活動中使用人民幣1.5百萬元，主要包括購買無形資產人民幣1.0百萬元及購買物業、廠房及設備項目人民幣0.5百萬元。

於2025財年，我們自投資活動產生人民幣123.9百萬元，主要包括償還關聯方貸款人民幣165.8百萬元及給予關聯方貸款預付款項人民幣41.2百萬元。

於2024財年，本集團於投資活動中使用人民幣94.9百萬元，主要包括(i)給予關聯方貸款預付款項人民幣139.9百萬元；(ii)償還關聯方貸款人民幣46.9百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣1.7百萬元。

與融資活動有關的現金流量

於2026年上半年，我們於融資活動使用人民幣1.3百萬元，主要包括支付[編纂]人民幣0.8百萬元及租賃負債本金部分人民幣0.5百萬元。

於2025財年，我們於融資活動中使用人民幣119.8百萬元，主要包括償還銀行借款人民幣85.0百萬元以及償還關聯方的借款人民幣65.2百萬元，部分被向關聯方取得貸款的所得款項人民幣23.6百萬元、股東注資人民幣3.0百萬元及發行股份所得款項人民幣7.0百萬元抵銷。

於2024財年，我們於融資活動產生人民幣69.7百萬元，主要包括提取新借入銀行借款人民幣90.0百萬元及向關聯方取得貸款的所得款項人民幣35.2百萬元，惟部分被償還關聯方的借款人民幣37.0百萬元、支付租賃負債本金部分人民幣11.4百萬元、償還銀行借款人民幣5.0百萬元及利息付款人民幣4.9百萬元所抵銷。

財 務 資 料

債 項

借 款

下表載列我們於所示日期的債務明細：

	於2024年12月31日		於2026年 6月30日	於2026年 7月31日
	2024年	2025年	6月30日	7月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
流動負債				
— 計息銀行借款	5,119	—	—	—
— 應付關聯方款項 (非貿易性質)	41,611	13	—	—
— 租賃負債	10,357	3,830	3,179	3,260
	57,087	3,843	3,179	3,260
非流動負債				
— 計息銀行借款	80,000	—	—	—
— 租賃負債	39,501	12,067	13,051	13,028
	176,588	15,910	16,230	16,288

於2024年12月31日，我們擁有來自一家銀行的計息借款人民幣85.1百萬元。於2024年，母公司集團旗下兩家實體已簽訂最高抵押擔保合約，為本集團取得的銀行融資提供擔保。於2024年12月31日及2025年12月31日，本集團已提取但尚未到期的融資額分別為人民幣85.1百萬元及零。由於本集團於相關時間並無足夠獨立信貸資質或資產以自行取得外部融資，故該等銀行借款乃於母公司集團的支持下取得，包括提供母公司集團的固定資產作為抵押。

此類銀行借款的提取大部分亦用於滿足母公司集團的資金需求，導致本集團賬目中錄得相應的應收母公司集團款項。

作為本集團[編纂]籌備的一部分，董事已採取積極措施，以加強本集團於財務及營運方面相對於母公司集團的獨立性。於2025年6月，關聯方擔保合約已終止，本集團於2025年全數償還上述銀行借款，從而終止對母公司集團資產支持融資安排的依賴。於2026年6月30日，我們僅有租賃負債人民幣16.2百萬元。截至最後實際可行日期，本集團不再存在任何以母公司集團資產作擔保的銀行借款。

財 務 資 料

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，並無拖欠負債付款及／或違反契諾或與尚未償還債務、擔保、資產質押或其他或然責任有關的承諾。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們於獲取信貸融資時並無遭遇任何困難，亦無發生融資被撤銷或被要求提前還款的情況。

租賃負債

於2024年12月31日、2025年12月31日、2026年6月30日及2026年7月31日，我們分別錄得租賃負債總額（包括流動部分及非流動部分）人民幣49.9百萬元、人民幣15.9百萬元、人民幣16.2百萬元及人民幣16.3百萬元。請參閱「綜合財務狀況表節選項目的討論－租賃負債」。

除本文件所披露者或任何集團內部負債外，於2026年7月31日，我們並無任何尚未償還或已獲授權發行但尚未發行之債務證券、定期貸款、借款或具有借款性質之債務、承兌信貸、分期付款購買承諾、抵押及押記、或然負債或擔保。於最後實際可行日期，我們並無任何銀行融資或未償還借款，且不受任何重大契諾或承諾所規限，亦無任何重大擔保、主要資產質押或其他或然責任。董事確認，除上文所披露者外，自2026年7月31日起及直至最後實際可行日期，我們的債務並未發生任何重大變動。

或然負債

於2026年6月30日，我們並無任何重大或然負債。董事確認，自2026年6月30日起及直至最後實際可行日期，本集團的或然負債並無發生重大不利變動。

資本開支

下表載列於所示年度／期間我們過往資本開支的明細：

	截至12月31日止年度		截至 6月30日 止六個月
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置物業、廠房及設備	1,825	438	591
添置投資物業	66,533	1,330	259
添置使用權資產	—	375	180
添置無形資產	<u>206</u>	<u>259</u>	<u>973</u>
總計	<u>68,564</u>	<u>2,402</u>	<u>2,003</u>

於往績記錄期間，我們於2024財年為支持商業運營服務項下的分租模式而進行投資物業及租賃投資淨額收購，從而產生最大規模的資本開支。然而，隨著我們逐步將分租模式轉型為委託管理服務模式，為商業運營服務添置投資物業其後已於2025財年大幅減少。

財 務 資 料

關聯方交易及結餘

關聯方交易

於往績記錄期間，關聯方交易乃根據我們與有關關聯方之間協定的條款進行。我們的董事已確認，往績記錄期間的所有關聯方交易均按合理且符合本集團整體利益的正常商業條款進行。我們的董事進一步確認，該等關聯方交易將不會令我們於往績記錄期間的經營業績失實，亦不會令我們的過往業績無法反映未來表現。

下表載列於所示年度／期間我們的關聯方交易明細：

	2024財年	2025財年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	上半年	上半年
			人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
基礎物業管理服務	7,059	11,417	5,683	5,308
增值服務	389	9,952	4,089	6,303
— 能源相關服務	77	786	270	547
— 園區配套服務	—	404	—	64
— 運營支持服務	312	8,762	3,819	5,692
服務採購	12,253	24	16	—
租金費用	60	135	67	68

向關聯方提供基礎物業管理服務所得收入由2024年的人民幣7.1百萬元增加至2025年的人民幣11.4百萬元，主要歸因於大幅轉向委託管理服務模式。於該模式下，基礎物業管理費由母公司集團支付予本集團，而非由獨立租戶直接支付，原因為本集團不再與租戶直接訂立協議。根據分租模式，倘物業未能對外出租，作為租戶，我們須承擔基礎物業管理服務費，因此我們不確認未佔用單位的基礎物業管理服務收入。然而，根據委託管理服務模式，不論物業佔用與否，相關費用均由業主（母公司集團）承擔。於2025年上半年及2026年上半年，向關聯方提供基礎物業管理服務的收入分別維持穩定於人民幣5.7百萬元及人民幣5.3百萬元。

向關聯方提供增值服務所得收入由2024年的人民幣0.4百萬元大幅增加至2025年的人民幣10.0百萬元，乃受(i)本集團商業運營服務模式由分租模式戰略性轉向委託管理模式，據此本集團直接向關聯方收取管理其物業的服務費；及(ii)本集團擴展增值服務項目所驅動。向關聯方提供增值服務所得收入由2025年上半年的人民幣4.1百萬元增加至2026年上半年的人民幣6.3百萬元，主要乃由於物業銷售支持服務增長所致。

向關聯方採購服務主要指向關聯方租賃物業以分租予租戶。隨著商業運營服務模式轉變，該等採購由2024財年的人民幣12.3百萬元大幅減少至2025財年約人民幣24,000元，並減少至2026年上半年的零。

財 務 資 料

租金費用指本集團自用辦公室及員工宿舍的租賃開支。

有關關聯方交易的更多詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註26。

關聯方結餘

下表列示我們於所示日期的主要關聯方結餘明細：

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：			
貿易：			
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	1,233	—	631
金華執禦電子商務有限公司	1,667	110	834
承德百達置業有限公司	499	1,440	939
湖州龐隆吉成實業有限公司	1,188	318	651
浙江吉成實業有限公司	—	852	1,010
其他	497	3,107	2,200
小計	5,084	5,827	6,265
非貿易：			
浙江川卓建設工程有限公司	90,000	—	—
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	73,792	39,873	39,873
其他	2,341	80	15
小計	166,133	39,953	39,888
總計	171,217	45,780	46,153
應付關聯公司款項：			
貿易：			
湖州吉成實業有限公司	3,024	—	81
其他	3,479	—	2,364
小計	6,503	—	2,445
非貿易：			
浙江吉成實業有限公司	39,811	—	—
其他	1,800	13	—
小計	41,611	13	—
總計	48,114	13	2,445

財 務 資 料

來自關聯公司的貿易應收款項主要源自本集團向關聯公司提供基礎物業管理服務及增值服務。關聯公司貿易應收款項的增長主要乃由於本集團採用服務模式後，開始向多個關聯公司收取物業管理服務費，基礎物業管理服務及運營支持服務的收入增加。

來自關聯公司的其他應收款項由2024年12月31日的人民幣166.1百萬元大幅減少至2025年12月31日的人民幣40.0百萬元。於2024年12月31日應收浙江川卓建設工程有限公司款項人民幣90.0百萬元乃為其營運資金目的而墊付的貸款，有關貸款主要由本集團取得的銀行借款撥付，並由母公司集團提供的按揭擔保作抵押。關聯方的擔保合約已於2025年6月終止，前述其他應收款項人民幣90.0百萬元亦已悉數結清。於2026年6月30日，結餘維持穩定於人民幣39.9百萬元。

本集團亦錄得來自義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司的其他應收款項人民幣73.8百萬元，主要指歷史股權收購代價及項目建造資金的未償還結餘。已收到義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司的部分結算款項，於2025年12月31日未償還結餘減少至約人民幣39.9百萬元。與關聯公司的餘下非貿易結餘預計將於[編纂]前全數結清。於2024年12月31日，我們對關聯公司的非貿易其他應付款項已於2025年基本結清及於2026年6月30日維持為零。

財務比率概要

下表載列於所示日期或年度與本集團有關的若干財務比率：

	2024 財年	2025 財年	2026 年 上半年
流動比率 ⁽¹⁾	1.59	1.77	1.94
資產負債比率 ⁽²⁾	0.92	0.54	0.50
資本負債比率 ⁽³⁾	631.2%	28.9%	25.9%
權益回報率 ⁽⁴⁾	36.8%	41.7%	不適用
總資產回報率 ⁽⁵⁾	3.8%	8.0%	不適用

附註：

- (1) 流動比率乃按我們於有關年度／期間結束時的流動資產總值除以我們於相應年度／期間結束時的流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率乃按我們於有關年度／期間結束時的負債總額除以我們於相應年度／期間結束時的資產總值計算。
- (3) 資本負債比率以計息銀行借款及租賃負債的總和除以於有關年度／期間結束時的權益總額再乘以100%計算。
- (4) 權益回報率乃按我們於有關年度的溢利，除以我們於相應年度開始及結束時的權益總額平均數，再乘以100%計算。
- (5) 總資產回報率乃按我們於有關年度的溢利，除以我們於相應年度開始及結束時的平均資產總值，再乘以100%計算。

財務資料

流動比率

我們的流動比率由於2024年12月31日的1.59上升至於2025年12月31日的1.77。該上升主要是由於2025財年貿易應收款項增加人民幣3.5百萬元及銀行借款減少人民幣5.1百萬元。我們的流動比率進一步提高至2026年6月30日的1.96，主要乃由於貿易應收款項隨收入增長而增加，以及貿易應付款項因結清未償還結餘而減少。

資產負債比率

我們的資產負債比率由於2024年12月31日的0.92大幅下降至於2025年12月31日的0.54，並進一步下降至於2026年6月30日的0.50。此項下降主要由於負債減少幅度高於資產，其主因在於償還人民幣85.1百萬元的計息借款。

資本負債比率

資本負債比率由於2024年12月31日的631.2%大幅減少至於2025年12月31日的28.9%，並進一步減少至於2026年6月30日的25.7%，原因為於2025年悉數結清計息借款。

權益回報率

於2024財年及2025財年，我們的權益回報率分別為36.8%及41.7%。該增長主要歸因於淨溢利增加人民幣8.0百萬元，其增幅大於權益的增幅。

資產回報率

於2024財年及2025財年，我們的資產回報率分別為3.8%及8.0%，主要歸因於2025財年的溢利增加人民幣8.0百萬元。

承擔

於2024年及2025年12月31日以及於2026年6月30日，我們並無任何重大資本承擔，且我們（作為承租人）並無於2024年、2025年12月31日及2026年6月30日尚未開始的租賃合約。

資產負債表外承擔及安排

於往績記錄期間，我們並無訂立任何重大財務擔保或其他承擔，以擔保任何獨立第三方的付款責任。我們並無訂立任何與股權掛鉤且分類為股東權益或並未在綜合財務報表內反映的衍生合約。我們並無於轉讓予未綜合實體的資產中擁有作為向該實體提供信貸、流動資金或市場風險支援的任何保留或或有權益。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或為我們提供租賃、對沖或研發服務的任何未綜合實體的任何可變權益。

財務資料

關於市場風險的定性及定量披露

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動有關的虧損風險。在日常業務過程中，我們面對多種市場風險，包括下文所載信用風險及流動資金風險。我們管控及監察該等風險以確保及時有效採取適當措施。有關更多詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註30。

股息及股息政策

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無支付或宣派股息。

董事會負責將有關股息派付的建議(如有)提交股東大會批准。董事會日後可能於考慮我們的可供分派溢利、財務狀況、現金流量、預期未來資本開支、股東回報、資本需求、財務成本、外部融資環境及董事可能認為相關的任何其他因素後宣派股息。宣派及派付股息以及股息的金額將受我們的組織章程細則及中國公司法的規定規限。根據中國公司法及組織章程細則，股息按股東的持股比例向股東分派。派付股息可能亦受到法律限制限制。

於最後實際可行日期，我們並無正式股息政策或固定股息分派比率。然而，倘我們的現金及可供分派儲備、投資需求以及現金流量及營運資金需求允許並獲股東批准，董事現時擬於[編纂]後宣派及建議派發金額不少於自截至2027年12月31日止財政年度起在日常業務所得全年可供分派溢利的20%的股息(如有)。

營運資金充足性

我們主要透過經營活動所得現金的現金流量撥付我們的營運資金需求。經計及我們可獲取的財務資源(包括經營活動所得現金流量、我們於2026年6月30日的現金及現金等價物人民幣16.9百萬元以及[編纂]的估計[編纂])，董事於作出審慎周詳查詢後認為，自本文件日期起未來至少12個月我們有充足營運資金。

可供分派儲備

於2026年6月30日，本集團已根據香港財務報告準則會計準則保留盈利人民幣24.1百萬元，作為可分派予股東的儲備。

[編纂]

[編纂]主要包括有關[編纂]的[編纂]費用以及法律及專業費用。假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的[編纂])，本集團將承擔的[編纂]估計約為[編纂]百萬港元(相當於人民幣[編纂]百萬元)(即[編纂]總額的[編纂]%)，其中人民幣[編纂]百萬元、人民幣[編纂]百萬元及人民幣[編纂]百萬元於2024財年、2025財年及2026年上半年已分別計入我們的綜合損益及其他全面收益表，約人民幣[編纂]百萬元預期將於

財 務 資 料

往績記錄期間後計入損益及其他全面收益，及約人民幣[編纂]百萬元直接歸屬於我們[編纂]的[編纂]及[編纂]，並將於[編纂]時自權益中扣除。我們[編纂]本質上由以下兩部分組成：(i)[編纂]約[編纂]百萬港元，及(ii)非[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元，其中包括法律顧問及申報會計師費用及開支約[編纂]百萬港元以及其他費用及開支約[編纂]百萬港元。估計[編纂]須根據已產生或將產生的實際數額調整。

未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值

請參閱「附錄二—未經審核[編纂]財務資料」。

近期發展及並無重大不利變動

詳情請參閱本文件「概要—近期發展及並無重大不利變動」一節。

董事確認，截至本文件日期，除上文所披露者外，本集團的財務、營運狀況或前景自2026年6月30日以來概無重大不利變動，且自2026年6月30日起，並無發生任何會對本文件附錄一會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

根據GEM上市規則須予披露之事項

董事已確認，於最後實際可行日期，並無出現需要根據GEM上市規則第17.15條至第17.21條作出披露之情況。

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。

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構 及 條 件

[編 纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

附 錄 一

會 計 師 報 告

以下為 貴公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，乃為載入本文件而編製。

[To insert the firm's letterhead]

就歷史財務資料致河北聯吉啟成產業園區運營管理股份有限公司董事及南強資本有限公司的會計師報告

緒言

我們就第I-4至I-76頁所載的河北聯吉啟成產業園區運營管理股份有限公司(「貴公司」)(前稱河北聯集科技產業發展股份有限公司)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括截至2024年及2025年12月31日止年度以及截至2026年6月30日止六個月(「有關期間」)的 貴集團綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、 貴集團綜合財務狀況表及於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日的 貴公司財務狀況表，以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4至I-76頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入 貴公司日期為[日期]的文件(「文件」)而編製，文件涉及 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM首次[編纂]。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責按照歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製真實而公允的歷史財務資料，並落實董事認為就編製歷史財務資料而言屬必要的內部控制，以確保並無重大錯誤陳述(不論是由於欺詐或錯誤引致)。

申報會計師的責任

我們的責任是就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則，並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理確認。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是由於欺詐或錯誤引致)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製真實而公允的歷史財務資料有關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非旨在就實體內部控制的成效

附 錄 一

會 計 師 報 告

發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準，真實而公允地反映 貴集團及 貴公司於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日的財務狀況以及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱 貴集團的中期比較財務資料，包括 貴集團截至2025年6月30日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載之呈列基準及編製基準呈列及編製中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱的規定進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故我們無法保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項致使我們相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載之呈列基準及編製基準編製。

根據聯交所GEM證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報的事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第[I-3]頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註11，當中指出 貴公司於有關期間內並無支付任何股息。

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立以來尚未編製任何法定財務報表。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表為歷史財務資料的依據，乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

除另有指明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，所有金額均約整至最接近千位（人民幣千元）。

附 錄 一

會 計 師 報 告

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度 2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2025年 人民幣千元 (未經審核)	2026年 人民幣千元
收入	5	71,683	79,672	36,295	40,224
銷售成本		<u>(45,659)</u>	<u>(41,122)</u>	<u>(21,711)</u>	<u>(19,078)</u>
毛利		26,024	38,550	14,584	21,146
其他收入及收益	5	4,411	6,287	1,015	215
銷售及分銷開支		(377)	(2,013)	(867)	(517)
行政開支		(10,854)	(15,610)	(5,645)	(8,643)
金融工具虧損撥備 撥回／(減值虧損)					
淨額		410	(1,273)	(4,288)	(2,156)
其他開支		(39)	(585)	(43)	(187)
融資成本	7	(6,975)	(3,734)	(2,928)	(365)
分佔一間聯營公司 虧損		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(73)</u>
除稅前溢利	6	12,600	21,622	1,828	9,420
所得稅開支	10	<u>(4,704)</u>	<u>(5,685)</u>	<u>(1,238)</u>	<u>(1,828)</u>
年／期內溢利		<u>7,896</u>	<u>15,937</u>	<u>590</u>	<u>7,592</u>
年／期內全面收益 總額		<u>7,896</u>	<u>15,937</u>	<u>590</u>	<u>7,592</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人		8,134	15,747	472	7,042
非控股權益		<u>(238)</u>	<u>190</u>	<u>118</u>	<u>550</u>
		<u>7,896</u>	<u>15,937</u>	<u>590</u>	<u>7,592</u>
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利 基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日 2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	於6月30日 2026年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	6,658	4,722	4,133
投資物業	14	21,648	511	393
使用權資產	15	75	315	427
租賃投資淨額	15	34,682	24,167	26,022
無形資產		317	492	712
於一間聯營公司的投資		—	135	62
預付款項、其他應收款項及 其他資產	17	760	689	995
遞延稅項資產	22	5	58	43
非流動資產總額		64,145	31,089	32,787
流動資產				
貿易應收款項	16	18,874	22,368	25,771
租賃投資淨額	15	6,432	7,150	5,641
預付款項、其他應收款項及其他 資產	17	174,350	44,320	44,779
受限制銀行存款	18	5,524	657	752
現金及現金等價物	18	8,931	15,211	16,877
流動資產總額		214,111	89,706	93,820
流動負債				
貿易應付款項	19	4,413	7,866	3,795
其他應付款項及應計費用	20	105,270	35,257	37,617
計息銀行借款	21	5,119	—	—
租賃負債	15	10,357	3,830	3,179
應付稅項		9,189	3,722	3,767
流動負債總額		134,348	50,675	48,358

附 錄 一

會 計 師 報 告

		於12月31日		於6月30日
	附註	2024年	2025年	2026年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產淨額		<u>79,763</u>	<u>39,031</u>	<u>45,462</u>
總資產減流動負債		<u>143,908</u>	<u>70,120</u>	<u>78,249</u>
非流動負債				
計息銀行借款	21	80,000	—	—
租賃負債	15	39,501	12,067	13,051
遞延稅項負債	22	<u>3,022</u>	<u>3,009</u>	<u>2,562</u>
非流動負債總額		<u>122,523</u>	<u>15,076</u>	<u>15,613</u>
淨資產		<u>21,385</u>	<u>55,044</u>	<u>62,636</u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	23	3,000	36,000	36,000
儲備	24	<u>18,553</u>	<u>18,662</u>	<u>25,704</u>
		21,553	54,662	61,704
非控股權益		<u>(168)</u>	<u>382</u>	<u>932</u>
總權益		<u>21,385</u>	<u>55,044</u>	<u>62,636</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

綜合權益變動表

	母 公 司 擁 有 人 應 佔				總 計 人民幣 千元	非 控 股 權 益 人民幣 千元	總 權 益 人民幣 千元
	股 本 人民幣 千元 (附註23)	資 本 儲 備* 人民幣 千元 (附註24)	法 定 盈 餘 儲 備* 人民幣 千元 (附註24)	保 留 溢 利* 人民幣 千元			
於2024年1月1日	—	5,000	1,940	14,479	21,419	70	21,489
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	8,134	8,134	(238)	7,896
發行股份	3,000	—	—	—	3,000	—	3,000
一名關聯方的金融擔保 合約的視作為分派	—	(11,000)	—	—	(11,000)	—	(11,000)
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	720	(720)	—	—	—
於2024年12月31日	<u>3,000</u>	<u>(6,000)</u>	<u>2,660</u>	<u>21,893</u>	<u>21,553</u>	<u>(168)</u>	<u>21,385</u>
於2025年1月1日	3,000	(6,000)	2,660	21,893	21,553	(168)	21,385
年內溢利及全面收益 總額	—	—	—	15,747	15,747	190	15,937
一間附屬公司當時股東的 出資	—	3,000	—	—	3,000	—	3,000
發行股份	33,000	(7,000)	—	(19,000)	7,000	—	7,000
收購一間處於共同控制下 的附屬公司	—	(381)	—	—	(381)	—	(381)
一間附屬公司非控股股東 的注資	—	—	—	—	—	180	180
收購非控股權益	—	(180)	—	—	(180)	180	—
出售一間附屬公司	—	(97)	—	—	(97)	—	(97)
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	1,594	(1,594)	—	—	—
終止金融擔保合約	—	8,020	—	—	8,020	—	8,020
於2025年12月31日	<u>36,000</u>	<u>(2,638)</u>	<u>4,254</u>	<u>17,046</u>	<u>54,662</u>	<u>382</u>	<u>55,044</u>
於2025年1月1日	3,000	(6,000)	2,660	21,893	21,553	(168)	21,385
期內溢利及全面收益總額 (未經審核)	—	—	—	472	472	118	590
一間附屬公司當時股東的 出資(未經審核)	—	3,000	—	—	3,000	—	3,000
收購一間處於共同控制下 的附屬公司(未經審核)	—	(381)	—	—	(381)	—	(381)
於2025年6月30日 (未經審核)	<u>3,000</u>	<u>(3,381)</u>	<u>2,660</u>	<u>22,365</u>	<u>24,644</u>	<u>(50)</u>	<u>24,594</u>
於2026年1月1日	36,000	(2,638)	4,254	17,046	54,662	382	55,044
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	7,042	7,042	550	7,592
於2026年6月30日	<u>36,000</u>	<u>(2,638)</u>	<u>4,254</u>	<u>24,088</u>	<u>61,704</u>	<u>932</u>	<u>62,636</u>

* 該等儲備賬目於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日綜合財務狀況表中分別為人民幣18,553,000元、人民幣18,662,000元及人民幣25,704,000元的綜合儲備。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

		截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	附註	2024年	2025年	2025年	2026年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得現金流量					
除稅前溢利		12,600	21,622	1,828	9,420
就以下各項作出調整：					
融資成本	7	6,975	3,734	2,928	365
銀行利息收入	5	(12)	(6)	(4)	(28)
投資物業折舊	14	13,376	1,591	1,109	118
金融資產減值虧損淨額	6	290	3,553	5,399	2,156
重新計量融資擔保合約	6	(700)	(2,280)	(1,111)	—
物業、廠房及設備折舊	6	2,100	2,374	988	1,180
使用權資產折舊	6	60	135	67	68
無形資產攤銷	6	82	84	40	93
出售投資物業之 (收益)／虧損	6	(1,795)	(1,825)	(979)	19
提早終止租賃安排 之收益	6	(2,368)	(4,293)	—	—
分佔一間聯營公司虧損		—	—	—	73
		30,608	24,689	10,265	13,464
貿易應收款項增加		(5,435)	(7,047)	(21,689)	(5,559)
租賃投資淨額減少／(增加)		(1,139)	184	682	(106)
預付款項、其他應收款項及 其他資產減少／(增加)		(6,602)	5,357	1,124	647
受限制銀行存款提取／ (存放)		(5,442)	4,867	4,870	(95)
貿易應付款項增加／(減少)		(5,676)	3,453	3,100	(4,071)
其他應付款項及應計費用 增加／(減少)		25,264	(18,115)	9,866	2,373

附錄一

會計師報告

附註	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2026年 人民幣千元
經營活動所得現金流量	31,578	13,388	8,218	6,653
已收利息	12	6	4	28
已付所得稅	(618)	(11,218)	(1,427)	(2,215)
經營活動所得現金流量 淨額	30,972	2,176	6,795	4,466
投資活動所得現金流量				
購置物業、廠房及設備 項目	(1,656)	(367)	(256)	(537)
給予關聯方貸款預付款項	(139,910)	(41,163)	(25,412)	—
償還關聯方貸款	46,910	165,832	89,055	—
購置無形資產	(206)	(259)	—	(973)
於一間聯營公司的投資	—	(135)	(135)	—
投資活動(所用)／所得之現 金流量淨額	(94,862)	123,908	63,252	(1,510)
融資活動所得現金流量				
新借入銀行借款	90,000	—	—	—
償還銀行借款	(5,000)	(85,000)	(65,000)	—
向關聯方取得貸款	35,174	23,593	—	—
已付利息	(4,856)	(1,983)	(1,932)	(19)
償還關聯方貸款	(37,022)	(65,191)	(6,761)	(13)
支付[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
租賃負債本金部分	(11,352)	(929)	(668)	(452)
發行股份所得款項	3,000	7,000	—	—
一間附屬公司當時股東的 出資	—	3,000	3,000	—
一間附屬公司非控股股東的 注資	—	180	—	—
融資活動所得／(所用) 之現金流量淨額	69,686	(119,804)	(71,449)	(1,290)

附 錄 一

會 計 師 報 告

	附註	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2026年 人民幣千元
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額		5,796	6,280	(1,402)	1,666
年／期初現金及現金等 價物		<u>3,135</u>	<u>8,931</u>	<u>8,931</u>	<u>15,211</u>
年／期末現金及現金等 價物	18	<u><u>8,931</u></u>	<u><u>15,211</u></u>	<u><u>7,529</u></u>	<u><u>16,877</u></u>
現金及現金等價物 結餘分析					
計入綜合財務狀況表的現金 及現金等價物		<u>8,931</u>	<u>15,211</u>	<u>7,529</u>	<u>16,877</u>
計入綜合現金流量表的現金 及現金等價物		<u><u>8,931</u></u>	<u><u>15,211</u></u>	<u><u>7,529</u></u>	<u><u>16,877</u></u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日 2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	於6月30日 2026年 人民幣千元
非流動資產				
於一間附屬公司之投資	1	—	8,000	8,000
非流動資產總額		—	8,000	8,000
流動資產				
預付款項、其他應收款項及 其他資產	17	—	29,450	29,452
現金及現金等價物	18	3,000	17	11
流動資產總額		3,000	29,467	29,463
流動負債				
其他應付款項及應計費用		—	3	—
流動負債總額		—	3	—
流動資產淨額		3,000	29,464	29,463
總資產減流動負債		3,000	37,464	37,463
淨資產		3,000	37,464	37,463
權益				
股本	23	3,000	36,000	36,000
儲備	24	—	1,000	1,000
保留溢利	24	—	464	463
總權益		3,000	37,464	37,463

附 錄 一

會 計 師 報 告

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為於2024年12月25日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司。貴公司的註冊辦事處位於河北省承德市開發區上板城J03-14-01地塊承德吉成產業園項目(一期)。

董事認為，貴公司的直接及最終控股公司為浙江龐隆集團有限公司，該公司在中國註冊成立。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴公司之附屬公司主要從事標準物業管理服務及商業運營服務。

貴公司及其現時組成貴集團的附屬公司已進行文件「歷史、發展及重組」章節「重組」段所述之重組。除重組外，貴公司自註冊成立以來並未開展任何業務或營運。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益(或如在香港境外註冊成立，則具有與在香港註冊成立的私人公司大致相同的特徵)，該等附屬公司均為私人有限責任公司，貴公司業務之詳情載列如下：

名稱	註冊地點及 日期及營運地點	註冊股本	貴公司應佔 股權的百分比		主要活動
			直接	間接	
浙江聯吉產業發展集團有限公司 (「浙江聯吉」)	中國／中國內地 2019年5月7日	人民幣 50,000,000元	—	100	物業管理服務
金華市聯吉創通信 息科技有限公司 (「金華聯吉」)	中國／中國內地 2021年6月24日	人民幣 1,000,000元	—	100	商業租賃代理 服務及物業 管理服務
桐鄉市聯吉物業服 務有限公司	中國／中國內地 2021年6月7日	人民幣 30,000,000元	—	100	物業管理服務
東陽聯吉物業管理 有限公司	中國／中國內地 2023年4月19日	人民幣 1,000,000元	—	51	物業管理服務
武義聯吉物業管理 有限公司	中國／中國內地 2023年3月30日	人民幣 1,000,000元	—	100	物業管理服務

附 錄 一

會 計 師 報 告

名稱	註冊地點及 日期及營運地點	註冊股本	貴公司應佔 股權的百分比		主要活動
			直接	間接	
蘭溪聯吉物業管理有限公司	中國／中國內地 2023年7月5日	人民幣 1,000,000元	—	51	物業管理服務
浙江展旭消防科技有限公司	中國／中國內地 2024年12月13日	人民幣 10,000,000元	—	51	物業管理服務
湖州聯吉產業運營服務有限公司	中國／中國內地 2022年11月10日	人民幣 20,000,000元	—	70	停業
承德聯吉科技有限公司	中國／中國內地 2020年6月18日	人民幣 1,000,000元	—	70	停業
麗水聯吉商業運營管理有限公司	中國／中國內地 2023年10月16日	人民幣 5,000,000元	—	51	停業
杭州聯吉物業服務有限公司	中國／中國內地 2021年5月17日	人民幣 1,000,000元	—	100	停業
台州聯吉菜根產業運營服務有限公司	中國／中國內地 2025年11月11日	人民幣 1,090,000元	—	70	停業
蘭溪九事物業管理有限公司	中國／中國內地 2025年12月30日	人民幣 500,000元	—	55	物業管理服務
義烏中維新能源科技有限公司	中國／中國內地 2026年5月9日	人民幣 1,000,000元	—	100	停業

截至2024年及2025年12月31日止年度，所有該等實體並未編製經審核財務報表，乃因該等實體不受其成立所在之司法權區的相關規則及規例下的任何法定審計規定所規管。

貴公司

貴公司於一間附屬公司之投資賬面值如下：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一間附屬公司之投資	—	8,000	8,000

貴公司於一間附屬公司之投資以成本減任何減值虧損列賬。

附 錄 一

會 計 師 報 告

2. 會計政策

2.1 呈列基準

根據文件「歷史、發展及重組」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於2025年1月15日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。因重組僅涉及在現有集團基礎上加入一間新控股公司且並無導致任何經濟實質變動，故歷史財務資料乃採用權益匯集法按現有集團持續經營基準編製，猶如集團架構於有關期間開始時已存在。

因此，貴集團於有關期間的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表乃按猶如現有集團架構於相關期間一直存在而編製。已編製貴集團於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日的綜合財務狀況表，以使用控股股東各自的現有賬面值呈列貴集團現時旗下附屬公司的資產及負債（猶如現行集團架構於該等日期已存在）。並未就反映公允價值作出調整，或確認因重組產生的任何新資產或負債。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併時對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製。貴集團編製歷史財務資料及中期比較財務資料時，已一致應用於2026年1月1日開始之會計期間生效的所有香港財務報告準則會計準則，連同相關過渡條文。

歷史財務資料按歷史成本法編製。

綜合基準

歷史財務資料包括於有關期間貴公司及其附屬公司的財務報表。附屬公司指貴公司對其直接或間接有控制權的實體（包括結構性實體）。當集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報的風險或權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額（即現有權利可使貴集團能於現時主導投資對象的相關活動），即代表達致控制權。

按照一般推定，多數投票權即形成控制權。當貴公司擁有投資對象少於大多數的投票權或類似權利，貴集團於評估其對投資對象是否擁有權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附 錄 一

會 計 師 報 告

附屬公司之財務報表乃按與 貴公司相同的報告期間，採用一致的會計政策編製。附屬公司之業績乃自 貴集團獲得控制權當日起作綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分乃歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益錄得虧絀結餘。關於 貴集團成員公司間交易之所有集團內部各公司之間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制權元素中一項或多項元素出現變動， 貴集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司之所有權權益出現變動（並無失去控制權）作為一項權益交易入賬。

倘 貴集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯率波動儲備；並於損益確認任何保留投資的公允價值及由此產生的任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認的 貴集團應佔部分，按假設 貴集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用之相同基準，重新分類至損益或保留溢利（如適用）。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

貴集團並無在歷史財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ¹
香港財務報告準則第19號及其修訂	非公共受託責任的附屬公司：披露 ¹
香港財務報告準則第20號	監管資產和監管負債 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通脹呈列貨幣 ¹

¹ 於2027年1月1日或之後開始的年度／報告期間生效

² 於2029年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 沒有確定強制生效日期，但可供採用

貴集團正就首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的影響進行詳細評估。迄今為止， 貴集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則可能導致若干會計政策變動，但預期不會對 貴集團於首次應用期間的經營業績及財務狀況產生重大影響。

附 錄 一

會 計 師 報 告

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。儘管香港會計準則第1號的多個章節已被納入而變動有限，香港財務報告準則第18號就損益及其他全面收益表內呈列方式引入新規定，包括指定的總計及小計。實體須將損益及其他全面收益表內所有收益及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的組合（合併及分類）和位置提出更嚴格的要求。若干早前已納入香港會計準則第1號的規定移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯，並更名為香港會計準則第8號財務報表的呈列基準。由於頒佈香港財務報告準則第18號，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，須追溯應用，並可提早應用。

採納上述準則及修訂預期不會對 貴集團的經營業績、全面收益及財務狀況產生重大影響。

2.4 重大會計政策

公允價值計量

公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要市場或最有利市場必須為 貴集團所能進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者通過將資產用於最高及最佳用途或把資產出售予會將該資產用於最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公允價值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公允價值於財務報表計量或披露的所有資產及負債，基於對公允價值計量整體屬重要的最低水平輸入數據按如下所述在公允價值層級中分類：

第一級	—	根據可識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格
第二級	—	根據對公允價值計量有重大影響的最低水平輸入數據可直接或間接被觀察的估值方法
第三級	—	根據對公允價值計量有重大影響的最低水平輸入數據不可觀察的估值方法

附 錄 一

會 計 師 報 告

對於在財務報表按經常性基準確認的資產及負債，貴集團於各報告期間末根據對公允價值計量整體屬重要的最低水平輸入數據通過重估分類以確定是否已於層級之間發生轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘須就資產進行年度減值測試(存貨、遞延稅項資產及金融資產除外)，便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及公允價值減出售成本(以較高者為準)而計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下則就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率折現至其現值。減值虧損會於其產生期間的損益中，在與減值資產功能一致的有關費用類別中扣除。

於報告期間末，會就是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少作出評估。倘有該跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(不包括商譽)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損的撥回於產生期內計入損益。

關 聯 方

於下列情況下，一方被視為與貴集團有關聯：

(a) 該方屬以下人士或該人士的家庭近親成員

- (i) 控制或共同控制貴集團；
- (ii) 對貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為貴集團或貴集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該方為一間實體，符合下列任何條件：

- (i) 該實體及貴集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

附 錄 一

會 計 師 報 告

- (iii) 該實體及 貴集團屬同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指明人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所指明人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本，包括購買價及使該資產達致其營運狀況及地點以作其擬定用途時任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投產後產生支出（如維修及保養費用），一般於其產生期間自損益扣除。在確認標準達成的情況下，重大檢查支出於資產賬面值撥充資本作為重置成本。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則 貴集團將該等部分確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及據此計提折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目之估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。物業、廠房及設備之估計可使用年期如下：

租賃物業裝修	租期與5年中的較短者
電子及辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年

倘一項物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期並不相同，則該項目的成本須在各部分之間合理分配，而各部分須單獨計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末評估，並在適當情況下調整。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認的任何主要部分）於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益確認的任何出售或報廢損益，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程以成本減任何減值虧損列賬且不作折舊。當竣工及可供使用時，在建工程重新分類至適當類別的物業、廠房及設備。

附 錄 一

會 計 師 報 告

投資物業

投資物業指確認為使用權資產並由 貴集團根據經營租賃分租的租賃物業。投資物業初步按成本計量(包括交易成本)。於初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用或且預期其出售不會產生任何未來經濟利益時予以終止確認。若 貴集團(作為中間出租人)將分租分類為融資租賃，則終止確認已確認為使用權資產的租賃物業。

折舊採用直線法計算，將一項投資物業的成本在其估計使用年限內撇銷。投資物業的估計可使用年期如下：

商業物業	5.5至10年

終止確認物業所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額計算)於該物業終止確認期間計入損益中。

租賃

貴集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取對價而讓渡在一段期間內已識別資產之使用控制權，則該合約屬租賃或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃採用單一確認及計量方法(短期租賃除外)。貴集團確認租賃負債以作出租賃付款及代表使用有關資產權利的使用權資產。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款金額減任何已收取租賃優惠。使用權資產按租期及資產估計可使用年期(以較短者為準)按直線法計提折舊如下：

員工宿舍及辦公物業	3至5年

若租賃資產所有權於租期結束時轉移至 貴集團，或者成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

附 錄 一

會 計 師 報 告

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業內。相應的投資物業根據 貴集團有關「投資物業」的政策按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括 貴集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映 貴集團行使選擇權終止租賃)。並非取決於指數或利率的可變租賃付款在出現導致付款的事件或條件所發生期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中所隱含的利率不易確定，因此 貴集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長及減少租賃付款。此外，如果發生變更、租期限發生變化、租賃付款額發生變化(例如，因指數或利率變化而導致的未來租賃付款額發生變化)或購買相關資產的選擇權評估變化，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於設備、公寓及停車場的短期租賃，即自開始日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。

短期租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為費用。

貴集團作為出租人

當 貴集團作為出租人時，在租賃開始時(或發生租賃變更時)將其每個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有 貴集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃和非租賃組成部分時， 貴集團按相對獨立售價將合約中的代價分配予各組成部分。租金收入於租期內按直線法列賬並計入損益的收入內，原因為其經營性質。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

相關資產所有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃作為融資租賃入賬。根據融資租賃應收承租人之款項，按 貴集團於該等租賃之投資淨額金額確認為融資租賃。

附 錄 一

會 計 師 報 告

於開始日期，租賃資產的成本按租賃付款及相關付款(包括初始直接成本)的現值進行資本化，並按相當於租賃投資淨額的金額呈列為應收款項。租賃投資淨額的財務收入於損益內確認，以產生租期內的固定週期回報率。

當 貴集團為中間出租人時，分租乃參照主租賃的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。若主租賃屬 貴集團應用資產負債表內確認豁免的短期租賃， 貴集團將分租劃分為經營租賃。否則，分租應參照因主租賃產生的使用權資產分類，而非參照相關資產(例如屬租賃標的之物業、廠房或設備的項目)分類。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法(即概不調整重大融資成分的影響)的貿易應收款項外， 貴集團初步按公允價值加上(倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量，與下述「收入確認」所載政策一致。

金融資產需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量，方可按攤銷成本進行分類及計量，或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。現金流量不是純粹為支付本金及利息的金融資產被分類為以公允價值計量且其變動計入損益並按此計量，與業務模式無關。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類和計量的金融資產，是在旨在持有金融資產以收集合約現金流量的業務模式中持有；通過以公允價值計量且其變動計入其他全面收入分類和計量的金融資產，則在同時旨在持有以收集合約現金流量和出售的業務模式中持有。不屬於上述業務模式的金融資產，乃分類為以公允價值計量且其變動計入損益並按此計量。

於市場規定或慣例一般設定的期限內進行資產交付的金融資產買賣於交易日(即 貴集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

附 錄 一

會 計 師 報 告

其後計量

金融資產的其後計量取決於其以下分類：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或金融資產其中一部分或一組類近金融資產其中部分，如適用)主要在下列情況下終止確認(即自 貴集團的綜合財務狀況表中移除)：

- 自該資產收取現金流量的權利屆滿；或
- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或根據「轉付」安排有責任在無重大延誤情況下，將已收取現金流量悉數支付第三方；且(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓自資產收取現金流量的權利或訂立轉付安排，其將評估是否及於何等程度保留資產所有權的風險及回報。當其並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產將按 貴集團持續涉及有關資產的程度確認轉讓資產。於該情況下， 貴集團亦確認一項關連負債。已轉讓資產及關連負債乃按反映 貴集團已保留權利及責任的基準計量。

若以就已轉讓資產作出保證的形式持續涉及，則按該項資產的原賬面值與 貴集團或須償還的對價數額上限兩者中之較低者計量。

金融資產減值

貴集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項)確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

附 錄 一

會 計 師 報 告

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，須為未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。進行評估時，貴集團會比較報告日期就金融工具產生的違約風險與於初始確認日期就金融工具產生的違約風險，並會考慮合理及有理據且毋須花費過度成本或精力即可獲得的資料，包括歷史及前瞻性資料。貴集團認為，當合約付款逾期超過30天時，信貸風險顯著增加。

倘合約付款已逾期90日，則貴集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在沒有計及貴集團所持有的任何信貸提升措施前，貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則貴集團亦可認為金融資產違約。

倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產可按一般方法予以減值，並分類至下列不同階段以計量預期信貸虧損(不包括使用簡化方法的貿易應收款項)，詳情如下。

第1階段— 金融工具的信貸風險自初始確認以後並無顯著增加，其虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損的金額計量

第2階段— 信貸風險自初始確認以來顯著增加的金融工具(惟並非信貸減值的金融資產)，其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量

第3階段— 於報告日期為信貸減值的金融資產(惟並非購入或源生的信貸減值金融資產)，其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

就沒有重大融資成分或貴集團應用可行權宜方法並未對重大融資成分的影響作出調整的貿易應收款項而言，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，貴集團並無追蹤信貸風險變動，而是根據於各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

附 錄 一

會 計 師 報 告

就包含重要融資部分的貿易應收款項及計入貿易應收款項的經營租賃應收款項而言，貴集團選擇採用上述政策計算預期信貸虧損時採用的簡化方法作為其會計政策。

金融負債

初始確認及計量

金融負債在初始確認時，按適用情況分類為貸款及借款或應付款項。

所有金融負債乃初步按公允價值確認，如為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括其他應付款項及應計費用以及計息銀行借款。

其後計量

初始確認後，貿易及其他應付款項及計息銀行借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現的影響不重大則按成本列賬。當負債透過實際利率攤銷程序終止確認時，收益及虧損均會在損益表確認。

計算攤銷成本時將計及收購時的任何折讓或溢價，以及組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷在損益表計入融資成本。

財務擔保合約

貴集團發行的財務擔保合約為因特定債務人未能按照債務工具所述條款支付款項而須向合約持有人支付款項以彌補就此所招致損失的合約。財務擔保合約初步按公允價值並按發行擔保直接應佔的交易成本調整後確認為負債。於初始確認後，貴集團按下列兩者的較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策而釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)累計已確認收入金額。

終止確認金融負債

如果金融負債的責任已解除、取消或屆滿，則終止確認該負債。

如果現有金融負債被同一貸款方以大部分條款不同的另一金融負債所取代，或者現有負債的條款經大幅修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，且各自賬面值的差異會在損益中確認。

附 錄 一

會 計 師 報 告

金融工具的抵銷

當目前擁有可強制執行的合法權利以抵銷已確認金額，且有意按淨額結算或同時變現資產及償還負債，方會抵銷金融資產及金融負債，並於綜合財務狀況表中呈列淨額。

現金及現金等價物

財務狀況表中的現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金，以及到期日通常在三個月內的短期高流動性存款。該等存款可隨時轉換為已知金額的現金，其價值變動風險不大及為滿足短期現金承諾而持有。

就綜合現金流量報表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金以及上文界定的短期存款。

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。與於損益以外確認項目有關的所得稅，乃於損益以外，在其他全面收入確認或直接於權益確認。

當期稅項資產及負債，根據於報告期間末前已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），計及貴集團經營業務所在國家現行詮釋及慣例，按預期自稅務機關退回或付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項乃採用負債法就報告期間末資產及負債的稅基與其就財務申報的賬面值間一切暫時差額作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 因初始確認非業務合併交易（於交易時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時差額者）中的商譽或資產或負債而產生遞延稅項負債；及
- 就於附屬公司及一間聯營公司的投資相關的應課稅暫時差額而言，可以控制暫時差額的撥回時間，及暫時差額於可見將來可能不會撥回。

附 錄 一

會 計 師 報 告

遞延稅項資產乃就所有可予扣減的暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅務虧損確認。於可能有可動用應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額，且可動用未動用稅項抵免結轉及未動用稅務虧損的情況下，可確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 因初始確認非業務合併交易（於交易時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時差額者）中資產或負債而產生與可扣減暫時差額相關的遞延稅項資產；及
- 就於附屬公司及一間聯營公司的投資相關的可扣減暫時差額而言，僅於暫時差額將在可見將來撥回及將可動用應課稅溢利抵銷暫時差額的情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期間末進行審閱，並予以扣減，直至不再可能有足夠應課稅溢利以致可動用全部或部分遞延稅項資產為止。未確認的遞延稅項資產乃按可能獲得足夠應課稅溢利以致可收回全部或部分遞延稅項資產的情況下，於報告期間末重新評估並予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間末已頒佈或已實際頒佈的稅率（及税法），按變現資產或清償負債期間預計適用的稅率計量。

當且僅當 貴集團有合法可強制執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一課稅實體或不同課稅實體（在預期清償或收回遞延稅項負債或資產重大金額的各未來期間，擬按淨值基準結算當期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債）徵收的所得稅有關，方可抵銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

政府補助

倘有合理保證將收取政府補助並將遵從其附帶所有條件，則政府補助按公允價值確認。倘此項補助與支出項目有關，則按系統基準於擬補償的成本支銷期間確認為收入。

當補助金與一項資產相關時，其公允價值應計入遞延收入賬戶，並從該資產的賬面價值中扣除，同時透過減少折舊費用的方式轉入損益。

收入確認

客戶合約收入

客戶合約收入於商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認。該金額能反映 貴集團預期就交換該等商品或服務有權獲得的對價。

附 錄 一

會 計 師 報 告

當合約中的對價包含可變金額時，對價金額估計為 貴集團向客戶轉讓商品或服務而有權收取的金額。可變對價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變對價相關的不確定因素其後得到解決時，確認的累積收入金額極有可能不會發生重大收入撥回。

倘合約包含就向客戶轉讓商品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則收入按應收款項的現值計量，並使用 貴集團與客戶於合約開始時的單獨融資交易中反映的折現率折現。倘合約包含為 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與承諾商品或服務轉移期間為一年或一年以下的合約而言，採納香港財務報告準則第15號中實務情況後交易價格不會因重大融資部分的影響而調整。

貴集團提供物業管理服務，包括基礎物業管理服務及增值服務。

基礎物業管理服務包括公共區域的維修及保養、保安及安全管理、清潔及園藝以及雜項服務。

增值服務主要由能源相關服務、園區配套服務及運營支持服務組成：

- (a) 能源相關服務，主要包括介紹能源科技公司至 貴集團管理的產業園區投資並安裝太陽能發電站、儲能設備等相關設施，其後協助能源科技公司辦理電費代收服務；
- (b) 園區配套服務，包括為產業園區的住戶所提供廣泛的可選服務，如單位內支持服務（包括清潔及維修服務）；及
- (c) 運營支持服務，主要包括：
 - (i) 我們透過協助物業開發商銷售其物業提供物業銷售支持服務；
 - (ii) 商業運營服務：業主委託 貴集團權利管理業主物業；
 - (iii) 供應商尋源服務，透過物色合資格安全生產管理顧問協助入駐企業以提供安全培訓與檢查及為製造業入駐企業推薦樓宇裝修公司提供符合其營運需求等的家具及設備服務；及
 - (iv) 管理服務，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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

就基礎物業管理服務而言，貴集團就基礎物業管理服務按一次性總額計收物業管理費。貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。貴集團須承擔有關公用區域維修及保養、保安及安全管理、清潔及園藝的開支。於合同期內，倘貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支，貴集團無權要求業主或物業開發商支付不足金額。因此，於包幹制下，貴集團確認貴集團向業主及物業開發商收取的物業管理費全額為收入。

基礎物業管理服務及園區配套服務產生之收入，因客戶同時收取並消耗貴集團所提供之利益，故按直線法於約定期間內確認。

能源相關服務的收入於提供服務的時點予以確認。服務費乃按能源服務供應商與貴集團就貴集團管理物業內該等能源項目分享溢利的方式收取。

若干物業銷售支持服務收入於物業買家與物業開發商簽訂買賣協議，且買家或其按揭銀行已全數支付所需款項的時點確認。若干物業銷售支持服務收益於預定期間按直線基準確認，是由於客戶同時收取及耗用貴集團提供的利益。

商業運營服務收入於入駐企業與物業開發商於租賃協議協定的租期內以直線法確認，因客戶同時收取並消耗我們所提供之利益。

供應商尋源服務收入於貴集團介紹的供應商完成其向客戶提供服務的時點確認。

管理服務收入於計劃期間以直線法確認，因客戶同時收取並消耗貴集團所提供之利益。

其他來源的收入

融資租賃的利息收入被分配至會計期間，以反映貴集團有關租賃的未償還投資淨額的固定定期回報率。

租金收入於租期內按時間比例確認。可變租賃付款並不取決於會計期間產生的確認為收入的指數或比率。

其他收入

利息收入採用於金融工具預計年期或更短期間(如適用)將估計未來現金收款準確貼現至金融資產賬面淨值的利率，以實際利率法按應計基準確認。

附 錄 一

會 計 師 報 告

合約負債

當 貴集團轉移相關貨品務之前，收到客戶的款項或應付款（以較早者為準）時，確認合約負債。當 貴集團根據合約履約時（即將相關貨品或服務的控制權轉移給客戶），合約負債確認為收入。

僱員福利

退休金計劃

貴集團在中國內地經營的附屬公司的員工必須參加由當地市政府運營的中央養老金計劃。在中國內地經營的附屬公司須將其工資成本的一定比例支付給中央養老金計劃。供款根據中央養老金計劃的規定在應付時自損益扣除。

借款成本

所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金而產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東在股東大會上批准時，即確認為負債。

3. 重大會計判斷及估計

貴集團歷史財務資料之編製需要管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其相關披露以及或然負債之披露。有關該等假設及估計之不確定因素可能導致管理層須就日後受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對歷史財務資料的已確認金額影響至為重大：

附 錄 一

會 計 師 報 告

物業租賃分類— 貴集團作為出租人

貴集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。根據對有關安排條款及條件的評估，如租期不構成商用物業經濟壽命的主要部分及最低租賃款項現值不等於商用物業的絕大部分公允價值，貴集團已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定性

於報告期間末，具重大風險可造成下一財政年度資產及負債的賬面值出現重大調整的有關未來關鍵假設以及其他估計不確定性的關鍵來源說明如下。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的客戶分部以逾期天數計算。

撥備矩陣初步基於貴集團的過往預期違約率而定。貴集團已調整矩陣以根據債務人及經濟環境等前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預計下一年的預測經濟狀況將會惡化，而導致違約事件數目增加，則調整過往信貸虧損率。於各報告日期，過往信貸虧損率將予更新，並分析前瞻性估計的變動。

對過往信貸虧損率、預測經濟狀況及預期信貸虧損間的相關性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額易受環境及預測經濟狀況變化影響。貴集團的過往信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶未來的實際違約情況。更多詳情載於歷史財務資料附註16。

租賃—估計增量借款利率

貴集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，其使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為貴集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了貴集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如並無訂立融資交易的附屬公司），則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，貴集團使用可觀察輸入數據（如市場利率）估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計（如附屬公司之個別信貸評級）。

附 錄 一

會 計 師 報 告

4. 經營分部資料

管理層監察 貴集團業務的營運成果，包括物業管理服務及商業運營服務，以作出有關資源分配及績效評估的決策。出於資源分配及績效評估的目的，向 貴集團首席運營決策者呈報的資料側重於 貴集團的整體運營業績，乃由於 貴集團的資源已整合，概無離散的經營分部資料。因此，概無呈列經營分部資料。

地區資料

於有關期間內， 貴集團於同一地理位置經營，因其所有收入均在中國內地產生，而其所有非流動資產／資本支出均位於／發生在中國內地。因此，概無呈列其他地區資料。

有關主要客戶的資料

佔 貴集團收入10%或以上的主要客戶(若受共同控制則合併計算)收入載列如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
客戶1	不適用*	19,825	9,232	10,727
客戶2	不適用*	10,050	不適用*	4,796

* 客戶的相應收入未予披露，原因是個別客戶的收入未佔 貴集團於有關期間及截至2025年6月30日止六個月之收入的10%或以上。

附 錄 一

會 計 師 報 告

5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
客戶合約收入				
物業管理服務：				
基礎物業管理服務	42,521	53,402	25,725	27,451
增值服務：				
能源相關服務	2,254	3,155	1,342	1,405
園區配套服務	3,377	4,981	2,426	2,772
運營支持服務	2,056	15,372	5,678	7,503
	<u>50,208</u>	<u>76,910</u>	<u>35,171</u>	<u>39,131</u>
其他來源收入				
租賃投資淨額之財務收入	1,251	1,858	696	729
投資物業經營租賃之租金				
收入總額：				
固定租賃付款	<u>20,224</u>	<u>904</u>	<u>428</u>	<u>364</u>
客戶合約收入	<u>21,475</u>	<u>2,762</u>	<u>1,124</u>	<u>1,093</u>
總計	<u>71,683</u>	<u>79,672</u>	<u>36,295</u>	<u>40,224</u>

(a) 分類收入資料

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
服務類型				
基礎物業管理服務	42,521	53,402	25,725	27,451
增值服務：				
能源相關服務	2,254	3,155	1,342	1,405
園區配套服務	3,377	4,981	2,426	2,772
運營支持服務	2,056	15,372	5,678	7,503
客戶合約收入總額	<u>50,208</u>	<u>76,910</u>	<u>35,171</u>	<u>39,131</u>
地域市場				
中國內地	<u>50,208</u>	<u>76,910</u>	<u>35,171</u>	<u>39,131</u>
收入確認時間				
隨時間轉移	46,261	66,823	29,814	31,821
於某一時間點轉移	<u>3,947</u>	<u>10,087</u>	<u>5,357</u>	<u>7,310</u>
總計	<u>50,208</u>	<u>76,910</u>	<u>35,171</u>	<u>39,131</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

下表顯示於相關期間及截至2025年6月30日止六個月確認的收入金額，該等收入於相關期間初已計入合約負債：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初計入合約負債的			(未經審核)	
已確認收入：				
物業管理服務：	<u>5,138</u>	<u>5,191</u>	<u>3,881</u>	<u>6,146</u>

(b) 履約責任

有關 貴集團物業管理服務履約責任的資料概述如下：

基礎物業管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成及付款一般按月、按季或按年支付，通常需要預先付款。

增值服務

能源相關服務

履約責任於提供服務時達成及付款一般按月支付。

園區配套服務

履約責任隨提供服務的時間達成及付款通常按月或按年支付。

運營支持服務

(i) 物業銷售支持服務

若干物業銷售支持服務相關的履約義務於服務提供並經客戶接納時達成，而付款一般須於30日內到期應付。若干物業銷售支持服務相關的履約義務隨著服務的提供而隨時間達成，而付款一般須於30日內到期應付。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(ii) 供應商採購服務

供應商採購服務的履約義務於服務提供並經客戶接納時達成。付款一般須於30日內到期應付。

(iii) 商業運營服務

商業運營服務的履約責任於租賃協議中租戶與物業開發商約定的租期內按直線基準達成及付款一般於30天內到期應付。

(iv) 管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成及付款通常於30天內到期應付。

貴集團採用香港財務報告準則第15號的實際權益法處理，由於所有客戶合約的初始預期期限均為一年或以下，故未予披露未餘下履約責任的相關資料。

其他收入及收益分析如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
其他收入				
銀行利息收入	12	6	4	28
政府補助*	216	—	—	—
其他	20	163	32	187
其他收入總額	248	169	36	215
收益				
出售投資物業之收益	1,795	1,825	979	—
提早終止租賃安排之收益	2,368	4,293	—	—
收益總額	4,163	6,118	979	—
其他收入及收益總額	4,411	6,287	1,015	215

* 政府補助主要指地方政府就向當地商業企業提供若干財務支持而發放的獎勵。並無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

附錄一

會計師報告

6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利乃扣除／(計入)下列各項後得出：

		截至12月31日止年 度		截至6月30日止六個 月	
	附註	2024年 人民幣千 元	2025年 人民幣千 元	2025年 人民幣千 元 (未經審 核)	2026年 人民幣千 元
所提供服務成本*		45,659	41,122	21,711	19,078
投資物業折舊	14	13,376	1,591	1,109	118
物業、廠房及設備折舊**	13	2,100	2,374	988	1,180
使用權資產折舊	15(a)	60	135	67	68
無形資產攤銷**		82	84	40	93
出售投資物業的(收益)／虧損		(1,795)	(1,825)	(979)	19
提早終止租賃安排之收益		(2,368)	(4,293)	—	—
金融資產減值虧損淨額	16	290	3,553	5,399	2,156
重新計量融資擔保合約		(700)	(2,280)	(1,111)	—
未計入租賃負債計量的 租賃付款	15(c)	141	209	74	49
[編纂]	25(b)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
銀行利息收入	5	(12)	(6)	(4)	(28)
僱員福利開支(不包括 董事、最高行政人員及 監事薪酬(附註8))：					
工資、薪金及花紅		24,772	22,319	10,278	11,460
養老金計劃供款***		3,126	2,890	1,496	1,409
總計		27,898	25,209	11,774	12,869
來自賺取租金收入之投資物業的 直接經營開支(包括維修及保養)		11,751	1,884	1,683	170
來自於年／期內未賺取租金收入之投 資物業的直接經營開支(包括維修 及保養)		2,963	651	531	—

* 有關期間之所提供服務成本包括員工成本、物業、廠房及設備折舊及投資物業折舊，該等成本亦計入上文就各類開支披露的相應總額內。

附錄一

會計師報告

** 物業、廠房及設備折舊計入綜合損益及其他全面收益表中「銷售成本」及「行政開支」，及無形資產攤銷則計入綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」。

*** 貴集團（作為僱主）並無可用於減少現有供款水平的沒收供款。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
銀行借款利息	4,232	1,825	1,785	—
租賃負債利息（附註15(c)）	2,743	1,909	1,143	365
總計	6,975	3,734	2,928	365

8. 董事、最高行政人員及監事薪酬

董事、最高行政人員及監事薪酬記錄載列如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
袍金	—	—	—	—
其他薪酬：				
薪資、花紅、津貼及				
實物福利	—	50	—	202
養老金計劃供款	—	6	—	21
小計	—	56	—	223
袍金及其他薪酬總額	—	56	—	223

(a) 獨立非執行董事

於2025年11月4日，卞洋先生及劉立偉先生獲委任為 貴公司的獨立非執行董事。於2025年11月17日，陳彥聰先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

於有關期間及截至2025年6月30日止六個月並無應付獨立非執行董事的袍金及其他薪酬。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(b) 執行董事及行政總裁

	薪資、 花紅、津貼 及實物福利 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度			
執行董事：			
劉巧玲女士*	—	—	—
周程揚先生**	—	—	—
陳琦星先生**	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至2025年12月31日止年度			
執行董事：			
劉巧玲女士*	—	—	—
周程揚先生**	—	—	—
陳琦星先生**	50	6	56
	<u>50</u>	<u>6</u>	<u>56</u>
總計	<u>50</u>	<u>6</u>	<u>56</u>
截至2025年6月30日止六個月 (未經審核)			
執行董事：			
劉巧玲女士*	—	—	—
周程揚先生**	—	—	—
陳琦星先生**	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至2026年6月30日止六個月			
執行董事：			
劉巧玲女士*	—	—	—
周程揚先生**	—	—	—
陳琦星先生**	202	21	223
	<u>202</u>	<u>21</u>	<u>223</u>
總計	<u>202</u>	<u>21</u>	<u>223</u>

* 劉巧玲女士於2024年12月25日獲委任為 貴公司執行董事、行政總裁兼總經理。

** 周程揚先生及陳琦星先生於2025年11月10日獲委任為 貴公司執行董事。

附 錄 一

會 計 師 報 告

於有關期間及截至2025年6月30日止六個月，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

(c) 監事

周程揚先生於2024年12月25日獲委任為 貴公司監事，並於2025年11月10日辭任監事職務。

於有關期間及截至2025年6月30日止六個月，概無應付予監事的費用及其他酬金。

9. 五名最高薪酬僱員

於有關期間及截至2025年6月30日止六個月，五名最高薪酬僱員分別包括零名、零名、零名及一名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。於有關期間及截至2025年6月30日止六個月的餘下五名、五名、五名及四名非 貴公司董事或最高行政人員／監事的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
薪資、花紅、津貼及實物福利	1,555	1,405	688	797
養老金計劃供款	<u>220</u>	<u>176</u>	<u>96</u>	<u>86</u>
總計	<u>1,775</u>	<u>1,581</u>	<u>784</u>	<u>883</u>

薪酬在以下範圍內且並非董事、最高行政人員／監事的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	僱員人數	僱員人數	僱員人數	僱員人數
			(未經審核)	
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司於所處或經營所在司法權區產生或獲取的溢利按實體基準繳納所得稅。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及相關法規，於中國內地運營的企業的年度應課稅收入須按25%的稅率繳納企業所得稅。

附 錄 一

會 計 師 報 告

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及相關法規，貴公司附屬公司（浙江聯吉與金華聯吉除外）於有關期間及截至2025年6月30日止六個月均符合小微企業資格，其應課稅溢利首人民幣3,000,000元享有5%的優惠所得稅率。浙江聯吉須就有關期間及截至2025年6月30日止六個月的應課稅溢利按25%法定稅率繳納稅項。金華聯吉於截至2024年12月31日止年度符合小微企業資格，並就首人民幣3,000,000元應課稅溢利享有5%的優惠所得稅稅率。金華聯吉自2025年起不再符合小微企業資格，並須就截至2025年12月31日止年度以及截至2025年及2026年6月30日止六個月的應課稅溢利按25%法定稅率繳納稅項。

貴集團於有關期間及截至2025年6月30日止六個月的所得稅開支分析如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
當期稅項—中國內地				
年／期內支出	4,484	5,751	2,875	2,260
遞延稅項（附註22）	<u>220</u>	<u>(66)</u>	<u>(1,637)</u>	<u>(432)</u>
年／期內稅項支出總額	<u>4,704</u>	<u>5,685</u>	<u>1,238</u>	<u>1,828</u>

按法定稅率計算的除稅前溢利適用的稅項支出與按實際稅率計算的稅項支出對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
除稅前溢利	<u>12,600</u>	<u>21,622</u>	<u>1,828</u>	<u>9,420</u>
按(25%)的法定稅率繳稅	3,150	5,406	457	2,355
不同稅率的影響	(215)	(236)	109	(439)
未確認的稅項虧損	63	29	36	—
過往期間的已動用稅項虧損	—	(49)	(9)	(6)
不可扣稅開支	<u>1,706</u>	<u>535</u>	<u>645</u>	<u>(82)</u>
按 貴集團實際稅率計算的 稅項支出	<u>4,704</u>	<u>5,685</u>	<u>1,238</u>	<u>1,828</u>

11. 股息

於有關期間，貴公司並無派付或宣派任何股息。

附 錄 一

會 計 師 報 告

12. 母 公 司 普 通 權 益 持 有 人 應 佔 每 股 盈 利

就歷史財務資料而言，由於載入每股盈利資料因重組及歷史財務資料附註2.1所披露 貴集團於有關期間及截至2025年6月30日止六個月呈列基準而被視為並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

13. 物 業、廠 房 及 設 備

2024年12月31日	租賃物業 裝修 人民幣千元	電子及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日：					
成本	1,070	5,248	1,172	911	8,401
累計折舊	(76)	(1,070)	(322)	—	(1,468)
賬面淨值	994	4,178	850	911	6,933
於2024年1月1日，扣除 累計折舊	994	4,178	850	911	6,933
添置	33	799	993	—	1,825
年內計提折舊（附註6）	(356)	(1,385)	(359)	—	(2,100)
於物業、廠房及設備內轉 撥	—	911	—	(911)	—
於2024年12月31日， 扣除累計折舊	671	4,503	1,484	—	6,658
於2024年12月31日：					
成本	1,103	6,958	2,165	—	10,226
累計折舊	(432)	(2,455)	(681)	—	(3,568)
賬面淨值	671	4,503	1,484	—	6,658

附 錄 一

會 計 師 報 告

2025年12月31日	租賃物業 裝修 人民幣千元	電子及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日：				
成本	1,103	6,958	2,165	10,226
累計折舊	<u>(432)</u>	<u>(2,455)</u>	<u>(681)</u>	<u>(3,568)</u>
賬面淨值	<u>671</u>	<u>4,503</u>	<u>1,484</u>	<u>6,658</u>
於2025年1月1日，扣除累計折舊	671	4,503	1,484	6,658
添置	117	257	64	438
年內計提折舊（附註6）	<u>(392)</u>	<u>(1,465)</u>	<u>(517)</u>	<u>(2,374)</u>
於2025年12月31日，扣除累計折舊	<u>396</u>	<u>3,295</u>	<u>1,031</u>	<u>4,722</u>
於2025年12月31日：				
成本	1,220	7,215	2,229	10,664
累計折舊	<u>(824)</u>	<u>(3,920)</u>	<u>(1,198)</u>	<u>(5,942)</u>
賬面淨值	<u>396</u>	<u>3,295</u>	<u>1,031</u>	<u>4,722</u>
2026年6月30日	租賃物業 裝修 人民幣千元	電子及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2026年1月1日：				
成本	1,220	7,215	2,229	10,664
累計折舊	<u>(824)</u>	<u>(3,920)</u>	<u>(1,198)</u>	<u>(5,942)</u>
賬面淨值	<u>396</u>	<u>3,295</u>	<u>1,031</u>	<u>4,722</u>
於2026年1月1日，扣除累計折舊	396	3,295	1,031	4,722
添置	—	444	147	591
期內計提折舊（附註6）	<u>(178)</u>	<u>(774)</u>	<u>(228)</u>	<u>(1,180)</u>
於2026年6月30日，扣除累計折舊	<u>218</u>	<u>2,965</u>	<u>950</u>	<u>4,133</u>
於2026年6月30日：				
成本	1,220	7,659	2,376	11,255
累計折舊	<u>(1,002)</u>	<u>(4,694)</u>	<u>(1,426)</u>	<u>(7,122)</u>
賬面淨值	<u>218</u>	<u>2,965</u>	<u>950</u>	<u>4,133</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

14. 投資物業

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初			
成本	11,515	23,107	747
累計折舊	(587)	(1,459)	(236)
於年／期初的賬面淨值	10,928	21,648	511
於年初，扣除累計折舊	10,928	21,648	511
添置	66,533	1,330	259
折舊費用(附註6)	(13,376)	(1,591)	(118)
出售	(42,437)	(20,876)	(259)
於年／期末，扣除累計折舊	21,648	511	393
於年／期末			
成本	23,107	747	747
累計折舊	(1,459)	(236)	(354)
於年／期末的賬面淨值	21,648	511	393

貴集團的投資物業包括由 貴集團管理的產業園區內的廠房／辦公樓及公寓為賺取租金收入而持有的位於中國內地的若干零售店舖及辦公室物業，並確認為使用權資產及由 貴集團根據經營租賃分租予第三方，有關進一步詳情載於歷史財務資料附註15。於2024年底， 貴集團終止與業主(為關聯方)的廠房／辦公樓及公寓的租賃合約。於2025年8月， 貴集團終止與第三方物業業主的辦公室物業租賃合約。

投資物業按成本計量。根據 貴公司進行的估值，投資物業於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日的公允價值分別為人民幣22,073,000元、人民幣640,000元及人民幣430,000元。

附 錄 一

會 計 師 報 告

公允價值等級

下表闡述 貴集團投資物業公允價值計量等級：

	於2024年12月31日之公允價值計量，使用			
	於活躍市場	重大可觀察	重大不可觀	總計
	之報價	輸入數據	察輸入數據	
	(第一層)	(第二層)	(第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行之經常性公允價值計量：				
商業物業—零售店舖及辦公室物業	—	—	22,073	22,073

	於2025年12月31日之公允價值計量，使用			
	於活躍市場	重大可觀察	重大不可觀	總計
	之報價	輸入數據	察輸入數據	
	(第一層)	(第二層)	(第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行之經常性公允價值計量：				
商業物業—零售店舖及辦公室物業	—	—	640	640

	於2026年6月30日之公允價值計量，使用			
	於活躍市場	重大可觀察	重大不可觀	總計
	之報價	輸入數據	察輸入數據	
	(第一層)	(第二層)	(第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行之經常性公允價值計量：				
商業物業—零售店舖	—	—	430	430

根據現金流量折現法，公允價值乃透過以適用折現率將該物業預期年度淨租金收入折現至估值日的現值予以估算。租期內的租金收入應按雙方於租約中約定的合約租金確定，租期屆滿後則按當時的市場租金水平確定。所有預測年度之現值合計即為該物業的公允價值。折現率乃由無風險報酬率與綜合風險溢價(風險調整係數)相加確定。

附錄一

會計師報告

15. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團就其營運所使用的員工公寓及辦公場所項目訂有租賃合約。員工公寓的租期一般為五年，辦公場所的租期一般為三年，並按固定租金支付方式。

誠如歷史財務資料附註14所披露，貴集團於2024年1月向業主（為貴集團的關聯方）租用位於中國內地的八項商業物業，固定期限為2至3年，並按固定租金支付方式。此等經營租賃安排已於2024年底修訂並終止。

貴集團於2022年、2025年及2026年亦向業主承租貴集團若干在管產業園屋頂，並向第三方業主承租位於中國內地的商業物業內的若干零售店鋪及辦公室，租期固定為5.5年至25年。屋頂、零售店鋪及辦公室物業的租賃條款，或僅基於固定租金支付，或包含可變租金付款—該可變租金乃根據貴集團確認的分租收入之預定百分比計算，並設有租期內固定的最低年度租金支付額。貴集團於租賃開始日確認符合投資物業及租賃負債定義的使用權資產。

(a) 使用權資產

於有關期間，貴集團的使用權資產賬面值及變動如下：

	僱員公寓及 辦公場所 人民幣千元
於2024年1月1日	135
折舊費用（附註6）	(60)
於2024年12月31日	75
添置	375
折舊費用（附註6）	(135)
於2025年12月31日	315
添置	180
折舊費用（附註6）	(68)
於2026年6月30日	427

附 錄 一

會 計 師 報 告

(b) 租賃負債

於有關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	21,243	49,858	15,897
新租賃	66,533	1,705	439
年／期內已確認利息增加	2,743	1,909	365
付款	(12,095)	(968)	(471)
終止租賃	(28,566)	(36,607)	—
年／期末賬面值	<u>49,858</u>	<u>15,897</u>	<u>16,230</u>
分析為：			
流動部分	10,357	3,830	3,179
非流動部分	39,501	12,067	13,051

租賃負債的到期分析於歷史財務資料附註30中披露。

(c) 有關租賃在損益中確認的金額如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
租賃負債利息(附註7)	2,743	1,909	1,143	365
使用權資產的折舊費用	60	135	67	68
與短期租賃有關的開支 (附註6)	<u>141</u>	<u>209</u>	<u>74</u>	<u>49</u>
於損益中確認的總額	<u>2,944</u>	<u>2,253</u>	<u>1,284</u>	<u>482</u>

(d) 租賃現金流出總額於歷史財務資料附註25(c)中披露。

附錄一

會計師報告

貴集團作為出租人

(a) 經營租賃

貴集團根據經營分租安排出租其管理的產業園區內的工廠／辦公大樓及公寓以及中國內地的若干零售店舖及商業物業辦公物業（歷史財務資料附註14），租期為3至62個月。工廠／辦公大樓、公寓、零售店舖及辦公物業的租賃僅基於固定租賃付款。貴集團於有關期間以及截至2025年6月30日止六個月之已確認租金收入分別為人民幣20,224,000元、人民幣904,000元、人民幣364,000元及人民幣428,000元（未經審核），詳情載於歷史財務資料附註5。

於各有關期間末，貴集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃於未來期間應收之未貼現租賃付款如下：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	655	400	130
一年後但兩年內	676	239	109
兩年後但三年內	341	—	—
三年後但四年內	86	—	—
四年後但五年內	59	—	—
五年後	34	—	—
總計	<u>1,851</u>	<u>639</u>	<u>239</u>

(b) 租賃投資淨額

貴集團根據融資分租安排向業主承租貴集團管理之若干產業園區內之屋頂、中國內地商業物業內若干零售店舖及辦公物業以賺取租金收入。屋頂、零售店舖及辦公物業之租賃僅基於固定租賃付款。貴集團因分租安排確認之租賃投資淨額所產生之財務收入計入收入，於截至2024年12月31日止年度、截至2025年12月31日止年度、截至2026年6月30日止六個月及截至2025年6月30日止六個月總額分別為人民幣1,251,000元、人民幣1,858,000元、人民幣729,000元及人民幣696,000元（未經審核）。租期內租賃所包含之所有利率均於租賃開始日期釐定。所簽訂之融資租期限介乎2.5至25年。貴集團之融資租賃安排不包含可變付款。

附 錄 一

會 計 師 報 告

最低租賃應收款項載列如下：

	融資租賃之 未貼現租賃付款			租賃之投資淨額		
	2024年 12月31日	2025年 12月31日	2026年 6月30日	2024年 12月31日	2025年 12月31日	2026年 6月30日
	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
融資租賃項下之 應收款項：						
一年內	6,910	7,575	5,842	6,432	7,150	5,641
一年後但兩年內	3,518	2,677	2,078	3,195	2,320	1,906
兩年後但三年內	3,302	1,959	1,978	2,946	1,664	1,725
三年後但四年內	3,237	1,959	1,978	2,677	1,590	1,648
四年後但五年內	3,504	1,959	1,978	2,766	1,519	1,575
五年後	40,766	34,120	34,306	23,098	17,074	19,168
	61,237	50,249	48,160	41,114	31,317	31,663
減：未賺取財務 收入	(20,123)	(18,932)	(16,497)			
租賃之投資淨額	41,114	31,317	31,663			
分析為：						
即期部分	6,432	7,150	5,641			
非即期部分	34,682	24,167	26,022			

附 錄 一

會 計 師 報 告

16. 貿易應收款項

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	19,967	27,014	32,573
減值	<u>(1,093)</u>	<u>(4,646)</u>	<u>(6,802)</u>
賬面淨值	<u>18,874</u>	<u>22,368</u>	<u>25,771</u>

貿易應收款項主要來自提供物業管理服務(包括基本物業管理及增值服務)，並根據相關協議條款於發出繳款通知書時到期支付。貴集團並無為其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增級措施。貿易應收款項不計息。

於各有關期間末，貴集團基於發票日期及扣除撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	18,779	21,907	24,733
一至二年	<u>95</u>	<u>461</u>	<u>1,038</u>
總計	<u>18,874</u>	<u>22,368</u>	<u>25,771</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	803	1,093	4,646
減值虧損淨額	<u>290</u>	<u>3,553</u>	<u>2,156</u>
年／期末	<u>1,093</u>	<u>4,646</u>	<u>6,802</u>

於各報告日期使用基於信貸風險及貴集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損的多個客戶分部組合逾期天數釐定。有關計算反映可能性加權結果、金錢時間值及於報告日期有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的可得合理及可支持資料。

附錄一

會計師報告

以下載列 貴集團使用撥備矩陣計量的貿易應收款項信貸風險資料：

於2024年12月31日	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損率 %	預期信貸 虧損 人民幣千元
一年內	19,643	4.40	864
一至二年	302	68.54	207
二年以上	22	100.00	22
總計	19,967	5.47	1,093
於2025年12月31日	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損率 %	預期信貸 虧損 人民幣千元
違約應收款項	2,687	100.00	2,687
其他貿易應收款項賬齡：			
一年內	22,964	4.60	1,057
一至二年	1,280	63.99	819
二年以上	83	100.00	83
總計	27,014	17.20	4,646
於2026年6月30日	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損率 %	預期信貸 虧損 人民幣千元
違約應收款項	3,321	100.00	3,321
其他貿易應收款項賬齡：			
一年內	25,959	4.72	1,226
一至二年	3,014	65.56	1,976
二年以上	279	100.00	279
總計	32,573	20.88	6,802

於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日， 貴集團的貿易應收款項包括分別為人民幣5,084,000元、人民幣5,827,000元及人民幣6,265,000元（附註26(c)）的應收 貴集團關聯方款項，其為無抵押、免息及按要求償還。

附 錄 一

會 計 師 報 告

17. 預付款項、其他應收款項及其他資產

貴集團

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期：			
預付款項	208	380	193
其他流動資產	236	—	2
其他應收款項	173,463	41,510	41,550
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	<u>174,350</u>	<u>44,320</u>	<u>44,779</u>
非即期：			
其他應收款項	635	635	335
物業、廠房及設備預付款項及無形資產	<u>125</u>	<u>54</u>	<u>660</u>
總計	<u>760</u>	<u>689</u>	<u>995</u>

其他應收款項主要包括向關聯方提供的貸款墊款，其為無抵押、免息及按要求償還。其他應收款項並無歷史違約記錄。計入上述結餘的金融資產涉及應收款項，於各有關期間末均歸類為第一階段。於計算預期信貸虧損率時，貴集團經計及歷史虧損率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。於有關期間，貴集團估計其他應收款項的預期信貸虧損率極低。

於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日，貴集團的其他應收款項包括分別為人民幣166,133,000元、人民幣39,953,000元及人民幣39,888,000元(附註26(c))的應收貴集團關聯方款項。該等結餘將於[編纂]前結清。

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期：			
應收附屬公司款項	—	29,450	29,452
總計	—	29,450	29,452

與附屬公司的結餘均屬無抵押、免息且須按要求償還。

18. 現金及現金等價物

貴集團

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	14,455	15,868	17,629
減：受限制銀行存款	(5,524)	(657)	(752)
現金及現金等價物	8,931	15,211	16,877
計值貨幣：			
人民幣	14,454	15,867	17,625
港元(「港元」)	1	1	4
總計	14,455	15,868	17,629

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

受限制銀行存款主要指已收取但其用途受限於指定用途之政府補助。

銀行現金及銀行結餘按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。銀行結餘及受限制銀行存款存放於信譽良好且近期並無拖欠記錄的銀行。

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘以及現金及現金等價物	<u>3,000</u>	<u>17</u>	<u>11</u>
計值貨幣：			
人民幣	<u>3,000</u>	<u>17</u>	<u>11</u>

19. 貿易應付款項

於各有關期間末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,743	5,071	3,788
一年以上	<u>2,670</u>	<u>2,795</u>	<u>7</u>
總計	<u>4,413</u>	<u>7,866</u>	<u>3,795</u>

貿易應付款項為不計息，一般按六到十二個月期限結算。

20. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項(a)	70,347	9,919	16,955
財務擔保合約(b)	10,300	—	—
合約負債(c)	5,191	8,166	6,342
預收款項	5,767	463	291
應付職工薪酬	9,479	7,927	6,317
其他應付稅項	3,445	2,489	2,225
應計[編纂]	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
總計	<u>105,270</u>	<u>35,257</u>	<u>37,617</u>

(a) 其他應付款項免息且須按要求償還。

於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日，其他應付款項分別包括應付貴集團關聯方款項人民幣48,114,000元、人民幣13,000元及人民幣2,445,000元(附註26(c))。

附 錄 一

會 計 師 報 告

- (b) 財務擔保合約指就於2024年8月12日一關聯方獲授之融資向銀行提供之擔保。銀行授出之關聯方銀行融資為人民幣87,200,000元，其中人民幣58,000,000元已被該關聯方動用。於2024年12月31日，銀行貸款風險已小幅降低至人民幣57,000,000元。貴集團並未就該等擔保持有任何抵押品或其他信貸增級措施。該財務擔保合約已於2025年12月被終止。

於2024年12月31日，財務擔保合約之信貸風險獲分類至第一級。於有關期間，概無於層級之間的轉撥。

- (c) 合約負債詳情如下：

	於2024年 1月1日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2026年 6月30日 人民幣千元
自客戶收取物業管理 服務的墊款	<u>5,138</u>	<u>5,191</u>	<u>8,166</u>	<u>6,342</u>

合約負債包括因提供物業管理服務而收取的短期墊款。合約負債增加乃由於於2024年及2025年12月31日就提供物業管理服務自客戶收取的短期墊款增加所致。合約負債減少乃由於2026年6月30日就提供物業管理服務自客戶收取的短期墊款減少所致。

21. 計息銀行借款

	實際利率 %	於2024年12月31日 到期年份	人民幣千元
流動			
銀行貸款—有抵押	4.8	2025年	<u>5,119</u>
總計			<u>5,119</u>
非流動			
銀行貸款—有抵押	4.8	2026年–2032年	<u>80,000</u>
總計			<u>80,000</u>
分析為：			
一年內			5,119
於第二至五年(包括首尾兩年)			36,000
超過五年			<u>44,000</u>
總計			<u>85,119</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司控股股東控制的兩家關聯方簽訂最高額抵押擔保合約以為 貴集團的銀行融資提供擔保，額度分別為人民幣122,320,000元及人民幣150,640,000元。截至2025年6月25日，尚未償還貸款結餘已悉數償還，及貸款協議及相應抵押擔保合約均已終止。

22. 遞延稅項

於有關期間，遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	金融資產 減值虧損 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	192	3,314	3,506
年內於損益計入的遞延稅項 (附註10)	36	9,151	9,187
於2024年12月31日及2025年1月1日的 遞延稅項資產總額	228	12,465	12,693
年內於損益計入／(扣除)的 遞延稅項(附註10)	882	(8,490)	(7,608)
於2025年12月31日及2026年1月1日的 遞延稅項資產總額	1,110	3,975	5,085
期內於損益計入的遞延稅項 (附註10)	<u>434</u>	<u>83</u>	<u>517</u>
於2026年6月30日的遞延稅項 資產總額	<u><u>1,544</u></u>	<u><u>4,058</u></u>	<u><u>5,602</u></u>

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債

	使用權資產 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	租賃投資淨 額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	34	784	5,485	6,303
年內於損益(計入)／ 扣除的遞延稅項 (附註10)	(15)	4,628	4,794	9,407
於2024年12月31日及2025 年1月1日的遞延稅項負 債總額	19	5,412	10,279	15,710
年內於損益扣除／(計 入)的遞延稅項 (附註10)	60	(5,284)	(2,450)	(7,674)
於2025年12月31日及2026 年1月1日的遞延稅項負 債總額	79	128	7,829	8,036
期內於損益扣除／ (計入)的遞延稅項 (附註10)	28	(30)	87	85
於2026年6月30日的遞延 稅項負債總額	<u>107</u>	<u>98</u>	<u>7,916</u>	<u>8,121</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。作財務報告用途的 貴集團遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	5	58	43
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨額	<u>3,022</u>	<u>3,009</u>	<u>2,562</u>

貴集團分別於2024年及2025年12月31日及2026年6月30日於中國內地產生稅項虧損人民幣1,260,000元、人民幣847,000元及人民幣750,000元。該等稅項虧損將於一至五年內屆滿，可用作抵銷未來應課稅溢利。由於相關虧損乃源自已於一段時間內錄得虧損的附屬公司，且認為不大可能會有應課稅溢利可用於抵銷稅項虧損，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

23. 股本

貴集團及 貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足：			
每股面值人民幣1.00的普通股	<u>3,000</u>	<u>36,000</u>	<u>36,000</u>

貴公司股本變動概要如下：

	已發行股份 數目 千股	股本 人民幣千元
於2024年12月25日（註冊成立日期）	—	—
於2024年12月25日發行普通股	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
於2024年12月31日	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
最終控股公司之出資	7,000	7,000
自資本公積及保留溢利轉撥	<u>26,000</u>	<u>26,000</u>
於2025年12月31日及2026年6月30日	<u>36,000</u>	<u>36,000</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司於2024年12月25日在中國註冊成立。貴公司的初始股本為人民幣3,000,000元，分為合共3,000,000股普通股，每股面值為人民幣1.00元。

於2025年12月15日，貴公司的註冊資本增加人民幣33,000,000元(33,000,000股每股面值人民幣1元的普通股)，其中人民幣19,000,000元來自留存溢利轉增資本，人民幣7,000,000元來自資本公積轉增資本及人民幣7,000,000元由最終控股公司以現金供款。因此，貴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。

24. 儲備

貴集團

貴集團於有關期間的儲備及其變動數額載列於貴集團的綜合權益變動表。

資本儲備

貴集團的資本儲備指貴公司註冊成立及股東注資前組成貴集團的附屬公司的實繳資本。

於2024年8月12日，貴公司附屬公司金華市聯吉創通信息科技有限公司就授予一名關聯方(控股股東共同控制的一間實體)的融資向一間銀行提供擔保。誠如歷史財務資料附註20(b)進一步詳述，財務擔保的公允價值於初始確認時錄為視作分派儲備。於2025年12月，財務擔保合約已終止。

於2025年，義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司(浙江聯吉於重組前的當時股東)向浙江聯吉作出現金注資人民幣3,000,000元。

法定盈餘儲備

根據中國《公司法》，貴集團若干附屬公司為內資企業，須將根據相關中國會計準則釐定的除稅後溢利的10%分配至其各自的法定盈餘儲備，直至儲備達至其各自註冊資本的50%。在中國《公司法》所載若干限制的規限下，部分法定盈餘儲備可轉增股本，惟前提條件是資本化後的餘下結餘不得少於註冊資本的25%。

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司

	資本儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年12月25日(註冊成立日期)、 於2024年12月31日及2025年1月1日	—	—	—
來自一名股東之出資	8,000	—	8,000
轉撥至股本	(7,000)	—	(7,000)
發行股份	—	(19,000)	(19,000)
年內溢利及年內全面收益總額	<u>—</u>	<u>19,464</u>	<u>19,464</u>
於2025年12月31日及2026年1月1日	<u>1,000</u>	<u>464</u>	<u>1,464</u>
期內虧損及期內全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
於2026年6月30日	<u>1,000</u>	<u>463</u>	<u>1,463</u>

25. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於有關期間及截至2025年6月30日止六個月，貴集團有以下非現金增加項目：(i) 就員工宿舍及辦公物業的租賃安排而言，使用權資產及租賃負債分別為零、人民幣375,000元、人民幣180,000元及人民幣375,000元；及(ii)就經營租賃安排項下的分租而言，投資物業產及租賃負債分別為人民幣66,533,000元、人民幣1,330,000元、人民幣259,000元及零。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(b) 融資活動產生的負債變動

	計息銀行 借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付 關聯方款項 (非貿易 性質) 人民幣千元	計入其他 應付款項及 應計費用的 應計[編纂] 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	—	21,243	43,459	—	64,702
融資現金流量變動	80,887	(12,095)	(1,848)	(258)	66,686
經營現金流量變動	—	—	—	(772)	(772)
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
終止租賃合約的 非現金結算	—	(28,566)	—	—	(28,566)
利息開支	4,232	2,743	—	—	6,975
新租賃	—	66,533	—	—	66,533
於2024年12月31日及 2025年1月1日	85,119	49,858	41,611	741	177,329
融資現金流量變動	(86,944)	(968)	(41,598)	(474)	(129,984)
經營現金流量變動	—	—	—	(2,254)	(2,254)
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
終止租賃合約的 非現金結算	—	(36,607)	—	—	(36,607)
利息開支	1,825	1,909	—	—	3,734
新租賃	—	1,705	—	—	1,705
於2025年12月31日	—	15,897	13	6,293	22,203

附 錄 一

會 計 師 報 告

	計息銀行 借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付 關聯方款項 (非貿易 性質) 人民幣千元	計入其他 應付款項及 應計費用的 應計[編纂] 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	85,119	49,858	41,611	741	177,329
融資現金流量變動 (未經審核)	(66,904)	(696)	(6,761)	(88)	(74,449)
經營現金流量變動 (未經審核)	—	—	—	(293)	(293)
[編纂](未經審核)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
遞延[編纂](未經審核)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
終止租賃合約的非現金 結算(未經審核)	—	—	—	—	—
利息開支(未經審核)	1,785	1,143	—	—	2,928
新租賃(未經審核)	—	375	—	—	375
於2025年6月30日 (未經審核)	<u>20,000</u>	<u>50,680</u>	<u>34,850</u>	<u>2,325</u>	<u>107,855</u>
於2025年12月31日及 2026年1月1日	—	15,897	13	6,293	22,203
融資現金流量變動	—	(471)	(13)	(806)	(1,290)
經營現金流量變動	—	—	—	(2,417)	(2,417)
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
利息開支	—	365	—	—	365
新租賃	—	439	—	—	439
於2026年6月30日	<u>—</u>	<u>16,230</u>	<u>—</u>	<u>5,487</u>	<u>21,717</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

(c) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
經營活動下	141	209	74	49
融資活動下	<u>12,095</u>	<u>968</u>	<u>696</u>	<u>471</u>
總計	<u>12,236</u>	<u>1,177</u>	<u>770</u>	<u>520</u>

26. 關聯方交易

貴集團主要關聯方的詳情如下：

關聯方名稱

與 貴集團的關係

陳琦星先生	貴公司董事
浙江冠吉實業有限公司	由控股股東控制的實體
承德百達置業有限公司	由控股股東控制的實體
湖州龐隆吉成實業有限公司	由控股股東控制的實體
江山吉成置業有限公司	由控股股東控制的實體
Miaoyun Restaurant (金華金東)	由控股股東的近親控制的實體
金華執禦電子商務有限公司	由控股股東控制的實體
蘭溪市吉成企業管理有限公司	由控股股東控制的實體
蘭溪市蘭創吉成產業園開發有限公司	最終控股公司的聯繫人
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	由控股股東控制的實體
浙江吉創供應鏈管理有限公司	由控股股東控制的實體
浙江吉成實業有限公司	由控股股東控制的實體
湖州吉成實業有限公司	由控股股東控制的實體
蘭溪市盛潤實業有限公司	由控股股東控制的實體
湖州星馳新能源科技有限公司	由控股股東控制的實體
蘭溪晟馳新能源科技有限公司	由控股股東控制的實體
浦江誠得實業有限公司	由控股股東控制的實體
浙江諸宏實業有限公司	由控股股東控制的實體
浙江川卓建設工程有限公司	由控股股東的近親控制的實體

附 錄 一

會 計 師 報 告

關聯方名稱

與 貴集團的關係

浦江蓮吉新材料科技有限公司	由控股股東控制的實體
浙江興馳新能源科技有限公司	由控股股東控制的實體
陽江吉成置業有限公司	由控股股東控制的實體
臨湘吉成實業有限公司	由控股股東控制的實體
義烏市力滔電子科技有限公司	由控股股東控制的實體
浙江龐隆集團有限公司	最終股東
Zhu Huijuan	控股股東近親
金華市邊際酒店管理有限公司	由控股股東控制的實體
新昌吉成置業有限公司	由控股股東控制的實體

- (a) 除歷史財務資料附註14、15、20、21及24詳載的交易外，貴集團於有關期間及截至2025年6月30日止六個月曾與關聯方進行下列交易：

	截至12月31日		截至6月30日止六個月	
	止年度			
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元
			(未經審核)	
基礎物業管理服務*：				
湖州龐隆吉成實業有限公司	1,745	1,201	653	518
金華執禦電子商務有限公司	1,573	1573	786	786
江山吉成置業有限公司	1,557	2,411	1,279	1,008
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	1,163	1,163	582	582
承德百達置業有限公司	789	1,126	464	567
蘭溪市吉成企業管理有限公司	181	569	312	240
浙江冠吉實業有限公司	25	747	373	373
Miaoyun Restaurant (金華金東)	21	—	—	—
浙江吉創供應鏈管理有限公司	5	—	—	—
浙江吉成實業有限公司	—	1,256	628	628
蘭溪市蘭創吉成產業園開發有限公司	—	472	156	156
湖州吉成實業有限公司	—	232	116	116
蘭溪市盛潤實業有限公司	—	220	110	110
浦江誠得實業有限公司	—	447	224	224

附 錄 一

會 計 師 報 告

	截至12月31日		截至6月30日止六個月	
	止年度			
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元
	(未經審核)			
能源相關服務*：				
蘭溪晟馳新能源科技有限公司	9	—	—	64
湖州興馳新能源科技有限公司	68	786	270	483
園區配套服務*：				
金華執禦電子商務有限公司	—	186	—	10
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	—	92	—	47
江山吉成置業有限公司	—	126	—	—
金華市邊際酒店管理有限公司	—	—	—	7
運營支持服務*：				
Miaoyun Restaurant				
(金華金東)	276	—	—	—
浙江吉創供應鏈管理				
有限公司	36	—	—	—
浙江吉成實業有限公司	—	3,065	1,462	1,316
浙江冠吉實業有限公司	—	1,547	810	782
浦江誠得實業有限公司	—	916	435	416
湖州龐隆吉成實業有限公司	—	635	307	358
蘭溪市吉成企業管理有限公司	—	580	206	229
蘭溪市盛潤實業有限公司	—	575	287	287
湖州吉成實業有限公司	—	385	198	222
蘭溪市蘭創吉成產業園開發				
有限公司	—	286	114	174
陽江吉成置業有限公司	—	773	—	1,481
江山吉成置業有限公司	—	—	—	92
新昌吉成置業有限公司	—	—	—	243
臨湘吉成實業有限公司	—	—	—	92
來自以下各方的貸款：				
Zhu Huijuan	23,374	—	—	—
浙江吉成實業有限公司	10,000	23,580	—	—
金華執禦電子商務有限公司	1,800	—	—	—

附 錄 一

會 計 師 報 告

	截至12月31日		截至6月30日止六個月	
	止年度			
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元
	(未經審核)			
以下各方償還貸款：				
Zhu Huijuan	31,833	—	—	—
浙江吉成實業有限公司	5,189	63,391	4,961	—
金華執禦電子商務有限公司	—	1,800	1,800	—
向以下各方提供的貸款：				
湖州興馳新能源科技有限公司	1,255	—	—	—
金華執禦電子商務有限公司	18,035	3,670	3,670	—
義烏市力滔電子科技有限公司	1,000	—	—	—
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	23,382	28,820	14,141	—
浙江川卓建設工程有限公司	90,000	—	—	—
浙江興馳新能源科技有限公司	4,538	—	—	—
浦江蓮吉新材料科技有限公司	1,700	—	—	—
浙江龐隆集團有限公司	—	4,500	4,500	—
浙江吉成實業有限公司	—	4,173	3,101	—
向以下各方償還貸款：				
湖州興馳新能源科技有限公司	255	1,071	1,071	—
金華執禦電子商務有限公司	18,035	3,670	3,670	—
義烏市力滔電子科技有限公司	1,000	—	—	—
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	21,193	61,228	9,649	—
浙江川卓建設工程有限公司	—	90,000	70,150	—
浙江興馳新能源科技有限公司	4,638	—	—	—
浦江蓮吉新材料科技有限公司	1,789	350	—	—
浙江龐隆集團有限公司	—	4,500	4,500	—
浙江吉成實業有限公司	—	4,962	—	—
浙江諸宏實業有限公司	—	15	15	—
陳琦星先生	—	36	—	—

附 錄 一

會 計 師 報 告

	截至12月31日		截至6月30日止六個月	
	2024年 止年度 人民幣 千元	2025年 人民幣 千元	2025年 人民幣 千元 (未經審核)	2026年 人民幣 千元
購買服務：				
浙江冠吉實業有限公司*	2,454	—	—	—
蘭溪市吉成企業管理有限公司*	1,204	—	—	—
浙江吉成實業有限公司*	4,617	—	—	—
浦江誠得實業有限公司*	620	—	—	—
湖州吉成實業有限公司*	824	—	—	—
蘭溪市蘭創吉成產業園開發有限公司*	1,168	—	—	—
蘭溪市盛潤實業有限公司*	593	—	—	—
湖州龐隆吉成實業有限公司*	681	—	—	—
浙江興馳新能源科技有限公司	92	24	16	—
租賃開支**：				
浙江吉成實業有限公司	60	135	67	68

* 所採購之上述服務為自關聯方獲得之租賃服務，此乃根據合約方共同協定的條款及條件釐定。其後，貴集團將有關物業轉租予租戶。

** 租賃費用乃根據合約雙方共同商定的條款及條件而釐定。

(b) 與關聯方的其他交易：

- (i) 於2025年5月26日，貴公司以零代價自浙江興馳新能源科技有限公司（控股股東控制的關聯方）收購浙江展旭消防科技有限公司51%權益。代價與浙江展旭消防科技有限公司資產淨值之差額人民幣381,000元於資本儲備扣除。
- (ii) 於2024年，江蘇龐隆企業管理有限公司及浙江吉成實業有限公司（控股股東共同控制的實體）簽訂最高額抵押擔保合約以為貴集團的銀行融資提供擔保，額度分別為人民幣122,320,000元及人民幣150,640,000元。誠如歷史財務資料附註21進一步披露，於2024年12月31日，貴集團所提取尚未逾期的融資為人民幣85,119,000元。關聯方的擔保合約已於2025年6月終止。

附 錄 一

會 計 師 報 告

- (iii) 於2024年8月12日，貴集團就授予浦江誠得實業有限公司(控股股東共同控制的實體)的銀行融資提供擔保，金額為人民幣87,200,000元，已於2025年12月終止。於2024年12月31日，關聯方所提取尚未逾期的融資為人民幣57,000,000元。進一步詳情請參閱歷史財務資料附註20(b)。
- (iv) 於2025年7月9日，貴集團吉以零代價向浙江吉成實業有限公司(控股股東共同控制的一間實體)出售承德聯吉科技有限公司70%股權。代價與承德聯吉科技有限公司資產淨值之差額人民幣97,000元於資本儲備扣除。
- (v) 於2023年12月19日，由控股股東的近親控制的實體浙江川卓建設工程有限公司(「浙江川卓」)、由控股股東控制的實體浙江冠吉實業有限公司(「浙江冠吉」)與貴集團簽訂聯合擔保合約，以擔保由浙江川卓建造並由浙江冠吉出售予第三方業主的廠房物業的質量，涵蓋若出現質量缺陷時須向業主支付人民幣1,000,000元的潛在賠償。根據取得的法律意見以及管理層對項目質量狀況、申索歷史及合約安排的評估，董事認為因擔保導致任何經濟利益流出的可能性極低。因此，於有關期間末並無確認撥備。
- (c) 與關聯方的未償還結餘：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元
應收關聯公司款項：			
貿易：			
湖州星馳新能源科技有限公司	77	—	295
蘭溪晟馳新能源科技有限公司	10	—	173
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	1,233	—	631
江山吉成置業有限公司	194	734	—
金華執禦電子商務有限公司	1,667	110	834
承德百達置業有限公司	499	1,440	939
浙江冠吉實業有限公司	26	750	411
湖州龐隆吉成實業有限公司	1,188	318	651
Miaoyun Restaurant(金華金東)	146	—	—
浙江吉創供應鏈管理有限公司	44	—	—
浙江諸宏實業有限公司	—	22	—
湖州吉成實業有限公司	—	109	152

附 錄 一

會 計 師 報 告

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元
蘭溪市吉成企業管理有限公司	—	215	309
蘭溪市蘭創吉成產業園開發有限公司	—	68	252
蘭溪市盛潤實業有限公司	—	213	—
浦江誠得實業有限公司	—	215	258
浙江吉成實業有限公司	—	852	1,010
陽江吉成置業有限公司	—	781	—
臨湘吉成實業有限公司	—	—	93
新昌吉成置業有限公司	—	—	257
小計	<u>5,084</u>	<u>5,827</u>	<u>6,265</u>
非貿易：			
浙江川卓建設工程有限公司	90,000	—	—
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	73,792	39,873	39,873
湖州星馳新能源科技有限公司	1,071	—	—
浙江吉成實業有限公司	789	—	—
浦江蓮吉新材料科技有限公司	350	—	—
浙江諸宏實業有限公司	80	65	—
陳琦星先生	36	—	—
浦江誠得實業有限公司	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>
小計	<u>166,133</u>	<u>39,953</u>	<u>39,888</u>
總計	<u><u>171,217</u></u>	<u><u>45,780</u></u>	<u><u>46,153</u></u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元
應付關聯公司款項：			
貿易：			
湖州吉成實業有限公司	3,024	—	81
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	843	—	19
蘭溪市吉成企業管理有限公司	9	—	26
湖州興馳新能源科技有限公司	899	—	—
蘭溪市蘭創吉成產業園開發有限公司	6	—	419
浙江吉成實業有限公司	1	—	599
湖州龐隆吉成實業有限公司	434	—	417
江山吉成置業有限公司	77	—	—
浦江蓮吉新材料科技有限公司	90	—	—
金華執禦電子商務有限公司	2	—	602
義烏市力滔電子科技有限公司	852	—	—
浙江興馳新能源科技有限公司	146	—	—
蘭溪晟馳新能源科技有限公司	120	—	—
陽江吉成置業有限公司	—	—	10
新昌吉成置業有限公司	—	—	2
浙江冠吉實業有限公司	—	—	40
浦江誠得實業有限公司	—	—	58
蘭溪市盛潤實業有限公司	—	—	168
臨湘吉成實業有限公司	—	—	4
小計	<u>6,503</u>	<u>—</u>	<u>2,445</u>
非貿易：			
浙江吉成實業有限公司	39,811	—	—
金華執禦電子商務有限公司	1,800	—	—
陽江吉成置業有限公司	—	7	—
蘭溪市蘭創吉成產業園開發有限公司	—	6	—
小計	<u>41,611</u>	<u>13</u>	<u>—</u>
總計	<u><u>48,114</u></u>	<u><u>13</u></u>	<u><u>2,445</u></u>

與關聯方的結餘為無抵押、免息及按要求償還。

附錄一

會計師報告

應收 貴集團關聯公司的非貿易的結餘將於[編纂]前結清。

(d) 貴集團主要管理人員之補償：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
薪資、花紅、津貼及實物福利	516	647	365	504
養老金計劃供款	76	79	51	59
總計	<u>592</u>	<u>726</u>	<u>416</u>	<u>563</u>

董事、最高行政人員及監事薪酬的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

27. 承擔

於各有關期間末，貴集團並無任何重大資本承擔，而貴集團作為承租人於有關期間末並無尚未開始的租賃合約。

28. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各有關期間之賬面值如下：

金融資產

於2024年12月31日	按已攤銷 成本計量之 金融資產 人民幣千元
貿易應收款項	18,874
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	174,098
租賃投資淨額	41,114
現金及現金等價物	8,931
受限制銀行存款	<u>5,524</u>
總計	<u>248,541</u>

附錄一

會計師報告

於2025年12月31日	按已攤銷 成本計量之 金融資產 人民幣千元
貿易應收款項	22,368
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	42,145
租賃投資淨額	31,317
現金及現金等價物	15,211
受限制銀行存款	<u>657</u>
總計	<u>111,698</u>
於2026年6月30日	按已攤銷 成本計量之 金融資產 人民幣千元
貿易應收款項	25,771
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	41,885
租賃投資淨額	31,663
現金及現金等價物	16,877
受限制銀行存款	<u>752</u>
總計	<u>116,948</u>
金融負債	
於2024年12月31日	按已攤銷 成本計量之 金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	4,413
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	81,388
計息銀行借款	<u>85,119</u>
總計	<u>170,920</u>
於2025年12月31日	按已攤銷 成本計量之 金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	7,866
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	<u>16,212</u>
總計	<u>24,078</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

於2026年6月30日

按已攤銷
成本計量之
金融負債
人民幣千元

貿易應收款項	3,795
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	<u>22,442</u>
總計	<u><u>26,237</u></u>

29. 金融工具的公允價值及公允價值等級

貴集團金融工具的所有賬面值均與其公允價值相若。

據管理層之評估，現金及現金等價物、受限制銀行存款、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應收款項、租賃投資淨額流動部分、貿易應付款項、計息銀行借款的即期部分以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具乃於短期內到期。

貴集團財務部由財務總監領導，負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。財務部直接向財務總監匯報。於各報告期末，財務部分析金融工具的價值變動及釐定估值應用的主要輸入數據。估值由財務總監審閱及批准。貴公司定期與貴公司董事討論估值過程及結果作財務申報用途。

金融資產及負債的公允價值按自願雙方在當前交易（而非強制或清盤出售）中就有關工具進行交易的金額入賬。以下方法及假設用於估計公允價值：

租賃投資淨額及計息銀行借款非流動部分的公允價值乃使用條款、信貸風險及剩餘期限相若的工具當前可得的利率，貼現預期未來現金流量而計算得出。於2024年12月31日，因貴集團本身的計息銀行借款不履約風險產生的公允價值變動被評定為微不足道。

於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日，貴集團並無任何按公允價值計量的金融資產及金融負債。

於有關期間，金融資產及金融負債均無第一層與第二層之間的公允價值計量轉移，第三層亦無轉入或轉出。

附錄一

會計師報告

	賬面值			公允價值		
	於2024年 12月31日	於2025年 12月31日	於2026年 6月30日	於2024年 12月31日	於2025年 12月31日	於2026年 6月30日
	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
金融負債						
計息銀行借款	85,119	—	—	89,315	—	—

30. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括現金及現金等價物以及計息銀行借款。該等金融工具的主要目的為為貴集團營運籌集資金。貴集團擁有多種其他金融資產及負債，如貿易及其他應收款項、其他應付款項及應計費用以及貿易應付款項，均直接來自其經營業務。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意管理各項該等風險的政策，其概要載列如下。

信貸風險

貴集團主要與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。貴集團的政策規定，所有欲以信貸條款進行交易的客戶均須經過信貸核實程序。此外，應收款項結餘受到持續監控。

最大風險敞口及年／期結階段

下表顯示於各有關期間末，根據貴集團的信貸政策得出的信貸質素及最大信貸風險敞口（除非在毋須付出不必要的成本或努力下取得其他資料，主要以逾期資料為根據），以及年結階段的分級。所呈列的金額為金融資產的總賬面值以及財務擔保合約所承擔之信貸風險。

附 錄 一

會 計 師 報 告

於2024年12月31日

	12個月 預期信貸 虧損	全期預期信貸虧損			總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化法	
	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
貿易應收款項*	—	—	—	19,967	19,967
租賃投資淨額—正常**	41,114	—	—	—	41,114
計入預付款項、 其他應收款項及其他資 產的金融資產—正常**	174,098	—	—	—	174,098
現金及現金等價物	8,931	—	—	—	8,931
受限制銀行存款	5,524	—	—	—	5,524
就已授予關聯方並已提取 之融資額度向銀行作出的 擔保					
— 關聯方尚未提取之 融資額度	30,200	—	—	—	30,200
— 關聯方提取之融資 額度—尚未逾期	57,000	—	—	—	57,000
總計	316,867	—	—	19,967	336,834

附 錄 一

會 計 師 報 告

於 2025 年 12 月 31 日

	12個月 預期信貸 虧損	全期預期信貸虧損			總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化法	
	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
貿易應收款項*	—	—	—	27,014	27,014
租賃投資淨額—正常**	31,317	—	—	—	31,317
計入預付款項、 其他應收款項及其他資 產的金融資產—正常**	42,145	—	—	—	42,145
現金及現金等價物	15,211	—	—	—	15,211
受限制銀行存款	657	—	—	—	657
總計	89,330	—	—	27,014	116,344

於 2026 年 6 月 30 日

	12個月 預期信貸 虧損	全期預期信貸虧損			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化法	總計
	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
貿易應收款項*	—	—	—	32,573	32,573
租賃投資淨額—正常**	31,663	—	—	—	31,663
計入預付款項、 其他應收款項及其他資 產的金融資產—正常**	41,885	—	—	—	41,885
現金及現金等價物	16,877	—	—	—	16,877
受限制銀行存款	752	—	—	—	752
總計	91,177	—	—	32,573	123,750

* 就 貴集團採用簡化減值法的貿易應收款項而言，根據撥備矩陣而估計的資料於歷史財務資料附註16披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產租賃投資淨額的金融資產的信貸質素在未逾期，且並無資料顯示金融資產的信貸風險自首次確認以來大幅上升的情況下被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素將被視為「可疑」。

附 錄 一

會 計 師 報 告

信貸風險集中乃按客戶管理。貴集團存在若干信貸風險集中。於各有關期間末，貴集團貿易應收款項中分別有24%、32%及23%來自貴集團最大債務人，而來自貴集團五大債務人的貿易應收款項佔比分別為49%、61%及46%。

流動資金風險

貴集團使用循環流動資金規劃工具監管其資金短缺風險。該工具計及金融工具及金融資產(如貿易應收款項)之到期日以及預測業務產生之現金流量。

貴集團透過使用租賃負債及計息銀行貸款，維持資金持續性與靈活性間的平衡。

於各有關期間末，貴集團按合約未貼現付款之金融負債到期情況如下：

	於2024年12月31日				
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	—	4,413	—	—	4,413
計入其他應付款項 及應計費用的金 融負債	71,088	—	—	—	71,088
就已授予關聯方之 融資額度向銀行 作出的擔保	57,000	—	—	—	57,000
租賃負債	5,440	7,373	23,426	30,149	66,388
計息銀行借款	—	9,080	48,960	47,741	105,781
總計	<u>133,528</u>	<u>20,866</u>	<u>72,386</u>	<u>77,890</u>	<u>304,670</u>
	於2025年12月31日				
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	—	7,866	—	—	7,866
計入其他應付款項 及應計費用的 金融負債	16,212	—	—	—	16,212
租賃負債	<u>1,771</u>	<u>3,094</u>	<u>5,796</u>	<u>13,210</u>	<u>23,871</u>
總計	<u>17,983</u>	<u>10,960</u>	<u>5,796</u>	<u>13,210</u>	<u>47,949</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

	於2026年6月30日				總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
貿易應付款項	—	3,795	—	—	3,795
計入其他應付款項 及應計費用的 金融負債	22,442	—	—	—	22,442
租賃負債	2,064	1,753	4,162	11,706	19,685
總計	24,506	5,548	4,162	11,706	45,922

資本管理

貴集團資本管理的主要目標是保障貴集團持續經營的能力以及維持良好資本比率以支持其業務及為股東創造最大價值。

貴集團按經濟狀況的變動及相關資產風險特徵管理資本結構及對其作出調整。為維持或調整資本結構，貴集團可能會調整股東的股息付款、向股東返還資本或發行新股。貴集團並無面臨任何外部施加之資本要求。於有關期間，概無就資本管理的目標、政策或過程作出任何變動。

貴集團根據資產負債比率監察資本。該比率乃按負債總額除以資產總額再乘以100%計算所得。於各有關期間末的資產負債比率如下：

	於12月31日		於6月30日
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元
資產總值	278,256	120,795	126,607
負債總額	256,871	65,751	63,971
資產負債率	92%	54%	51%

31. 報告期後事項

於有關期間末後，並無任何其他需要額外披露或調整的重大事件。

32. 期後財務報表

貴公司、貴集團或貴集團現時旗下任何公司概無就2026年6月30日之後的任何期間編製經審計財務報表。

[編 纂]

附 錄 二

未 經 審 核 [編 纂] 財 務 資 料

[編 纂]

附 錄 二

未 經 審 核 [編 纂] 財 務 資 料

[編 纂]

附 錄 二

未 經 審 核 [編 纂] 財 務 資 料

[編 纂]

[編 纂]

附錄三

組織章程細則概要

下文載列公司《公司章程》(以下稱「公司章程」或「《公司章程》」)主要規定的概要，以供[編纂]概覽。由於僅為概要，故可能未有盡錄對於潛在[編纂]而言屬重要的資料。

股份

股份發行

公司的股份採取記名股票的形式。公司股份的發行，實行公開、公平、公正的原則，同種類的每一股份應當具有同等權利。同次發行的同種類股票，每股的發行條件和價格應當相同；任何單位或者個人所認購的股份，每股應當支付相同價額。

公司發行的股票，以人民幣標明面值，每股面值人民幣1元。

在履行完畢《管理試行辦法》及其他相關法律、法規和規範性文件中規定的必要程序後，公司可以向境內投資人和境外投資人發行股票。前款所稱境外投資人是指認購公司發行股份的外國和香港、澳門、台灣地區的投資人；境內投資人是指認購公司發行股份的，除前述地區以外的中國境內的投資人。

公司向境內投資人發行的以人民幣認購的股份，稱為內資股。公司向境外投資人發行的以外幣認購的股份，稱為外資股。外資股在境外上市的，稱為境外上市外資股。內資股股東、非上市外資股股東與境外上市外資股股東在以股利或其他形式所作的任何分派中享有同等權利。前款所稱外幣是指國家或地區的可自由兌換的人民幣以外的法定貨幣。

在履行完畢《管理試行辦法》及其他相關法律、法規和規範性文件中規定的必要程序後，公司內資股股東可以將其持有的全部或部分非上市股份(定義見本段下文)轉讓給境外投資人，並在境外證券交易所上市交易，或者將全部或部分非上市股份轉換為境外上市外資股並在境外證券交易所上市交易。上述非上市股份轉換為境外上市股份並在境外證券交易所上市交易的情形，不需要召開股東會表決。上述股份在境外證券交易所上市交易，應當遵守境外證券市場的監管程序、規定和要求。

公司發行的境內未上市股份，在中國證券登記結算有限責任公司或法律規定的其他證券登記機構集中存管。公司發行的境外上市外資股，可以按公司股票上市地法律、證券監管規則和證券登記存管的要求由受託代管公司託管。

附 錄 三

組 織 章 程 細 則 概 要

股份增減

公司根據經營和發展的需要，依照法律、法規的規定，經股東會作出決議，可以採用下列方式增加資本：

- (一) 公開發行股份；
- (二) 非公開發行股份；
- (三) 向現有股東派送紅股；
- (四) 以公積金轉增股本；
- (五) 法律、行政法規和規範性文件規定、公司股票上市地證券監管管理機構和香港聯交所批准的其他方式。

公司可以減少註冊資本。公司減少註冊資本，應當按照《公司法》以及其他有關規定和《公司章程》規定的程序辦理。

股份回購

公司不得收購本公司股份。但是，在不違反法律、法規和《GEM上市規則》及《公司章程》規定的前提下，有下列情形之一的除外：

- (一) 減少公司註冊資本；
- (二) 與持有本公司股份的其他公司合併；
- (三) 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵；
- (四) 股東因對股東會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份；
- (五) 將股份用於轉換公司發行的可轉換為股票的公司債券；
- (六) 公司為維護公司價值及股東權益所必需；及
- (七) 法律、行政法規、部門規章、規範性文件和《GEM上市規則》等有關規定許可的其他情況。

公司收購本公司股份，可以通過公開的集中交易方式，或者相關法律、行政法規和規範性文件及公司股票上市地證券監管管理機構認可的其他方式進行。

公司因上述第(三)項、第(五)項及第(六)項規定的情形收購本公司股份的，應當通過公開的集中交易方式進行。

附 錄 三

組 織 章 程 細 則 概 要

公司因上述第(一)項及第(二)項規定的情形收購本公司股份的，應當經股東會決議；因上述第(三)項、第(五)項及第(六)項規定的情形收購本公司股份的，可以依照《公司章程》的規定或者股東會的授權，經三分之二以上董事出席的董事會會議決議。

公司依法購回股份後，應當在法律、行政法規和《GEM上市規則》規定的期限內，註銷該部分股份，並向原公司登記機關申請辦理註冊資本變更登記。

公司依照上述第(一)項規定收購本公司H股股份後，可在公司選擇下註銷或根據《GEM上市規則》持作庫存股份。若董事並無訂明相關股份將持作庫存股份，該等股份應予註銷。公司應將庫存股份存放於中央結算有限公司內的能清楚識別為庫存股份的獨立賬戶中。公司不得就庫存股份行使任何權利，也不會就庫存股份宣派或派發任何股息。在遵守《公司章程》及《GEM上市規則》的情況下，公司可按董事釐定的條款及條件處置庫存股份。

法律、行政法規、部門規章、規範性文件和《香港上市規則》的相關規定對前述股份回購涉及的相關事項另有規定的，從其規定。

股份轉讓

公司的股份可以向其他股東轉讓，也可以向股東以外的人轉讓。除法律、行政法規、部門規章、規範性文件以及公司股票上市地證券監督管理機構和香港聯交所另有規定外，公司繳足股款的股份不受轉讓權的任何限制，可以自由轉讓，並不附帶任何留置權。在香港上市的境外上市外資股的轉讓，需到公司委託香港當地的股票登記機構辦理登記。

所有股本已繳清的在香港上市的境外上市股份，皆可根據《公司章程》自由轉讓；但是除非符合下列條件，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據，並無需申述任何理由：

- (一) 與任何股份所有權有關的或會影響股份所有權的轉讓文件及其他文件，均須登記，並須就登記按《GEM上市規則》規定的費用標準向公司支付費用，該費用不得超過《GEM上市規則》中不時規定的最高費用；
- (二) 轉讓文據只涉及香港上市的H股；
- (三) 轉讓文據已付應繳的香港法律要求的印花稅；

附錄三

組織章程細則概要

(四) 應當提供有關的股票，以及董事會所合理要求的證明轉讓人有權轉讓股份的證據；

(五) 如股份擬轉讓予聯名持有人，則聯名持有人之數目不得超過四位；

(六) 有關股份並無附帶任何公司的留置權；及

(七) 任何股份均不得轉讓予未成年人或精神不健全或其它法律上無行為能力的人士。

若公司拒絕登記股份轉讓，公司應在轉讓申請正式提出之日起兩個月內，給轉讓人及承讓人一份拒絕登記該股份轉讓的通知。所有轉讓文據應備置於公司法定地址或董事會不時指定的地址。

所有H股的轉讓皆應採用一般或普通格式或任何其他為董事會接受的格式的書面轉讓文據(包括香港聯交所不時規定的標準轉讓格式或過戶表格)；該書面轉讓文件可採用手簽方式或加蓋公司有效印章(如出讓方或受讓方為公司)。如出讓方或受讓方為依照香港法律不時生效的有關條例所定義的認可結算所或其代理人，書面轉讓文件可採用手簽或機器印刷形式簽署。所有轉讓文件應備置於公司法定地址、股份過戶處之地址或董事會不時指定的地址。

股東和股東會

股東

公司依據證券登記結算機構提供的憑證建立股東名冊，股東名冊是證明股東持有公司股份的充分證據。股東按其所持有股份的種類享有權利，承擔義務；持有同一類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

公司召開股東會、分配股利、清算及從事其他需要確認股東身份的行為時，由董事會或股東會召集人確定股權登記日，股權登記日收市後登記在冊的股東為享有相關權益的股東。

公司股東享有下列權利：

(一) 依照其所持有的股份份額獲得股利和其他形式的利益分配；

(二) 依法請求、召集、主持、參加或委派股東代理人參加股東會，並行使相應的發言權及表決權(除非個別股東受《GEM上市規則》或公司股票上市地證券監管管理機構要求的規定須就個別事宜放棄投票權)；

附錄三

組織章程細則概要

- (三) 對公司的經營進行監督，提出建議或者質詢；
- (四) 依照法律、行政法規、公司股票上市地證券監管管理機構的相關規定及《公司章程》的規定轉讓、贈與或質押其所持有的股份；
- (五) 依照《公司章程》的規定獲得有關信息，包括：
 - 1、 在繳付成本費用後得到《公司章程》副本；
 - 2、 有權免費查閱並在繳付了合理費用後有權複印：
 - (1) 完整的股東名冊；
 - (2) 公司董事、經理和其他高級管理人員的個人資料，包括：
 - (a)現在及以前的姓名、別名；(b)主要地址(住所)；(c)國籍；(d)專職及其他全部兼職的職業、職務；(e)身份證明文件及其號碼。
 - (3) 公司已發行股本狀況的報告；
 - (4) 自上一會計年度以來公司購回自己每一類別股份的票面總值、數量、最高價和最低價，以及公司為此支付的全部費用的報告；
 - (5) 公司股東會的特別決議；
 - (6) 公司最近一期經審計的財務報表及董事會、審計師及董事會審計委員會報告；
 - (7) 已呈交中國工商行政管理局或其他主管機關存案的最近一期的年度報告副本；
 - (8) 公司債券存根、董事會會議決議、董事會審計委員會會議決議；及
 - (9) 股東會的會議記錄。

公司須將前述第2點第(1)項及第(9)項置備於香港指定的地址，以供公眾及股東免費查閱(股東會的會議記錄僅供股東查閱及繳付合理費用後複印)。有關法律、行政法規、公司股票上市地證券監督管理機構和香港聯交所的相關規定對上述公告另有規定的，從其規定。

股東名冊香港分冊必須可供股東查閱，但可容許公司按與《公司條例》(香港法例第622章)第632條等同的條款或公司股票上市地證券監管管理機構要求暫停辦理

附錄三

組織章程細則概要

股東登記手續，即公司在發出通知後，可將其股東名冊或該登記冊內關乎持有任何類別的股份的股東的部分，封閉一段或多於一段期間，但在任何一年之中，封閉期合計不得超過30日。

在符合可適用的法律、行政法規及公司股票上市地證券監管規則的前提下，如果查閱和複印的內容涉及公司的商業秘密及內幕信息以及有關人員個人隱私的，公司可以拒絕提供。

(六) 公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；

(七) 對股東會作出的公司合併、分立決議持異議的股東，要求公司收購其股份；

(八) 法律、行政法規和規範性文件規定、《GEM上市規則》和《公司章程》規定的其他權利。

公司股東承擔下列義務：

(一) 遵守法律、行政法規和《公司章程》；

(二) 依其所認購的股份和入股方式繳納股金；

(三) 在公司核准登記後，除法律、法規規定的情形外，不得退股；

(四) 不得濫用股東權利損害公司或者其他股東的利益；不得濫用公司法人獨立地位和股東有限責任損害公司債權人的利益；

(五) 法律、行政法規、《GEM上市規則》及《公司章程》規定應當承擔的其他義務。

公司股東濫用股東權利給公司或者其他股東造成損失的，應當依法承擔賠償責任。公司股東濫用公司法人獨立地位和股東有限責任，逃避債務，嚴重損害公司債權人利益的，應當對公司債務承擔連帶責任。

持有公司百分之五以上有表決權股份的股東，將其持有的股份進行質押的，應當自該事實發生當日，向公司作出書面報告。

公司的控股股東、實際控制人不得利用其關連關係損害公司利益。違反規定給公司造成損失的，應當承擔賠償責任。

附錄三

組織章程細則概要

公司控股股東及實際控制人對公司 and 公司社會公眾股股東負有誠信義務。控股股東應嚴格依法行使出資人的權利，控股股東、實際控制人及其關連人不得利用溢利分配、資產重組、對外投資、資金佔用、借款擔保等方式損害公司的合法權益，不得利用其控制地位損害公司 and 公司社會公眾股股東的利益。

股東會的一般規定

股東會是公司的權力機構，依法行使下列職權：

- (一) 選舉和更換董事，決定有關董事的報酬事項；
- (二) 審議批准董事會的報告；
- (三) 審議批准公司的溢利分配方案和彌補虧損方案；
- (四) 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- (五) 對發行公司債券作出決議；
- (六) 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- (七) 修改《公司章程》；
- (八) 對公司聘用、解聘會計師事務所作出決議；
- (九) 審議批准《公司章程》規定的需經股東會審議的擔保事項；
- (十) 審議公司在一年內購買、出售重大資產交易超過公司最近一期經審計總資產百分之三十的事項；
- (十一) 審議批准變更募集資金用途事項；
- (十二) 審議股權激勵計劃和員工持股計劃；
- (十三) 審議法律、行政法規、部門規章或《公司章程》規定應當由股東會決定的其他事項；
- (十四) 《GEM上市規則》或公司股票上市地證券監管管理機構所要求的其他事項。

前款規定股東會的職權不得通過授權的形式由董事會或其他機構和個人代為行使。

附錄三

組織章程細則概要

股東會可以在必要、合理、合法的情況下，授權或委託董事會辦理其授權或委託辦理的事項，包括但不限於在股東會上：

受適用的法律、法規及上市規則所限制，授予董事會一般性授權以發行、配發及處理額外境外上市股份，數量不超過已發行境外上市股份20%（或適用的法律、行政法規、公司股票上市地上市規則所規定的其他比例）；

授予董事會在可發行債券額度範圍內，根據生產經營、資本支出的需要以及市場條件，決定發行境內短期融資券、中期票據、公司債券、境外美元債券等債務融資工具的具體條款以及相關事宜，包括（但不限於）在前述規定的範圍內確定實際發行的債券金額、利率、期限、發行對象、募集資金用途以及製作、簽署、披露所有必要的文件。

公司下列對外擔保行為，須經股東會審議通過：

- （一）公司及公司控股子公司的對外擔保總額，超過最近一期經審計淨資產的百分之五十以後提供的任何擔保；
- （二）公司的對外擔保總額，超過最近一期經審計總資產的百分之三十以後提供的任何擔保；
- （三）公司在一年內擔保金額超過公司最近一期經審計總資產百分之三十的擔保；
- （四）為資產負債率超過百分之七十的擔保對象提供的擔保；
- （五）單筆擔保額超過最近一期經審計淨資產百分之十的擔保；
- （六）對股東、實際控制人及其關連方提供的擔保。

股東會分為年度股東會和臨時股東會。

年度股東會每年召開一次，並應於上一個會計年度結束後的六個月內舉行。

有下列情形之一的，公司在事實發生之日起兩個月以內召開臨時股東會：

- （一）董事人數不足《公司法》規定人數或者《公司章程》所定人數的三分之二時；
- （二）公司未彌補的虧損達實收股本總額的三分之一時；

附 錄 三

組 織 章 程 細 則 概 要

- (三) 單獨或者合計持有公司百分之十以上股份(不包括庫存股份)的股東書面請求時；
- (四) 董事會認為必要時；
- (五) 審計委員會提議召開時；
- (六) 獨立非執行董事提議召開時；
- (七) 法律、行政法規、部門規章、《GEM上市規則》或《公司章程》規定的其他情形。

本公司召開股東會的地點為公司住所地或股東會通知中列明的其他地點。

股東會將設置會場，以現場會議或同時以電子形式(如視頻會議及／或電話會議等)或其他法律法規允許的形式召開。公司將視情況採用電子通信(包括但不限於網絡投票、視頻或其他)等方式為股東參加股東會提供便利。股東通過上述方式參加股東會的，視為出席。每一位股東有權在股東會上發言和投票，除非個別股東受《GEM上市規則》規定須就個別事項放棄投票權。

現場會議時間、地點的選擇應當便於股東參加。發出股東會通知後，無正當理由，股東會現場會議召開地點不得變更。確需變更的，召集人應當在現場會議召開日前至少兩個工作日通知各股東並說明原因。

股東會的召集

獨立非執行董事有權向董事會提議召開臨時股東會。對獨立非執行董事要求召開臨時股東會的提議，董事會應當根據法律、行政法規和《公司章程》的規定，在收到提議後十日內提出同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見。董事會同意召開臨時股東會的，應在作出董事會決議後五日內發出召開股東會的通知；董事會不同意召開臨時股東會的，應說明理由並公告。

在一股一票的基準下，單獨或者合計持有公司百分之十以上股份(不包括庫存股份)的股東有權向董事會請求召開臨時股東會，且有權在會議議程中加入議案，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和《公司章程》的規定，在收到請求後十日內提出同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見。

附 錄 三

組 織 章 程 細 則 概 要

董事會同意召開臨時股東會的，應在作出董事會決議後五日內發出召開股東會的通知，通知中對原請求的變更，應徵得提議股東的同意。

董事會不同意召開臨時股東會，或者在收到請求後十日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司百分之十以上股份（不包括庫存股份）的股東可以自行召集和主持。

在股東會決議公告前，召集股東持股比例不得低於百分之十（不包括庫存股份）。

對於股東自行召集的股東會，董事會應予配合。董事會應當提供股權登記日的股東名冊。召集人所獲取的股東名冊不得用於除召開股東會以外的其他用途。

股東自行召集的股東會，會議所必需的費用由公司承擔。

股東會提案和通知

提案的內容應當屬於股東會職權範圍，有明確議題和具體決議事項，並且符合法律、行政法規和《公司章程》的有關規定。股東會提案應採取書面形式。

公司召開股東會，董事會以及單獨或者合計持有公司百分之一以上股份的股東，有權向公司提出提案。

單獨或者合計持有公司百分之一以上股份的股東，可以在股東會召開十日前且在《GEM上市規則》規定的期限內提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當根據《公司法》及《GEM上市規則》的規定，在收到提案後兩日內發出股東會補充通知，公告臨時提案的內容；但臨時提案違反法律、行政法規或者公司章程的規定，或者不屬於股東會職權範圍的除外。

除前款規定的情形外，召集人在發出股東會通知公告後，不得修改股東會通知中已列明的提案或增加新的提案。

股東會通知中未列明或不符合《公司章程》規定的提案，股東會不得進行表決並作出決議。

股東會召集人應在年度股東會召開二十一日前以公告方式通知各股東，臨時股東會應於會議召開十五日前以公告方式通知各股東。在發出通知的同時，需同時送交委任代表的表格，該表格需就擬在會議上提呈的全部決議，提供正反表決選擇。

公司在計算起始期限時，不包括會議召開當日。

附 錄 三

組 織 章 程 細 則 概 要

股東會的通知包括以下內容：

- (一) 會議的時間、地點和會議期限；
- (二) 提交會議審議的事項和提案；
- (三) 以明顯的文字說明：全體股東均有權出席股東會，並可以書面委託代理人出席會議和參加表決，該股東代理人不必是公司的股東；
- (四) 有權出席股東會股東的股權登記日；
- (五) 會務常設聯繫人姓名、電話號碼；
- (六) 網絡或其他方式的表決時間及表決程序；
- (七) 法律、行政法規、規範性文件和《GEM上市規則》規定的其他事項。

股東會通知和補充通知中應當充分、完整披露所有提案的全部具體內容。

股權登記日與會議日期之間的間隔應當不多於七個工作日。除根據《GEM上市規則》進行的變更外，股權登記日一旦確認，不得變更。

股東會擬討論董事選舉事項的，股東會通知中應充分披露董事候選人的詳細資料，至少包括以下內容：

- (一) 姓名全名、教育背景、工作經歷、兼職等個人情況；
- (二) 與本公司或本公司的控股股東及實際控制人是否存在關連關係；
- (三) 披露持有本公司股份數量；
- (四) 是否受過相關監管機構及其他有關部門的處罰和證券交易所懲戒；
- (五) 《GEM上市規則》規定的其他事項。

除採取累積投票制選舉董事外，每位董事候選人應當以單項提案提出。

發出股東會通知後，無正當理由，股東會不應延期或取消，股東會通知中列明的提案不應取消。一旦出現延期或取消的情形，召集人應當在原定召開日前至少兩個工作日公告並說明原因。

附錄三

組織章程細則概要

股東會的召開

董事會和其他召集人有權採取必要措施，保證股東會的正常秩序。對於幹擾股東會、尋釁滋事和侵犯股東合法權益的行為，應採取措施加以制止並及時報告有關部門查處。

股權登記日登記在冊的所有股東或其代理人，均有權出席股東會，並依照有關法律、法規及《公司章程》行使相應的發言權及表決權（除非個別股東受《GEM上市規則》的規定須就個別事宜放棄投票權）。

股東可以親自出席股東會並行使表決權，也可以委託他人（該人士不需要為公司股東）代為出席和在授權範圍內行使表決權。任何有權出席股東會議並有權表決的股東，有權委任一人或者數人（該人可以不是股東）作為其股東代理人，代為出席和表決。如股東為香港不時制定的有關條例所定義的認可結算所（或其代理人），該股東可以授權其公司代表或其認為合適的一個或以上人士在任何股東會及債權人會議上擔任其代理人；但是，如果一名以上的人士獲得授權，則授權書應載明每名該等人士經此授權所涉及的股份數目和種類，授權書由認可結算所授權人員簽署。經此授權的人士可以代表認可結算所（或其代理人）出席會議（不用出示持股憑證，經公證的授權和／或進一步的證據證實其獲正式授權），行使權利，猶如該人士是公司的個人股東一樣。

股東會召開時，公司全體董事應當出席會議，經理和其他高級管理人員應當列席會議。

股東會由董事會依法召集，由董事長主持；董事長不能履行職務或不履行職務時，由過半數董事共同推舉一名董事主持，但依《公司章程》規定由符合條件的股東召集和主持的除外。

股東自行召集的股東會，由召集人推舉代表主持。

召開股東會時，會議主持人違反議事規則使股東會無法繼續進行的，經現場出席股東會有表決權過半數的股東同意，股東會可推舉一人擔任會議主持人，繼續開會。

公司制定股東會議事規則，詳細規定股東會的召開和表決程序，包括通知、登記、提案的審議、投票、計票、表決結果的宣佈、會議決議的形成、會議記錄及其簽署、公

附 錄 三

組 織 章 程 細 則 概 要

告等內容，以及股東會對董事會的授權原則，授權內容應明確具體。股東會議事規則作為《公司章程》的附件，由董事會擬定，股東會批准。

除依據有關法律、行政法規或者涉及公司商業秘密不能在股東會上公開之外，董事、高級管理人員在股東會上應就股東的質詢和建議作出解釋和說明。

會議主持人應當在表決前宣佈現場出席會議的股東和代理人人數及所持有表決權的股份總數，現場出席會議的股東和代理人人數及所持有表決權的股份總數以會議登記為準。

股東會應有會議記錄，由行政總監負責。會議記錄應記載以下內容：

- (一) 會議時間、地點、議程和召集人姓名或名稱；
- (二) 會議主持人以及出席或列席會議的董事、經理和其他高級管理人員姓名；
- (三) 出席會議的股東和代理人人數、所持有表決權的股份總數及佔公司股份總數的比例；
- (四) 對每一提案的審議經過、發言要點和表決結果；
- (五) 股東的質詢意見或建議以及相應的答覆或說明；
- (六) 律師(如有)及計票人、監票人姓名；
- (七) 法律法規、上市地證券交易所或《公司章程》規定應當載入會議記錄的其他內容。

股東會召集人應當保證會議記錄內容真實、準確和完整。出席會議的董事、行政總監、召集人或其代表、會議主持人應當在會議記錄上簽名。會議記錄應當與現場出席股東的簽到冊及代理出席的委託書、網絡(如有)或其他方式表決情況的有效資料一併保存。

股東會召集人應當保證股東會連續舉行，直至形成最終決議。因不可抗力等特殊原因導致股東會中止或不能作出決議的，應採取必要措施盡快恢復召開股東會或直接終止本次股東會，並及時公告。

附錄三

組織章程細則概要

股東會的表決和決議

股東會決議分為普通決議和特別決議。

股東會作出普通決議，應當由出席股東會的股東（包括股東代理人）所持表決權的過半數通過。

股東會作出特別決議，應當由出席股東會的股東（包括股東代理人）所持表決權的三分之二以上通過。

下列事項由股東會以普通決議通過：

- （一）董事會的工作報告；
- （二）董事會擬定的溢利分配方案和彌補虧損方案；
- （三）董事會成員的任免及其報酬和支付方法；
- （四）公司年度預算方案、決算方案；
- （五）公司年度報告；
- （六）除法律、行政法規規定、《GEM上市規則》或者《公司章程》規定應當以特別決議通過以外的其他事項。

下列事項由股東會以特別決議通過：

- （一）公司增加或者減少註冊資本；
- （二）公司的分立、分拆、合併、解散和清算或者變更公司形式；
- （三）《公司章程》的修改；
- （四）公司在一年內購買、出售重大資產交易或者擔保金額超過公司最近一期經審計總資產百分之三十的；
- （五）股權激勵計劃；
- （六）法律、行政法規、《GEM上市規則》或《公司章程》規定的，以及股東會以普通決議認定會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

附錄三

組織章程細則概要

董事會

董事

公司董事為自然人，有下列情形之一的，不得擔任公司的董事：

- (一) 無民事行為能力或者限制民事行為能力；
- (二) 因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序，被判處刑罰，執行期滿未逾五年，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年，被宣告緩刑的，自緩刑考驗期滿之日起未逾二年；
- (三) 擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；
- (四) 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照、責令關閉之日起未逾三年；
- (五) 個人所負數額較大的債務到期未清償被人民法院列為失信被執行人；
- (六) 被中國證監會處以證券市場禁入處罰，期限未滿的；
- (七) 法律、行政法規、部門規章及本公司股份上市所在地的證券監管規則規定的其他情形。違反前款規定選舉、委派董事的，該選舉、委派或者聘任無效。

董事在任職期間出現上述所列情形的，公司應當解除其職務。

董事由股東會選舉或更換。股東會在遵守有關法律、行政法規規定的前提下，可以以普通決議的方式將任何任期未屆滿的董事罷免（但該董事依據任何合同提出的損害賠償要求不受此影響）。

董事任期三年，任期屆滿可連選連任，但獨立非執行董事任期超過九年的，應按公司股票上市地上市規則的規定履行相應的審議程序後續任。

附 錄 三

組 織 章 程 細 則 概 要

董事任期從就任之日起計算，至本屆董事會任期屆滿時止。董事任期屆滿未及時改選，導致董事會的人數不足法定最低人數時，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和《公司章程》的規定，履行董事職務。

董事辭任的，應當以書面形式通知公司，公司收到通知之日辭任生效，但存在前款規定情形的，董事應當繼續履行職務。

股東會可以決議解任董事，決議作出之日解任生效。在任期屆滿前解任董事的，該董事可以要求公司予以賠償。

在不違反公司股票上市地的相關法律、行政法規及監管規則的前提下，如董事會委任新董事以填補董事會臨時空缺，該被委任的董事任期至應在其接受委任後的首次年度股東會為止，並於其時有資格重選連任。

董事可以由經理或者其他高級管理人員兼任，但兼任經理或者其他高級管理人員的董事總計不得超過公司董事總數的二分之一。

董事應當遵守法律、行政法規和《公司章程》，對公司負有下列忠實義務：

- (一) 不得利用職權收受賄賂或者其他非法收入，不得侵佔公司的財產；
- (二) 不得挪用公司資金；
- (三) 不得將公司資產或者資金以其個人名義或者其他個人名義開立賬戶存儲；
- (四) 未就與訂立合同或者進行交易有關的事項向董事會或者股東會報告，並按照《公司章程》的規定經董事會或者股東會決議通過，不得直接或者間接與本公司訂立合同或者進行交易；
- (五) 未經股東會同意，不得利用職務便利，為自己或他人謀取本應屬於公司的商業機會，但是，有下列情形之一的除外：(1)向董事會或者股東會報告，並按照《公司章程》的規定經董事會或者股東會決議通過；(2)根據法律、行政法規或者《公司章程》的規定，公司不能利用該商業機會；
- (六) 不得接受與公司交易的佣金歸為己有；

附 錄 三

組 織 章 程 細 則 概 要

(七) 不得擅自泄露公司秘密；

(八) 不得利用其關連關係損害公司利益；

(九) 法律、行政法規、部門規章、《GEM上市規則》及《公司章程》規定的其他忠實義務。

董事、高級管理人員的近親屬，董事、高級管理人員或者其近親屬直接或者間接控制的企業，以及與董事、高級管理人員有其他關聯(連)關係的關聯(連)人，與公司訂立合同或者進行交易，適用前款第五項規定。

董事違反上述規定所得的收入，應當歸公司所有；給公司造成損失的，應當承擔賠償責任。

董事應當遵守法律、行政法規和《公司章程》，對公司負有下列勤勉義務：

(一) 應謹慎、認真、勤勉地行使公司賦予的權利，以保證公司的商業行為符合國家法律、行政法規以及國家各項經濟政策的要求，商業活動不超過營業執照規定的業務範圍；

(二) 應公平對待所有股東；

(三) 及時了解公司業務經營管理狀況；

(四) 應當對公司定期報告簽署書面確認意見，保證公司所披露的信息真實、準確、完整；

(五) 應當如實向董事會審計委員會提供有關情況和資料，不得妨礙董事會審計委員會或者其委員行使職權；

(六) 法律、行政法規、部門規章、《GEM上市規則》及《公司章程》規定的其他勤勉義務。

除本節另有規定外，對獨立非執行董事適用《公司章程》有關董事的資格和義務的規定。獨立非執行董事應當忠實履行職務，維護公司利益，尤其要關注社會公眾股股東的合法權益不受損害，以確保全體股東的利益獲得充分代表。

獨立非執行董事出現不符合《GEM上市規則》所規定的資格、獨立性條件或其他不適宜履行獨立非執行董事職責的情形，由此造成公司獨立非執行董事達不到《公司章程》要求的人數時，公司須立即通知香港聯交所，並以公告方式說明有關詳情及原因。

附錄三

組織章程細則概要

公司應按規定於其不符合有關規定後的三個月內，補足獨立非執行董事人數以滿足《GEM上市規則》或公司股票上市地證券監管機關的要求。

董事連續兩次未能親自出席，也不委託其他董事出席董事會會議，視為不能履行職責，董事會應當建議股東會予以撤換。

董事可以在任期屆滿以前提出辭職。董事辭職應當向董事會提交書面辭職報告。董事會將在兩日內披露有關情況。

如因董事的辭職導致公司董事會低於《公司法》規定的最低人數時，在改選出的董事就任前，原董事仍應依照法律、行政法規、部門規章和《公司章程》規定，履行董事職務。

除前款所列情形或董事辭職報告中規定了較晚的辭職生效日期外，董事辭職自辭職報告送達董事會時生效。

在不違反公司股票上市地相關法律法規的前提下，如董事會委任新董事以填補董事會某臨時空缺或增加董事會名額，該被委任的董事的任期僅至公司下一次年度股東會止，並於其時有資格重選連任。所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次年度股東會上接受股東選舉。

董事辭職生效或者任期屆滿，應向董事會辦妥所有移交手續，其在任期結束後的兩年內仍對公司和股東承擔的忠實義務。其對公司商業秘密的保密義務在其任職結束後仍然有效，直至該秘密成為公開信息。

未經《公司章程》規定或者董事會的合法授權，任何董事不得以個人名義代表公司或者董事會行事。董事以其個人名義行事時，在第三方會合理地認為該董事在代表公司或者董事會行事的情況下，該董事應當事先聲明其立場和身份。

董事執行公司職務時違反法律、行政法規、部門規章或《公司章程》的規定，給公司造成損失的，應當承擔賠償責任。

公司獨立非執行董事相關事項應按照法律、行政法規、相關監管機構和證券交易所的有關規定執行，並由公司獨立非執行董事工作制度具體規定。

附 錄 三

組 織 章 程 細 則 概 要

董事會

公司設董事會，對股東會負責。

董事會由6名董事組成，設董事長1名。董事長由董事會以全體董事的過半數選舉產生。公司董事會成員為執行董事3名、獨立非執行董事3名。獨立非執行董事中至少包括一名具備適當的專業資格或適當的會計或相關的財務管理專長人士。公司至少有一名獨立非執行董事常居於香港。

董事會行使下列職權：

- (一) 召集股東會，並向股東會報告工作；
- (二) 執行股東會的決議；
- (三) 決定公司的經營計劃和投資方案；
- (四) 制訂公司的溢利分配方案和彌補虧損方案；
- (五) 制訂公司增加或者減少註冊資本、發行債券或其他證券及上市方案；
- (六) 擬訂公司重大收購、收購本公司股票或者合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- (七) 根據《公司章程》或者在股東會授權範圍內，決定公司對外投資、收購出售資產、資產抵押、對外擔保事項、委託理財、關連交易、對外捐贈等事項；
- (八) 決定公司內部管理機構的設置；
- (九) 決定聘任或者解聘公司經理及其他高級管理人員，並決定其報酬事項和獎懲事項；根據經理的提名，決定聘任或者解聘公司財務總監、行政總監等高級管理人員，並決定其報酬事項和獎懲事項；
- (十) 制訂公司的基本管理制度；
- (十一) 制訂《公司章程》的修改方案；
- (十二) 管理公司信息披露事項；
- (十三) 向股東會提請聘請或更換為公司審計的會計師事務所；
- (十四) 聽取公司經理的工作匯報並檢查經理的工作；

附 錄 三

組 織 章 程 細 則 概 要

(十五) 制訂、實施公司股權激勵計劃；

(十六) 法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地上市規則或《公司章程》、股東會授予的其他職權。

公司章程對董事會職權的限制不得對抗善意第三人。

董事會對上述事項做出決定，屬於公司黨組織參與重大問題決策範圍的，應當事先聽取公司黨組織的意見和建議。

超過股東會授權範圍的事項，應當提交股東會審議。

凡須經公司董事會決策的重大事項，必須按《公司章程》規定的時間事先通知所有董事，並同時提供足夠的資料，嚴格按照規定的程序進行。董事可要求補充提供資料。四分之一以上的董事或兩名以上獨立非執行董事認為資料材料不充分或其他事由導致其無法對有關事項作出判斷時，可聯名提出緩開董事會或緩議董事會所議的部分事項，董事會應予採納。

公司董事會應就註冊會計師對公司財務報告出具的非標準審計意見向公司股東會作出說明。

董事會制定董事會議事規則，以確保董事會落實股東會決議，提高工作效率，保證科學決策。

董事會議事規則作為《公司章程》的附件，由董事會擬定，股東會批准。

董事會應當就重大投資項目組織有關專家、專業人員進行評審。

董事會設董事長一人，由董事會以全體董事的過半數選舉產生。董事長行使下列職權：

(一) 主持股東會和召集、主持董事會會議；

(二) 簽署董事會重要文件；

(三) 督促、檢查董事會決議的執行；

(四) 董事會授予的其他職權；

(五) 法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地上市規則或《公司章程》授予的其他職權。

附 錄 三

組 織 章 程 細 則 概 要

董事長不能履行職務或者不履行職務的，由副董事長履職；副董事長不能履行職務或者不履行職務的，由過半數董事共同推舉一名董事履行職務。

董事會應定期召開會議，董事會定期會議應每年召開一次，由董事長召集，於會議召開十四日以前書面通知全體董事，必要時通知經理及其他高級管理人員。

代表十分之一以上表決權（不包括庫存股）的股東、三分之一以上董事，可以提議召開臨時董事會會議。董事長應當自接到提議後十日內，召集和主持董事會會議。

董事會召開臨時董事會會議應當於會議召開前24小時通知全體董事、經理，必要時通知公司其他高級管理人員。

董事會會議通知包括以下內容：

（一）會議日期和地點；

（二）會議期限；

（三）事由及議題；

（四）發出通知的日期。

董事會會議應當有過半數的董事出席方可舉行。除《公司章程》另有規定外董事會作出決議，必須經全體董事的過半數通過。

董事會決議的表決，實行一人一票。

董事與董事會會議決議事項所涉及的企業有關連關係的，不得對該項決議行使表決權，也不得代理其他董事行使表決權，其表決權不計入表決權總數。該董事會會議由過半數無關連關係董事出席方可舉行，除《公司章程》另有規定外，董事會會議所作決議須經過半數無關連關係董事通過。出席董事會的無關連關係董事人數不足三人的，應將該事項提交股東會審議。

董事會決議表決方式為：記名投票或舉手表決。

除非相關法律、行政法規及規範性文件或者《GEM上市規則》另有規定，董事會臨時會議在保障董事充分表達意見的前提下，可以用視頻會議、電話會議或書面傳簽等方式進行並作出決議，並由參會董事簽字。如果董事會已將議案派發給全體董事，並且簽字同意該議案的董事已達到作出決定所需的法定人數，且同意該議案的簽字文件已採用上述方式送交行政總監，則該議案成為董事會決議，視為與經依《公司章程》相關條款

附錄三

組織章程細則概要

規定的程序召開的董事會會議通過的決議具有同等法律效力。

董事會定期會議不得採取書面傳簽方式召開。

董事會會議，應當由董事本人出席；董事因故不能出席的，可以書面委託其他董事代為出席，委託書中應載明代理人的姓名、代理事項、授權範圍和有效期限，並由委託人簽名或蓋章。代為出席會議的董事應當在授權範圍內行使董事的權利。董事未出席董事會會議的，亦未委託代表出席的，視為放棄在該次會議上的投票權。

董事會應當對會議所議事項的決定做成會議記錄，出席會議的董事應當在會議記錄上簽名。董事會會議記錄作為公司檔案由行政總監保存。

董事會會議記錄包括以下內容：

- (一) 會議召開的日期、地點和召集人姓名；
- (二) 出席董事的姓名以及受他人委託出席董事會會議的董事(代理人)姓名；
- (三) 會議議程；
- (四) 董事發言要點；
- (五) 每一決議事項的表決方式和結果(表決結果應載明同意、反對或棄權的票數)。

董事會專門委員會

公司董事會下設薪酬委員會、提名委員會及審計委員會三個董事會專門委員會。專門委員會對董事會負責，依照《公司章程》和董事會授權履行職責，提案應當提交董事會審議決定。專門委員會成員全部由董事組成，其中審計委員會、提名委員會、薪酬委員會中獨立非執行董事佔多數並擔任召集人，審計委員會的召集人為會計專業人士。董事會負責制定專門委員會工作細則，規範專門委員會的運作。

董事會專門委員會全部由董事組成，組成方式如下：

- (一) 審計委員會成員為三名以上，須全部由非執行董事組成，且大部分委員須為獨立非執行董事，其中至少包括一名具備合適專業資格或會計或相關財務管理專長的獨立非執行董事，並由獨立非執行董事出任主席。審計委員會過半數成員

附錄三

組織章程細則概要

不得在公司擔任除董事以外的其他職務，且不得與公司存在任何可能影響其獨立客觀判斷的關係，公司董事會成員中的職工代表可以成為審計委員會成員；

(二) 提名委員會應由至少三名(含)董事組成，其中大部份委員須為公司的獨立非執行董事，由董事長或獨立非執行董事擔任主席；

(三) 薪酬委員會應由至少三名(含)董事組成，其中大部分委員須為公司的獨立非執行董事，並由獨立非執行董事出任主席。

前述各專門委員會的職權以及董事、高級管理人員薪酬考核機制等事項詳見上述專門委員會的工作細則。

經理及其他高級管理人員

公司設經理一名，由董事會聘任或解聘。公司設高級管理人員若干名，由董事會聘任或解聘。

《公司章程》規定的關於不得擔任董事的情形，同時適用於經理和其他高級管理人員。

《公司章程》關於董事的忠實義務和勤勉義務的規定，同時適用於經理和其他高級管理人員。

在公司控股股東單位擔任除董事、監事以外其他行政職務的人員，不得擔任公司的高級管理人員。

公司高級管理人員僅在公司領薪，不由控股股東代發薪水。

經理每屆任期三年，經理經董事會連續聘任後可以連任。

經理對董事會負責，行使下列職權：

(一) 主持公司的生產經營管理工作，組織實施董事會決議，並向董事會報告工作；

(二) 組織實施公司年度經營計劃和投資方案；

(三) 擬訂公司內部管理機構設置方案；

附 錄 三

組 織 章 程 細 則 概 要

- (四) 擬訂公司的基本管理制度；
- (五) 制定公司的具體規章；
- (六) 提請董事會聘任或解聘公司財務總監、行政總監及其他高級管理人員；
- (七) 決定聘任或解聘除應由董事會決定聘任或解聘以外的負責管理人員；
- (八) 《公司章程》或董事會授予的其他職權。

經理對上述事項做出決定，屬於公司黨組織參與重大問題決策範圍的，應當事先聽取公司黨組織的意見和建議。

經理列席董事會會議。

經理可以在任期滿以前提出辭職。有關經理辭職的具體程序和辦法由經理與公司之間的勞動合同規定。經理應制訂經理工作細則，報董事會批准後實施。

其他高級管理人員由經理提名、董事會決定聘任或解聘。

公司設行政總監，負責公司股東會和董事會會議的籌備、文件保管以及公司股東資料管理、辦理信息披露事務等事宜。

行政總監應遵守法律、行政法規、部門規章、《公司章程》的有關規定。

經理及其他高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規、部門規章或《公司章程》的規定，給公司造成損失的，應當承擔賠償責任。

公司高級管理人員應當忠實履行職務，維護公司和全體股東的最大利益。公司高級管理人員因未能忠實履行職務或違背誠信義務，給公司和社會公眾股東的利益造成損害的，應當依法承擔賠償責任。

董事會審計委員會

公司不設監事會，由董事會審計委員會行使以下職權：

- (一) 應當對董事會編製的公司定期報告進行審核並提出書面審核意見；

附 錄 三

組 織 章 程 細 則 概 要

- (二) 檢查公司的財務；
- (三) 對董事、高級管理人員執行公司職務的行為進行監督，對違反法律、行政法規、《公司章程》或者股東會決議的董事、高級管理人員提出解任的建議；
- (四) 當董事、高級管理人員的行為損害公司的利益時，要求其予以糾正；
- (五) 提議召開臨時股東會，在董事會不履行《公司法》規定的召集和主持股東會的職責時召集和主持股東會；
- (六) 向股東會提出提案；
- (七) 依照《公司法》的規定，對董事、高級管理人員提起訴訟；
- (八) 發現公司經營情況異常，可以進行調查；必要時，可以聘請會計師事務所、律師事務所等專業機構協助其工作，費用由公司承擔；
- (九) 法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地上市規則或《公司章程》、《董事會審計委員會職權範圍》授予的其他職權。

董事會審計委員會每年最少召開兩次會議。公司的外部審計師如認為有需要，可要求舉行會議。董事會審計委員會制定相關議事規則，明確董事會審計委員會的議事方式和表決程序，以確保董事會審計委員會的工作效率和科學決策。

審計委員會決議的表決，應當一人一票。審計委員會作出決議，應當經審計委員會成員的過半數通過。

董事會對下列事項作出決議前應當經審計委員會全體成員過半數通過：

- (一) 聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所；
- (二) 聘任、解聘財務總監；
- (三) 披露財務會計報告；
- (四) 國務院證券監督管理機構或公司上市地證券監管機構規定的其他事項。

附錄三

組織章程細則概要

財務會計制度、溢利分配和審計

財務會計制度

公司依照法律、行政法規和國家有關部門的規定，制定公司的財務會計制度。

公司會計年度採用公曆日曆年制，即每年公曆1月1日起至12月31日為一會計年度。公司應在每一會計年度結束時，編製財務會計報告，並依法經會計師事務所審計。財務會計報告應按照有關法律、行政法規及部門規章的規定進行編製。

公司每一會計年度公佈兩次國際或者境外上市地會計準則財務報告，即在每一會計年度的前六個月結束後的三個月內公佈中期財務報告，會計年度結束後的四個月內公佈年度財務報告。

公司每一會計年度公佈兩次業績公告，即在每一會計年度的前六個月結束後的兩個月內公佈中期業績公告，會計年度結束後的三個月內公佈年度業績公告。

有關法律、行政法規、公司股票上市地證券監督管理機構和香港聯交所的相關規定對上述公告另有規定的，從其規定。

公司公佈或者披露的中期業績或者財務資料應當按中國會計準則及法規編製，同時按國際或者境外上市地會計準則編製。

公司除法定的會計賬簿外，不另立會計賬簿。公司的資產，不得以任何個人名義開立賬戶存儲。

公司分配當年稅後溢利時，應當提取溢利的百分之十列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。

公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年溢利彌補虧損。

公司從稅後溢利中提取法定公積金後，經股東會決議，還可以從稅後溢利中提取任意公積金。

公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後溢利，按照股東持有的股份比例分配。

附錄三

組織章程細則概要

股東會違反前款規定，在公司彌補虧損和提取法定公積金之前向股東分配溢利的，股東必須將違反規定分配的溢利退還公司，給公司造成損失的，股東及負有責任的董事、監事及高級管理人員應當承擔賠償責任。

公司持有的本公司股份不參與分配溢利。

公司的公積金可用於彌補公司虧損、擴大公司生產經營或者轉為增加公司註冊資本。

公積金彌補公司虧損，應當先使用任意公積金和法定公積金；仍不能彌補的，可以按照規定使用資本公積金。

法定公積金轉為資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前公司註冊資本的百分之二十五。

公司可以下列形式(或同時採取兩種形式)分配股利：

(一) 現金

(二) 股票。

公司向內資股股東支付現金股利和其他款項，以人民幣派付。公司向非上市外資股股東支付現金股利和其他款項，以人民幣計價和宣佈，以外幣支付。公司向境外上市股份股東支付現金股利和其他款項，以人民幣計價和宣佈，以港元支付。公司向境外上市股份股東支付現金股利和其他款項所需的外幣，按國家有關外匯管理的規定辦理。

除非有關法律、行政法規另有規定，用港元支付現金股利和其他款項的，匯率應採用股利和其他款項宣佈當日之前一個公曆星期中國人民銀行公佈的有關外匯的平均賣出價。

內部審計

公司實行內部審計制度，配備專職審計人員，對公司財務收支和經濟活動進行內部審計監督。

公司內部審計制度和審計人員的職責，應當經董事會批准後實施。審計負責人向董事會負責並報告工作。

附錄三

組織章程細則概要

會計師事務所的聘任

公司聘用符合法律法規規定並具有良好聲譽的會計師事務所進行會計報表審計、淨資產驗證及其他相關的諮詢服務等業務，聘期一年，可以續聘。

公司聘用、罷免、解聘或者不再續聘會計師事務所必須由股東會以普通決議決定。

公司保證向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿、謊報。

會計師事務所的審計費用由股東會以普通決議決定。

公司解聘或者不再續聘會計師事務所時，提前十五日事先通知會計師事務所。公司股東會就解聘會計師事務所進行表決時，允許會計師事務所陳述意見。會計師事務所提出辭聘的，應當向股東會說明公司有無不當情形。

如果會計師事務所職位出現空缺，董事會在股東會召開前，可以委任會計師事務所填補該空缺，但應經下一次股東年會確認。但在空缺持續期間，公司如有其他在任的會計師事務所，該等會計師事務所仍可行事。

會計師事務所如要辭去職務，則可將書面通知置於發行人註冊辦事處。通知應當包括下列之一的陳述：

- (一) 認為其辭聘並不涉及任何應該向發行人股東或者債權人交代情況的聲明；
- (二) 任何應當交代情況的陳述；
- (三) 該等通知在其置於發行人註冊辦事處之日或者通知內註明的較遲的日期生效。

合併、分立、增資、減資、解散和清算

合併、分立、增資和減資

公司可以依法進行合併或者分立。

一個公司吸收其他公司為吸收合併，被吸收的公司解散。兩個以上公司合併設立一個新的公司為新設合併，合併各方解散。

附 錄 三

組 織 章 程 細 則 概 要

公司合併，應當由合併各方簽訂合併協議，並編製資產負債表及財產清單。公司應當自作出合併決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內公告。

債權人自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，可以要求公司清償債務或者提供相應的擔保。

公司合併時，合併各方的債權、債務，由合併後存續的公司或者新設的公司承繼。

公司分立，其財產作相應的分割。

公司分立，應當編製資產負債表及財產清單。公司應當自作出分立決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內公告。

公司分立前的債務由分立後的公司承擔連帶責任。但是，公司在分立前與債權人就債務清償達成的書面協議另有約定的除外。

公司需要減少註冊資本時，必須編製資產負債表及財產清單。

公司應當自作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內公告。債權人自接到通知書之日起三十日內，未接到通知書的自公告之日起四十五日內，有權要求公司清償債務或者提供相應的擔保。

公司減資後的註冊資本不得低於法定的最低限額。

公司合併或者分立，登記事項發生變更的，應當依法向公司登記機關辦理變更登記；公司解散的，應當依法辦理公司註銷登記；設立新公司的，應當依法辦理公司設立登記。

公司增加或者減少註冊資本，應當依法向公司登記機關辦理變更登記。

解散和清算

公司因下列原因解散：

- (一) 《公司章程》規定的營業期限屆滿或者《公司章程》規定的其他解散事由出現；
- (二) 股東會決議解散；

附錄三

組織章程細則概要

(三) 因公司合併或者分立需要解散；

(四) 依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；

(五) 公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有公司全部股份表決權10%以上的股東，可以請求人民法院解散公司。

公司出現前款規定的解散事由，應當在十日內將解散事由通過國家企業信用信息公示系統予以公示。

公司有上述第(一)項、第(二)項情形，且未向股東分配財產的，可以通過修改《公司章程》或者經股東會決議而存續。

依照前款規定修改《公司章程》或者經股東會決議，須經出席股東會會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。

公司因上述第(一)項、第(二)項、第(四)項及第(五)項情形而解散的，應當在解散事由出現之日起十五日內成立清算組，開始清算。清算組由董事或者股東會確定的人員組成。清算義務人未及時履行清算義務，給公司或者債權人造成損失的，應當承擔賠償責任。逾期不成立清算組進行清算的或者成立清算組後不清算的，利害關係人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足清償債務的，應當向依法人民法院申請破產清算。

人民法院受理破產申請後，清算組應當將清算事務移交給人民法院指定的破產管理人。

公司清算結束後，清算組應當製作清算報告，報股東會或者人民法院確認。並報送公司登記機關，申請註銷公司登記，公告公司終止。

清算組成員履行清算職責，負有忠實義務和勤勉義務。

清算組成員怠於履行清算職責，給公司財產造成損失的，應當承擔賠償責任；因故意或者重大過失給公司或者債權人造成損失的，應當承擔賠償責任。

公司被依法宣告破產的，依照有關企業破產的法律實施破產清算。

修改章程

有下列情形之一的，公司應當修改章程：

- (一)《公司法》或有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件或公司股票上市地上市規則修改後，章程規定的事項與修改後的有關規定相抵觸；
- (二)公司的情況發生變化，與章程記載的事項不一致；
- (三)股東會決定修改章程。

修改章程應按下列程序：

- (一)董事會首先通過修改《公司章程》的決議並擬定章程修改方案；
- (二)董事會召集股東會，就章程修改方案由股東會進行表決；
- (三)股東會特別決議通過章程修正案；
- (四)公司將修改後章程在公司主管市場監督管理機關備案。

股東會決議通過的章程修改事項應經主管機關審批的，須報主管機關批准；涉及公司登記事項的，依法辦理變更登記。

董事會依照股東會修改章程的決議和有關主管機關的審批意見修改《公司章程》。

章程修改事項屬於相關法律、行政法規要求披露的信息，按規定予以公告。

附錄四

主要法律及監管規定概要

本附錄概述與本公司運營及業務相關的中國境內法律及法規若干方面內容。本概要的主要目的是向潛在[編纂]概述適用於本公司的主要法律和監管條文。本概要無意涵蓋所有對潛在[編纂]重要的數據。有關與本公司業務相關的法律法規的討論，請參閱本文件中的「監管概覽」。

中國境內法律制度

中國境內法律體系以《中華人民共和國憲法》(「《憲法》」)為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、自治條例和單行條例、國務院部門規章、地方政府規章、特別行政區法律和中國政府簽署的國際條約和其他監管文件組成。法院判決不構成具有約束力的先例，但可用於司法參考和指導。

根據《憲法》和全國人大於2023年3月13日最新修訂並於2023年3月15日生效的《中華人民共和國立法法》(「《立法法》」)，全國人大及全國人大常委會有權行使國家立法權。全國人大有權制定及修改涉及刑事、民事、國家機構及其他事宜的基本法律。全國人大常委會有權制定及修改應由全國人大制定的法律以外的法律，並在全國人大閉會期間部分補充及修改由全國人大制定的法律，但不得與此等法律的基本原則相抵觸。

國務院是最高國家行政機關，有權根據《憲法》及法律制定行政法規。各省、自治區及直轄市的人民代表大會及其各自的常務委員會可根據其各自行政區域的特定情況及實際需求制定地方性法規，但此等地方性法規不得違反《憲法》、法律或行政法規的任何規定。設區的市的人民代表大會及其常務委員會可以根據本市的具體情況和實際需要，對城鄉建設與管理、環境保護、歷史文化保護等事項制定地方性法規，但不得與《憲法》、法律、行政法規和省、自治區的地方性法規的任何條文相抵觸。法律對設區的市制定地方性法規的事項另有規定的，從其規定。設區的市、自治州的地方性法規報經批准後實施。

省、自治區人民代表大會常務委員會對報請批准的地方性法規進行合法性審查，對不抵觸《憲法》、法律、行政法規和省、自治區地方性法規的，應當在四個月內予以批准。民族自治地方的人民代表大會可根據地方各民族的政治、經濟、文化特點，制定自治條例和單行條例。國務院各部委、中國人民銀行、國家審計署和國務院直屬具有行

附錄四

主要法律及監管規定概要

政管理職能的事業單位，可以根據法律和國務院的行政法規、決定、裁決，制定部門職權範圍內的規章。

《憲法》具有最高的法律效力，任何法律、行政法規、地方性法規、自治條例和單行條例或規章均不得與《憲法》相抵觸。法律的效力高於行政法規、地方性法規及規章，行政法規的效力高於地方性法規及規章。各省、自治區人民政府制定的規章的效力高於其各自行政區域內設區的市的人民政府制定的規章。

全國人大有權更改或撤銷全國人大常委會制定的不適當的法律，且有權撤銷全國人大常委會已批准但違反《憲法》及《立法法》的自治條例和單行條例。全國人大常委會有權撤銷違反《憲法》及法律的行政法規，有權撤銷違反《憲法》、法律及行政法規的地方性法規，並有權撤銷省、自治區或直轄市各人民代表大會常務委員會已批准，但違反《憲法》及《立法法》的自治條例和單行法規。國務院有權更改或撤銷任何不適當的部門規章及地方性規章。各省、自治區及直轄市人民代表大會有權更改或撤銷其各自常務委員會制定或批准的任何不適當的地方性法規。地方人民代表大會常務委員會有權撤銷本級人民政府制定的不適當的規章。各省、自治區人民政府均有權更改或撤銷任何由下級人民政府制定的不適當的規章。

根據《憲法》及《立法法》，法律解釋權歸全國人大常委會所有。根據全國人大常委會於1981年6月10日通過並於同日生效的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，凡關於法律、法令條文本身需要進一步明確界限或作補充規定的，由全國人大常委會進行解釋或用法令加以規定。凡屬於法院審判工作中具體應用法律、法令的問題，由最高人民法院進行解釋。凡屬於檢察院檢察工作中具體應用法律、法令的問題，由最高人民檢察院進行解釋。最高人民法院和最高人民檢察院的解釋如果有原則性的分歧，報請全國人大常委會解釋或決定。不屬於審判和檢察工作中的其他法律、法令如何具體應用的問題，由國務院及主管部門進行解釋。

地方性法規條文本身需要進一步界定或者需要作出補充規定的，由制定此類條例的省、自治區、直轄市人民代表大會常務委員會解釋或者規定。凡屬於地方性法規具體應用問題的解釋，由省、自治區、直轄市人民政府主管部門負責。

附錄四

主要法律及監管規定概要

中國境內司法制度

根據《憲法》和全國人大常委會於2018年10月26日最新修訂並於2019年1月1日生效的《中華人民共和國人民法院組織法》，人民法院由最高人民法院、地方各級人民法院和專門人民法院組成。地方各級人民法院分為三級，即基層人民法院、中級人民法院和高級人民法院。基層人民法院可以根據地區、人口和案件情況設立若干人民法庭。最高人民法院是最高審判機關。最高人民法院監督地方各級人民法院和專門人民法院的審判工作，上級人民法院監督下級人民法院的審判工作。

根據《憲法》和全國人大常委會於2018年10月26日最新修訂並於2019年1月1日生效的《中華人民共和國人民檢察院組織法》，人民檢察院是國家的法律監督機關。最高人民檢察院是最高檢察機關。最高人民檢察院領導地方各級人民檢察院和專門人民檢察院的工作，上級人民檢察院領導下級人民檢察院的工作。

人民法院實行兩審終審制，人民法院的二審判決或裁定為終審判決或裁定。當事人不服地方人民法院第一審判決、裁定的，可以提起上訴。人民檢察院可以依照法律規定程序向上一級人民法院提出抗訴。在規定期限內當事人不上訴且人民檢察院不抗訴的，人民法院的判決、裁定為終審判決、裁定。中級人民法院、高級人民法院和最高人民法院的二審判決、裁定以及最高人民法院的一審判決、裁定為終審判決、裁定。但是，如果最高人民法院或者上級人民法院發現下級人民法院已經發生法律效力的終審判決、裁定確有錯誤，或者各級人民法院院長發現本級人民法院已經發生法律效力的終審判決、裁定確有錯誤的，可以按照司法監督程序再審。

由全國人大常委會於2023年9月1日最新修訂並於2024年1月1日生效的《中華人民共和國民事訴訟法》（「《民事訴訟法》」）規定了提起民事訴訟的要求、人民法院的管轄權、進行民事訴訟應遵循的程序以及執行民事判決或命令的程序。在中國境內進行的民事訴訟的所有當事人都必須遵守《民事訴訟法》。民事案件一般由被告所在地法院審理。民事訴訟的管轄法院可由當事人書面約定選擇，但法院必須位於與爭議有實際聯繫的地點，如原告或被告的住所地、合同履行地或合同簽訂地或訴訟目標物所在地。但是，在任何情況下，當事人對於人民法院的選擇均不得違反級別管轄和專屬管轄的規定。

外國人、無國籍人、外國企業和組織在人民法院起訴、應訴，同中國公民、法人和其他組織有同等的訴訟權利義務。外國法院對中國公民、法人和其他組織的民事訴訟權利加以限制的，人民法院對該國公民、企業和組織的民事訴訟權利，實行對等原則。外

附錄四

主要法律及監管規定概要

國人、無國籍人、外國企業和組織在人民法院起訴、應訴，需要委託律師代理訴訟的，必須委託中國境內的律師。根據中國締結或者參加的國際條約，或者按照互惠原則，人民法院和外國法院可以相互請求，代為送達文書、調查取證以及進行其他訴訟行為。外國法院請求協助的事項有損於中國的主權、安全或者社會公共利益的，人民法院不予執行。

各方當事人必須履行發生法律效力的民事判決和裁定。民事訴訟的任何一方當事人拒不履行人民法院作出的判決、裁定或者仲裁庭作出的裁決的，另一方當事人可以在兩年內向人民法院申請執行。申請執行期限的中止或者中斷，應當遵守適用法律關於訴訟時效中止或者中斷的規定。

當事人向人民法院申請執行人民法院對不在中國境內或者財產不在中國境內的當事人作出的生效判決、裁定的，可以向有適當管轄權的外國法院申請承認和執行該判決、裁定。如果中國與有關外國簽訂或者加入的國際條約規定可以承認和執行外國的判決、裁定，或者該判決或裁定經法院根據互惠原則審查符合條件，否則除其他例外情況外，人民法院也可以按照中國的執程序承認和執行外國的判決、裁定，但人民法院認為承認或執行該判決、裁定會導致違反中國基本原則、主權或者安全，或者出於社會公共利益的考慮等情形除外。

《公司法》、《境外上市試行辦法》和《上市公司章程指引》

在中國境內註冊成立的股份有限公司尋求在香港聯交所上市，主要受以下中國境內法律法規的約束。

全國人大常委會於2023年12月29日最新修訂並於2024年7月1日生效的《公司法》。

中國證監會於2023年2月17日頒佈並於2023年3月31日生效的《境外上市試行辦法》及其五項解釋性指引，適用於中國境內公司直接或者間接到境外發行證券或者將其證券在境外上市交易。

根據《境外上市試行辦法》及其解釋性指引，境內公司直接在境外發行上市的，應當按照中國證監會於2025年3月28日最新修訂並於同日生效的《上市公司章程指引》（「《公司章程指引》」）制定公司章程。

下文載列適用於本公司的《公司法》、《境外上市試行辦法》和《公司章程指引》的主要條款的概要。

附錄四

主要法律及監管規定概要

總則

「股份有限公司」為依照《公司法》設立的公司法人，其註冊資本分為股份。股東以其所持股份為限承擔責任，公司以其全部財產對公司的債務承擔責任。

公司從事經營活動，應當遵守法律法規，遵守社會公德、商業道德，誠實守信，接受政府和社會公眾的監督。公司可向其他企業進行投資。法律規定公司不得成為對所投資公司的債務承擔連帶責任的出資人的，從其規定。

註冊成立

股份有限公司可以通過發起或募集的方式註冊成立。股份有限公司可由至少一名但不超過200名發起人註冊成立，其中應當有半數以上的發起人在中國境內有住所。

募集設立股份公司的發起人應在股本繳足後30天內召開公司成立大會，並應在會議召開15天前將會議日期通知各認股人或予以公告。成立大會應當有持有表決權過半數的認股人出席，方可舉行。以發起設立方式設立股份有限公司成立大會的召開和表決程序由公司章程或者發起人協議規定。成立大會行使的權力包括但不限於通過公司章程、選舉公司董事會和監事會成員。上述事項須經出席大會的認股人所持表決權過半數通過。

在成立大會結束後30天內，董事會應向登記機關申請股份有限公司的設立登記。在相關登記機關頒發營業執照後，公司正式成立並具有法人地位。

註冊股份

根據《公司法》，股東可以用現金出資，也可以用實物或知識產權、土地使用權、股權或債權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。

《境外上市試行辦法》規定，境內企業在境外上市，可以用外幣或者人民幣募集資金和分配股息。

根據《公司法》，股份有限公司須備存股東名冊，詳細列明以下資料：(i)各股東的姓名或者名稱及住所；(ii)各股東認購的股份種類及股份數；(iii)股票的編號（若以紙面形式發行）；及(iv)各股東獲得股份的日期。

附錄四

主要法律及監管規定概要

配發和發行股份

股份有限公司的所有股份發行均應實行公平、公正的原則，同一類別的股份必須享有同等權利。同時發行的同類股份必須以相同的條件和價格發行。股份有限公司可按面值或溢價發行股份，但不得低於面值發行股份。

境內企業在境外發行上市，應當按照《境外上市試行辦法》的規定向中國證監會備案，提交備案報告、法律意見書等相關材料，真實、準確、完整地說明股東信息等情況。境內企業直接發行並在境外上市的，發行人應當向中國證監會備案。境內企業在境外間接上市的，發行人應當指定境內主要經營實體作為境內責任人，並向中國證監會備案。

增加股本

根據《公司法》規定，股份有限公司發行新股，應當由股東會決議新股的種類和數額、新股的發行價格、新股發行的起止日期以及擬向原有股東發行新股的種類及數額（如有）。如果發行無面額股的，應當將發行股份所得股款的二分之一以上計入註冊資本。此外，公司向社會公開募集股份，應當經國務院證券監督管理機構辦理註冊，公告文件。

減少股本

公司可根據《公司法》規定的以下程序減少註冊資本：(i)編製資產負債表和財產清單；(ii)公司在股東會上作出減少註冊資本的決議；(iii)公司應在減少註冊資本決議獲得股東會批准後10天內通知債權人，並在30天內在報紙或國家企業信用信息公示系統上發佈公告；(iv)債權人有權在收到通知後30天內要求公司償還債務或提供相應擔保，如債權人未收到通知，則有權在公告後45天內要求公司償還債務或提供相應擔保；(v)公司減少註冊資本時，應依法向公司登記機關辦理變更登記。

公司減少註冊資本，應當按照股東出資或者持有股份的比例相應減少出資額或者股份，法律另有規定、有限責任公司全體股東另有約定或者股份有限公司的公司章程另有規定的除外。

股份回購

根據《公司法》，公司不得收購本公司股份，以下情況除外：(i)減少公司註冊資本；(ii)與持有公司股份的其他公司合併；(iii)將股份用於員工持股計劃或股權激勵；(iv)對股東會通過的公司合併、分立決議投反對票的股東，有權要求公司收購其持

附錄四

主要法律及監管規定概要

有的股份；(v)將股份用於轉換公司發行的可轉換公司債券；(vi)為維護上市公司的公司價值和股東權益所必需。

因上述(i)至(ii)項原因收購公司股份，須經股東會決議通過；因上述(iii)、(v)和(vi)項原因購買公司股份，須根據公司章程或者股東會的授權，經三分之二以上董事出席的董事會會議決議。

公司依照上述規定收購公司股份後，該等股份屬於上述第(i)項情形的，應當自收購之日起10日內註銷；屬於上述第(ii)項和第(iv)項情形的，應當在六個月內轉讓或者註銷；屬於上述第(iii)項、第(v)項和第(vi)項情形的，公司合計持有本公司股份數不得超過本公司已發行股份總數的10%，並應當在三年內轉讓或者註銷。

股份轉讓

股東持有的股份可以依法轉讓。根據《公司法》，股份有限公司的股東轉讓其股份，應當在依法設立的證券交易場所進行或者按照國務院規定的其他方式進行。記名股票，由股東以背書方式或者法律、行政法規規定的其他方式轉讓。轉讓後由公司將受讓人的姓名或者名稱及住所記載於股東名冊。股東會召開前二十日內或者公司分配股息的基準日前五日內，不得進行前款規定的股東名冊的變更登記。倘任何法律、行政法規或國務院證券監督管理機構對上市公司股東名冊變更登記另有規定的，則從其規定。

根據《公司法》，公司公開發行股份前已發行的股份，自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。公司董事、監事及高級管理人員應當向公司申報其持有的股份及其變動情況。在其就任時確定的任職任期內，每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的25%，其所持公司股份自公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的公司股份。

股份在法律、行政法規規定的限制轉讓期限內出質的，質權人不得在限制轉讓期限內行使質權。

股東

根據《公司法》和《公司章程指引》，公司股東的權利包括：(i)依照其所持有的股份份額獲得股利和其他形式的利益分配；(ii)依法請求、召集、主持、參加或者委派股東代理人參加股東會，並行使相應的表決權；(iii)對公司的經營進行監督，提出建議或者

附錄四

主要法律及監管規定概要

質詢；(iv)依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓、贈與或質押其所持有的公司股份；(v)查閱及複製公司章程、股東名冊、公司債券存根、股東會會議記錄、董事會會議決議、監事會會議決議、財務會計報告；(vi)連續180日以上單獨或者合計持有公司3%以上股份的股東，可以依法查閱公司的會計賬簿及會計憑證；(vii)公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加本公司剩餘財產的分配；(viii)對股東會作出的公司合併、分立決議持異議的股東，要求公司收購其股份；(ix)法律、行政法規、部門規章或公司章程規定的其他權利。

公司股東的義務包括：(i)遵守法律、行政法規和公司章程；(ii)依其所認購的股份和入股方式繳納股金；(iii)除法律、法規規定的情形外，不得退股；(iv)不得濫用股東權利損害公司或者其他股東的利益；不得濫用公司法人獨立地位和股東有限責任損害公司債權人的利益；(v)法律、行政法規及公司章程規定應當承擔的其他義務。

股東會

根據《公司法》，股份有限公司的股東會由全體股東組成。股東會是公司的權力機構，行使以下職權：(i)選舉和更換董事和監事，決定有關董事和監事報酬事項；(ii)審查批准董事會的報告；(iii)審查批准監事會的報告；(iv)審查批准公司的溢利分配方案和彌補虧損方案；(v)對公司註冊資本的增加或減少作出決議；(vi)對發行公司債券作出決議；(vii)對公司合併、分立、解散、清算或變更公司形式作出決議；(viii)修改公司章程；(ix)公司章程規定的其他職權。

根據《公司法》，股東會應當每年召開一次年會。有下列情形之一的，應在兩個月內召開臨時股東會：(i)董事人數少於《公司法》規定人數或少於公司章程規定人數的三分之二；(ii)公司未彌補的虧損達到股本總額的三分之一；(iii)單獨或合計持有公司10%或以上股份的股東請求時；(iv)董事會認為必要時；(v)監事會提議召開會議；(vi)公司章程規定的其他情況。

股東會會議由董事會召集，董事長主持。董事長不能履行職務或者不履行職務的，由副董事長主持。副董事長不能履行職務或者不履行職務的，由過半數的董事共同推舉一名董事主持。

附錄四

主要法律及監管規定概要

若董事會不能履行或者不履行召集股東會會議職責的，監事會應當及時召集和主持；監事會不召集和主持的，連續90日以上單獨或者合計持有公司10%或以上股份的股東可以自行召集和主持。

單獨或者合計持有公司10%以上股份的股東請求召開臨時股東會的，董事會、監事會應當在收到請求後10日內決定是否召開臨時股東會，並書面答覆股東。

召開股東會會議，應當將會議召開的時間、地點和審議的事項於會議召開20日前通知各股東。臨時股東會應當於會議召開15日前通知各股東。

單獨或者合計持有公司1%以上股份的股東，可以在股東會召開10日前提出臨時提案並書面提交董事會。董事會應當在收到提案後2日內通知其他股東，並將該臨時提案提交股東會審議。

根據《公司法》，股東委託代理人出席股東會會議的，應當明確代理人代理的事項、權限和期限。代理人應當向公司提交股東授權委託書，並在授權範圍內行使表決權。《公司法》中沒有關於構成股東會法定人數的股東人數的具體規定。

根據《公司法》，股東出席股東會會議，所持每一股份有一表決權，類別股股東除外。但公司持有的本公司股份沒有表決權。

股東會選舉董事、監事，可以依照公司章程的規定或者股東會的決議，實行累積投票制。在累積投票制下，股東會選舉董事或者監事時，每一股份擁有與應選董事或者監事人數相同的表決權，股東擁有的表決權可以集中使用。

根據《公司法》和《公司章程指引》，任何決議的通過均須獲得出席股東會的股東所代表的表決權半數以上的贊成票。有關公司合併、分立或解散、增加或減少註冊資本、變更公司形式或修改公司章程的事項，必須經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。

董事

根據《公司法》，股份有限公司應設立董事會，由三名以上成員組成。董事任期由公司章程規定，但每屆任期不得超過三年。董事連選可以連任。

附錄四

主要法律及監管規定概要

董事會每年度至少召開兩次。每次會議應提前10天通知所有董事和監事。董事會行使以下職權：(i)召集股東會，並向股東會報告工作；(ii)執行股東會的決議；(iii)決定公司的經營計劃和投資方案；(iv)制定公司的溢利分配方案和彌補虧損方案；(v)制定公司增加或者減少註冊資本以及發行公司債券的方案；(vi)制定公司合併、分立、解散或者變更公司形式的方案；(vii)決定公司內部管理機構的設置；(viii)決定聘任或者解聘公司經理及其報酬事項；根據經理的提名決定聘任或者解聘公司副經理、財務負責人及其報酬事項；(ix)制定公司的基本管理制度；(x)公司章程規定或股東會授予的其他職權。

董事會會議應有過半數的董事出席方可舉行。如果董事因故不能出席，可以書面委託其他董事代為出席，委託書中應載明授權範圍。董事會的決議違反法律、行政法規或者公司章程、股東會決議致使公司遭受嚴重損失的，參與決議的董事對公司負賠償責任，但經證明在表決時曾表明異議並記載於會議記錄的，該董事可以免除責任。

根據《公司法》，以下人員不得擔任公司董事：(i)無民事行為能力或者限制民事行為能力；(ii)因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序，被判處刑罰，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年，被宣告緩刑的，自緩刑考驗期滿之日起未逾二年；(iii)擔任破產清算的公司、企業的董事或廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；(iv)擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照或責令關閉之日起未逾三年；及(v)個人因所負數額較大債務到期未清償被人民法院列為失信被執行人。

董事會設董事長一人，由半數以上董事選舉產生。董事長應行使以下職權（包括但不限於）：(i)主持股東會，召集和主持董事會會議；(ii)檢查董事會決議的執行；(iii)行使董事會授予的其他權力。

經理和其他高級管理人員

根據《公司法》，公司應設經理，由董事會決定聘任或者解聘。經理對董事會負責，根據公司章程的規定或者董事會的授權行使職權。經理列席董事會會議。

附錄四

主要法律及監管規定概要

根據《公司法》，高級管理人員是指公司的經理、副經理、財務負責人、董事會秘書和公司章程規定的其他人員。

董事、監事和高級管理人員的職責

《公司法》要求公司董事、監事、高級管理人員應當遵守相關法律、法規和公司章程，對公司負有忠實義務和勤勉義務。董事、監事、高級管理人員不得濫用職權收受賄賂或者其他非法收入，不得侵佔公司的財產。

董事、監事和高級管理人員不得有下列行為：(i) 侵佔公司財產、挪用公司資金；(ii) 將公司資金以個人名義或者其他個人名義開立賬戶存儲；(iii) 利用職權賄賂或者收受其他非法收入；(iv) 接受他人與公司交易的佣金並歸為己有；(v) 擅自披露公司秘密；或(vi) 違反對公司忠實義務的其他行為。

董事、監事、高級管理人員，直接或者間接與本公司訂立合同或者進行交易，應當就與訂立合同或者進行交易有關的事項向董事會或者股東會報告，並按照公司章程的規定經董事會或者股東會決議通過。

董事、監事或高級管理人員的任何近親屬，董事、監事或高級管理人員或者其近親屬直接或者間接控制的企業，以及與董事、監事或高級管理人員有任何其他關聯關係的關聯人，與公司訂立合同或者進行交易，適用前款規定。

董事、監事或高級管理人員，不得利用職務便利為自己或者他人謀取屬於公司的商業機會。但是，有下列情形之一的除外：(i) 向董事會或者股東會報告，並按照公司章程的規定經董事會或者股東會決議通過；或(ii) 根據法律、行政法規或者公司章程規定，公司不能利用該商業機會。

董事、監事或高級管理人員未向董事會或者股東會報告，並按照公司章程的規定經董事會或者股東會決議通過，不得自營或者為他人經營與其任職公司同類的業務。

董事、監事或高級管理人員執行公司職務時違反任何法律、行政法規或者公司章程的規定，給公司造成損失的，應當對公司自行承擔賠償責任。

附錄四

主要法律及監管規定概要

財務和會計

根據《公司法》，公司應當依照法律、行政法規和國務院財政部門的規定建立公司的財務、會計制度。公司應當在每一會計年度終了時編製財務會計報告，並依法經會計師事務所審計。財務會計報告應當依照法律、行政法規和國務院財政部門的規定製作。

股份有限公司的財務會計報告應當在召開股東會年會的二十日前置備於公司，供股東查閱。公開發行股份的股份有限公司應當公告其財務會計報告。

公司分配當年稅後溢利時，應當提取溢利的百分之十列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。如果公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年溢利彌補虧損。公司從稅後溢利中提取法定公積金後，經股東會決議，還可以從稅後溢利中提取任意公積金。

股份有限公司按照股東持有的股份比例分配溢利，但股份有限公司公司章程規定不按持股比例分配溢利的除外。

股份有限公司以超過股票票面金額發行股份所得的溢價款、發行無面額股份而未計入註冊資本的股份收益金額以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他收入，應當列為公司資本公積金。

公司的公積金用於彌補公司的虧損、擴大公司生產經營或者轉為增加公司資本。公積金彌補公司虧損，應當先使用任意公積金和法定公積金；仍不能彌補的，可以按照相關規定使用資本公積金。法定公積金轉為增加註冊資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前公司註冊資本的百分之二十五。

公司除法定的會計賬簿外，不得另立會計賬簿。

會計師事務所的聘任及解聘

根據《公司法》，公司聘任或解聘承辦公司審計的會計師事務所，須由股東會、董事會或監事會依照公司章程的規定決定。股東會、董事會或監事會就解聘會計師事務所進行表決時，應當允許會計師事務所陳述意見。公司應當向聘用的會計師事務所提供真實及完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿、謊報。

附錄四

主要法律及監管規定概要

《公司章程指引》規定，公司保證向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿、謊報。會計師事務所的審計費用由股東會決定。

溢利分配

公司違反《公司法》規定向股東分配溢利的，股東應當將違反規定分配的溢利退還公司，給公司造成損失的，股東及負有責任的董事、監事及高級管理人員應當承擔賠償責任。

解散和清算

根據《公司法》，公司因下列原因解散：(i) 公司章程規定的營業期限屆滿或者公司章程規定的其他解散事由出現；(ii) 股東會決議解散；(iii) 因公司合併或者分立需要解散；(iv) 依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；(v) 公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有公司全部股東表決權百分之十以上的股東，可以請求人民法院解散公司。

公司出現前款規定的任何事由，應當在十日內將事由通過國家企業信用信息公示系統予以公示。

公司根據上文第(i)項解散的，可以通過修改其公司章程或經股東會決議後而存續，而修改公司章程或經股東會決議須經出席股東會的股東所持表決權的三分之二以上通過。公司因上文第(i)、(ii)、(iv)或(v)項規定而解散的，應當進行清算。董事為公司清算義務人，應當在解散事由出現之日起15日內組成清算組進行清算。清算組由董事組成，但是公司章程另有規定或者股東會決議另選他人的除外。清算義務人未及時履行清算義務，給公司或者債權人造成損失的，應當承擔賠償責任。

逾期不成立清算組進行清算或者成立清算組後不清算的，任何利害關係人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。人民法院應當受理該申請，並及時組織清算組進行清算。

清算組在清算期間行使下列職權：(i) 清理公司財產，分別編製資產負債表和財產清單；(ii) 通知、公告債權人；(iii) 處理與清算有關的公司未了結的業務；(iv) 清繳所欠稅

附錄四

主要法律及監管規定概要

款以及清算過程中產生的稅款；(v)清理債權、債務；(vi)分配公司清償債務後的剩餘財產；(vii)代表公司參與民事訴訟活動。

清算組應當自成立之日起十日內通知公司債權人，並於六十日內在報紙上或者國家企業信用信息公示系統公告。債權人應當自接到通知之日起三十日內，未接到通知的應自公告之日起四十五日內，向清算組申報其債權。

公司財產在分別支付清算費用、職工的工資、社會保險費用和法定補償金，繳納所欠稅款以及清償公司債務後的剩餘財產，公司按照股東持有的股份比例分配。清算期間，公司存續，但不能開展與清算無關的經營活動。公司財產在未按前段規定清償前，將不會分配給股東。

清算組在徹底清算公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足以清償債務的，應當向人民法院申請破產清算。人民法院受理破產申請後，清算組應當將清算事務移交給人民法院指定的破產管理人。

公司清算結束後，清算組應當製作清算報告，報股東會或者人民法院確認，並報送公司登記機關，申請註銷公司登記。

清算組成員履行清算職責，負有忠實義務和勤勉義務。清算組任何成員怠於履行其清算職責因此給公司造成損失的，應當承擔賠償責任；因故意或者重大過失給債權人造成損失的，應當承擔賠償責任。

自公司被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷，滿三年未向公司登記機關申請註銷公司登記的，公司登記機關可以通過國家企業信用信息公示系統予以公告，公告期限不少於六十日。公告期限屆滿後，未有異議的，公司登記機關可以註銷公司登記。

境外上市

根據《境外上市試行辦法》，發行人境外首次公開發行或者上市的，應當在境外提交發行上市申請文件後3個工作日內向中國證監會備案。發行人境外發行上市後，在同一境外市場發行證券的，應當在發行完成後3個工作日內向中國證監會備案。發行人境外發行上市後，在其他境外市場發行上市的，應當按照《境外上市試行辦法》第十六條第一款的規定備案。此外，備案材料完備、符合規定的，中國證監會自收到備案材料之日

附錄四

主要法律及監管規定概要

起20個工作日內辦結備案，並通過網站公示備案信息。備案材料不完備或者不符合規定的，中國證監會在收到備案材料後5個工作日內告知發行人需要補充的材料。發行人應當在30個工作日內補充材料。

股票遺失

倘記名股票被盜、遺失或損毀，股東可依照《民事訴訟法》規定的公示催告程序，請求人民法院宣告該等股票失效。人民法院宣告該等股票失效後，股東可向公司申請補發股票。

終止上市

根據《境外上市試行辦法》，發行人主動終止上市或者強制終止上市的，應當自相關事項發生並公告之日起3個工作日內向中國證監會報告具體情況。

證券法律及法規

於1992年10月，國務院成立證券委員會和中國證監會。證券委員會負責協調起草證券法規，制定證券相關的政策，規劃證券市場發展，指導、協調和監督中國境內所有證券相關的機構，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會的監管部門，負責起草證券市場的監管規定、監督證券公司、監管中國境內公司在國內外公開發行證券、規範證券交易、編製證券相關統計資料，並進行有關研究和分析。於1998年3月29日，國務院合併上述兩個部門並改組中國證監會。

國務院於1993年4月22日頒佈並於同日生效的《股票發行與交易管理暫行條例》規定公開發行股票的申請及審批程序、股票的交易、上市公司的收購、上市股票的保管、清算及過戶、上市公司的信息披露、調查和處罰及爭議的仲裁。

國務院於1995年12月25日頒佈並於同日生效的《國務院關於股份有限公司境內上市外資股的規定》主要規定了境內上市外資股的發行、認購、買賣、股息支付，以及擁有境內上市外資股的股份有限公司的信息披露。

全國人大常委會於2019年12月28日最新修訂並於2020年3月1日生效的《證券法》包括一系列規範(其中包括)中國境內證券發行及買賣、上市公司收購、證券交易所、證券公司及國務院證券監督管理機構的職責與責任的規定，並全面監管中國境內證券市場活動。《證券法》規定，境內企業直接或者間接到境外發行證券或者將其證券在境外上市

附錄四

主要法律及監管規定概要

交易，應當符合國務院的有關規定。目前，境外發行股份的發行及買賣主要由國務院及中國證監會頒佈的規則及法規管理。

仲裁及仲裁裁決的執行

根據全國人大常委會於2017年9月1日最新修訂並於2018年1月1日生效的《中華人民共和國仲裁法》（「《仲裁法》」），《仲裁法》適用於當事人各方已訂立書面協議將事項呈交根據《仲裁法》組成的仲裁委員會仲裁的涉外經濟糾紛。中國仲裁協會制定仲裁規則前，仲裁委員會依照《仲裁法》和《民事訴訟法》的有關規定可以制定仲裁暫行規則。當事人採用仲裁方式解決糾紛，一方向人民法院起訴的，人民法院不予受理。

根據《仲裁法》，仲裁裁決實行一裁終局的制度，對仲裁當事人各方均有約束力。一方當事人不履行裁決的，則另外一方當事人可根據《民事訴訟法》向人民法院申請執行。倘若有證據證明存在下列情形之一的：當事人未在合同中約定仲裁條款或者事後沒有達成書面仲裁協議的、被申請人沒有得到指定仲裁員或者進行仲裁程序的通知或由於其他不屬於被申請人負責的原因未能陳述意見的、仲裁庭的組成或者仲裁的程序與仲裁規則不符的、裁決的事項不屬於仲裁協議的範圍或者仲裁委員會無權仲裁，人民法院可以裁定不予執行。一方尋求向另一方強制執行涉外仲裁委員會的仲裁裁決，而被執行人或者其財產不在中國境內，應當由當事人向有管轄權的外國法院申請承認和執行。同樣，人民法院可以根據互惠原則或中國已簽訂或加入的任何國際條約，承認及執行由外國仲裁機構作出的仲裁裁決。

根據最高人民法院於2000年1月24日頒佈並於2000年2月1日生效的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》以及最高人民法院於2020年11月26日頒佈的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的補充安排》，中國境內仲裁機構作出的裁決可以申請在香港執行，而香港仲裁裁決也可以申請在中國境內執行。

附錄五

法定及一般資料

A. 有關本集團的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2024年12月25日成立為股份有限公司。我們已於香港九龍大角咀必發道51號必發工廠大廈5樓11室設立香港營業地點，並於2026年1月26日根據公司條例第16部登記為非香港公司。本公司公司秘書陳玉穎女士已獲委任為授權代表，代表我們在香港接收法律程序文件。

由於我們在中國成立，我們須遵守相關中國法律及法規。中國法律及主要監管規定有關方面的概要載於本文件附錄四。

2. 本公司及附屬公司註冊股本變動

(a) 本公司

於2024年12月25日，本公司成立為股份有限公司，股本為人民幣3,000,000元，分為3,000,000股每股面值人民幣1.0元的股份。

根據於2025年12月1日的唯一股東決議案，本公司將其註冊股本由人民幣3,000,000元增加至人民幣36,000,000元，分為36,000,000股每股面值人民幣1.0元的股份。註冊股本增加已在2025年12月15日完成。

假設[編纂]未獲行使，本公司緊隨[編纂]完成後的股本將為人民幣[編纂]元，由[編纂]股H股組成，每股面值為人民幣1.0元。

假設[編纂]獲悉數行使，本公司緊隨[編纂]完成後的股本將為人民幣[編纂]元，由[編纂]股H股組成，每股面值為人民幣1.0元。

除本段所披露者外，本公司股本於緊接本文件日期前兩年內並無變動。

(b) 附屬公司

由於未開始經營業務，以下附屬公司已於緊接本文件日期前兩年內自願撤銷註冊：

附屬公司名稱	撤銷註冊日期	緊接撤銷註冊前的 註冊資本	緊接撤銷註冊前的 主要業務活動
杭州聯吉	2026年8月26日	人民幣1,000,000元	未開始經營業務

附錄五

法定及一般資料

除上文所披露者以及「歷史、發展及重組—我們的附屬公司」一節所披露於緊接本文件日期前兩年內註冊成立的附屬公司外，附屬公司股本於緊接本文件日期前兩年內並無變動。

3. 企業重組

為使我們的架構合理化及籌備[編纂]，本集團已採取若干重組步驟，其詳情載於「歷史、發展及重組—重組」一節。

4. 回購股份的限制

有關本公司回購股份的限制的詳情，見本文件附錄三「本公司組織章程細則概要」。

5. 唯一股東於2025年12月31日通過之決議案

於2025年12月31日，唯一股東通過(其中包括)下列決議案：

- (a) 批准本公司[編纂]H股及[編纂]；
- (b) 待[編纂]完成後，批准及採納組織章程細則，於[編纂]生效；及
- (c) 批准董事會處理與(其中包括)H股[編纂]及[編纂]相關之一切事宜。

6. 根據公司條例第16部登記

本公司已於香港九龍大角咀必發道51號必發工廠大廈5樓11室設立香港營業地點以根據公司條例第16部登記。本公司已根據公司條例第16部登記為非香港公司。本公司公司秘書陳玉穎女士已獲委任為授權代表，代表本公司在香港接收法律程序文件。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

以下為本公司或其附屬公司於本文件日期前兩年內訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於一般業務過程中訂立之合約)：

- (a) 義烏聯吉與本公司於2025年1月15日簽訂的股權劃轉協議，據此義烏聯吉以股權劃轉的形式將浙江聯吉的全部股權轉讓予本公司；

附錄五

法定及一般資料

- (b) 浙江興馳新能源科技有限公司(「浙江興馳」)與本公司於2025年5月21日簽訂的股權轉讓協議，據此浙江興馳以零代價將浙江展旭的51.00%股權轉讓予浙江聯吉；
- (c) 本公司與浙江吉成於2025年7月2日簽訂的股權轉讓協議，據此本公司同意以零代價將承德聯吉的全部股權轉讓予浙江吉成；
- (d) 浙江聯吉與九聿(上海)科技有限公司(「九聿科技」)於2026年1月16日簽訂的股權轉讓協議，據此浙江聯吉以零代價自九聿科技收購蘭溪九聿55.0%的股權；
- (e) 浙江聯吉與九聿科技於2026年2月26日簽訂的投資合作協議，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；
- (f) 不競爭契據；
- (g) 彌償契據；及
- (h) [編纂]。

2. 重大知識產權

於最後實際可行日期，我們已註冊及申請註冊以下對我們業務而言屬重大的知識產權。

(a) 商標

於最後實際可行日期，我們已註冊以下對我們業務而言屬重大的商標：

編號	商標	類別	註冊 擁有人	註冊地點	註冊編號	到期日
1.	吉成联吉	37	浙江聯吉	中國	84239972	2035年9月6日
2.	吉成联吉	36	浙江聯吉	中國	84243201	2035年9月6日
3.		37	浙江聯吉	中國	82352539	2035年8月20日
4.		36	浙江聯吉	中國	82352531	2035年8月20日
5.		36, 37	浙江聯吉	香港	306742468	2034年12月1日

附錄五

法定及一般資料

(b) 域名

於最後實際可行日期，我們已註冊以下對我們業務而言屬重大的域名：

編號	域名	註冊擁有人	到期日
1.	zjlianji.com	浙江聯吉	2028年2月6日
2.	ywlianji.com	浙江聯吉	2027年5月7日

3. 關聯方交易

除會計師報告（其全文載於本文件附錄一）附註27所披露者外，於緊接本文件日期前三年內，我們並無進行任何其他重大關聯方交易。

C. 有關董事、最高行政人員及主要股東的進一步資料

1. 董事、最高行政人員及主要股東權益披露

(a) 董事及最高行政人員的權益

緊隨完成[編纂]後（不計及因行使[編纂]而可能發行及配發之股份），董事及最高行政人員於我們或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中將須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會我們及聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例相關條文當作或被視為持有之權益及淡倉），或於股份[編纂]後根據GEM上市規則第五章所載「交易規定標準」須知會本公司及聯交所之權益如下：

股東姓名	[編纂]後 持有的類別 股份	身份／權益性質	於最後實際可行日期		緊隨[編纂]完成後（附註3）	
			持有／擁有權 益的股份數 目（附註2）	本公司股權的 概約百分比	持有／擁有 權益的股份 數目（附註2）	本公司股權的 概約百分比
劉女士（附註1）	H股	受控制法團 權益	36,000,000(L)	100.0%	[編纂](L)	[編纂]%
周先生（附註1）	H股	受控制法團 權益	36,000,000(L)	100.0%	[編纂](L)	[編纂]%

附註：

- 於最後實際可行日期，浙江龐隆持有本公司36,000,000股股份。浙江龐隆由劉女士及周先生分別持有70.0%及30.0%權益。劉女士為周先生的母親。根據證券及期貨條例，劉女士及周先生各自被視為對浙江龐隆所持股權擁有權益。
- 字母「L」指人士於我們的股份中的好倉。

附錄五

法定及一般資料

3. 計算以緊隨[編纂]完成後的已發行股份總數[編纂]股為基準，並假設[編纂]完全未獲行使。

除「關連交易」一節所披露者外，各董事或彼等的聯繫人士於本文件日期前兩年內並無與本公司進行任何交易。

(b) 主要股東權益

除「主要股東」一節所披露者外，董事並不知悉任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）將於緊隨[編纂]完成後（並無計及因[編纂]獲行使而可能發行及配發的任何股份）於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

2. 董事的服務合約及薪酬

董事已各自與我們簽訂服務合約，自合約的各自日期起生效（於相關服務合約所訂明之若干情況下可終止）。本公司已於2025年11月10日與各執行董事、於2025年11月4日與卞洋先生、於2025年11月17日與陳彥聰先生及於2025年11月4日與劉立偉先生訂立服務合約。每份服務合約均為固定期限，至有關重選董事的股東大會日期屆滿，惟任何一方可向另一方發出事先書面通知予以終止，並須受合約內之終止條款及組織章程細則所載之罷免及重選規定所規限。

根據各服務合約，執行董事無權收取任何服務費，惟各自有權獲得酌情管理花紅，金額由董事會根據董事會薪酬委員會的審核及建議以及本公司財務表現及市場狀況全權酌情釐定。自[編纂]起，獨立非執行董事卞洋先生、陳彥聰先生及劉立偉先生無權於[編纂]或之前收取任何服務費，但有權分別享有每年人民幣100,000元、180,000港元及人民幣100,000元的服務費。

預期董事不會因分別擔任董事職務而收取任何其他酬金。

除上文所披露者外，概無董事已與或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或可由相關僱主於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的合約）。

本公司向董事支付的有關2024財年、2025財年及2026年上半年薪酬及授出的實物利益總額分別為零、人民幣56,000元及人民幣223,000元。

附錄五

法定及一般資料

根據現行安排，截至2026年12月31日止年度，由本公司應付的薪酬（不包括酌情花紅）及由董事（包括獨立非執行董事）收取的實物利益總額預期將約為人民幣559,000元。

有關往績記錄期間支付予董事的薪酬或實物利益的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」及附錄一會計師報告附註8。

於往績記錄期間，本集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何費用，作為加入我們的獎勵或作為離職補償，且概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

3. 董事競爭權益

概無董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中（本集團業務除外）擁有權益。

4. 免責聲明

除「業務」、「主要股東」及「關連交易」各節及本節「C.有關董事、最高行政人員及主要股東的進一步資料」各段所披露者外：

- (a) 概無董事或最高行政人員在本公司的發起中或於本集團任何成員公司緊接本文件日期前兩年內買賣或租賃或擬買賣或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 概無董事於本文件日期仍然生效且對本集團整體業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (c) 概無董事於直接或間接與我們的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務（本集團的業務除外）中擁有權益；及
- (d) 在不計及根據[編纂]可能認購之任何股份之情況下，董事概不知悉有任何人士（並非本公司董事或最高行政人員）將於緊隨[編纂]完成後，於本公司股份或相關股份中擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

D. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

我們的控股股東已與本公司訂立以本公司為受益人的彌償契據（即上文「B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」所述的合約），以就於[編纂]或之前所賺取、應計、收取、訂立或產生的任何收入、溢利、收益、交易、事項、事宜或事件向本公司

附錄五

法定及一般資料

提供彌償保證，不論單獨或連同任何時候發生的任何其他情況，且不論該等稅項負債是否可向任何其他人士、商號、公司或企業收取或由其應佔，且不論該等稅項負債是否於[編纂]前後為已付或須付。

2. 遺產稅

董事獲悉，本公司承擔重大遺產稅的可能性不大。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，亦無任何尚未了結或針對本公司的重大訴訟、仲裁或申索而將對本公司的經營業績或財務狀況造成重大不利影響。

4. 開辦費用

我們並無產生任何重大開辦費用。

5. 發起人

本公司的發起人(「發起人」)為浙江龐隆。於本文件日期前兩年內，我們概無就[編纂]向發起人支付或給予任何款項或利益。

6. 所收取代理費或[編纂]

[編纂]將根據[編纂]協議收取[編纂]，詳情載於「[編纂]—[編纂]及開支」。除與[編纂]有關者外，於緊接本文件日期前兩年內，本集團並未就本公司或本集團任何成員公司發行或出售任何股本或證券，向任何人士(包括下文「其他資料—專家資格及同意」所指的董事、發起人及專家)授予任何[編纂]、折讓、[編纂]或其他特別條款。

於緊接本文件日期前兩年內，就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司任何股份或債權證並未支付及應付任何[編纂]。

7. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向[編纂]提出申請，批准本文件所述將予發行的H股及因行使[編纂]而可能發行的任何H股在聯交所[編纂]及[編纂]。獨家保薦人已作出一切所需安排，以便證券獲納入[編纂]。

附錄五

法定及一般資料

根據GEM上市規則第6A.07條，獨家保薦人獨立於本公司。本公司將就擔任[編纂]之獨家保薦人向獨家保薦人支付費用[編纂]百萬港元。

8. 專家資格

提供本文件所載或提述之意見或建議之專家（「專家」），定義見GEM上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例）資格載列如下：

名稱	資格
南強資本有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第1類及第6類受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師及於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師
弗若斯特沙利文	獨立行業顧問
競天公誠律師事務所	有關中國法律之合資格法律顧問

9. 專家同意

專家已各自就本文件的刊發發出同意，同意按本文件所示格式及內容轉載其報告及／或函件及／或備忘錄及／或法律意見（視情況而定）並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意。

10. 專家權益

概無專家於本公司或任何附屬公司擁有任何股權或認購或提名他人認購本公司或任何附屬公司證券之權利（無論是否可依法強制執行）。

概無專家於本集團任何成員公司發起過程中或本集團任何成員公司於緊接刊發本文件前兩年內所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，致使所有相關人士於適用情況下受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有條文（懲罰性條文除外）約束。

12. H股持有人的稅務

[編纂]於本公司H股股東名冊登記的H股須繳納香港印花稅。有意持有H股的人士對因認購、購買、持有或出售或[編纂]H股所產生的稅務影響如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與[編纂]的其他人士概毋須就H股持有人因認

附錄五

法定及一般資料

購、購買、持有、出售或[編纂]H股所承受的稅務影響或所產生的負債承擔任何責任。

於香港[編纂]H股所產生或引致的溢利亦或須繳納香港利得稅。

出售、購買及轉讓H股須繳納香港印花稅，現行稅率是所出售或轉讓H股的代價或（或如屬較高者）價值的0.1%。

13. 其他資料

(a) 除「概要—近期發展」所披露者外：

(i) 於本文件日期前兩年內：

- 本公司概無發行、同意發行或擬發行繳足或部分繳足的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
- 概無就發行或出售本公司的任何股份或借貸資本而授出任何[編纂]、折扣、[編纂]或其他特別條款；及
- 概無就認購或同意認購、或促使或同意促使認購本公司的任何股份而已付或須付[編纂]（[編纂]之[編纂]除外）；

(ii) 本公司的股本或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；

(iii) 概無據此放棄或同意放棄未來股息之安排；

(iv) 並無行使任何優先購買權或認購權轉讓性之程序；

(v) 本公司並無尚未行使之可換股債務證券或債權證；及

(vi) 本公司並無發行及同意發行任何創始人股份、管理層股份或遞延股份；

(b) 除「概要—近期發展」所披露者外，董事確認，本公司的財務或經營狀況或前景自2026年6月30日（即本公司最近期經審核合併財務報表的編製日期）以來並無重大不利變動；

(c) 董事確認，於本文件日期前12個月內，本公司業務概無遭受任何中斷而可能或已經對本公司的財務狀況造成重大影響；及

附 錄 五

法 定 及 一 般 資 料

- (d) 概無本公司之股本及債務證券(如有)當前於任何其他證券交易所或交易系統上市或買賣，且當前並無或同意尋求於聯交所以外之任何證券交易所上市或准許上市。

14. 雙語文件

根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本文件的英文版本及中文版本分開刊發。

附錄六

送呈香港公司註冊處處長 及可供展示文件

1. 送呈香港公司註冊處處長之文件

本文件文本隨附及送呈香港公司註冊處處長以供登記之文件為（包括其他文件）：

- (a) 本文件附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—9.專家同意」所述之書面同意；及
- (b) 本文件附錄五「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」所述之重大合約文本。

2. 可供展示文件

以下文件文本將於自本文件日期起14日期間內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zjlianji.com)可供展示：

- (a) 組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所發出之本集團會計師報告，其全文載於本文件附錄一；
- (c) 安永會計師事務所有關本集團未經審核[編纂]財務資料之報告，其全文載於本文件附錄二；
- (d) 本公司截至2024年12月31日及2025年12月31日止年度以及截至2026年6月30日止六個月之經審核財務報表；
- (e) 弗若斯特沙利文編製的行業報告；
- (f) 本文件附錄五「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」一段所述重大合約；
- (g) 本文件附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—9.專家同意」一段所述書面同意；
- (h) 競天公誠律師事務所就本集團的若干方面及本集團於中國的物業權益發出的中國法律意見；
- (i) 本文件附錄五「法定及一般資料—C.有關董事、最高行政人員及主要股東的進一步資料—2.董事的服務合約及薪酬」一段所述服務合約；及
- (j) 中國公司法、中國證券法、《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》連同其非正式英文翻譯。