

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Hongxing Coldchain (Hunan) Co., Ltd.

紅星冷鏈(湖南)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)

的聆訊後資料集

警告

本聆訊後資料集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。

本聆訊後資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向紅星冷鏈(湖南)股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)、本公司的聯席保薦人、整體協調人、顧問及包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅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任何補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的各保薦人、整體協調人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法管轄區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其任何補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在實際最終的上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 本聆訊後資料集並非最終的上市文件，本公司可能不時根據聯交所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管轄區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通告、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，且不在邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不得被視為誘導認購或購買任何證券，且並無誘導意圖；
- (g) 本公司或本公司的任何附屬公司、各保薦人、整體協調人、顧問或包銷商概無於任何司法管轄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) 本文件所述的證券並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訊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。

於本公司招股章程根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例送呈香港公司註冊處處長登記前，不會向香港公眾人士提出要約或邀請。倘於適時向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長登記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派發。

重要提示

閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



Hongxing Coldchain (Hunan) Co., Ltd. 紅星冷鏈(湖南)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]項下的[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(可予重新分配)

[編纂]數目：[編纂]股H股(可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)

最高[編纂]：每股H股[編纂]港元加1%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(須[編纂]繳足，多繳股款可予退還)

面值：每股H股人民幣1.0元

[編纂]：[編纂]

聯席保薦人、[編纂]



建銀國際
CCB International

ABCI



農銀國際

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任何聲明，並明確表示概不就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。

本文件副本，連同附錄六「送呈香港公司註冊處處長及展示文件—1.送呈公司註冊處處長文件」所指明文件已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定獲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]預期將由[編纂](為彼等本身及代表[編纂])與本公司於[編纂]或前後以協議方式釐定，但無論如何不得遲於[編纂]中午十二時正。[編纂]將不超過每股[編纂][編纂]港元，而現時預期不低於每股[編纂][編纂]港元。若因任何原因，[編纂](為彼等本身及代表[編纂])與本公司未能於[編纂]中午十二時正前就[編纂]達成協議，則[編纂]將不會成為無條件並將即時失效。[編纂]的申請人或須於[編纂]時(視乎[編纂]渠道而定)支付最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元，連同1%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。

[編纂](為彼等本身及代表[編纂])，可在獲得本公司同意後，於遞交[編纂]申請截止日期上午或之前隨時將[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍下調至低於本文件所述者。在此情況下，削減[編纂]數目及/或指示性[編纂]的通知將於切實可行情況下儘快(但無論如何不遲於根據[編纂]遞交申請的截止日期上午)在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.hnhxld.com>)刊發。有關更多資料，請參閱本文件「[編纂]的架構」及「如何申請[編纂]」各節。

倘若事件於[編纂]上午八時正之前發生，則[編纂](為彼等本身及代表[編纂])可終止[編纂]於[編纂]下[編纂]及促使申請人[編纂][編纂]的義務。有關該等情況的進一步詳情載於「[編纂]—[編纂]安排及開支—[編纂]—終止理由」一節。閣下務必參閱該節，以獲得進一步詳情。

[編纂]並未且將不會根據美國證券法或美國任何州的證券法律登記，且不可於美國境內[編纂]、出售、抵押或轉讓，但獲豁免遵守或無須遵守美國證券法登記規定的交易除外。[編纂]依據S規例於離岸交易中在美國境外[編纂]及出售。

[編纂]

[編纂]

重 要 提 示

[編纂]

重 要 提 示

[編纂]

預期時間表 (附註1)

[編纂]

預期時間表 (附註1)

[編纂]

預期時間表 (附註1)

[編纂]

目 錄

本文件由本公司僅就[編纂]及[編纂]而刊發，並不構成[編纂]出售或游說[編纂]購買本文件根據[編纂][編纂]的[編纂]以外任何證券。本文件不得用作營銷，亦不構成在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下的[編纂]或邀請。並未採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區[編纂][編纂]，亦並未採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區派發本文件。在其他司法管轄區派發本文件以及[編纂]及銷售[編纂]須受到限制，且除非在該等司法管轄區適用的證券法律准許情況下根據相關證券監管部門的登記或授權或授出的豁免，否則概不得進行該等事項。

閣下應僅依賴本文件所載資料作出[編纂]決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載內容的資料。閣下不應將任何並非載於本文件的資料或聲明視作已獲我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或彼等各自的任何董事或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	16
詞彙表	23
前瞻性陳述	25
風險因素	27
豁免嚴格遵守上市規則	46
有關本文件及[編纂]的資料	49
董事及參與[編纂]的各方	53
公司資料	57
行業概覽	59
監管概覽	71
歷史、發展及公司架構	91
業務	100
與控股股東的關係	139

目 錄

關連交易	145
董事及高級管理層.....	148
主要股東	162
股本.....	163
財務資料	166
未來計劃及[編纂]用途	204
[編纂]	208
[編纂]的架構	219
如何申請[編纂].....	225
附錄一—會計師報告	I-1
附錄二—未經審計[編纂]財務資料	II-1
附錄三—物業估值報告	III-1
附錄四—本公司組織章程細則概要	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展示文件	VI-1

概 要

本概要旨在向閣下概述本文件所載資料，並應與本文件全文一併閱讀。由於僅屬概要，故並無載列對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下於決定[編纂][編纂]前，應細閱整份文件，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。閣下於決定[編纂][編纂]前，應仔細閱讀該等資料。

概覽

我們是一家冷凍食品倉儲服務及冷凍食品門店租賃服務提供商，總部位於湖南省長沙市，主要提供冷凍食品倉儲服務。自2006年成立以來，我們已開發出一種業務模式，即將**食品凍庫與冷凍食品門店租賃**相結合，讓我們能夠連結冷凍食品供應鏈中的批發商及零售商。就我們的**冷凍食品倉儲服務**而言，我們向冷凍食品批發商及零售商提供**冷凍食品庫容及相關倉庫管理服務**（如貨物分揀、分類及包裝、存貨盤點及追蹤、進出庫記錄），以及消防安全及環境風險管理，彼等向我們支付冷凍食品倉儲服務費。就我們的**冷凍食品門店租賃服務**而言，我們主要向冷凍食品批發商及零售商出租門店用於開展冷凍食品交易業務。我們向門店租賃客戶收取門店租賃租金，包括門店月租金及每月溢價，主要取決於門店的具體位置。

我們於長沙的自營食品凍庫為冷凍食品批發商及零售商提供兩處基地，總設計庫容超過一百萬立方米（即可用庫容逾230,000噸），往績記錄期間利用率超過88.0%，截至2025年6月30日已為逾700位客戶提供服務。就我們的**冷凍食品門店租賃服務**而言，我們主要將佔地超過36,000平方米的場地作為門店出租給冷凍食品批發商及零售商，其於往績記錄期間的租用率超過94.0%，成為湖南省冷凍食品行業的核心樞紐。

根據灼識諮詢報告，中國冷凍食品冷鏈服務市場包括冷凍食品物流服務市場、冷凍食品加工服務市場及冷凍食品門店租賃服務市場，按2024年收入計，分別佔整體冷凍食品冷鏈服務市場的34.1%、65.3%及0.6%。同時，湖南省冷凍食品物流、加工及門店租賃服務市場分別佔湖南省冷凍食品冷鏈服務市場的37.1%、62.5%及0.4%。冷凍食品物流服務市場由冷凍食品倉儲服務市場及冷凍食品運輸服務市場組成，按2024年收入計，分別佔冷凍食品物流服務市場的20.8%及79.2%。根據同一資料來源，就冷凍食品倉儲服務市場而言，按2024年收入計，我們是中國中部地區和湖南省最大的冷凍食品倉儲服務提供商，在中國中部地區和湖南省的市場份額分別為2.6%及13.6%，在中國的市場份額為0.7%。根據同一資料來源，就冷凍食品門店租賃服務市場而言，按2024年收入計，我們分別為中國中部地區第二大提供商（市場份額為8.8%）及湖南省第一大提供商（市場份額為54.7%），在中國的市場份額為1.9%。

我們的財務業績展現出穩定增長和穩健的盈利能力。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們產生的收入分別為人民幣236.7百萬元、人民幣201.8百萬元、人民幣233.6百萬元、人民幣112.3百萬元及人民幣118.0百萬元，同期毛利率分別為50.1%、57.7%、52.8%、54.2%及53.3%。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及

概 要

2025年6月30日止六個月，我們的淨利潤分別為人民幣79.1百萬元、人民幣75.3百萬元、人民幣82.9百萬元、人民幣41.3百萬元及人民幣39.7百萬元，對應的同期淨利潤率分別為33.4%、37.3%、35.5%、36.7%及33.6%。

市場機會

我們僅於湖南省運營。中國冷鏈行業的快速增長受惠於消費者對高品質冷凍食品的需求持續攀升，以及消費者對冷鏈服務在維持供應鏈中食品質量上所起的關鍵作用的認知持續提升。中國的冷凍食品倉儲服務市場也呈現出持續擴張態勢，2024年的市場規模達到人民幣256億元，2020年至2024年的年複合增長率為4.2%，預計到2029年將達到人民幣351億元，2025年至2029年的年複合增長率為6.5%。中國冷凍食品門店租賃服務行業經歷了穩步增長，按收入計，其市場規模預計將由2024年的人民幣22億元增加至2029年的人民幣29億元，2025年至2029年的年複合增長率為6.0%。

中國的冷凍食品倉儲服務市場和冷凍食品門店租賃服務市場仍然保持區域化。於2024年，按收入計，中國冷凍食品倉儲市場前五名參與者的總市場份額為10.4%，其中我們的市場份額為0.7%。與此同時，於2024年，按收入計，中國冷凍食品門店租賃服務市場前五名參與者的總市場份額為33.6%，而我們佔1.9%的市場份額。在冷凍食品倉儲服務市場，按2024年的收入計，我們分別在中國中部地區和湖南省排名第一。在冷凍食品門店租賃服務領域，按2024年的收入計，我們在中國中部地區排名第二，在湖南省排名第一。這種分散的行業態勢為行業內的進一步整合和增長提供大量機會。我們的冷凍食品倉儲服務為冷凍食品批發商及零售商提供持續穩定的低溫環境，而我們的冷凍食品門店租賃服務則連接上游冷凍食品批發商與下游零售商及消費者。

競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢有助於我們取得成功：(1)全面、協同的冷凍食品倉儲服務和冷凍食品門店租賃服務，(2)冷鏈服務矩陣，通過整合裝卸服務、幹線物流和其他增值服務，與不同的業務夥伴合作共同開發出一個提供全方位服務的冷鏈生態系統，使我們能夠為客戶提供完整的冷鏈解決方案，請參閱「業務 — 競爭優勢 — 冷鏈服務矩陣」，(3)擁有自動化技術的技術基礎設施，及(4)有遠見卓識的、經驗豐富的管理團隊引領穩步增長。

增長策略

我們計劃採取以下策略以進一步發展我們的業務：(1)擴大及優化我們的服務供應，(2)投資人工智能技術以賦能我們的運營及客戶，(3)尋求戰略性收購及合作以加強產業整合，及(4)擴大我們的市場覆蓋範圍。

我們的客戶及供應商

於往績記錄期間，我們的客戶主要包括冷凍食品批發商及零售商，他們租用我們的門店及／或使用我們的冷凍食品倉儲服務。五大客戶於往績記錄期間各年度／期間貢獻的收入分別為人民幣21.2百萬元、人民幣17.8百萬元、人民幣19.0百萬元及人民幣8.8百萬元，分別佔各年度／期間總收入的9.0%、8.7%、8.1%及7.5%。於相同年度／期間，最大客戶於往績記錄期間各年度／期間貢獻的收入分別為人民幣5.6百萬元、人民幣5.7百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣3.4百萬元，分別佔各年度／期間總收入的2.4%、2.8%、3.0%及2.9%。詳情請

概 要

參閱「業務—客戶」。於往績記錄期間，與我們發生交易的前五大客戶中，除一家外，其餘均位於湖南省長沙市。

於往績記錄期間，我們的供應商主要包括水電公用事業提供商以及裝卸服務提供商。於往績記錄期間各年度／期間向五大供應商的採購額分別為人民幣38.0百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣37.2百萬元及人民幣15.8百萬元，分別佔各年度／期間總採購額的78.1%、89.2%、86.4%及90.6%。於相同年度／期間，於往績記錄期間各年度／期間向最大供應商的採購額分別為人民幣20.1百萬元、人民幣20.6百萬元、人民幣20.7百萬元及人民幣9.0百萬元，分別佔各年度／期間總採購額的41.2%、54.1%、48.1%及51.5%。詳情請參閱「業務—供應商」。

主要運營數據概要

下表載列於往績記錄期間我們冷凍食品倉儲業務及冷凍食品門店租賃業務的主要營運數據概要。

冷凍食品倉儲

下表載列往績記錄期間我們冷凍食品倉儲業務的若干資料。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
南部冷凍食品倉儲基地					
總可用庫容(噸).....	130,352	130,352	206,594	191,966	206,594
客戶購買的庫容(噸).....	128,869	129,077	186,916	186,814	182,247
庫容利用率(%) ⁽¹⁾	98.9%	99.0%	90.5%	97.3%	88.2%
每位客戶的年均冷凍食品倉儲費 (人民幣千元) ⁽²⁾	208	212	202	206	211
每噸的月均冷凍食品倉儲費 (人民幣元) ⁽²⁾	79.4	79.3	66.9	62.7	70.7
冷凍食品倉儲客戶的數量.....	589	579	741	683	734
客戶購買的平均庫容(噸) ⁽⁴⁾	219	223	252	274	248
續租率(%) ⁽³⁾	97.9%	92.4%	92.9%	92.9%	90.6%
日均冷凍倉儲費(人民幣千元)....	336	336	410	386	427
每噸的日均冷凍倉儲費 (人民幣元).....	2.61	2.61	2.19	2.07	2.34
北部冷凍食品倉儲基地					
總可用庫容(噸).....	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
客戶購買的庫容(噸).....	20,400	16,473	16,267	18,021	11,011
庫容利用率(%) ⁽¹⁾	85.0%	68.6%	67.8%	75.1%	45.9%
每位客戶的年均冷凍食品倉儲費 (人民幣千元) ⁽²⁾	52	101	150	207	337
每噸的月均冷凍食品倉儲費 (人民幣元) ⁽²⁾	59.5	50.8	51.5	49.8	58.7
冷凍食品倉儲客戶的數量.....	279	99	67	52	23
客戶購買的平均庫容(噸) ⁽⁴⁾	73	166	243	347	479
續租率(%) ⁽³⁾	56.5%	21.9%	58.6%	48.5%	29.9%

概 要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
日均冷凍倉儲費(人民幣千元)....	40	28	27	30	21
每噸的日均冷凍倉儲費 (人民幣元)	1.96	1.67	1.69	1.64	1.94
總計					
總可用庫容(噸)	154,352	154,352	230,594	215,966	230,594
客戶購買的總庫容(噸)	149,269	145,550	203,183	204,835	193,258
總庫容利用率(%) ⁽¹⁾	96.7%	94.3%	88.1%	94.8%	83.8%
日均冷凍倉儲費總額 (人民幣千元)	376	364	437	415	449
日均每噸冷凍倉儲費 (人民幣元)	2.52	2.50	2.15	2.03	2.32

(1) 將截至特定日期客戶購買的庫容除以截至該日期的總庫容計算得出。

(2) 將特定期間的冷凍食品倉儲服務產生的收入除以該期間客戶購買的庫容，再除以12個月計算得出。

(3) 將於特定期間與我們續簽協議並貢獻收入的冷凍食品倉儲客戶數量除以上一期間貢獻收入的冷凍食品倉儲客戶總數計算得出。

五期項目下建造的新設施包括倉庫G及倉庫H，分別於2024年1月及8月竣工，其後我們開始將其折舊分別確認為銷售成本。於往績記錄期間，我們兩個基地的總庫容利用率下降，主要是由於(1)五期項目下的新設施倉庫H自2024年8月起投入使用(詳情請參閱「業務—我們的冷凍食品倉儲和冷凍食品門店租賃業務—冷凍食品倉儲服務」)，及(2)若干客戶因自身原因於2025年終止倉儲服務。於往績記錄期間，我們南部冷凍食品倉儲基地的主要營運指標整體超過北部冷凍食品倉儲基地，主要是因為(1)與北部冷凍食品倉儲基地相比，我們南部冷凍食品倉儲基地的營運歷史更長，(2)我們的南部冷凍食品倉儲基地位於長沙市主要冷凍食品倉儲產業集群的黃金地段，這一戰略優勢得益於我們在該地區多年的運營積累，(3)我們的南部冷凍食品倉儲基地毗鄰交通樞紐，可即時接入主要交通幹線。具體而言，我們的南部冷凍食品倉儲基地約十分鐘內抵達城市環線高速公路，約十分鐘內連接京港澳高速公路，從而能夠迅速融入全國貨運系統，及(4)我們南部冷凍食品倉儲基地的設施採用的技術，包括全自動溫控、冷藏系統的遠程移動操作以及無人操作。我們通過集成倉庫管理系統和運輸管理系統，實現了無人操作。關鍵的自動化流程包括自動倉儲和檢索貨物的自動化堆垛機，以及在整個設施中無縫運輸貨物的環形連續輸送機系統。

由於我們於2024年8月前完成了南部基地五期項目下的冷凍食品倉儲倉庫的建設，因此南部冷凍食品倉儲基地的總可用庫容由截至2023年12月31日的130,352噸增加至截至2024年12月31日的206,594噸。請參閱「業務—自動化技術及信息網絡」。因此，我們南部基地客戶購買的庫容也從截至2023年12月31日的129,077噸增加至截至2024年12月31日的186,916噸。由於我們正在增加庫容，庫容利用率從截至2023年12月31日的99.0%下降至截至2024年12月31日

概 要

的90.5%。月均冷凍食品倉儲費由2023年的每噸人民幣79.3元減少至2024年的每噸人民幣66.9元，此乃我們採取價格策略吸引新客戶所致。

我們北部冷凍食品倉儲基地客戶購買的庫容由截至2022年12月31日的20,400噸減少至截至2023年12月31日的16,473噸，主要是由於2022年完成了若干COVID-19相關一次性合約，我們根據該等合約，在COVID-19疫情高峰期間，為配合當地政府對冷凍食品進行集中消毒的要求，我們臨時提供疫情支援資源倉儲服務。我們北部基地的冷凍食品倉儲客戶數量也由截至2022年12月31日的279位減少至截至2023年12月31日的99位，續租率由2022年的56.5%減少至2023年的21.9%，主要是由於於2022年COVID-19疫情高峰期間，為配合當地政府對冷凍食品進行集中消毒的要求，我們臨時提供疫情支援資源倉儲服務，因而於2022年出現了短暫的客戶激增，但增長並未持續至2023年。截至2024年12月31日，我們北部冷凍食品倉儲基地客戶購買的庫容進一步減少至16,267噸，主要是由於在激烈的市場競爭中，我們戰略性地關注冷凍食品倉儲需求量大的重要客戶，從而使冷凍食品倉儲客戶數量由截至2023年12月31日的99位減少至截至2024年12月31日的67位。截至2025年6月30日，我們北部食品倉儲基地的客戶所購買的庫容進一步下降至11,011噸，主要是由於冷凍食品倉儲客戶數量從截至2024年12月31日的67名減少至截至2025年6月30日的23名，而這主要是由於市場競爭加劇及不利的宏觀經濟狀況所致。我們亦戰略性地關注庫容較大的客戶，其中客戶購買的平均庫容從截至2024年12月31日的242.8噸增加至截至2025年6月30日的478.7噸。由於以上所述，於往績記錄期間，我們北部基地的整體業績出現下滑。請參閱「業務 — 我們的冷凍食品倉儲和冷凍食品門店租賃業務」。

過往我們曾經營冷凍食品銷售業務，作為我們冷凍食品倉儲服務的一部分。我們於2022年終止該項業務，以將重心縮減至我們的核心業務線。請參閱「業務—我們的冷凍食品倉儲和冷凍食品門店租賃業務—冷凍食品倉儲業務—冷凍食品銷售」。

冷凍食品門店租賃

下表載列於往績記錄期間我們冷凍食品門店租賃服務門店出租的若干資料。

	截至12月31日／截至該日止年度			截至6月30日／ 截至該日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
總門店的總建築面積(平方米)....	30,431	30,431	30,431	30,341	30,431
已出租門店的總建築面積 (平方米)	28,631	29,204	29,326	29,112	28,643
門店租用率(%) ⁽¹⁾	94.1%	96.0%	96.4%	95.7%	94.1%
門店每平方米的月均總租金 (人民幣元) ⁽²⁾	87.0	80.4	88.6	93.2	92.2
門店租賃客戶數量.....	692	698	764	697	739
續租率(%) ⁽³⁾	95.6%	93.4%	92.6%	92.6%	90.2%

(1) 將截至特定日期的已出租門店的總建築面積除以截至該日期的總門店的總建築面積計算得出。

概 要

- (2) 將特定期間的門店租賃收入除以截至該期間末的已出租門店的總建築面積，再除以12個月計算得出。門店每平方米的月均總租金計算，需同時考慮門店月租金及所收取的溢價。
- (3) 將於特定期間與我們續簽門店租約並貢獻收入的門店租賃客戶數量除以上一期間貢獻收入的門店租賃客戶總數計算得出。

於往績記錄期間，我們的租用率一直保持在94.0%以上，續租率一直保持在90.0%以上，這表明我們的門店具有很強的吸引力及很高的實際利用率。於往績記錄期間續租率輕微下降，乃由於我們在激烈的市場競爭中戰略性地關注大客戶。2023年門店每平方米的月均總租金有所減少，主要是由於COVID-19疫情期間我們為客戶提供一個月的租金豁免。我們南部冷凍食品倉儲基地的續約率由2022年的97.9%降至2024年的92.4%，主要是由於COVID-19疫情相關的中斷，影響若干小規模租戶的運營連續性。儘管面臨該挑戰，我們的庫容利用率仍然很高，由2022年的98.9%小幅上升至2023年的99.0%，凸顯我們在動態市場環境中持續強勁的經營業績。

過往財務資料概要

下表載列我們於往績記錄期間的財務資料概要，並應與本文件附錄一所載會計師報告中的綜合財務報表(包括隨附附註)及「財務資料」所載資料一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

綜合損益表概要

下表載列我們於所示期間的綜合損益表。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2022年		2023年		2024年		2024年		2025年	
	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)
(人民幣千元，百分比除外)										
(未經審計)										
收入.....	236,736	100.0	201,760	100.0	233,576	100.0	112,343	100.0	118,048	100.0
銷售成本	(118,206)	(49.9)	(85,246)	(42.3)	(110,197)	(47.2)	(51,472)	(45.8)	(55,187)	(46.7)
毛利.....	118,530	50.1	116,514	57.7	123,379	52.8	60,871	54.2	62,861	53.3
除稅前利潤	104,522	44.2	100,945	50.0	111,231	47.6	55,775	49.6	53,307	45.2
所得稅開支	(25,410)	(10.7)	(25,633)	(12.7)	(28,351)	(12.1)	(14,510)	(12.9)	(13,624)	(11.5)
年／期內利潤 ..	79,112	33.4	75,312	37.3	82,880	35.5	41,265	36.7	39,683	33.6

概 要

收入

於往績記錄期間，我們的收入主要源自冷凍食品倉儲服務、租賃服務及裝卸服務。2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月的收入分別為人民幣236.7百萬元、人民幣201.8百萬元、人民幣233.6百萬元、人民幣112.3百萬元及人民幣118.0百萬元。下表載列我們於所示期間按業務劃分的我們的營業收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2022年		2023年		2024年		2024年		2025年	
	金額	佔總額的 百分比(%)	金額	佔總額的 百分比(%)	金額	佔總額的 百分比(%)	金額	佔總額的 百分比(%)	金額	佔總額的 百分比(%)
(人民幣千元，百分比除外)										
(未經審計)										
冷凍食品倉儲										
服務.....	137,368	58.0	132,813	65.8	160,018	68.5	75,610	67.3	81,188	68.8
租賃服務.....	39,445	16.7	38,457	19.1	42,379	18.1	21,683	19.3	23,768	20.1
裝卸服務 ⁽¹⁾	26,082	11.0	25,825	12.8	25,805	11.1	12,531	11.2	11,249	9.5
冷凍食品銷售 ⁽²⁾	28,106	11.9	—	—	—	—	—	—	—	—
其他 ⁽³⁾	5,735	2.4	4,665	2.3	5,374	2.3	2,519	2.2	1,843	1.6
總計.....	236,736	100.0	201,760	100.0	233,576	100.0	112,343	100.0	118,048	100.0

(1) 指在我們的冷凍食品倉儲倉庫中的冷凍食品裝卸服務。

(2) 指冷凍食品貿易業務，由於策略原因，我們於2022年停止了該業務運營。

(3) 其他主要包括與我們主要業務營運相關的雜項收入，如我們的運輸合作夥伴、冷凍食品倉儲服務客戶及冷凍食品門店租賃客戶使用我們提供的停車場而支付的停車場服務費，收費方式主要為按小時收費，以及向第三方運輸服務提供商收取的運營服務費，該等費用均與我們的冷凍食品倉儲業務有關。此外，我們亦於2025年3月推出冷凍食品分揀及配送服務，按所處理冷凍食品的重量收費，該服務於2025年上半年的收入貢獻較少。就我們的冷凍食品倉儲業務而言，我們的冷凍食品物流分揀及配送服務結合分揀、溫控包裝及最後一公里配送，可將產品直接送達最終目的地。

銷售成本

於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們的銷售成本分別為人民幣118.2百萬元、人民幣85.2百萬元、人民幣110.2百萬元、人民幣51.5百萬元及人民幣55.2百萬元。我們的銷售成本主要包括：(1)樓宇及機器、投資物業及租賃土地的折舊及攤銷；(2)冷凍食品倉儲服務及(在較小程度上)裝卸及其他服務的僱員福利成本；(3)外包勞務成本，主要包括裝卸服務人員的成本；(4)水電費，主要包括提供冷凍食品倉儲服務及(在較小程度上)從事租賃服務業務產生的電力、水及燃氣等公用資源費用；(5)安保成本，主要包括根據中國法規維護及提高我們設施安全性的成本撥備；及(6)低值易耗品(如管材、燈具、開關、貨架)的成本。我們的銷售成本由截至2024年6月30日止六個月的人民幣51.5百萬元增長7.2%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣55.2百萬元，主要是由於2024年8月五期項目的食品凍庫倉庫H竣工，導致相關的折舊及攤銷、僱員福利成本及水電費整體增加，而截至2024年6月30日止六個月，我們並無與倉庫H相關的此類成本。

概 要

毛利及毛利率

我們於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月的毛利分別為人民幣118.5百萬元、人民幣116.5百萬元、人民幣123.4百萬元、人民幣60.9百萬元及人民幣62.9百萬元，同一期間的毛利率分別為50.1%、57.7%、52.8%、54.2%及53.3%。下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2022年		2023年		2024年		2024年		2025年	
	毛利 (人民幣元)	毛利率	毛利 (人民幣元)	毛利率	毛利 (人民幣元)	毛利率	毛利 (人民幣元)	毛利率	毛利 (人民幣元)	毛利率
(人民幣千元，百分比除外)										
(未經審計)										
冷凍食品倉儲										
服務.....	83,114	60.5%	82,221	61.9%	87,126	54.4%	41,726	55.2%	43,762	53.9%
租賃服務.....	22,505	57.1%	21,562	56.1%	25,329	59.8%	13,311	61.4%	15,532	65.3%
裝卸服務.....	9,782	37.5%	9,691	37.5%	7,125	27.6%	3,950	31.5%	2,583	23.0%
冷凍食品銷售..	138	0.5%	—	—	—	—	—	—	—	—
其他.....	2,991	52.2%	3,040	65.2%	3,799	70.7%	1,884	74.8%	984	53.4%
總計.....	<u>118,530</u>	<u>50.1%</u>	<u>116,514</u>	<u>57.7%</u>	<u>123,379</u>	<u>52.8%</u>	<u>60,871</u>	<u>54.2%</u>	<u>62,861</u>	<u>53.3%</u>

我們的毛利於期間內保持相對穩定，由2022年的人民幣118.5百萬元下降1.7%至2023年的人民幣116.5百萬元。我們的毛利率由2022年的50.1%增加至2023年的57.7%，主要是由於於2022年終止了利潤率遠低於其他業務線的冷凍食品銷售業務。

- **冷凍食品倉儲服務。**冷凍食品倉儲服務的毛利率由2022年的60.5%增加至2023年的61.9%，主要是由於(1)由於我們努力提高運營效率，相關僱員福利成本及低值易耗品成本下降；及(2)北部冷凍食品倉儲基地的若干毛利率相對較低的COVID-19相關一次性合約於2022年完成，我們根據該等合約，在COVID-19疫情高峰期間，為配合當地政府對冷凍食品進行集中消毒的要求，我們臨時提供疫情支援資源倉儲服務。
- **租賃服務。**租賃服務的毛利率由2022年的57.1%下降至2023年的56.1%，主要由於2023年初給予的租金減免。鑒於COVID-19疫情，我們向若干冷凍食品門店租賃客戶授出有關門店的一個月及一次性租金優惠人民幣2.6百萬元，以減輕彼等的負擔。請參閱「— COVID-19疫情」。
- **裝卸服務。**裝卸服務的毛利率於2022年及2023年保持穩定，分別為37.5%及37.5%。

我們的毛利率由2023年的57.7%下降至2024年的52.8%，主要是由於冷凍食品倉儲服務業務及裝卸服務的毛利率下降，部分被租賃服務業務毛利率提高所抵銷。

- **冷凍食品倉儲服務。**儘管同期毛利因五期項目於2024年竣工並開始投入運營而有所增加，但我們冷凍食品倉儲服務的毛利率由2023年的61.9%下降至2024年的54.4%，原因為該等新設施尚處於運營提升期，導致成本增加，包括提供冷凍食品

概 要

倉儲服務所需的樓宇、設備及機器(如製冷系統及冷凍食品倉儲庫門)的折舊及攤銷和僱員福利成本。具體而言，我們的倉庫G和H分別於2024年1月及8月竣工，其後我們開始將其折舊確認為銷售成本。此外，考慮到客戶的需求並優化設施的利用率，我們於2024年設定了較低單價，如2024年南部冷凍食品倉儲基地的平均每月冷凍食品倉儲費用較低，為每噸人民幣66.9元，而2023年為每噸人民幣79.3元。

- **租賃服務。**租賃服務的毛利率由2023年的56.1%增加至2024年的59.8%，主要原因為如上所述，由於租金減免的終止，收入有所增加。
- **裝卸服務。**裝卸服務的毛利率由2023年的37.5%下降至2024年的27.6%，原因為我們推進五期項目新設施，導致相關成本(包括負責新設施裝卸服務的新增僱員的僱員福利開支，以用於提供裝卸服務的自有機器及設備(如叉車)的折舊及攤銷)增加。

我們的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的54.2%減少至截至2025年6月30日止六個月的53.3%，主要由於裝卸服務及冷凍食品倉儲服務的毛利率減少，部分被租賃服務的毛利率增加所抵銷，原因如下。

- **冷凍食品倉儲服務。**我們冷凍食品倉儲服務的毛利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣41.7百萬元增長4.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣43.8百萬元，主要由於五期項目下的食品凍庫倉庫G及H分別於2024年1月及8月竣工並開始投入營運及隨後的業務增長所致。具體而言，我們於截至2024年6月30日止六個月提供服務費折扣以吸引客戶使用該等設施，而我們於2025年收取正常倉儲費(無此類折扣)，我們南部冷凍食品倉儲基地每噸的月均冷凍食品倉儲費由截至2024年6月30日止六個月的人民幣62.7元增至截至2025年6月30日止六個月的人民幣70.7元。儘管該等服務費增加，但我們冷凍食品倉儲服務的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的55.2%略微下降至截至2025年6月30日止六個月的53.9%，主要是由於五期項目下的冷凍食品倉儲設施的折舊增加，這增加了我們冷凍食品倉儲服務的銷售成本，進而導致該服務的毛利率下降。我們於2024年期間開始在銷售成本下確認五期項目中建造的新設施的折舊費用(視乎其使用狀況而定)，導致於2024年至2025年相應的折舊費用逐步增加。具體而言，五期項目下冷凍食品倉儲設施所產生的冷凍食品倉儲服務的折舊及攤銷，由截至2024年6月30日止六個月的人民幣3.6百萬元(僅與倉庫G有關)增加至截至2025年6月30日止六個月的人民幣10.2百萬元(與倉庫G及H均有關)。
- **租賃服務。**我們租賃服務的毛利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣13.3百萬元增長16.7%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣15.5百萬元，同時，同期的毛利率由61.4%增加至65.3%，主要受同期收入增加所推動，此乃由於我們於2024年升

概 要

級了部分門店並於2024年底就該等升級向承租人收取一次性墊款，相應收入將於2025年確認。截至2024年12月31日，承租人將於2025年期間確認的此類一次性墊款為人民幣4.0百萬元，我們並未確認於2024年向承租人收取的類似墊款相關的收入。

- **裝卸服務。**我們裝卸服務的毛利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣4.0百萬元減少34.6%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣2.6百萬元，同時，同期的毛利率由31.5%減少至23.0%，主要是由於(1)同期的收入減少，我們的裝卸服務的服務量由截至2024年6月30日止六個月的超過338,300噸減少至截至2025年6月30日止六個月的超過315,800噸；及(2)同期我們裝卸服務的銷售成本相對穩定，原因為外包勞務成本隨服務量的減少而減少，但由於2025年我們裝卸部門僱員的花紅發放時間及計算方法發生變化而導致僱員福利成本增加，該等減少被抵銷。

於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，其他服務的毛利率分別為52.2%、65.2%、70.7%、74.8%及53.4%。具體而言，截至2024年6月30日止六個月至截至2025年6月30日止六個月，其他服務毛利率下降主要是由於以下因素所致：(1)我們於2025年3月推出冷凍食品分揀及配送服務，需要前期投資(如人工成本)而暫時壓縮了我們的毛利率，且其需要時間發展；及(2)我們向若干租賃服務客戶就其要求轉讓租賃協議而收取的轉讓手續費減少，主要是由於相關轉讓交易數量下降。

淨利潤及淨利潤率

於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們的淨利潤分別為人民幣79.1百萬元、人民幣75.3百萬元、人民幣82.9百萬元、人民幣41.3百萬元及人民幣39.7百萬元，同期淨利潤率分別為33.4%、37.3%、35.5%、36.7%及33.6%。我們的淨利潤率於2023年有所上升，其後於2024年回落，與同期毛利率走勢相符。

綜合財務狀況表概要

下表載列截至所示日期我們的綜合財務狀況表概要。

	截至12月31日			截至2025年 6月30日
	2022年	2023年	2024年	
	(人民幣千元)			
非流動資產總值.....	772,677	1,159,233	1,134,724	1,067,552
流動資產總值.....	161,930	129,871	77,229	154,424
流動負債總額.....	66,333	223,257	134,943	151,677
流動資產／(負債)淨額.....	95,597	(93,386)	(57,714)	2,747
資產總值減流動負債.....	868,274	1,065,847	1,077,010	1,070,299
非流動負債總額.....	32,057	184,318	252,601	246,207
資產淨值.....	836,217	881,529	824,409	824,092

概 要

截至2023年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣93.4百萬元，而截至2022年12月31日則錄得流動資產淨值人民幣95.6百萬元。該變動主要是由於其他應付款項及應計費用的流動部分由截至2022年12月31日的人民幣57.2百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣209.8百萬元，其主要原因為就五期項目購買物業、廠房及設備的應付款項增加。我們的流動負債淨額隨後減少至截至2024年12月31日的人民幣57.7百萬元，主要是由於其他應付款項及應計費用的流動部分由截至2023年12月31日的人民幣209.8百萬元減少至截至2024年12月31日的人民幣114.0百萬元，其主要原因為購買物業、廠房及設備的應付款項減少。截至2025年6月30日，我們錄得流動資產淨值人民幣2.7百萬元，主要由於預付款項、按金及其他應收款項的流動部分增加（即存款證的流動部分增加），以及其他應付款項及應計費用的流動部分減少。

我們的資產淨值由截至2022年12月31日的人民幣836.2百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣881.5百萬元，主要是由於2023年的利潤人民幣75.3百萬元部分經同期宣派股息人民幣30.0百萬元調整。我們的資產淨值於截至2024年12月31日減少至人民幣824.4百萬元，主要是由於2024年的利潤人民幣82.9百萬元部分經同期宣派股息人民幣140.0百萬元調整。我們的資產淨值小幅減少至截至2025年6月30日的人民幣824.1百萬元，主要由於宣派股息人民幣40.0百萬元，部分經期內利潤人民幣39.7百萬元而調整。

綜合現金流量表概要

下表載列於所示期間我們綜合現金流量表的選定現金流量數據。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	(人民幣千元)			(未經審計)	
經營活動所得現金淨額	314,843	113,927	139,364	50,667	75,552
投資活動所用現金淨額	(192,962)	(239,866)	(72,588)	(65,882)	(16,630)
融資活動(所用)/所得現金淨額 ..	(117,086)	125,055	(86,905)	45,406	(16,705)
現金及現金等價物增加/(減少) 淨額	4,795	(884)	(20,129)	30,191	42,217
期初現金及現金等價物	52,239	57,034	56,150	56,150	36,021
期末現金及現金等價物	57,034	56,150	36,021	86,341	78,238

有關我們於往績記錄期間的現金流量及波動的詳細討論，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

下表載列截至所示日期或於所示期間我們的主要財務比率。

	截至12月31日／截至該日止年度			截至6月30日／ 截至該日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
毛利率(%).....	50.1	57.7	52.8	54.2	53.3
淨利潤率(%).....	33.4	37.3	35.5	36.7	33.6
流動比率 ⁽¹⁾ (倍).....	2.4	0.6	0.6	/	1.0

(1) 流動比率乃按流動資產總值除以流動負債總額計算得出。

詳情請參閱「財務資料—主要財務比率」。

控股股東及股權架構

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本公司由紅星實業控制，紅星實業為我們的直接控股股東，控制本公司已發行股本總額的58.25%，並由紅星中心全資控制。紅星實業亦擔任紅日景明及紅日明升各自的普通合夥人，兩家公司分別控制本公司已發行股本總額的8.06%及4.66%，為我們的早期股東、業務夥伴及本公司僱員的持股平台。因此，我們的控股股東包括紅星實業、紅日景明、紅日明升及紅星中心，合共控制本公司已發行股本總額70.97%。於[編纂]完成後及假設[編纂]未獲行使，我們的控股股東將共同控制本公司已發行股本總額的[編纂]%。更多詳情請參閱「歷史、發展及公司架構」及「與控股股東的關係」。

風險及挑戰

我們認為我們的運營涉及若干風險及不確定因素，當中許多並非我們所能控制。我們的業務及[編纂]涉及若干風險，載於本文件「風險因素」一節。我們面臨的主要風險因素包括：(1)冷凍食品倉儲倉庫或冷凍食品門店租賃出現服務中斷，可能對我們的業務運營造成不利影響；(2)我們經營所在行業的競爭激烈，未能有效競爭可能會對我們的客戶群、盈利能力及市場份額造成不利影響；(3)客戶減少第三方冷凍食品倉儲服務的支出；(4)我們未能滿足不斷變化的客戶需求與期望，以及我們吸引和留存客戶的能力；(5)大量資本支出可能不會在短期內產生回報或實現預期的經濟利益，或甚至不會產生回報或實現經濟利益；(6)我們未能取得並維持運營所在司法管轄區所需的必要牌照及批准；(7)我們的營運地區相對有限；及(8)我們未能控制成本。由於不同投資者對風險重要性的判斷標準與解讀可能各異，閣下在決定投資我們的股份前，應細閱「風險因素」一節全部內容。

豁免及免除

詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則」。

概 要

[編纂]

於2022年、2023年及2024年，我們並無就[編纂]錄得任何[編纂]，而於截至2025年6月30日止六個月，我們錄得[編纂]人民幣[編纂]百萬元。我們預計將就[編纂]產生[編纂]合共約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)，佔[編纂][編纂]總額約[編纂]% (假設[編纂]為[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍([編纂]港元至[編纂]港元)的中位數，並假設[編纂]未獲行使)，包括(1)所有[編纂]的[編纂]、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)；及(2)非[編纂]相關開支約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)，其中包括(i)法律顧問及會計師的費用及開支約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)，及(ii)保薦人費用以及其他費用及開支約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)。約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)預計將計入綜合損益表，而約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)則預計將自權益扣除。上述[編纂]為截至最後實際可行日期的最佳估計，僅供參考。實際金額可能有別於此估計。

[編纂]統計數據

本表內所有統計數據均基於假設(1)[編纂]已完成及根據[編纂]發行[編纂]股[編纂]，及(2)[編纂]未獲行使。

	基於[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元	基於[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元
股份[編纂] ⁽¹⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
截至2025年6月30日本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審計[編纂]經調整綜合有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

(1) [編纂]乃根據緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)[編纂]股已發行股份總數計算。

(2) 截至2025年6月30日，本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審計[編纂]經調整綜合有形資產淨值乃經作出附錄二所述調整後，按緊隨[編纂]完成後[編纂]股已發行股份總數為基準計算。其並無計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份。

股息

於2022年、2023年、2024年以及截至2025年6月30日止六個月，本公司分別宣派現金股息人民幣30.0百萬元、人民幣30.0百萬元、人民幣140.0百萬元及人民幣40.0百萬元，均已悉數派付。根據相關期間當時生效的組織章程細則，其規定了我們的股息政策，倘本公司於相關年度盈利，扣除法定盈餘儲備後，我們須分派年度現金股息，金額不少於該年度可分派利潤的10%，前提是我們並無重大投資計劃或重大現金支出。我們已於2024年完成五期項目，緩解了我們的短期資金需求(預算金額除外)，且基於我們對近期盈利能力的評估及2022年及2023年相對較低的現金股息，我們於2024年提高了股息分派，以為股東提供合理的回報。有關詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註11。

中國法律規定，股息只可從我們的可分派利潤中派付。可分派利潤為我們的除稅後利潤，減我們須作出的法定及其他儲備撥款。根據將於[編纂]生效的組織章程細則，我們將不

概 要

會制定規定任何預設股息派付比率的正式股息政策。我們可以採取現金、股份或現金與股份相結合的方式分派利潤。在符合現金股息分派條件的情況下，現金股息優先於股份股息。原則上每年至少進行一次利潤分派。我們的董事會可根據我們的盈利能力及資金需求建議中期股息及特別股息分派，並須提交股東大會批准。倘我們在上一財政年度實現盈利且累計可分派利潤為正，並滿足正常業務運營的資金需求的情況下，我們採取現金方式分派股息。

未來計劃及[編纂]用途

假設[編纂]為每股[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]港元的中位數)，在[編纂]未獲行使的情況下，經扣除我們就[編纂]應付的估計[編纂]以及其他費用及開支後，我們的估計[編纂][編纂]淨額將約為[編纂]百萬港元。

我們計劃將[編纂][編纂]淨額用作以下用途：

- (1) [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於於未來四年建造一座新加工廠及新冷凍食品倉儲倉庫，配備加工設備及系統，以為客戶提供冷凍食品加工服務；
- (2) [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於升級我們現有業務中使用的設備、信息技術基礎設施及軟件，包括投資人工智能技術以賦能我們的運營及客戶；
- (3) [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於於未來四年尋求戰略收購及合作夥伴關係，以完善我們的產業鏈一體化，從而鞏固我們於全冷鏈生態系統中的地位；
- (4) [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作營運資金及其他一般公司用途。

有關我們的未來計劃及[編纂][編纂]用途的進一步資料，請參閱「未來計劃及[編纂]用途」，包括倘[編纂]設定在高於或低於估計[編纂]範圍的中位數時，[編纂]分配的調整。

COVID-19疫情

鑒於COVID-19疫情，我們向若干冷凍食品門店租賃客戶授出有關門店的一個月及一次性租金優惠人民幣2.6百萬元，以減輕彼等的負擔。儘管一次性租金優惠帶來負面影響，但董事認為COVID-19疫情並未對我們的業務運營及財務表現造成重大不利影響，原因為(1)我們於2022年及2023年就冷凍食品倉儲基地維持相對較高的利用率及就冷凍食品門店租賃服務維持相對較高的租用率，(2)我們於2023年初向客戶提供的租金優惠總額僅為人民幣2.6百萬元，及(3) COVID-19疫情對我們的業務運營及財務表現帶來若干積極影響，主要是由於我們在2022年COVID-19疫情高峰期間，為配合當地政府對冷凍食品進行集中消毒的要求，我們臨時提供疫情支援資源倉儲服務。

概 要

近期發展及概無重大不利變動

我們預期，與2024年相比，2025年將主要錄得來自冷凍食品倉儲服務及裝卸服務業務分部的淨利潤減少。具體而言，

- 我們預計2025年冷凍食品倉儲服務的毛利率將較2024年同比下降，主要是由於(1)我們預計2025年隨著五期項目下新增設施投入使用，折舊及攤銷、人工成本以及項目建設貸款的利息成本較2024年增加，及(2)我們於2025年已實施定向商業激勵措施以維護與核心客戶的客戶關係；
- 我們預計2025年裝卸服務的毛利率將較2024年同比下降，主要是由於預計2025年因五期項目下新增設施投入使用，裝卸服務的折舊及攤銷以及人工成本較2024年增加。
- 我們預計2025年其他業務的毛利率將較2024年同比下降，主要是由於我們於2025年3月推出了冷凍食品分揀及配送服務。這項新業務需要大量前期投資，且需要時間來創造收入。儘管初期投資暫時壓縮了我們的毛利率，但這是一項戰略性增長舉措。我們的冷凍食品物流分揀及配送服務整合了分揀、溫控包裝及最後一公里配送，可將產品直接送達最終目的地。例如，我們協助電商企業將大宗冷凍食品訂單處理工作外包，包括精準分揀、保溫包裝及直接送達消費者的配送服務。這標誌著我們業務能力的轉型性拓展，彌補了我們先前服務組合中的一項空白。

與截至2025年6月30日止六個月相比，於2025年7月、8月及9月，我們的經營及財務狀況保持相對穩定。就我們的南部冷凍食品倉儲基地而言，與截至2025年6月30日止六個月相比，於2025年7月、8月及9月，我們每噸的月均冷凍食品倉儲費維持相對穩定，分別為人民幣71.5元、人民幣71.0元及人民幣68.9元。與截至2025年6月30日止六個月相比，於2025年7月、8月及9月，我們南部冷凍食品倉儲基地的庫容利用率保持穩定，分別為89.3%、89.3%及88.6%。就北部冷凍食品倉儲基地而言，於2025年7月、8月及9月，我們每噸的月均冷凍食品倉儲費分別為人民幣61.0元、人民幣60.7元及人民幣58.8元，高於截至2025年6月30日止六個月的水平。於2025年7月、8月及9月，我們北部冷凍食品倉儲基地的庫容利用率分別為37.1%、37.8%及38.0%。與截至2025年6月30日止六個月相比，於2025年7月至9月，我們北部冷凍食品倉儲基地的庫容利用率有所下降，主要原因為部分客戶因自身業務經營不善而停止運營後，退租了其倉儲門店。於2025年7月、8月及9月，我們冷凍食品門店租賃服務的門店租用率分別為94.1%、94.1%及93.5%。同期，門店每平方米的平均月租金總額分別為人民幣92.0元、人民幣92.0元及人民幣92.0元。

董事確認，直至本文件日期，我們的財務或業務狀況自2025年6月30日（即本集團最新經審計綜合財務資料的編製日期）以來並無重大不利變動，且自2025年6月30日以來概無發生會對本文件附錄一會計師報告中綜合財務報表所載資料產生重大影響的事件。

釋 義

於本文件內，除非文義另有所指，否則下列詞彙應具有以下涵義。若干技術詞彙於本文件「詞彙表」一節闡述。

「會計師報告」	指 安永會計師事務所編製的截至2024年12月31日止三個年度的會計師報告，其全文載於本文件附錄一
「聯屬人士」	指 就任何指定人士而言，直接或間接控制該指定人士或受該指定人士直接或間接控制或與該指定人士共同受直接或間接控制的任何其他人士
「會財局」	指 香港會計及財務匯報局
「細則」或「組織章程細則」	指 本公司將於[編纂]生效的組織章程細則(經修訂)，其概要載於本文件附錄四
「審計委員會」	指 董事會審計委員會
「董事會」	指 本公司董事會
「營業日」	指 香港銀行通常向公眾開放正常業務的日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「國家網信辦」	指 中華人民共和國國家互聯網信息辦公室
「年複合增長率」	指 年複合增長率

[編纂]

「中國」	指 中華人民共和國，就本文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「灼識諮詢」	指 灼識行業諮詢有限公司，一家提供市場研究及分析的諮詢公司

釋 義

「灼識諮詢報告」	指 委託灼識諮詢編寫的行業報告
「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)
「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)
「本公司」	指 紅星冷鏈(湖南)股份有限公司，一家於2019年12月9日在中國成立的股份有限公司，或如文義所指(視情況而定)，湖南紅星冷凍食品有限公司(其前身)，一家於2006年8月30日在中國成立的有限公司
「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、補充或以其他方式修改)
「控股股東」	指 具有上市規則所賦予的涵義，除文義另有所指外，指紅星實業、紅日景明、紅日明升及紅星中心
「未上市股份轉換為H股」	指 誠如「股本」所述的進一步詳情，於[編纂]完成後按一換一基準將[編纂]股未上市股份轉換為H股
「中國結算」	指 中國證券登記結算有限責任公司
「中國結算(香港)」	指 中國證券登記結算(香港)有限公司
「中國證監會」	指 中國證券監督管理委員會
「董事」	指 本公司董事
「極端情況」	指 香港任何政府機關於八號或以上颱風訊號改掛為三號或以下颱風訊號前公佈，因公共交通服務嚴重受阻、廣泛地區水浸、嚴重山泥傾瀉、大規模停電或任何其他惡劣情況而出現的「極端情況」

[編纂]

釋 義

「本集團」或「我們」	指 本公司及其不時的子公司，或如文義所指，就本公司成為其現有子公司的控股公司前的期間而言，則指該等子公司(猶如該等子公司於有關時間已成為本公司的子公司)
「H股」	指 本公司股本中每股面值人民幣1.0元的普通股，其將以港元[編纂]及[編纂]並將於聯交所[編纂]

[編纂]

「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指 香港法定貨幣港元

[編纂]

「香港聯交所」或「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
---------------	---------------

釋 義

[編纂]

「紅日景明」	指 長沙紅日景明股權投資合夥企業(有限合夥)，一家於2014年10月30日在中國成立的有限合夥企業，並為控股股東
「紅日明升」	指 長沙紅日明升企業管理合夥企業(有限合夥)，一家於2018年6月13日在中國成立的有限合夥企業，並為控股股東
「紅星北盛」	指 湖南紅星北盛冷凍食品有限公司，一家於2012年6月12日在中國成立的有限公司，並為本公司子公司
「紅星中心」	指 長沙紅星投資經營管理中心，一家於2011年6月13日在中國成立的集體所有制企業，並為控股股東
「紅星實業」	指 紅星實業集團有限公司，一家於1993年4月9日在中國成立的有限公司，並為控股股東
「國際財務報告準則」	指 國際財務報告準則
「獨立第三方」	指 並非本公司關連人士(定義見香港上市規則)的任何實體或人士

[編纂]

釋 義

[編纂]

「聯席保薦人」	指 建銀國際金融有限公司及農銀國際融資有限公司
「最後實際可行日期」	指 2025年12月21日，即本文件刊發前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

[編纂]

「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「主板」	指 聯交所運作的證券交易(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「國家發改委」	指 中華人民共和國國家發展和改革委員會

[編纂]

釋 義

[編纂]

「中國法律顧問」 指 啓元律師事務所，為本公司有關中國法律的法律顧問

[編纂]

「S規例」 指 美國證券法S規例

「人民幣」 指 中國法定貨幣人民幣

「國家外匯管理局」 指 中華人民共和國國家外匯管理局

「國家市場監督管理總局」 指 中華人民共和國國家市場監督管理總局

「國家稅務總局」 指 國家稅務總局

「全國人大常委會」 指 全國人民代表大會常務委員會，中華人民共和國全國人民代表大會的常設機構

「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)

「證監會」 指 香港證券及期貨事務監察委員會

「股份」 指 本公司股本中每股面值為人民幣1.0元的普通股

「股東」 指 股份持有人

[編纂]

「國務院」 指 中華人民共和國國務院

「戰略委員會」 指 董事會戰略委員會

「子公司」 指 具有上市規則賦予該詞的涵義

「收購守則」 指 證監會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

「往績記錄期間」 指 截至2024年12月31日止三個年度及截至2025年6月30日止六個月的期間

釋 義

「試行辦法」 指 中國證監會於2023年2月17日頒佈的《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》

[編纂]

「美國」 指 美利堅合眾國、其領土和屬地、美國任何州及哥倫比亞特區

「未上市股份」 指 本公司股本中每股面值人民幣1.00元且並無於任何證券交易所[編纂]的普通股

「美國證券法」 指 1933年美國證券法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)及據此頒佈的規則及法規

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

於本文件內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「控股股東」及「主要股東」詞彙應具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

本文件所載的若干金額及百分比數字已作約整。因此，若干列表總計所示數字未必為其之前數字的算術總和。任何表格或圖表中所示總數與所列金額總和如有任何不符，乃因約整所致。

為方便參閱，本文件載有中國法律法規、政府部門、機構、自然人或實體的中英文名稱；英文版本僅供識別，如有任何歧義，概以中文版本為準。

詞彙表

本詞彙表載有本文件所用與本公司及我們的業務有關的若干技術詞彙。該等詞彙及其涵義未必與標準行業涵義或用法一致。

「人工智能」	指	人工智能，用於研發模擬及擴展人類智能的理論、方法、技術及應用系統的科學
「AGV」	指	自動導引運輸車
「大數據」	指	巨型多元化的數據集，可透過新處理模式，發掘隱藏模式、未知的關連、市場趨勢、客戶喜好及其他有用信息資產，增強決策力、洞察力及處理優化能力
「中國中部地區」	指	僅就本文件中討論中國冷鏈服務的目的而言，中國中部地區包括湖南、山西、河南、安徽、湖北及江西
「冷鏈」	指	一條維持恆定溫度的供應鏈，通常用於易變質食品及對溫度敏感的藥品
「中國東部地區」	指	僅就本文件中討論中國冷鏈服務的目的而言，中國東部地區包括北京、天津、河北、山東、江蘇、上海、浙江、福建、廣東及海南
「電動汽車」	指	電動汽車
「物聯網」	指	物聯網，具備信息感應功能(例如二維碼識別、射頻識別、紅外線感應器、全球定位系統及激光掃描儀等)的實物裝置網絡，可實現智能識別、定位、追蹤、監察及管理
「ISO」	指	國際標準化組織
「ISO 14001」	指	由ISO發佈的環境管理體系國際標準
「ISO 22000」	指	由ISO發佈的規定食品安全管理體系要求的國際標準
「ISO 45001」	指	由ISO發佈的規定職業健康與安全管理體系要求的國際標準
「千瓦時」	指	千瓦時，電能單位，1千瓦時=1,000瓦時
「中國東北地區」	指	僅就本文件中討論中國冷鏈服務的目的而言，中國東北地區包括遼寧、吉林及黑龍江
「光伏發電」	指	光伏太陽能電池板產生的光伏電力

詞彙表

「SA8000認證」	指	一項社會認證計劃，為組織提供一個框架，以對員工公平及體面的方式開展業務，並展現其對最高社會標準的遵循
「可用庫容」	指	通過考慮平面佈局和建築結構(如通道尺寸差異、公用設施管線佈局)，結合該可用區域每平方米的預估承重能力以重量計算
「中國西部地區」	指	僅就本文件中討論中國冷鏈服務的目的而言，中國西部地區包括重慶、四川、雲南、貴州、廣西、西藏、陝西、甘肅、寧夏、青海、新疆及內蒙古

前 瞻 性 陳 述

我們已於本文件中內載有前瞻性陳述。非過往事實的陳述(包括有關我們對未來的意圖、觀點、預期或預測的陳述)為前瞻性陳述。

本文件所載前瞻性陳述(因其性質使然)涉及重大風險及不確定性因素，包括本文件所述風險因素。前瞻性陳述可按「或會」、「將會」、「應該」、「將」、「可能」、「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「繼續」、「尋求」、「估計」等字眼或此類詞彙的否定表達或其他類似術語予以識別。前瞻性陳述的例子包括(但不限於)我們就我們的預測、業務策略及發展活動以及其他資本支出、融資來源、監管影響、對日後營運的預期、利潤率、盈利能力以及競爭作出的陳述。前述各項並非我們作出全部前瞻性陳述的盡錄清單。

前瞻性陳述乃以我們目前對我們業務、經濟及其他未來狀況的預期及假設為基礎。我們概不保證該等預期及假設將被證實屬實。由於前瞻性陳述與未來相關，因此其受固有不確定因素、風險及環境變動的影響，而該等因素均難以預測。我們的業績或會與前瞻性陳述所預期者存在重大差異。其既非過往事實的陳述，亦非未來表現的擔保或保證。因此，我們提醒閣下不要過度依賴任何該等前瞻性陳述。可能導致實際結果與前瞻性陳述內所述者存在重大差異的重要因素包括區域、國家或全球政治、經濟、業務、競爭、市場和監管狀況以及以下因素：

- 我們的業務前景；
- 我們的業務策略以及實現有關策略的計劃；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況以及競爭環境；
- 我們經營所在地區的整體經濟、政治及業務狀況；
- 我們的財務狀況及表現；
- 我們的資本支出計劃；
- 我們經營所在行業及市場的監管環境、政策、經營狀況及整體前景的變動；
- 我們對我們獲得及維持監管牌照或許可證的能力的預期；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及未來發展；
- 我們競爭對手的行動及影響彼等的發展；
- 我們主要客戶及供應商的行動及影響彼等的發展；及

前瞻性陳述

- 「風險因素」、「行業概覽」、「監管概覽」、「業務」、「財務資料」、「與控股股東的關係」及「未來計劃及[編纂]用途」章節中有關利率、匯率、價格、數量、營運、利潤率、風險管理及整體市場趨勢的若干陳述。

我們在本文件作出的任何前瞻性陳述僅為截至其作出當日的意見。可能導致我們的實際結果有所出入的因素或事件可能不時出現，而我們不可能全部預測。在遵守適用法律、規則及規例規定的情況下，我們概無義務更新任何前瞻性陳述，無論是因新資料、未來發展或其他原因。本提示聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。

風險因素

[編纂]我們的H股可能涉及重大風險。潛在[編纂]決定對我們的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。閣下應特別注意我們主要在中國開展業務，其法律和監管環境在若干方面可能與香港不同。以下所列任何風險及不確定因素均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，並可能導致閣下損失全部或部分[編纂]。我們所面臨的風險及不確定因素並不限於以下所列內容。我們目前未知或目前認為不重大的其他風險及不確定因素也可能影響我們的業務及經營業績。

該等因素屬或然性質，不一定會出現，而我們未就任何該等或然事件發生的可能性發表意見。除非另有指明，否則已提供的資料均為截至最後實際可行日期的資料，不會於本文件日期後更新，且受「前瞻性陳述」所述的警告聲明所規限。

我們的業務及運營涉及若干風險及不確定因素，當中許多並非我們所能控制。此等風險可大致歸類為：(1)與我們的業務及行業有關的風險；(2)與在我們經營所在司法管轄區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

冷凍食品倉儲倉庫或冷凍食品門店租賃出現任何服務中斷均可能對我們的業務運營造成不利影響。

我們的日常經營在很大程度上依賴於冷凍食品倉儲倉庫和冷凍食品門店租賃的有序運行。如果我們的溫控食品凍庫發生故障，高峰期產能不足，發生不可抗力事件、第三方蓄意破壞及僱員不良行為或罷工事件，政府檢查財產或政府命令強制停止任何服務或暫時或永久關閉導致任何服務中斷，均可能對我們的業務運營造成不利影響。截至最後實際可行日期，我們在湖南省長沙市經營兩個冷凍食品倉儲基地，總設計庫容超過一百萬立方米，或超過230,000噸的可用庫容。我們在倉儲倉庫採用溫度控制系統，旨在將儲存條件精確保持在零下18°C或以下。然而，如果我們的倉儲倉庫出現任何重大故障（特別是與溫度控制相關的故障）且長時間未能修復，可能導致冷凍食品變質，從而給我們的客戶造成重大損失。任何上述事件均可能導致運營中斷、客戶投訴及聲譽受損。

我們經營所在行業的競爭激烈，未能有效競爭可能會對我們的客戶群、盈利能力及市場份額造成不利影響。

我們主要就我們的業務與冷凍食品倉儲服務及冷凍食品門店租賃服務提供商競爭。這兩個市場均呈現激烈競爭的特點。在中國冷凍食品倉儲服務市場，2024年前五名參與者佔市場份額的10.4%，共有超過2,000名參與者。與此同時，2024年，按收入計，中國冷凍食品門店租賃服務市場的前五名參與者合計佔33.6%的市場份額，共有超過500名參與者參與。同時，由於冷鏈運輸範圍的限制、倉庫作為不動產設施的不可移動性以及對食品新鮮度的要求，我們經營所在行業具有區域化特徵。因此，競爭在很大程度上局限於局部地區，營造出易受到干擾的競爭環境。除了多個現有市場參與者外，我們經營所在的各個行業均可

風險因素

能出現新進入者，繼而可能會降低我們倉儲倉庫及門店租賃服務對客戶的吸引力。我們基於服務質量、價格、業務模式、運營能力及成本控制等多項因素與他們競爭。若我們不能及時調整經營策略並採取有效的對策以應對市場變化，我們的業務增長速度可能會放緩，我們的市場份額及盈利能力可能會下降。

任何競爭的大幅加劇均可能對我們的收入及盈利能力以及我們的業務及前景造成重大不利影響。例如，一家成立於2020年、總部位於香港的行業領先的食品冷鏈公司準備進入長沙市場，預計未來兩年將在長沙及湖南省分別增加21%及17%的冷凍食品攤位，以及在長沙及湖南省分別增加12%及9%的冷凍食品倉儲能力。鑒於該新進入者增加的供應可能會整合一些分散的攤位及冷凍食品倉儲能力，並提供競爭力較弱的服務，市場新增供應的淨額可能會少於該數字。我們無法向閣下保證我們的服務將能夠在與競爭對手的競爭中持續表現突出，並保持及改善與中國冷凍食品行業中各參與者的關係，或增加或維持我們現有的市場份額。新競爭者的進入，尤其是經營能力較強的競爭者，將迫使我們在長期競爭中不斷提高服務質量，而在短期內，如果我們未能有效地競爭，我們可能會失去市場份額或需調整我們的銷售價格，且我們的財務狀況及經營業績可能會惡化。

我們的若干潛在競爭對手可能比我們擁有更多的資源、更長的經營歷史、更大的客戶群或更高的品牌知名度。該等競爭對手可能獲知名及財力雄厚的公司或投資者收購、投資或與之建立戰略關係，從而有助於提高他們的競爭力。我們的部分競爭對手可能採用比我們更激進的定價政策。因此，如果我們無法有效地控制成本以保持競爭力，我們的市場份額及收入可能會下降。我們可能無法成功與當前或未來的競爭對手競爭，而競爭壓力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。

如果我們的客戶減少第三方冷凍食品倉儲服務的支出，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

我們的業務策略部分基於此假設——冷凍食品冷凍倉儲外包的趨勢將持續。像我們這樣的第三方提供商通常能夠提供比「內部」提供的冷凍食品倉儲服務更高效的冷凍食品倉儲服務，主要由於我們擁有溫控倉庫、專業知識和成本效益。然而，許多因素均可能導致趨勢反轉。例如，我們的客戶可能會注意到依賴第三方服務提供商的風險，或者他們可能會開始將該等業務定義為其自身的核心能力範圍內，並決定自行提供冷凍食品倉儲服務。倘若我們的客戶能夠改善其內部冷凍食品倉儲業務的成本結構，我們可能無法為客戶的冷凍食品倉儲需求提供具吸引力的替代方案。倘若我們的客戶將其冷凍食品倉儲業務大規模轉為自主運營，或倘潛在新客戶決定繼續自營其冷凍食品倉儲業務，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們的持續成功在很大程度上取決於我們滿足不斷變化的客戶需求與期望的能力，以及我們吸引和留存客戶的能力。

我們的持續成功在很大程度上取決於我們為應對激烈的市場競爭以及不斷變化的客戶需求與期望而不斷創新能力。我們可能無法成功滿足不斷變化的客戶需求，且我們現有的冷凍食品倉儲倉庫和冷凍食品門店租賃服務可能不足以滿足新的需求及期望。由於多項因素，且其中部分因素超出我們的控制範圍，我們可能無法快速有效地應對挑戰。此外，

風險因素

創新未必能成功或無法順利融入我們現有的業務運營，即使融入，也未必能如預期般發揮作用，或未必能提高我們的運營效率及競爭力或降低我們的運營成本。如果我們不能迅速有效地應對市場競爭或客戶需求的變化，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。

我們的成功在一定程度上亦取決於我們以具成本效益的方式吸引並留住新客戶，以及通過提供獨特且優質的服務提高現有客戶的參與度的能力。我們相信，我們獨特且優質的服務以及對不斷變化的客戶需求的靈活應對，對於提升我們的服務及品牌知名度至關重要，進而推動客戶增長及提高客戶參與度。儘管我們目前認為我們可以通過（其中包括）進一步擴大客戶群等方式實現進一步增長，但我們可能無法有效及成功地實施我們的計劃並實現我們的目標。如果客戶並不認為我們擁有獨特且優質的服務，我們可能無法吸引及留住客戶並增加其對我們服務的使用。上述任何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。

我們的業務涉及大量資本支出，而這可能不會在短期內產生回報或實現預期的經濟利益，或甚至不會產生回報或實現經濟利益。

我們的業務涉及大量資本支出，包括購買物業及建設倉庫。例如，我們計劃於未來四年內為客戶的冷凍食品加工服務新建一座加工廠及新冷凍食品倉儲倉庫，並配備加工設備及系統。詳情請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。大量資本支出存在若干固有風險。資本支出的投入金額及時間取決於多項因素，其中包括客戶群、門店租用率和庫容利用率的預計增長。我們必須預測未來的客戶群、門店租用率和庫容利用率，並根據該等預測在實際需要物業及其他資產之前數年作出資本投入。未能準確預測可能會導致容量相對於我們的實際儲存量而言過剩或不足。

過往，我們主要通過經營活動所得現金以及外部借貸及其他籌款活動所得資金為我們的資本支出提供資金。我們無法向閣下保證該等融資來源將足以滿足我們的擴張計劃。我們獲取外部資金的渠道受我們無法控制的各種因素影響，包括市場狀況、政府批准、信貸供應及利率。如果我們無法獲得足夠的外部資金支持我們的資本投資，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。即使我們有足夠的資金，也可能無法以合理的價格獲得或根本無法獲得最符合我們需求的資產。此外，我們資本項目的實際成本可能會超出我們的最初預算。由於項目延期、成本超支、市場波動或其他不可預測的因素，我們可能無法實現該等項目的預期經濟利益或維持商業可行性，從而可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及增長前景造成重大不利影響。

我們的北部冷凍食品倉儲基地過往錄得虧損淨額，而我們的改進措施可能無法令其恢復或維持盈利能力。

於2023年及截至2025年6月30日止六個月，我們的北部冷凍食品倉儲基地產生虧損淨額。主要原因為庫容利用率持續降低及續租率下滑。為此，我們已採取措施提升業績，包括加強業務發展、提升客戶服務及整合供應鏈合作夥伴。然而，這些措施可能不會成功。我們可能無法吸引足夠的新客戶，我們的服務提升可能達不到市場預期，或我們的生態系統策

風險因素

略可能無法吸引客戶。此外，這些工作將產生成本，並且可能無法實現期望的回報。未能改善業績可能導致持續虧損，這將對我們的財務狀況造成重大不利影響。

如果我們未能取得並維持經營所在司法管轄區所需的必要牌照及批准，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們必須為在中國的業務取得並維持必要的牌照及批准。我們無法向閣下保證我們能夠及時成功更新或重續我們業務所需的牌照，或該等牌照足以使我們開展當前或未來的所有業務。如果未能取得或重續我們的運營及建設冷凍食品倉儲倉庫和冷凍食品門店租賃服務所需的任何批准、牌照、許可證或證書（如建築工程施工許可證、環境保護驗收及消防安全批准），可能會導致根據該等規定採取執法行動，包括相關監管部門責令我們停止經營，並可能包括需採取需要資本開支或補救行動的糾正措施。例如，於2022年，我們的一家子公司紅星北盛因未將消防設施及設備維持良好狀態而遭受行政處罰（一次性罰款人民幣5,100元），主要由於我們未能定期檢查消防設施及設備。具體而言，宿舍樓二樓的多個緊急出口標誌被損壞，火災報警控制面板出現記錄在案的故障。該行政處罰與存在產權缺陷的受影響樓宇及受影響停車位無關。紅星北盛及時繳納了罰款，並採取了整改措施以解決該問題，相關部門未再對其實施進一步處罰或行動。

規管我們業務活動的現有及未來法律、法規及政策的詮釋及實施存在變動的可能性。如果我們未能在我們經營業務所在的任何司法管轄區完成、取得或維持任何所需的牌照或批准或進行必要的備案，我們可能會受到各種處罰，如處以罰款及中止或限制運營。任何該等處罰均可能擾亂我們的業務運營，並對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們的營運地區相對有限，且我們的過往經營業績及財務表現未必能反映我們的未來增長。

於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們產生的收入分別為人民幣236.7百萬元、人民幣201.8百萬元、人民幣233.6百萬元、人民幣112.3百萬元及人民幣118.0百萬元，同期的毛利率分別為50.1%、57.7%、52.8%、54.2%及53.3%。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們的淨利潤分別為人民幣79.1百萬元、人民幣75.3百萬元、人民幣82.9百萬元、人民幣41.3百萬元及人民幣39.7百萬元，分別轉化為同期的淨利潤率33.4%、37.3%、35.5%、36.7%及33.6%。然而，我們的過往經營業績及財務表現未必能反映我們未來的增長。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們主要在湖南省長沙市經營運務，地理範圍相對有限。儘管冷鏈物流服務行業具有區域性質，但我們經營的地域限制可能使我們的經營更易受到經營所在區域當地經濟衰退、政策變動或監管轉變的影響。此外，倘我們的增長策略未能達到預期效果，我們的業務發展亦可能受限於經營所在市場的行業增長潛力。隨著市場和我們業務的發展，我們可能會調整我們的運營及服務，並將我們的業務範圍擴展至其他省市。該等改變未必能達到預期結果，並且可能對我們的經營業績及財務狀

風險因素

況造成重大不利影響。我們的開支增長可能快於我們的收入增長，並且開支可能增長或者高於我們的預期。我們無法向閣下保證我們將能夠取得與過往相似的業績，或甚至根本無法取得業績。閣下不應依賴我們的過往經營及財務業績來評估我們，而應根據我們作為一家在新興市場及動態發展的行業中運營的公司可能遇到的風險及困難來考慮我們的業務前景，其中包括：(1)宏觀經濟及影響中國的冷鏈物流服務市場的其他因素，(2)我們擴大客戶群以及保留現有客戶的能力，(3)我們維持及擴張冷凍食品倉儲與門店租賃業務的能力，(4)我們管理及進一步提高經營效率的能力，及(5)我們執行收購及投資以及成功整合的能力。我們可能無法成功應對該等或其他挑戰，這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們的長期增長及競爭力在很大程度上取決於我們控制成本的能力。

我們確保有效的成本控制措施的能力可能會對我們的業務產生直接影響。因此，為維持具競爭力的定價及提高我們的利潤率，我們須持續地、更好地（與競爭對手相比）控制成本。我們已採取多項成本控制措施，並將於必要及適當時繼續增加新措施。然而，我們已採取或未來將採取的措施可能不如預期有效。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們的毛利分別為人民幣118.5百萬元、人民幣116.5百萬元、人民幣123.4百萬元、人民幣60.9百萬元及人民幣62.9百萬元，同期的毛利率分別為50.1%、57.7%、52.8%、54.2%及53.3%。如果我們無法有效控制成本，我們的盈利能力及現金流量可能會受到不利影響。

我們過去產生流動負債淨額。

截至2023年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣93.4百萬元，而截至2022年12月31日則錄得流動資產淨值人民幣95.6百萬元。該變動主要是由於其他應付款項及應計費用的流動部分由截至2022年12月31日的人民幣57.2百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣209.8百萬元，其主要原因為購買物業、廠房及設備的應付款項增加。我們的流動負債淨額隨後減少至截至2024年12月31日的人民幣57.7百萬元，主要是由於其他應付款項及應計費用的流動部分由截至2023年12月31日的人民幣209.8百萬元減少至截至2024年12月31日的人民幣114.0百萬元，其主要原因為購買物業、廠房及設備的應付款項減少。截至2025年6月30日，我們錄得流動資產淨值人民幣2.7百萬元。倘我們未來再次出現重大流動負債淨額，我們用於營運的營運資金或會受到限制，這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

由於我們在勞動密集型行業經營，因此勞動力市場整體收緊、勞務成本增加或任何可能出現的勞資糾紛均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們處於勞動密集型行業。我們的業務運營需要大量員工，且我們與同行業及其他勞動密集型行業的其他公司競爭勞動力，我們可能無法提供較其更有競爭力的薪酬及福利。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們的僱員福利成本分別為人民幣23.9百萬元、人民幣22.3百萬元、人民幣26.9百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣13.0百萬元，分別佔同年銷售成本的20.2%、26.1%、24.4%、24.2%及23.5%。如果未能留住穩定的、稱職的及敬業的員工，可能導致我們中斷或延遲向客戶提供服務。我們已察覺到勞動力市場整體趨緊且競爭日益激烈。由於市場薪金、福利水平升高及／或員工人數增加，我們已經歷並預期將繼續經歷勞務成本增加。如果我們無法管理及控制勞務成本，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。

風險因素

如果我們無法吸引、留住及激勵關鍵人員，我們的業務、經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。

吸引及留住關鍵管理人員及合資格行政人員等關鍵人員，對於我們的業務至關重要。我們行業對高技能僱員的競爭日益激烈。我們管理團隊的變動也會擾亂我們的業務。我們的管理層及高級領導團隊具備豐富行業經驗，使他們有助於我們獲得成功。請參閱「董事及高級管理層」。我們的管理團隊可能會不時發生變動，我們無法預測是否會發生重大辭職事件或我們能否招聘合資格替代人員。此外，僱傭相關法律對我們勞工慣例的詮釋及應用發生變動可能導致經營成本增加，並降低我們滿足不斷變動的勞動力需求的靈活性。請參閱「監管概覽—有關僱傭及社會福利的法規」。我們招聘及留住僱員也取決於我們建立及維持多元共融的工作場所文化並被視為首選僱主的能力。如果我們的薪酬計劃及／或工作場所文化被認為不再具有競爭力，我們吸引、留住及激勵關鍵人員的能力將被削弱，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

中國冷鏈物流服務行業的變化或增長減速可能會對我們的業務及增長前景造成負面影響。

我們為中國冷鏈物流服務行業的客戶提供服務。因此，我們的業務及增長受中國冷鏈物流服務行業的活力及前景影響。根據灼識諮詢的資料，中國中部地區冷凍食品冷鏈服務市場預計將在2025年至2029年期間以8.5%的年複合增長率擴張。然而，中國冷鏈物流服務行業的發展受多項因素影響，其中大部分因素超出我們的控制範圍。中國冷鏈物流服務行業的變化或增長減速可能會對我們的增長及盈利能力產生重大不利影響。

收購、投資或戰略聯盟可能會失敗，並對我們的聲譽、業務及經營業績產生重大不利影響。

我們將來可能會與不同第三方建立戰略聯盟。與第三方的戰略聯盟可能使我們面臨多項風險，包括有關共享專有信息、交易對手不履約及建立新戰略聯盟所產生開支增加的風險，其中任何一項風險均可能對我們的業務產生重大不利影響。我們控制或監督他們的行為的能力有限。如果戰略第三方因與其業務相關的事件而遭受負面報道或聲譽受損，我們也可能因與該等第三方的關聯而遭受負面報道或聲譽受損。

此外，我們可能會收購與我們現有業務互補的額外資產或業務。未來收購及隨後將新資產及業務整合到我們自身的資產及業務中，將需要管理層投入大量精力，並可能導致現有業務的資源轉移，進而可能對我們的業務產生不利影響。所收購資產或業務未必會產生我們預期的財務或經營業績。此外，收購可能導致使用大量現金、發行具有攤薄效應的股本證券、招致債務、產生重大商譽減值費用、其他無形資產的攤銷開支以及承擔所收購業務潛在的未知負債。

風險因素

我們的業務增長及經營業績可能會受到全球及地區宏觀經濟狀況變動、自然災害、傳染病及流行病、社會動亂及其他事件爆發的影響。

全球經濟狀況及監管變動的不確定性以及其它因素(包括利率波動、通脹水平、失業、勞工及醫療保健成本、獲取信貸的途徑、消費者信心及其它宏觀經濟因素)可能會帶來風險，並對我們服務的需求產生重大不利影響。近期中美之間的貿易爭端導致兩國對若干產品徵收更高的關稅，這可能會對我們冷凍食品門店租賃客戶的業務產生負面影響。例如，在短期內，我們的客戶可能會減少從美國進口肉類產品等產品，從而降低我們冷凍食品門店租賃服務的交易價值。

此外，水災、地震、沙塵暴、暴風雪、火災或乾旱等自然災害、傳染病或任何嚴重的傳染病(如非典型肺炎、埃博拉病毒、寨卡病毒或COVID-19)大規模爆發、戰爭行為、恐怖主義或我們無法控制的其他不可抗力事件，可能會擾亂我們的業務運營，該等因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生不利影響。具體而言，COVID-19對中國及全球經濟造成了重大不利影響。COVID-19疫情的發展變動仍存在不確定性，如果疫情及其造成的破壞持續很長一段時間，可能會在未來產生潛在的持續影響。此外，倘我們的設施或其周邊地區持續遭受不利天氣條件，我們的設施或會因持續電力供應的嚴重中斷而停止運行。倘發生此類事件，我們的業務、經營業績和財務狀況可能會受到不利影響。

如果若無法取得或維持任何政府補助或稅收優惠待遇，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

於往績記錄期間，在其他收入及收益項下確認的政府補助主要指當地政府就我們為當地經濟作出的貢獻及購買物業、廠房及設備給予的激勵。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，政府補助分別為人民幣4.2百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣3.6百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣1.5百萬元。中國政府部門可決定減少或取消該等政府補助或稅收優惠待遇，或要求我們償還過往收取的部分或全部政府補助，這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。由於該等政府補助一般一次性提供，故概不保證我們於未來將繼續收取或受惠於有關補助。此外，我們可能無法成功或及時取得未來可能可以獲得的政府補助或稅收優惠待遇，從而可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們無法保證我們的增長策略將能夠成功實施或取得我們預期的結果。

我們將繼續實施一系列策略，以拓展業務。詳情請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。然而，拓展業務涉及風險和挑戰。該等業務計劃均是不斷發展的新計劃，其中一些可能不會成功。例如，我們可能無法產生足夠的收入及現金流量來抵銷與新加工廠及冷凍食品倉儲倉庫建設工作及初始運營成本以及升級設備和IT基礎設施相關的重大前期資本支出。該初始投資通常包括建設、裝修、勞動力、設備及監管合規費用。我們成功執行該等策略所需的時間也可能比預期的時間更長，而且我們在有效執行此等新業務計劃方面可能並無充足的經驗。

風險因素

我們無法向閣下保證，任何該等新業務計劃均能取得我們預期的市場接受度及預期的結果。若我們的努力未能提高我們的客戶參與度及保留率，則我們可能無法維持或增加我們的收入或收回任何相關成本，且我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們的保險範圍可能不足以覆蓋與我們的業務運營有關的所有損失。

我們投購各種保險，以防範與業務運營相關的風險和意外事件，例如機動車和非機動車責任保險。我們未投購倉庫保險、業務中斷保險、關鍵人員保險或恐怖襲擊保險，這在行業慣例中通常並不罕見。我們無法保證我們的投保範圍足以防止我們遭受任何損失，也無法保證我們能夠及時地根據我們目前的保單就我們的損失成功獲得賠償或根本無法獲得賠償。如果我們遭受任何不受保單承保的損失，或者賠償的金額大大低於我們的實際損失，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的業務及前景取決於我們建立品牌及聲譽的能力，而我們的品牌及聲譽可能會因有關我們品牌、董事、僱員或服務的負面報道(不論是否屬實)而受損。

我們認為，維護及提升品牌對業務的成功至關重要。我們在競爭非常激烈的市場經營，因此品牌維護及提升直接影響我們維持市場地位的能力。成功的品牌推廣將取決於營銷工作的成效及我們從滿意客戶收穫的口碑推薦量。我們可能會在推廣品牌時招致額外開支。然而，我們無法向閣下保證，該等活動目前及未來能夠成功，或我們能達致預期的品牌推廣效果。此外，有關我們品牌、董事、僱員或服務的負面報道(不論是否屬實)可能會對我們的品牌、聲譽及業務造成不利影響。若干該等負面報道可能來自超出我們控制範圍的第三方的惡意騷擾或不正當競爭行為。

我們的信息技術及軟件系統可能會出現失靈、突發系統故障、中斷、不足或安全性漏洞的情況。

我們依賴信息技術及軟件系統對各類客戶數據、倉庫及經營數據，以及財務及人力資源數據進行有效管理。我們信息技術及軟件系統出現任何重大故障均可能導致錯誤、處理低效以及客戶損失，或造成機密資料的丟失或洩漏。我們的業務需要收集及儲存敏感的個人信息，如身份證明信息、營業執照及個人信用信息。該等信息的安全至關重要。如果客戶信息的安全及隱私遭侵犯，我們與客戶之間的關係及我們的聲譽可能會受到影響，同時我們可能面臨法律責任。可能導致我們的信息技術及軟件系統受到損害或干擾的主要原因是超出我們控制範圍的突發緊急情況，包括停電、火災、自然災害、系統故障、安全性漏洞、未經授權訪問我們的信息系統，刻意導致數據、軟件、硬件或其他電腦設備故障、丟失或損壞的黑客行為，有意或無意傳播電腦病毒以及類似其他事件等。我們也可能會在升級系統時遇到問題，這可能會擾亂我們的經營並對我們的經營業績造成不利影響。

風險因素

我們可能牽涉法律訴訟及商業或合約糾紛，這可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們在日常業務過程中可能牽涉法律訴訟及商業或合約糾紛。我們無法向閣下保證未來不會捲入各種法律及其他糾紛中，從而可能面臨額外的風險及損失。此外，我們可能須支付該等糾紛的相關法律費用，包括與評估、拍賣、執行及法律諮詢服務有關的費用。訴訟及其他糾紛可能導致監管機構及其他政府機構對我們提起質詢、調查及訴訟，並可能導致我們的聲譽受損、產生額外經營成本及分散對核心業務的資源及管理層注意力。因針對我們的判決、仲裁及法律訴訟或針對我們董事、高級管理層或關鍵僱員的不利訴訟判決而導致的業務中斷，可能會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

物業估值報告可能與可達致的價格迥異。

物業估值一般包括有關相關物業若干因素(例如其相關市場位置、適用資本化率、預期維修成本、競爭力及其物理狀況)的主觀判斷。概無法保證相關物業可按物業估值所依據的相同或更高市價持續出租。新物業估值亦可能變成必要，以反映所發現或在估值日期後發生的任何結果或事實。

物業落成時的市值可能與獨立估值師所釐定的價值相異。截至2025年11月30日，我們物業的總市值約為人民幣1,502.9百萬元。然而，物業價值(經獨立估值師釐定)並不反映及並不保證銷售價格維持在目前或未來的價值。因此，我們出售物業所按價格可能低於獨立估值師所釐定的價值。

根據中國法律法規，我們可能須額外繳納社會保險基金及／或住房公積金供款以及滯納金及罰款。

在中國經營的公司必須參與各項僱員福利計劃，包括社會保險基金及住房公積金，並繳納相當於僱員薪金(包括花紅及津貼)若干比例的供款，其最高金額由經營業務所在地點的地方政府不時規定。此外，於2025年7月31日頒佈並自2025年9月1日起生效的《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)》規定，用人單位與勞動者約定或者勞動者向用人單位承諾不繳納社會保險費的，該約定或者承諾無效。根據該司法解釋，僱員有權終止僱傭合約，並據此向用人單位索償經濟補償。倘我們未能按法律規定作出社會保險供款，或與僱員訂立任何私人協議以豁免有關供款，或接受僱員就此作出的任何承諾，我們可能面臨僱員就終止合約及經濟補償提出的申索。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無按照相關中國法律法規的規定為若干僱員繳納充足的社會保險及住房公積金供款，主要是由於負責人員的疏忽及對相關地方法規缺乏全面了解。我們估計於2022年、2023年、2024年以及截至2025年6月30日止六個月的社會保險及住房公積金供款缺口分別約為人民幣5.5百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣1.6百萬元，我們認為這不會對我們的業務造成重大不利影響。此外，考慮到(1)我們已取得相關政府主管部門確認，於往績記錄期間，我們並無就社會保險及住房公積金供款受到行政處罰；(2)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就社會保險及住房公積金供款收到任何行政處罰，

風險因素

我們亦無收到相關政府主管部門就現任及前任僱員供款不足提出任何申索的通知；(3)我們並不知悉任何有關社會保險及／或住房公積金供款不足而作出的重大僱員投訴或申索；及(4)我們承諾，如政府主管部門要求我們在規定期限內供款或補繳供款及滯納金，我們將及時履行；我們的中國法律顧問認為，假設現行適用法律、法規及政策以及地方政府的執行及監督要求並無重大變動，我們於往績記錄期間被相關政府主管部門要求整體繳納社會保險及住房公積金供款的全部差額或我們因未能足額繳納社會保險及住房公積金而受到重大行政處罰的可能性較低。因此，我們於往績記錄期間並無就上述事件作出任何撥備。

據中國法律顧問告知，如果中國政府主管部門認定我們為僱員繳納的社會保險供款違反相關中國法律法規的規定，我們可能須在規定期限內繳付所有欠繳的社會保險供款，並繳納自社會保險供款到期日起就未繳納金額按日加收0.05%的滯納金。萬一我們被要求結清欠繳社會保險供款，而我們未在規定期限內支付該筆款項，主管部門可能會進一步對我們處以逾期金額一至三倍的罰款。我們就社會保險供款繳納不足可能面臨的最高潛在罰款約為人民幣13.3百萬元。我們無法保證相關地方政府部門日後不會要求我們於特定期限內支付未支付金額或向我們徵收滯納金或額外費用或罰款，我們亦無法向閣下保證沒有或將來不會有任何僱員對我們欠繳社會保險及住房公積金供款提出投訴，或不會收到根據國家法律法規針對社會保險及住房公積金供款欠繳金額提出的任何索賠。此外，為遵守中國政府或相關地方部門頒佈的該等法律及法規，我們也可能會產生額外開支。

我們尚未就若干樓宇或停車位取得房屋所有權證。因此，我們可能面臨無法出售、轉讓或抵押該等樓宇及空間的風險。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們所有的冷凍食品倉儲倉庫及用於冷凍食品門店租賃業務的場所均位於中國湖南省長沙市。於往績記錄期間，我們並無就位於湖南省長沙市我們南方冷凍食品倉儲基地總建築面積約16,201.42平方米的若干樓宇（「**受影響樓宇**」）取得房屋所有權證。我們於往績記錄期間未取得房屋所有權證，主要是由於受影響樓宇所在的道路正由當地政府建設，道路名稱尚未確定。受影響樓宇主要被用作冷凍食品倉儲倉庫、調度中心及保安亭。有關詳情，請參閱「業務—物業」。此外，我們尚未就總建

風險因素

築面積約29,446.21平方米的地下停車位（「受影響停車位」）取得房屋所有權證。我們可能面臨無法根據相關中國法律及法規出售、轉讓或抵押受影響停車位的風險詳情請參閱「業務—物業」。

我們可能會因未能登記租賃物業的租賃協議而被罰款。

我們與租賃服務業務的客戶訂立租賃協議，該等客戶主要包括我們門店單位的承租人。於往績記錄期間，本公司與承租人訂立的租賃協議尚未於相關政府機關登記。詳情請參閱「業務—物業」。根據相關中國法規，我們可能會被相關政府機關責令在規定期限內登記相關租賃協議，否則我們可能會就每份未登記租賃被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。有關詳情，請參閱「業務—物業」。然而，我們無法向閣下保證，中國有關當局不會修訂或修改有關物業租賃的現行法律、規則及法規，以要求額外批准、牌照或許可，或對我們租賃予他人的物業施加更嚴格的要求。倘我們未能及時且充分地滿足該等更嚴格的要求，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們因依賴主要供應商而面臨集中風險。

於往績記錄期間，我們的供應商主要包括電力、水及燃氣的公用事業供應商以及裝卸服務提供商。來自我們前五大供應商於往績記錄期間各年度／期間的採購額分別為人民幣38.0百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣37.2百萬元及人民幣15.8百萬元，分別佔我們各年度／期間總採購額的78.1%、89.2%、86.4%及90.6%。於同年，來自我們最大供應商於往績記錄期間各年度／期間的採購額分別為人民幣20.1百萬元、人民幣20.6百萬元、人民幣20.7百萬元及人民幣9.0百萬元，分別佔我們各年度／期間總採購額的41.2%、54.1%、48.1%及51.5%。

依賴該等主要供應商使我們面臨來自該等供應商的集中風險。概不保證我們日後能與主要供應商保持關係。倘主要供應商的業務、財務表現或財務狀況有任何重大不利變動，彼等與我們的業務可能會受到重大不利影響。例如，倘裝卸服務的供應中斷或延遲，概不保證我們能於合理時間內按相若商業條款覓得或根本無法覓得具有同等服務質量及供應能力的新供應商。倘發生此事，我們的業務、財務狀況、經營業績及盈利能力可能會受到不利影響。

我們依賴持續可靠的電力、水及燃氣供應來支持我們的業務活動。

我們的業務運營需要大量及持續的電力、水及燃氣供應，目前由當地電力、水及燃氣供應商提供。隨著業務的擴張，我們對相關供應的依賴將進一步增加。有關我們對電力、水及燃氣供應依賴情況的詳情，請參閱「業務—環境、社會及管治—環境管理」。該等能源供應的任何中斷及短缺或該等電力供應成本的增加均可能對我們的業務運營造成不利影響，增加我們的水電費，因此對我們的業務及經營業績造成不利影響。

我們的電力供應主要來自國家電網，2024年，其佔我們冷凍食品倉儲設施總耗電量的85%以上。於2022年、2023年、2024年及截至2025年6月30日止六個月，我們各期間的購電量分別為29.7百萬千瓦時、28.7百萬千瓦時、32.2百萬千瓦時及13.9百萬千瓦時。我們的供水完全依賴市政水源。於2022年、2023年、2024年及截至2025年6月30日止六個月，我們各期間的

風險因素

用水量分別為290,278噸、230,535噸、224,316噸及115,208噸。我們的燃氣供應完全依賴單一供應商。於2022年、2023年、2024年及截至2025年6月30日止六個月，我們各期間的燃氣消耗量分別為149,572立方米、82,313立方米、124,162立方米及43,203立方米。

電力、水及燃氣價格波動以及能源供應中斷可能會降低我們的盈利能力。水電費對我們的業務來說是一筆相當大的成本。由於我們未能將該等成本轉移至客戶，我們的盈利能力可能會受到不利影響。電力、水及燃氣的成本會有不同程度的波動，並受許多我們無法控制的經濟及政治因素所影響。倘能源價格大幅上漲，而我們無法採取任何有效成本控制措施或將增加的成本轉嫁予客戶，我們的相關成本或會增加，而我們的毛利或會減少。

我們未必能防止未經授權使用我們的知識產權或以其他形式侵犯我們的知識產權，而這可能會損害我們的業務及競爭能力。

我們認為我們的商標、域名、商業秘密和其他知識產權對我們的業務至關重要。我們依賴知識產權法律及合約安排保護我們的專有權利。然而，我們可能無法根據我們相關法律法規及時註冊、維持及行使我們的知識產權。交易對手可能會違反保密協議，而我們未必有充分的補救措施應對任何該違約行為。監管未經授權使用我們的知識產權或以其他形式侵犯我們的知識產權的行為十分困難且成本高昂，且我們採取的措施可能不足以防止我們的知識產權被盜用。如果訴諸訴訟以執行我們的知識產權，相關訴訟可能招致巨額成本並分散我們的管理及財務資源。我們無法保證將在相關訴訟中獲勝。此外，我們的商業秘密可能會遭洩漏或因其他原因變得可獲得，或被我們的競爭對手獨立發現。未能保護或執行我們的知識產權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。

我們可能受到第三方的知識產權侵權索賠，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們依賴於我們有效開發和維護與我們業務有關的知識產權的能力。然而，第三方可能聲稱我們的業務侵犯了或以其他方式違反了彼等所持有的專利、版權或其他知識產權，而不論該等索賠是否有效。我們可能會面臨關於我們侵犯第三方(包括競爭對手)的商標、版權、專利及其他知識產權的指控，或者關於我們涉及不公平貿易行為的指控。知識產權的有效性、可執行性和保護範圍，特別是在中國境內，仍在不斷發展。隨著我們面臨越來越多的競爭，以及訴訟成為中國解決商業糾紛更為普遍的方法，我們成為知識產權侵權索賠對象的風險將更高。

我們無法保證能夠繼續維持我們的企業文化。

自成立以來，我們的企業文化一直由我們的使命、願景和價值觀界定，我們相信，我們的企業文化是我們成功的關鍵。具體而言，我們的企業文化幫助我們服務客戶，吸引、留任及激勵僱員，並為我們的股東創造價值。我們面臨若干可能影響我們維持企業文化能力的挑戰，例如：

- 競爭壓力迫使我們偏離自己的使命和價值觀；
- 不斷變化的商業環境帶來的持續挑戰；

風險因素

- 來自公開市場的潛在壓力要求我們關注短期業績而非長期價值創造；及
- 在影響我們的新業務領域提高專業能力的需求與日俱增。

如果無法維持我們的企業文化，或我們的企業文化不能令我們實現預期的長期結果，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

與在我們經營所在司法管轄區開展業務有關的風險

中國的經濟及社會狀況可能會影響我們的業務、經營業績、財務狀況及前景。

於往績記錄期間，我們的絕大部分收入來自於中國的業務。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景於很大程度上受到中國經濟、政治及法律發展的影響。具體而言，消費者、企業及政府支出、商業投資、經濟發展水平及資源分配等因素可能影響我們的業務增長。

自中國實施改革開放政策以來，中國經濟於過去數十年經歷顯著增長。近年來，中國政府已實施多項措施，強調利用市場力量推動經濟改革，並在企業機構中建立健全的企業管治機制。該等經濟改革措施可能會因應不同行業或中國的不同地區而作出相應調整。如果中國經商環境發生變化，我們在中國的業務也可能受到影響。

我們經營所在司法管轄區的法律體系的演變可能會影響我們的業務、財務狀況及經營業績，我們的[編纂]可能因此受到影響。

我們位於中國，我們在中國的業務受中國法律及法規規管。中國法律體系為以成文法為基礎的民法體系。隨著中國法律體系不斷發展，該等法律及法規可能不斷變化並需要依靠詮釋。由於該等法律及法規因應不斷變化的經濟及其他狀況而不斷演變，我們無法預見該等法律、規則及法規將會如何詮釋及執行，這可能會對我們及[編纂]可獲得的法律保障及救濟措施產生影響。

政府對貨幣兌換的管制及對人民幣匯入匯出中國的限制可能會限制我們有效利用收入支付股息及償付其他債務的能力，並影響我們H股的價值。

貨幣匯入匯出中國須遵守多項法律及法規。我們絕大部分收入及開支以人民幣計值，而[編纂][編纂]淨額及我們就H股派付的任何股息將以港元計值。根據中國現行外匯法規，於[編纂]完成後，我們將能夠進行經常賬戶外匯交易，包括以外幣派付股息而無需國家外匯管理局事先批准。我們資本賬戶項下的外匯交易受相關法規的外匯管制規限，並且須經國家外匯管理局批准。該等限制可能影響我們通過境外融資獲得外匯的能力。

再者，預期[編纂][編纂]淨額將以人民幣以外的貨幣存入，直至我們獲得相關中國監管機構的必要批准，將該等[編纂]兌換為境內人民幣為止。如果我們無法及時將[編纂]淨額兌

風險因素

換為境內人民幣，我們有效調用該等[編纂]的能力可能會受到影響，原因為我們無法將該等[編纂]投資於以人民幣計值的境內資產，或將該等[編纂]用於需要人民幣的境內用途。所有該等因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成影響。

人民幣兌港元、美元或其他外幣的匯率波動可能會對我們的經營業績及 閣下[編纂]的價值造成影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動受(其中包括)中國及國際的政治及經濟狀況變動影響。[編纂][編纂]將以港元計值。因此，人民幣兌美元、港元或任何其他外幣升值可能會導致我們以外幣計值的資產價值及[編纂][編纂]減少。相反，人民幣出現任何貶值均可能會對以外幣計值的H股價值及就此應付的任何股息造成不利影響。我們並無動用且日後可能不會動用任何工具以降低外匯風險。所有該等因素均可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成影響，並且可能會影響我們以外幣計值的H股價值及就此應付的股息。

我們可能須就未來證券活動取得或符合中國證券監督管理委員會或其他中國政府部門的批准或其他要求。

於2021年7月6日，中共中央辦公廳及國務院辦公廳聯合發佈《關於依法從嚴打擊證券違法活動的意見》(「《7月6日意見》」)，呼籲加強監管境外上市的中國公司，建議修訂規管此等公司股份境外發行上市的相關法規並明確國內行業監管部門和政府部門的責任。《7月6日意見》旨在通過建立監管體系以及修訂中國實體及聯屬人士境外上市的現有條例(包括潛在域外應用中國證券法)實現上述目的。

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》」)及相關配套指引，均於2023年3月31日生效。《境外上市試行辦法》全面改進及改革中國境內公司證券境外發售及上市的現行監管制度，並規範中國境內公司證券直接及間接境外發售及上市。根據《境外上市試行辦法》，如果中國境內公司向境外主管監管部門或境外證券交易所遞交[編纂]申請，該發行人必須於遞交該[編纂]後3個工作日內向中國證監會備案。此外，根據《境外上市試行辦法》，本次[編纂]後的任何未來[編纂]或[編纂]也須遵守中國證監會的備案程序，而我們也須於本次[編纂]後向中國證監會報告若干重大事項。如果未能於[編纂]後持續遵守相關規定，我們將受到中國證監會的行政處罰，這可能會損害我們的聲譽，並可能對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們無法保證，將來根據《7月6日意見》及任何其他相關中國規則及法規頒佈的新規則或法規將不會對我們施加任何額外要求或以其他方式對我們加強監管。如果確定我們須就未來集資活動取得中國證監會的任何批准、向其備案、獲得其他政府授權或符合其他要求，我們可能無法及時或根本無法取得該批准或符合該等要求。此外，未能取得該批准或符合

風險因素

該等要求可能會對我們為業務發展提供資金的能力造成不利影響，並可能對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。再者，任何有關批准、備案或其他要求的不確定性及／或負面報道也可能對我們的H股價格產生重大不利影響。

我們H股的[編纂]可能須就自我們收取的股息及處置H股的收益繳納中國稅款。

名列H股股東名冊的H股非中國居民個人持有人（「非中國居民個人持有人」）須就自我們收取的股息繳納中國個人所得稅。根據國家稅務總局於2011年6月28日頒佈的《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》（國稅函[2011]348號），派付予H股非中國居民個人持有人股息的適用稅率介乎5%至20%（通常為10%），取決於中國與H股非中國居民個人持有人所居住的司法管轄區是否訂立任何適用稅收協定及中國與香港之間的稅收安排。在並無與中國訂立稅收協定的司法管轄區居住的非中國居民個人持有人，須就自我們收取的股息按20.0%稅率扣繳預扣稅。請參閱「監管概覽—有關稅務的法規」。此外，根據中華人民共和國個人所得稅法（「個人所得稅法」）及其實施條例，H股非中國居民個人持有人出售或以其他方式處置H股所得收益須按20%的稅率繳納個人所得稅。然而，根據財政部及國家稅務總局於1998年3月30日頒佈的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，對個人轉讓上市公司股票取得的個人收益可免徵收個人所得稅。截至最後實際可行日期，前述條文並無明確規定非中國內地居民個人持有人轉讓於海外證券交易所上市的中國內地居民企業股份是否須繳納個人所得稅。據我們所深知，中國稅務機關實際上並無就該等收益徵收個人所得稅。如果將來徵收該等稅款，該等個人持有人於H股的[編纂]價值可能會受到重大不利影響。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「《企業所得稅法》」）及其實施條例，非中國居民企業一般須就其來源於中國境內的所得按10%的稅率繳納企業所得稅，包括自中國公司收取的股息及處置中國公司股權所得的收益。該稅率可根據中國與非中國居民企業所在司法管轄區之間的任何特別安排或適用協定予以調低。根據國家稅務總局於2008年11月6日頒佈的《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繳企業所得稅有關問題的通知》（國稅函[2008]897號），我們擬就應付予H股非中國居民企業持有人（包括[編纂]）的股息按10%的稅率代扣代繳稅項。根據適用所得稅協定或安排有權按經調減稅率納稅的非中國居民企業，須向中國稅務機關申請退還超出適用協定稅率的任何預扣稅款，且有關退款的付款須經中國稅務機關批准。請參閱「監管概覽—有關稅務的法規」。如果將來徵收有關稅項，該等非中國居民企業持有人於H股的[編纂]價值可能會受到重大不利影響。

風險因素

派付股息受中國法律限制。

根據中國法律，股息僅可以可分派利潤派付。可分派利潤被定義為根據中國公認會計準則確定的除稅後利潤減任何彌補的累計虧損及我們須作出的法定及其他儲備撥款。因此，我們未必有充足的可分派利潤(如有)使我們將來(包括財務報表顯示我們經營獲利的期間)可向股東作出股息分派。於指定年度未分派的任何可分派利潤將予以保留，並可供於其後年度分派。

此外，中國公認會計準則規定的可分派利潤計算與國際財務報告準則規定的計算在若干方面有所不同，因此即使我們的子公司於該年度有根據國際財務報告準則確定的利潤，也未必有根據中國公認會計準則確定的可分派利潤，反之亦然。因此，我們可能不會自子公司獲得充足分派。如果子公司未能向我們派付股息，可能會對我們的現金流量及將來(包括財務報表顯示我們經營獲利的期間)向股東派付股息的能力產生負面影響。

可能難以向我們、我們居住於中國的董事及高級管理層送達法律程序文件、執行外國判決或提出原訴。

我們是一家根據中國法律註冊成立的公司，且絕大部分資產位於中國。此外，我們的所有董事及高級管理層均居住於中國內地。因此，在中國境內送達法律程序文件、調查、取證、追認及执行程序應遵守《中華人民共和國民事訴訟法》所載規則以及其他適用法律、法規及詮釋。這通常需要閣下投入更多時間及經濟成本。於2006年7月14日，中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《2006年安排》，香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出的須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請認可和執行，反之亦然，但前提是爭議當事人同意根據《2006年安排》訂立書面管轄協議。

於2019年1月18日，中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》」)，《2019年安排》於2024年1月25日發佈，自2024年1月29日起生效。《2019年安排》將取代《2006年安排》，並使相互認可和執行民商事案件判決更清晰及明確。《2006年安排》仍將適用於《2019年安排》生效前訂立的「書面管轄協議」。

與[編纂]有關的風險

H股以往並無公開市場，H股的流動性及[編纂]也可能會波動。

於[編纂]前，H股並無公開市場。H股的[編纂]範圍為我們、[編纂]與[編纂](代表[編纂])磋商的結果，而[編纂]可能與H股於[編纂]後的[編纂]存在顯著區別。我們已申請批准H股於聯交

風險因素

所[編纂]及[編纂]。然而，於聯交所[編纂]並不保證我們的H股會形成活躍及具流動性的[編纂]市場，或即使形成該市場，也不能保證有關市場在[編纂]後將會維持或H股[編纂]於[編纂]後不會下跌。此外，H股的[編纂]及[編纂]可能會波動。以下因素可能會影響我們H股的[編纂]及[編纂]：

- 我們經營表現及收入的實際或預期波動；
- 我們未能執行策略；
- 經營故障、自然災害或關鍵人員或高級管理層的重大變動導致的意外業務中斷；
- 將來我們可能產生的任何債務或我們可能發行的證券的不利市場反應；
- 業界公佈具競爭力的發展、收購或戰略聯盟；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或所在行業的整體市況或其他發展；
- 影響我們取得或維持產品監管批准能力的法律或法規的變動或擬議變動(或其不同詮釋)；
- 我們的知識產權保護不足或針對我們侵犯第三方知識產權而提起的法律訴訟；
- 業內其他公司的經營及股價表現以及非我們所能控制的其他事件或因素；及
- 對我們發行在外的H股解除禁售或其他轉讓限制，或我們或其他股東出售或預期出售H股。

此外，資本市場不時出現大幅價格及成交量波動(該等波動與市場上相關公司的經營表現無關或並無直接關係)。該等廣泛的市場及行業波動可能會對H股的[編纂]及[編纂]造成重大不利影響。

H股未必能形成活躍及具流動性的[編纂]。

於[編纂]前，我們的H股並無於任何其他市場[編纂]。我們無法向閣下保證，H股將於[編纂]後形成或維持活躍及具流動性的[編纂]。具流動性及活躍的[編纂]通常使價格波動較小並提高[編纂]買賣盤的效率。我們H股的[編纂]可能因多項因素而出現重大差異，其中部分因素非我們所能控制。如果H股的[編纂]下跌，閣下可能損失於我們H股的大部分或全部[編纂]。

風險因素

由於H股定價與買賣之間將有數日的間隔，H股持有人面臨H股價格可能於H股開始買賣前期間下跌的風險。

H股的發售價預期將於定價日釐定。然而，我們的H股在交付前不會在聯交所開始買賣。此外，發售股份的申請將於2025年12月31日(星期三)至2026年1月8日(星期四)開始，較一般市場慣例的三天半為長。投資者在開始買賣前不得出售或以其他方式買賣我們的H股。因此，H股持有人面臨H股價格可能於交易開始前下跌的風險，而這可能是由於不利市況或銷售時間至交易開始期間可能出現的其他不利發展。

由於H股的[編纂]遠高於每股綜合有形賬面淨值，[編纂]的買家可能面臨即時攤薄。

由於H股的[編纂]高於緊接[編纂]前的每股綜合[編纂]，故[編纂]的H股買家將面臨[編纂]經調整綜合有形資產淨值的即時攤薄。我們的現有股東將就其股份獲得[編纂]經調整每股綜合有形資產淨值的增幅。有關詳情，請參閱本文件附錄二。此外，如果[編纂]行使[編纂]或如果我們將來發行額外股份以籌集額外[編纂]，股份持有人的權益可能會被進一步攤薄。

將來在公開市場出售或預期出售或轉換我們的大量證券(例如將我們的內資股轉換為H股)，均可能對我們H股的現行[編纂]及我們將來籌集額外[編纂]的能力造成重大不利影響，或可能導致 閣下的股權遭攤薄。

我們的H股或與H股有關的其他證券將來在公開市場上大量出售，或發行新H股或與H股有關的其他證券，或預期可能發生該等出售或發行，均可導致H股的[編纂]下跌。將來出售或預期出售我們的大量證券或與H股有關的其他證券(包括任何部分未來[編纂])，也可能對我們H股的現行[編纂]及我們將來按我們認為合適的時間及價格籌集資金的能力造成重大不利影響。我們的控股股東或其他現有股東將來於[編纂]後在公開市場出售大量H股，或預期可能會發生該等出售，均可能導致H股的[編纂]下跌，並可能嚴重損害我們未來通過[編纂]H股籌集資金的能力。我們無法向 閣下保證在上文所載限制到期後，控股股東或其他現有股東將不會出售其持有的H股，或我們將不會發行H股。

我們可能無法就H股派付任何股息。

我們無法保證[編纂]後將於何時及以何種形式就H股派付股息。股息宣派由董事會建議，並基於及受限於多項因素，包括但不限於我們的業務及財務表現、資本及監管規定以及整體業務狀況。即使我們的財務報表顯示經營獲利，我們將來也未必有充足或任何利潤可用於向股東分派股息。有關詳情，請參閱「財務資料—股息」。

風險因素

如果證券或行業分析師並無公佈有關我們的研究報告，或如果他們對我們H股提出的推薦意見有不利變動，則H股的[編纂]及[編纂]可能會下跌。

我們H股的[編纂]可能受行業或證券分析師公佈有關我們或我們業務的研究報告所影響。如果報道我們的一名或多名分析師將我們的H股降級或發佈有關我們的負面看法，則不論資料是否準確，H股的[編纂]可能會下跌。如果其中一名或多名分析師不再報道我們或未能定期發佈有關我們的報告，則我們可能在金融市場上失去知名度，進而或會導致我們H股的[編纂]或[編纂]下跌。

本文件所載的前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本文件載有有關我們業務策略、經營效率、競爭地位、現有經營增長機遇、管理層計劃及目標、若干[編纂]資料及其他事宜的前瞻性陳述。「預計」、「認為」、「或會」、「潛在」、「持續」、「預期」、「擬」、「可能」、「計劃」、「尋求」、「將」、「會」、「應」等詞彙以及該等詞彙的否定詞及其他類似表達為若干該等前瞻性陳述的指示。該等前瞻性陳述(包括與我們未來業務前景、資本支出、現金流量、經營資金、流動資金及資本資源有關者)為反映董事及高級管理層最佳判斷的必要估計，並涉及或會導致實際結果與前瞻性陳述所建議者存在重大差異的多項風險及不確定因素。因此，考慮該等前瞻性陳述時應顧及多項重要因素，包括本文件「風險因素」所載者。因此，該等陳述並非未來表現的保證，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本警示聲明適用於本文件的所有前瞻性陳述。

本文件所載來自政府官方來源的行業數據及預測未經獨立核實。

本文件包括摘自多份政府官方來源的行業數據及預測。我們或參與[編纂]的任何其他人士，或我們或彼等各自的任何董事、高級管理層、代表、顧問，又或參與[編纂]的任何其他人士，並未獨立核實來自政府官方來源的資料，也未對其準確性發表任何聲明。

我們可能需要額外資金，而出售及發行額外H股或其他股本證券或會對股東造成額外攤薄。

儘管我們目前擁有現金及現金等價物以及[編纂][編纂]淨額，我們可能需要額外現金資源為持續增長或其他未來發展提供資金。我們無法向閣下保證能夠以我們可接受的金額或條款取得融資，或根本無法取得融資。如果我們無法籌集額外資金，我們可能需要出售及發行額外股本證券，進而可能對股東造成額外攤薄。

閣下應細閱整份文件，我們強烈建議閣下切勿依賴報章及其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料。

於本文件刊發前已有，且於本文件日期後但於[編纂]完成前也可能有報章及媒體關於我們、我們的業務、行業及[編纂]的報道，當中載有(其中包括)關於我們及[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料。我們並無授權報章或媒體披露任何該等資料，也不對該等報章或其他媒體報道的準確性或完整性承擔任何責任。我們不對任何該等預測、估值或有關我們的其他前瞻性資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明。如果該等陳述與本文件所載資料不一致或有所衝突，我們不就該等陳述承擔任何責任。因此，有意[編纂]務請僅按照本文件所載資料(而不應依賴任何其他資料)作出[編纂]決定。

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備[編纂]，本公司已申請在以下方面豁免嚴格遵守上市規則相關條文：

有關管理層留駐香港的豁免

根據上市規則第8.12條，我們須有足夠管理層人員留駐香港。這通常表示須至少有兩名執行董事常駐香港。根據上市規則第19A.15條，考慮(其中包括)我們與聯交所保持定期溝通的安排，第8.12條的規定或可獲豁免。

由於本集團業務運營均在香港以外地區管理及進行，且本公司所有執行董事均通常居於香港以外地區，因此本公司認為安排兩名執行董事通常居於香港，無論是通過重新安置現有執行董事或額外委任執行董事，對本公司而言，實際上存在困難，且在商業上是不合理的，亦不可取。因此，本公司目前沒有且預計於可預見的未來亦不會有足夠的管理層人員留駐香港以符合上市規則第8.12條的規定。

因此，根據上市規則第19A.15條，我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條及第19A.15條的規定，惟須符合以下條件。我們將通過如下安排確保我們與聯交所之間有有效的溝通渠道：

- **授權代表：**我們已委任許群英女士及詹麗玲女士就上市規則第3.05條而言為授權代表(「授權代表」)。授權代表將作為我們與聯交所的主要溝通渠道，並隨時能通過電話和電子郵件聯繫，以便及時處理聯交所的查詢。因此，授權代表將能够在合理的期限內與聯交所有關成員會面，討論與本公司有關的任何事項。授權代表如有任何變動，本公司亦將立即告知聯交所。有關我們授權代表的更多資料，請參閱「董事及高級管理層」；
- **聯席公司秘書：**除了委任授權代表外，我們的聯席公司秘書之一莊運啟女士(為香港居民)亦會(其中包括)擔任本公司與聯交所之間的額外溝通渠道，並能回答聯交所的查詢。莊運啟女士將通過各種途徑與董事及高級管理層維持聯繫，包括在必要時定期舉行會議和電話討論；
- **董事：**為方便與聯交所溝通，我們已向授權代表及聯交所提供各董事的詳細聯繫方式(例如手機號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如可能))，以便授權代表在聯交所欲就任何事宜與董事聯繫時，有途徑隨時迅速聯繫到所有董事。當聯交所希望就任何事宜聯絡董事時，兩名授權代表均可隨時迅速聯絡全體董事(包括獨立非執行董事)。根據上市規則第3.20條，各董事已向聯交所及授權代表提供彼等的聯絡資料(包括彼等之移動電話號碼、辦公室電話號碼、電子郵件地址及

豁免嚴格遵守上市規則

傳真號碼(如有))，並將於董事聯絡方式有任何變動時盡快通知聯交所。倘任何董事預期將會外出或因其他原因離開辦事地點，彼將向授權代表提供住宿地點的電話號碼。據我們所深知及所盡悉，並非常居於香港的各董事均擁有或可申請有效旅行證件前往香港，並能在聯交所要求後的合理期限內與聯交所會面；

- **合規顧問：**我們已根據上市規則第3A.19條委任浩德融資有限公司為我們[編纂]後的合規顧問(「合規顧問」)，任期由[編纂]起，至我們遵照上市規則第13.46條就我們在[編纂]起計首個完整財政年度的財務業績的結算日止。合規顧問將可隨時聯繫我們的授權代表、董事及其他高級管理層，並作為與聯交所之間的額外溝通渠道，回答聯交所的查詢。合規顧問的詳細聯繫方式已提供給聯交所。合規顧問如有任何變動，我們亦將立即告知聯交所；及
- **香港法律顧問：**我們將留聘一名香港法律顧問，就[編纂]後的持續合規要求、上市規則及香港其他適用法律法規的任何修訂或補充及因其而產生的其他問題向我們提供意見。

有關聯席公司秘書的豁免

根據上市規則第8.17條，我們必須委任一名符合上市規則第3.28條規定的公司秘書。根據上市規則第3.28條，我們必須委任一名個別人士為公司秘書，該名人士必須為聯交所認為在學術或專業資格或有關經驗方面足以履行公司秘書職責的人士。

根據上市規則第3.28條附註1，聯交所認為以下屬可予接納的學術或專業資格：(1)香港公司治理公會會員；(2)法律執業者條例所界定的律師或大律師；及(3)專業會計師條例所界定的會計師。此外，根據上市規則第3.28條附註2，在評估是否具備「有關經驗」時，聯交所將考慮個別人士的以下因素：該名人士任職於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；該名人士對上市規則以及其他相關法律法規(包括證券及期貨條例、公司(清盤及雜項條文)條例及收購、合併及股份回購守則)的熟悉程度；除上市規則第3.29條的最低要求外，該名人士是否曾經及／或將會參加相關培訓；及該名人士於其他司法管轄區的專業資格。

我們已委任詹麗玲女士為我們的聯席公司秘書。本集團的主要運營及核心業務活動均在香港以外地區進行。我們認為，公司秘書的角色需要一位對我們的運營有深入了解，並能夠與董事會及管理層建立強有力關係的人員來擔任。聘請詹女士擔任聯席公司秘書，符合本公司及企業管治的最佳利益。作為本公司證券及法律部的副部長，詹女士對我們的運營有深入了解，並能夠與董事會及管理層建立強有力的關係。同時，彼在法律及企業管治事務方面擁有豐富的經驗。然而，詹女士現時並不具備上市規則第3.28及8.17條所規定的任

豁免嚴格遵守上市規則

何資格。因此，我們已委任莊運啟女士作為另一聯席公司秘書，與詹女士緊密合作。莊運啟女士為特許秘書、公司治理師以及香港公司治理公會及特許公司治理公會會員，因此符合上市規則第3.28條附註1的資格要求，並符合上市規則第8.17條的規定。有關詹女士及莊女士資格的進一步資料，請參閱「董事及高級管理層」。

儘管詹女士並不具備上市規則第3.28條規定的特定資格，但董事相信，考慮到彼過往在法律及企業管治相關事務方面的經驗、彼對本公司及運營的深入了解，及彼與董事會及管理層建立牢固關係的能力，彼有能力在莊女士的協助下履行聯席公司秘書的職能。彼等將共同履行公司秘書的職責及責任。莊女士將協助詹女士獲得上市規則第3.28條及第8.17條規定的有關經驗。詹女士亦將獲(1)本公司合規顧問於[編纂]起首個完整財政年度提供協助，尤其是在香港企業管治常規及合規事宜方面；及(2)本公司的香港法律顧問就本公司持續遵守上市規則及適用香港法律法規的事宜提供協助。此外，詹女士將盡力參加相關培訓，熟悉上市規則及聯交所[編纂]的發行人的公司秘書的職責。此外，詹女士熟悉並透徹了解我們內部企業管治、業務及財務的運作。因此，我們認為委任詹女士為聯席公司秘書符合本公司及股東的最佳利益，並有利於我們的企業管治。

本公司將進一步確保詹女士可獲得相關培訓及支持，以提升其對上市規則及聯交所[編纂]的發行人的公司秘書職責的了解，並可獲得有關適用香港法律法規及上市規則最新變動的最近資料。

基於上文所述，我們已向聯交所申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第3.28及8.17條的規定，以使詹女士可獲委任為本公司聯席公司秘書。

該豁免初步有效期為三年，惟莊女士作為本公司聯席公司秘書，將與詹女士密切合作，協助詹女士履行其作為聯席公司秘書的職責，並協助其獲得上市規則第3.28條規定的有關經驗及熟悉上市規則及其他適用香港法律法規的規定。倘莊女士不再作為聯席公司秘書向詹女士提供協助或我們嚴重違反上市規則，該豁免將立即被撤銷。

於三年期間結束前，本公司將進一步評估詹女士的資格及經驗以及是否需要莊女士繼續提供協助。我們將聯絡聯交所，使其能夠評估詹女士經過莊女士三年以來的協助，是否已獲得履行公司秘書職責所需的技能及上市規則第3.28條附註2所界定的「有關經驗」，從而毋須給予進一步豁免。倘詹女士於上述初步三年期間結束時已獲得上市規則第3.28條項下的有關經驗，我們將不再需要上述聯席公司秘書安排。

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

董事

姓名	職位	地址	國籍
執行董事及非執行董事			
羅躍	非執行董事兼董事長	中國湖南省 長沙市雨花區 雨花亭街道 紅星村 瓦屋組	中國
李俊	非執行董事	中國湖南省 長沙市雨花區 時代陽光大道489號 美邨花園 C11棟106號房	中國
張明生	執行董事	中國湖南省 長沙市芙蓉區 新世紀家園 D-1棟403室	中國
許群英	執行董事	中國湖南省 長沙市雨花區 萬家麗中路三段425號 亞鑫花園 1棟1單元201室	中國
陸芬芳	非執行董事	中國湖南省 長沙市雨花區 香樟路 樟樹屋小區14號	中國
張中	非執行董事	中國湖南省 長沙市雨花區 建設路 尹家岸小區36號	中國
獨立非執行董事			
李珍珠	獨立非執行董事	中國湖南省 長沙市開福區 興聯路29號 湘江壹號小區 二期 15棟102號房	中國
蔡艷萍	獨立非執行董事	中國湖南省 長沙市 岳麓區猴子石大橋 西頭北側 陽光壹佰新城 C8棟	

董事及參與[編纂]的各方

姓名	職位	地址	國籍
侯思明	獨立非執行董事	香港 新界馬鞍山耀沙路9號 雲海香海台 3座G層A室	中國(香港)

更多資料載於本文件「董事及高級管理層」一節。

參與[編纂]的各方

聯席保薦人

建銀國際金融有限公司

香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

農銀國際融資有限公司

香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

[編纂]

本公司法律顧問

有關香港法律及美國法律：

貝克•麥堅時律師事務所

香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座14樓

有關中國法律：

啓元律師事務所

中國湖南省
長沙市芙蓉區
建湘路393號
世茂環球金融中心63層

董事及參與[編纂]的各方

聯席保薦人及[編纂]的法律顧問

有關香港法律：

周俊軒律師事務所與北京市通商律師事務所聯營
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈3401室

有關中國法律：

北京市通商律師事務所
中國北京市
建國門外大街1號
國貿寫字樓2座12-15層

核數師及申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
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

灼識行業諮詢有限公司
中國上海市
靜安區普濟路88號
靜安國際中心B座10樓
郵編：200070

獨立物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
英皇道979號
太古坊一座7樓

[編纂]

公司資料

中國註冊辦事處

中國湖南省
長沙市雨花區
環保東路一段21號

總部及中國主要營業地點

中國湖南省
長沙市雨花區
環保東路一段21號

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
19樓1917室

公司網站

<http://www.hnhxld.com>

(本網站所載數據不構成本文件的一部分)

聯席公司秘書

詹麗玲
中國湖南省
長沙市雨花區
洞井街道桃花路
歐萊雅郡公寓

莊運啟
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
19樓1917室

授權代表

許群英
中國湖南省
長沙市
萬家麗路425號

詹麗玲
中國湖南省
長沙市雨花區
洞井街道桃花路
歐萊雅郡公寓

審計委員會

侯思明(主席)
蔡艷萍
李珍珠

薪酬與考核委員會

蔡艷萍(主席)
李珍珠
許群英

提名委員會

羅躍(主席)
侯思明
李珍珠

公 司 資 料

合規顧問

浩德融資有限公司
香港
中環永和街21號

[編纂]

主要往來銀行

中國農業銀行(紅星支行)
中國湖南省
長沙市雨花區
湘府東路二段517號
紅星大廈105室

中國民生銀行(香樟路支行)
中國湖南省
長沙市雨花區
韶山南路259號
香頌國際商廈
1層002-005號

行業概覽

本節及本文件其他章節所載資料及統計數據摘錄自經我們委託灼識諮詢編製的報告以及多份政府官方刊物及其他公共刊物。我們委託灼識諮詢就[編纂]編製灼識諮詢報告(一份獨立行業報告)。我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或我們或彼等各自的任何董事、高級管理層、代表或參與[編纂]的任何其他人士均無獨立核實來自政府官方來源的資料，亦無就其準確性發表任何聲明。

資料來源

本節包括來自我們委託灼識諮詢編製的灼識諮詢報告的資料，因為我們相信該等資料對行業有更深的了解。灼識諮詢是一家全球性顧問公司及獨立第三方。灼識諮詢為多個行業提供市場調研及其他服務。我們已同意就所委託的業務向灼識諮詢支付總費用人民幣380,000元，我們認為該等費用與市場費率一致。我們認為支付該等費用概不會造成灼識諮詢報告得出的結論有失公允。

於編製灼識諮詢報告時，灼識諮詢進行了一手研究(包括對行業領軍企業及專家進行訪談)及二手研究(包括審閱公司報告、獨立研究報告及基於灼識諮詢研究數據庫的數據)。灼識諮詢亦假設中國經濟很可能在預測期內保持穩定增長，中國社會、經濟和政治環境在預測期內可能維持穩定。

董事確認

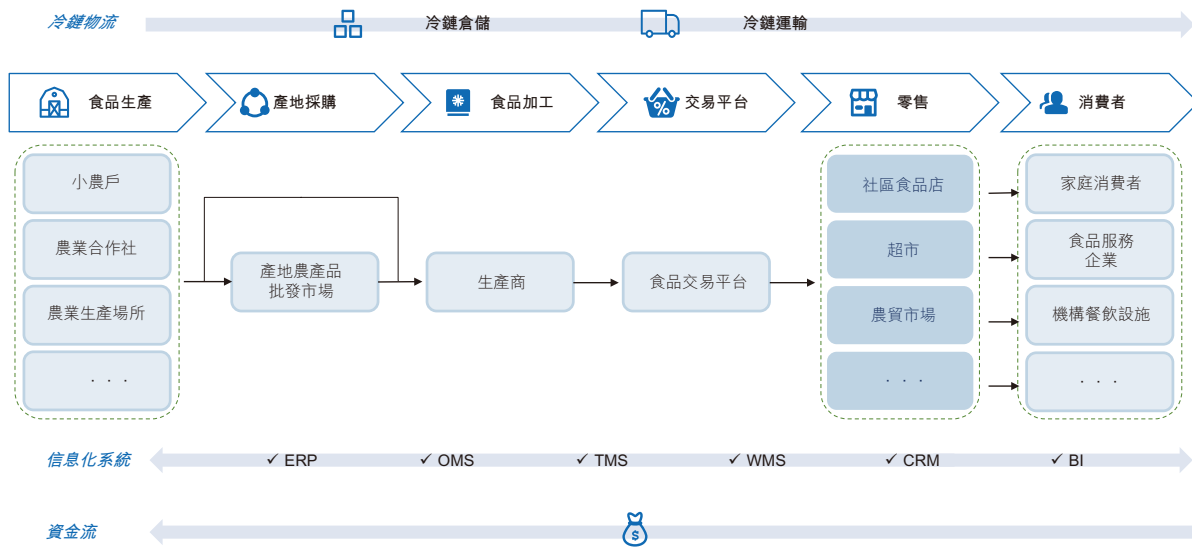
董事經作出合理查詢後確認，就彼等所深知，自本報告日期後，灼識諮詢報告所載市場資料並無發生任何不利變動，以致限制、違背或影響本文件所載資料。

中國冷鏈服務市場概覽

冷鏈是保持恆定溫度的供應鏈。通常，需要保鮮的食品和對溫度敏感的醫藥品對冷鏈物流有較高的需求，而其中又以食品為主要來源，佔比達到90%以上。在現代社會，人們對食品品質的要求日益提升。然而，食品的產地和消費地經常相隔較遠，週轉時間較長、不耐儲運。食品冷鏈貫穿食品從生產到流通的全過程，在食品的採購、加工、倉儲、運輸、交易、分銷、零售等環節中讓食品始終保持在恆定溫度下，使食品在週轉過程中保證質量和新鮮度、降低損耗。需要冷鏈的食品主要有水果、蔬菜、肉製品、水產品、乳製品、預制食品等。

行業概覽

冷鏈行業價值鏈



在冷鏈行業價值鏈中，物流及門店租賃服務提供商扮演著兩個不可或缺的角色。作為食品冷鏈的關鍵推動者，物流服務提供商確保兩個核心功能：在溫度控制的環境中保存產品（即冷鏈倉儲）以及促進產品安全、高效地運輸至最終目的地（即冷鏈物流）。交易平台將上游食品供應商與下游零售商相連接，確保食品從生產者順利流向消費者，並實現食品資源在全國範圍內的有效配置。物流與門店租賃提供商的緊密配合，共同構成了食品冷鏈的堅實基石。

中國食品冷鏈交易規模巨大。作為世界上人口最多的國家之一，中國對食品的需求量極大，並且隨著人們平均收入水平和生活質量的提高，對食品的需求量也在穩步提升，尤其是對新鮮、安全、高品質的食品需求日益增長。同時，中國地域遼闊，氣候多樣，各地特色食品豐富，這些食品需要通過冷鏈進行全國流通交易。

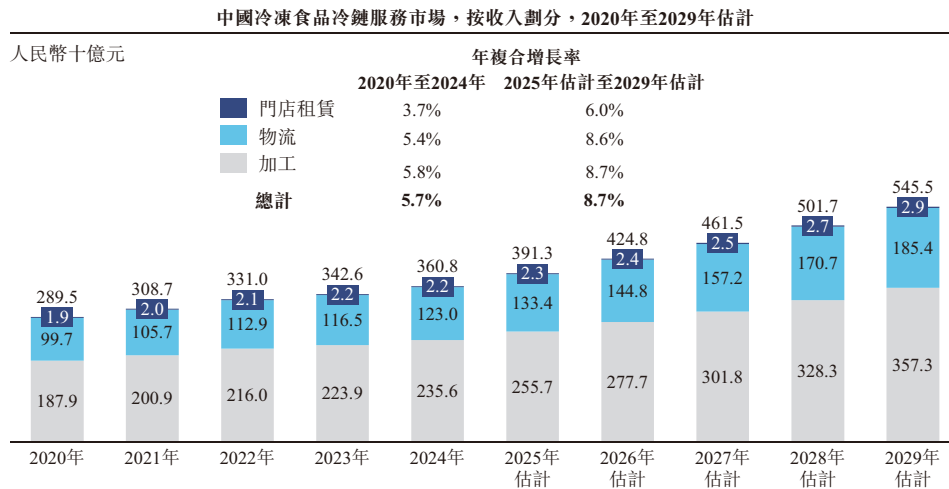
中國冷凍食品服務市場概覽

根據所需的保存溫度不同，冷鏈保存食品可分為冷藏食品和冷凍食品。冷凍食品的保存溫度通常為-18℃及以下，該溫度能顯著抑制大部分細菌、黴菌和酵母的生長和繁殖，是防止食品變質的關鍵。需要冷凍的食品種類主要集中在肉製品、水產品、預制食品等。肉製品和水產品含有較高的水分和易腐成分（如蛋白質、脂肪等），這些成分在常溫下容易滋生微生物，導致食品迅速變質，冷凍則能大幅延長保鮮週期；而預制食品本就需要有相對較長的保質期，因此也需要進行冷凍保存。

冷凍食品保質期顯著長於常溫保存的食品，對滿足全國範圍內人們一年四季的廣泛飲食需求有著重要意義。一方面，中國食品流通鏈條長、距離遠、所需時間長，在過程中食品較容易變質，而冷凍可以極大地減少因此造成的浪費。另一方面，冷凍也可以使食物資源能得到更加高效及有效的分配，例如能讓具有明顯季節性的食品也能在全年範圍內保持穩定的供應，並讓預制食品成為可能。同時，相對於冷鮮食品，冷凍食品在供應鏈中的服務標準化程度更高，領先的冷凍食品服務提供商可以做到全鏈條溯源，從而為食品安全提供了更強的保障。

行業概覽

根據灼識諮詢報告，中國冷凍食品冷鏈服務市場(包括物流、門店租賃及加工)於2024年達到人民幣3,608億元，預計將於2029年增長至人民幣5,455億元，2025年至2029年的年複合增長率為8.7%。



資料來源：中國國家統計局、中華人民共和國農業農村部、國際貨幣基金組織、灼識諮詢報告

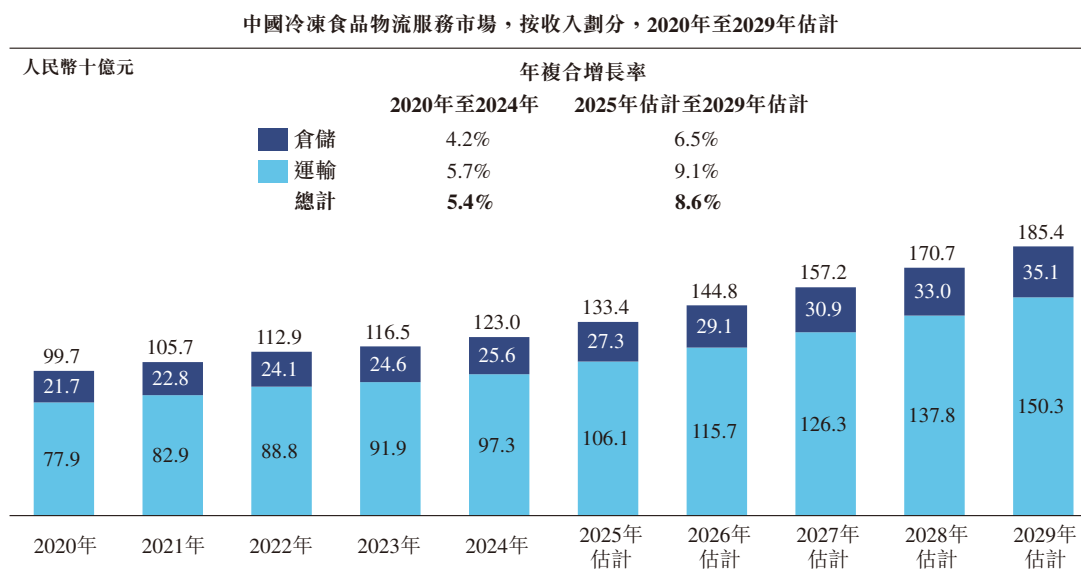
中國冷凍食品倉儲服務市場概覽

冷凍食品物流的需求不斷擴大。目前，超過70%的冷凍食品物流任務由第三方服務商承擔，該等服務分為倉儲服務和運輸服務，均需要保證食品持續處在恆定溫度下。具體而言，冷凍食品倉儲服務是指將食品臨時存放在冷庫、進行裝卸和庫存管理的服務環節。

冷凍食品能保證全程處於-18℃及以下的低溫，要歸功於冷凍食品物流行業的發展。冷凍食品物流服務同樣分為冷凍食品倉儲服務和冷凍食品運輸服務兩大部分。食品凍庫作為冷凍食品倉儲服務的核心基礎設施，為冷凍食品提供長期低溫儲存的环境，確保食品在分銷和運輸之前始終保持在合適的溫度範圍內，有效防止食品變質和細菌滋生。此外，食品凍庫還為冷凍產品的集中管理、分類和分銷提供高效空間，平衡供需關係，特別是在季節性供應和突發需求時起到調節作用，例如在需求淡季時存儲過剩的產品、以備在旺季時增加供應。

根據灼識諮詢報告，2024年冷凍食品物流服務的市場規模達到人民幣1,230億元，其中冷凍食品倉儲服務市場佔人民幣256億元。預計冷凍食品倉儲服務市場的市場規模將於2029年達到人民幣351億元，2025年至2029年的年複合增長率為6.5%。

行業概覽



資料來源：國家統計局、國際貨幣基金組織、灼識諮詢報告

增長驅動因素及發展趨勢

中國冷凍食品倉儲服務市場的主要增長驅動因素及發展趨勢包括下述各項。

產地食品凍庫建設。從供給端來看，未來中國食品凍庫的建設將更加偏向於進一步完善產地凍庫網絡、提升產地凍庫質量。產地食品凍庫是食品冷鏈的基點，對減少食品在源頭上的損耗和質量安全有著舉足輕重的影響。目前，中國食品凍庫佈局仍呈現出顯著的產銷倒掛特徵。以中國東部地區為代表的消費市場集中區域佔據了全國冷凍食品庫容的約70%，這些銷地凍庫多服務於周邊終端市場的分銷需求，而中國其他地區的產地僅佔全國冷凍食品庫容的約30%。此外，由於銷地的經濟普遍更為發達，凍庫建設的推進力度大、標準高；反觀產地凍庫，建設大多仍處於粗放發展階段，許多凍庫僅為農村合作社自建的簡易儲藏窖，或由普通干倉改造為凍庫，普遍存在溫控精度低、自動化程度差、缺乏專業人員管控、不具備加工能力等問題。

電商成為冷凍食品銷售的主要驅動因素。從需求端來看，隨著線上消費習慣的普及，電商成為冷凍食品銷售增量的重要來源，因此推動了食品凍庫需求量的增長。電商平台通常有具體要求，包括：大存儲容量以滿足批量採購；具備自動化系統的智能化管理，以管理多元化產品種類；融合倉儲以及加工、檢測、打包等環節的一體化設施；及符合危害分析關鍵控制點(HACCP)及良好生產規範(GMP)等標準的認證作業。

政府利好政策。政府也不斷出台利好冷鏈發展的政策，旨在健全冷鏈標準、基礎設施及技術應用。尤其，2021年12月頒佈的《「十四五」冷鏈物流發展規劃》提供了意義重大的政策指引，為中國冷鏈物流行業制定完善基礎設施、提高服務質量、加強監管等發展目標。這些工作不僅提高了運營效率及客戶滿意度，而且為行業長期增長創造更健康、更可持續的環境。同時，該計劃還促進了聯通19個城市群裡重大產區的全國範圍冷鏈網絡。該網絡將有助於精簡物流環節，縮短運輸時間，提高物流效率。其中，中國中部地區是重要節點，

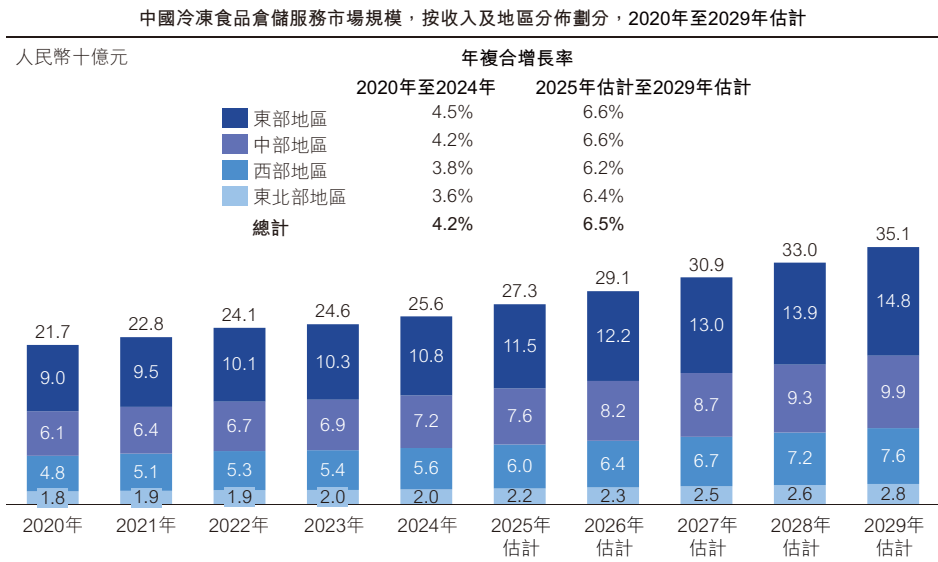
行業概覽

而湖南省因其位於東西部地區的戰略性位置及其作為冷凍食品交易及交通樞紐的重要性，扮演著重要作用。湖南省位於產業轉移的交叉地帶，作為全國冷凍食品分銷中心，在中國冷鏈基礎設施中扮演著舉足輕重的作用。

人工智能驅動的創新。人工智能技術的進步正在重塑冷凍食品倉儲服務，使其更加精確、自動化及智能化。例如，自動化溫度控制系統可確保在不同的存儲區域進行準確的氣候調節，從而保障冷凍食品的質量及安全。同時，智能庫存管理系統與倉儲機器人的整合可實現實時監控、動態調度及簡化貨物處理。這些技術協同工作，顯著提高凍庫的運營效率、運營安全性以及冷鏈網絡的響應性及可靠性，最終推動行業向更智能、更數字化的未來發展。

中國冷凍食品倉儲服務市場規模

根據灼識諮詢報告，中國冷凍食品倉儲服務市場規模從2020年的人民幣217億元增長至2024年的人民幣256億元，年複合增長率為4.2%，並預計將在2029年繼續增長至人民幣351億元，2025年至2029年期間的年複合增長率為6.5%。中國中部地區的冷凍食品倉儲服務市場規模從2020年的人民幣61億元增長至2024年的人民幣72億元，年複合增長率為4.2%，並預計將在2029年繼續增長至人民幣99億元，2025年至2029年期間的年複合增長率為6.6%。下圖展示中國按地區劃分的冷凍食品倉儲服務市場的市場規模。

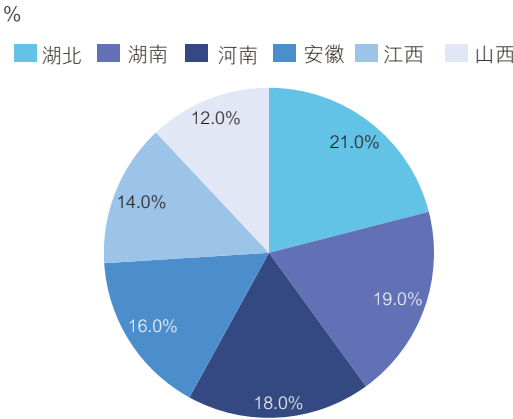


資料來源：中國國家統計局、國際貨幣基金組織、灼識諮詢報告

在中國中部地區六省中，湖南省的冷凍食品倉儲服務市場規模排名第二，2024年在中部地區中佔比達到19.0%。

行業概覽

中國中部地區冷凍食品倉儲服務市場規模按省分佈，2024年



資料來源：中國國家統計局、國際貨幣基金組織、灼識諮詢報告

中國冷凍食品倉儲服務市場面臨的市場挑戰

加強冷凍食品倉儲服務的區域競爭。冷凍食品倉儲服務相對同質。因此，隨著一些全國性冷鏈物流企業利用資源整合及網絡優勢逐步滲透區域市場，區域企業面臨的競爭壓力加劇。缺乏差異化能力或穩定客戶群的區域服務提供商可能會遇到客戶流失和倉庫利用率下降，導致競爭環境愈發艱難。

訂單碎片化：冷凍食品倉儲服務的客戶群較為分散，訂單呈現小批量、多批次的特點。冷凍食品倉儲服務提供商需要支持高頻次、時間敏感的揀選和出庫流程。與傳統的批量倉儲相比，這種訂單模式對倉庫管理系統、勞動力調度及運營效率提出了更高的要求，通常會導致工作量增加及運營成本上升。同時，冷凍食品的配送需要在嚴格的溫度控制下進行，進一步加劇了頻繁、短時間配送的運營壓力。

庫存管理的高度複雜性：冷凍食品品類對冷鏈要求存在顯著差異，需按類別進行定製化的溫度控制與環境管理。倉儲服務提供商必須執行嚴格的分區倉儲管理，以確保所有產品在最佳溫度條件下保存，保障食品質量與安全。這增加了日常運營的複雜性，需要多溫區冷庫及精密的管理系統，進而提升了庫存盤點和溫度監控的難度。庫存管理複雜性的增加，不僅提高了設備投資及維護成本，還對運營效率提出了更高要求。

競爭格局

中國冷凍食品倉儲服務市場高度區域化，以存在大量的區域型企業為主要特徵。2024年中國冷凍食品倉儲服務市場前五名參與者合共僅佔市場份額的10.4%，其中我們佔市場份額的0.7%。同時，以收入計，我們亦於中國中部地區以2.6%的市場份額位居第一，於湖南省則以13.6%的市場份額位居第一。下表展示了中國中部地區冷凍食品倉儲服務提供商排名。

行業概覽

中國中部地區冷凍食品倉儲服務市場前五名參與者，按收入劃分，2024年

排名	公司名稱	收入 (人民幣百萬元)	市佔率 (%)
1	本公司.....	~185	2.6
2	萬緯物流	~150	2.1
3	公司E.....	~140	2.0
4	順豐控股	~110	1.5
5	公司F.....	~110	1.5
		~695	9.7

資料來源：與專家面談、公開資料、灼識諮詢報告

附註：

- (1) 公司E是一家總部位於重慶的冷鏈物流服務公司，於2011年創立，註冊資本約為人民幣100百萬元。該公司是一家非上市公司。
- (2) 公司F是一家總部位於山東省的冷鏈物流服務公司，於2013年創立，註冊資本約為人民幣190百萬元。該公司是一家非上市公司。

入市壁壘

中國冷凍食品倉儲服務市場有以下入市壁壘。

地處戰略位置的倉儲資源。優質的食品凍庫通常地處優越的地理位置，臨近城市的幹線道路和主要交通樞紐，以確保高效的物流運營。這類凍庫屬於戰略性資源，數量有限但價值極高，對於提升冷凍食品物流效率有著不可替代的促進作用。擁有此類資源的企業能夠贏得競爭優勢。

數字化運營能力。數字化能力已成為關鍵的競爭因素。通過引入物聯網、大數據、人工智能等先進技術，企業能夠實現智能化倉儲運營，包括自動化的庫存管理、實時監控和智能預警等功能，從而支持正確決策、降低管理成本、提升運營效率。

完善的溫度控制機制。溫度控制是冷凍食品倉儲運營質量的核心因素，直接影響到食品的保質期和新鮮度。企業需要擁有先進的溫控設備和系統，以實時監測和調節環境，同時還需要完整的管理體系和應急預案。優秀的溫度控制能力能確保企業提供高質量服務，贏得客戶信任。

高效的庫存週轉能力。高質量的冷凍食品倉儲服務，需要優秀的庫存管理和週轉能力，這會同時影響食品質量和倉儲利用率。企業必須具備精準的需求預測及高效的物流執行體系。先進的庫存管理技術能夠實現實時監控和動態調整，提高庫存週轉率，降低庫存成本，提高競爭力。

中國冷凍食品門店租賃服務市場概覽

中國冷凍食品的批發商及零售商數量龐大、極為分散，且遍佈全國各地；同樣，下游的客戶群體也數量眾多，包括各類批發商、零售商、餐飲企業等，這些客戶同樣呈現出高度分散的特點，且大多數均為中小規模客戶。此外，冷凍食品的交易鏈條較長、層級多，導致信息流通不暢。因此，在整個冷凍食品供應鏈中，往往會出現供需匹配效率低下、交易成本高昂的問題；對於上游供應商而言，他們面臨著如何高效地將產品推向市場的挑戰；

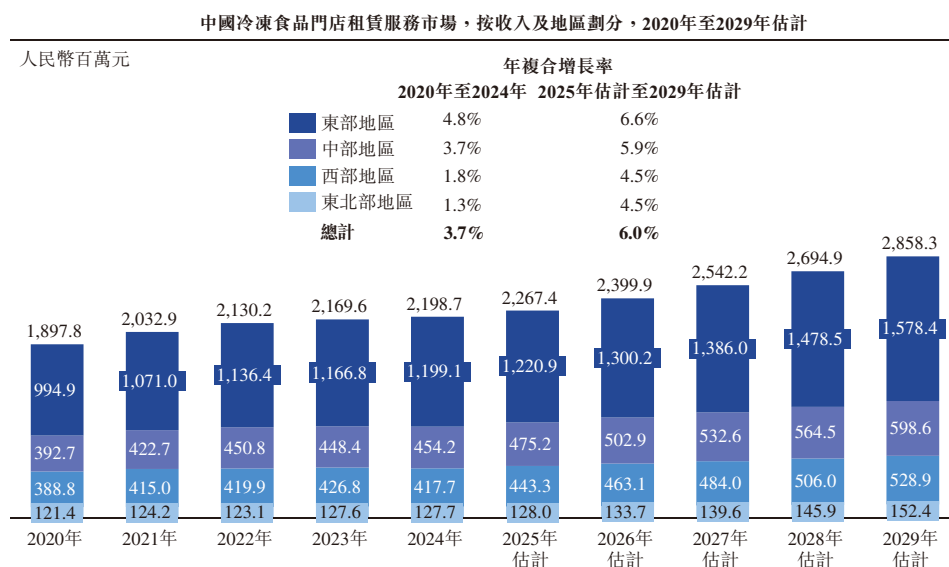
行業概覽

而對於下游客戶，尤其是中小規模的批發商和零售商，他們則難以直接接觸到豐富的冷凍食品貨源，且需要花費大量時間和精力去篩選、比較不同供應商的產品和價格。這種信息不對稱和交易鏈條的複雜性，不僅增加了交易成本，也降低了整體的市場流通效率。

因此，市場迫切需要專業的冷凍食品交易平台，幫助簡化交易鏈條，提高供需匹配效率。冷凍食品交易平台已經成為冷凍食品供應鏈中的關鍵環節，起到承上啟下的橋樑作用。門店租賃服務提供商通常提供了一個集中的交易平台，讓各供應商和客戶在這個平台上進行直接、高效的交易，它連接了生產端與消費端，高效整合上游生產商分散的冷凍食品貨源，並通過市場化的方式銷售給下游客戶。這一過程中，平台為交易雙方提供了多樣的選擇，提高了產業鏈的流通效率，大幅降低了交易成本，促進了冷凍食品市場的高效發展。

中國冷凍食品門店租賃服務市場規模

冷凍食品門店租賃服務提供商向在市場內經營的商戶收取銷售冷凍產品的租賃費。根據灼識諮詢的資料，按收入計，中國冷凍食品門店租賃服務市場的市場規模於2024年達到人民幣22億元，預計到2029年將增長至人民幣29億元，2025年至2029年的年複合增長率為6.0%。在中國中部地區，2024年按收入計算的市場規模為人民幣5億元，佔全國總量的20.7%。

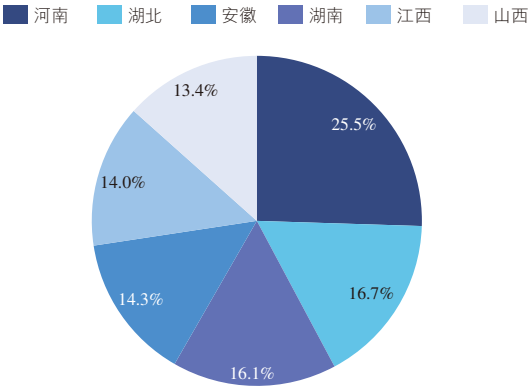


資料來源：中國國家統計局、中華人民共和國農業農村部、國際貨幣基金組織、灼識諮詢報告

在中國中部地區六省中，按2024年收入計，湖南省冷凍食品門店租賃服務市場的市場規模排名第三，在中國中部地區佔比達16.1%。

行業概覽

中國中部地區冷凍食品門店租賃服務市場分佈餅圖，
按收入及省份劃分，2024年



資料來源：中國國家統計局、中華人民共和國農業農村部、灼識諮詢報告

增長驅動因素及發展趨勢

中國的冷凍食品門店租賃服務市場呈現出以下主要增長驅動因素和發展趨勢。

供應鏈持續垂直整合。越來越多的冷凍食品門店租賃服務提供商開始從單一環節運營向多環節佈局延伸。在此過程中，冷凍食品門店租賃服務提供商可以降低對外部供應商的依賴，有效提升供應鏈的靈活性和響應速度，在提高運營效率的同時顯著提升自身市場競爭力。例如，冷凍食品服務企業不僅參與交易管理，還深入運輸、倉儲等物流環節，實現供應鏈全流程管控，確保冷凍食品在運輸過程中的質量和安全，提升自身品牌聲譽和客戶滿意度。

全國市場拓展。憑藉著日益完善的冷鏈物流體系和區域冷凍食品倉儲網絡建設，冷凍食品門店租賃服務提供商逐漸能夠高效覆蓋更多地理區域，從核心地區向周邊城市輻射。通過對現有冷鏈系統的規模化複製，冷凍食品門店租賃服務提供商可以將既有的技術和管理經驗應用到新開發的市場中，保證新市場的物流效率和產品質量。同時，冷凍食品交易平台企業在核心城市積累的品牌影響力和客戶資源往往為其輻射到周邊城市提供了堅實的基礎，幫助其快速拓大市場份額，提高整體佈局的庫存分配效率，進一步提升其供應鏈服務能力。

品類豐富化。隨著消費需求的多樣化和居民外食率的增長，中國冷凍食品的品類逐漸從傳統的冷凍肉製品和水產拓展至預制菜、冷凍甜點、冷凍果蔬等新興品類，滿足如家庭烹飪、外賣速食和節日宴請等不同場景下的消費需求。在家庭烹飪場景下，越來越多的家庭選擇冷凍食品作為日常食材，在節約烹飪時間的同時也能確保食品的新鮮，冷凍果蔬和冷凍甜點等品類為消費者提供了更加多樣化的選擇。同時，在外食和外賣場景下，很多商家選擇使用冷凍食品進行烹飪，以滿足消費者便捷、快速的用餐需求，保證餐品質量。

行業概覽

數字化轉型。數字化技術在中國冷凍食品門店租賃服務市場中的應用愈發廣泛，逐漸覆蓋了庫存管理、訂單處理、攤位管理等多個環節。企業通過數字化平台實現冷鏈全流程可視化和精準調度，覆蓋庫存管理、訂單處理、攤位管控等多個環節，實時監控業務進度，提高了供應鏈的透明度和響應速度，優化了運營管理效率和服務能力。

中國冷凍食品門店租賃服務市場的市場挑戰

上游供應商及下游客戶分散。在冷凍食品門店租賃服務行業中，上游供應商和下游客戶大多數為中小企業。下游客戶通常進行小批量、分散的採購，這對冷凍食品門店租賃服務提供商在供應鏈整合方面提出了重大挑戰。此外，隨著交易日益轉向線下進行，缺乏數字化工具的供應商在提升交易效率方面面臨困難，導致管理成本上升。

消費者飲食偏好轉變。終端消費者不斷變化的飲食偏好直接影響冷凍食品零售商的採購決策。因此，冷凍食品門店租賃服務提供商必須通過快速重構攤位空間及優化供應商組合，靈活適應市場動態，以保持競爭優勢。

競爭格局

中國的冷凍食品門店租賃服務市場高度區域化，冷凍食品門店租賃服務仍然主要在各個區域內提供服務，尚未形成全國範圍內的服務輻射。2024年，按收入計，中國冷凍食品門店租賃服務市場前五名參與者合計擁有33.6%的市場份額，其中我們的市場份額為1.9%。同時，按收入計，我們亦在中國中部地區排名第二，在湖南省排名第一。下表展示了中國中部地區冷凍食品門店租賃服務市場的主要參與者排名。

中國中部地區冷凍食品門店租賃服務市場的前五名參與者，按收入劃分，2024年

排名	公司名稱	收入 (人民幣百萬元)	市佔率 (%)
1	品牌A	~45	9.9
2	本公司	~40	8.8
3	品牌B	~30	6.6
4	品牌C	~25	5.5
5	品牌D	~15	3.3
		~155	34.1

資料來源：與專家面談、公開資料、灼識諮詢報告

附註：

- (1) 品牌A為一家由總部位於河南省的公司經營的冷凍食品交易平台品牌，成立於2001年，註冊資本約為人民幣150百萬元。其主要提供蔬菜、水果、海鮮和肉類交易平台。該公司為非上市公司。
- (2) 品牌B為一家由總部位於安徽省的公司經營的冷凍食品門店租賃服務品牌，成立於1992年，註冊資本約為人民幣300百萬元。其主要提供蔬菜、水果、海鮮和肉類交易平台。該公司為非上市公司。
- (3) 品牌C為一家由總部位於河南省的公司經營的冷凍食品門店租賃服務品牌，成立於2010年，註冊資本約為人民幣570百萬元。其主要提供海鮮交易平台。該公司為非上市公司。
- (4) 品牌D為一家由總部位於湖北省的公司經營的冷凍食品門店租賃服務品牌，成立於2003年，註冊資本約為人民幣180百萬元。其主要提供海鮮和蔬菜交易平台。該公司為非上市公司。

行業概覽

入市壁壘

中國冷凍食品門店租賃服務市場有以下入市壁壘。

高效的渠道拓展與銷售網絡建設。冷凍食品門店租賃服務提供商需要吸引大量的供需雙方進入平台，從而建立豐富的銷售體系，擴大交易規模，提高抗風險能力。通過高效的渠道拓展，冷凍食品交易平台參與者可以迅速覆蓋目標市場，吸引更多的冷凍食品銷售商，從而向消費者提供豐富的產品選擇。同時，冷凍食品門店租賃服務提供商還需要建立廣泛且穩定的銷售網絡，從而形成強大的客戶群體，提高交易活躍度和交易平台粘性，進一步增強市場競爭力。

攤位管理和質量控制能力。攤位管理和質量控制是冷凍食品門店租賃服務提供商能否持續獲得消費者信任的重要因素。冷凍食品門店租賃服務提供商需要建立嚴格的質量控制體系，確保產品擺放規範、銷售環境衛生、產品存儲溫控合理，從而確保冷凍食品質量合格，避免因質量問題帶來的品牌危機。

優越的客戶服務能力。冷凍食品門店租賃服務市場競爭激烈，冷凍食品門店租賃服務提供商通過提供全面優質的客戶服務可以獲得更多的客戶好評，建立較高的品牌聲譽，從而提高自身市場競爭力。優質的客戶服務不僅包括售前諮詢、售中的訂單跟蹤和售後的退換貨處理，同時，領先的冷凍食品門店租賃服務提供商者還可以針對不同客戶提供定製化的服務，提高客戶滿意度及粘性。

高效的供應鏈整合能力。冷凍食品交易供應鏈過程中冷凍食品必須在特定的低溫環境下，服務提供商需要建立有力的冷凍食品倉儲管理措施確保運輸質量。同時，冷凍食品的保質期相對有限，服務提供商需要盡量縮短冷凍食品從出場到銷售的時間，確保食品的最佳風味和品質，領先的冷凍食品門店租賃服務提供商通過長期的技術積累和基礎設施建設可以提供高效的供應鏈整合，保障食品的低成本高品質倉儲，從而提供更具競爭力的冷凍食品倉儲服務。

中國冷凍食品加工服務市場概覽

冷凍食品加工是冷凍食品冷鏈的關鍵階段，在此過程中，產品經過預處理，在受控條件下快速冷凍至-18°C以下並進行包裝，以保持其安全性、營養價值和整體品質。這一基本步驟確保食物在整個冷鏈中保持適當冷凍狀態且不會發生劣變。快速冷凍技術作為冷凍食品加工的關鍵，不僅能抑制微生物生長，還能最大限度地減少細胞損傷，從而保持產品的新鮮度和質地。

這一初始階段的有效性直接影響後續冷藏、運輸和分銷階段的表現。溫度控制或程序標準的任何疏漏都會損害產品的完整性、加速腐敗並導致損耗增加。因此，嚴格遵守既定的加工協議可確保整個冷鏈中品質和安全一致性，從而減少經濟損失並保障消費者健康。

根據灼識諮詢的資料，中國冷凍食品加工服務市場由2020年的人民幣1,879億元增長至2024年的人民幣2,356億元，年複合增長率為5.8%，預計到2029年將增長至人民幣3,573億元，2025年至2029年的年複合增長率為8.7%。湖南省的市場規模由2020年的人民幣89億元增長至2024年的人民幣110億元，年複合增長率為5.5%，預計到2029年將增長至人民幣181億元，2025年至2029年的年複合增長率為10.4%。

行業概覽

於2024年，中國冷凍食品加工服務市場有超過10,000家市場參與者，按收入計，前五名參與者合共佔約10%的市場份額。於2024年，湖南冷凍食品加工服務市場約有超過500家市場參與者，按收入計，前五名參與者合共佔約11%的市場份額。

主要原材料價格的歷史趨勢

為確保冷凍食品的新鮮度和質量，冷凍食品冷庫和交易平台都必須支持製冷系統在極低溫度下持續運行。這導致了顯著的製冷負荷，進而造成了較高的電力消耗。因此，電力成本是冷凍食品倉儲服務和冷凍食品交易平台業務中最大的單一成本項目。

2020年至2021年11月，湖南省工商業用戶電價實行固定費率，根據電壓等級不同，電費為每兆瓦時人民幣196.5元至人民幣256.5元不等。自2021年12月起，定價體系調整，工商業用戶開始按反映整體市場成本變化的電費支付，而非政府設定的固定費率。在這一新體制下，用戶繼續通過國網湖南省電力有限公司購電，但價格可隨市場情況漲跌。起初，平均價格在每兆瓦時人民幣450元左右。2022年下半年短暫上漲，2023年1月達到峰值每兆瓦時人民幣609.8元，原因為暫時的供應短缺，以及引入了新的定價機制，使得高峰時段的電價更加昂貴。自2023年3月以來，價格已回到每兆瓦時人民幣450元至人民幣500元的穩定區間。展望未來，由於供需平衡保持穩定，預計2025年至2029年期間電價將保持在每兆瓦時人民幣450元左右。

監管概覽

我們在業務的眾多方面均須遵守各種中國法律、規則及法規。本節載列適用於我們目前在中國境內的業務活動的最重要法律法規概要。

公司法規

1993年12月29日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國公司法》（「《公司法》」），該法最近於2023年12月29日經全國人大常委會修訂，並自2024年7月1日起施行。所有在中國成立的公司均須遵守《公司法》。《公司法》規定中國公司實體的設立、經營、公司結構和管理，並將公司分為有限責任公司和股份有限公司。

股東大會

根據《公司法》，股份有限公司的股東大會由全體股東組成。股東大會是公司的權力機構，依照《公司法》的規定行使職權。

股東大會每年召開一次。出現《公司法》規定的若干情形的，應當在兩個月內召開臨時股東大會。

《公司法》對出席股東大會的股東法定人數沒有具體規定。

根據《公司法》，除類別股份股東外，出席股東大會的股東就其持有的每股股份享有一票表決權，但公司持有的公司股份無表決權。

根據《公司法》，股東大會提出的決議案須經出席會議的股東（包括由受委代表代為出席者）所持過半數表決權通過，但對公司合併、分立、解散或增減註冊資本、變更公司形式或修改組織章程細則等事項作出的決議，須經出席會議的股東所持至少三分之二表決權（包括由受委代表代為出席者）通過。

股東可委託代表出席股東大會，代表應當出示股東向公司出具的授權書，並在授權範圍內行使表決權。

股份轉讓

股份有限公司股東持有的股份可根據相關法律及法規轉讓。記名股票以背書方式或者法律或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公司股東名冊。股東大會召開前二十日內或者公司確定分派股息的記錄日期前五日內，不得進行上述股東名冊的變更登記。

監管概覽

股權及股份轉讓限制

一般而言，境內公司發行H股的目標[編纂]應為境外[編纂]。境內[編纂]境內公司發行的H股，應當符合合格境內機構投資者（「QDII」）、境外投資備案（「ODI」）等跨境投資的相關規定。

根據《公司法》，公開發售前已發行的股份，自公司股票在證券交易所上市買賣之日起一年內不得轉讓。公司董事、監事、高級管理人員應當向公司申報其所持有的股份及其變動情況，在任職期間每年轉讓的股份不得超過其在任職期間所持有公司股份總數的25%。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的公司股份。組織章程細則可對公司董事、監事、管理人員轉讓其所持有的股份作出其他限制性規定。

類別股份權利變更

《公司法》並無關於類別股份權利變更的具體規定。然而，《公司法》規定，對於公司發行《公司法》未作出規定的其他類型的股份，國務院可另行制定規定。

有關食品經營的法律法規

食品安全

2009年2月28日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國食品安全法》（「《食品安全法》」），該法於2009年6月1日生效，並於2021年4月29日由全國人大常委會最新修訂。2009年7月20日，國務院頒佈《中華人民共和國食品安全法實施條例》（「《食品安全法實施條例》」），該條例於2019年10月11日由國務院最新修訂並於2019年12月1日生效。根據《食品安全法》及《食品安全法實施條例》，食品生產經營者應當依照法律、法規和食品安全標準從事生產經營活動，建立健全食品安全管理制度，採取有效措施預防和控制食品安全風險，保證食品安全。

根據《食品安全法》，食品安全相關的監督職責由國務院及相關部門承擔。國務院設立食品安全委員會。國務院食品安全監督管理部門對食品生產經營活動實施監督管理。國務院衛生行政部門組織開展食品安全風險監測和風險評估，會同國務院食品安全監督管理部門制定並公佈食品安全國家標準。國務院標準化行政部門提供國家標準編號。食品安全標準是強制執行的標準。除食品安全標準外，不得制定其他食品強制性標準。國務院其他有關部門承擔有關食品安全工作。

此外，中國已建立食品安全追溯制度。根據上述相關法律法規，食品生產經營者應當建立食品安全全程追溯體系，依照規定如實記錄並保存進貨查驗、出廠檢驗、食品銷售等

監管概覽

信息，保證食品可追溯。國務院食品安全監督管理部門會同國務院農業行政等有關部門建立食品安全全程追溯協作機制。

食品經營許可

2023年6月15日，國家市場監管總局發佈《食品經營許可和備案管理辦法》，該辦法自2023年12月1日起施行。《食品經營許可和備案管理辦法》規定，國家市場監管總局負責指導全國食品經營許可和備案管理工作。在中國境內從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可證，但若干法定情況除外。僅銷售預包裝食品的，應當報所在地縣級以上地方市場監督管理部門備案。食品經營者在不同經營場所從事食品經營活動的，應當依法分別取得食品經營許可證或進行備案。申請食品經營許可證，應當按照食品經營主體業態和經營項目分類提出。

根據《食品安全法》、《食品安全法實施條例》及《食品經營許可和備案管理辦法》，中國對食品經營實行許可制度。從事食品銷售以及餐飲服務的企業，應當依法取得許可。食品經營許可證的有效期為5年。食品經營者的經營條件發生變化，不再符合食品經營要求的，食品經營者應當立即採取整改措施；需要重新辦理許可手續的，應當依法辦理。食品經營者未依法取得許可從事食品經營活動的，將被沒收違法所得、非法經營的食品和工具以及用於非法經營的設施、原料。此外，還將面臨著罰款、責令停產及／或停業、拘留、追究刑事處罰的風險。

食品召回制度

《食品召回管理辦法》(「《食品召回管理辦法》」)由國家食品藥品監督管理總局(現已併入國家市場監管總局)於2015年3月11日頒佈、自2015年9月1日起施行並於2020年10月23日修訂。

根據《食品召回管理辦法》，食品經營者發現其任何經營的食品屬於不安全食品的，應當立即停止經營，告知相關食品生產經營者停止生產經營、提示消費者停止食用有關食品，並採取必要的措施防控食品安全風險。食品生產者知悉其生產經營的食品屬於不安全食品的，應當主動召回有關食品。食品生產經營者應當如實記錄停止生產經營、召回和處置不安全食品的名稱、商標、規格、生產日期、批次、數量等內容。記錄保存期限不得少於兩年。

食品經營者違反《食品安全法》及《食品召回管理辦法》，不立即停止經營、不主動召回不安全食品、不按規定時限啟動召回程序、不按照召回計劃召回不安全食品或者不處置不安全食品的，則由市場監督管理部門給予警告，並處人民幣10,000元以上人民幣30,000元以下罰款。

監管概覽

有關冷鏈的法律法規

國務院頒佈的、自2021年1月4日起實施的《中共中央、國務院關於全面推進鄉村振興加快農業農村現代化的意見》，鼓勵加快實施農產品倉儲保鮮冷鏈物流設施建設工程，推進小型倉儲保鮮冷鏈設施、產地低溫直銷配送中心和國家骨幹冷鏈物流基地建設。

國務院辦公廳於2021年11月26日發佈並於同日施行的《國務院辦公廳關於印發〈「十四五」冷鏈物流發展規劃〉的通知》，提出發展冷鏈物流是保障人民群眾食品藥品消費安全、促進城鄉產品雙向流通、全面推動鄉村振興的重要手段。對冷鏈物流的全部流程、環節、場景提出了更高的發展要求。同時，針對冷鏈物流「最先一公里」和「最後一公里」等行業發展，提出了科學可行的指導方案。

根據國務院頒佈及自2021年12月9日起實施的《國務院關於印發「十四五」現代綜合交通運輸體系發展規劃的通知》，強化國家骨幹冷鏈物流基地功能，完善綜合貨運樞紐冷鏈物流服務設施，加強不同運輸方式冷鏈設施銜接，補齊集配裝備和倉儲設施短板。

根據商務部（「商務部」）頒佈及自2021年6月30日起施行的《關於印發〈「十四五」商務發展規劃〉的通知》，國家將加強農產品供應鏈建設，完善農產品冷鏈物流基礎設施。

有關消費者權利及利益的法律法規

保護消費者權益的主要法律規定載於《中華人民共和國消費者權益保護法》（「《消費者保護法》」），該法於1993年10月31日頒佈，並自1994年1月1日起施行，且其後分別於2009年及2013年修訂。根據《消費者保護法》，經營者應當保證其提供的商品符合保障人身、財產安全的要求，應當向消費者提供有關商品的真實信息，應當保證其提供的商品應當具有的質量、性能、用途和有效期限。未有遵守《消費者保護法》的經營者，應當以退還貨款、更換或修理商品、消除影響、賠償損失及恢復名譽等方式承擔民事責任，而經營者侵害消費者合法權利及利益，構成犯罪的，依法對經營者或負責人員施以刑事懲處。

有關運輸的法規

有關道路運輸許可證的法規

根據國務院於2004年4月30日頒佈並於2023年7月20日最新修訂的《中華人民共和國道路運輸條例》，以及由交通運輸部於2005年6月16日發佈並於2023年11月10日最新修訂的《道路貨物運輸及站場管理規定》（「《道路貨運條例》」），從事道路貨運經營的，必須取得所在地縣

監管概覽

級道路運輸管理部門頒發的《道路運輸經營許可證》；每輛用於道路貨物運輸的車輛必須持有同一部門頒發的《道路運輸證》。縣級（危險品運輸則為其設區的市級）交通運輸管理機構負責簽發貨運經營企業的經營許可證和貨運經營車輛的經營許可證。企業應當按照《道路運輸經營許可證》規定的範圍從事貨物運輸經營，不得將《道路運輸經營許可證》轉讓或者出租給他人。根據中國交通運輸部辦公廳頒佈並自2019年1月1日起施行的《交通運輸部辦公廳關於取消總質量4.5噸及以下普通貨運車輛道路運輸證和駕駛員從業資格證的通知》，自2019年1月1日起，地方運輸管理部門對總質量4.5噸及以下的普通貨運車輛不再核發《道路運輸證》。

有關運輸車輛的法規

中國交通運輸部於2000年2月29日頒佈及於2021年8月11日最新修訂的《超限運輸車輛行駛公路管理規定》，規定在公路上行駛的貨運車輛不得載運超過本規定所述重量的貨物，其尺寸不得超過本規定所述的尺寸。違反該規定的車輛經營者可能每次會被處以最高人民幣30,000元的罰款。如果屢次違規，監管機構可能會暫停車輛經營者的業務運營及／或吊銷相關車輛的經營許可證。如果任何年度任何違規運輸的車輛總數超過該道路運輸企業的10%，該道路運輸企業須停業整頓，並可能被吊銷《道路運輸證》。

有關關稅及出口管制的法規

根據國務院於1985年3月7日制定並於2017年3月1日最新修訂的《中華人民共和國進出口關稅條例》，報關企業接受納稅義務人的委託，以納稅義務人的名義辦理報關納稅手續，因報關企業違反規定而造成海關少征漏徵稅款的，報關企業對少征或者漏征的稅款及滯納金與納稅義務人承擔連帶責任。報關企業接受納稅義務人的委託，以納稅義務人的名義辦理報關納稅手續的，報關企業與納稅義務人承擔納稅的連帶責任。全國人大常委會於2024年4月26日頒佈並自2024年12月1日起施行的《中華人民共和國關稅法》將替代《中華人民共和國進出口關稅條例》。根據《中華人民共和國關稅法》的規定，物流企業是關稅的扣繳義務人。

根據全國人大常委會於2020年10月17日頒佈的《中華人民共和國出口管制法》，任何組織和個人不得為出口經營者從事出口管制違法行為提供代理、貨運、寄遞、報關、第三方電子商務交易平台和金融等服務。明知出口經營者從事出口管制違法行為仍為其提供前述

監管概覽

服務的，給予警告，責令停止違法行為，沒收違法所得，違法經營額人民幣100,000元以上的，並處違法經營額三倍以上五倍以下罰款，沒有違法經營額或者違法經營額不足人民幣100,000元的，並處人民幣100,000元以上人民幣500,000萬元以下罰款。

有關外商投資的法規

境外投資者在中國的投資活動主要受商務部及國家發改委頒佈及不時修訂的《鼓勵外商投資產業目錄》(「《鼓勵目錄》」)及《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》(「《負面清單》」)，連同《中華人民共和國外商投資法》(「《外商投資法》」)及其各自的實施細則及附屬規定所監管。

全國人民代表大會於2019年3月頒佈並自2020年1月1日起生效的《外商投資法》，取代當時中國有關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》。《外商投資法》通過立法確立了外商投資准入、促進、保護及管理的基本框架，以形成投資保護及公平競爭。根據《外商投資法》，外商投資享有准入前國民待遇，但在《負面清單》中被視為「限制」或「禁止」行業的外商投資實體除外，並且國務院須頒佈或批准外商投資准入特別管理措施清單。為確保有效實施《外商投資法》，國務院於2019年12月頒佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》(「《實施條例》」)，《實施條例》自2020年1月1日起施行，其進一步明確國家鼓勵和促進外商投資，保護外商投資者合法權益，規範外商投資管理，持續優化外商投資環境及推進更高程度的對外開放。

國家發改委和商務部於2024年9月6日聯合修訂及發佈的，及自2024年11月1日起施行的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2024年版)》，取代先前的《負面清單》(國家發改委和商務部通常每1至3年修訂一次該清單)，且最近更新的《負面清單》已將外商投資准入限制行業的總數從31個減少至29個，即比此前的版本少了2個行業。根據《外商投資法》、《實施條例》及《負面清單》，除非滿足特定條件及情形，境外投資者不得投資《負面清單》中列明的禁止類行業，而外商投資限制類行業須滿足《負面清單》中規定的若干條件。《負面清單》之外的行業通常被視為「允許」外商投資。

根據國家發改委和商務部於2020年12月19日頒佈並自2021年1月18日起施行的《外商投資安全審查辦法》，任何已經或者可能對國家安全產生影響的外商投資，應當依照本辦法的規定接受安全審查。外國投資者或者中國境內相關當事人在任何重要基礎設施、重要交通運輸服務及涉及國家安全的其他重要領域進行投資並取得對所投資企業的實際控制權之前，應當主動向工作機制辦公室申報。

監管概覽

有關互聯網信息安全與隱私保護的法規

有關隱私保護的法規

根據《中華人民共和國民法典》，自然人的個人信息受法律保護。任何組織或者個人需要獲取他人個人信息的，應當依法取得並確保信息安全，不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或者公開他人個人信息。

此外，全國人大常委會於2015年8月29日頒佈並於2015年11月1日生效的《中華人民共和國刑法修正案(九)》規定，網絡服務提供者不履行適用法律及行政法規規定的信息網絡安全管理相關義務，經監管部門責令採取改正措施而拒不改正，有下列情形之一的，將被追究刑事責任：(i)致使違法信息大量傳播的；(ii)致使用戶信息洩露，造成嚴重後果的；(iii)致使刑事案件證據滅失，情節嚴重的；或(iv)有其他嚴重情節的，以及任何個人或實體(a)向他人非法出售或提供個人信息或(b)竊取或非法獲取任何個人信息，情節嚴重的將被追究刑事責任。

於2021年8月20日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國個人信息保護法》(「《個人信息保護法》」)，並於2021年11月1日生效。根據《個人信息保護法》，個人信息處理包括個人信息的收集、存儲、使用、加工、傳輸、提供、公開、刪除等，個人信息處理者在處理個人信息前，應當以顯著方式、清晰易懂的語言真實、準確、完整地向個人告知下列事項：(i)個人信息處理者的名稱、聯繫方式；(ii)個人信息的處理目的、處理方式，處理的個人信息種類、保存期限；(iii)個人行使《個人信息保護法》規定權利的方式和程序；及(iv)法律、行政法規規定應當告知的其他事項。個人信息處理者還應當根據處理目的、處理方式、個人信息的種類、對個人權益的影響以及可能存在的安全風險等，採取下列措施確保個人信息處理活動符合法律、行政法規的規定，防止未經授權的訪問和個人信息洩露、篡改、丟失：(i)制定內部管理制度和操作規程；(ii)對個人信息實施分類管理；(iii)採取相應的加密、去標識化等安全技術措施；(iv)合理確定個人信息處理操作權限，並定期對從業人員進行安全教育和培訓；(v)制定並組織實施個人信息安全事件應急預案；及(vi)法律、行政法規規定的其他措施。

違反《個人信息保護法》規定處理個人信息，或者處理個人信息未履行該法律規定的個人信息保護義務的，由履行個人信息保護職責的部門責令改正，給予警告，沒收違法所得，對違法處理個人信息的應用程序，責令暫停或者終止提供服務；個人信息處理者拒不改正的，並處人民幣一百萬元以下罰款；對直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣一萬元以上十萬元以下罰款。有前款規定的違法行為，情節嚴重的，由省級以上履行個人信息保護職責的部門責令個人信息處理者改正，沒收違法所得，並處人民幣五千萬元以下或者

監管概覽

上一年度營業額百分之五以下罰款。並可以責令暫停相關業務或者停業整頓、通報有關主管部門吊銷相關業務許可或者吊銷營業執照；對直接負責的主管人員和其他直接責任人員處人民幣十萬元以上一百萬元以下罰款，並可以決定禁止其在一定期限內擔任相關企業的董事、監事、高級管理人員和個人信息保護負責人。

近年來，中國政府機關已頒佈有關互聯網使用的法律及法規，以保護個人資料免受任何未經授權的披露。全國人大常委會於2000年頒佈並於2009年8月27日修訂的《全國人民代表大會常務委員會關於維護互聯網安全的決定》規定，（其中包括）通過互聯網進行的下列活動，根據中國法律構成犯罪的，將受到刑事處罰：(i)侵入具有重要戰略意義的計算機或系統；(ii)故意製作、傳播計算機病毒等破壞性程序，攻擊計算機系統及通信網絡，致使計算機系統及通信網絡遭受損害；(iii)違反國家規定，擅自中斷計算機網絡或者通信服務，致使計算機網絡或者通信系統不能正常運行；(iv)洩露國家秘密；(v)傳播虛假商業信息；或(vi)利用互聯網侵犯他人知識產權。

於2015年7月1日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國國家安全法》並於同日生效，據此，國家應維護國家主權、安全和網絡安全發展利益，國家應建立國家安全審查和監督制度，以審查（其中包括）外商投資、關鍵技術、網絡信息技術產品和服務以及其他可能影響中國國家安全的重大活動。

於2016年11月7日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國網絡安全法》（「《網絡安全法》」），自2017年6月1日起生效，適用於中國網絡的建設、運營、維護和使用以及網絡安全的監督管理。根據《網絡安全法》，網絡運營者開展業務和提供服務，應當遵守法律法規，履行網絡安全保護義務。通過網絡提供服務的，應當依照法律、法規和國家標準的強制性要求，採取技術措施和其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範違法犯罪活動，維護網絡數據的完整性、保密性和可用性，網絡運營者不得收集與其提供的服務無關的個人信息，不得違反法律規定或者雙方的約定收集、使用個人信息。

於2021年6月10日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國數據安全法》（「《數據安全法》」），該法於2021年9月1日生效。《數據安全法》主要就建立數據安全管理的基礎制度作出具體規定，包括數據分類分級管理制度、風險評估制度、監測預警機制和應急處置機制。此外，明確了開展數據活動的組織和個人的數據安全保護義務，落實數據安全保護責任。

2021年7月6日，中共中央辦公廳、國務院辦公廳聯合頒佈《關於依法從嚴打擊證券違法活動的意見》。意見強調，要加強對非法證券活動的治理和對境內公司境外上市的監管，完善數據安全、跨境數據流動、涉密信息管理等相關法律法規。

監管概覽

2024年9月24日，國務院公佈《網絡數據安全管理條例》（「《網絡數據安全條例》」），自2025年1月1日起施行。其中規定，網絡數據處理者開展網絡數據處理活動，影響或者可能影響國家安全的，應當按照國家有關規定進行國家安全審查。此外，《網絡數據安全條例》亦就個人信息保護、重要數據安全、數據跨境安全管理及網絡平台服務提供者義務等方面對網絡數據處理者進行的數據處理活動作出其他具體規定。

於2021年12月28日，國家互聯網信息辦公室及其他十二個中國監管機構聯合修訂及頒佈《網絡安全審查辦法》（「《網絡安全審查辦法》」），並於2022年2月15日生效。《網絡安全審查辦法》規定，（其中包括）(i)關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營者開展數據處理活動，影響或者可能影響國家安全的，應當接受國家互聯網信息辦公室負責實施網絡安全審查的部門網絡安全審查辦公室的網絡安全審查；(ii)掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴國外上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查；及(iii)倘有關監管機構認為發行人的網絡產品或服務或數據處理活動影響或可能影響國家安全，有關監管機構可啟動網絡安全審查。

於2022年7月7日，國家互聯網信息辦公室頒佈了《數據出境安全評估辦法》，自2022年9月1日起施行，並要求數據處理者向境外接收方提供在中國境內運營中收集和產生的重要數據或提供根據相關法律應當進行安全評估的個人信息的，應當申報數據出境安全評估。

有關安全生產、環境保護及節能審查的法律法規

安全生產

根據全國人大常委會於2021年6月10日最新修訂並自2021年9月1日起施行的《中華人民共和國安全生產法》（《安全生產法》），在中國境內從事生產經營活動的單位，應當遵守《安全生產法》和其他有關安全生產的法律、法規，加強安全生產管理。生產經營單位應當建立健全安全生產責任制和安全生產規則，改善安全生產條件，加強安全生產標準化建設，提高安全生產水平並確保生產安全。生產經營單位的主要負責人對本單位的安全生產工作全面負責。對違反《安全生產法》的行為，可視情節輕重給予罰款及處罰、停業整頓、責令停止經營，構成犯罪的，依法追究刑事責任。

環境保護

根據全國人大常委會於2014年4月24日最新修訂及於2015年1月1日生效的《中華人民共和國環境保護法》（《環境保護法》），任何在經營或其他活動中排放或將排放污染物的單位，必

監管概覽

須採取有效的環保措施，控制及妥善處理有關活動中產生的廢氣、廢水、廢渣、粉塵、惡臭氣體、放射性物質、噪聲、振動、電磁波輻射等有害物質。國家依法實施排污許可管理制度。

根據全國人大常委會於2018年12月29日最新修訂並於同日生效的《中華人民共和國環境影響評價法》、國務院於2017年7月16日修訂並自2017年10月1日施行的《建設項目環境保護管理條例》及原環境保護部於2017年11月20日發佈並自同日起施行的《建設項目竣工環境保護驗收暫行辦法》，中國實行建設項目環境影響評價制度。建設單位應當在建設項目開工前報批環境影響報告書或者環境影響報告表，或者按照國務院環境保護行政主管部門的規定報送環境影響登記表備案。此外，編製環境影響報告書、環境影響報告表的建設項目竣工後，建設單位應當按照國務院環境保護行政主管部門規定的標準和程序，對配套建設的環境保護設施進行驗收，編製驗收報告。分期建設、分期投入生產或者使用的建設項目，其相應的環境保護設施應當分期驗收。建設項目配套建設的環境保護設施經驗收合格，方可投入生產或者使用；未經驗收或者驗收不合格的，不得投入生產或者使用。

根據全國人大常委會於2020年4月29日最新修訂及自2020年9月1日起施行的《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》（「《固廢法》」），任何產生、收集、儲存、運輸、利用、處置固體廢物的單位或個人，應當採取措施，防止或者減少固體廢物對環境的污染，對所造成的環境污染依法承擔責任。如果固體廢物中含有危險廢物，則應按照危險廢物管理辦法進行管理。

根據全國人大常委會於2017年6月27日最新修訂及自2018年1月1日起施行的《中華人民共和國水污染防治法》，直接或者間接向水體排放工業廢水和醫療污水以及按照規定應當取得排污許可證方可排放廢水、污水的企業事業單位和其他生產經營者，應當取得排污許可證。此外，新建、改建、擴建直接或者間接向水體排放污染物的項目，應當依法進行環境影響評價。水污染防治設施應當與項目主體工程同時設計、同時施工、同時投入使用。

根據全國人大常委會於2018年10月26日最新修訂並於同日生效的《中華人民共和國大氣污染防治法》，企業事業單位和其他生產經營者應當按照國家有關規定和監測規範，對其排放的工業廢氣或《中華人民共和國大氣污染防治法》第七十八條規定名錄中所列有毒有害大氣污染物進行監測，並保存原始監測記錄。排放工業廢氣或者上述名錄中所列有毒有害大氣污染物的企業事業單位以及其他依法實行排污許可管理的單位，應當取得排污許可證。

監管概覽

此外，企業事業單位和其他生產經營者建設對大氣環境有影響的項目，應當依法進行環境影響評價、公開環境影響評價文件；向大氣排放污染物的，應當符合大氣污染物排放標準，遵守重點大氣污染物排放總量控制要求。

根據國務院於2021年1月24日發佈並自2021年3月1日起施行的《排污許可管理條例》，實行排污許可管理的企業事業單位和其他生產經營者，應當依照《排污許可管理條例》規定排放污染物，未取得排污許可證的，不得排放污染物。環保部門對違反《環境保護法》的個人或企業實施各種行政處罰，如罰款、責令改正、限制生產或停產整頓、責令停業等。

消防安全

根據全國人大常委會於2021年4月29日修訂並於同日生效的《中華人民共和國消防法》，國務院應急管理部門和縣級以上地方人民政府應急管理部門對消防工作實施監督管理。消防設計和施工必須符合國家建設項目消防技術標準。

根據中國住房和城鄉建設部於2023年8月21日最新修訂及自2023年10月30日起正式施行的《建設工程消防設計審查驗收管理暫行規定》，特殊建設項目應當進行消防設計審查驗收。對於特殊建設項目以外的建設項目，應當向主管部門辦理建設項目消防驗收備案。

節能審查

根據全國人大常委會於2018年10月26日最新修訂並於同日生效的《中華人民共和國節約能源法》，國家實行固定資產投資項目節能評估和審查制度。不符合強制性節能標準的項目，建設單位不得開工建設；已經建成的，不得投入生產、使用。政府投資項目不符合強制性節能標準的，依法負責項目審批的機關不得批准建設。具體辦法由國務院管理節能工作的部門會同國務院有關部門制定。

根據國家發改委於2023年3月28日修訂並自2023年6月1日施行的《固定資產投資項目節能審查辦法》，固定資產投資項目節能審查意見是項目開工建設、竣工驗收和運營管理的重要依據。政府投資項目，建設單位在報送項目可行性研究報告前，需取得節能審查機關出具

監管概覽

的節能審查意見。企業投資項目，建設單位需在開工建設前取得節能審查機關出具的節能審查意見。未進行節能審查，或節能審查未通過的項目，建設單位不得開工建設，已經建成的不得投入生產、使用。

有關土地及建設項目的法規

土地出讓

根據國務院於1990年5月19日頒佈、於2020年11月29日最新修訂並自同日起施行的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，國家實行國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用權出讓可以採用協議、招標或拍賣方式。土地使用者須向國家支付土地使用權出讓金，國家將土地使用權在約定年限內出讓給土地使用者。獲得土地使用權的土地使用者可將土地使用權在使用年限內轉讓、出租、抵押或用於其他商業開發活動。

建設項目規劃

根據上述條例以及全國人大常委會於1994年7月5日頒佈、於2019年8月26日最新修訂並自2020年1月1日起施行的《中華人民共和國城市房地產管理法》的規定，土地使用權出讓須由相關土地管理部門與土地使用者簽訂出讓合同。土地使用者必須按照出讓合同約定支付土地出讓金。土地使用者在支付全部出讓金後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，以取得土地使用權。土地使用者應按照出讓合同的規定和城市規劃的要求，開發、利用、經營土地。

根據建設部(住房和城鄉建設部的前身)於1992年12月4日頒佈、於2011年1月26日修訂並自同日起施行的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地受讓方應向城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證，以便辦理土地使用權證。根據全國人大常委會於2007年10月28日頒佈、於2019年4月23日最新修訂並於同日實施的《中華人民共和國城鄉規劃法》，在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線或其他工程建設的建設單位，必須向相關城鄉規劃主管部門取得建設工程規劃許可證。

根據建設部於1999年10月15日頒佈、於2021年3月30日最新修訂並自同日起施行的《建築工程施工許可管理辦法》，在中國境內從事各類房屋建築及其附屬設施的建造、裝修裝飾和與其配套的線路、管道、設備的安裝，以及城鎮市政基礎設施工程的施工，建設單位在開工前應當依照《建築工程施工許可管理辦法》的規定，向工程所在地的縣級以上人民政府住房城鄉建設主管部門申請領取施工許可證。工程投資額在人民幣30萬元以下或者建築面積在300平方米以下的建築工程，無須辦理施工許可證。

監管概覽

根據住房和城乡建设部於2013年12月2日頒佈並自同日起施行的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，在中國境內新建、擴建、改建的各類房屋建築和市政基礎設施工程的建設單位應當自工程竣工驗收合格之日起15日內向工程所在地的縣級以上地方人民政府建設主管部門備案。

有關租賃的法規

根據《中華人民共和國民法典》，不動產或者動產的所有人依法享有佔有、使用、收益和處分該等財產的權利。經出租人同意，承租人可以將租賃房屋轉租給第三方。承租人轉租房屋的，承租人與出租人訂立的租賃合同仍然有效。承租人未經出租人同意轉租房屋的，出租人有權終止租賃。此外，如果租賃房屋的所有權在承租人佔有期間根據租賃合同條款發生變化，不影響租賃合同的有效性。此外，根據《中華人民共和國民法典》，如果抵押物在抵押權成立前已出租並轉讓，則原租賃不受該抵押權的影響。

根據住房和城乡建设部於2010年12月1日頒佈及自2011年2月1日起施行的《商品房屋租賃管理辦法》，出租人和承租人須於簽訂物業租賃合同後30日內向租賃物業所在地的市級或縣級建設或房地產部門辦理物業租賃登記備案手續。如果公司未按上述方式行事，可責令其限期整改；若該公司未能整改，則可對每份租賃協議處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下的罰款。

根據自2021年1月1日起施行的《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋(2020修正)》，倘根據租賃合同條款，在承租人佔有期間租賃房屋的所有權發生變化，且承租人要求受讓人繼續履行原租賃合同的，中國法院應予支持，但在租賃房屋租賃前已設立抵押權且因抵押權人實現抵押權而發生所有權變更的除外。

國家消防救援局於2023年7月14日頒佈的《租賃廠房和倉庫消防安全管理辦法(試行)》，明確租賃廠房倉庫出租人與承租人各自的消防安全管理責任，允許出租人與承租人通過合同約定各自的消防安全管理責任。根據《租賃廠房和倉庫消防安全管理辦法(試行)》，租賃廠房或倉庫的出租人與承租人應當以書面形式明確各方的消防安全責任，未以書面形式明確該等責任的，出租人負責統一管理公共疏散通道、安全出口、建築物消防設施、消防車通道，而承租人則負責租賃廠房、倉庫的消防安全。

監管概覽

有關知識產權的法規

商標

根據全國人大常委會於1982年8月23日頒佈、於2019年4月23日最新修訂並自2019年11月1日起施行的《中華人民共和國商標法》及國務院於2002年8月3日頒佈、後於2014年4月29日修訂並自2014年5月1日起施行的《中華人民共和國商標法實施條例》，註冊商標的有效期為十年，可根據商標所有人的要求續展十年。商標許可協議須向商標局備案以供記錄，而《中華人民共和國商標法》已就商標註冊採納「先申請先註冊」原則。構成侵犯註冊商標專用權的行為包括但不限於未經商標註冊人許可，在相同或者類似商品上使用與其註冊商標相同或者近似的商標，侵權人將被責令立即停止侵權行為，並可能被處以罰款。侵權人還可能對權利人的損失承擔責任，賠償金額等於侵權人因侵權行為獲得的收益或權利人因侵權人的侵權行為遭受的損失。權利人的損失或者侵權人獲得的利益難以確定的，賠償數額應當參照該商標許可使用費的倍數合理確定。對惡意侵犯商標專用權，情節嚴重的，可以在按照上述方法確定數額的一倍以上五倍以下確定賠償數額。賠償數額應當包括權利人為制止侵權行為所支付的合理開支。

著作權

根據全國人大常委會頒佈並於2020年11月最新修訂的《中華人民共和國著作權法》及其相關實施條例，中國公民、法人或其他組織對其作品（其中包括文學作品、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件）享有著作權（無論是否發表）。受保護作品的著作權人享有關於其作品發表、署名、修改、完整性、複製、發行、出租、展覽、表演、放映、廣播、信息網絡傳播、攝制、改編、翻譯、彙編的人身權和財產權，以及著作權人應享有的其他權利。

根據國務院於1991年6月4日頒佈並於2013年1月30日最新修訂的《計算機軟件保護條例》及於2002年2月20日頒佈的《計算機軟件著作權登記辦法》，國家版權局主要負責中國軟件著作權的登記及管理，並認可中國版權保護中心為軟件登記機構。中國版權保護中心應當按照規定向計算機軟件著作權申請人頒發登記證書。

專利

根據全國人大常委會頒佈、於2020年10月最新修訂及自2021年6月1日起施行的《中華人民共和國專利法》及其實施細則，專利分為三類，即發明專利、外觀設計專利及實用新型專利。發明專利權、外觀設計專利權和實用新型專利權的期限分別為20年、15年和10年，均

監管概覽

自申請日起計算。未經專利權人許可，實施其專利，即侵犯其專利權，須向專利權人承擔賠償責任，並可能被處以罰款，甚至承擔刑事責任。

域名

工信部於2017年頒佈《互聯網域名管理辦法》，該辦法採用「先申請先註冊」原則向申請人分配域名，並規定工信部對全國的域名服務進行監管並推廣中國域名體系。完成註冊程序後，申請人將成為相關域名的持有人。

有關僱傭及社會福利的法規

僱傭

規管僱傭關係的主要中國法律法規為《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》」）及其實施細則，該等法律法規對僱主訂立固定期限僱傭合同、僱用臨時僱員及解僱僱員施加嚴格規定。

由全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、自2008年1月1日起施行並於2018年12月29日最新修訂的《勞動合同法》主要旨在規管僱傭關係的權利和義務，包括勞動合同的訂立、履行和終止。根據《勞動合同法》，用人單位與勞動者即將或者已經建立勞動關係的，應當以書面形式訂立勞動合同。用人單位不得強迫勞動者超時工作，用人單位必須根據國家法規向勞動者支付加班費。此外，勞動者工資不得低於當地最低工資標準，並須及時支付給勞動者。

《勞動合同法》對使用臨時代理機構僱員（在中國稱為「被派遣員工」）施加嚴格的規定。被派遣員工有權與全職僱員同工同酬。用人單位僅可在臨時性、輔助性或替代性的工作崗位使用被派遣員工。根據人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈並自2014年3月1日實施的《勞務派遣暫行規定》，用人單位使用的被派遣員工數量不得超過其僱員總量的10%。勞務派遣用工比例超過10%的用人單位，逾期不改正的，以每人人民幣5,000元至人民幣10,000元的標準處以罰款。

社會保險

全國人大常委會於2010年頒佈並於2018年12月29日最新修訂的《中華人民共和國社會保險法》（「《社會保險法》」）已建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險等社會保險制度，並已詳細闡述未能遵守有關社會保險相關法律法規的用人單位的法律義務及責任。根據《社會保險法》及國務院於1999年1月22日頒佈、於2019年3月24日最新修訂並自同日起施行的《社會保險費徵繳暫行條例》，企業應在當地社會保險部門辦理社會保

監管概覽

險登記，並為僱員代繳或代扣相關社會保險。任何未能作出社會保險供款的用人單位可能會被責令整改不合規情況，並被要求在規定的期限內繳存規定的供款，並須按每日0.05%的比率自到期日起繳納滯納金。如果用人單位仍未能在規定的時間內作出有關供款，則可能會被處以逾期金額一倍至三倍的罰款。

最高人民法院於2025年7月31日公佈並於2025年9月1日起施行的《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)》對用工主體責任、勞動關係確認、服務期和競業期、勞動合同履行終止、社保繳納等方面問題進行了規制，其中明確對社會保險領域的爭議作出規範，規定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，人民法院應當認定相關約定或承諾無效。勞動者有權據此解除勞動合同並要求用人單位支付經濟補償，人民法院對此依法予以支持。

住房公積金

根據國務院於1999年4月3日頒佈並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，企業須在住房公積金管理中心登記及開立銀行賬戶以存放員工的住房公積金。用人單位也須按時足額繳存住房公積金，金額不少於員工上一年度月平均工資的5%。用人單位逾期不繳或者少繳的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

未辦理員工住房公積金繳存登記、開立賬戶的，由住房公積金管理中心責令用人單位限期辦理，逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。

有關外匯的法規

有關外幣兌換的法規

中國監管外幣兌換的主要法規為於2008年8月最新修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》。根據中國外匯條例，經常項目款項，例如利潤分配、利息款項和貿易及服務相關外匯交易，可在遵守若干程序規定的情況下，無需事先獲得國家外匯管理局批准，即可用外幣進行交易。相反地，如果將人民幣轉換為外幣，並匯出中國，以支付如直接投資、償還外幣計值的貸款、投資匯回及中國境外證券投資等資本項目，須取得相關政府機構的批准或進行登記。

國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(「國家外匯管理局19號文」)，該通知於2015年6月1日生效，於2019年12月30日部分廢除，並於2023年3月23日最新修訂。國家外匯管理局19號文在全國範圍內擴大外商投資企業外匯資本金結匯管理改革試點。外商投資企業外匯資本金實行意願結匯制度。國家外匯管理局於2016年6月進一步頒佈及於2023年12月4日修訂的《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》(「國家外匯管理局16號文」)(其中包括)

監管概覽

修訂了國家外匯管理局19號文的一些條款。根據國家外匯管理局19號文及國家外匯管理局16號文，外商投資公司將外幣註冊資本兌換為人民幣資本的流向及用途受到管制，除非其業務範圍所允許，該等人民幣資本不得用於其業務範圍以外的業務，也不得用於向非聯屬人士提供貸款。

國家外匯管理局於2019年10月頒佈並於2023年12月4日修訂的《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(或國家外匯管理局28號文)，取消並非從事投資業務的外商投資企業使用其資本金進行境內股權投資的限制，並允許並非從事投資業務的外商投資企業使用其資本金在中國合法地進行股權投資，前提是該等投資並無違反《負面清單》，且目標投資項目為真實項目並遵守中國法律。根據國家外匯管理局於2020年4月頒佈的《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》(「國家外匯管理局8號文」)，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、外債和境外上市資本項目收入用於境內支付，無需事先向銀行提供每筆交易的真實性證明材料。經辦銀行應遵循有關要求進行事後抽查。

有關股權激勵計劃的法規

根據國家外匯管理局於2012年2月頒佈的《國家外匯管理局關於境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》(「國家外匯管理局7號文」)，身為中國公民或連續居住於中國不少於一年的非中國公民的僱員、董事、監事及其他高級管理人員參與境外上市公司任何股權激勵計劃的，除若干例外情況外，須通過一家境內代理機構在國家外匯管理局登記。此外，須聘請境外受托機構，辦理與行使或出售股票期權及購買或出售股份和權益有關的事項。

中國居民根據股權激勵計劃出售股份的外匯收入及境外上市公司派發的股息須匯入境內機構在中國開立的銀行賬戶後分配給中國居民。

有關稅務的法規

企業所得稅

根據全國人大常委會頒佈並於2018年12月29日最新修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院頒佈並於2024年12月最新修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(統稱為《企業所得稅法》)，外商投資企業及境內企業均按統一稅率25%繳納企業所得稅，但對特殊行業及項目給予稅收優惠的情況除外。符合條件的小型微利企業，減按20%的稅率繳納企業所得稅。需要中國政府重點扶持的高新技術企業，減按15%的稅率繳納企業所得稅。

監管概覽

增值稅

根據國務院頒佈並於2017年11月19日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及財政部頒佈、於2011年10月28日最新修訂並自2011年11月1日起生效的《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》，在中國境內從事貨品銷售、提供加工、修理修配服務或者進口貨品的企業及個人，為增值稅的納稅人。

根據自2018年5月起施行的《財政部、稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》，銷售、進口貨物的17%和11%的增值稅稅率分別調整為16%和10%。

根據於2019年3月20日頒佈並自2019年4月1日起施行的《財政部、稅務總局、海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》，銷售、進口貨物的16%和10%的增值稅稅率分別調整為13%和9%。

股息分派

中國規管外商投資企業股息分派的主要法律、規則及法規為《公司法》以及《外商投資法》及其實施條例。根據該等規定，外商投資企業僅可使用按照中國會計準則及規則確定的累計利潤(若有)支付股息。中國公司每年須將其各自稅後累計利潤的至少10%(若有)分配至若干資本公積金，直至該等公積金總金額達到該企業註冊資本的50%為止。在抵銷上一個財政年度產生的任何虧損前，中國公司不得分配任何利潤。上一個財政年度保留的利潤可連同當前財政年度的可分配利潤一同分配。

根據全國人民代表大會於2020年5月28日頒佈並於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》，追討債務(包括追討已宣派股息)的訴訟時效為三年。相關訴訟時效到期前，公司不得行使權力沒收任何未領取的股份股息。

根據2018年8月31日最新修訂的《中華人民共和國個人所得稅法》及2018年12月18日最新修訂的《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》，須就中國企業分派的股息按20%的稅率繳納個人所得稅。對於非中國居民的外籍個人，從中國境內企業取得的股息通常應繳納20%的個人所得稅，除非國務院稅務機關特別豁免或根據相關稅收協定予以減免。

《企業所得稅法》規定，自2008年1月1日起，向未在中國設立機構或營業地點或設有該等機構或營業地點，但有關收入與該機構或營業地點並無實際聯繫(但以該等股息來自中國境內為限)的非中國居民投資者宣派的股息通常適用10%的企業所得稅稅率，但任何該等非中國居民投資者註冊成立的司法管轄區與中國簽訂的稅收協定規定享有預扣稅優惠安排則除外。

監管概覽

居住在已與中國簽訂避免雙重徵稅協定或調整的司法管轄區的非居民投資者，可能有權就從中國公司收取的股息享有中國企業所得稅減免。中國目前已與香港、澳門以及澳大利亞、加拿大、法國、德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國、美國等多個國家和地區簽訂避免雙重徵稅協定或安排。根據相關稅收協定或安排有權享受優惠稅率的非中國居民企業須向中國稅務機關申請退還超出協定稅率的企業所得稅，而退稅申請須經中國稅務機關批准。

有關證券及境外上市的法規

證券法律法規

由全國人大常委會於1998年12月29日頒佈、於2019年12月28日最新修訂並自2020年3月1日起施行的《中華人民共和國證券法》(「《中國證券法》」)已對中國證券市場的活動進行了全面監管，包括證券發行及交易，上市公司、證券交易所、證券公司的收購以及證券監管機構的職責等。《中國證券法》進一步規定，境內企業在境外直接或者間接發行證券或者在境外上市證券的，應當符合國務院的有關規定；以外幣認購及買賣境內公司股份的，具體辦法由國務院另行規定。中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)是國務院設立的證券監督管理機構，負責依法監督管理證券市場，維護市場秩序，保障市場合法運行。目前，H股的發行及交易主要受國務院及中國證監會頒佈的法規及規則規管。

境外上市

於2023年2月17日，中國證監會頒佈有關境內公司境外發行及上市備案管理的一些法規，包括《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》及五項配套指引(連同《境外上市試行辦法》，統稱為「《境外上市規定》」)。根據《境外上市規定》，尋求以直接或間接方式在境外市場發行及上市證券的中國境內公司須在提交境外上市申請後三個工作日內向中國證監會提交所需文件。

根據《境外上市規定》，存在下列情形之一的，不得在境外發行上市：(1)法律、行政法規或者國家有關規定明確禁止該等證券發行上市的；(2)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；(3)擬發行上市的境內企業或者其控股股東、實際控制人最近三年內存在貪污、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；(4)擬發行上市的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(5)境內企業的控股股東或受控股股東及／或實際控制人支配的其他股東持有的股權存在重大權屬糾紛的。此外，根據《境外上市規定》，發行人在境外市場發行證券並上市後，應當在發生並公開披露以下情況後的三個工作日內向中國證監會提

監管概覽

交報告：(1)控制權變更；(2)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；(3)轉換上市地位或者上市板塊；(4)主動終止上市或者強制終止上市。境內公司境外發行上市應當嚴格遵守相關法律、行政法規及有關外商投資、網絡安全、數據安全等國家安全的規定，切實履行維護國家安全的義務。

於2023年2月24日，中國證監會及三個其他相關政府機構共同頒佈《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》（《保密規定》）。根據《保密規定》，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或者公開披露任何涉及國家秘密和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。為境內企業境外發行上市提供相應服務的證券公司、證券服務機構在中國境內形成的工作底稿應當存放在中國境內，跨境轉移須按國家有關規定辦理審批手續。

有關H股「全流通」的法規

「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）到香港聯交所上市流通。

於2019年11月14日，中國證監會發佈《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》（「《全流通》指引」），並於2023年8月10日修訂。如《「全流通」指引》所述，境內未上市股份股東可自主確定申請流通的股份數量和比例。該決定應通過相互協商達成，確保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。隨後，這些股份對應的H股上市公司可能會被授權向中國證監會進行「全流通」備案。尚未上市的境內股份有限公司可在申請境外首次公開發行上市時向中國證監會提出「全流通」申請。境內未上市股份到聯交所上市流通後，不得再轉回境內。根據2023年3月31日生效的《境外上市辦法》，境內企業直接境外發行上市的，持有其境內未上市股份的股東申請將其持有的境內未上市股份轉換為境外上市股份並到境外交易場所上市流通，應當符合中國證監會有關規定，並委託境內企業向中國證監會備案。

於2019年12月31日，中國證券登記結算有限責任公司（「中國結算」）與深圳證券交易所（「深交所」）聯合公佈《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》。《實施細則》未作規定的，參照中國結算及中國證券登記結算（香港）有限公司、深交所其他業務規則辦理。

歷史、發展及公司架構

概覽

我們是一家冷凍食品倉儲服務及冷凍食品門店租賃服務提供商，總部位於湖南省長沙市，主要提供冷凍食品倉儲服務。自2006年成立以來，我們已開發出一種業務模式，即將食品凍庫與冷凍食品門店租賃相結合，使我們能夠將冷凍食品供應鏈上的批發商及零售商連接在一起。

我們的歷史可追溯至2006年，當時我們的控股股東紅星實業及其他早期股東成立本公司的前身湖南紅星冷凍食品有限公司（一家於中國註冊成立的有限公司），並開始經營冷凍食品倉儲及冷凍食品門店租賃業務。於2000年代初期，長沙的冷鏈行業處於起步階段，鮮有市場參與者從事專業冷凍食品倉儲及冷凍食品門店租賃業務。憑藉我們早期股東（其中大部分為倉庫業主）的行業遠見及集體智慧，我們進入中國冷鏈行業，並於2008年開始冷凍食品倉儲服務及冷凍食品門店租賃服務。

於2019年12月9日，我們根據適用中國法律及法規由有限責任公司改制為股份有限公司，更名為紅星冷鏈（湖南）股份有限公司。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本公司由紅星實業控制，紅星實業為我們的直接控股股東，控制本公司已發行股本總額的58.25%，並由紅星中心全資控制。紅星實業亦擔任紅日景明及紅日明升各自的唯一普通合夥人，兩家公司分別控制本公司已發行股本總額的8.06%及4.66%，為我們的早期股東、業務夥伴及僱員的持股平台。因此，我們的控股股東包括紅星實業、紅日景明、紅日明升及紅星中心，彼等合共控制本公司已發行股本總額的70.97%。於[編纂]完成後及假設[編纂]未獲行使，我們的控股股東將共同控制本公司已發行股本總額的[編纂]%。更多詳情請參閱「我們於往績記錄期間的公司發展及主要股權變動」及「與控股股東的關係」。

業務里程碑

下表載列本集團的主要業務發展里程碑：

年份	里程碑
2006年	本公司於湖南成立為有限責任公司。
2008年	我們的一期*工程竣工驗收，可用庫容超過13,000噸。 我們開始提供冷凍食品倉儲服務和冷凍食品門店租賃服務。
2009年	我們的二期*工程竣工驗收，這使得我們的總可用庫容增加到超過26,000噸。
2011年	我們的三期*工程竣工驗收，這使得我們的總可用庫容增加到超過69,000噸。

歷史、發展及公司架構

年份	里程碑
2016年	我們的四期*工程竣工驗收，這使得我們的總可用庫容增加到超過130,000噸。 我們的冷凍食品門店租賃業務場所升級，佔地超過36,000平方米，成為湖南省冷凍食品行業的中心樞紐。
2017年	本公司獲中國倉儲與配送協會評為2017年度「全國冷鏈倉儲百強企業」。
2018年	我們收購紅星北盛，這使得我們的總可用庫容增加到超過154,000噸。
2019年	本公司改制為股份有限公司。
2020年	本公司獲中國物流與採購聯合會評為「全國冷鏈物流百強企業」、「五星級冷鏈物流企業」及「AAAA冷鏈物流企業」。
2024年	我們的五期工程竣工驗收，這使得我們的總可用庫容增加到超過230,000噸。 本公司獲中國倉儲與配送協會授予「一級綠色倉庫(直供中心)」稱號。 本公司獲評為湖南省農業產業化省級龍頭企業。

* 我們的一至四期項目旨在為客戶提供倉儲及裝卸服務以及門店租賃服務。

我們於往績記錄期間的公司發展及主要股權變動

下文載列本公司於往績記錄期間及直至本文件日期的公司歷史及主要股權變動。

本公司的早期歷史及成立

我們的歷史可追溯至2006年10月16日，當時紅星實業及其他早期股東通過自有資金成立本公司的前身湖南紅星冷凍食品有限公司。於2000年代初期，長沙的冷鏈服務行業處於起步階段，鮮有市場參與者從事專業冷凍食品倉儲及冷凍食品門店租賃業務。憑藉我們早期股東(其中大部分為倉庫業主)的行業遠見及集體智慧，我們進入中國冷鏈服務行業並自此實現穩步發展。

歷史、發展及公司架構

我們的初始註冊資本為人民幣10,000,000元，由以下各方共同擁有：

股東名稱／姓名	持股百分比
	(%)
紅星實業	60.00
張明生	1.00
其他個人股東 ⁽¹⁾	39.00
總計	100.00

(1) 有22名早期個人股東，各自持有本公司不超過4%的股權，且為獨立第三方。該等股東為本公司僱員或業務夥伴。

2012年註冊資本增加

於2012年9月30日，本公司股東大會批准將本公司的註冊資本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣40.0百萬元。增加註冊資本由紅星實業、22名原個人股東及四名新個人股東認購。紅星實業通過現金出資(人民幣1,280,000元)及位於長沙市雨花區洞井鎮的一幅地塊的土地使用權出資(人民幣16,720,000元)的方式認購了人民幣18.0百萬元的增加註冊資本，其價值經計及獨立第三方的專業評估報告經公平磋商後釐定。剩餘人民幣22.0百萬元的增加註冊資本由26名個人股東以現金出資的方式認購。紅星實業及個人股東的相關現金出資已於2012年10月29日全部支付，並完成了相關的工商登記手續。

2012年股權轉讓

於2012年9月25日，六名獨立個人股東分別與六名獨立個人(彼等為各轉讓人的聯屬人士)簽訂了六份獨立的股份轉讓協議，以按彼等各自於本公司的股權對應的註冊資本面值，合計轉讓本公司8.75%的股權。同時，張明生先生亦與其女兒張潔女士及張穎女士簽訂了一份股份轉讓協議，以按其於本公司1%股權對應的註冊資本面值，轉讓其於本公司1%股權。此次股權轉讓完成後，本公司股權結構如下：

股東名稱／姓名	持股百分比
	(%)
紅星實業	60.00
張潔 ⁽¹⁾	0.50
張穎 ⁽¹⁾	0.50
其他個人股東 ⁽²⁾	39.00
總計	100.00

附註：

(1) 張潔及張穎為張明生先生的女兒。

(2) 有25名早期個人股東，彼等各自持有本公司不超過4%的股權，為獨立第三方。該等股東為本公司僱員或業務夥伴。

歷史、發展及公司架構

2015年股權轉讓

於2015年11月10日，當時27名個人股東(除執行董事張明生的女兒張潔及張穎外，均為當時僱員或獨立業務夥伴)與紅日景明(亦為紅星實業控制的持股平台的有限合夥企業)訂立股份轉讓協議，據此，當時27名個人股東同意將彼等於本公司的部分股權(合共為本公司10%股權)按面值轉讓予紅日景明，以加強與核心僱員及業務夥伴的長期關係。轉讓於2015年11月19日完成。有關紅日景明有限合夥人的詳情，請參閱「—我們的公司架構」圖表附註。

2018年收購紅星北盛及增加註冊資本

為加強我們的冷鏈服務能力，於2018年6月28日，紅星實業、紅日明升及湖南省食品產業有限責任公司(前稱湖南省食品總公司)及湖南省食品公司(「湖南食品」)(為獨立第三方)訂立增資協議，據此，紅星實業、紅日明升及湖南食品同意分別認購本公司增加的註冊資本人民幣4,910,008元、人民幣2,406,867元及人民幣2,310,592元，對價分別為人民幣70,949,620元、人民幣34,779,230元及人民幣33,388,060元。該對價為交換彼等各自於紅星北盛的股權而支付。紅星北盛的收購於2018年6月29日完成。對價乃經考慮由專業獨立第三方編製的紅星北盛估值報告後經公平磋商釐定。註冊資本增加完成後，紅星北盛成為我們的全資子公司，而本公司的註冊資本由人民幣40,000,000元增至人民幣49,627,467元。紅日明升為一家於中國成立的有限合夥企業，目的為持有於紅星北盛的投資，其普通合夥人為紅星實業。有關紅日明升有限合夥人的詳情，請參閱「—我們的公司架構」圖表附註。收購紅星北盛及增加註冊資本後，本公司股權結構如下：

股東名稱／姓名	持股百分比 (%)
紅星實業	58.25
紅日景明 ⁽¹⁾	8.06
湖南食品	4.85
紅日明升 ⁽¹⁾	4.66
張潔	0.30
張穎	0.30
其他個人股東 ⁽²⁾	23.58
總計	100.00

(1) 有關紅日明升及紅日景明的有限合夥人的詳情，請參閱「—我們的公司架構」圖表附註。

(2) 另有29名早期個人股東，彼等各自持有本公司不超過3%的股權，為獨立第三方。該等股東為本公司當時僱員或業務夥伴。

歷史、發展及公司架構

改制為股份有限公司

自本公司成立以來，經過一系列注資及股權變動，於2019年12月，我們改制為股份有限公司。根據獨立第三方核數師編製的驗資報告，本公司截至2019年6月30日的總資產淨值為人民幣661.3百萬元，其中(i)人民幣75.0百萬元已轉換為每股面值人民幣1.0元的股份；及(ii)餘下金額約人民幣586.3百萬元已轉為資本儲備。轉換已於2019年12月9日完成。緊隨轉換完成後，本公司的註冊資本為人民幣75.0百萬元，分為75,000,000股每股面值人民幣1.0元的股份，由當時所有股東按彼等各自於轉換前於本公司的股權比例認購，詳情如下：

股東名稱／姓名	持股百分比
	(%)
紅星實業	58.25
紅日景明 ⁽¹⁾	8.06
湖南食品	4.85
紅日明升 ⁽¹⁾	4.66
張明生 ⁽²⁾	0.30
張穎 ⁽²⁾	0.30
其他個人股東 ⁽³⁾	23.58
總計	100.00

- (1) 有關紅日明升及紅日景明的有限合夥人的詳情，請參閱「—我們的公司架構」圖表附註。
- (2) 張潔女士於2019年11月將其於本公司擁有的全部股權轉讓予張明生先生。
- (3) 另有29名早期個人股東，彼等各自持有本公司不超過3%的股權，為獨立第三方。該等股東為本公司當時僱員或業務夥伴。

除以上所述，就董事所深知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無其他重大股權變動。誠如我們的中國法律顧問所告知，上述有關本公司的股權轉讓及增加註冊資本已完成及結清，且所有監管批准、登記或備案均已根據中國法律及法規獲得或完成。

我們的子公司

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本公司僅有一家子公司紅星北盛，其為我們的全資子公司及於2012年6月12日在中國成立的有限公司。紅星北盛主要從事冷凍食品倉儲服務。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，紅星北盛概無股權變動。詳情請參閱「—2018年收購紅星北盛及增加註冊資本」。

禁售期

根據中國公司法，於[編纂]後12個月內，本公司於[編纂]前發行的股份受限制[編纂]。

歷史、發展及公司架構

[編纂]

據董事所深知，在現有股東中，除(i)紅星實業、紅日明升及紅日景明(各自為我們的控股股東之一)及(ii)執行董事張明生先生外，根據上市規則，本公司所有其他現有股東均非本公司核心關連人士或彼等的緊密聯繫人，彼等合共持有[編纂]股每股面值人民幣1.0元的股份，佔[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)已發行股份總數的[編纂]%。該等股份中，[編纂]股股份將於[編纂]完成後轉換為H股。因此，經計及該等轉換股份及將就[編纂]發行的H股，合共[編纂]股H股將計入本公司於[編纂]完成後的[編纂]，佔本公司於[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)已發行股份總數的[編纂]%。

根據每股[編纂][編纂]分別為[編纂]港元、[編纂]港元及[編纂]港元(分別為[編纂]的下限、中點及上限)，本公司已發行股本總額於[編纂]時的預期[編纂]將分別約為[編纂]億港元、[編纂]億港元及[編纂]億港元，均不超過60億港元。由於本公司已發行股本總額於[編纂]時的最高[編纂]將不超過60億港元，無論在哪種情況下，本公司預期的公眾持股量[編纂]%將符合上市規則第19A.13A(1)條項下之最低[編纂]規定。

[編纂]

上市規則第19A.13C條規定，新申請人尋求[編纂]的股份必須有足夠的數量由公眾人士持有，且於[編纂]時可供交易。這一般指尋求[編纂]的H股由公眾人士持有，且不受(無論是合約、上市規則、適用法律或其他規定下的)任何禁售規定所限的一部分，於[編纂]時必須：(a)佔H股於[編纂]時所屬類別已發行股份(不包括庫存股份)總數至少10%，以及[編纂]時的預期市值不少於50,000,000港元；或(b)[編纂]時的預期市值不少於600,000,000港元。

假設(i)並無根據[編纂]向本公司任何核心關連人士或並非於上市規則第[編纂]條項下被視為公眾的任何人士配發任何[編纂]，(ii)向[編纂]發行的所有股份及現有股東持有的所有股份須遵守禁售[編纂]，故就符合[編纂]規定而言不予計入(假設[編纂]未獲行使，並按每股H股最低[編纂][編纂]港元計算)，本公司將符合上市規則第[編纂]條項下的[編纂]規定。

先前建議A股上市

於2020年3月，我們與合資格獨立保薦人(「A股保薦人」)簽訂輔導協議(「輔導協議」)，接受其關於深圳證券交易所A股上市的指導，並向中國證監會完成上市輔導備案(該備案不構成向中國證監會提交的上市申請)。就我們先前擬議A股上市聘請的會計師及中國法律顧問為一家中國獨立審計機構(「A股會計師」)及我們當前[編纂]的中國法律顧問。我們原計劃以2020年至2022年的往績記錄期間向深圳證券交易所中小企業板(「中小板」)提交申請。在籌備A股上市輔導期間，我們與專業人士或中國證監會之間均未出現任何分歧。然而，由於深圳證券交易所中小板與主板的合併及其對A股上市市況的影響，以及持續的COVID-19疫

歷史、發展及公司架構

情對整體業務活動及經濟的影響，先前的A股上市申請計劃被推遲。由於本公司當時仍致力於探討A股上市的可能性，我們決定暫緩A股上市進程，並視乎市場狀況的動態於後期進行A股備案。因此，我們並無立即終止與相關專業人士的合作關係。於2024年8月，鑒於A股市场整體市況、持續不確定的整體A股審核流程，本公司自願決定不進行A股上市。考慮到在聯交所[編纂]可為本公司提供國際平台以獲取外資並推動本集團境外[編纂]，我們決定尋求在聯交所[編纂]以加速[編纂]計劃。因此，於2024年8月，我們終止與A股保薦人簽訂的輔導協議。我們並未向中國證監會提交任何A股上市申請。

就董事所深知，就我們先前建議的A股上市而言，董事並不知悉(i) A股保薦人識別的何重大發現；(ii)中國證監會或其他監管機構提出的任何重大意見／問題；(iii)本公司與我們就先前建議A股上市委聘的專業人士有任何分歧或爭議；及(iv)任何可能影響本公司於聯交所[編纂]的合適性或須或應提請公眾[編纂]、聯交所、香港任何監管機構注意的事項。

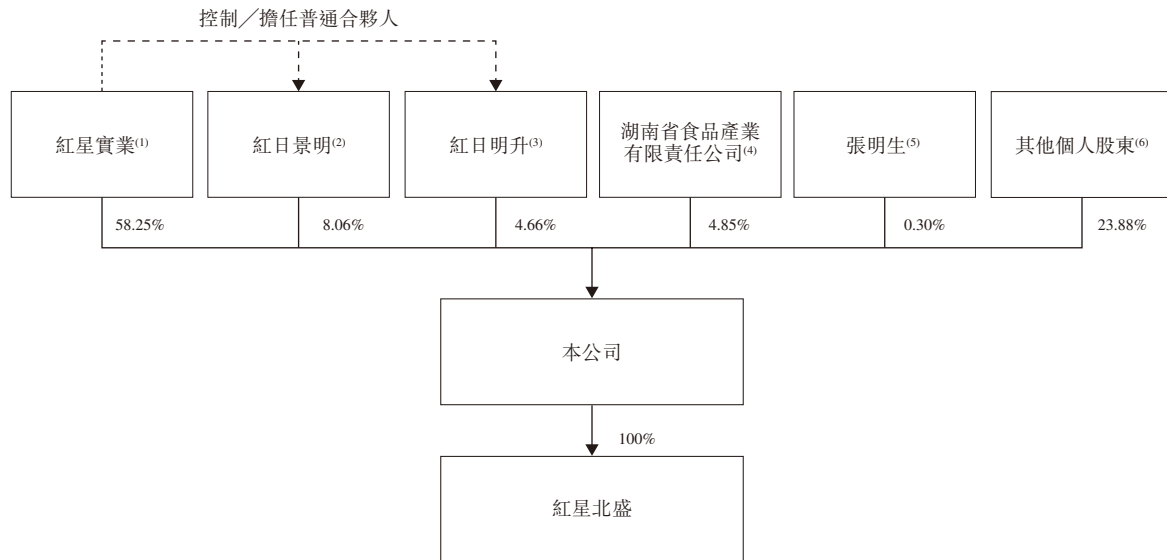
考慮到H股[編纂]的相關經驗有限，我們並未就[編纂]聘請A股保薦人及A股會計師。

聯席保薦人已就我們先前建議的A股上市進行獨立盡職審查，彼等並無重大發現，且並不知悉(i)本公司與我們就先前建議A股上市委聘的專業人士有任何分歧或爭議；及(ii)任何與我們先前建議的A股上市有關的事宜須提請聯交所注意。

歷史、發展及公司架構

我們的公司架構

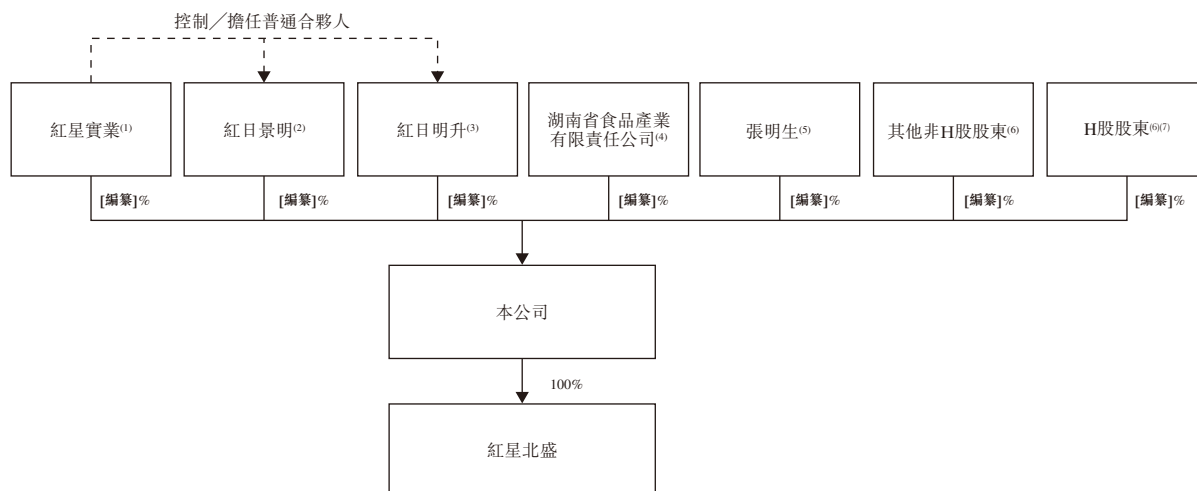
下圖說明緊接[編纂]完成前本公司的公司及股權架構：



- (1) 紅星實業由紅星中心全資擁有及控制，紅星中心為一家由2,000多名紅星村居民共同擁有的企業，並由該等居民選出的由居民代表組成的理事會管理，該等居民代表亦將成為紅星實業的董事會成員。於往績記錄期間及直至本文件日期，理事會成員概無變動。詳情請參閱「與控股股東的關係」。
- (2) 截至最後實際可行日期，紅日景明的普通合夥人為我們的控股股東紅星實業，其持有0.50%的有限合夥權益。紅日景明的有限合夥人包括(i)我們的副總經理張振興，持有6.00%的有限合夥權益；(ii)我們的副總經理兼紅星北盛總經理楊滋潤，持有2.50%的有限合夥權益；及(iii) 43名個人，彼等均為獨立第三方，持有少於7%的有限合夥權益。
- (3) 截至最後實際可行日期，紅日明升的普通合夥人為我們的控股股東紅星實業，其持有0.16%的有限合夥權益。紅日明升的有限合夥人包括(i)我們的執行董事張明生，持有14.56%的有限合夥權益；(ii)我們的副總經理兼紅星北盛總經理楊滋潤，持有4.16%的有限合夥權益；及(iii) 21名個人，彼等均為獨立第三方，持有少於15%的有限合夥權益。
- (4) 截至最後實際可行日期，湖南食品由國有企業湖南體育產業集團有限公司全資擁有，而該公司由獨立第三方湖南省人民政府全資擁有。
- (5) 截至最後實際可行日期，執行董事張明生持有本公司0.30%的股權。
- (6) 截至最後實際可行日期，本公司23.88%的股權由30名其他個人持有，除張穎（持有本公司0.30%的股權）為張明生的聯繫人外，該等股東均為獨立第三方。

歷史、發展及公司架構

下圖說明緊隨[編纂]及未上市股份轉換為H股完成後(假設[編纂]未獲行使)本公司的公司及股權架構：



(1)–(6)：請參閱「—緊接[編纂]前我們的公司架構」公司架構圖附註。

- (7) 緊隨[編纂]完成後，[編纂]合共持有的[編纂]股股份將轉換為H股。該等股份合共佔[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)本公司已發行股份總數的[編纂]%。
- (8) 據董事所深知，在現有股東中，除(i)紅星實業、紅日明升及紅日景明(各自為我們的控股股東之一)及(ii)執行董事張明生先生外，本公司所有其他現有股東均非本公司核心關連人士或彼等的緊密聯繫人，彼等合共持有[編纂]股每股面值人民幣1.0元的股份，佔[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)已發行股份總數的[編纂]%。因此，經計及該等轉換股份及就[編纂]將發行的H股，合共[編纂]股H股將計入本公司於[編纂]完成後的公眾持股量，佔本公司於[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)已發行股份總數的[編纂]%。

業 務

概覽

我們是一家冷凍食品倉儲服務及冷凍食品門店租賃服務提供商，總部位於湖南省長沙市，主要提供冷凍食品倉儲服務。自2006年成立以來，我們已開發出一種業務模式，即將食品凍庫與冷凍食品門店租賃相結合，讓我們能夠連結冷凍食品供應鏈中的批發商及零售商。就我們的冷凍食品倉儲服務而言，我們向冷凍食品批發商及零售商提供冷凍食品庫容及相關倉庫管理服務(如貨物分揀、分類及包裝、存貨盤點及追蹤、進出庫記錄)，以及消防安全及環境風險管理，彼等向我們支付冷凍食品倉儲服務費。就我們的冷凍食品門店租賃服務而言，我們主要向冷凍食品批發商及零售商出租門店用於開展冷凍食品交易業務。我們向門店租賃客戶收取門店租賃租金，包括門店月租金及每月溢價，主要取決於門店的具體位置。

我們於長沙的自營食品凍庫為冷凍食品批發商及零售商提供兩處基地，總設計庫容超過一百萬立方米(即可用庫容逾230,000噸)，往績記錄期間利用率超過88.0%，截至2025年6月30日已為逾700位客戶提供服務。就我們的冷凍食品門店租賃服務而言，我們主要將佔地超過36,000平方米的場地作為門店出租給冷凍食品批發商及零售商，其於往績記錄期間的租用率超過94.0%，成為湖南省冷凍食品行業的核心樞紐。

根據灼識諮詢報告，中國冷凍食品冷鏈服務市場包括冷凍食品物流服務市場、冷凍食品加工服務市場及冷凍食品門店租賃服務市場，按2024年收入計，分別佔整體冷凍食品冷鏈服務市場的34.1%、65.3%及0.6%。同時，湖南省冷凍食品物流、加工及門店租賃服務市場分別佔湖南省冷凍食品冷鏈服務市場的37.1%、62.5%及0.4%。冷凍食品物流服務市場由冷凍食品倉儲服務市場及冷凍食品運輸服務市場組成，按2024年收入計，分別佔冷凍食品物流服務市場的20.8%及79.2%。根據同一資料來源，就冷凍食品倉儲服務市場而言，按2024年收入計，我們是中國中部地區和湖南省最大的冷凍食品倉儲服務提供商，在中國中部地區和湖南省的市場份額分別為2.6%及13.6%，在中國的市場份額為0.7%。根據同一資料來源，就冷凍食品門店租賃服務市場而言，按2024年收入計，我們分別為中國中部地區第二大提供商(市場份額為8.8%)及湖南省第一大提供商(市場份額為54.7%)，在中國的市場份額為1.9%。

我們的財務業績展現出穩定增長和穩健的盈利能力。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們產生的收入分別為人民幣236.7百萬元、人民幣201.8百萬元、人民幣233.6百萬元、人民幣112.3百萬元及人民幣118.0百萬元，同期毛利率分別為50.1%、57.7%、52.8%、54.2%及53.3%。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們的淨利潤分別為人民幣79.1百萬元、人民幣75.3百萬元、人民幣82.9百萬元、人民幣41.3百萬元及人民幣39.7百萬元，對應的同期淨利潤率分別為33.4%、37.3%、35.5%、36.7%及33.6%。

市場機會

我們僅於湖南省運營。中國冷鏈行業的快速增長受惠於消費者對高品質冷凍食品的需求持續攀升，以及消費者對冷鏈服務在維持供應鏈中食品質量上所起的關鍵作用的認知持續提升。中國的冷凍食品倉儲服務市場也呈現出持續擴張態勢，2024年的市場規模達到人民幣256億元，2020年至2024年的年複合增長率為4.2%，預計到2029年將達到人民幣351億元，

業 務

2025年至2029年的年複合增長率為6.5%。中國冷凍食品門店租賃服務行業經歷了穩步增長，按收入計，其市場規模預計將由2024年的人民幣22億元增加至2029年的人民幣29億元，2025年至2029年的年複合增長率為6.0%。

中國的冷凍食品倉儲服務市場和冷凍食品門店租賃服務市場仍然保持區域化。於2024年，按收入計，中國冷凍食品倉儲市場前五名參與者的總市場份額為10.4%，其中我們的市場份額為0.7%。與此同時，於2024年，按收入計，中國冷凍食品門店租賃服務市場前五名參與者的總市場份額為33.6%，而我們佔1.9%的市場份額。在冷凍食品倉儲服務市場，按2024年的收入計，我們分別在中國中部地區和湖南省排名第一。在冷凍食品門店租賃服務領域，按2024年的收入計，我們在中國中部地區排名第二，在湖南省排名第一。這種分散的行業態勢為行業內的進一步整合和增長提供大量機會。我們的冷凍食品倉儲服務為冷凍食品批發商及零售商提供持續穩定的低溫環境，而我們的冷凍食品門店租賃服務則連接上游冷凍食品批發商與下游零售商及消費者。

競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢有助於我們取得成功。

全面、協同的冷凍食品倉儲服務和冷凍食品門店租賃服務

我們的冷凍食品倉儲服務以長期的客戶關係為基礎。我們在湖南省長沙市經營兩個冷凍食品倉儲基地，截至最後實際可行日期，總設計庫容超過一百萬立方米，或超過230,000噸的可用庫容。於往績記錄期間，我們的食品凍庫平均利用率超過88.0%。截至2025年6月30日，我們已為超過700位客戶提供冷凍食品倉儲服務，業務遍及湖南省和全國其他八個省份。於往績記錄期間，我們的前10位客戶的平均合作期約為14年。我們的客戶包括冷凍食品行業中一些最知名的商家，他們選擇我們作為其信任的冷凍食品倉儲合作夥伴。

憑借近二十年的運營經驗，我們已發展成為湖南省乃至中國中部地區最全面的冷凍食品門店租賃服務。我們的冷凍食品門店租賃服務場所是冷凍食品批發商及零售商的中心樞紐。此多元化的商家社區創造出一個充滿活力的生態系統，提供多種冷凍食品，滿足從大型批發商到專業零售商等各種買家的需求。豐富的產品類型和眾多商家的積極參與有助於提高我們交易平台對終端客戶的吸引力並推動商家的業務增長。此良性循環已為門店租賃帶來持續的成功，於往績記錄期間實現超過94.0%的租用率。

我們提供冷凍食品倉儲解決方案及門店租賃服務，因此，我們的客戶無需為該等基本服務尋找外部合作夥伴，從而為客戶簡化運營並降低物流複雜性。我們的冷凍食品門店租賃服務場所不僅是商業中心，而且是冷鏈生態系統中至關重要的一個環節，確保冷凍食品產品從批發商及零售商到最終消費者的高效流通，同時在供應鏈中保持最佳質量標準。

業 務

冷鏈服務矩陣

我們與不同的業務夥伴合作共同開發出一個提供全方位服務的冷鏈生態系統，使裝卸服務、幹線物流和其他增值服務一體化。

我們提供的裝卸服務配備經驗豐富的人員和專業設備，確保在保持產品完整性的同時高效裝卸貨物。關於運輸需求，我們與第三方物流服務提供商合作，他們擁有配備實時跟蹤系統的冷藏車隊。該系統使我們能夠全程監控貨物運輸，確保溫度控制和及時交付。我們的物流網絡遍佈全國，使我們能夠高效地將冷凍商品從生產基地運送至消費中心。

除基本的倉儲和運輸外，我們還提供一系列增值服務(主要包括庫存管理諮詢服務、包裝服務、標籤服務以及嚴格的質檢)，以提高客戶產品的質量和安全性。我們通過提供該等綜合服務，減少客戶與多個外部合作夥伴協調的需求，簡化他們的供應鏈管理並使他們能夠專注於其核心業務活動。

此服務矩陣為我們的運營創造巨大的協同效應。我們的冷凍食品倉儲基礎設施、冷凍食品門店租賃服務與物流能力相結合，使我們能夠為客戶提供完整的冷鏈解決方案。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，分別有約68.8%、約79.6%、約78.5%、約79.2%及約79.8%的冷凍食品倉儲客戶亦使用我們的冷凍食品門店租賃服務。

擁有自動化技術的技術基礎設施

我們強勁的市場地位和客戶忠誠度由我們的技術基礎設施提供支持。我們於2024年南部基地五期項目下的冷凍食品倉儲倉庫的建設充分體現了我們的技術優勢。該倉庫擁有先進的基礎設施和自動化技術，為中國的自動化冷凍食品倉儲樹立了新標準。該倉庫利用自動輸送線、高架倉儲貨架和堆垛機，可根據冷凍產品的類型和重量規劃儲存通道，顯著提高倉儲效率。此外，我們在倉儲倉庫採用先進的溫度控制系統，將儲存條件精確保持在零下18℃或以下。我們利用物聯網技術，實現對冷凍食品倉儲環境的實時監控，確保在出現任何溫度偏差時即時報警。我們的備用電源系統為此精確性提供進一步支持，該系統可在停電時迅速啟動，確保冷凍食品倉儲運作不間斷。

我們技術基礎設施的可靠性與我們全面的應急響應體系相輔相成。我們已制定詳細的應急計劃，以應對火災、設備故障和自然災害等各種情況。我們實施定期演練以確保我們的團隊時刻做好準備，且我們的風險評估和預防措施可將潛在的突發事件降至最少。

有遠見卓識的、經驗豐富的管理團隊引領穩步增長

我們的管理團隊為我們的運營帶來了豐富的經驗和深厚的行業洞察力，許多成員擁有15年以上冷鏈行業工作經驗。他們對市場動態的深入了解，加上前瞻性的戰略眼光和強大的執行力構成我們成功的基石。尤其是，我們的董事長羅躍先生是業內的知名人士。作為

業 務

中國農產品流通改革開放40年突出貢獻獎、湖南省五一勞動獎章稱號等崇高榮譽的獲得者，羅先生擁有超過30年的管理經驗，具有非凡的管理智慧和行業影響力。

管理團隊擁有的冷鏈解決方案及市場驅動型策略的專業知識，為我們在湖南省和中國中部地區確立優勢發揮了重要作用。他們引領分散的市場格局、建立戰略合作夥伴關係及發展以客戶為中心的服務的能力，對我們的發展至關重要。這些專業知識使我們能夠預測行業趨勢，快速適應監管變化，並在不斷變化的冷鏈行業保持競爭優勢。

增長策略

我們計劃採取以下策略以進一步發展我們的業務。

擴大及優化我們的服務供應

為了滿足客戶不斷變化的需求，我們計劃擴展到冷凍食品加工服務，以推動更大的價值及市場增長。該擴展涉及新建一座加工廠，為我們的客戶提供增值服務，如對未加工冷凍食品進行切割、分裝、解凍、速凍、殺菌及真空包裝，加工為可分銷的半成品或成品。除需要經驗豐富的勞動力外，經營冷凍食品加工業務並不需要專業知識。我們認為冷凍食品加工是我們冷凍食品倉儲專業能力的自然延伸，而非進入一個全新的業務領域，我們能夠為冷凍食品倉儲客戶提供增值服務，如肉類切割、殺菌、隧道冷凍、分揀及真空包裝，從而提高我們在冷凍食品倉儲業務領域的競爭力。2024年，中國有10,000家多參與者，而僅在湖南省，同期就有500多家參與者，反映了該行業高度本土化和分散化的特點。根據灼識諮詢的資料，中國各參與者平均擁有約50名僱員，這意味著整個中國市場擁有超過500,000名僱員，而在湖南，按相同的平均僱員人數計算，這意味著整個湖南市場擁有超過25,000名僱員。根據灼識諮詢的資料，中國各參與者平均擁有約[•]名僱員，這意味著整個中國市場擁有超過[•]名僱員，而在湖南，各參與者平均擁有約[•]名僱員，這意味著整個湖南市場擁有超過[•]名僱員。大量的勞動力使得本公司能夠招聘合格人員以支持我們的冷凍食品加工業務。

我們尋求此次擴展是因為在市場機遇推動下，此舉我們的冷凍食品倉儲服務及冷凍食品門店租賃服務的自然及策略性延伸。首先，董事認為本公司能夠把握市場需求，原因為其700多名冷凍食品倉儲客戶中有400名已表示有冷凍食品加工服務需求。其次，新的食品加工設施將位於我們現有的倉儲和門店附近，使三個設施能夠協同運營並提升彼此的服務。在我們的倉儲設施儲存未加工冷凍食品的客戶可以使用我們的加工服務，隨後通過我們的門店分銷成品。該安排簡化了物流環節，減少了與多個業務合作夥伴協調的需求，並最終降低了運營成本。

根據灼識諮詢報告，中國冷凍食品加工市場規模由2020年的人民幣1,879億元增長至2024年的人民幣2,356億元，年複合增長率為5.8%，預計到2029年將增長至人民幣3,573億元，2025年至2029年的年複合增長率為8.7%。2024年，該細分市場佔中國冷凍食品冷鏈服務市場的65.3%。此外，湖南省冷凍食品加工市場規模由2020年的人民幣89億元增長至2024年的人民幣110億元，年複合增長率為5.5%，預計將於2029年達到人民幣181億元，2025年至2029年的年複合增長率為10.4%。2024年，該細分市場佔湖南省冷凍食品冷鏈服務市場的62.5%。市場需求主要來自機構餐飲供應商、餐廳、校園食堂、預制菜供應商及零售商。由於客戶數量多且分佈廣，再加上冷凍食品服務具有較強的地域性特徵，冷凍食品加工行業同樣呈現出高度本土化和分散化的特點，2024年中國及湖南省的參與者分別為10,000多家及500多家。

業 務

按收入計，中國冷凍食品加工服務的五大參與者約佔其10%的市場份額。而按收入計，2024年湖南冷凍食品加工服務的五大參與者約佔其11%的市場份額。全國及地區（包括湖南省）的競爭格局與冷凍食品倉儲服務市場相似。目前該市場參與者類型多樣，包括未加工冷凍食品供應商、肉類屠宰場及冷鏈物流園區運營商等。

為執行該策略，我們計劃於南部基地新建一座冷凍食品加工廠並擴建冷凍食品倉儲倉庫，使總可用庫容增加約8.7%。我們計劃於2028年底完成建設工作。我們將配置加工設備，如切肉機、水浴解凍機、隧道冷凍機、真空包裝機和殺菌設備，預計將於2029年底全面投入使用。

投資人工智能技術以賦能我們的運營及客戶

我們深信人工智能技術正通過提升精準度、自動化及智能化水平，革新冷鏈行業。我們計劃升級設備、信息技術基礎設施及軟件，以提升營運效率並減少人力依賴。此外，我們計劃為客戶提供數位化工具以強化營運可視性，並招聘及培訓員工以支援技術升級。具體而言，我們計劃招聘兩名負責設備維護的工程師，兩名負責軟件更新的軟件工程師，以及12名負責維護日常運營的技術人員。

我們的升級將主要包括一個結合現場和在線數據存儲的雲系統，以安全地維護我們的冷凍食品存儲記錄，在我們的設施中全面覆蓋工業級5G網絡和增強型Wi-Fi；部署AGV叉車機器人，用於自動化倉儲存取及運輸；引入分揀和碼垛機器，以提升倉儲處理速度；安裝人工智能驅動的攝像頭和警報系統，用於人臉識別和異常檢測；建立自動化數據分析系統，跟蹤設備性能、倉儲水平和能源使用情況，以提高運營效率。為了更好地服務客戶，我們計劃開發一款移動應用程序，讓客戶能夠跟蹤訂單和倉儲管理情況，並實施實時儀錶板，用於監控倉儲條件和貨物運輸狀態。通過整合人工智能技術，我們旨在簡化流程、提高服務質量，並推動行業創新。

尋求戰略性收購及合作以加強產業整合

我們計劃尋求戰略性收購及合作，以加強產業整合，鞏固我們在冷鏈生態系統中的地位。通過與上游供應商（如物流服務提供商）和下游合作夥伴（如預制食品製造商）結盟，我們將能夠增強我們的垂直整合能力，並擁有更多的供應鏈控制權。我們計劃在未來四年內選擇兩到三個目標，其至少有十年的經營歷史，企業價值在人民幣100百萬元到人民幣200百萬元之間。一般而言，我們擬收購目標公司的多數股權，且預期不會擴展至新的業務分部。

根據灼識諮詢的建議，考慮到市場上有超過100個目標符合我們的選擇標準，董事相信有足夠數量的潛在投資或收購目標。截至最後實際可行日期，我們並無物色或尋求任何策略性投資或收購目標，亦無設定任何明確的投資或收購時間表。

擴大我們的市場覆蓋範圍

為滿足日益增長的市場需求和擴大客戶群，我們計劃整合並擴充物流資源。我們計劃與周邊地區的本地冷鏈物流服務提供商合作，創建更廣泛的物流網絡。通過與當地提供商合作，我們可共享資源及信息，從而降低成本並提高效率。我們預期這種戰略合作將通過提高服務質量、降低運營成本以及擴大市場覆蓋範圍來增強我們的市場競爭力。

業 務

我們的冷凍食品倉儲和冷凍食品門店租賃業務

我們是冷凍食品倉儲服務及冷凍食品門店租賃服務提供商，總部位於湖南省長沙市。自2006年成立以來，我們已開發出一種業務模式，即將食品凍庫與冷凍食品門店租賃相結合，讓我們能夠連結冷凍食品供應鏈中的批發商及零售商。

我們的業務運營由兩條核心業務線組成：

- **冷凍食品倉儲服務。**我們經營著自動化溫控倉庫，為冷凍食品批發商及零售商提供專業的冷凍食品倉儲服務。我們的設施配備全天候維持和支持系統，確保客戶的冷凍食品獲得最佳保存條件。
- **冷凍食品門店租賃服務。**我們的冷凍食品門店租賃服務場所是冷凍食品行業各參與者（包括冷凍食品批發商及零售商）的中心樞紐。

我們的業務模式為兩條核心業務線創造出強大的協同增效效應。我們的冷凍食品門店租賃服務可增強供應鏈的連接性和運營效率，吸引冷凍食品行業的各類參與者租用門店尋找商機。我們並未向客戶提供或委聘其他服務提供商提供任何物業管理服務。於往績記錄期間，我們租賃門店超過94.0%的租用率證明了我們冷凍食品門店租賃服務的集聚效應。此外，租用我們門店的客戶通常會在其業務經營場所附近為其存貨尋找可靠的溫控倉儲服務，這有助於推動我們的冷凍食品倉儲業務增長。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，分別有超過75.0%、72.0%、79.0%、80.0%及81.0%的冷凍食品門店租賃客戶亦使用我們的冷凍食品倉儲服務。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，分別有524名、508名、608名、563名及599名（或分別約68.8%、約79.6%、約78.5%、約79.2%及約79.8%）的冷凍食品倉儲客戶亦使用我們的冷凍食品門店租賃服務。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們來自此類客戶的收入分別為人民幣155.4百萬元、人民幣151.4百萬元、人民幣177.7百萬元、人民幣83.4百萬元及人民幣89.1百萬元，分別佔同年總收入的80.4%、81.0%、81.9%、79.9%及82.2%。

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2022年		2023年		2024年		2024年		2025年	
	金額	佔總額的百分比	金額	佔總額的百分比	金額	佔總額的百分比	金額	佔總額的百分比	金額	佔總額的百分比
(人民幣千元，百分比除外)										
(未經審計)										
冷凍食品倉儲服務	137,368	58.0	132,813	65.8	160,018	68.5	75,610	67.3	81,188	68.8
租賃服務	39,445	16.7	38,457	19.1	42,379	18.1	21,683	19.3	23,768	20.1
裝卸服務 ⁽¹⁾	26,082	11.0	25,825	12.8	25,805	11.1	12,531	11.2	11,249	9.5
冷凍食品銷售 ⁽²⁾	28,106	11.9	—	—	—	—	—	—	—	—
其他 ⁽³⁾	5,735	2.4	4,665	2.3	5,374	2.3	2,519	2.2	1,843	1.6
總計	<u>236,736</u>	<u>100.0</u>	<u>201,760</u>	<u>100.0</u>	<u>233,576</u>	<u>100.0</u>	<u>112,343</u>	<u>100.0</u>	<u>118,048</u>	<u>100.0</u>

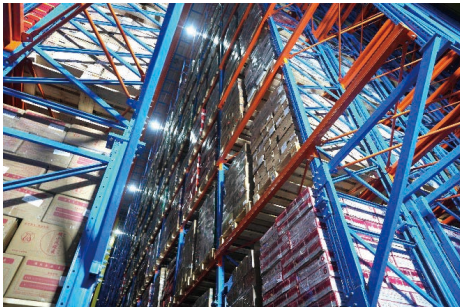
業 務

- (1) 指在我們的冷凍倉儲倉庫中的冷凍食品裝卸服務。
- (2) 指冷凍食品貿易業務，由於策略原因，我們於2022年停止了該業務運營。
- (3) 其他主要包括與我們主要業務營運相關的雜項收入，如我們的運輸合作夥伴、冷凍食品倉儲服務客戶及冷凍食品門店租賃客戶使用我們提供的停車場而支付的停車場服務費，收費方式主要為按小時收費，以及向第三方運輸服務提供商收取的運營服務費，該等費用均與我們的冷凍食品倉儲業務有關。此外，我們亦於2025年3月推出冷凍食品分揀及配送服務，按所處理冷凍食品的重量收費，該服務於2025年上半年的收入貢獻較少。就我們的冷凍食品倉儲業務而言，我們的冷凍食品物流分揀及配送服務結合分揀、溫控包裝及最後一公里配送，可將產品直接送達最終目的地。

冷凍食品倉儲服務

我們在湖南省長沙市經營兩個冷凍食品倉儲基地，為冷凍食品批發商及零售商提供持續穩定的低溫環境，保障食品在進入交易市場前的質量，並優化存貨周轉和實現跨批次整合，截至最後實際可行日期，總設計庫容超過一百萬立方米，或超過230,000噸的可用庫容，每天處理的出入庫量超過4,000噸。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們的冷凍食品倉儲服務產生的收入分別為人民幣137.4百萬元、人民幣132.8百萬元、人民幣160.0百萬元、人民幣75.6百萬元及人民幣81.2百萬元，分別佔同期總收入的58.0%、65.8%、68.5%、67.3%及68.8%。

我們的食品凍庫具有自動化功能，能夠實現高效的倉儲管理。就我們的冷凍食品倉儲服務而言，我們向冷凍食品批發商及零售商提供冷凍食品庫容及相關倉庫管理服務(如貨物分揀、分類及包裝、存貨盤點及追蹤、進出庫記錄)，以及消防安全及環境風險管理。我們的倉庫已配備電動平衡叉車、站駕式叉車和電動液壓搬運車等，其用於半自動化冷凍食品儲存和提取，且已配備雙螺桿壓縮機，其用於安全高效的冷凍食品倉儲，全天候運行，精度高，誤差小。我們利用我們的系統確保從收貨、入庫到出庫的無縫處理。所有冷凍食品倉儲信息，包括產品數量和類型，均通過我們的管理系統進行跟蹤。這種自動化方法與我們以客戶為中心的管理理念相結合，幫助客戶簡化運營並促進其業務增長。我們還配備倉庫工作人員，負責管理從收貨入庫存儲到出庫交付的關鍵步驟，如記錄和檢查存儲信息、進行物料處理和分揀，以及對庫存執行質量控制程序等。根據灼識諮詢報告，於2024年5月，我們的食品凍庫獲得了中國倉儲與配送協會頒發的一級綠色倉庫認證，這是中國冷凍食品倉儲行業最高級別的資質。以下圖片展示了我們的冷凍食品倉儲倉庫。



業 務

我們的冷凍食品倉儲費一般為每噸每天人民幣1.5元至人民幣4.5元不等，主要取決於運營成本、購買的庫容及儲存地點。我們就所提供的冷凍食品倉儲服務按日向客戶收費，並按月結算付款。倉儲費按每噸計算。我們的每日冷凍食品每噸倉儲費差異很大，主要由於倉儲空間所處樓層不同、日均倉儲量及貨物密度不同所致。樓層較低的倉儲位置因進出更為便利而要求更高的費率；日均倉儲量較大的客戶可享受基於數量的折扣；而重量輕的貨物每噸收取相對較高的倉儲費。我們的客戶與我們簽訂固定期限的協議，協議期限通常為一年，經雙方同意可續約。若發生若干情況，如未支付倉儲服務費或違反管理準則，我們有權要求按照合同規定作出賠償。續約時，將重新協商倉儲服務費。在簽訂冷凍食品倉儲協議時，我們的客戶必須向我們支付無擔保及免息的現金押金。客戶通常需要按月支付冷凍食品倉儲服務費和其他雜費。我們負責冷凍食品倉儲倉庫的水電費、維修及維護費。為確保日常庫容的可用性，我們主要專注於(1)根據預測分析趨勢進行前瞻性容量規劃，以防止庫容短缺，若分析預測可能出現容量短缺，我們則(2)實施佈局優化以最大限度地提高空間效率，例如利用倉庫內未充分利用或先前閒置的邊角區域。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們始終能夠確保提供足夠的庫容以滿足客戶需求，且並無客戶無法於我們的設施獲得足夠庫容的情況。

我們的兩個冷凍食品倉儲基地均位於湖南省長沙市。我們於2008年建成第一個基地，即南部冷凍食品倉儲基地，並於2015年建成第二個基地，即北部冷凍食品倉儲基地。下表分別載列我們兩個冷凍食品倉儲基地的若干資料。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
南部冷凍食品倉儲基地					
總可用庫容(噸)	130,352	130,352	206,594	191,966	206,594
客戶購買的庫容(噸)	128,869	129,077	186,916	186,814	182,247
庫容利用率(%) ⁽¹⁾	98.9%	99.0%	90.5%	97.3%	88.2%
每位客戶的年均冷凍食品倉儲費 (人民幣千元) ⁽²⁾	208	212	202	206	211
每噸的月均冷凍食品倉儲費 (人民幣元) ⁽³⁾	79.4	79.3	66.9	62.7	70.7
冷凍食品倉儲客戶的數量	589	579	741	683	734
客戶購買的平均庫容(噸) ⁽⁴⁾	219	223	252	274	248
續租率(%) ⁽⁵⁾	97.9%	92.4%	92.9%	92.9%	90.6%
日均冷凍倉儲費(人民幣千元)	336	336	410	386	427
日均每噸冷凍倉儲費(人民幣元)	2.61	2.61	2.19	2.07	2.34
北部冷凍食品倉儲基地					
總可用庫容(噸)	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
客戶購買的庫容(噸)	20,400	16,473	16,267	18,021	11,011
庫容利用率(%) ⁽¹⁾	85.0%	68.6%	67.8%	75.1%	45.9%
每位客戶的年均冷凍食品倉儲費 (人民幣千元) ⁽²⁾	52	101	150	207	337

業 務

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
每噸的月均冷凍食品倉儲費 (人民幣元) ⁽³⁾	59.5	50.8	51.5	49.8	58.7
冷凍食品倉儲客戶的數量	279	99	67	52	23
客戶購買的平均庫容(噸) ⁽⁴⁾	73	166	243	347	479
續租率(%) ⁽⁵⁾	56.5%	21.9%	58.6%	48.5%	29.9%
日均冷凍倉儲費(人民幣千元)....	40	28	27	30	21
日均每噸冷凍倉儲費(人民幣元) .	1.96	1.67	1.69	1.64	1.94
總計					
總可用庫容(噸)	154,352	154,352	230,594	215,966	230,594
客戶購買的總庫容(噸)	149,269	145,550	203,183	204,835	193,258
總庫容利用率(%) ⁽¹⁾	96.7%	94.3%	88.1%	94.8%	83.8%
日均冷凍倉儲費總額 (人民幣千元)	376	364	437	415	449
日均每噸冷凍倉儲費 (人民幣元)	2.52	2.50	2.15	2.03	2.32

(1) 將截至特定日期客戶購買的庫容除以截至該日期的總庫容計算得出。

(2) 將特定期間的冷凍食品倉儲服務產生的收入除以該期間的冷凍食品倉儲客戶總數計算得出。

(3) 將特定期間的冷凍食品倉儲服務產生的收入除以該期間客戶購買的庫容，再除以該期間的月數計算得出。

(4) 將截至特定日期客戶購買的庫容除以截至該日期的冷凍食品倉儲客戶的數量計算得出。

(5) 將於特定期間與我們續簽協議並貢獻收入的冷凍食品倉儲客戶數量除以上一期間貢獻收入的冷凍食品倉儲客戶總數計算得出。

根據五期項目建造的新設施包括倉庫G及倉庫H，分別於2024年1月及8月竣工，其後我們開始將其折舊分別確認為銷售成本。於往績記錄期間，我們兩個基地的總庫容利用率下降，主要是由於(1)五期項目下倉庫H的新設施自2024年8月起投入使用，及(2)若干客戶因自身原因於2025年終止倉儲服務，我們南部冷凍食品倉儲基地的主要營運指標整體超過北部冷凍食品倉儲基地，主要是因為(1)與北部冷凍食品倉儲基地相比，我們南部冷凍食品倉儲基地的營運歷史更長，(2)我們的南部冷凍食品倉儲基地位於長沙市主要冷凍食品倉儲產業集群的黃金地段，這一戰略優勢得益於我們在該地區多年的運營積累，(3)我們的南部冷凍食品倉儲基地毗鄰交通樞紐，可即時接入主要交通幹線。具體而言，我們的南部冷凍食品倉儲基地五分鐘內抵達城市環線高速公路，八分鐘內連接京港澳高速公路，從而能夠迅速融入全國貨運系統，及(4)我們南部冷凍食品倉儲基地的設施採用的技術，包括全自動溫控、冷藏系統的遠程移動操作以及無人操作。我們通過集成倉庫管理系統和運輸管理系統，實現了無人操作。關鍵的自動化流程包括自動倉儲和檢索貨物的自動化堆垛機，以及在整個設施中無縫運輸貨物的環形連續輸送機系統。

業 務

由於我們於2024年8月完成了南部基地五期項目下的冷凍食品倉儲倉庫的建設，因此南部冷凍食品倉儲基地的總可用庫容由截至2023年12月31日的130,352噸增加至截至2024年12月31日的206,594噸。請參閱「—自動化技術及信息網絡」。因此，我們南部基地客戶購買的庫容也從截至2023年12月31日的129,077噸增加至截至2024年12月31日的186,916噸。由於我們正在增加庫容，庫容利用率從截至2023年12月31日的99.0%下降至截至2024年12月31日的90.5%。月均冷凍食品倉儲費由2023年的每噸人民幣79.3元減少至2024年的每噸人民幣66.9元，此乃我們採取價格策略吸引新客戶所致。截至2025年6月30日止六個月，我們南部冷凍食品倉儲基地的每噸月均冷凍食品倉儲費低於2022年及2023年，主要由於我們五期項目的月均每噸冷凍食品倉儲費相對低於其他倉庫，原因為五期項目所處位置相對欠佳。此外，截至2024年6月30日止六個月，我們南部冷凍食品倉儲基地的月均每噸冷凍食品倉儲費低於截至2025年6月30日止六個月的水平，原因為我們於截至2024年6月30日止六個月為吸引客戶使用該等設施而在正常倉儲費基礎上提供了特殊折扣，而於2025年收取正常倉儲費，未再提供此類折扣。此新增的價格相對較低的倉庫納入整體計算，因而拉低了平均費用。

我們北部冷凍食品倉儲基地客戶購買的庫容由截至2022年12月31日的20,400噸減少至截至2023年12月31日的16,473噸，主要由於2022年完成若干COVID-19相關一次性合約，我們根據該等合約，在COVID-19疫情高峰期間，為配合當地政府對冷凍食品進行集中消毒的要求，我們臨時提供疫情支援資源倉儲服務。我們北部基地的冷凍食品倉儲客戶數量亦由截至2022年12月31日的279位減少至截至2023年12月31日的99位，續租率由2022年的56.5%減少至2023年的21.9%，主要是由於於2022年COVID-19疫情高峰期間，為配合當地政府對冷凍食品進行集中消毒的要求，我們臨時提供疫情支援資源倉儲服務，因而於2022年出現了短暫的客戶激增，但增長並未持續至2023年。具體而言，長沙地方政府於2022年強制要求對進口冷凍食品進行集中消毒，促使我們建立指定監管倉庫，這暫時推動我們北部冷凍食品倉儲基地的客流量及收入大幅增長，直至該政策隨著2023年官方衛生緊急狀態結束而被撤銷。截至2024年12月31日，我們北部冷凍食品倉儲基地客戶購買的庫容進一步減少至16,267噸，主要是由於在激烈的市場競爭中，我們戰略性地關注冷凍食品倉儲需求量大的重要客戶，從而使冷凍食品倉儲客戶數量由截至2023年12月31日的99位減少至截至2024年12月31日的67位。截至2025年6月30日，我們北部食品倉儲基地的客戶所購買的庫容進一步下降至11,011噸，主要是由於冷凍食品倉儲客戶數量從截至2024年12月31日的67名減少至截至2025年6月30日的23名，而這主要是由於市場競爭加劇及不利的宏觀經濟狀況所致。由於以上所述，於往績記錄期間，我們北部基地的整體業績出現下滑。於2022年及2024年，我們的北部冷凍食品倉儲基地分別產生淨利潤人民幣3.0百萬元及人民幣1.0百萬元，而於2023年及截至2025年6月30日止六個月，我們分別錄得虧損人民幣1.5百萬元及人民幣1.4百萬元，主要是由於庫容利用率持續下降及續租率下滑。我們提升北部冷凍食品倉儲基地表現的主要舉措主要包括(1)加強業務拓展力度，吸引該地區各類客戶，包括大客戶、小型客戶及短期客戶；(2)通過改善實體和數字基礎設施，提高我們的客戶服務標準並簡化客戶的冷鏈運營；及(3)整合上下游供應鏈合作夥伴，發展生態系統以吸引潛在客戶。請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的北部冷凍食品倉儲基地過往錄得虧損淨額，而我們的改進措施可能無法令其恢復或維持盈利能力」。儘管近期的經營表現不佳，鑒於北部冷凍食品倉儲基地

業 務

在我們的地理倉儲網絡中的戰略地位及其可控的虧損規模，我們仍致力於維持該基地的運營。北部基地作為戰略節點，支持我們的整體網絡覆蓋，增強我們對客戶的綜合服務能力。此外，就本集團整體財務表現而言，北部冷凍食品倉儲基地產生的虧損維持在可控水平，且我們擁有充足財務資源支持其持續營運。我們認為，儘管北部冷凍食品倉儲基地的經營業績有所下滑，但考慮到其於2022年及2024年產生淨利潤的往績記錄，預計其將在長期內為本集團貢獻利潤。

我們南部冷凍食品倉儲基地的續租率由2022年的97.9%分別降至2023年的92.4%及2024年的92.9%，並進一步降至截至2025年6月30日止六個月的90.6%，主要由於COVID-19疫情相關的中斷及不利的宏觀經濟狀況，影響若干小規模租戶的營運連續性。儘管面臨該挑戰，我們的庫容利用率仍然很高，由2022年的98.9%小幅上升至2023年的99.0%，凸顯我們在動態市場環境中持續強勁的經營業績。

下表載列我們的冷凍食品儲存基地於2025年前六個月按月劃分之每噸平均冷凍食品倉儲費及續租率。

	截至以下日期止月份					
	2025年 1月31日	2025年 2月28日	2025年 3月31日	2025年 4月30日	2025年 5月31日	2025年 6月30日
南部冷凍食品倉儲基地						
每噸的平均冷凍食品倉儲費(人民幣元) ⁽¹⁾	73.4	65.8	72.6	70.7	72.1	69.6
冷凍食品倉儲續租率(%) ⁽²⁾	97.6	95.2	94.2	93.3	92.8	91.2
北部冷凍食品倉儲基地						
每噸的平均冷凍食品倉儲費(人民幣元) ⁽¹⁾	60.6	55.1	60.9	56.0	60.5	58.9
冷凍食品倉儲續租率(%) ⁽²⁾	80.0	80.0	76.0	64.0	56.0	56.0

(1) 將特定月份的冷凍食品倉儲服務產生的收入除以該月份客戶購買的庫容計算得出。

(2) 將於特定月份與我們續簽協議並貢獻收入的冷凍食品倉儲客戶數量除以上一年度最後一個月貢獻收入的冷凍食品倉儲客戶總數計算得出。

我們的冷凍食品倉儲基地續租率自2025年1月至2025年6月出現小幅下降，主要原因是市場競爭加劇及不利的宏觀經濟狀況。於往績記錄期間，我們北方冷凍食品倉儲基地的市場競爭加劇，客戶群不斷減少，主要是由於小型冷凍倉儲服務提供商的進入。因此，我們的許多現有小型冷凍食品倉儲客戶終止與我們的合作關係，主要是由於轉向更符合其分銷策略的更加本地化的倉儲解決方案。

南部冷凍食品倉儲基地及北部冷凍食品倉儲基地的每噸冷凍食品平均倉儲費在2025年2月均有所下降，主要是由於該月曆日較少，導致產生收入的期間縮短。

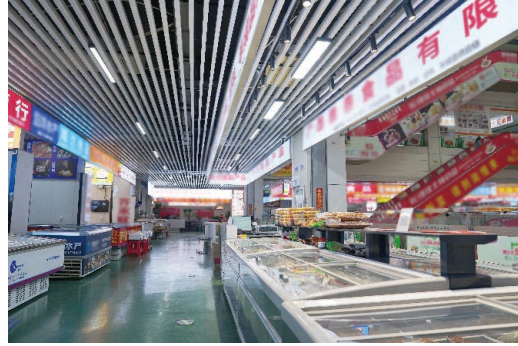
冷凍食品門店租賃

我們自2008年開始經營冷凍食品門店租賃業務。我們的冷凍食品門店租賃服務場所佔地面積超過36,000平方米，是湖南省冷凍食品行業的中心樞紐。我們擁有超過18年的中國冷鏈服務行業經驗，並且已成為湖南省長沙市冷凍食品交易的首選。憑借集聚效應，我們於

業 務

往績記錄期間內一直保持超過94.0%的租賃門店租用率，吸引著中國冷凍食品行業的各利益相關者，包括冷凍食品批發商及零售商。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們的租賃服務收入分別為人民幣39.4百萬元、人民幣38.5百萬元、人民幣42.4百萬元、人民幣21.7百萬元及人民幣23.8百萬元，分別佔同期總收入的16.7%、19.1%、18.1%、19.3%及20.1%。

我們的冷凍食品門店租賃業務場所連接上游冷凍食品批發商及零售商與下游零售商及消費者，起著區域冷凍食品分銷中心的作用，客戶將冷凍食品分銷至湖南省、廣東省、廣西省、湖北省、江西省、貴州省和山東省等地的超市、加工廠和農貿市場。以下圖片展示了我們的冷凍食品門店租賃業務場所。



我們向客戶租賃門店。此外，我們亦提供配套租賃服務以支持其營運，包括辦公室、宿舍、廣告位、臨時場地及電動汽車充電站。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們來自配套租賃服務的收入分別為人民幣9.6百萬元、人民幣10.3百萬元、人民幣11.2百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣5.8百萬元，分別佔同年總收入的4.0%、5.1%、4.8%、4.8%及4.9%。就門店租賃而言，我們向客戶收取租金。我們不介入任何客戶交易或結算，也不從我們交易平台發生的交易中收取任何佣金。我們向門店租賃客戶收取門店租賃的租金，包括門店月租金及每月溢價。我們門店月租金一般為每平方米人民幣30元至人民幣130元不等，主要依據門店所在樓層和門店在各樓層的具體位置而定。除門店月租金外，我們通常還會根據門店的具體位置向每個攤位收取每月人民幣300元至人民幣1,100元不等的溢價。每個門店的總建築面積為8平方米至150平方米不等。我們的客戶與我們簽訂固定期限的門店租賃協議，協議期限通常為一年，經雙方同意可續約。在簽訂門店租賃協議時，客戶需要就每個門店單位向我們支付介乎人民幣20,000元至人民幣60,000元的無擔保及免息的現金押金。客戶通常需要通過銀行轉賬按月支付租金。未經我們同意，客戶不得轉讓或轉租門店。我們每月每平方米門店租賃費用和每個攤位每月溢價的範圍較廣，

業 務

主要是由於(1)門店所在的樓層不同，及(2)門店所在的每層樓層的具體位置不同。每個門店的現金押金也有很大的差異，主要是由於每個門店的總建築面積及租賃店舖數量的差異。為維持充足的租賃空間，我們主要專注於(1)實施動態空間管理方案，以最大化現有交易空間的利用效率；(2)每年檢視我們的客戶組合，以優化交易空間分配；及(3)定期進行容量需求分析，以主動識別並解決潛在的空間限制。

下表載列我們冷凍食品門店租賃服務門店租賃的若干資料。

	截至12月31日／截至12月31日止年度			截至6月30日／截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
總門店的總建築面積 (平方米)	30,431	30,431	30,431	30,341	30,431
已出租門店的總建築面積 (平方米)	28,631	29,204	29,326	29,112	28,643
門店租用率(%) ⁽¹⁾	94.1%	96.0%	96.4%	95.7%	94.1%
門店每平方米的月均總租金 (人民幣元) ⁽²⁾	87.0	80.4	88.6	93.2	92.2
門店租賃客戶數量	692	698	764	697	739
續租率(%) ⁽³⁾	95.6%	93.4%	92.6%	92.6%	90.2%

- (1) 按截至特定日期的已出租門店的總建築面積除以截至該日期的總門店的總建築面積計算得出。
- (2) 按於特定期間的門店租賃收入除以截至該期間末的已出租門店的總建築面積，再除以該期間的月數計算得出。門店每平方米的月均總租金計算，需同時考慮門店月租金及所收取的溢價。
- (3) 按於特定期間與我們續簽門店租約並貢獻收入的門店租賃客戶數量除以上一期間貢獻收入的門店租賃客戶總數計算得出。

於往績記錄期間，我們的門店租賃的市場需求強勁。於往績記錄期間，我們的租用率一直保持在94.0%以上，續租率一直保持在90.0%以上，這表明我們的門店具有很強的吸引力及很高的實際利用率。由於我們在激烈的市場競爭中策略性地專注於主要客戶，故於往績記錄期間的續約率輕微下降。2023年門店每平方米的月均總租金有所減少，主要是由於COVID-19疫情期間我們為客戶提供一個月的租金豁免。

下表載列我們的門店租賃在2025年前六個月按月劃分的門店每平方米的平均總租金及續租率。

	截至以下日期止月份					
	2025年 1月31日	2025年 2月28日	2025年 3月31日	2025年 4月30日	2025年 5月31日	2025年 6月30日
門店每平方米的平均 總租金(人民幣元) ⁽¹⁾ ...	92.3	92.4	92.4	92.3	92.2	92.0
續租率(%) ⁽²⁾	94.5	93.8	92.5	91.3	90.8	89.6

- (1) 將特定月份的門店租賃收入除以截至該月末的已出租門店的總建築面積計算得出。門店每平方米的平均總租金計算，需同時考慮門店月租金及所收取的溢價。
- (2) 將於特定月份與我們續簽門店租約並貢獻收入的門店租賃客戶數量除以上一年度最後一個月貢獻收入的門店租賃客戶總數計算得出。

業 務

輔助服務及運輸資源

就我們的冷凍食品倉儲服務而言，我們還提供若干輔助服務以支持客戶運營，主要包括裝卸服務和運輸服務。

- **裝卸服務。**裝卸服務主要包括卸貨、轉移存貨、庫內堆垛、為日常營運重新安置存貨及將貨物裝上車輛。我們的客戶須使用我們的裝卸服務。所有用於提供裝卸服務的機器及設備均歸我們所有。除我們自有的負責裝卸服務的僱員外，我們亦聘請能夠安全高效地處理冷凍食品的第三方服務提供商，滿足客戶的裝卸需求。該等第三方服務提供商主要提供卸貨服務，並協助倉庫堆疊及車輛裝載。我們的僱員處理檢驗、發票、倉儲、轉移、存儲調整和出庫運輸環節。轉移和存儲調整操作包括使用叉車或人工對貨物進行重新搬運和定位，以實現客戶指定的目標，如先進先出、提高出庫效率或提高倉庫利用率。我們將貨物實體卸載及部分托盤堆疊服務外包給第三方服務提供商。該等外包活動佔裝卸服務總工作量約55.0%至60.0%。我們的客戶無權選擇委聘其他裝卸服務提供商。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，該等第三方供應商的開支分別佔我們裝卸服務總成本的60.8%、63.4%、55.0%、57.0%及54.5%。與此類服務提供商簽訂的合作協議的期限通常為一年。彼等應確保其裝卸人員持有相關的健康證書。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們的裝卸服務產生的收入分別為人民幣26.1百萬元、人民幣25.8百萬元、人民幣25.8百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣11.2百萬元，分別佔同期總收入的11.0%、12.8%、11.0%、11.2%及9.5%。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，(1)我們的裝卸服務量分別超過716,400噸、超過697,000噸、超過696,200噸、超過338,300噸及315,800噸，(2)我們的平均每噸單位裝卸服務費分別約為人民幣36.4元、人民幣37.1元、人民幣37.1元、人民幣37.0元及人民幣35.8元，及(3)我們的平均每月裝卸服務費分別為人民幣2.2百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.2百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣1.9百萬元。於往績記錄期間，我們裝卸服務量的減少主要由於持續的行業趨勢及處理貨物組合的轉變，較低重量的物品（例如冷凍食品、酒店預製菜及預製菜肴）逐漸取代了較重類別的物品（例如進口豬肉及牛內臟）。

我們與客戶簽訂的裝卸協議的主要條款包括：

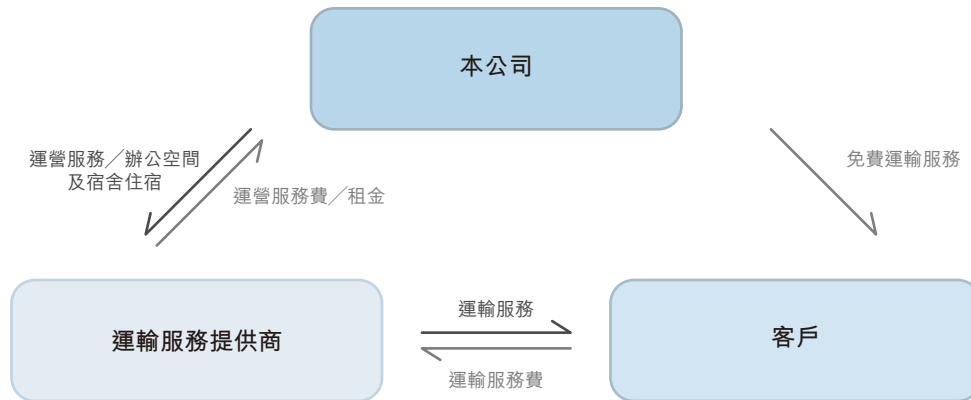
- (1) **期限。**協議期限通常為一年。
- (2) **處置權。**如果在一個月內未付款，且客戶仍未履行其付款義務，我們有權單方面處置客戶的貨物，以抵償所欠的服務費用。
- (3) **付款。**我們的客戶須按月支付所有服務費。
- (4) **終止。**倘客戶於一個月內未能履行付款責任，我們有權單方面終止協議。

業 務

與第三方裝卸服務提供商簽訂的合作協議的關鍵條款包括：

- (1) 期限。協議期限通常為一年。
 - (2) 按月付款。我們需要按月向第三方裝卸服務提供商付款。
 - (3) 履行義務。第三方裝卸服務提供商須提供足夠的人力以支持我們的日常運營。
 - (4) 優先參與權。倘若並無違約，第三方裝卸服務提供商有權在同等條件下續簽合約。
 - (5) 合規要求。第三方裝卸服務提供商有義務確保員工合規持有有效健康證明、勞動合約及保險。
 - (6) 終止與撤銷。合作協議不包含終止條款。然而，倘若服務提供商造成經濟損失或重大聲譽損害，一項特定的終止條款則授予我們單方面終止合約的權利。
- 運輸資源。自2018年起，我們將客戶與多家第三方提供商相聯繫，提供溫控運輸服務，從而擴大客戶的經營範圍，同時確保產品的最佳質量和新鮮度。我們根據卡車的溫度控制系統和衛生條件、人員資格以及對安全和監管標準的遵守情況來選擇運輸服務合作夥伴。我們定期評估其營運效率、安全記錄及客戶反饋，以確保可靠的冷凍食品運輸，同時維持冷凍食品的質量及衛生。截至2025年6月30日，我們的運輸服務合作夥伴能夠將冷凍食品運送至中國各地。雖然我們一般不直接向客戶提供運輸服務（我們使用自己的物流車輛在南部冷凍食品倉儲基地和北部冷凍食品倉儲基地之間免費運輸客戶貨物的情況除外），但我們的運輸服務合作夥伴遵守我們的管理準則，包括運輸費用範圍、服務協議、溫度控制要求和售後政策等。我們向該等合作夥伴收取固定運營服務費，主要考慮我們的運輸服務合作夥伴預期使用的平台及車輛數目，主要涵蓋裝卸平台使用費及停車費以及基於其實際使用情況的辦公室租金。我們主要根據停車時長釐定停車費。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，來自該等運輸服務合作夥伴的運營服務收入（分類為我們收入項下的其他）分別為零、零、約人民幣742,000元、人民幣145,000元及人民幣610,000元，分別佔同年總收入的零、零、0.3%、0.1%及0.5%。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，來自該等運輸服務合作夥伴的辦公室租金收入（分類為我們收入項下的租賃服務）分別約為人民幣79,000元、人民幣96,000元、人民幣78,000元、人民幣39,000元及人民幣41,000元，分別佔同年總收入的0.03%、0.05%、0.03%、0.03%及0.03%。

業 務



此外，我們亦於2025年3月推出冷凍食品分揀及配送服務，按所處理冷凍食品的重量收費，該服務於2025年上半年的收入貢獻較少。就我們的冷凍食品倉儲業務而言，我們的冷凍食品物流分揀及配送服務結合分揀、溫控包裝及最後一公里配送，可將產品直接送達最終目的地。

- **存貨管理諮詢服務。**利用數據分析，我們亦為冷凍食品倉儲客戶提供存貨管理諮詢服務，幫助其優化存貨水平，降低運輸成本，提高整體運營效率。我們的存貨管理諮詢服務主要包括倉庫佈局優化，以使儲存空間利用率最大化及實施儲存安全協議。我們提供存貨管理諮詢服務作為冷凍食品倉儲服務的一部分，並不會就該等服務向客戶單獨收費。因此，我們不會將存貨管理諮詢服務的收入與冷凍食品倉儲服務產生的收入分開追蹤或報告。

冷凍食品銷售

過往我們曾經營冷凍食品銷售業務，作為我們冷凍食品倉儲服務的一部分。我們冷凍食品銷售的客戶主要包括批發商及食品製造公司。我們於2022年終止該業務，以專注於我們相信具有更強競爭優勢且能夠實現更高利潤率及更大協同效應並提升運營效率的核心業務線。

自動化技術及信息網絡

自動化技術

我們旨在採用自動化冷凍食品倉儲技術，加速內部數字化，從而建立為我們運營的每個環節賦能的運營鏈。我們認為，現代化程度更高的、持續維護的設施將有助於贏得新客戶、留住現有客戶、提高運營效率及盈利能力。

2024年8月，我們在位於長沙的南部冷凍食品倉儲基地建成了五期項目冷凍食品倉儲倉庫。詳情請參閱「我們的冷凍食品倉儲和冷凍食品門店租賃業務—冷凍食品倉儲服務」。該倉庫擁有自動化冷凍食品倉儲基礎設施，以一流的設備為客戶提供專業的、準確的、可靠的冷凍食品倉儲服務，樹立了中國自動化冷凍食品倉儲的新標準。我們的冷凍食品倉儲

業 務

系統利用自動輸送線、高架倉儲貨架和堆垛機，可根據冷凍產品的類型和重量自動規劃儲存通道，顯著提高倉庫員工的工作效率。以下圖片展示了我們的冷凍食品倉儲倉庫。



信息網絡

我們非常重視數據，將其作為我們數字化運營的基礎。我們已開發倉儲管理系統，利用冷凍食品的出入庫量和類型等數據進行數據分析，並通過精細化運營管理提高運營效率，降低成本。為便於監控，我們的倉儲管理系統還記錄與冷凍食品倉儲服務和冷凍食品門店租賃有關的所有財務數據。我們利用該信息網絡系統，專注於持續跟蹤開支，並通過數據監控發現改進的機會。此外，我們還開發了運輸管理系統，用於冷凍食品倉儲倉庫的外部管理，該系統跟蹤從客戶下達運輸訂單到冷凍食品交付的全過程。通過此方法，我們可實現閉環的業務流程控制和管理。在旺季時，我們會及時準確地更新預測，以便預先分配資源。這使我們能夠實現並確保準確的資源分配，減少延誤，確保及時高效地提供服務。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的信息技術及軟件系統並無出現任何失靈、突發系統故障、中斷、不足或安全性漏洞的情況。

研發

我們的研發工作主要集中於改進我們的信息網絡基礎設施及開發新的物流和倉儲管理系統。截至2025年6月30日，我們的研發團隊共有八名員工。

物業維護和質量控制

我們已制定一系列旨在提高物業維護效率和客戶滿意度的政策。我們回應迅速的客戶服務團隊為客戶提供及時的幫助。我們的政策一般要求在48小時內解決客戶報告的每一個問題。我們定期進行維修和物業維護。相關員工每天檢查冷凍食品倉儲倉庫和冷凍食品門店租賃服務場所，重點檢查潛在的安全隱患和損壞情況。此外，我們還聘請合資格的第三

業 務

方檢查員進行現場檢查，檢查員在檢查期間評估和記錄我們物業的內部和外部情況，並檢查主要系統和固定裝置。具體而言，相關檢查員每年對製冷壓力容器和管道進行一次檢查，每兩年對配電盤進行一次檢查，且每三年對特殊設備進行一次檢查。

為確保服務質量，我們已為員工制定標準操作程序，包括工作流程、質量控制、維護和安全。我們還要求所有現場工作人員遵守標準操作程序，以確保客戶體驗的一致性和質量。我們嚴格的質量保證程序使我們能夠為客戶提供始終如一的高質量服務。

客戶

於往績記錄期間，我們的客戶主要包括冷凍食品批發商及零售商，他們使用我們的冷凍食品倉儲服務及／或租用我們的門店。我們努力為客戶（不論其規模大小）提供優質、以客戶為中心的服務，我們認為這將持續提高客戶滿意度，以及客戶忠誠度和客戶粘性。因此，我們已贏得眾多市場認可和口碑推薦。

於往績記錄期間，我們的五大客戶主要包括於湖南省從事食品生產、批發及零售的當地商戶及小微企業，專注於冷凍食品、包裝食品及農產品。我們的五大客戶使用我們的冷凍食品倉儲服務及／或租賃我們的門店。我們與五大客戶維持平均約十年的業務關係。我們的五大客戶通過銀行轉賬與我們結算付款，一般信貸期為五天。五大客戶於往績記錄期間各年度／期間貢獻的收入分別為人民幣21.2百萬元、人民幣17.8百萬元、人民幣19.0百萬元及人民幣8.8百萬元，分別佔各年度／期間總收入的9.0%、8.7%、8.1%及7.5%。於相同年度／期間，最大客戶於往績記錄期間各年度／期間貢獻的收入分別為人民幣5.6百萬元、人民幣5.7百萬元、人民幣6.9百萬元及人民幣3.4百萬元，分別佔各年度／期間總收入的2.4%、2.8%、3.0%及2.9%。於往績記錄期間各期間，並無單一客戶貢獻超過收入3.0%。截至最後實際可行日期，概無董事、他們的聯繫人或本公司任何股東（據董事所知，其擁有本公司已發行股本的5%以上）於我們往績記錄期間各年度／期間的任何五大客戶中擁有任何權益。於往績記錄期間各年度／期間，我們的五大客戶包括九名客戶，其中三名聯屬於擁有本公司已發行股本少於5%的若干股東。該等客戶各自貢獻的收入佔我們相應年度總收入少於1.7%。我們與該等客戶的交易乃按正常商業條款進行。於往績記錄期間，與我們進行交易的所有五大客戶均位於湖南省長沙市，惟一名客戶除外。

倉儲協議和冷凍食品門店租賃協議的主要條款

我們通常與客戶（包括往績記錄期間的五大客戶）簽訂標準的冷凍食品倉儲協議和標準的門店租賃協議。此等標準協議的主要條款包括：

	冷凍食品倉儲協議	門店租賃協議
期限	我們的客戶與我們簽訂具固定期限的協議，協議期限通常為一年，經雙方同意可續約	

業 務

	冷凍食品倉儲協議	門店租賃協議
付款.....	我們主要收取冷凍食品倉儲費。冷凍食品倉儲費一般為每噸每天人民幣1.5元至人民幣4.5元不等。客戶通常需要通過銀行轉賬按月支付該等費用	我們向冷凍食品門店租賃客戶收取門店租賃租金，包括門店月租金及每月溢價。我們的門店月租金一般為每平方米人民幣30元至人民幣130元不等。除門店月租金外，我們通常還會根據門店的具體位置向每個攤位收取人民幣300元至人民幣1,100元不等的月度溢價。客戶通常需要通過銀行轉賬按月支付該等費用
終止.....	如果出現以下情況：(1)客戶的運營存在違法違規行為；或(2)客戶對我們的設施造成損害，我們有權終止協議。此外，就我們的門店租賃業務而言，當客戶嚴重違反我們門店的管理協議時，我們有權終止協議。	
押金.....	在簽訂協議時，客戶須向我們支付無擔保及免息的現金押金。該押金一般為每個門店單位介乎人民幣20,000元至人民幣60,000元，每100噸庫容人民幣10,000元	
安全管理準則...	客戶應與我們簽訂安全管理準則協議，主要載明客戶應滿足的要求，即客戶應：(1)向我們提供合法有效的營業資格證書，如食品經營許可證及員工健康證明，並保持該等資格證書的有效性；(2)對食品安全負責，建立食品安全責任制；及(3)遵守日常運營的各項管理準則	
分享、轉租 或轉讓	客戶不得將其租用的門店分享、轉租或轉讓給任何其他人士。客戶亦不得將冷凍食品倉儲服務合約轉讓予任何其他方	
我們對存貨 損失或 損壞的責任...	不適用	我們對存儲於共享冷凍食品倉儲室中的存貨的損失或損壞負責
保密.....	訂約方應對與協議相關的所有商業秘密保密	

供應商

於往績記錄期間，我們的供應商主要包括水電公用事業提供商，以及裝卸服務提供商。於往績記錄期間各年度／期間向五大供應商的採購額分別為人民幣38.0百萬元、人民幣33.9百萬元、人民幣37.2百萬元及人民幣15.8百萬元，分別佔各年度／期間總採購額的78.1%、89.2%、86.4%及90.6%。於往績記錄期間各年度／期間向最大供應商的採購額分別為人民幣20.1百萬元、人民幣20.6百萬元、人民幣20.7百萬元及人民幣9.0百萬元，分別佔各年度／期間總採購額的41.2%、54.1%、48.1%及51.5%。於往績記錄期間各年度／期間，我們的五大供應商均為獨立第三方。截至最後實際可行日期，概無董事、他們的聯繫人或本公司任何股

業 務

東(據董事所知，其擁有本公司已發行股本的5%以上)於我們往績記錄期間各年度／期間的任何五大供應商中擁有任何權益。我們認為我們擁有充足的替代供應商，其可為我們的業務提供質量和價格類似的替代品。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的業務並未因相關服務及產品供應嚴重短缺或延遲而受到擾亂。此外，我們的備用發電機可完全滿足我們的供電需求。然而，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無使用備用發電機滿足我們的供電需求。

於我們於往績記錄期間各年度／期間的五大供應商中，供應商A為國家電網省級電力分公司，專注於電力及熱力生產及供應。為減輕潛在電力短缺，我們維持備用發電機，能夠全天候提供不間斷電力供應，但須視乎燃料供應情況而定。對於提供裝卸服務的供應商，我們於往績記錄期間的日常營運中向多名供應商採購服務，而非僅依賴供應商B。考慮到(1)於往績記錄期間，我們與多名裝卸服務提供商保持合作；及(2)鑒於目前市場上技能門檻較低的裝卸服務業務的合資格工人過剩，勞工可即時替換，我們的董事認為，供應商B不太可能終止與我們的業務關係，且我們與供應商B的關係不會有重大不利變化。若此不太可能發生的情況發生，我們能夠以類似條款及成本水平向其他供應商採購可比裝卸服務。

以下載列我們於往績記錄期間與主要供應商訂立的協議的主要條款概要。

- **期限。**協議期限通常介乎一至兩年。
- **約束性付款。**約束性付款條款要求我們按時劃撥資金。
- **履約承諾。**公用事業供應商須提供穩定的電力或水力供應。
- **安全條款。**裝載服務提供商有義務向其僱員提供安全教育，確保適當使用工具，並遵守我們的安全規定。
- **終止。**公用事業供應商並無終止或提前終止條款。倘其他供應商對我們造成重大不利影響，我們有權終止相關業務關係。

下表載列我們於往績記錄期間各年度／期間的五大供應商詳情。

供應商	採購金額 (人民幣千元)	佔總採購額 的百分比 (%)	開始業務 關係的年度	信貸期	付款方式	主要業務 活動	供應商 類型	背景
截至2022年12月31日止年度								
供應商A	20,065	41.2	2008年	不適用(預付)	銀行轉賬	供電	供電商	國家電網省級電力公司的一家分公司，負責電力供應和電網維護

業 務

供應商	採購金額 (人民幣千元)	佔總採購額 的百分比 (%)	開始業務 關係的年度	信貸期	付款方式	主要業務 活動	供應商 類型	背景
供應商B	10,849	22.3	2008年	不適用(收到發票後付款)	銀行轉賬	貨物裝卸	裝卸服務提供者	一家提供裝卸和運輸服務的卡車運輸公司
供應商C	4,520	9.3	2016年	預付20%及七天內支付餘下80%	銀行轉賬	肉類進出口、肉製品	大宗商品交易服務提供者	一家專注於肉類和食品進出口的公司
供應商D	1,676	3.4	2022年	收到發票後七天	銀行轉賬	物業管理及專業清潔	清潔服務提供者	一家提供商業和住宅物業管理服務的公司
供應商E	915	1.9	2008年	不適用(預付)	銀行轉賬	自來水生產、供應及分配	供水商	一家負責自來水生產和供應的市政公用公司
總計	38,025	78.1						

供應商	採購金額 (人民幣千元)	佔總採購額 的百分比 (%)	開始業務 關係的年度	信貸期	付款方式	主要業務 活動	供應商 類型	背景
截至2023年12月31日止年度								
供應商A	20,556	54.1	2008年	不適用(預付)	銀行轉賬	供電	供電商	國家電網省級電力公司的一家分公司，負責電力供應和電網維護
供應商B	10,336	27.2	2008年	不適用(收到發票後付款)	銀行轉賬	貨物裝卸	裝卸服務提供者	一家提供裝卸和運輸服務的卡車運輸公司
供應商D	1,694	4.5	2022年	收到發票後七天	銀行轉賬	物業管理及專業清潔	清潔服務提供者	一家提供商業和住宅物業管理服務的公司
供應商E	827	2.2	2008年	不適用(預付)	銀行轉賬	自來水生產、供應及分配	供水商	一家負責自來水生產和供應的市政公用公司

業 務

供應商	採購金額	佔總採購額 的百分比	開始業務 關係的年度	信貸期	付款方式	主要業務 活動	供應商 類型	背景
	(人民幣千元)	(%)						
供應商F.....	461	1.2	2016年	不適用(收到發票後付款)	銀行轉賬	建築結構防水及滲漏修復、防腐和保溫服務	維修服務提供商	提供建築服務的裝修公司
總計.....	33,874	89.2						

供應商	採購金額	佔總採購額 的百分比	開始業務 關係的年度	信貸期	付款方式	主要業務 活動	供應商 類型	背景
	(人民幣千元)	(%)						
截至2024年12月31日止年度								
供應商A.....	20,693	48.1	2008年	不適用(預付)	銀行轉賬	供電	供電商	國家電網省級電力公司的一家分公司，負責電力供應和電網維護
供應商B.....	10,052	23.4	2008年	不適用(收到發票後付款)	銀行轉賬	貨物裝卸	裝卸服務提供商	一家提供裝卸和運輸服務的卡車運輸公司
供應商G.....	2,594	6.0	2023年	30%預付款，驗收後支付65%，餘下5%作為質保金留存	銀行轉賬	人造板材的製造與銷售、木材加工、竹製品製造	貨架供應商	一家提供包裝解決方案的公司
供應商H.....	1,980	4.6	2023年	不適用(收到發票後付款)	銀行轉賬	可再生能源研發、智能輸配電及控制設備銷售	光伏供電	一家專注於可再生能源解決方案的公司
供應商D.....	1,850	4.3	2022年	每月15日前付款	銀行轉賬	物業管理及專業清潔	清潔服務提供商	一家提供商業和住宅物業管理服務的公司
總計.....	37,169	86.4						

業 務

供應商	採購金額 (人民幣千元)	佔總採購額 的百分比 (%)	開始業務 關係的年度	信貸期	付款方式	主要業務 活動	供應商 類型	背景
截至2025年6月30日止六個月								
供應商A	8,975	51.5	2008年	不適用(預付)	銀行轉賬	供電	供電商	國家電網省級電力公司的一家分公司，負責電力供應和電網維護
供應商B	3,461	19.9	2008年	不適用(收到發票後付款)	銀行轉賬	貨物裝卸	裝卸服務提供商	一家提供裝卸和運輸服務的卡車運輸公司
供應商I	1,224	7.0	2024年	不適用(收到發票後付款)	銀行轉賬	貨物裝卸、國內貨物運輸	裝卸服務提供商	一家提供裝載和運輸服務及建築服務的公司
供應商H	1,165	6.7	2023年	不適用(收到發票後付款)	銀行轉賬	可再生能源研發、智能輸配電及控制設備銷售	光伏供電	一家專注於可再生能源解決方案的公司
供應商D	958	5.5	2022年	每月15日前付款	銀行轉賬	物業管理及專業清潔	清潔服務提供商	一家提供商業和住宅物業管理服務的公司
總計	<u>15,783</u>	<u>90.6</u>						

附註：

- (1) 供應商A為國家電網省級電力分公司，專注於電力及熱力生產及供應。供應商A位於湖南省長沙市，擁有2,337名僱員。
- (2) 供應商B為提供運輸服務的卡車車隊。其由五家受共同控制的實體組成，其中三家公司各自註冊資本為人民幣100,000元。
- (3) 供應商C專門從事肉類及食品進出口。供應商C位於安徽省蕪湖市，註冊資本為人民幣190.0百萬元。
- (4) 供應商D提供商業及住宅物業管理服務。供應商D位於湖南省長沙市，註冊資本為人民幣10.0百萬元。
- (5) 供應商E為專注於自來水生產及供應的市政公用公司。供應商E位於湖南省長沙市，註冊資本為人民幣811.7百萬元。
- (6) 供應商F為物業裝修及建築公司。供應商F位於湖南省長沙市，註冊資本為人民幣1.0百萬元。
- (7) 供應商G為提供包裝解決方案的零售公司。供應商G位於湖南省株洲市，註冊資本為人民幣5.0百萬元。
- (8) 供應商H提供可再生能源解決方案。供應商H位於湖南省長沙市，註冊資本為人民幣5.0百萬元。
- (9) 供應商I為一家提供裝載及運輸服務以及建築服務的公司。供應商I位於湖南省長沙市，註冊資本為人民幣0.2百萬元。

業 務

物業

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的所有冷凍食品倉儲倉庫及冷凍食品門店租賃業務場所均位於中國湖南省長沙市。截至最後實際可行日期，我們在中國擁有兩項物業，總建築面積約為404,368.96平方米。

房屋所有權證

截至最後實際可行日期，我們已就受影響樓宇取得房屋所有權證，該等樓宇總建築面積約為16,201.42平方米，位於我們的南部冷凍食品倉儲基地，我們於往績記錄期間並未取得該等樓宇的房屋所有權證。根據我們於2025年4月與長沙市自然資源和規劃局（「該局」）的諮詢及確認，我們的中國法律顧問認為，我們因過往未取得受影響樓宇的必要房屋所有權證而受到處罰的可能性極低。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，並無有關受影響樓宇消防安全問題的處罰，我們的董事及中國法律顧問認為，受影響樓宇並無發現任何消防安全問題，及我們已取得必要的建設項目消防驗收備案證明。根據董事及中國法律顧問的意見，聯席保薦人並無注意到任何可合理導致聯席保薦人質疑本集團存在產權缺陷的物業並無任何消防安全問題。我們於往績記錄期間未取得房屋所有權證，主要是由於受影響樓宇所在的道路正由當地政府建設，道路名稱尚未確定。受影響樓宇主要用作冷凍食品倉儲倉庫、調度中心及保安亭，並且均處於安全狀態。我們已取得受影響樓宇所佔土地的土地使用權，並已完成建築工程的規劃、施工及竣工備案等必要程序，且受影響樓宇不存在所有權爭議。此外，我們尚未就總建築面積約29,446.21平方米的受影響停車位取得房屋所有權證。

截至最後實際可行日期，我們已就受影響樓宇取得房屋所有權證，及據我們的中國法律顧問告知，我們無須就受影響停車位申請獨立房屋所有權證。於往績記錄期間，就受影響樓宇及受影響停車位而言，我們已於2025年4月23日諮詢規劃局，且規劃局於2025年4月25日回覆我們，確認(1)受影響樓宇並無違反法律或法規，(2)於諮詢時，我們正在辦理受影響樓宇的房屋所有權證，及(3)由於地下停車位的建築面積不計入建築容積率計算，我們無須就受影響停車位申請獨立房屋所有權證。我們的中國法律顧問認為規劃局為該事宜的主管部門。據我們的中國法律顧問告知，根據與該局的諮詢，由於地下停車位的建築面積不計入建築容積率計算，我們無須就受影響停車位申請獨立房屋所有權證。因此，據我們的中國法律顧問告知，根據與該局的確認，我們因未取得受影響停車位的證書而受到處罰的可能性極低。董事認為，(1)考慮到受影響樓宇及受影響停車位的總建築面積與我們自有物業的總建築面積相比並不重大，故受影響樓宇及受影響停車位個別或整體而言對我們的業務營運並不重要；及(2)根據上述主管當局對該等事項的確認，未取得受影響停車位的房屋所

業 務

有權證不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。我們的中國法律顧問認為，未取得受影響停車位的房屋所有權證不會對我們的業務及營運造成重大不利影響。請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們尚未就若干樓宇或停車位取得房屋所有權證。因此，我們可能面臨無法出售、轉讓或抵押該等樓宇及空間的風險」。

消防安全

於2022年，我們的一家子公司紅星北盛因未將消防設施及設備維持良好狀態而遭受行政處罰（一次性罰款人民幣5,100元），主要由於我們未能定期檢查對消防設施及設備。具體而言，宿舍樓二樓的多個緊急出口標誌被損壞，火災報警控制面板出現記錄在案的故障。該行政處罰與存在產權缺陷的受影響樓宇及受影響停車位無關。請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—如果我們未能取得並維持經營所在司法管轄區所需的必要牌照及批准，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響」。經與內部控制顧問討論，我們的董事及中國法律顧問認為，且聯席保薦人亦同意，我們已完全糾正未能維護及定期檢查消防設施及設備的不合規情況，主要原因在於我們已實施全面的整改計劃，該計劃明確了責任人、優化了內部控制系統，並確保所有整改措施得到全面執行和審查，從而形成了規範有效的內部控制框架並強化了風險管理能力。此外，我們已制定穩健的消防安全措施，包括編製《消防安全管理辦法》及《火災應急預案》、任命志願消防員進行定期巡邏、安裝防火門、煙感探測器及消防栓等設施，以及定期檢查並及時更換消防設備。經諮詢內部控制顧問，我們的董事認為，我們為防止日後再次發生類似不合規情況而採取的經加強內部控制措施屬充足有效，且我們所採納的消防安全措施屬充足有效。

租賃協議登記

根據相關中國法律及法規，租賃協議的訂約方有義務登記已簽訂的租賃協議。我們的中國法律顧問認為，截至最後實際可行日期，並無須登記但尚未登記的租賃協議。截至最後實際可行日期，我們並無收到相關政府機關要求我們登記該等租賃協議的任何命令，亦無因未登記該等租賃協議而遭受行政處罰。據我們的中國法律顧問告知，假設現行適用法律、法規及政策以及地方政府的執行及監督要求沒有重大變動，以及在政府主管部門要求時，我們在規定期限內登記我們的租賃協議，我們因未登記租賃協議而受到處罰的可能性較小。此外，我們於2025年6月27日取得長沙雨花經濟開發區管理委員會的合規函，確認由於自建設施的租賃協議無需辦理登記手續，我們不會因冷凍食品門店租賃業務場所未登記的租賃協議而受到任何處罰。我們的中國法律顧問認為，該委員會為該事項的主管機構。根據我們與該委員會的諮詢及確認，假設現行適用法律、法規及政策以及地方政府的實施及監管規定並無重大變動，我們的中國法律顧問認為，我們不會因冷凍食品門店租賃業務場所的未登記租賃協議而受到委員會的任何處罰。

業 務

內部控制措施

為防止日後發生與我們物業有關的不合規情況，我們已實施各項內部控制措施，主要包括在我們的印章及牌照管理系統內制定正式規例，規管房屋所有權證的申請。該制度進一步指定責任部門，明確責任追究機制，實施閉環管理控制。經與我們的內部控制顧問（定義見下文「—風險管理及內部控制」）討論，我們的董事認為，基於我們已建立內部管理制度及責任追究機制，該等內部控制措施屬充足有效。考慮到董事的觀點及理據以及經過與內部控制顧問的討論，聯席保薦人並無發現任何會令彼等對該等內部控制措施在任何重大方面的充分性及有效性產生合理懷疑的事項。

物業估值

根據上市規則第5章及香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6(2)條，由於(1)用於物業活動的若干物業權益（即我們的投資物業及若干代表土地使用權的使用權資產）的賬面值超過我們總資產的1%，及(2)用於自用的若干物業權益（即我們的樓宇及若干代表土地使用權的使用權資產）的賬面值超過我們總資產的15%，我們須遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》第38(1)條有關《公司（清盤及雜項條文）條例》附表三第34(2)段要求載列有關本集團於土地或樓宇所有權益的估值報告的規定。我們已在本文件附錄三中載列有關我們所有物業權益的物業估值報告。下表載列截至最後實際可行日期有關我們物業的若干信息。

	物權類型	地點和地址	特定用途	總面積 (平方米)	物業產權負擔、 留置權、抵押或按揭
南部冷凍食品倉儲基地 和冷凍食品門店租賃 場所.....	自有	位於長沙市雨花區環保東路 21號的郊區	工業用途	349,465.01	其中156,705.92平方米就 2033年8月10日到期的 銀行貸款而抵押
北部冷凍食品倉儲基地...	自有	位於長沙市望城區丁字灣街 道金雲村的郊區	工業用途	54,903.95	無

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，據我們的中國法律顧問告知，我們與業務運營有關的物業使用不存在重大的限制，且我們的任何物業並無在任何重大方面涉及任何環境問題，如違反環境法規。截至同日，我們並無處置任何物業或改變任何物業用途的任何計劃。

員工

截至2025年6月30日，我們有353名員工。我們的所有員工均位於中國湖南省長沙市。下表載列截至同日按職能部門劃分的本公司員工明細。

業 務

職能	員工人數
倉儲.....	245
一般行政及管理.....	86
門店租賃相關.....	14
研發.....	8
總計.....	353

我們致力為員工提供平等、多元化、包容、給予支持及回報的工作環境。我們重視招聘，通過內部推薦和線上招聘等多種渠道進行招聘。考慮到工作時間及所涉及工作的複雜性，我們提供公平薪酬。我們與員工簽訂了標準的勞動合同。

根據中國社會保險和住房公積金法律法規，我們必須為員工繳納強制性社會保險及住房公積金供款。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無按照相關中國法律法規的規定為若干僱員繳納充足的社會保險及住房公積金供款，主要是由於負責員工對相關當地法規的疏忽及缺乏全面理解。截至2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，我們估計社會保險及住房公積金供款累計欠繳款項分別約為人民幣5.5百萬元、人民幣4.8百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣1.6百萬元，我們認為，這不會對我們的業務造成重大不利影響。我們就社會保險供款繳納不足可能面臨的最高潛在罰款約為人民幣13.3百萬元。此外，鑒於(1)於往績記錄期間，我們已取得相關政府主管部門的確認，確認並無就社會保險及住房公積金供款對我們處以任何行政處罰；(2)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就社會保險及住房公積金供款而受到任何行政處罰，且我們並無收到相關政府主管部門有關我們未為現任及前任僱員足額繳納供款的任何申索通知，亦無收到相關政府主管部門要求我們繳付欠繳款項的通知；(3)我們並不知悉任何僱員對我們提出有關欠繳社會保險及／或住房公積金供款的重大投訴或申索；及(4)我們承諾，如政府主管部門要求我們在規定期限內作出供款或補繳供款及滯納金，我們將及時遵守；我們的中國法律顧問認為，假設現行適用法律、法規及政策以及當地政府的執行及監督要求並無重大變動，我們被相關政府主管部門要求整體繳納社會保險及住房公積金供款的全部差額或我們因於往績記錄期間及直至最後實際可行日期未能足額繳納社會保險及住房公積金而受到重大行政處罰的可能性極低。因此，我們的董事及中國法律顧問認為，與社會保險及住房公積金供款繳納不足有關的不合規情況不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響，且於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就上述事件作出任何撥備。請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—根據中國法律法規，我們可能須額外繳納社會保險基金及／或住房公積金供款以及滯納金及罰款」。此外，於往績記錄期間，我們並無與僱員訂立任何安排，亦無接受彼等作出豁免社會保險供款的任何承諾。我們並無就任何該等

業 務

安排或承諾遭到社保部門的任何處罰。我們的中國法律顧問認為，《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)》對我們施加重大法律責任的可能性極低。

為監察我們遵守有關社會保險及住房公積金供款的相關法律及法規的情況，我們已經且將會採取以下內部控制措施及舉措以糾正不合規事項：

- 我們將向人力資源部提供培訓，以避免與僱員訂立任何豁免社會保險供款的安排；及
- 我們已指定人力資源部審閱及監察社會保險及住房公積金的申報及供款；及
- 我們將定期諮詢我們的中國法律顧問，就相關中國法律及法規獲取意見，以使我們了解相關中國法律及監管發展，包括但不限於有關社會保險及住房公積金的中國法律及法規，並將為相關僱員提供與之相關的法律合規培訓；及
- 如政府主管部門要求我們在規定期限內作出社會保險及住房公積金供款或補繳供款及滯納金，我們將及時妥善遵守。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無發生任何對本集團運營造成不利影響的重大罷工事件，本集團與員工之間也未發生任何重大糾紛。

營 銷

我們的營銷策略為通過我們不斷努力改善客戶體驗及提高忠誠度來留住現有客戶及吸引新客戶。我們相信，我們一流的服務質量是我們最好的銷售及營銷工具，原因為我們作為冷凍食品倉儲的首選品牌已經擁有主導市場份額。我們還開展一些營銷活動，向潛在客戶介紹我們的冷凍食品倉儲及冷凍食品門店租賃業務，並邀請他們前來參觀。

獎 項 及 認 可

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們榮獲多項與業務有關的獎項及認可。我們所獲部分重大獎項及認可載列如下。

獎項及認可	頒獎機構	獲獎年份
湖南省物流行業先進集體...	湖南省人力資源和社會保障廳、湖南省發展和改革委員會及湖南省物流與採購聯合會	2022年

業 務

獎項及認可	頒獎機構	獲獎年份
中國冷鏈物流百強企業.....	中國物流與採購聯合會冷鏈物流專業委員會	2023年
4A物流企業.....	中國物流與採購聯合會	2023年
五星冷鏈物流企業 (倉儲型).....		
全國先進物流企業.....	中國交通運輸協會	2023年
全國農產品批發市場行業 (肉禽蛋類)十強市場.....	全國城市農貿中心聯合會	2023年
湖南省農業產業化省龍頭 企業.....	湖南省農業農村廳	2024年
國際物流優秀企業.....	湖南省物流與採購聯合會及湖南日報社	2024年
湖南省物流行業綜合實力 二十強企業.....		
中國冷鏈物流百強企業.....	中國物流與採購聯合會冷鏈物流專業委員會	2024年
一級綠色倉庫.....	中國倉儲與配送協會	自2024年起

知識產權

我們根據相關法律法規和合約協議保護我們的知識產權。截至2025年6月30日，我們擁有3項專利、9項商標以及10項軟件版權。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭受第三方的任何重大知識產權侵權索賠或遭受第三方的任何重大知識產權侵權。

業 務

保險

我們認為我們的保險範圍充足並符合我們經營所在行業的商業慣例。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的冷凍食品倉儲倉庫及冷凍食品門店租賃業務場所並無遭受任何重大食品安全索償。據我們的中國法律顧問告知，根據我們與客戶簽訂的安全管理協議，倘出現任何食品安全問題，我們不會承擔任何責任，因此我們並無就食品安全索償投購保險。我們還為員工提供養老、工傷、生育、醫療、失業等社會保障保險。我們的管理層不時評估我們的保險範圍是否足夠，並在需要時購買額外的保險。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就我們的業務提出任何重大保險索賠。

風險管理及內部控制

董事會負責風險管理的整體有效性，建立我們的內部控制系統並審查其有效性。我們已建立並維持風險管理及內部控制系統，包括適合我們業務經營的政策及程序，並且我們致力持續改進及實施該等系統，以確保政策及實施充分有效。

為籌備[編纂]，我們已委聘獨立第三方顧問（「內部控制顧問」）於2025年2月對財務申報經選定內部控制領域進行審查（「內部控制審查」）。由內部控制顧問進行的內部控制審查範圍由我們與內部控制顧問協定。內部控制顧問審查的財務申報經選定內部控制領域包括實體層面的控制措施及業務程序層面的控制措施，包括(1)銷售、應收賬款及收款；(2)採購、應付賬款及付款；(3)研發；(4)人力資源及工資；(5)固定資產；(6)施工管理；(7)現金及財政管理；(8)保險；(9)財務申報及披露控制；(10)稅項；(11)無形資產及知識產權；及(12)信息技術整體控制。

內部控制顧問於2025年3月進行跟進審查，以審查我們為處理內部控制審查結果而採取管理行動的狀況（「跟進審查」）。內部控制顧問在跟進審查中並無任何進一步推薦建議。內部控制審查及跟進審查根據本集團提供的資料進行，內部控制顧問並無就內部控制作出任何保證或發表任何意見。

經考慮內部控制顧問編製的報告，董事確認，內部控制顧問提供的所有主要建議均已獲遵守，並已採取相應糾正措施，以解決內部控制缺陷和不足之處。董事認為，經加強的內部控制措施屬充分有效，可確保將來遵守相關法律和法規。

數據安全及隱私

在我們的業務過程中，經客戶事先同意，我們根據中國數據隱私及安全的相關法律及法規僅在提供服務所需的範圍內收集和保存原始數據，包括他們的姓名、身份證號、電話號碼和營業執照信息。我們已採取措施維護該等信息的機密性，以確保監管合規。由於收集、儲存、使用、保留和傳輸可識別為特定個人或反映特定個人相關活動的信息均須遵守相關數據保護法律及法規，所以對原始數據去識別化對於我們有效保護客戶的個人數據是必要

業 務

的。我們也為內部系統的個人信息設立訪問控制系統，未經適當授權不得閱覽或批量輸出。我們設立防火牆以防止因網絡攻擊導致的資料丟失或洩漏。此外，我們不時檢查數據存儲系統的安全性。我們根據員工的職銜和職能嚴格限制其獲准訪問的數據範圍。我們已與員工訂立保密協議，以防止信息的不當使用或披露。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無收到相關部門任何通知，表明我們擁有的數據已被釐定為重要數據或核心數據，且我們並無涉及任何影響或可能影響國家安全的數據處理活動調查。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無進行任何跨境數據傳輸。因此，我們的董事認為，中國網絡安全相關法律法規對我們業務營運的影響並不重大。

此外，我們持續密切留意網絡安全及數據保護方面的立法和監管發展，並對網絡安全及數據保護進行例行合規檢查及整改，以緊跟監管發展。具體而言，我們已建立一套內部網絡安全和數據保護規則和政策。我們也已制定全面的數據安全管理政策、客戶個人信息保護管理政策和網絡安全管理政策，該等政策提供網絡安全和數據保護的主要管理規則。我們亦已訂約要求我們的第三方業務夥伴在與我們合作時遵守中國網絡安全及數據保護相關法律法規。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無發生任何重大數據洩漏或數據丟失的事件，也未出現任何重大未經授權使用客戶個人信息的情況，且我們在所有重大方面均已遵守中國有關網絡安全、數據私隱及保護的所有相關法律法規。

牌照、批准及許可證

我們須維持各類牌照、許可證及批准以經營業務。我們持續監察是否符合有關牌照、許可證及批准的規定，以確保我們擁有經營業務所需的所有該等牌照、許可證及批准。據中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已自相關部門取得就現有業務經營而言屬重大的所有必要牌照、批准及許可證。

下表載列截至最後實際可行日期我們持有的重要牌照、許可證及批准清單。

牌照／許可證	持有牌照／ 許可證的實體	授出日期	屆滿日期
食品經營許可證.....	本公司	2022年10月13日	2027年10月12日
道路運輸經營許可證	本公司	2022年5月25日	2026年5月24日
海關進出口貨物收發貨人 備案回執	本公司	2013年4月10日	不適用 ⁽¹⁾

業 務

牌照／許可證	持有牌照／ 許可證的實體	授出日期	屆滿日期
食品經營許可證.....	紅星北盛	2023年8月17日	2028年8月16日
海關報關單位註冊登記證書..	紅星北盛	2018年7月9日	不適用 ⁽¹⁾
出入境檢驗檢疫局報檢企業備 案表.....	紅星北盛	2018年7月9日	不適用 ⁽¹⁾

(1) 該等特定牌照及許可證並無屆滿日期，根據管理條例規定，除非被吊銷，否則其永久有效。

法律訴訟及合規

法律訴訟

我們可能不時成為日常業務過程中產生的多起法律訴訟、仲裁或行政訴訟的一方。截至最後實際可行日期，並無針對本公司或任何董事並可能對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的待決或擬進行的訴訟、仲裁或行政訴訟。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，並無針對本公司或任何董事且已對我們財務狀況或經營業績造成重大不利影響的訴訟、仲裁或行政訴訟。

合規

我們須遵守中國監管機構發佈的各項監管規定和指南。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無嚴重違反法律和法規的情況，也未發生任何重大違規事件，而令董事認為該等情況及事件整體上可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守相關的中國法律法規。請參閱「—物業」及「—員工」。

環境、社會及管治

我們建立了與「服務創造價值」的核心經營理念一致的ESG管理體系。為此，我們致力於加強可持續的冷鏈物流服務，搭建了「綠色冷鏈與數字冷鏈」解決方案的物流體系，關懷我們的員工和承包商，與更廣泛的利益相關者互動，並通過發揮冷鏈物流保供穩價的關鍵作用，保障民生，提升當地產業化水平，改善城鄉居民生活水平。

業 務

ESG管治

我們高度重視可持續發展，並已建立「安全、高效及綠色」的發展理念。我們設立了戰略委員會，對所有ESG相關職能進行監督和指導。該委員會負責制定可持續發展目標、訂明重點工作範圍、監督落地執行並將ESG治理融入公司戰略發展。

我們已實施涵蓋僱員招聘、培訓、績效激勵及紀律措施、薪酬及福利政策的人力資源管理制度。我們亦引入實施涉及消防安全、項目建設安全及食品安全政策的安全及衛生管理制度。此外，我們實施反欺詐、反腐敗及反金融犯罪政策，以管理ESG相關風險。我們的戰略委員會將積極制定新政策，以應對新興ESG風險。

我們已就ESG與主要利益相關方搭建了多元化且高效的溝通渠道，包括政府機構、投資者、董事、高級管理層、員工、社區居民及慈善組織、客戶、供應鏈合作夥伴及媒體。該等多元化及高效的溝通渠道有助於我們識別及解決利益相關方對ESG議題的關注及期望。

我們已識別可能影響我們業務、戰略或財務表現的主要ESG方面。

- **環境風險管理。**我們專注於減少用水量、逐步淘汰不可再生電力、加強廢物管理以及透過能源效率及排放控制減緩氣候影響。於往績記錄期間，我們並無產生影響我們財務或營運的重大環境處罰。
- **社會風險管理。**我們優先考慮健康及安全、僱員參與度及多元化，以為我們的僱員營造健康、包容及公平的工作場所，釋放其潛能。我們採用可持續採購慣例以最大程度降低供應鏈風險，並維持食品安全標準以保護社區健康。
- **管治風險管理。**我們處理商業道德關注，包括管理誠信及稅務合規，以避免對我們業務造成不利影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇影響財務穩定性或經營表現的重大管治問題。

環境管理

我們已建立完善的環境管理體系，並將持續推進完成有關我們服務的全面認證。我們許可範圍內預包裝食品（冷藏冷凍食品）的銷售已獲得ISO 14001:2015環境管理體系認證。

我們在營運中優先考慮高效用水及用電。我們的政策包括：(1)遵守環境法律法規並積極推動環境政策；(2)最大程度減少資源消耗並提升資源效率；(3)減少廢物排放並促進循環經濟；及(4)加強環境教育並提升僱員意識。與2022年相比，我們於2024年的用水強度下降9.2%，反映我們在減少運營中對水資源依賴方面取得成功。我們密切監控溫度變化，指導燃氣系統及時關閉，以減少燃氣消耗。於2023年3月，由於天氣轉暖較早，與2022年及2024年相比，我們更早停止天然氣運營。我們購買的電力包括代商戶購買的電力，因此我們無法準確計算我們對電力的依賴情況。然而，我們正在通過光伏發電減少對化石燃料電力的

業 務

需求。在過去三年中，我們實施了包括採用光伏發電及僱員節約措施在內的控制措施。我們的4.16兆瓦分佈式光伏發電項目優先用於設施現場消耗，剩餘電力併入電網。該系統於2023年12月6日完成併網並開始運營。我們計劃於[編纂]後六個月內開始設定減少資源消耗及排放的目標及時間表。

- 用水量：我們已制定目標，於2025年至2027年期間每年減少2%的用水強度。
- 用電量：我們尚未制定用電量的減少目標，原因為由於我們代商戶購買電力，目前無法準確計量我們的營運用電量。我們將準確量化營運範圍內的用電量，作為後續目標制定的基礎。
- 燃氣消耗量：由於燃氣消耗量取決於氣候條件，故並無設定目標。我們計劃制定基於強度或氣候調整的目標，以更準確地反映我們的燃氣管理成效。
- 材料使用：在業務增長中，我們目前亦未對透明塑料拉伸膜制定減量目標。

我們計劃於2026年前評估引入水循環系統及能源儲存系統的可行性，以期提升資源效率及減少對外部公用事業的依賴。此等評估結果將於制定我們的環境目標時予以考慮。下表載列我們於所示年度資源消耗的主要指標：

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2022年	2023年	2024年	2022年
耗水量(噸)	290,278	230,535	244,316	115,208
用水強度(噸／人民幣 百萬元收入)	1,226.17	1,141.62	1,045.98	975.94
燃氣消耗量(立方米)	149,572	82,313	124,162	43,203
燃氣消耗強度(立方米／人民幣 百萬元收入)	631.81	407.97	531.57	365.98
外購電力(千瓦時) ⁽¹⁾	29,674,270	28,718,350	32,194,960	13,894,860
光伏(千瓦時)	—	95,476	2,355,186	1,441,314
物料消耗量(噸) ⁽²⁾	0.3	0.2	14.4	11.3

(1) 包括代商戶購買的電力。

(2) 指透明塑料拉伸膜。

本公司並無有害廢物。我們目前通過追蹤每日投放的收集車數量來管理廢棄物處理。然而，由於每日裝載量存在波動，目前尚無法彙編準確的廢棄物產生量量化數據。為建立可靠的基準值，我們計劃於2026年前開發一種按體積或重量計量廢棄物產生量的解決方案。

業 務

此外，本公司致力於將重大排放物對環境的影響降至最低。由於製冷劑分散在製冷系統的整個管道中，目前我們無法準確測量製冷劑的剩餘量。因此，我們目前無法量化製冷劑排放量。本公司製冷系統100%採用氨作為製冷劑，並透過以下措施致力於將製冷劑洩漏量降至最低：

- 於儲罐及閥組上方安裝氨濃度報警器(設定濃度為50 ppm)。
- 人員進行24小時不間斷監測及定期檢查，任何洩漏均會及時識別並處理。

我們確認氣候相關風險屬重大，並完全遵守溫室氣體核算體系框架。我們界定排放邊界如下：

- 範圍1：公司自有車輛燃料燃燒產生的直接排放；
- 範圍2：我們營運控制下設施消耗的外購電力產生的間接排放(按溫室氣體核算體系營運控制方法界定)；
- 範圍3：價值鏈排放，包括我們代商戶支付但缺乏營運控制的電費。

雖然歷史數據限制在現階段妨礙量化披露，但我們確認任何重大數據重述將透過[編纂]及時披露。我們計劃於[編纂]後六個月內開始追蹤範圍1、2及3的溫室氣體排放情況。以下為我們為此制定的計劃：

- 基準建立。我們計劃使用ISO 14064-1:2018標準完成範圍1及2溫室氣體排放清單，並在我們的社會責任報告中公佈基準數據。
- 目標制定。我們計劃採用科學碳目標倡議(SBTi)框架制定範圍1及2減排目標。

我們使用現代物流管理慣例設計及建設低溫物流冷藏設施，以符合我們的低碳生產原則。我們致力於透過多項措施提升冷庫營運的能源效率，具體包括：

- 高效能製冷系統：透過升級至變頻驅動壓縮機及風機，系統可根據實時熱負荷動態調整輸出功率，相較於傳統定速設備，能效提升20%至30%。此做法減少了我們最大電力使用來源的能源消耗及相關碳排放。
- 高性能蒸發器：安裝熱傳效率更佳的懸掛式蒸發器，可縮短壓縮機運行時間，並降低整體能耗需求。此降低了冷卻所需的持續電力負荷，從而減少我們的碳足跡。
- 強化隔熱性能：定期檢查密封系統及高速卷簾門。針對老舊廠房，我們已引入氣閘室以減少冷氣流失。此通過防止因空氣洩漏而損失用於冷卻的能源，符合我們的低碳原則。

業 務

- 智能照明解決方案：改用低溫LED照明，並搭配人體感應及日光感應控制，確保僅在需要的時間及地點提供照明。此做法消除了不必要的照明用電，直接減少能源浪費及其相關的碳輸出。
- 餘熱回收：捕集製冷過程中產生的餘熱，轉用於環保除霜及地面防霜，助力實現能源循環利用。通過將廢物轉化為資源，我們避免了用於除霜的額外能源消耗，從而進一步減少排放。

基於我們綠色倉庫的建設，2024年6月底，我們在第十九屆中國倉儲配送大會(蘇州)暨第十一屆中國(國際)綠色倉配大會上榮獲「冷鏈倉儲60強」及「一級(三星)綠色倉庫」獎項。

健康與安全

員工健康與安全治理始終是我們的戰略重點，我們透過整合安全生產規程與風險控制機制的雙重安全管理體系予以保障。我們的常設安委會辦公室在執行層的領導下運作，並由總經理及副總經理帶領的22名成員組成。該架構全面監管生產安全、食品安全、設備完好性及消防預防等領域，並透過季度營運審查強化各部門安全績效評估。

我們設定了明確的健康與安全基準指標，並將進度系統性地跟蹤對比既定目標：

指標	目標
從業人員因工死亡事故	0
從業人員因工重傷事故	0
重大危險化學物品事故	0
重大火災事故	0
重大交通治安事故.....	0
重大壓力容器事故.....	0
重大設備事故	0
從業人員年／千人負傷率	≤1‰
外包及外來作業人員受重傷及以上事故.....	0

我們根據《中華人民共和國消防法》及其他相關法規建立了消防安全管理制度。該制度明確規定：

- 消防安全專員每週對彼等各自所在單位進行消防安全檢查。
- 安全生產辦公室每月組織安全檢查，排查生產區域潛在隱患，下達整改通知書，並跟進整改措施的落實情況。
- 發生任何火災事故後，立即展開調查以查明根本原因，落實糾正措施，並總結經驗教訓以防止事故再次發生。
- 任何個人員或部門若因違反該制度導致火災事故，將依據公司制度及相關法律規定追究責任。

業 務

我們須負責我們所有設施的消防安全義務。倘因我們未能履行該等義務而導致火災事故，我們可能面臨相關政府部門的行政處罰，負責主管人員及其他相關人員亦可能受到紀律處分或警告。此外，我們須對因可歸責於我們的火災而造成的客戶損失承擔賠償責任。

我們為全體員工提供強制性健康與安全培訓。每年安全生產月，我們都舉辦主題教育活動，加強安全意識，強化安全風險防控，提高全員安全主動性和自覺性。積極營造「人人講安全、個個懂應急」的良好氛圍，進一步提升全員安全意識，築牢高質量發展基礎。於2024年，我們的員工安全培訓覆蓋率達100%。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遇到任何重大健康及安全事件，並致力於保持這一出色表現。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因未遵守健康及安全法律或法規而遭受任何重大罰款或處罰。

我們許可範圍內預包裝食品（冷藏冷凍食品）的銷售已獲得ISO 45001:2018職業健康安全管理体系認證。

員工敬業度

我們致力於為員工提供平等、多元化、互相支持及回報的工作環境，並投資於其職業發展，以建立可持續的人才基礎，支持我們的未來發展。我們成熟的培訓體系覆蓋基礎培訓、技能培訓、心態培訓，確保員工熟悉我們的企業文化，並了解他們的角色及責任。我們針對初級員工的培訓計劃側重於我們的運營和服務基礎知識，並輔以安全及效率技能培訓。心態培訓包括心理學、人際關係學、社會學、價值觀及政治覺悟的培訓等。該培訓須專業老師授課，旨在建立公司與員工之間的相互信任關係，滿足員工自我實現的需要。

為吸引和留住人才，我們制定了各種措施來肯定和激勵人才，包括通報表揚、現金獎勵、提薪、帶薪培訓、外出考察學習、晉職。

我們相信，包容的企業文化對我們的成功至關重要。我們重視員工的意見，並鼓勵他們參與決策過程。我們相信，這種方法可以培養員工的主人翁意識，打造出一支更加敬業和高效的員工隊伍。每年度，我們會對內部員工開展一次滿意度調查，深入洞察員工的需求與期望，吸收員工的意見與建議。如出現重大服務調整或投訴集中時，我們將啟動專項調查。

此外，我們為員工建立了全面而多樣化的福利體系，履行我們的社會責任，照顧員工的工作和個人生活需求，包括但不限於節日禮品、生日福利、健康體檢、員工活動、員工餐補、防暑防寒補貼等。員工享有國家法定節假日、年假、病假、婚假、產假／陪產假、喪假等，並特別提供福利假，女職工產假158天，男職工陪產假20天。

通過多層面的基層關懷和支持機制，我們了解員工的真實需求，幫助他們應對現實生活中的挑戰。這種做法不僅增強了員工的歸屬感和幸福感，還增強了他們與我們之間的凝聚力和他們對我們的認同感。

業 務

多元化和包容性

我們制定了完善的《人力資源管理制度》，列明我們的招聘原則。我們高度重視工作環境的平等及多元化。我們致力於為所有員工提供平等的機會，不分性別、年齡、種族或任何其他個人特徵。我們相信，多元化的員工隊伍對我們的成功至關重要，並有利於增強我們創新及適應不斷變化的市場狀況的能力。

可持續採購

我們採用高標準以確保可持續的採購環境。我們(1)在與供應商合作前會進行全面的供應商評估；(2)建立系統性的供應商評估機制並定期對供應商進行評估；(3)通過定期培訓、審核和檢查，建立健全的管理體系；(4)對供應商進行紀律管理，對不遵守相關法律法規或違反合同的供應商採取警告、罰款、暫停或終止合作等措施。

我們鼓勵供應商履行社會責任，共同推動產業鏈可持續發展。這包括優先採購注重環保的材料、產品和服務，如節能、節水、節材。我們監督供應商是否已經獲得與環境管理、職業健康與安全體系有關的ISO認證。

鄉村振興

自成立以來，我們始終關注鄉村振興，持續優化商業環境，助力商戶成長，同時也為農民增收搭建起堅實的橋樑。我們的業務不僅帶動了鄉村經濟發展和農民富裕，還為鄉村地區引入了現代化的技術和管理模式，助力鄉村振興戰略的全面實施。近日，我們被認定為湖南省農業農村廳2024年湖南省農業產業化省級龍頭企業之一。我們的措施包括：

- **促進農產品流通與增值。**通過覆蓋全國的冷鏈物流網絡，我們將湖南省及周邊地區的生鮮農產品高效輸送到全國市場。該系統大幅降低了運輸和儲存過程中的產品損耗，提高了農產品價值，幫助農民增收；及
- **推動農業產業化發展。**通過建設國家骨幹冷鏈物流基地，我們整合資源，推動農業與冷鏈的深度融合。該舉措創造了農村就業機會，促進農業產業化發展。

食品安全

食品在運輸過程中，保鮮是重點，也是難點。中國作為世界最大的食品市場，居民生活水平提高，對新鮮冷凍食品的需求也在不斷增加，給冷鏈物流市場帶來了巨大商機。我們高度關注食品安全，致力於搭建保證食品質量與安全的供應鏈系統，使我們成為了消費者心目中的放心品牌。

我們許可範圍內預包裝食品(冷藏冷凍食品)的銷售已獲得ISO 22000:2018食品安全管理體系認證。

業 務

其他社會責任

我們深知企業與社會密不可分，始終將社會責任當作是企業發展的一部分。我們制定了社會責任管理制度，注重在追求經濟效益的同時，保護股東、員工和消費者的合法權益，積極履行對供應商、經營者、客戶、社區、環境等利益相關方的責任，實現經濟、社會、環境可持續發展。

作為菜籃子工程的重要支柱企業，在2020年COVID-19疫情爆發期間，我們向湖南省發放了超過6萬噸的冷凍食品，在確保冷凍食品供應穩定的同時，也展現了我們對社會責任的承擔。

2021年，我們獲得了SA8000社會責任管理體系認證。

商業道德

我們已實施全面的政策及機制，以維護誠信和道德標準，確保透明及安全的工作環境，包括：

- **反舞弊管理制度。**我們將反舞弊管理融入日常運營中，通過定期進行舞弊風險評估、設立多渠道舉報機制、開展內部審計等舉措，持續夯實公司反舞弊管理能力。
- **反腐敗及反金融犯罪管理制度。**在反腐敗及反金融犯罪管理方面，我們堅持合規經營原則、零容忍原則、預防為主原則，確保公司運營活動的合法合規性。
- **廉政建設。**我們設立廉政監督機構，負責對公司廉政建設工作的監督、檢查和指導。對違反廉政規定的員工，我們將依法依規進行處理，包括警告、扣除績效、降職、解除勞動合同等措施。

我們鼓勵員工積極舉報違規行為，給予舉報人保護和支持。經查實的舉報，我們將給予舉報人適當獎勵。

與控股股東的關係

概覽

截至最後實際可行日期，紅星實業有權於本公司股東大會上控制70.97%投票權的行使，包括(i)由其直接實益擁有58.25%及(ii)由紅日景明及紅日明升(其普通合夥人為紅星實業)分別實益擁有8.06%及4.66%。

於往績記錄期間及直至本文件日期，紅星實業為紅日景明與紅日明升的唯一普通合夥人。紅星實業由紅星中心全資擁有及控制，而紅星中心為由超過2,000名紅星村村民擁有的集體所有制企業，並由該等居民選出的由居民代表組成的理事會管理，該等居民代表亦將成為紅星實業董事會成員。紅日景明及紅日明升為彼等各自股東(為本公司僱員、業務夥伴及早期股東)設立的持股平台，以持有彼等於本公司的若干投資。詳情請參閱「歷史、發展及公司架構」。

緊隨[編纂]完成後及假設[編纂]未獲行使，控股股東將擁有本公司已發行股本總額的[編纂]%，包括(i)紅星實業直接實益擁有[編纂]%及(ii)紅日景明及紅日明升分別實益擁有[編纂]%及[編纂]%。

因此，紅星實業、紅日景明、紅日明升及紅星中心為我們的控股股東集團，並於[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)仍為控股股東集團。有關控股股東持股的詳情，請參閱「主要股東」。

競爭

我們主要從事冷凍食品倉儲服務及冷凍食品門店租賃服務(「核心業務」)。截至最後實際可行日期，除於本集團的權益外，紅星實業(一家多元化企業集團)亦已投資及／或控制多個行業(包括生鮮農產品相關門店租賃及物流服務以及房地產開發)的若干其他公司，未與我們的核心業務構成競爭。於往績記錄期間，紅星實業就其生鮮農產品相關交易平台、物流服務及食品加工服務產生的總收入分別為人民幣304.4百萬元、人民幣338.7百萬元、人民幣409.8百萬元及人民幣200.7百萬元，分別佔紅星實業同期總收入的6.2%、6.7%、7.7%及7.6%。該等服務同期總利潤分別為人民幣120.0百萬元、人民幣71.0百萬元、人民幣212.5百萬元及人民幣118.6百萬元，分別佔紅星實業同期總利潤的34.8%、21.5%、64.5%及79.2%。

與控股股東的關係

紅星實業的門店租賃及相關服務主要專注於生鮮農產品，而我們的門店租賃及相關服務主要專注於冷凍食品。據灼識諮詢所告知，由於生鮮農產品和冷凍食品對倉儲溫度及關鍵設備的要求不同，冷凍食品相關門店租賃及相關服務的市場與生鮮農產品相關門店租賃及相關服務市場有所區別且不可互換，詳情如下。以下載列我們的核心業務與紅星實業的門店租賃運營及物流業務之間的主要差異詳情：

	我們的核心業務	紅星實業的門店租賃運營及物流業務
業務範圍	冷凍食品相關：(1)倉儲服務；(2)門店租賃服務；及(3)冷凍食品分揀及配送服務，包括分揀、溫控包裝以及最後一公里配送，將產品直接送達最終目的地。我們亦擬開展冷凍食品加工服務，包括為我們的冷凍食品倉儲客戶提供溫控冷凍肉類切割、殺菌、隧道冷凍、分揀及真空包裝	生鮮農產品相關(1)門店租賃服務；(2)食品加工服務，包括(對蔬菜、水果及新鮮肉類等生鮮農產品進行清洗、分揀、去皮、切割及分裝)；及(3)物流服務，包括食品包裝及配送服務
食品類別及客戶...	銷售冷凍產品的商戶及小微企業，主要包括肉製品、糕點及預制食品	銷售生鮮農產品的商戶，主要包括新鮮水果、蔬菜、乳製品及新鮮肉類
儲存溫度	-18°C或更低，保持深度冷凍和防止溫度波動，防止解凍並保持質量	0°C至5°C，精確的溫濕度控制，延緩新陳代謝，保持易腐貨物的新鮮度
服務特點及對服務的關鍵要求	誠如灼識諮詢所告知，冷凍食品相關服務進入門檻相對較高，這源於其對持續超低溫穩定性及無縫集成冷鏈的嚴格要求，而冷鏈需要先進的基礎設施，包括(其中包括)深度冷凍倉儲設施及大容量工業製冷系統，並依託熱管理技術及知識以防止產品質量劣化。這需要巨額的前期投資、相關技術專業知識和運營管理知識以及在冷鏈供應鏈領域積累的深厚網絡資源。相關詳情載列如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 冷鏈管理與技術領域的專業知識：減少運輸時間並快速裝卸，使產品始終處於深度冷凍狀態；通過技術和管理手段高效降低維持超低溫所需的高額電力成本；冷鏈管理方面，所有這些都需要在冷凍食品相關服務鏈中長期積累的專業技能和知識 (2) 專業包裝及車輛：使用隔熱包裝及冷藏卡車以保持一致條件 (3) 冷凍食品的關鍵設備包括冷凍倉庫、大功率製冷機組、冷藏叉車以及其他能維持-18°C或更低的穩定深層冷凍溫度，並防止溫度波動的設備。 	<ol style="list-style-type: none"> (1) 延長儲存時間：允許更長儲存期間而不影響質量； (2) 專業設備：使用冷水機／精密製冷機組、通風系統、加濕功能等設備，在通風的同時精確保持溫度，防止熱量積聚和腐敗，延緩新陳代謝，保持產品的新鮮度

與控股股東的關係

紅星實業已訂立競業禁止協議，向本公司承諾除持有本集團權益外，其將不會涉足我們的核心業務，並將就任何與本公司核心業務存在或可能構成競爭的新商機授予我們優先參與權。鑒於冷凍食品的特點及我們在冷凍食品倉儲服務及冷凍食品門店租賃服務方面的優勢，我們主要擬加強及拓展我們的冷凍食品服務相關業務（如冷凍食品加工，而非新業務分部）。因此，我們認為，競業禁止協議能夠有效保障本公司及其股東的利益以及管理潛在未來競爭。

因此，我們認為我們的核心業務與紅星實業的業務之間存在清晰的業務劃分。

控股股東及董事確認，截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，其並無於直接或間接與我們的業務存在或可能構成競爭的業務（除本集團業務外）中擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

獨立於控股股東

管理獨立性

我們的董事會及高級管理層主要負責管理及開展業務。[編纂]後，董事會將由九名董事組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。更多資料請參閱「董事及高級管理層」。

董事認為，儘管四名非執行董事同時擔任我們的控股股東紅星實業的董事及高級管理層職務，我們仍能夠獨立於控股股東集團管理我們的業務及運作，原因如下：

- (i) 我們全體執行董事及高級管理層均於管理及企業管治事務方面擁有足夠知識、經驗及能力且未在紅星實業或其子公司擔任任何職務。因此，彼等能夠獨立於控股股東履行其職責；
- (ii) 各董事均知悉其身為本公司董事而負有的受信責任，該等責任要求（其中包括）其以本公司的利益及符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本公司及控股股東或彼等各自緊密聯繫人將訂立的任何交易存在潛在利益衝突，則利益相關董事須於本公司相關董事會會議上就有關交易放棄投票，且不計入法定人數；
- (iii) 董事會於[編纂]後將由九名董事組成，其中三名為獨立非執行董事，佔董事會成員三分之一。我們的獨立非執行董事於不同領域擁有豐富經驗，並已根據上市規則的規定獲委任，以確保董事會的決策乃經適當考慮獨立及公正的意見後作出；及
- (iv) 本公司已建立內部控制機制以管理利益衝突，包括（其中包括）識別關連交易以及董事、高級管理層及股東的重大權益的政策及程序，以確保在建議交易中有利益

與控股股東的關係

衝突的股東、董事或高級管理層將放棄就相關決議案投票。有關進一步詳情，請參閱本節「—企業管治措施」。

營運獨立性

本集團在營運上獨立於控股股東。我們建立了自己的組織架構，每個部門都被分配到特定的職責範圍。本集團持有或享有開展業務所需的重大相關許可證及知識產權的利益。我們擁有獨立於控股股東經營業務的設施、設備及僱員。我們亦可獨立接觸我們的客戶及供應商。

於往績記錄期間，本公司與控股股東紅星實業及其緊密聯繫人進行若干交易，其中若干交易預期將於[編纂]後繼續進行，並將構成上市規則項下本公司的持續關連交易。更多詳情請參閱「關連交易」。該等交易乃於本公司日常及一般業務過程中訂立，而董事確認，該等交易的條款乃經公平磋商釐定，且對本公司而言不遜於獨立第三方提供或向獨立第三方提供的條款。董事認為，本公司與控股股東及其緊密聯繫人之間的持續關連交易並不顯示本公司對控股股東的任何過度依賴，且對本公司及股東整體有利。

基於上文所述，董事認為我們能夠獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人運營。

財務獨立性

我們設有獨立於控股股東的財務部門，該財務部門負責本集團的財務、會計、報告及信貸。我們可在不受控股股東及彼等聯繫人干擾的情況下獨立作出財務決策。我們獨立於銀行開設銀行賬戶，並未與控股股東及彼等聯繫人共用任何銀行賬戶。我們認為我們有能力在不依賴控股股東或其聯繫人提供的任何擔保或抵押的情況下從第三方獲得融資。於往績記錄期間，我們主要透過我們的業務活動產生的現金及銀行借款為我們的業務營運提供資金。截至最後實際可行日期，我們並無任何尚未償還予控股股東的貸款或擔保。我們有足够的資本、設施、設備及僱員獨立於控股股東經營業務。

基於上文所述，董事認為我們能夠保持財務獨立性，獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

競業禁止協議

於2025年4月22日及[編纂]，紅星實業及紅星中心（「契諾人」）以我們為受益人訂立不競爭承諾書（「競業禁止協議」），據此，各契諾人聲明並承諾：

- (i) 截至競業禁止協議日期，該等契諾人或任何其控制的公司（本集團成員公司除外）未曾以任何形式從事或參與直接或間接與我們的主營業務及冷凍食品加工業務（「受限制業務」）存在或可能構成競爭的任何業務；

與控股股東的關係

- (ii) 該等契諾人在其作為本集團控股股東或受控人期間的任何時間，不會從事或參與任何直接或間接與受限制業務存在或可能構成競爭的業務；
- (iii) 若該等契諾人直接或間接持有的任何實體從事被視為與受限制業務存在競爭的業務，該等契諾人須將相關業務出售予獨立第三方或本集團，且該等契諾人須就其所知悉任何可能與受限制業務構成競爭的商機通知本集團並向本集團提供該等商機的優先參與權；
- (iv) 該等契諾人不得利用其作為控股股東的地位參與或從事任何可能損害本集團利益的活動；及
- (v) 只要本公司仍在聯交所[編纂]且該等契諾人仍為控股股東，競業禁止協議將持續有效。

企業管治措施

為進一步保障少數股東的利益，我們將採取以下企業管治措施管理潛在利益衝突：

- (i) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂我們的組織章程細則以符合上市規則的規定。具體而言，我們的組織章程細則規定，除非另有規定，(a)董事不得就批准該董事或其任何聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他提案的任何決議案投票，且該董事不得計入出席會議的法定人數；及(b)當股東大會審議關連交易時，在相關關連交易或安排中持有重大利益的關連股東不得參與投票，且其所代表的投票股份數目不得計入有效投票結果；股東大會決議公告應當完整披露非關連股東的投票情況；
- (ii) 我們致力確保董事會的執行董事及獨立非執行董事組成足夠均衡，以利於行使獨立判斷。我們相信，獨立非執行董事具備必要的專業知識，可在本公司與控股股東之間出現任何利益衝突時形成及行使獨立判斷。此外，獨立非執行董事將可於適當情況下向外界尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔；
- (iii) 我們已委任浩德融資有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則（包括但不限於有關董事職責及企業管治的各項規定）向我們提供意見及指引；
- (iv) 根據上市規則的規定，我們的獨立非執行董事應每年審閱所有關連交易，並在我們的年度報告中確認該等交易均在我們一般及日常業務過程中按正常商業條款或不遜於獨立第三方可得或由獨立第三方提供的條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合我們股東的整體利益；

與控股股東的關係

- (v) 在上市規則及契諾人其他法律及法規的相關規定規限下，契諾人將向董事(包括獨立非執行董事)提供一切必要資料，以每年審閱其遵守及執行競業禁止協議的情況，並(如需要)於本公司年報中就其遵守及執行競業禁止協議的情況作出年度聲明；及
- (vi) 根據上市規則的規定，我們的獨立非執行董事應每年審閱控股股東遵守競業禁止協議的情況，而我們將通過我們的中期報告及年報或公告披露獨立非執行董事審閱事項的決定。

關連交易

持續關連交易概要

下表載列[編纂]後與本集團進行的持續關連交易：

			截至12月31日止年度的建議年度上限		
交易	適用上市規則	已尋求豁免	2025年	2026年	2027年
獲全面豁免持續關連交易					
1. 購買產品及服務框架協議..	14A.76(1)(c)	獲全面豁免	[462,000]	[462,000]	[462,000]
2. 提供服務框架協議	14A.76(1)(c)	獲全面豁免	[2,600,000]	[2,600,000]	[2,600,000]

獲全面豁免持續關連交易

下文載列根據上市規則第14A章第14A.76(1)條獲全面豁免遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的本集團持續關連交易的概要。

購買產品及服務框架協議

於[編纂]，本公司與紅星實業訂立購買產品及服務框架協議（「購買產品及服務框架協議」），據此，紅星實業同意其及其聯繫人（本集團除外）將向我們提供服務及銷售貨品，包括如為僱員利益而採購的水、肉類及其他消費品。本公司可根據該框架協議就特定需要與紅星實業或其聯繫人另行訂立特定協議或訂單。購買產品及服務框架協議旨在滿足本集團（其中包括）僱員福利的需要。購買產品及服務框架協議的期限將自該協議日期起至2027年12月31日止。購買產品及服務框架協議將於2027年12月31日屆滿時終止，可經雙方相互協定重續。

截至最後實際可行日期，紅星實業為我們的控股股東。因此，紅星實業及其聯繫人將於[編纂]後成為我們的關連人士。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月，我們就購買產品及服務向紅星實業及其聯繫人產生的費用總額分別為人民幣0.49百萬元、人民幣0.47百萬元、人民幣0.47百萬元及人民幣0.34百萬元。紅星實業的聯繫人與我們之間的交易乃在日常及一般過程中按正常商業條款或優於獨立第三方提供的條款進行。

紅星實業的若干聯繫人從事消費品銷售及農產品及展覽服務等服務。鑒於與紅星實業在購買消費品及服務方面已建立的長期合作關係，我們相信本集團委聘其繼續向我們提供相關產品及服務更為高效及方便。

董事目前預期，根據第14A.76(1)(c)條，截至2027年12月31日止三個年度，購買產品及服務框架協議項下持續關連交易的所有相關百分比率將低於5%，而總對價將低於3,000,000港

關連交易

元。因此，根據第14A.76(1)條，上述持續關連交易於[編纂]後將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

提供服務框架協議

於[編纂]，本公司與紅星實業訂立提供服務框架協議（「提供服務框架協議」），據此，紅星實業同意其及其聯繫人（本集團除外）將委聘我們（作為彼等的服務提供商）提供冷凍食品倉儲相關服務，如與彼等業務營運相關的倉儲空間及門店租賃以及裝卸服務。本集團可根據該框架協議就特定需要與紅星實業或其聯繫人訂立單獨協議。提供服務框架協議旨在滿足紅星實業及其聯繫人（其中包括）產品冷凍食品倉儲的需求。提供服務框架協議的期限將自該協議日期起至2027年12月31日止。提供服務框架協議將於2027年12月31日期滿後終止，可經雙方相互協定重續。

截至最後實際可行日期，紅星實業為我們的控股股東。因此，紅星實業及其聯繫人將於[編纂]後成為我們的關連人士。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月，紅星實業及其聯繫人就我們提供服務向我們產生的費用總額分別為人民幣4.47百萬元、人民幣2.25百萬元、人民幣2.22百萬元及人民幣0.87百萬元。紅星實業的聯繫人與我們之間的交易乃在日常及一般過程中按正常商業條款或優於獨立第三方提供的條款進行。

紅星實業及其若干聯繫人已委聘我們提供冷凍食品倉儲相關服務，以滿足彼等自身業務需求，如租賃倉儲空間及裝卸服務。鑒於與紅星實業及其聯繫人在冷凍食品倉儲相關服務方面已建立長期合作關係，我們認為與彼等繼續合作符合本公司的最佳利益，並將令我們受益。

董事目前預期，根據第14A.76(1)(c)條，截至2027年12月31日止三個年度，提供服務框架協議項下持續關連交易的所有相關百分比率將低於5%，而總對價將低於3,000,000港元。因此，根據第14A.76(1)條，上述持續關連交易於[編纂]後將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

3. 董事的意見

董事（包括我們的獨立非執行董事）認為，上述載列的獲全面豁免持續關連交易（包括但不限於其條款及年度上限）已於及將於(i)我們的一般及日常業務過程中；(ii)按正常或更優的商業條款訂立；及(iii)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

關連交易

4. 內部控制措施

我們將採取以下內部控制和企業管治措施，密切監控關連交易，確保日後遵守上市規則：

- (1) 我們將採用並實施關連交易管理制度，董事會及本公司各內部部門將負責就持續關連交易進行控制和日常管理；
- (2) 董事會及本公司各內部部門將共同負責評估關連交易的條款，特別是每項交易的定價政策和年度上限(如適用)的公平性；
- (3) 董事會和本集團財務部門將定期監控關連交易，管理層將定期對定價政策進行審查，確保關連交易按照相關協議執行；
- (4) 我們將聘請核數師(而我們的獨立非執行董事將)對關連交易進行年度審核，以確保其項下擬進行的交易乃根據上市規則的規定進行，並符合相關的披露規定；及
- (5) 我們將遵守上市規則第14A章關於持續關連交易的相關規定，並就此遵守向聯交所提交的關於持續關連交易的豁免中所規定的條件。

董事及高級管理層

概覽

於[編纂]後，董事會將由九名董事組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會負責本公司的管理及經營，並具有管理及經營本公司的一般權利。

高級管理層包括六名成員，負責本公司的日常運營。所有董事及高級管理層均符合中國相關法律法規及上市規則對其各自職位的任職資格要求。

董事及高級管理層

下表載列有關本公司董事及高級管理層的若干資料。

姓名	年齡	職位	最早加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	職責	與其他董事及 高級管理層的關係
董事						
羅躍.....	55歲	非執行董事兼 董事長	2006年 10月16日	2006年 10月16日	負責本集團整體戰略規劃、業務方針及管理	不適用
李俊.....	45歲	非執行董事兼 副董事長	2014年 1月1日	2017年 11月28日	負責本集團整體戰略規劃、業務方針及管理	不適用
張明生.....	72歲	執行董事	2006年 10月16日	2021年 6月28日	負責為本公司整體經營、重大決策提供參考及幫助	不適用
許群英.....	47歲	執行董事、副 總經理兼首席財務官	2006年 10月16日	2017年 11月28日	負責本集團企業財務事宜	不適用
陸芬芳.....	43歲	非執行董事	2019年 11月25日	2019年 12月9日	負責本集團整體戰略規劃、業務方針及管理	不適用

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	最早加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	職責	與其他董事及 高級管理層的 關係
張中.....	34歲	非執行董事	2018年 7月4日	2021年 6月28日	負責本集團整體戰略規劃、業務方針及管理	不適用
李珍珠.....	46歲	獨立非執行董事	2019年 11月25日	2019年 12月9日	負責就本集團營運及管理提供獨立意見	不適用
蔡艷萍.....	53歲	獨立非執行董事	2019年 11月25日	2019年 12月9日	負責就本集團營運及管理提供獨立意見	不適用
侯思明.....	48歲	獨立非執行董事	2025年 6月27日	2025年 6月27日	負責就本集團營運及管理提供獨立意見	不適用
姓名	年齡	職位	最早加入 本集團日期	獲委任為高級 管理層成員日期	職責	與其他董事及 高級管理層的 關係
高級管理層(不包括董事)						
許華忠.....	52歲	總經理	2024年 1月1日	2024年 1月1日	負責本集團整體日常營運及管理	不適用
吳波.....	50歲	副總經理	2023年 7月15日	2023年 7月15日	負責本公司行政、人力資源、採購、項目建設及審計	不適用

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	最早加入 本集團日期	獲委任為高級 管理層成員日期	職責	與其他董事及 高級管理層的 關係
張振興.....	41歲	副總經理	2008年 1月10日	2024年 1月1日	負責本集團市場運 營與管理、安全 生產與設備設施 管理	不適用
楊滋潤.....	49歲	副總經理	2008年 2月14日	2024年 1月1日	負責紅星北盛整體 營運及管理	不適用
張文.....	39歲	副總經理	2010年 11月23日	2024年 1月1日	負責本公司冷凍食 品倉儲業務，倉 庫招商運營，安 全保衛工作	不適用

董事

執行董事及非執行董事

羅躍，55歲，為我們的董事長兼非執行董事。其於2006年10月加入本公司，並自此擔任董事。羅先生主要負責本集團整體戰略規劃、業務方針及管理。羅先生自2012年6月起亦擔任我們子公司紅星北盛的董事。

自2005年10月起，羅先生先後擔任本公司控股股東紅星實業(一家從事農產品流通、加工及貿易的有限公司)的總經理、副董事長及董事長。自2015年7月起，羅先生擔任湖南紅星大市場農產品有限公司(一家從事農產品及花卉批發的有限公司)的董事長。自2003年3月起，羅先生擔任湖南紅星國際展覽有限公司(一家從事展覽組織、會議服務及相關服務的有限公司)的董事。自2008年4月起，羅先生擔任湖南德思勤投資有限公司(一家從事房地產開發、運營及物業管理的有限公司)的董事。自2023年12月起，羅先生亦擔任農銀國際投資管理(河北雄安)有限公司(一家從事投資管理服務的有限公司)的董事。除農銀國際投資管理(河北雄安)有限公司為獨立第三方且紅星實業僅持有該公司5%少數權益外，所有上述公司均為紅星實業的子公司。

羅先生亦(1)於2010年4月至2024年3月擔任湖南紅星盛業食品股份有限公司(一家從事牲畜屠宰以及肉製品及副產品加工的有限公司)的董事；(2)於2013年8月至2022年10月擔任湖南紅星錢穀小額貸款有限公司(一家從事小額貸款發放及提供財務諮詢的有限公司)的董事；(3)於2007年11月至2022年12月擔任湖南省聖穀園置業投資有限責任公司(一家從事房地產投

董事及高級管理層

資的有限公司)的董事；(4)於2011年7月至2022年10月擔任湖南紅星旭日投資有限公司(一家從事投資管理的有限公司)的董事；(5)於2010年12月至2022年6月擔任湖南紅星盛康油脂股份有限公司(一家從事油茶生產及銷售的有限公司)的董事；(6)於2011年6月至2021年2月擔任湖南紅星旭日典當有限公司(一家從事動產質押及典當的有限公司)的董事長；(7)於2006年7月至2019年3月擔任湖南天興物業發展有限公司(一家從事物業管理的有限公司)的董事；(8)於2008年5月至2019年1月擔任湖南利爾電路板有限公司(一家從事電子組件生產及銷售的有限公司)的董事。除湖南利爾電路板有限公司為獨立第三方外，所有上述公司均為紅星實業的子公司。

羅先生於2014年7月畢業於湖南大學，並取得工商管理碩士學位。羅先生分別於2001年12月及2013年11月獲湖南省人事廳認證為高級經濟師及自湖南省人力資源和社會保障廳取得高級工商管理資格。

李俊，45歲，為我們的副董事長兼非執行董事。其於2014年1月加入本公司，並自2017年11月起擔任董事。李先生主要負責本集團整體戰略規劃、業務方針及管理。

李先生(1)自2024年7月起擔任紅星商業運營管理(湖南)股份有限公司(一家從事項目運營管理的有限公司)的董事；(2)自2024年7月起擔任紅星大象供應鏈(湖南)有限公司(一家從事多式聯運及貨運代理的有限公司)的董事；(3)自2021年2月起擔任湖南紅星旭日典當有限公司的董事長兼總經理；(4)自2019年3月起擔任湖南紅星旭日投資有限公司(一家從事動產質押與典當的有限公司)的董事長；(5)自2018年12月起擔任湖南紅星盛康油脂股份有限公司的董事；(6)自2018年5月起擔任湖南紅星國際展覽有限公司(一家從事展覽組織、會議服務及相關服務的有限公司)的董事；(7)自2017年8月起擔任湖南紅星錢穀小額貸款有限公司(一家從事發放小額貸款及提供財務諮詢的有限公司)的董事長；(8)自2015年7月起擔任湖南紅星大市場農產品有限公司(一家從事農產品與花卉批發的有限公司)的董事；(9)自2014年8月起擔任湖南紅星盛業食品股份有限公司(一家從事牲畜屠宰與肉製品及副產品加工的有限公司)的董事；(10)自2014年12月起擔任湖南天興物業發展有限公司(一家從事物業管理的有限公司)的董事。所有上述公司均為紅星實業的子公司。其自2005年6月起先後擔任紅星實業的運營管理部門主任、副總經理及董事。

於2017年2月至2020年3月，其擔任益陽兆豐農牧科技有限公司(一家從事畜禽生產及運營的有限公司)的董事。於2018年11月至2020年3月，其擔任湖南省茶油有限公司(一家從事山茶油生產及批發的有限公司)的董事。於2018年10月至2019年1月，其擔任湖南利爾電路板有限公司(一家從事電子元器件製造及銷售的有限公司)的董事。於2018年3月至2019年11月，

董事及高級管理層

其擔任湖南紅星現代置業發展有限責任公司(一家從事商業房地產開發的有限公司)的董事。於2014年11月至2024年8月，其擔任湖南省聖毅園置業投資有限責任公司(一家從事房地產投資的有限公司)的董事。除益陽兆豐農牧科技有限公司及湖南省聖毅園置業投資有限責任公司為紅星實業的子公司外，所有上述公司均為獨立第三方。

李先生於2014年6月畢業於湖南師範大學，並通過自學考試課程取得經濟學學士學位。

張明生，72歲，為我們的執行董事。其於2006年10月加入本公司並自2021年6月起擔任董事。其主要負責為本公司整體經營、重大決策提供參考和幫助。

張明生先生自加入本公司起直至2023年12月擔任總經理。

在加入本集團之前及完成中學教育後，張明生先生於1972年11月至1994年1月先後擔任長沙冷凍加工廠(一家從事冷凍及製冷的公司，現稱長沙金壘冷藏食品物流有限公司)的製冷技術員、車間副主任、車間主任及設備科科長。於1994年1月至2007年12月，其先後擔任長沙五里牌肉類聯合加工有限責任公司(一家從事冷凍及製冷的有限責任公司)的第二黨支部書記及冷凍廠廠長。所有上述公司均為獨立第三方。

許群英，47歲，為我們的執行董事、副總經理兼首席財務官。其自2006年10月起加入本公司，並擔任副總經理及首席財務官，並自2017年11月起擔任董事。許女士主要負責本集團企業財務事宜。

在加入本集團之前，許女士於1998年4月至1998年7月擔任湖南友誼阿波羅股份有限公司(一家在深圳證券交易所上市的公司(股票代碼：002277)，主要從事商業零售業務)的職員。於2000年6月至2002年7月，其擔任長沙海爾工貿有限公司(一家從事家電銷售的有限公司)的職員。所有上述公司均為獨立第三方。

許女士於2003年6月通過函授教育取得華中科技大學(武漢)財務會計大學文憑。其亦於2014年7月畢業於湖南工程學院，通過函授教育取得會計學士學位。

許女士分別於2022年12月及2023年3月獲中國註冊稅務師協會及中國總會計師協會認證為稅務顧問及管理會計師。

陸芬芳，43歲，為我們的非執行董事。其自2019年12月起擔任董事。陸女士主要負責本集團整體戰略規劃、業務方針及管理。

董事及高級管理層

陸女士(1)自2022年6月起擔任紅星商業運營管理(湖南)股份有限公司(一家從事商業管理諮詢服務的有限公司)的董事；(2)自2021年2月起擔任湖南紅星旭日典當有限公司(一家從事動產質押及典當的有限公司)的董事；(3)自2019年6月起擔任湖南紅星錢穀小額貸款有限公司(一家從事小額貸款發放及提供財務諮詢的有限公司)的監事；(4)自2019年4月起擔任紅星農產品供應鏈管理(湖南)股份有限公司(一家從事生鮮農產品供應鏈(蔬菜及水果)的有限公司)的董事；(5)自2019年2月起擔任湖南德思勤投資有限公司(一家從事房地產開發、運營及物業管理的有限公司)的監事；(6)自2019年1月起擔任湖南紅星大市場農產品有限公司(一家從事農產品及花卉批發的有限公司)的董事；(7)自2019年7月起擔任長沙市紅星鼎泰房地產開發有限公司(一家從事房地產開發及運營的有限公司)的監事；(8)自2019年3月起擔任湖南天興物業發展有限公司(一家從事物業管理的有限公司)的監事；(9)自2018年12月起擔任湖南紅星盛業食品股份有限公司(一家從事牲畜屠宰以及肉製品及副產品加工的有限公司)的董事；(10)自2018年12月起擔任湖南紅星盛康生物科技有限公司(一家從事農業科學研究的有限公司)的董事；(11)自2018年12月起擔任湖南紅星國際展覽有限公司(一家從事展覽組織、會議服務及相關服務的有限公司)的監事；(12)自2018年12月起擔任長沙紅星君和物業管理有限公司(一家從事物業管理的有限公司)的監事；(13)自2019年12月起擔任湖南紅星盛康油脂股份有限公司(一家從事油茶生產及銷售的有限公司)的董事；(14)自2025年3月起擔任紅星大象供應鏈(湖南)有限公司(一家從事多式聯運及貨運代理的有限公司)的董事；(15)自2025年3月起擔任益陽兆豐農牧科技有限公司(一家從事畜禽生產經營的有限公司)的董事。自2003年7月起，其先後擔任紅星實業的財務部助理會計師、財務部主管、規劃財務部主管、董事及副總經理。於2018年11月至2024年8月，彼亦於湖南省聖毅園置業投資有限責任公司(一家從事房地產投資的有限公司)擔任董事。所有上述公司均為紅星實業的子公司。

於2018年11月至2020年9月，陸女士擔任益陽兆豐農牧科技有限公司的監事，該公司為紅星實業的子公司，為一家從事畜禽生產經營的有限公司。

陸女士於2009年6月畢業於中南林業科技大學，取得會計學士學位。陸女士分別於2010年5月及2024年12月獲湖南省人力資源和社會保障廳認證為中級會計師及高級會計師。

張中，34歲，為我們的非執行董事。其自2021年6月起擔任董事。張中先生主要負責本集團整體戰略規劃、業務方針及管理。

張中先生(1)自2025年3月起擔任湖南紅星盛康油脂股份有限公司(一家從事油茶生產及銷售的有限公司)的董事；(2)自2025年3月起擔任紅星商業運營管理(湖南)股份有限公司(一家從事商業管理諮詢服務的有限公司)的董事；(3)自2024年12月起擔任紅星農產品供應鏈管

董事及高級管理層

理(湖南)股份有限公司(一家從事生鮮農產品供應鏈(蔬菜及水果)的有限公司)的董事。所有上述公司均為紅星實業的子公司。其亦自2016年6月起先後擔任紅星實業的許可申請主管及副總經理。

於2016年3月至2016年5月，張中先生擔任湖南紅星國際展覽有限公司(一家從事展覽組織、會議服務及相關服務的有限公司，為紅星實業的子公司)的項目經理。其亦分別於2018年7月至2023年12月擔任董事會秘書，及於2021年5月至2023年12月擔任副總經理。於2024年7月至2025年3月，張中先生亦擔任紅星大象供應鏈(湖南)有限公司(一家從事供應鏈管理服務及貨物進出口的有限公司，為紅星實業的子公司)的董事。

在加入本集團之前，於2013年7月至2016年2月，張中先生擔任TCL科技集團股份有限公司(一家從事半導體、電子產品及通訊設備生產、研發及銷售的有限公司，其股份在深圳證券交易所上市(股票代碼：000100.SZ)，為獨立第三方)的TCL大學培訓項目專員。

張中先生於2013年6月畢業於湘南學院，並取得教育學學士學位。

獨立非執行董事

李珍珠，46歲，為獨立非執行董事。其自2019年12月起加入本集團，擔任董事。其主要負責就本集團營運及管理提供獨立意見，且於其任期內並無履行本集團的任何管理職能。

李女士自2019年1月起擔任湖南湘軍麓和律師事務所(為獨立第三方)一級合夥人律師。

於2001年5月至2008年12月，李女士擔任湖南環海律師事務所(為獨立第三方)的律師。於2009年1月至2012年12月，李女士擔任湖南天地人律師事務所(為獨立第三方)的律師。於2013年1月至2019年1月，李女士擔任上海協力(長沙)律師事務所(為獨立第三方)的高級合夥人及律師。

李女士於2002年12月畢業於湘潭大學，取得法學學士學位；於2007年12月畢業於湖南大學，取得法學碩士學位；並於2012年12月畢業於美國印第安納大學，取得法學碩士學位。

李女士於2000年5月獲得中華人民共和國司法部律師資格審查委員會頒發的中華人民共和國律師資格證書。

蔡艷萍，53歲，為獨立非執行董事。其自2019年12月起加入本集團，擔任董事。其主要負責就本集團營運及管理提供獨立意見，且於其任期內並無履行本集團的任何管理職能。

董事及高級管理層

自1996年4月起，蔡女士先後擔任湖南大學助教、講師、副教授、授課教授、政企服務中心主任。

於2016年5月至2022年9月，蔡女士擔任湖南華升股份有限公司（一家從事苧麻及混紡的紗、布、印染布、服裝以及其他紡織品和化纖化工產品開發、生產及銷售的有限公司，其股份在上海證券交易所上市（股票代碼：600156.SH），為獨立第三方）的獨立董事。

蔡女士於2014年10月畢業於湖南大學獲得管理學博士學位。

蔡女士於2006年5月獲湖南省人事廳認證為副教授，於2013年9月獲湖南大學工商管理學院評為授課教授，並於2016年5月獲上海證券交易所認證為獨立董事。

侯思明，48歲，為獨立非執行董事。其自2025年6月加入本集團，擔任獨立非執行董事。其主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

侯先生於金融、會計、投資銀行及核證諮詢行業擁有逾20年經驗。其自2022年4月起擔任百惠資本有限公司的董事總經理。侯先生之前曾(1)於1999年9月至2002年7月擔任羅兵咸永道會計師事務所的高級助理；(2)於2002年7月至2004年12月擔任大福融資有限公司（現稱海通國際資本有限公司）的助理經理；(3)於2004年12月至2006年5月擔任建銀國際金融有限公司的助理副總裁；(4)於2006年5月至2009年3月擔任工商東亞融資有限公司的助理副總裁；(5)於2009年4月至2010年2月擔任工銀國際控股有限公司的助理副總裁；(6)於2010年2月至2015年6月擔任招銀國際金融有限公司的董事總經理；(7)於2015年7月至2016年1月擔任兆邦國際融資有限公司（現稱易順達融資有限公司）的董事總經理；(8)於2016年2月至2021年9月擔任西證（香港）融資有限公司的企業融資部主管。所有上述公司均為獨立第三方。

侯先生目前擔任華滋國際海洋股份有限公司（股份代號：2258.hk）的獨立非執行董事（自2018年10月起）。其之前曾擔任八家上市公司的獨立非執行董事，即(1) QPL International Holdings Limited（股份代號：243.hk）（於2013年9月至2016年9月）；(2) 愛特麗皮革控股有限公司（現稱萬星控股有限公司）（股份代號：8093.hk）（於2015年2月至2017年3月）；(3) 環宇物流（亞洲）控股有限公司（股份代號：6083.hk）（於2015年12月至2024年10月）；(4) 雲遊控股有限公司（股份代號：484.hk）（於2016年1月至2020年4月）；(5) 上海証大房地產有限公司（股份代號：755.hk）（於2017年5月至2021年1月）；(6) 1957 & Co. (Hospitality) Limited（股份代號：8495.hk）（於2017年12月至2022年8月）；(7) 瑞誠（中國）傳媒集團有限公司（股份代號：1640.hk）（於2019年10月至2024年6月）及(8) 華視集團控股有限公司（股份代號：1111.hk）（於2023年11月至2025年6月）。所有上述公司均為獨立第三方。

侯先生於1999年5月畢業於香港中文大學，取得專業會計學士學位。

侯先生於2005年2月成為香港會計師公會會員，並於2003年3月成為英國特許公認會計師公會高級會員。

董事及高級管理層

高級管理層

許華忠，52歲，為我們的總經理。其自2024年1月加入本公司並擔任總經理。其負責本集團整體及一般日常營運及管理。

在加入本集團之前，於1997年4月至2013年3月，其先後擔任紅星實業分公司紅星實業集團有限公司紅星農副產品大市場（為大型農產品綜合集群交易市場）的經理及副總經理。其於2013年3月至2023年12月擔任湖南紅星盛業食品股份有限公司（一家從事牲畜屠宰和肉製品及副產品加工的有限公司）的總經理。於2020年5月至2025年4月，其擔任永州紅星盛業農牧科技有限公司（一家從事畜禽養殖生產經營的有限公司）的董事長。於2023年3月至2024年2月，其擔任長沙盛知瑞食品貿易有限公司（一家從事農副產品銷售配送的有限責任公司）的執行董事。於2020年9月至2025年1月，其擔任永州天成肉類食品有限公司（一家從事肉製品及副產品加工的有限責任公司）的董事。於2020年9月至2025年3月，其擔任益陽兆豐農牧科技有限公司（一家從事畜禽生產經營的有限公司）的董事。除永州天成肉類食品有限公司由紅星實業持有約34%股權而為其聯營公司之一外，上述所有公司均為紅星實業的子公司。

許先生於2001年6月畢業於湖南商學院（現稱湖南工商大學），通過自學考試取得市場營銷專業大專文憑。於2004年9月至2005年9月，其亦就讀於湖南農業大學園林專業。

許群英，47歲，為我們的執行董事、副總經理兼首席財務官。詳情請參閱「董事及高級管理層—董事」。

吳波，50歲，為我們的副總經理。其自2023年7月加入本公司並擔任副總經理。其負責本公司行政、人力資源、採購、項目建設及審計。

在加入本集團之前，其於2018年12月至2023年7月擔任紅星實業的執行總經理。吳先生主要曾於長沙市雨花區（「雨花區」）多個政府機構工作。於1999年12月至2006年7月，吳先生於雨花區雨花亭街道辦事處工作。於2006年8月至2009年1月，其任職於雨花區人事局。於2009年2月至2013年7月，吳先生主要於雨花區紀委會、監察局及行政辦公室工作。於2013年8月至2016年2月，吳先生擔任雨花區同升街道辦黨工委副書記。於2016年3月至2018年11月，吳先生擔任雨花區雨花亭街道辦黨工委副書記及聯絡辦公室主任。所有上述機構均為獨立第三方。

吳先生於1999年7月取得湖南中醫藥大學骨傷科學學士學位。

董事及高級管理層

張振興，41歲，為我們的副總經理。其於2007年12月加入本公司。其負責本集團市場運營與管理，安全生產與設備設施管理。

於此之前，自2007年7月至2007年11月，彼於紅星實業集團有限公司紅星農副產品大市場(紅星實業旗下的分支機構，為一個大型農產品綜合集群交易市場)擔任收費員。自2007年12月至2016年1月，張振興先生曾擔任本公司物業部部長，負責市場管理。自2016年1月至2023年12月，張振興先生擔任本公司總經理助理及市場部部長，負責門市管理與運營。

張振興先生於2006年6月畢業於長沙南方職業學院，取得物業管理大專文憑，並於2011年6月畢業於湖南大學，通過函授教育取得工商管理學士學位。

楊滋潤，49歲，為我們的副總經理及紅星北盛的總經理。其於2008年2月加入本公司，負責紅星北盛的全面運營及管理。

在此之前，自2008年2月至2015年9月，楊女士擔任本公司總經理助理兼辦公室主任，負責行政工作。自2015年9月至2021年12月，楊女士擔任紅星北盛(為本公司的子公司)行政副總經理，負責紅星北盛的行政工作。自2022年1月至2023年12月，楊女士擔任紅星北盛執行總經理，負責紅星北盛的整體工作。

楊女士於2007年6月通過函授教育畢業於湖南農業大學，取得公共事業管理學士學位。其於2009年9月獲人力資源和社會保障部職業技能鑒定中心頒發的人力資源一級證書並於2025年8月獲得中國物流與採購聯合會頒發的供應鏈管理師職業能力高級級別認證資格。

張文，39歲，為我們的副總經理。其於2010年11月加入本公司。其負責本公司冷凍食品倉儲業務，倉庫招商運營及安保工作。

在此之前，自2011年1月至2014年12月，張文先生曾擔任本公司冷凍食品倉儲部副部長，負責招商運營及倉庫管理。自2015年1月至2023年12月，張文先生擔任本公司冷凍食品倉儲二部部長，亦負責招商運營及倉庫管理。

其於2010年9月通過自學考試畢業於湖南師範大學人力資源專業。

除上文及本文件「主要股東」及「附錄五—法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的進一步資料—3.權益披露—本公司董事及最高行政人員的權益披露」各節所披露者外，各董事確認其自身(1)截至最後實際可行日期並無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份、債權證中持有其他好倉或淡倉；(2)截至最後實際可行日期與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無其他關係；(3)於最後實際可行

董事及高級管理層

日期前三年並無於任何公眾公司(其證券在香港及／或海外任何證券市場上市)擔任任何其他董事職務；及(4)概無有關董事委任的其他事宜須提請股東及聯交所垂注或須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

聯席公司秘書

詹麗玲，28歲，為我們的聯席公司秘書。詹女士為本公司證券法律部副總監，並自2024年10月起加入本集團。

於加入本集團前，於2021年3月至2024年6月，詹女士擔任湖南啓元律師事務所的法律助理。

詹女士於2020年6月取得湖南師範大學法學及漢語言文學學士學位。

莊運啟，39歲，為我們的聯席公司秘書。莊女士為卓佳專業商務有限公司公司秘書服務部經理，在香港上市公司的合規及公司秘書方面擁有逾10年經驗，並為特許秘書、公司治理師以及香港公司治理公會(前稱「香港特許秘書公會」)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」)之會士。莊女士於2014年2月取得香港城市大學專業會計與企業管治理學碩士學位。

莊女士現任上海復宏漢霖生物技術股份有限公司(股份代號：2696.hk)的聯席公司秘書及上海復星醫藥(集團)股份有限公司(股份代號：2196.hk)公司秘書服務團隊的核心成員。

董事委員會

於[編纂]後，本公司董事會下設三個委員會，即審計委員會、薪酬與考核委員會及提名委員會。

審計委員會

於[編纂]後，審計委員會將由三名董事組成，即侯思明、蔡艷萍及李珍珠，侯思明擔任主席。侯思明确備上市規則第3.10(2)及3.21條所規定的適當專業資格及經驗。審計委員會主要負責審查及監督本集團的財務報告程序、風險管理及內部控制系統，其職權範圍符合中國相關法律法規、上市規則第3.21條及上市規則附錄C1所載的企業管治守則第2部分第D.3段。

薪酬與考核委員會

於[編纂]後，薪酬與考核委員會將由三名董事組成，即蔡艷萍、李珍珠及許群英，蔡艷萍擔任主席。薪酬與考核委員會主要負責評估本集團董事及高級管理層的薪酬政策，並就

董事及高級管理層

此向董事會提出建議，其職權範圍符合中國相關法律法規及香港上市規則附錄C1所載的企業管治守則第2部分第E.1段。

提名委員會

於[編纂]後，提名委員會將由三名董事組成，即羅躍、李珍珠及侯思明，羅躍擔任主席。提名委員會主要負責物色、甄選及向董事會推薦合資格候選人擔任董事及高級管理層，並監察評估董事會表現的程序，其職權範圍符合中國相關法律法規及香港上市規則附錄C1所載的企業管治守則第2部分第B.3段。

董事會多元化政策

董事會將採納董事會多元化政策（「董事會多元化政策」），以提高董事會效率及維持高水平的企業管治。董事會多元化政策載列甄選董事會候選人的標準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。最終將按選定候選人的優點及可為董事會作出的貢獻作決定。

董事擁有均衡的性別、知識和技能組合，包括但不限於整體業務管理、財務和會計以及材料科學。我們亦有四名女性董事，亦有一名提名委員會成員為女性董事。董事獲得各類專業學位，包括工程、工商管理、營銷、法律及會計。此外，董事會成員的年齡分佈廣泛。董事會認為，董事會符合董事會多元化政策。董事會亦將參考投資者的期望以及國際及地方建議最佳慣例，確保實現性別多元化的適當平衡。

提名委員會負責檢討董事會多元化。[編纂]後，提名委員會將不時監察及評估董事會多元化政策的實施情況，確保其持續有效。提名委員會亦將在連續年度報告中加載董事會多元化政策的摘要，其中包括為落實董事會多元化政策而設定的任何可衡量目標以及實現該等目標的進展情況。

我們將於[編纂]後繼續改善董事會層面的性別多元化。我們將參考整體多元化政策，繼續採用用人唯才的原則。本公司致力於董事會多元化並將於[編纂]後於董事會及提名委員會維持至少一名不同性別的董事。此外，董事會將繼續採取措施促進本公司各級（包括但不限於董事會及高級管理層）的性別多元化。我們在招聘中高層管理人員時將考慮性別多元化，並繼續重視女性人才的培訓，並為我們的女性員工提供長期發展機會。董事會及提名委員會亦將對我們的性別多元化進行年度審閱，並將於推薦及委任新董事會成員時考慮性別多元化，以於[編纂]後進一步提升董事會的性別多元化。

董事及高級管理層

董事及高級管理層的薪酬

本公司董事及高級管理層成員的薪酬及酬金由股東大會及董事會在適當情況下以薪金及花紅的形式釐定。本公司亦會為其報銷因向本公司提供服務或履行與本公司運營相關的職責所產生的必要及合理開支。審核及釐定本公司董事及高級管理層成員的具體薪酬方案時，股東大會及董事會會考慮可資比較公司支付的薪金、其投入的時間、所承擔責任、在本集團的其他職務及與績效掛鈎的薪酬的合理性等因素。根據中國相關法律法規規定，本公司亦參與有關省級及市級政府部門組織的多個界定供款計劃及本公司僱員福利計劃，包括醫療保險、工傷保險、失業保險、養老保險、生育保險及住房公積金。

本公司向執行董事及高級管理層成員(身為我們的僱員)提供薪金、花紅、社會保險計劃、住房公積金計劃及其他福利形式的薪酬。獨立非執行董事基於其職責收取薪酬。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度以及截至2025年6月30日止六個月，向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼、其他津貼及實物福利與酌情花紅)分別為人民幣3.12百萬元、人民幣2.91百萬元、人民幣2.68百萬元及人民幣1.12百萬元。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度以及截至2025年6月30日止六個月，向五名最高薪酬人士支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼、其他津貼及實物福利與酌情花紅)分別為人民幣3.62百萬元、人民幣3.34百萬元、人民幣3.60百萬元及人民幣1.42百萬元。

根據截至文件日期有效的安排，估計本公司截至2025年12月31日止年度將支付予董事的薪酬合共相當於約人民幣1.70百萬元。

於往績記錄期間，本公司並未向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入本公司或加入本公司後的獎勵或作為離職補償。此外，於往績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

企業管治

董事認同在管理及內部程序方面實行良好企業管治對實現有效問責的重要性。本集團預期將遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則的所有條文。

第3.09D條及第3.13條確認

各董事確認，其各自(1)已於2025年4月7日獲得上市規則第3.09D條所提述的法律意見；及(2)了解其作為[編纂]發行人董事於上市規則項下的義務。

董事及高級管理層

各獨立非執行董事已確認(1)其就上市規則第3.13(1)至(8)條所提述各項因素的獨立性；(2)截至最後實際可行日期，根據上市規則，其過往或現時並無於本公司或其子公司的業務中擁有財務或其他權益，亦無與本公司任何核心關連人士有任何關連；及(3)其於獲委任時概不存在可能影響其獨立性的其他因素。

競爭權益

除「與控股股東的關係」一節所披露者外，各董事確認，其或其各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與我們業務構成或可能構成競爭的業務(本集團的業務除外)中擁有任何根據上市規則第8.10條須作出披露的權益。

管理層留駐

我們已向聯交所申請且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關管理層留駐香港要求的規定。有關豁免的詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—有關聯席公司秘書的豁免」。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任浩德融資有限公司為合規顧問，合規顧問將在以下情況下向本公司提供意見：

- (i) 刊發任何受規管的公告、通函或財務報告之前；
- (ii) 擬進行交易(可能是須予公佈的交易或關連交易)，包括發行股份及購回股份；
- (iii) 本公司擬運用[編纂][編纂]的方式與本文件所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績與本文件所載任何預測、估計或其他資料不同；及
- (iv) 於聯交所根據上市規則第13.10條向本公司作出查詢時。

同時，根據上市規則第3A.24條規定，合規顧問應及時通知我們有關聯交所不時發佈的上市規則的任何修訂或補充及適用於本公司的香港任何新訂或經修訂法律法規。合規顧問亦應就上市規則及適用法律法規項下的持續要求向我們提供建議。

合規顧問委任期限將自[編纂]開始，及至本公司就於[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績發佈年報當日為止。

主要股東

主要股東

據董事所知，緊隨[編纂]完成後及未上市股份轉換為H股（假設[編纂]未獲行使），下列人士將於股份或相關股份中將擁有、被視為或當作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權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有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：

股東名稱	權益性質	股份說明	截至最後實際可行日期 持有的股份		緊隨[編纂]完成後及未上市股份轉換為H股 持有的股份(假設[編纂]未獲行使)		
			股份數量 ⁽¹⁾	於已發行 股本總額的 持股百分比	股份數量 ⁽¹⁾	於未上市股 份／H股的 持股百分比	於已發行 股本總額的 持股百分比 ⁽⁵⁾
				(%)		(%)	(%)
紅星實業	實益擁有人	未上市股份	43,690,535	58.25	[編纂]	[編纂]	[編纂]
		H股	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	於受控法團之 權益 ⁽²⁾	未上市股份	6,045,039	8.06	[編纂]	[編纂]	[編纂]
		H股	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
紅日景明	實益擁有人	未上市股份	3,491,905	4.66	[編纂]	[編纂]	[編纂]
		H股	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	於受控法團之 權益 ⁽³⁾	未上市股份	6,045,039	8.06	[編纂]	[編纂]	[編纂]
		H股	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
紅星中心	於受控法團之 權益 ⁽⁴⁾	未上市股份	53,227,479	70.97	[編纂]	[編纂]	[編纂]
		H股	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]

(1) 所述所有權益均為好倉。

(2) 截至最後實際可行日期，紅星實業為紅日景明的唯一普通合夥人，因此根據證券及期貨條例被視為於紅日景明所持股份中擁有權益。

(3) 截至最後實際可行日期，紅星實業為紅日明升的唯一普通合夥人，因此根據證券及期貨條例被視為於紅日明升所持股份中擁有權益。

(4) 截至最後實際可行日期，紅星實業由紅星中心控制。因此，根據證券及期貨條例，紅星中心被視為於紅星實業所持股份中擁有權益。

(5) 為免存疑，未上市股份及H股均為本公司股本中的普通股，且視為同一類別股份。

除本文所披露者外，我們的董事並不知悉有任何人士在緊隨[編纂]完成後及未上市股份轉換為H股（假設[編纂]未獲行使），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所有情況下於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 本

截至最後實際可行日期，我們的註冊股本為人民幣75,000,000元，分為75,000,000股每股面值人民幣1.00元的未上市股份。

假設[編纂]未獲行使，緊隨[編纂]及未上市股份轉換為H股後，本公司的股本將如下：

股份說明	股份數目	股份總面值 (人民幣元)
未上市股份	[編纂]	[編纂]
由未上市股份轉換的H股	[編纂]	[編纂]
根據[編纂]將予發行的H股	[編纂]	[編纂]
總計	[編纂]	[編纂]

假設[編纂]悉數行使，緊隨[編纂]及未上市股份轉換為H股後，本公司的股本將如下：

股份說明 ⁽¹⁾	股份數目	股份總面值 (人民幣元)
未上市股份	[編纂]	[編纂]
由未上市股份轉換的H股	[編纂]	[編纂]
根據[編纂]將予發行的H股	[編纂]	[編纂]
總計	[編纂]	[編纂]

- (1) 有關於[編纂]後其股份仍為未上市股份及其股份將轉換為H股的股東身份詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構」一節「緊隨[編纂]後的公司架構」。

上表假設[編纂]已成為無條件且H股已根據[編纂]發行。

我們的股份

於[編纂]完成及未上市股份轉換為H股後，股份將包括未上市股份及H股。[編纂]完成後已發行的H股及未上市股份為本公司股本中的普通股，且被視為同一類股份。然而，除若干中國合資格境內機構投資者、滬港股票市場交易互聯互通機制(滬港通)及深港股票市場交易互聯互通機制(深港通)下的合資格中國投資者及根據相關中國法律及法規或經任何主管部門批准有權持有H股的其他人士外，中國法人或自然人一般不得[編纂]或[編纂]H股。另一方面，未上市股份僅可由中國法人、若干合資格境外機構投資者及合資格境外戰略投資者[編纂]及[編纂]。H股僅可以港元[編纂]及[編纂]。另一方面，未上市股份只能以人民幣[編纂]及轉讓。

地位

根據我們的組織章程細則，未上市股份及H股被視為一類股份，且將在所有其他方面均享有同等地位，尤其是在本文件日期後宣派、派付或作出的一切股息或分派方面享有同等地位。

股 本

H股的所有股息將以人民幣計值及宣派，及以港元或人民幣派付，而未上市股份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派付。

須召開股東大會的情況

有關須召開股東大會的情況詳情，請參閱本文件「附錄四—本公司組織章程細則概要」項下「股東及股東大會」。

我們的未上市股份轉換為H股

根據國務院證券監督管理機構及組織章程細則的規定，未上市股份可轉換為境外上市股份。有關經轉換股份可於境外證券交易所[編纂]或[編纂]，惟該等經轉換股份進行轉換及[編纂]前，須妥善完成任何必須的內部批准程序，以及遵循相關中國監管機關(包括中國證監會)要求的備案程序。此外，有關轉換及[編纂]須遵守境外證券交易所設定的規定、要求及程序。倘任何未上市股份將轉換為H股並在聯交所作為H股[編纂]及[編纂]，有關轉換、[編纂]及[編纂]將需獲相關中國監管部門(包括中國證監會)備案及聯交所批准。

向中國證監會備案全流通

根據中國證監會公佈的試行辦法，H股上市公司境內未上市股份股東申請將該等股份轉換為在境外交易場所上市交易的股份的，應當符合中國證監會頒佈的有關規定，並授權境內公司代為向中國證監會備案。

根據中國證監會公佈的H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引，未上市境內股份有限公司在申請境外[編纂]時，可以申請「全流通」。

我們已向中國證監會提交於[編纂]完成後按一換一基準將[編纂]股未上市股份轉換為H股(「未上市股份轉換為H股」)的備案(「本公司全流通申請」)，並已於2025年9月23日完成。

聯交所[編纂]批准

我們已向聯交所[編纂]申請批准根據[編纂]將予發行的H股(包括因[編纂]獲行使而可能發行的任何H股)及由[編纂]股未上市股份轉換的H股於聯交所[編纂]及[編纂]。

我們將於獲得聯交所批准後就未上市股份轉換為H股進行以下程序：(1)就經轉換H股的相關股票向[編纂]發出指示；及(2)使經轉換H股可獲[編纂]接納為合資格證券，以於[編纂]寄存、結算及交收。於經轉換股份在我們的[編纂]重新登記前，有關股份不會以H股形式[編纂]。參與股東僅可於境內程序完成後進行股份[編纂]。

股 本

未上市股份股東如願意，可根據組織章程細則與本公司合作，並於[編纂]後按照本文件所載程序將未上市股份轉換為H股，惟有關未上市股份轉換為H股以及[編纂]及[編纂]須經中國相關監管機構(包括中國證監會)完成備案程序、聯交所批准及本公司符合上市規則項下的公眾持股量規定。

未在境外證券交易所[編纂]的股份的登記

根據「全流通」指引，「全流通」申請獲中國證監會批准後，境內未上市股份股東應按照中國結算相關業務規則辦理股份過戶登記業務，且H股公司應在申請涉及的股份於中國結算完成過戶登記後15日內向中國證監會報送相關情況報告。

就[編纂]獲得股東批准

本公司發行H股及尋求[編纂]在聯交所[編纂]須取得股份持有人的批准。本公司已於2025年3月28日舉行的股東大會上取得有關批准。

[編纂]前已發行股份的轉讓限制

根據公司法，本公司於[編纂]前已發行股份自[編纂]起計一年內不得[編纂]。

本公司董事及高級管理層成員(定義見組織章程細則)應申報彼等於本公司的股權以及彼等的股權的任何變動。我們的董事及高級管理層有關成員在任職期間每年轉讓的股份不得超過其各自所持有本公司股份總數的25%。上述人士持有的本公司股份，自股份[編纂]及[編纂]日期起一年內或彼等辭去於本公司職務後半年內不得轉讓。組織章程細則對本公司董事及高級管理層成員及其他股東所持股份的轉讓可能有其他限制或條件。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄四「組織章程細則概要」。

本公司將與擬聘請的境內證券公司合作，對由未上市股份轉換的H股於[編纂]後一年內進行技術性的[編纂]限制。

財務資料

閣下應將以下討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載的經審計綜合財務報表(包括其附註)一併閱讀。閣下應閱讀本文件附錄一所載的整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載資料。會計師報告乃根據國際財務報告準則編製。

我們的過往業績未必反映任何未來期間的預期業績。以下討論與分析載有若干前瞻性陳述，反映我們目前對涉及風險及不確定因素的未來事件和財務表現的看法。該等陳述乃以基於我們的經驗以及對過往趨勢、當前狀況及預期未來發展的認知，以及我們認為在該等情況下適當的其他因素作出的假設及分析為基準。然而，實際結果及發展是否將達到我們的預期及預測取決於若干風險及不確定因素。閣下評估我們的業務時，務請仔細考慮本文件「前瞻性陳述」和「風險因素」等章節所載資料。

概覽

我們是一家冷凍食品倉儲服務及冷凍食品門店租賃服務提供商，總部位於湖南省長沙市，主要提供冷凍食品倉儲服務。自2006年成立以來，我們已開發出一種業務模式，即將食品凍庫與冷凍食品門店租賃相結合，讓我們能夠連結冷凍食品供應鏈中的批發商及零售商。我們目前的業務包括兩條核心業務線，即冷凍食品倉儲服務及冷凍食品門店租賃服務，我們亦提供若干輔助服務以支持客戶的營運，例如裝卸服務。

我們的財務表現展現出穩定增長和穩健的盈利能力。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們產生的收入分別為人民幣236.7百萬元、人民幣201.8百萬元、人民幣233.6百萬元、人民幣112.3百萬元及人民幣118.0百萬元，同期的毛利率分別為50.1%、57.7%、52.8%、54.2%及53.3%。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們的淨利潤分別為人民幣79.1百萬元、人民幣75.3百萬元、人民幣82.9百萬元、人民幣41.3百萬元及人民幣39.7百萬元，同期的淨利潤率分別為33.4%、37.3%、35.5%、36.7%及33.6%。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績、財務狀況及各期間財務業績的比較主要受以下因素影響。

我們業務經營所在市場的發展

我們在中國的冷鏈行業開展業務，目前主要通過位於湖南省長沙市的設施聚焦於中國中部地區。我們的經營業績和財務狀況受中國冷鏈行業整體發展的影響，特別是中國中部地區市場的發展，我們過往曾且預計近期會繼續在中國中部地區獲得收入。我們已受益於，且預計將繼續受益於中國冷鏈行業的發展勢頭。具體而言，我們的表現亦受到通常推動中國冷鏈行業增長的因素的影響，包括推動冷凍食品倉儲服務市場及冷凍食品門店租賃服務市場的因素。有關詳情，請參閱「行業概覽」。

此外，我們憑藉本土優勢，一直受益於中國中部地區(尤其是湖南省)冷凍食品倉儲服務及冷凍食品門店租賃服務的行業經驗。我們於當前經營所在市場上的這種競爭優勢對我們強大的客戶群及可持續的業務模式以及我們過往表現做出了重大貢獻。我們相信，隨著

財務資料

我們進一步利用現有的優勢，不斷擴大和改善設施、提升服務和提高營運效率，我們已具備充分的條件，可以從中國冷鏈市場的更廣闊機遇中進一步獲利。雖然我們於往績記錄期間的經營業績相對穩定，但如果中國冷鏈行業(尤其是中國中部地區)的市場格局出現任何進一步演變，如出現新競爭對手及整個價值鏈進一步整合，我們的財務表現可能會不時出現波動。

我們設施的容量、租用率及利用率以及我們的定價政策

我們提供冷凍食品倉儲業務及冷凍食品門店租賃業務，目前我們主要通過提供冷凍食品倉儲及從事門店租賃服務，以及在較小程度上提供裝卸服務獲得收入，分為兩條核心業務線：冷凍食品倉儲服務及冷凍食品門店租賃服務。在我們當前的業務模式下，我們就冷凍食品倉儲服務收取冷凍食品倉儲服務費，就出租門店收取門店租金，就裝卸服務收取裝卸服務費。有關詳情，請參閱「綜合損益表主要組成部分說明—收入」。因此，我們自冷凍食品倉儲及門店租賃服務賺取收入的能力又取決於我們向客戶提供的設施容量、有關設施的租用率或利用率，以及我們對有關設施服務的定價。我們自裝卸服務(本質上為我們冷凍食品倉儲服務的配套服務)取得收入的能力受到我們設施的吞吐量和裝卸服務定價的影響。

具體而言，我們提高設施容量並確保相應的租用率或利用率的能力對我們的收入增長至關重要。就冷凍食品倉儲服務而言，於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們的南部冷凍食品倉儲基地及北部冷凍食品倉儲基地已獲客戶購買的總庫容分別為149,269噸、145,550噸、203,183噸、204,835噸及193,258噸，同期總庫容利用率分別為96.7%、94.3%、88.1%、94.8%及83.8%。就門店而言，於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月已出租門店的總建築面積分別為28,631平方米、29,204平方米、29,326平方米、29,112平方米及28,643平方米，同期門店的租用率分別為94.1%、96.0%、96.4%、95.7%及94.1%。有關詳情，請參閱「業務—我們的冷凍食品倉儲和冷凍食品門店租賃業務」。具體而言，我們自2022年以來開展了冷凍食品倉儲空間擴建項目(「五期項目」)，並已於2024年8月前完工。詳情請參閱「業務—我們的冷凍食品倉儲和冷凍食品門店租賃業務—冷凍食品倉儲服務」。五期項目將提升我們的能力，以滿足現有及潛在客戶的需求，取得更大的市場份額，使我們的商機多元化，並推動收入增長。

我們就服務的定價採取審慎態度，並考慮我們過往提供相關服務的資本開支及成本(如僱員福利成本、外包勞務成本及水電費)、設施的位置及鄰近市場、整體市況、客戶的購買力及預期毛利率。憑藉我們的服務及設施的優勢以及我們的市場地位，我們相信我們已經具備了良好的條件，能以合理穩定的溢價為我們的服務定價。

我們提升及拓展服務的能力

我們為客戶創造的價值，是我們吸引及留住客戶、維持和進一步提高設施租用率和利用率，以及有效實現服務溢價定價的基礎。這在很大程度上取決於我們所提供的服務的效益及質量，例如(其中包括)(1)我們的設施及服務在我們所服務的利益相關者及／或客戶(主要包括冷凍食品批發商及零售商)眼中的價值，特別是關於我們作為冷凍食品行業的中央樞紐的服務供應及聚集效應；及(2)我們滿足客戶需求及提升服務質量的能力。

財務資料

我們努力提升及拓展我們設施所提供的服務，旨在為客戶創造更大的價值。例如，我們運營溫控倉庫，確保為客戶產品提供最佳保存條件。此外，透過五期項目，我們在南部基地建造了首個冷凍食品倉儲倉庫。有關我們設施升級計劃的詳情，亦請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。我們投入資源開展研發，重點在於改善我們的信息網絡基礎設施及開發倉庫及運輸管理新系統。有關詳情，請參閱「業務—自動化技術及信息網絡」。我們亦已實行政策以提高物業維護及標準操作程序效率，確保服務質量及提高客戶的滿意度。這些努力對我們留住及吸引客戶的能力至關重要，並因此影響我們的增長前景。

我們的成本結構及提升營運效率的能力

我們管理成本及提升營運效率的能力對我們的利潤率至關重要。於往績記錄期間，我們的銷售成本主要包括折舊及攤銷、僱員福利成本、外包勞務成本、水電費、安保成本及低值易耗品的成本。有關詳情，請參閱「—綜合損益表主要組成部分說明—銷售成本」。具體而言，我們冷凍食品倉儲服務的成本主要受僱員福利成本、相關物業、廠房及設備的折舊以及水電費的影響；我們租賃服務的成本主要受投資物業折舊及水電費的影響；我們裝卸服務的成本主要受外包勞務成本及相關機器折舊的影響。我們認為，於往績記錄期間，如相對穩定的毛利率所體現，我們已為我們的三大主要業務線實現相對嚴格的成本管理。我們的僱員福利成本、外包勞務成本、低值易耗品的成本及水電費屬變動性質，會隨著我們設施租用或利用容量的增加而增加。銷售成本項下確認的折舊及攤銷通常在相關資產的預計可使用年期內確認。因此，隨著我們擴大設施或升級機器設備，我們銷售成本項下確認的折舊及攤銷可能會增加。為實現更大的規模經濟效應，特別是涉及所產生的折舊及攤銷開支，我們必須不斷確保並提高我們設施的租用率和利用率。

我們採用自主增長的商業模式運營，於往績記錄期間，營運開支水平相對較低。於往績記錄期間，我們的主要營運開支為行政開支，於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月分別佔總收入的9.7%、9.3%、8.6%、7.6%及7.8%。由於我們專注於關鍵業務，我們的銷售及營銷開支於2022年至2023年有所減少。此外，由於我們投資研發項目，研發成本於2022年至2023年有所增加。我們的淨利潤率將繼續受到我們能否將營運開支控制在與我們的業務策略相符的合理水平的影響。

編製基準

過往財務資料乃根據國際財務報告準則編製。過往財務資料已按歷史成本法編製。

編製符合國際財務報告準則的過往財務資料需要使用若干主要會計估計，同時要求管理層在應用我們會計政策的過程中進行判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性，或對過往財務資料而言屬重大的假設及估計之範疇，於本文件附錄一會計師報告的附註3披露。

於編製往績記錄期間的過往財務資料時，我們已採納於2024年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同相關過渡性條款。

財務資料

重要會計政策、判斷及估計

我們已識別對編製我們綜合財務報表而言屬重大的若干會計政策。部分會計政策要求我們應用估計及假設以及與會計項目相關的複雜判斷。我們在應用會計政策時使用的估計及假設以及所做的判斷會重大影響我們的財務狀況及經營業績。在不同假設及條件下，結果可能與該等估計不同。

管理層基於過往經驗以及管理層認為在當時情況下合理的其他假設，持續評估該等估計、假設和判斷。

下文列出我們認為在我們財務報表編製中使用的涉及最重要估計、假設及判斷的會計政策。我們的重大會計政策以及估計不確定性的主要來源（其對於理解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要）載於本文件附錄一會計師報告附註2.3及3。

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備以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其購買價及任何使資產達到其預期使用的運作狀態和地點的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入經營後產生的開支，如維修保養，一般於產生期間在損益中扣除。在符合確認標準的情況下，主要檢查開支於資產賬面值中資本化為重置成本。倘須定期更換物業、廠房及設備的重要部分，我們將該等部分確認為具有特定可使用年期的個別資產，並相應進行折舊。

折舊乃採用直線法於各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內撇銷其成本至其剩餘價值計算。計算折舊採用的主要年率如下：

樓宇.....	3.17%至4.75%
裝修.....	20.00%
機器及其他	4.75%至31.67%

如物業、廠房及設備的某項目部分具有不同可使用年期，則該項目的成本按合理基準分配在各部分中，而每一部分個別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年度末進行檢討和調整（倘適用）。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認的任何重大部分）於出售時或當預期使用或出售不再產生日後經濟利益，則終止確認。在資產終止確認年度於損益確認之出售或報廢的任何收益或虧損為出售所得款項淨額與有關資產賬面值之間的差額。

在建工程以成本減任何減值虧損列賬，不進行折舊。於竣工及可供使用時，在建工程重新分類至物業、廠房及設備的適當類別下。

財務資料

投資物業

投資物業是持作賺取租金收入及／或作資本增值(非持作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非於日常業務過程中持作出售)的土地及樓宇權益，包括用於此類目的的在建物業。該等物業初步以成本計量，包括關聯交易成本。初次確認後，我們選擇成本模型來衡量所有投資物業。

折舊乃於其估計可使用年期內按其剩餘價值以直線法計算。估計可使用年期如下：

樓宇.....	3.17%
土地使用權.....	2.00%至2.33%

倘事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時，會對以成本法計量的投資物業的賬面值進行減值評估。

報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損於報廢或出售年度於損益確認。

租賃

在合約開始時，我們會評估合約是否屬於租賃或是否包含租賃。倘合約為換取對價而授出在一段時間內控制使用已識別資產的權利，則該合約屬於租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

除短期租賃及低價值資產租賃外，我們對所有租賃採用統一的確認和計量方法。我們確認代表有權使用相關資產的使用權資產。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始當日(即相關資產可供使用之日)確認。使用權資產按成本減去累計折舊及任何減值虧損計量，並根據租賃負債的任何重新計量進行調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、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減去已收取的任何租賃優惠。使用權資產按直線法在其租賃期限和資產的估計可使用年期中較短者期間內進行折舊，如下所示：

租賃土地.....	43至50年
-----------	--------

(b) 低價值資產租賃

對於被視為低價值的辦公設備，我們應用低價值資產租賃確認豁免。

低價值資產租賃於租賃期限內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

倘我們作為出租人，我們於租賃開始時(或在租賃修訂時)將每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

財務資料

我們將未轉移資產所有權所附帶的幾乎所有風險和回報的租賃分類為經營租賃。倘合約包含租賃和非租賃組成部分，我們會按照相對單獨售價基準將合約對價分配到每個組成部分。租金收入在租賃期限內按直線法核算，並由於其經營性質而計入損益中的收入項下。磋商和安排經營租賃所產生的初始直接成本會計入租賃資產的賬面值，並按租金收入的相同基準於租賃期限內確認。或有租金在產生的當期確認為收入。

收入確認

客戶合約收入

客戶合約收入在將商品或服務的控制權轉移給客戶時確認，金額反映我們預期因這些商品或服務而有權收取的對價。

倘合約對價包含可變金額，對價金額估計為我們因向客戶轉移商品或服務而將有權收取的金額。可變對價於合約開始生效時作出估算，並受限直至可變對價的相關不確定性其後解除時已確認的累計收入金額中的重大收入撥回很大可能不會發生為止。

(a) 冷凍食品倉儲服務

提供冷凍食品倉儲服務的收入乃根據服務期內每噸協定的每日冷凍食品倉儲服務費及購買的庫容計算。由於客戶同時收取及消耗我們提供的利益，故根據服務期內所提供服務的進度確認收入。

(b) 裝卸服務

裝卸服務的收入涉及為客戶裝卸貨物進出食品凍庫，在服務完成的時間點確認。

(c) 冷凍食品銷售

冷凍產品交易的收入在產品控制權轉移給客戶的時間點確認。

(d) 其他

我們的服務亦包括停車場服務及其他服務。提供停車場服務的收入包括就用戶使用我們提供的停車場所收取的費用。停車收入於提供服務時確認。

其他來源的收入

租金收入於租期內按時間比例確認。於往績記錄期間，我們並未收到任何可變租賃付款。

主要運營數據概要

下表載列往績記錄期間我們冷凍食品倉儲業務及冷凍食品門店租賃業務的主要營運數據概要。

財務資料

冷凍食品倉儲

下表載列往績記錄期間我們冷凍食品倉儲業務的若干資料。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
南部冷凍食品倉儲基地					
總可用庫容(噸)	130,352	130,352	206,594	191,966	206,594
客戶購買的庫容(噸)	128,869	129,077	186,916	186,814	182,247
庫容利用率(%) ⁽¹⁾	98.9%	99.0%	90.5%	97.3%	88.2%
每位客戶的年均冷凍食品倉儲費 (人民幣千元) ⁽²⁾	208	212	202	206	211
每噸的月均冷凍食品倉儲費 (人民幣元) ⁽²⁾	79.4	79.3	66.9	62.7	70.7
冷凍食品倉儲客戶的數量	589	579	741	683	734
客戶購買的平均庫容(噸) ⁽⁴⁾	219	223	252	274	248
續租率(%) ⁽³⁾	97.9%	92.4%	92.9%	92.9%	90.6%
日均冷凍倉儲費(人民幣千元)....	336	336	410	386	427
每噸的日均冷凍倉儲費 (人民幣元)	2.61	2.61	2.19	2.07	2.34
北部冷凍食品倉儲基地					
總可用庫容(噸)	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
客戶購買的庫容(噸)	20,400	16,473	16,267	18,021	11,011
庫容利用率(%) ⁽¹⁾	85.0%	68.6%	67.8%	75.1%	45.9%
每位客戶的年均冷凍食品倉儲費 (人民幣千元) ⁽²⁾	52	101	150	207	337
每噸的月均冷凍食品倉儲費 (人民幣元) ⁽²⁾	59.5	50.8	51.5	49.8	58.7
冷凍食品倉儲客戶的數量	279	99	67	52	53
客戶購買的平均庫容(噸) ⁽⁴⁾	73	166	243	347	479
續租率(%) ⁽³⁾	56.5%	21.9%	58.6%	48.5%	29.9%
日均冷凍倉儲費 (人民幣千元)	40	28	27	30	21
每噸的日均冷凍倉儲費 (人民幣元)	1.96	1.67	1.69	1.64	1.94
總計					
總可用庫容(噸)	154,352	154,352	230,594	215,966	230,594
客戶購買的總庫容(噸)	149,269	145,550	203,183	204,835	193,258
總庫容利用率(%) ⁽¹⁾	96.7%	94.3%	88.1%	94.8%	83.8%
日均冷凍倉儲費總額 (人民幣千元)	376	364	437	415	449
日均每噸冷凍倉儲費 (人民幣元)	2.52	2.50	2.15	2.03	2.32

(1) 將截至特定日期客戶購買的庫容除以截至該日期的總庫容計算得出。

(2) 將特定期間的冷凍食品倉儲服務產生的收入除以該期間客戶購買的庫容，再除以12個月計算得出。

財務資料

- (3) 將於特定期間與我們續簽協議並貢獻收入的冷凍食品倉儲客戶數量除以上一期間貢獻收入的冷凍食品倉儲客戶總數計算得出。

於往績記錄期間，我們兩個基地的總庫容利用率下降，主要是由於(1)五期項目下的新設施倉庫H自2024年8月起投入使用(詳情請參閱「業務—我們的冷凍食品倉儲和冷凍食品門店租賃業務—冷凍食品倉儲服務」)，及(2)若干客戶因自身原因於2025年終止倉儲服務。於往績記錄期間，我們南部冷凍食品倉儲基地的主要營運指標整體超過北部冷凍食品倉儲基地，主要是因為(1)與北部冷凍食品倉儲基地相比，我們南部冷凍食品倉儲基地的營運歷史更長，(2)我們的南部冷凍食品倉儲基地位於長沙市主要冷凍食品倉儲產業集群的黃金地段，這一戰略優勢得益於我們在該地區多年的運營積累，(3)我們的南部冷凍食品倉儲基地毗鄰交通樞紐，可即時接入主要交通幹線。具體而言，我們的南部冷凍食品倉儲基地五分鐘內抵達城市環線高速公路，八分鐘內連接京港澳高速公路，從而能夠迅速融入全國貨運系統，及(4)我們南部冷凍食品倉儲基地的設施採用的技術，包括全自動溫控、冷藏系統的遠程移動操作以及無人操作。我們通過集成倉庫管理系統和運輸管理系統，實現了無人操作。關鍵的自動化流程包括自動倉儲和檢索貨物的自動化堆垛機，以及在整個設施中無縫運輸貨物的環形連續輸送機系統。

由於我們於2024年完成了南部基地冷凍食品倉儲倉庫的建設，因此南部冷凍食品倉儲基地的總可用庫容由截至2023年12月31日的130,352噸增加至截至2024年12月31日的206,594噸。請參閱「業務—自動化技術及信息網絡」。因此，我們南部基地客戶購買的庫容也從截至2023年12月31日的129,077噸增加至截至2024年12月31日的186,916噸。庫容利用率從截至2023年12月31日的99.0%下降至截至2024年12月31日的90.5%，乃主要由於五期項目下的新設施倉庫H自2024年8月起投入使用。月均冷凍食品倉儲費由2023年的每噸人民幣79.3元減少至2024年的每噸人民幣66.9元，此乃我們採取價格策略吸引新客戶所致。

我們北部冷凍食品倉儲基地客戶購買的庫容由截至2022年12月31日的20,400噸減少至截至2023年12月31日的16,473噸，主要是由於2022年完成了若干一次性合約。我們北部基地的冷凍食品倉儲客戶數量也由截至2022年12月31日的279位減少至截至2023年12月31日的99位，主要是由於於2022年COVID-19疫情高峰期間，為配合當地政府對冷凍食品進行集中消毒的要求，我們臨時提供疫情支援資源倉儲服務，因而於2022年出現了短暫的客戶激增。具體而言，長沙地方政府於2022年強制要求對進口冷凍食品進行集中消毒，促使我們建立指定監管倉庫，這暫時推動我們北部冷凍食品倉儲基地的客流量及收入大幅增長，直至該政策隨著2023年官方衛生緊急狀態結束而被撤銷。截至2024年12月31日，我們北部冷凍食品倉儲基地客戶購買的庫容進一步減少至16,267噸，主要是由於在激烈的市場競爭中，我們戰略性地關注冷凍食品倉儲需求量大的重要客戶，從而使冷凍食品倉儲客戶數量由截至2023年12月31日的99位減少至截至2024年12月31日的67位。截至2025年6月30日，我們北部食品倉儲基地的客戶所購買的庫容進一步下降至11,011噸，主要是由於冷凍食品倉儲客戶數量從截至2024年12月31日的67名減少至截至2025年6月30日的23名，而這主要是由於市場競爭加劇及

財務資料

不利的宏觀經濟狀況所致。我們亦戰略性地關注庫容較大的客戶，其中客戶購買的平均庫容從截至2024年12月31日的242.8噸增加至截至2025年6月30日的478.7噸。由於以上所述，於往績記錄期間，我們北部基地的整體業績出現下滑。

我們南部冷凍食品倉儲基地的續約率由2022年的97.9%降至2024年的92.4%，主要是由於COVID-19疫情相關的中斷，影響若干小規模租戶的運營連續性。儘管面臨該挑戰，我們的庫容利用率仍然很高，由2022年的98.9%小幅上升至2023年的99.0%，凸顯我們在動態市場環境中持續強勁的經營業績。

冷凍食品門店租賃

下表載列往績記錄期間我們冷凍食品門店租賃服務門店出租的若干資料。

	截至12月31日／截至該日止年度			截至6月30日／截至該日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
總門店的總建築面積 (平方米)	30,431	30,431	30,431	30,341	30,431
已出租門店的總建築面積 (平方米)	28,631	29,204	29,326	29,112	28,643
門店租用率(%) ⁽¹⁾	94.1%	96.0%	96.4%	95.7%	94.1%
門店每平方米的月均總租金 (人民幣元) ⁽²⁾	87.0	80.4	88.6	93.2	92.2
門店租賃客戶數量	692	698	764	697	739
續租率(%) ⁽³⁾	95.6%	93.4%	92.6%	92.6%	90.2%

(1) 將截至特定日期的已出租門店的總建築面積除以截至該日期的總門店的總建築面積計算得出。

(2) 將特定期間的門店租賃收入除以截至該期間末的已出租門店的總建築面積，再除以12個月計算得出。門店每平方米的月均總租金計算，需同時考慮門店月租金及所收取的溢價。

(3) 將於特定期間與我們續簽門店租約並貢獻收入的門店租賃客戶數量除以上一期間貢獻收入的門店租賃客戶總數計算得出。

於往績記錄期間，我們的租用率一直保持在94.0%以上，續租率一直保持在90.0%以上，這表明我們的門店具有很強的吸引力及很高的實際利用率。於往績記錄期間續租率輕微下降，乃由於我們在激烈的市場競爭中戰略性地關注大客戶。2023年門店每平方米的月均總租金有所減少，主要是由於COVID-19疫情期間我們為客戶提供一個月的租金豁免。

請參閱「業務—我們的冷凍食品倉儲和冷凍食品門店租賃業務」。

財務資料

綜合損益表

下表載列我們於所示期間的綜合損益表。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2022年		2023年		2024年		2024年		2025年	
	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)	金額	佔收入 百分比(%)
(人民幣千元，百分比除外)										
(未經審計)										
收入.....	236,736	100.0	201,760	100.0	233,576	100.0	112,343	100.0	118,048	100.0
銷售成本.....	(118,206)	(49.9)	(85,246)	(42.3)	(110,197)	(47.2)	(51,472)	(45.8)	(55,187)	(46.7)
毛利.....	118,530	50.1	116,514	57.7	123,379	52.8	60,871	54.2	62,861	53.3
其他收入及收益.....	15,240	6.4	6,948	3.4	9,652	4.1	4,239	3.8	2,639	2.2
銷售及營銷開支.....	(1,946)	(0.8)	(480)	(0.2)	(641)	(0.3)	(2)	(0.0)	(181)	(0.2)
行政開支.....	(22,968)	(9.7)	(18,859)	(9.3)	(19,980)	(8.6)	(8,506)	(7.6)	(9,171)	(7.8)
研發成本.....	(449)	(0.2)	(1,117)	(0.6)	(1,109)	(0.5)	(478)	(0.4)	(513)	(0.4)
金融資產減值虧損淨額.....	(638)	(0.3)	(1,949)	(1.0)	1,216	0.5	(337)	(0.3)	(169)	(0.1)
其他開支.....	(224)	(0.1)	(112)	(0.1)	(120)	(0.1)	(12)	(0.0)	(45)	(0.0)
融資成本.....	(3,023)	(1.3)	—	—	(1,166)	(0.5)	—	—	(2,114)	(1.8)
除稅前利潤.....	104,522	44.2	100,945	50.0	111,231	47.6	55,775	49.6	53,307	45.2
所得稅開支.....	(25,410)	(10.7)	(25,633)	(12.7)	(28,351)	(12.1)	(14,510)	(12.9)	(13,624)	(11.5)
年／期內利潤.....	79,112	33.4	75,312	37.3	82,880	35.5	41,265	36.7	39,683	33.6

綜合損益表主要組成部分說明

收入

於往績記錄期間，我們的收入主要源自冷凍食品倉儲服務、租賃服務及裝卸服務。2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月的收入分別為人民幣236.7百萬元、人民幣201.8百萬元、人民幣233.6百萬元、人民幣112.3百萬元及人民幣118.0百萬元。下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收入明細。

財務資料

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2022年		2023年		2024年		2024年		2025年	
	估總額的		估總額的		估總額的		估總額的		估總額的	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
(人民幣千元，百分比除外)										
(未經審計)										
冷凍食品倉儲服務.....	137,368	58.0	132,813	65.8	160,018	68.5	75,610	67.3	81,188	68.8
租賃服務.....	39,445	16.7	38,457	19.1	42,379	18.1	21,683	19.3	23,768	20.1
裝卸服務.....	26,082	11.0	25,825	12.8	25,805	11.1	12,531	11.2	11,249	9.5
冷凍食品銷售.....	28,106	11.9	—	—	—	—	—	—	—	—
其他 ⁽¹⁾	5,735	2.4	4,665	2.3	5,374	2.3	2,519	2.2	1,843	1.6
總計.....	236,736	100.0	201,760	100.0	233,576	100.0	112,343	100.0	118,048	100.0

- (1) 其他主要包括與我們主要業務營運相關的雜項收入，如我們的運輸合作夥伴、冷凍食品倉儲服務客戶及冷凍食品門店租賃客戶使用我們提供的停車場而支付的停車場服務費，收費方式主要為按小時收費，以及向第三方運輸服務提供商收取的運營服務費，該等費用均與我們的冷凍食品倉儲業務有關。此外，我們亦於2025年3月推出冷凍食品分揀及配送服務，按所處理冷凍食品的重量收費，該服務於2025年上半年的收入貢獻較少。就我們的冷凍食品倉儲業務而言，我們的冷凍食品物流分揀及配送服務結合分揀、溫控包裝及最後一公里配送，可將產品直接送達最終目的地。

冷凍食品倉儲服務收入為根據客戶合約的自動化溫控倉庫的冷凍食品倉儲服務費，且不包括任何配套服務收入。每日冷凍食品倉儲費的價格一般介於每噸人民幣1.5元到人民幣4.5元，其價格主要基於運營成本、所購買的庫容和倉儲位置而定。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們南部冷凍食品倉儲基地的平均每月冷凍食品倉儲費分別為每噸人民幣79.4元、人民幣79.3元、人民幣66.9元、人民幣62.7元及人民幣70.7元，北部冷凍食品倉儲基地分別為人民幣59.5元、人民幣50.8元、人民幣51.5元、人民幣48.9元及人民幣58.7元。

租賃服務收入主要包括我們的門店租金收入。有關投資物業之詳情，請參閱「主要資產負債表項目討論—投資物業」。我們向冷凍食品門店租賃客戶收取門店租賃租金，包括門店月租金及每月溢價。我們門店月租金價格一般為每平方米人民幣30元到人民幣130元，主要基於門店所在的樓層及各樓層門店的具體位置確定。依據門店的具體位置，除門店月租金外，我們通常還會向客戶收取每月溢價，每個攤位為人民幣300元至人民幣1,100元。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們門店每平方米的月均總租金分別為人民幣87.0元、人民幣80.4元、人民幣88.6元、人民幣93.2元及人民幣92.2元。

裝卸服務收入主要為相關期間基於客戶合約確認的裝卸服務費。我們通常基於實際吞吐量及每噸裝卸服務費單價收取月度裝卸服務費。

過往我們曾經營冷凍食品銷售業務，作為我們冷凍食品倉儲服務的一部分。我們於2022年終止該項業務，以將重心縮減至我們認為具有更強競爭優勢、可達成更高利潤率及更大協同效應，並提升營運效率的核心業務線。

我們預計2025年其他業務的毛利率將較2024年同比下降，主要是由於我們於2025年3月推出了冷凍食品分揀及配送服務。這項新業務需要大量前期投資，且需要時間來創造收入。儘管初期投資暫時壓縮了我們的毛利率，但這是一項戰略性增長舉措。我們的冷凍食品物

財務資料

流分揀及配送服務整合了分揀、溫控包裝及最後一公里配送，可將產品直接送達最終目的地。例如，我們協助電商企業將大宗冷凍食品訂單處理工作外包，包括精準分揀、保溫包裝及直接送達消費者的配送服務。這標誌著我們業務能力的轉型性拓展，彌補了我們先前服務組合中的一項空白。

其他主要包括與我們主要業務營運相關的雜項收入，如我們的運輸合作夥伴、冷凍食品倉儲客戶及冷凍食品門店租賃服務客戶使用我們提供的停車場而支付的停車場服務費，收費方式主要為按小時收費，以及向第三方運輸服務提供商收取的運營服務費，該等費用均與我們的冷凍食品倉儲業務有關。

銷售成本

於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們的銷售成本分別為人民幣118.2百萬元、人民幣85.2百萬元、人民幣110.2百萬元、人民幣51.5百萬元及人民幣55.2百萬元。我們的銷售成本主要包括：(1)樓宇及機器、投資物業及租賃土地的折舊及攤銷；(2)冷凍食品倉儲服務及(在較小程度上)裝卸及其他服務的僱員福利成本；(3)外包勞務成本，主要包括裝卸服務人員的成本；(4)水電費，主要包括提供冷凍食品倉儲服務及(在較小程度上)從事租賃服務業務產生的電力、水及燃氣等公用資源費用；(5)安保成本，主要包括根據中國法規維護及提高我們設施安全性的成本撥備；及(6)低值易耗品(如管材、燈具、開關、貨架)的成本。於2022年，我們還因冷凍食品銷售業務產生了人民幣28.0百萬元的已售貨物成本，該業務已於2022年終止。

下表載列我們於所示期間按性質劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2022年		2023年		2024年		2024年		2025年	
	金額	佔總額的 百分比(%)	金額	佔總額的 百分比(%)	金額	佔總額的 百分比(%)	金額	佔總額的 百分比(%)	金額	佔總額的 百分比(%)
(人民幣千元，百分比除外)										
(未經審計)										
折舊及攤銷	31,861	27.0	32,088	37.7	42,750	38.8	19,378	37.6	24,873	45.1
僱員福利成本	23,896	20.2	22,277	26.1	26,873	24.4	12,450	24.2	12,961	23.5
外包勞務成本	11,493	9.7	11,868	13.9	12,075	11.0	5,771	11.2	5,649	10.2
水電費	11,357	9.6	11,644	13.7	13,226	12.0	5,815	11.3	6,333	11.5
安保成本	3,789	3.2	3,336	3.9	3,110	2.8	1,233	2.4	847	1.5
低值易耗品成本	1,084	0.9	357	0.4	5,761	5.2	3,750	7.3	773	1.4
其他 ⁽¹⁾	6,758	5.7	3,676	4.3	6,402	5.8	3,075	6.0	3,751	6.8
已售商品成本	27,968	23.7	—	—	—	—	—	—	—	—
總計	<u>118,206</u>	<u>100.0</u>	<u>85,246</u>	<u>100.0</u>	<u>110,197</u>	<u>100.0</u>	<u>51,472</u>	<u>100.0</u>	<u>55,187</u>	<u>100.0</u>

(1) 其他主要包括税金及附加費以及其他雜項成本。

財務資料

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的銷售成本明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2022年		2023年		2024年		2024年		2025年	
	估總額的		估總額的		估總額的		估總額的		估總額的	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
	(人民幣千元，百分比除外)									
	(未經審計)									
冷凍食品倉儲服務.....	54,254	45.9	50,592	59.3	72,892	66.1	33,884	65.8	37,426	67.8
租賃服務.....	16,940	14.3	16,895	19.8	17,050	15.5	8,372	16.3	8,236	14.9
裝卸服務.....	16,300	13.8	16,134	19.0	18,680	17.0	8,581	16.7	8,666	15.7
銷售冷凍食品.....	27,968	23.7	—	—	—	—	—	—	—	—
其他.....	2,744	2.3	1,625	1.9	1,575	1.4	635	1.2	859	1.6
總計.....	<u>118,206</u>	<u>100.0</u>	<u>85,246</u>	<u>100.0</u>	<u>110,197</u>	<u>100.0</u>	<u>51,472</u>	<u>100.0</u>	<u>55,187</u>	<u>100.0</u>

毛利及毛利率

由於上述原因，我們於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月的毛利分別為人民幣118.5百萬元、人民幣116.5百萬元、人民幣123.4百萬元、人民幣60.9百萬元及人民幣62.9百萬元，同一期間的毛利率分別為50.1%、57.7%、52.8%、54.2%及53.3%。下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2022年		2023年		2024年		2024年		2025年	
	毛利		毛利		毛利		毛利		毛利	
	(人民幣元)	毛利率	(人民幣元)	毛利率	(人民幣元)	毛利率	(人民幣元)	毛利率	(人民幣元)	毛利率
	(人民幣千元，百分比除外)									
	(未經審計)									
冷凍食品倉儲服務.....	83,114	60.5%	82,221	61.9%	87,126	54.4%	41,726	55.2%	43,762	53.9%
租賃服務.....	22,505	57.1%	21,562	56.1%	25,329	59.8%	13,311	61.4%	15,532	65.3%
裝卸服務.....	9,782	37.5%	9,691	37.5%	7,125	27.6%	3,950	31.5%	2,583	23.0%
冷凍食品銷售.....	138	0.5%	—	—	—	—	—	—	—	—
其他.....	2,991	52.2%	3,040	65.2%	3,799	70.7%	1,884	74.8%	984	53.4%
總計.....	<u>118,530</u>	<u>50.1%</u>	<u>116,514</u>	<u>57.7%</u>	<u>123,379</u>	<u>52.8%</u>	<u>60,871</u>	<u>54.2%</u>	<u>62,861</u>	<u>53.3%</u>

於往績記錄期間，我們的冷凍食品倉儲服務及租賃服務業務的毛利率高於裝卸業務，主要是由於我們的裝卸服務具有不同的成本結構，主要由外包勞務成本組成，與其他業務不同。

其他收入及收益

於往績記錄期間，我們錄得其他收入及收益分別為人民幣15.2百萬元、人民幣6.9百萬元、人民幣9.7百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣2.6百萬元，主要包括：(1)銀行存款的利息收入；

財務資料

(2)政府補助，即地方政府為補償對當地經濟的貢獻及購買物業、廠房及設備項目而提供的激勵；及(3)根據相關中國政策，房產稅及土地使用稅返還，以及享受服務業納稅人增值稅(「增值稅」)加計抵減。下表載列我們於所示期間的其他收入及收益明細。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	(人民幣千元)			(未經審計)	
其他收入					
—利息收入	7,013	3,388	4,473	1,817	1,093
—政府補助	4,171	2,221	3,627	2,345	1,481
—房產稅及土地使用稅返還	—	—	1,447	—	—
—增值稅加計抵減	3,803	490	—	—	—
—其他	226	206	94	68	56
小計	15,213	6,305	9,641	4,230	2,630
收益					
—出售物業、廠房及設備之收益	27	643	11	9	9
總計	15,240	6,948	9,652	4,239	2,639

銷售及營銷開支

於往績記錄期間，我們於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月的銷售及營銷開支分別為人民幣1.9百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣2,000元及人民幣0.2百萬元。我們的銷售及營銷開支主要包括分配作銷售及營銷功能的機器及無形資產的折舊及攤銷，及(於較少程度上)(1) 2022年若干銷售及營銷人員的僱員福利開支；及(2)銷售及營銷活動產生的其他雜項開支。

行政開支

於往績記錄期間，我們的行政開支主要包括(1)我們一般及行政人員以及部分高級管理人員的僱員福利開支；(2)分配作一般及行政功能的樓宇及機器的折舊及攤銷開支；(3)稅金及附加費，如房產稅及土地使用稅；(4)專業服務費，主要包括與先前建議A股上市有關的費用(詳情請參閱「歷史、發展及公司架構—先前建議A股上市」)，如審計費及法律費，以及在較小程度上我們日常業務營運過程中產生的服務費；及(5)辦公費用。我們於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月的行政開支分別為人民幣23.0百萬元、人民幣18.9百萬元、人民幣20.0百萬元、人民幣8.5百萬元及人民幣9.2百萬元。下表載列我們於所示期間的行政開支明細。

財務資料

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2022年		2023年		2024年		2024年		2025年	
	估總額的		估總額的		估總額的		估總額的		估總額的	
	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)	金額	百分比(%)
(人民幣千元，百分比除外)										
(未經審計)										
僱員福利開支	14,309	62.3	13,162	69.8	14,684	73.5	6,245	73.4	5,714	62.3
折舊及攤銷	1,064	4.6	1,079	5.7	1,310	6.6	566	6.7	1,262	13.8
稅金及附加費	1,824	7.9	1,683	8.9	969	4.9	494	5.8	504	5.5
專業服務費	2,803	12.2	1,060	5.6	824	4.1	182	2.1	907	9.9
辦公費用	879	3.8	768	4.1	1,127	5.6	458	5.4	353	3.8
其他 ⁽¹⁾	2,089	9.2	1,107	5.8	1,066	5.3	561	6.6	432	4.7
總計	<u>22,968</u>	<u>100.0</u>	<u>18,859</u>	<u>100.0</u>	<u>19,980</u>	<u>100.0</u>	<u>8,506</u>	<u>100.0</u>	<u>9,172</u>	<u>100.0</u>

(1) 其他主要包括維修保養費用、水電及物業管理費及其他雜項行政開支。

研發成本

於往績記錄期間，我們於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月分別錄得研發成本人民幣0.4百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。我們的研發成本主要為(1)研發人員的僱員福利開支；及(2)改進我們的信息網絡基礎設施及開發新系統所產生的其他開支。

金融資產減值虧損淨額

於往績記錄期間，我們於2022年、2023年及2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月分別錄得金融資產減值虧損淨額人民幣0.6百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.2百萬元，並於2024年錄得金融資產減值撥回淨額人民幣1.2百萬元，主要與我們的若干預付款項、按金及其他應收款項有關。有關詳情，請參閱「各期間的經營業績比較」。

融資成本

於往績記錄期間，我們於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月分別錄得融資成本人民幣3.0百萬元、零、人民幣1.2百萬元、零及人民幣2.1百萬元，主要為銀行借款的應計利息。有關詳情，請參閱「債務—計息銀行借款」。

所得稅開支

我們於中國註冊並在中國開展業務。我們通常需根據企業所得稅法按法定稅率25%就我們經調整以符合企業所得稅法的法定財務報表所呈報的應課稅收入繳納所得稅。

於往績記錄期間，我們的所得稅開支主要包括即期所得稅。我們於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月分別錄得所得稅開支人民幣25.4百萬元、人民幣25.6百萬元、人民幣28.4百萬元、人民幣14.5百萬元及人民幣13.6百萬元，同期實際稅率分別為24.3%、25.4%、25.5%、26.0%及25.5%。

財務資料

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已如期繳納所有相關稅款，與相關稅務機關並無任何爭議或未解決事項。

各期間的經營業績比較

截至2025年6月30日止六個月與截至2024年6月30日止六個月比較

收入

我們的收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣112.3百萬元增長5.1%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣118.0百萬元，主要是由於冷凍食品倉儲服務及租賃服務的收入增加。

- **冷凍食品倉儲服務。**我們冷凍食品倉儲服務的收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣75.6百萬元增長7.4%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣81.2百萬元，主要由於五期項目下的食品凍庫倉庫G及H分別於2024年1月及8月竣工並開始投入營運及隨後的業務增長所致。詳情請參閱「業務—我們的冷凍食品門店租賃和冷凍食品倉儲業務—冷凍食品倉儲服務」。具體而言，我們於截至2024年6月30日止六個月提供服務費折扣以吸引客戶使用該等設施，而我們於截至2025年6月30日止六個月並無提供類似折扣，導致同期我們南部冷凍食品倉儲基地的每噸月均冷凍食品倉儲費由人民幣62.7元增加至人民幣70.7元。
- **租賃服務。**我們租賃服務的收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣21.7百萬元增長9.7%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣23.8百萬元，乃由於我們於2024年升級了部分門店並於2024年就該等升級向承租人收取一次性墊款，相應收入將於2025年確認。
- **裝卸服務。**我們裝卸服務的收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣12.5百萬元減少10.2%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣11.2百萬元，主要是由於市場競爭加劇及宏觀經濟狀況不利導致服務量下降。具體而言，截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們裝卸服務的服務量分別超過338,300噸及315,800噸。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2024年6月30日止六個月的人民幣51.5百萬元增長7.2%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣55.2百萬元，主要是由於2024年8月五期項目的食品凍庫倉庫H竣工，導致相關的折舊及攤銷、僱員福利成本及水電費整體增加，而截至2024年6月30日止六個月，我們並無與倉庫H相關的此類成本。

財務資料

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣60.9百萬元增長3.3%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣62.9百萬元。我們的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的54.2%下降至截至2025年6月30日止六個月的53.3%，主要是由於裝卸服務及冷凍食品倉儲服務的毛利率下降，部分被租賃服務毛利率提高所抵銷，原因如下。

- **冷凍食品倉儲服務。**我們冷凍食品倉儲服務的毛利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣41.7百萬元增長4.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣43.8百萬元，主要由於五期項目下的食品凍庫倉庫G及H分別於2024年1月及8月竣工並開始投入營運及隨後的業務增長所致。具體而言，我們於截至2024年6月30日止六個月在正常倉儲費基礎上提供特殊折扣以吸引客戶使用該等設施，而我們於2025年收取正常倉儲費（無此類折扣），我們南部冷凍食品倉儲基地每噸的月均冷凍食品倉儲費由截至2024年6月30日止六個月的人民幣62.7元增至截至2025年6月30日止六個月的人民幣70.7元。儘管該等服務費增加，但我們冷凍食品倉儲服務的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的55.2%略微下降至截至2025年6月30日止六個月的53.9%，主要是由於五期項目下的冷凍食品倉儲設施的折舊增加，這增加了我們冷凍食品倉儲服務的銷售成本，進而導致該服務的毛利率下降。我們於2024年期間開始在銷售成本下確認五期項目中建造的新設施的折舊費用（視乎其使用狀況而定），導致於2024年至2025年相應的折舊費用逐步增加。具體而言，五期項目下冷凍食品倉儲設施所產生的冷凍食品倉儲服務的折舊及攤銷，由截至2024年6月30日止六個月的人民幣3.6百萬元（即僅與倉庫G有關）增加至截至2025年6月30日止六個月的人民幣10.2百萬元（即與倉庫G及H均有關）。
- **租賃服務。**我們租賃服務的毛利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣13.3百萬元增長16.7%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣15.5百萬元，同時，同期的毛利率由61.4%增加至65.3%，主要受同期收入增加所推動，此乃由於我們於2024年升級了部分門店並於2024年底就該等升級向承租人收取一次性墊款，相應收入將於2025年確認。截至2024年12月31日，承租人將於2025年期間確認的此類一次性墊款為人民幣4.0百萬元，我們並未確認於2024年向承租人收取的類似墊款相關的收入。
- **裝卸服務。**我們裝卸服務的毛利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣4.0百萬元減少34.6%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣2.6百萬元，同時，同期的毛利率由31.5%減少至23.0%，主要是由於(1)同期的收入減少，我們的裝卸服務的服務量由截至2024年6月30日止六個月的超過338,300噸減少至截至2025年6月30日止六個月的超過315,800噸；及(2)同期我們裝卸服務的銷售成本相對穩定，原因為外包勞務成本隨服務量的減少而減少，但由於2025年我們裝卸部門僱員的花紅發放時間及計算方法發生變化而導致僱員福利成本增加，該等減少被抵銷。

財務資料

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2024年6月30日止六個月的人民幣4.2百萬元減少38.1%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣2.6百萬元，主要是由於(1)政府補助的週期性波動；及(2)同期銀行存款結餘及利率波動導致利息收入減少。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣2,000元大幅增長至截至2025年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元，乃由於我們為吸引客戶購買我們的擴建設施而產生了更大的營銷開支。

行政開支

我們的行政開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣8.5百萬元增長8.2%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣9.2百萬元，主要是由於樓宇的折舊及攤銷增加。

研發成本

截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們的研發成本保持相對穩定，為人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2024年6月30日止六個月的人民幣14.5百萬元減少6.2%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣13.6百萬元，主要是由於我們應課稅收入的波動。

期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤由截至2024年6月30日止六個月的人民幣41.3百萬元減少3.9%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣39.7百萬元。

截至2024年12月31日止年度與截至2023年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2023年的人民幣201.8百萬元增長15.8%至2024年的人民幣233.6百萬元，主要是由於冷凍食品倉儲服務及租賃服務業務的收入增加。

- **冷凍食品倉儲服務。**我們冷凍食品倉儲服務的收入由2023年的人民幣132.8百萬元增長20.5%至2024年的人民幣160.0百萬元，主要是由於2024年五期項目的食品凍庫竣工並投入運營。具體而言，我們的倉庫G和H分別於2024年1月及8月竣工，自此我們開始分別確認收入。客戶購買的我們南部冷凍食品倉儲基地的庫容由2023年的129,077噸增加至2024年的186,916噸。
- **租賃服務。**租賃服務收入由2023年的人民幣38.5百萬元增長10.2%至2024年的人民幣42.4百萬元，主要是門店的租賃單價增加所致。具體而言，門店的平均月租金由

財務資料

2023年的每平方米人民幣80.4元增加至2024年的每平方米人民幣88.6元，主要是由於2023年初因應COVID-19疫情而授予的先前租金減免終止。

- **裝卸服務**。我們的裝卸服務收入於2023年及2024年保持相對穩定，分別為人民幣25.8百萬元及人民幣25.8百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由2023年的人民幣85.2百萬元增長29.3%至2024年的人民幣110.2百萬元，主要是由於2024年五期項目的食品凍庫竣工並投入運營，導致相關的折舊及攤銷、低值易耗品成本、僱員福利成本、水電費以及外包勞務成本整體增加。具體而言，我們的倉庫G和H分別於2024年1月及8月竣工，其後我們開始分別確認其產生的銷售成本。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2023年的人民幣116.5百萬元增加5.9%至2024年的人民幣123.4百萬元。我們的毛利率由2023年的57.7%下降至2024年的52.8%，主要是由於冷凍食品倉儲服務業務及裝卸服務的毛利率下降，部分被租賃服務業務毛利率提高所抵銷，原因如下。

- **冷凍食品倉儲服務**。儘管同期毛利因五期項目下的食品凍庫於2024年竣工並開始投入運營而有所增加，但我們冷凍食品倉儲服務的毛利率由2023年的61.9%下降至2024年的54.4%，原因為該等新設施尚處於運營提升期，導致成本增加，包括提供冷凍食品倉儲服務所需的樓宇、設備及機器（如製冷系統及冷凍食品倉儲庫門）的折舊及攤銷和僱員福利成本。此外，考慮到客戶的需求並優化設施的利用率，我們於2024年設定了較低單價，如2024年南部冷凍食品倉儲基地的平均每月冷凍食品倉儲費用較低，為每噸人民幣66.9元，而2023年為每噸人民幣79.3元。
- **租賃服務**。租賃服務的毛利率由2023年的56.1%增加至2024年的59.8%，主要原因為如上所述，由於租金減免的終止，收入有所增加。
- **裝卸服務**。裝卸服務的毛利率由2023年的37.5%下降至2024年的27.6%，原因為我們推進五期項目新設施，導致相關成本（包括負責新設施裝卸服務的新增僱員的僱員福利開支，以及用於提供裝卸服務的自有機器及設備（如叉車）的折舊及攤銷）增加。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2023年的人民幣6.9百萬元增長38.9%至2024年的人民幣9.7百萬元，主要是由於(1)政府補助由2023年的人民幣2.2百萬元增長至2024年的人民幣3.6百萬元，主要為於2024年收到的若干新的政府補貼，如當地政府的行業相關補貼；及(2)房產稅及土地使用稅返還由2023年的零增加至2024年人民幣1.4百萬元，乃由於我們於2024年收到了該等返還。

財務資料

行政開支

我們的行政開支由2023年的人民幣18.9百萬元增長5.8%至2024年的人民幣20.0百萬元，主要是由於僱員福利開支增加人民幣1.5百萬元，即(1)於2024年向若干行政人員支付遣散費；及(2)某些項目開發人員的員工成本的會計處理方式發生變化，有關成本於五期項目竣工後開始計入行政開支，而此前則被資本化為在建工程。具體而言，我們的倉庫G和H分別於2024年1月及8月竣工，其後我們開始將該等員工成本確認為行政開支。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2023年的人民幣1.9百萬元變為2024年的減值撥回人民幣1.2百萬元，主要是由於我們於2023年就為取得五期項目的土地使用權於2020年向當地政府支付的按金計提減值虧損撥備，而於2024年收回了該筆按金，因此發生了減值虧損撥備的撥回。

融資成本

我們的融資成本由2023年的零增加至2024年人民幣1.2百萬元。於2024年9月五期項目竣工前，我們將用於該項目的借款的利息開支資本化，並於竣工後將該借款的利息開支確認為融資成本。此外，2024年整體銀行貸款結餘高於2023年，導致2024年融資成本較高。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2023年的人民幣25.6百萬元增加10.6%至2024年的人民幣28.4百萬元，與我們的應課稅收入增長基本一致。

年內利潤

由於上述原因，特別是主要由於五期項目下的食品凍庫開始運營，令同期收入增加，從而推動冷凍食品倉儲服務的毛利增加，以及租賃服務的毛利因上述原因增加，我們的年內利潤由2023年的人民幣75.3百萬元增長10.0%至2024年的人民幣82.9百萬元。

截至2023年12月31日止年度與截至2022年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2022年的人民幣236.7百萬元下降14.8%至2023年的人民幣201.8百萬元，主要是由於在2022年終止了冷凍食品銷售業務(請參閱「—綜合損益表主要組成部分說明—收入」)，導致冷凍食品銷售業務的收入由2022年的人民幣28.1百萬元下降至2023年的零。

- **冷凍食品倉儲服務。**我們的冷凍食品倉儲服務收入由2022年的人民幣137.4百萬元略微下降3.3%至2023年的人民幣132.8百萬元，主要是由於北部冷凍食品倉儲基地於2022年完成了若干一次性合約。

財務資料

- **租賃服務。**我們的租賃服務收入由2022年的人民幣39.4百萬元略微下降2.5%至2023年的人民幣38.5百萬元，乃由於在COVID-19疫情期間，我們為減輕部分冷凍食品門店租賃客戶的負擔，為其提供了一個月的「一次性門店租金減免」。
- **裝卸服務。**我們的裝卸服務收入於2022年及2023年保持相對穩定，分別為人民幣26.1百萬元及人民幣25.8百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由2022年的人民幣118.2百萬元下降27.9%至2023年的人民幣85.2百萬元，主要是由於在2022年終止了冷凍食品銷售業務，導致已售商品成本由2022年的人民幣28.0百萬元下降至2023年的零。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利於期間內保持相對穩定，由2022年的人民幣118.5百萬元下降1.7%至2023年的人民幣116.5百萬元。我們的毛利率由2022年的50.1%增加至2023年的57.7%，主要是由於在2022年終止了利潤率遠低於其他業務線的冷凍食品銷售業務。

- **冷凍食品倉儲服務。**冷凍食品倉儲服務的毛利率由2022年的60.5%增加至2023年的61.9%，主要是由於(1)由於我們努力提高運營效率，相關僱員福利成本及低值易耗品成本下降；及(2)如上所述，北部冷凍食品倉儲基地的毛利率相對較低的一次性合約於2022年完成。
- **租賃服務。**租賃服務業務的毛利率由2022年的57.1%下降至2023年的56.1%，主要由於上文所述原因給予的租金減免。
- **裝卸服務。**裝卸服務的毛利率於2022年及2023年保持穩定，分別為37.5%及37.5%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2022年的人民幣15.2百萬元下降54.4%至2023年的人民幣6.9百萬元，主要是由於(1)因2022年的部分補貼及減免於2023年不再提供予或適用於我們，政府補助由2022年的人民幣4.2百萬元下降至2023年的人民幣2.2百萬元，以及增值稅加計抵減由2022年的人民幣3.8百萬元下降至2023年的人民幣0.5百萬元；及(2)利息收入由2022年的人民幣7.0百萬元下降至2023年的人民幣3.4百萬元，原因為我們的銀行存款結餘及利率於各年度波動。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2022年的人民幣1.9百萬元下降75.3%至2023年的人民幣0.5百萬元，主要是由於(1)若干相關資產已於2022年全部折舊，導致折舊及攤銷減少人民幣0.4百萬元；及(2)由於終止了冷凍食品銷售業務，相關銷售人員減少，導致僱員福利開支減少人民幣0.5百萬元。

財務資料

行政開支

我們的行政開支由2022年的人民幣23.0百萬元下降17.9%至2023年的人民幣18.9百萬元，主要是由於(1)主要因為某些項目開發人員的員工成本的會計處理方式發生變化，有關成本於2022年被分類為一般及行政性質並據此支銷，且有關人員主要涉及2023年的五期項目，因此該等員工成本於2023年被資本化為在建工程，導致僱員福利開支減少人民幣1.1百萬元；及(2)專業服務費減少人民幣1.7百萬元，與先前建議A股上市的進展基本一致。

研發成本

我們的研發成本由2022年的人民幣0.4百萬元大幅增加至2023年的人民幣1.1百萬元，主要是由於我們僱用更多研發人員以改進我們的信息系統及進一步推動數字化，導致僱員福利開支增加人民幣0.6百萬元。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額由2022年的人民幣0.6百萬元大幅增加至2023年的人民幣1.9百萬元，主要是由於我們就為取得五期項目所用租賃土地使用權於2020年向當地政府支付的按金計提的減值撥備增加。

融資成本

我們的融資成本由2022年的人民幣3.0百萬元減少至2023年的零，主要由於我們於2022年清償相關銀行貸款，導致已付利息減少。

所得稅開支

我們的所得稅開支於2022年及2023年保持相對穩定，分別為人民幣25.4百萬元及人民幣25.6百萬元。

年內利潤

由於上述原因，我們年內利潤由2022年的人民幣79.1百萬元減少4.8%至2023年的人民幣75.3百萬元。

財務資料

主要資產負債表項目討論

下表載列截至所示日期我們的綜合財務狀況表概要。

	截至12月31日			截至2025年 6月30日
	2022年	2023年	2024年	
	(人民幣千元)			
非流動資產				
物業、廠房及設備.....	354,154	725,959	733,363	715,024
投資物業.....	237,395	228,377	223,838	219,067
使用權資產.....	138,709	134,746	131,117	129,304
其他無形資產.....	1,429	126	393	337
遞延稅項資產.....	2,288	3,320	3,836	3,820
定期存款.....	20,108	—	—	—
其他非流動資產.....	18,594	66,705	42,177	—
非流動資產總值.....	772,677	1,159,233	1,134,724	1,067,552
流動資產總值.....	161,930	129,871	77,229	154,424
流動負債總額.....	66,333	223,257	134,943	151,677
流動資產／(負債)淨額.....	95,597	(93,386)	(57,714)	2,747
資產總值減流動負債.....	868,274	1,065,847	1,077,010	1,070,299
非流動負債				
其他應付款項及應計費用.....	—	—	13,507	13,276
遞延收入.....	32,057	28,522	35,744	34,581
計息銀行借款.....	—	155,796	203,350	198,350
非流動負債總額.....	32,057	184,318	252,601	246,207
資產淨值.....	836,217	881,529	824,409	824,092
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本.....	75,000	75,000	75,000	75,000
其他儲備.....	761,217	806,529	749,409	749,092
權益總額.....	836,217	881,529	824,409	824,092

財務資料

下表載列截至所示日期我們的流動資產、流動負債及流動資產／(負債)淨額。

	截至12月31日			截至2025年	截至2025年
	2022年	2023年	2024年	6月30日	10月31日
	(人民幣千元)				(未經審計)
流動資產					
存貨.....	526	684	348	390	386
貿易及經營租賃應收款項.....	7,199	4,026	6,727	20,155	25,250
預付款項、按金及其他應收款項..	16,738	18,270	3,316	55,641	54,342
定期存款.....	80,433	50,741	30,817	—	—
現金及現金等價物.....	57,034	56,150	36,021	78,238	68,777
流動資產總值.....	161,930	129,871	77,229	154,424	148,755
流動負債					
貿易應付款項.....	1,077	1,392	1,536	1,402	2,271
其他應付款項及應計費用.....	57,166	209,823	114,030	125,289	82,810
預收承租人款項.....	4,738	5,290	7,434	7,771	4,118
應付所得稅.....	3,352	6,627	6,812	7,113	2,224
計息銀行借款.....	—	125	5,131	10,102	10,451
流動負債總額.....	66,333	223,257	134,943	151,677	101,874
流動資產／(負債)淨額.....	95,597	(93,386)	(57,714)	2,747	46,881

截至2023年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣93.4百萬元，而截至2022年12月31日則錄得流動資產淨值人民幣95.6百萬元。該變動主要是由於其他應付款項及應計費用的流動部分由截至2022年12月31日的人民幣57.2百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣209.8百萬元，其主要原因為購買物業、廠房及設備的應付款項增加。我們的流動負債淨額隨後減少至截至2024年12月31日的人民幣57.7百萬元，主要是由於其他應付款項及應計費用的流動部分由截至2023年12月31日的人民幣209.8百萬元減少至截至2024年12月31日的人民幣114.0百萬元，其主要原因為購買物業、廠房及設備的應付款項減少。我們截至2024年12月31日的流動負債淨額其後變為截至2025年3月31日的流動資產淨值人民幣10.4百萬元，主要是由於(1)我們的預付款項、按金及其他應收款項的流動部分由截至2024年12月31日的人民幣3.3百萬元增加至截至2025年3月31日的人民幣45.7百萬元，主要是由於存款證的流動部分增加；(2)其他應付款項及應計費用的流動部分由截至2024年12月31日的人民幣114.0百萬元減少至截至2025年3月31日的人民幣91.7百萬元，主要是由於償還物業、廠房及設備的若干應付款項；及(3)貿易及經營租賃應收款項由截至2024年12月31日的人民幣6.7百萬元增加至截至2025年3月31日的人民幣19.5百萬元，主要是由於我們要求客戶在年底前結清12月份到期的款項，而我們一般允許客戶於年內相關月末後結清付款，因此年末結餘相對較低。截至2025年6月30日，我們錄得流動資產淨值人民幣2.7百萬元，主要由於預付款項、按金及其他應收款項的流動部分增加(即存款證的流動部分增加)，以及現金及現金等價物增加。截至2025年10月31日，我們的流動資產淨值進一步增至人民幣46.9百萬元，主要由於其他應付款項及應計費用減少。

財務資料

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括(1)樓宇，主要為我們的冷凍食品倉儲倉庫；(2)設施裝修；(3)機器及其他，主要包括用於冷凍食品倉儲服務及裝卸服務的設備、裝置及其他機器(如製冷系統、冷凍食品倉儲庫門及叉車)，以及若干辦公設備；及(4)在建工程，主要來自五期項目。下表載列截至所示日期我們物業、廠房及設備的賬面淨值明細。

我們設立冷凍食品倉儲倉庫的目的為將其作為凍庫的一部分，且我們根據該等設施提供冷凍食品倉儲服務。我們並未就該等倉庫單獨收取租金，亦未取得資本增值利潤。因此，冷凍食品倉儲倉庫屬自有物業，並分類為物業、廠房及設備項下的樓宇。

	截至12月31日			截至2025年
	2022年	2023年	2024年	6月30日
	(人民幣千元)			
樓宇.....	288,745	275,334	621,233	610,685
裝修.....	10,653	9,459	13,498	12,672
機器及其他.....	19,456	15,853	98,046	91,667
在建工程.....	35,300	425,313	586	—
總計.....	354,154	725,959	733,363	715,024

我們的物業、廠房及設備由截至2022年12月31日的人民幣354.2百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣726.0百萬元，主要是由於五期項目新增人民幣390.0百萬元的在建工程，部分被我們的樓宇以及機器及其他的折舊所抵銷。我們的物業、廠房及設備隨後增加至截至2024年12月31日的人民幣733.4百萬元，主要是由於五期項目進一步新增人民幣34.4百萬元的在建工程，部分被樓宇以及機器及其他的折舊所抵銷。此外，隨著2024年五期項目的完成，人民幣459.2百萬元的在建工程於2024年轉入並重新分類為樓宇、裝修以及機器及其他。截至2025年6月30日，我們的物業、廠房及設備隨後減少至人民幣715.0百萬元，主要由於折舊所致。有關樓宇估值的詳情，請參閱本文件附錄三所載物業估值報告。

投資物業

於往績記錄期間，我們的投資物業主要為我們的門店單位。於2022年、2023年、2024年以及截至2024年及2025年6月30日止六個月，我們分別產生門店租賃收入(相當於來自該等投資物業的租金收入)人民幣39.4百萬元、人民幣38.5百萬元、人民幣42.4百萬元、人民幣21.7百萬元及人民幣23.8百萬元。

截至2022年、2023年、2024年12月31日以及2025年6月30日，我們分別錄得投資物業人民幣237.4百萬元、人民幣228.4百萬元、人民幣223.8百萬元及人民幣219.1百萬元，該減少主要是由於折舊。有關我們投資物業估值的詳情，請參閱本文件附錄三所載物業估值報告。

財務資料

使用權資產

於往績記錄期間，我們的使用權資產為我們在長沙的租賃土地，作為我們食品凍庫及冷凍食品門店租賃服務場所的基礎。截至2022年、2023年、2024年12月31日以及2025年6月30日，我們的使用權資產結餘分別為人民幣138.7百萬元、人民幣134.7百萬元、人民幣131.1百萬元及人民幣129.3百萬元，該減少主要是由於折舊。有關使用權資產估值的詳情，請參閱本文件附錄三所載物業估值報告。

遞延稅項資產

截至2022年、2023年、2024年12月31日以及2025年6月30日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣2.3百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣3.8百萬元。於往績記錄期間，我們的遞延所得稅資產主要與我們的遞延收入（即政府補助及補貼）以及金融資產及存貨減值產生的暫時差額有關。

預付款項、按金及其他應收款項

於往績記錄期間，我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括(1)預付款項，主要包括截至2022年及2023年12月31日為進行五期項目而向多家供應商預付的款項；(2)其他應收款項，主要包括我們營運所產生的各種按金及墊款，例如為取得土地使用權而向當地政府支付的按金；(3)可收回增值稅；及(4)存款證。下表載列截至所示日期我們預付款項、按金及其他應收款項的明細。

	截至12月31日			截至2025年 6月30日
	2022年	2023年	2024年	
	(人民幣千元)			
預付款項	18,594	5,376	—	—
其他應收款項	13,465	3,765	1,993	1,989
可收回增值稅	1,882	15,037	—	98
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
預付開支	2,568	2,762	2,869	2,113
存款證	—	61,328	42,620	43,286
總計	36,509	88,268	47,482	57,630
減：非流動部分	(18,594)	(66,705)	(42,177)	—
其他應收款項減值撥備	(1,177)	(3,293)	(1,989)	(1,989)
流動部分	16,738	18,270	3,316	55,641

我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2022年12月31日的人民幣36.5百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣88.3百萬元，主要是由於(1)可收回增值稅增加，因為我們為五期項目的採購計提了相關增值稅進項稅額，以備未來抵扣；及(2)存款證增加，部分被以下項目抵銷：(1)預付款項減少，因為五期項目的預付款項已根據施工進度轉入在建工程；及(2)其他應收款項減少，主要是由於我們已收回在北部冷凍食品倉儲基地為承接一次性合約（於2022年完成）支付的按金（另請參閱「各期間的經營業績比較—截至2023年12月31日止年度與截至2022年12月31日止年度比較」）。我們的預付款項、按金及其他應收款項隨後減少至截至2024年12月31日的人民幣47.5百萬元，主要是由於(1)存款證減少；及(2)可收回增

財務資料

值稅減少，因為截至2023年12月31日的相關金額已於2024年抵銷。截至2025年6月30日，我們的預付款項、按金及其他應收款項隨後增加至人民幣57.6百萬元，主要是由於與[編纂]相關的遞延[編纂]增加。

截至2025年10月31日，我們截至2025年6月30日的預付款項、按金及其他應收款項的人民幣2.1百萬元或3.7%已結清。

貿易及經營租賃應收款項

截至2022年、2023年、2024年12月31日以及2025年6月30日，我們的貿易及經營租賃應收款項分別為人民幣7.2百萬元、人民幣4.0百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣20.2百萬元。我們的貿易及經營租賃應收款項由截至2024年12月31日的人民幣6.7百萬元增加至截至2025年6月30日的人民幣20.2百萬元，主要是由於周期性波動的影響。我們通常要求於財年結束前提前結算。

截至該等日期，貿易應收款項來自冷凍食品倉儲服務及裝卸服務，及截至2022年12月31日，該等貿易應收款項亦包括冷凍食品銷售業務的貿易應收款項。截至該等日期，我們的租賃應收款項來自我們的租賃服務。下表載列截至所示日期我們貿易及經營租賃應收款項的明細。

	截至12月31日			截至2025年 6月30日
	2022年	2023年	2024年	
	(人民幣千元)			
貿易應收款項	7,553	4,238	6,491	17,666
租賃應收款項	25	—	590	3,012
減：減值	(379)	(212)	(354)	(523)
賬面淨值	7,199	4,026	6,727	20,155

我們通常授予客戶五天的信貸期（開具發票後）。下表載列於所示期間我們的貿易及經營租賃應收款項週轉天數。

	截至12月31日止年度			截至2025年 6月30日 止六個月
	2022年	2023年	2024年	
貿易及經營租賃應收款項週轉天數 ⁽¹⁾	9	11	8	21

(1) 平均貿易及經營租賃應收款項週轉天數按期初及期末貿易及經營租賃應收款項結餘的算術平均值除以該期間的收入再乘以指定年度的365天及指定六個月期間的182天計算。

於2022年、2023年、2024年以及截至2025年6月30日止六個月，我們的平均貿易及經營租賃應收款項週轉天數較短，分別為9天、11天、8天及21天。該等週轉天數略長於授予客戶的信貸期，此乃因相關貿易及租賃應收款項的確認時間與向客戶開具發票的時間通常存在間隔。截至2025年6月30日止六個月的貿易及其他應收款項週轉天數增加，主要由於受週期性波動影響，貿易應收款項有所增加，而此情況並不代表全年水平。

財務資料

下表載列截至所示日期我們的貿易及經營租賃應收款項賬齡分析。

	截至12月31日			截至2025年 6月30日
	2022年	2023年	2024年	
	(人民幣千元)			
兩個月內	3,294	4,026	6,727	20,155
三至12個月	3,905	—	—	—
總計	7,199	4,026	6,727	20,155

截至2025年10月31日，我們截至2025年6月30日的貿易及經營租賃應收款項的人民幣20.2百萬元或97.5%已結清。我們認為我們的貿易及經營租賃應收款項並無任何可收回性問題。

貿易應付款項

截至2022年、2023年、2024年12月31日以及2025年6月30日，我們的貿易應付款項分別為人民幣1.1百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.4百萬元。我們通常在90天內結清與供應商的貿易應付款項。下表載列於所示期間我們的貿易應付款項週轉天數。

	截至12月31日止年度			截至2025年 6月30日 止六個月
	2022年	2023年	2024年	
貿易應付款項週轉天數 ⁽¹⁾	4	5	5	5

- (1) 平均貿易應付款項週轉天數按期初及期末貿易應付款項結餘的算術平均值除以該期間的銷售成本再乘以指定年度的365天及指定六個月期間的182天計算。

下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項按發票日期的賬齡分析。

	截至12月31日			截至2025年 6月30日
	2022年	2023年	2024年	
	(人民幣千元)			
90天內	1,077	1,392	1,536	1,402

截至2025年10月31日，我們截至2025年6月30日的貿易應付款項的人民幣1.4百萬元或99.6%已結清。

其他應付款項及應計費用

於往績記錄期間，我們的其他應付款項及應計費用主要包括(1)向客戶收取的按金；(2)應付僱員的工資及福利；及(3)購買物業、廠房及設備的應付款項。下表載列截至所示日期我們的其他應付款項及應計費用明細。

財務資料

	截至12月31日			截至2025年 6月30日
	2022年	2023年	2024年	
	(人民幣千元)			
已收按金	41,597	44,548	42,769	40,145
應付工資及福利	9,788	9,624	12,988	5,748
購買物業、廠房及設備的應付款項	4,038	149,674	60,183	44,978
合約負債	19	99	158	1,156
應付股息	—	—	504	38,066
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他應付款項	619	4,762	5,439	5,180
其他應付稅項 ⁽¹⁾	1,105	1,116	5,496	2,390
總計	57,166	209,823	127,537	138,565
減：非流動部分	—	—	(13,507)	(13,276)
流動部分	57,166	209,823	114,030	125,289

(1) 其他應付稅項主要包括增值稅、房產稅、預扣個人所得稅及印花稅。

我們的其他應付款項及應計費用由截至2022年12月31日的人民幣57.2百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣209.8百萬元，主要是由於(1)就五期項目採購購買的物業、廠房及設備的應付款項增加；(2)已收按金增加，因為客戶預付了五期項目新設施提供的冷凍食品倉儲服務費用；及(3)其他應付款項增加，主要是由於若干政府補貼從遞延收入轉入其他應付款項，因為與該補貼相關的項目已於2023年終止。我們的其他應付款項及應計費用隨後減少至截至2024年12月31日的人民幣127.5百萬元，主要是由於隨著2024年五期項目的完成，我們結清了購買物業、廠房及設備的應付款項，從而減少了相關款項，部分被以下項目抵銷：(1)其他應付稅項增加，為我們在2024年宣派及派付股息時為股東預扣的個人所得稅；及(2)應付工資及福利獎金增加。截至2025年6月30日，我們的其他應付款項及應計費用進一步增加至人民幣138.6百萬元，主要是由於應付股息增加（該等股息其後於2025年7月支付）；部分被支付相關款項導致購買物業、廠房及設備的應付款項以及應付工資及福利減少所抵銷。

截至2025年10月31日，我們截至2025年6月30日的其他應付款項及應計費用的人民幣47.7百萬元或34.4%已結清。

預收承租人款項

於往績記錄期間，我們預收承租人款項主要為我們門店單位客戶預付的租金。我們預收承租人款項由截至2022年12月31日的人民幣4.7百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣5.3百萬元，並進一步增加至截至2024年12月31日的人民幣7.4百萬元，主要是由於門店單位需求增加。截至2025年6月30日，我們的預收承租人款項相對穩定，為人民幣7.8百萬元。

應付所得稅

於往績記錄期間，我們的應付所得稅主要為應付企業所得稅。我們的應付所得稅由截至2022年12月31日的人民幣3.4百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣6.6百萬元，並進一步增加至截至2024年12月31日的人民幣6.8百萬元以及截至2025年6月30日的人民幣7.1百萬元，主要是由於截至各期間末，與應付企業所得稅金額相關的應課稅收入增加。

財務資料

遞延收入

於往績記錄期間，我們的遞延收入主要包括政府補助及補貼。倘政府補助與資產有關，則公允價值將計入遞延收入賬並於相關資產的預期可使用年期限內以等額年度分期方式轉撥入損益，或自該項資產的賬面值中扣減並通過減少折舊費用轉撥入損益。遞延收入由截至2022年12月31日的人民幣32.1百萬元減少至截至2023年12月31日的人民幣28.5百萬元，乃由於其轉撥入損益。遞延收入隨後增加至人民幣35.7百萬元，主要是由於2024年我們的新設施收到了新的政府補助。遞延收入於截至2025年6月30日保持相對穩定，為人民幣34.6百萬元。

流動資金及資本資源

流動資金及營運資金來源

我們的現金主要用於物業、廠房及設備的採購以及營運資金及其他營運需求。截至2025年10月31日，我們的現金及現金等價物為人民幣68.8百萬元。截至最後實際可行日期，我們已動用銀行融資人民幣208.5百萬元，而我們可供使用的餘下銀行融資為人民幣41.5百萬元。於往績記錄期間，我們主要以經營所得現金及銀行借款為我們的資本支出及營運資金需求提供資金。我們相信，於[編纂]後，我們的流動資金需求將繼續由該等來源及[編纂][編纂]共同滿足。經計及估計[編纂][編纂]及我們可動用的財務資源，包括我們的現金及現金等價物、未來經營活動所得現金流量、我們的銀行融資以及可隨時轉換為現金的定期存款，董事認為且聯席保薦人認同，我們有充足的營運資金滿足我們目前以及自本文件日期起未來12個月的需求。

現金流量

下表載列於所示期間我們綜合現金流量表的選定現金流量數據。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	(人民幣千元)				
	(未經審計)				
營運資金變動前的經營現金流量	134,769	130,875	148,942	73,373	79,475
營運資金變動	204,473	1,754	15,544	(11,874)	9,292
經營所得現金	339,242	132,629	164,486	61,499	88,767
已收利息	3,807	4,687	285	181	91
已付所得稅	(28,206)	(23,389)	(25,407)	(11,013)	(13,306)
經營活動所得現金淨額	314,843	113,927	139,364	50,667	75,552
投資活動所用現金淨額	(192,962)	(239,866)	(72,588)	(65,882)	(16,630)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(117,086)	125,055	(86,905)	45,406	(16,705)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	4,795	(884)	(20,129)	30,191	42,217
期初現金及現金等價物	52,239	57,034	56,150	56,150	36,021
期末現金及現金等價物	57,034	56,150	36,021	86,341	78,238

財務資料

經營活動所得現金淨額

截至2025年6月30日止六個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣75.6百萬元，主要是由於稅前利潤為人民幣53.3百萬元，經以下項目作出調整：(1)若干非現金及非經營性項目，主要包括物業、廠房及設備折舊人民幣19.5百萬元、投資物業折舊人民幣4.8百萬元及融資成本人民幣2.1百萬元，以及已付所得稅人民幣13.3百萬元；及(2)對我們經營活動所得現金流量產生積極影響的營運資金變動，主要包括定期存款減少人民幣30.8百萬元；部分被對我們經營活動所得現金流量產生負面影響的營運資金變動所抵銷，主要包括(i)貿易及經營租賃應收款項增加人民幣13.6百萬元；及(ii)其他應付款項及應計費用減少人民幣9.1百萬元。

截至2024年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣139.4百萬元，主要是由於除稅前利潤為人民幣111.2百萬元，經以下項目作出調整：(1)若干非現金及非經營性項目，主要包括物業、廠房及設備折舊人民幣31.5百萬元、投資物業折舊人民幣9.1百萬元、使用權資產折舊人民幣3.6百萬元及利息收入人民幣4.5百萬元，以及已付所得稅人民幣25.4百萬元；及(2)對我們經營活動所得現金流量產生積極影響的營運資金變動，主要包括預付款項、按金及其他應收款項因可收回增值稅減少而減少人民幣17.1百萬元；部分被對我們經營活動所得現金流量產生負面影響的營運資金變動所抵銷，主要包括貿易及經營租賃應收款項增加人民幣2.8百萬元。

截至2023年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣113.9百萬元，主要是由於除稅前利潤為人民幣100.9百萬元，經以下項目作出調整：(1)若干非現金及非經營性項目，主要包括物業、廠房及設備折舊人民幣20.0百萬元、投資物業折舊人民幣9.0百萬元、使用權資產折舊人民幣3.6百萬元及利息收入人民幣3.4百萬元，以及已收利息人民幣4.7百萬元及已付所得稅人民幣23.4百萬元；及(2)對我們經營活動所得現金流量產生積極影響的營運資金變動，主要包括(i)其他應付款項及應計費用增加人民幣4.6百萬元；及(ii)貿易及經營應收款項減少人民幣3.3百萬元；部分被對我們經營活動所得現金流量產生負面影響的營運資金變動所抵銷，主要包括預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣6.9百萬元。

截至2022年12月31日止年度，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣314.8百萬元，主要是由於除稅前利潤為人民幣104.5百萬元，經若干非現金及非經營性項目調整，主要包括物業、廠房及設備折舊人民幣20.9百萬元、投資物業折舊人民幣9.0百萬元、使用權資產折舊人民幣3.6百萬元、利息收入人民幣7.0百萬元及融資成本人民幣3.0百萬元，以及已收利息人民幣3.8百萬元及已付所得稅人民幣28.2百萬元；及營運資金變動對我們經營活動所得現金流量產生積極影響，主要包括：(1)由於收取若干按金，預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣190.8百萬元；及(2)由於我們終止冷凍食品的銷售業務，存貨減少人民幣25.0百萬元；部分被對我們經營活動所得現金流量產生負面影響的營運資金變動所抵銷，主要包括其他應付款項及應計費用減少人民幣8.4百萬元。

投資活動所用現金淨額

截至2025年6月30日止六個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣16.6百萬元，主要是由於購買以物業、廠房及設備為主等項目的人民幣16.8百萬元。

財務資料

截至2024年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣72.6百萬元，主要是由於(1)購買主要為物業、廠房及設備的項目人民幣124.5百萬元；及(2)存入定期存款及存款證人民幣10.7百萬元，部分被提取人民幣50.3百萬元所抵銷，且進一步被與資產有關的政府補貼人民幣9.4百萬元所抵銷。

截至2023年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣239.9百萬元，主要是由於(1)購買主要為物業、廠房及設備的項目人民幣233.1百萬元；及(2)存入定期存款及存款證人民幣90.5百萬元，部分被提取人民幣80.0百萬元所抵銷。

截至2022年12月31日止年度，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣193.0百萬元，主要是由於(1)購買主要為物業、廠房及設備的項目人民幣95.3百萬元；(2)存入定期存款及存款證人民幣100.0百萬元。

融資活動(所用)/所得現金淨額

截至2025年6月30日止六個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣16.7百萬元，主要是由於(1)[編纂]付款人民幣9.2百萬元；(2)已付股息人民幣5.3百萬元；及(3)已付利息人民幣2.1百萬元。

截至2024年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣86.9百萬元，乃由於已派付股息人民幣134.7百萬元及已付利息人民幣4.8百萬元，部分被銀行借款所得款項人民幣52.6百萬元所抵銷。

截至2023年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣125.1百萬元，乃由於銀行借款所得款項人民幣155.8百萬元，部分被已派付股息人民幣30.0百萬元所抵銷。

截至2022年12月31日止年度，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣117.1百萬元，主要是由於償還銀行借款人民幣176.1百萬元及已派付股息人民幣30.0百萬元，部分被銀行借款所得款項人民幣92.1百萬元所抵銷。

債務

我們的債務主要包括銀行借款。下表載列截至所示日期我們的債務明細。

	截至12月31日			截至2025年	截至2025年
	2022年	2023年	2024年	6月30日	10月31日
			(人民幣千元)		(未經審計)
即期					
計息銀行借款	—	125	5,131	10,102	10,451
非即期					
計息銀行借款	—	155,796	203,350	198,350	198,350
總計	—	155,921	208,481	208,452	208,801

財務資料

計息銀行借款

於往績記錄期間，我們取得銀行借款，以為我們的五期建設項目撥資。截至2022年、2023年、2024年12月31日以及2025年6月30日，我們的銀行借款分別為零、人民幣155.9百萬元、人民幣208.5百萬元及人民幣208.5百萬元。截至2025年6月30日，我們的銀行借款以人民幣計值，實際年利率介乎1.95%至2.05%，到期期限為2025年至2033年。我們的銀行借款於往績記錄期間有所增加，這與我們的五期建設項目的資金需要一致。下表載列截至所示日期我們銀行借款的到期情況。

	截至12月31日			截至2025年
	2022年	2023年	2024年	6月30日
		(人民幣千元)		
一年內或按要求.....	—	125	5,131	10,102
第二年.....	—	5,000	12,500	15,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)...	—	60,000	87,500	100,000
超過五年.....	—	90,796	103,350	83,350
總計.....	—	155,921	208,481	208,452

截至2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，我們的銀行借款由我們的若干物業、廠房及設備以及使用權資產擔保。

我們的銀行借款協議載有商業銀行貸款常用的標準條款、條件及契諾。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在取得銀行借款方面並無任何困難，亦無拖欠銀行借款或違反契諾。鑒於我們的信貸歷史及目前的信貸狀況，我們相信未來在獲得更多銀行借款方面不會遇到任何重大困難。

截至最後實際可行日期，我們已動用銀行融資人民幣208.5百萬元，餘下可供使用的銀行融資為人民幣41.5百萬元。

債務聲明

除上文所披露者外，截至2025年10月31日，我們並無銀行貸款或任何已發行及流通在外或已同意發行的其他貸款資本、銀行透支、借款或類似債務、承兌負債(不包括一般貿易票據)或承兌信貸、債券證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。我們的董事確認，自2025年10月31日起及直至最後實際可行日期，我們的債務並無任何重大變動。

或有負債

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無任何或有負債。

資本承擔及資本支出

資本承擔

我們的資本承擔主要與在建工程有關。截至2022年、2023年、2024年12月31日以及2025年6月30日，我們的資本承擔分別為人民幣329.8百萬元、人民幣99.9百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣3.3百萬元。

財務資料

資本支出

於往績記錄期間，我們的資本支出主要為購買物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權。下表載列於所示期間我們的資本支出。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
	(人民幣千元)			(未經審計)	
購買物業、廠房及設備					
項目、投資物業及土地					
使用權	95,259	233,060	124,452	84,143	16,830
購買無形資產	—	—	442	—	—
總計	95,259	233,060	124,894	84,143	16,830

我們預計2025年將繼續產生額外的資本支出，主要用於購買物業、廠房及設備。我們計劃通過現有現金、銀行借款及經營活動所得現金為計劃中的資本支出提供資金。於[編纂]後，我們預計將通過現有現金、經營活動所得現金流量、銀行借款及[編纂][編纂]淨額的組合為資本支出提供資金。有關[編纂][編纂]將資助的資本支出部分，請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。我們可能會根據發展計劃或市場條件、監管環境以及我們認為合適的其他因素，調整任何特定時期的資本支出。

資產負債表外承擔及安排

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無資產負債表外安排。

[編纂]

於2022年、2023年及2024年，我們並無就[編纂]錄得任何[編纂]，而於截至2025年6月30日止六個月，我們錄得[編纂]人民幣0.5百萬元。我們預計將就[編纂]產生[編纂]合共約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)，佔[編纂][編纂]總額約[編纂]%(假設[編纂]為[編纂]港元，即指示性[編纂]([編纂]港元至[編纂]港元)的中位數，並假設[編纂]未獲行使)，包括(1)所有[編纂]的[編纂]、證監會交易徵費、聯交所交易費及會財局交易徵費約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)；及(2)非[編纂]相關開支約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)，其中包括(i)法律顧問及會計師的費用及開支約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)，及(ii)保薦人費用以及其他費用及開支約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)。約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)預計將計入綜合損益表，而約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)則預計將自權益扣除。上述[編纂]為截至最後實際可行日期的最佳估計，僅供參考。實際金額可能有別於此估計。

財務資料

關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方訂立多項交易。我們的關聯方主要包括我們的控股股東最終控制的實體以及我們的若干董事及監事。於往績記錄期間，我們與關聯方的交易主要涉及向湖南紅星建設有限公司採購五期項目的工程服務，其次為向其他關聯方提供冷凍食品倉儲服務及門店及向其購買其他商品及服務。截至最後實際可行日期，五期項目已竣工，且我們預計將根據相關合約的支付條款結算合約項下的剩餘款項。有關關聯方交易及結餘的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註30。董事認為，於往績記錄期間，我們的關聯方交易於日常業務過程中經參考正常商業條款按公平原則進行，不會扭曲我們的往績記錄，亦不會導致我們的過往業績無法反映未來表現。

主要財務比率

下表載列截至所示日期或於所示期間我們的主要財務比率。

	截至12月31日／截至12月31日止年度			截至6月30日／ 截至該日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
毛利率(%).....	50.1	57.7	52.8	54.2	53.3
淨利潤率(%).....	33.4	37.3	35.5	36.7	33.6
流動比率 ⁽¹⁾ (倍).....	2.4	0.6	0.6	/	1.0

(1) 流動比率乃按流動資產總值除以流動負債總額計算得出。

毛利率及淨利潤率

有關影響我們於往績記錄期間毛利率及淨利潤率的因素的討論，請參閱「—各期間的經營業績比較」。

流動比率

我們的流動比率由截至2022年12月31日的2.4下降至截至2023年12月31日的0.6，主要是由於其他應付款項及應計費用的流動部分由截至2022年12月31日的人民幣57.2百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣209.8百萬元，主要原因為購買物業、廠房及設備的應付款項增加。截至2024年12月31日，我們的流動比率保持相對穩定於0.6。截至2025年6月30日，我們的流動比率隨後上升至1.0，主要由於預付款項、按金及其他應收款項的流動部分增加（即存款證的流動部分增加），現金及現金等價物增加，以及其他應付款項及應計費用的流動部分減少。

有關金融風險的量化及質化披露事項

我們的主要金融工具包括計息銀行貸款、現金及現金等價物及定期存款。我們於日常業務過程中面臨各種類型的金融風險，主要包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們概述管理該等類型風險的方法。

財務資料

利率風險

我們面臨的利率變動風險主要與以浮動利率計算並以人民幣計值的債務有關。下表列示在所有其他變量保持不變的情況下，通過浮動利率借款的影響，我們的除稅前利潤對利率出現合理可能變動的敏感性。

	基點 增加／(減少)	除稅前利潤 增加／(減少) (人民幣千元)
截至2023年12月31日止年度		
計息銀行及其他借款	50個基點	(433)
	(50)個基點	433
截至2024年12月31日止年度		
計息銀行及其他借款	50個基點	(2,392)
	(50)個基點	2,392
截至2025年6月30日止六個月		
計息銀行及其他借款	50個基點	(524)
	(50)個基點	524

信貸風險

於往績記錄期間各期末，我們使用撥備矩陣進行減值分析，衡量預期信貸虧損。對於具有類似虧損模式的不同客戶群按類別劃分，根據賬齡計算撥備率。計算反映了概率加權結果、資金的時間價值以及在報告日期獲得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。有關我們最大信貸風險及年末階段分類的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註33。

流動資金風險

我們採用經常性流動資金計劃工具監察資金短缺風險。此工具計及其金融工具及金融資產(如經營租賃及貿易應收款項)之到期日以及預期經營所得現金流量。有關我們金融負債到期日概況的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註33。

股息

於2022年、2023年、2024年及截至2025年6月30日止六個月，本公司分別宣派現金股息人民幣30.0百萬元、人民幣30.0百萬元、人民幣140.0百萬元及人民幣40.0百萬元，均已悉數派付。根據相關期間當時生效的組織章程細則，其規定了我們的股息政策，倘本公司於相關年度盈利，扣除法定盈餘儲備後，我們須分派年度現金股息，金額不少於該年度可分派利潤的10%，前提是我們並無重大投資計劃或重大現金支出。我們已於2024年完成五期建設項目，緩解了我們的短期資金需求(預算金額除外)，且基於我們對近期盈利能力的評估及2022年及2023年相對較低的現金股息，我們於2024年提高了股息分派，以為股東提供合理的回報。有關詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註11。

財務資料

中國法律規定，股息只可從我們的可分派利潤中派付。可分派利潤為我們的除稅後利潤，減我們須作出的法定及其他儲備撥款。根據將於[編纂]生效的組織章程細則，我們將不會制定規定任何預設股息派付比率的正式股息政策。我們可以採取現金、股份或現金與股份相結合的方式分派利潤。在符合現金股息分派條件的情況下，現金股息優先於股份股息。原則上每年至少進行一次利潤分派。我們的董事會可根據我們的盈利能力及資金需求建議中期股息及特別股息分派，並須提交股東大會批准。如果我們在上一財政年度實現盈利且累計可分派利潤為正，則在滿足日常業務營運的資金需求的情況下，我們採取現金方式分派股息。

可分派儲備

截至2025年6月30日，本公司的保留利潤為人民幣113.8百萬元，相當於我們截至同日的可分派儲備。

根據上市規則第13章須作出的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，概無任何情況導致須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露。

無重大不利變動

董事確認，直至本文件日期，我們的財務或業務狀況自2025年6月30日（即本集團最新經審計綜合財務資料的編製日期）以來並無重大不利變動，且自2025年6月30日以來概無發生會對本文件附錄一會計師報告中綜合財務報表所載資料產生重大影響的事件。

未經審計[編纂]經調整綜合有形資產淨值

詳情請參閱附錄二。

物業權益及物業估值

根據上市規則第5章及香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第6(2)條，由於(1)用於物業活動的若干物業權益（即我們的投資物業及若干代表土地使用權的使用權資產）的賬面值超過我們總資產的1%，及(2)用於自用的若干物業權益（即我們的樓宇、裝修及若干代表土地使用權的使用權資產）的賬面值超過我們總資產的15%，我們須遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》第38(1)條有關《公司（清盤及雜項條文）條例》附表三第34(2)段要求載列有關本集團於土地或樓宇所有權益的估值報告的規定。有關由獨立物業估值師估值的相關物業（「已估物業」）詳情，請參閱本文件附錄三所載物業估值報告。下表載列本文件附錄一所載截至2025年6月30日已估物業物業權益的賬面值與截至2025年11月30日已估物業物業權益的重估金額之間的對賬情況。

財務資料

	(人民幣千元)
本文件附錄一所載截至2025年6月30日已估價物業的賬面值 ⁽¹⁾	971,728
減：截至2025年11月30日止月份的折舊	17,954
截至2025年11月30日的賬面值	953,774
截至2025年11月30日的估值盈餘	549,126
於2025年11月30日的估值	<u>1,502,900</u>

(1) 包括樓宇賬面值人民幣610,685,000元、裝修賬面值人民幣12,673,000元、租賃土地賬面值人民幣129,303,000元及投資物業賬面值人民幣219,067,000元。

除已估價物業外，董事確認於2025年11月30日，我們用於物業活動的單一物業權益的賬面值不超過我們總資產的1%以及未估價物業權益的總賬面值未超過我們總資產的10%。

未來計劃及[編纂]用途

未來計劃

關於我們未來計劃的詳情，請參閱「業務—增長策略」。

[編纂]用途

假設[編纂]為每股[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]港元的中位數)，在[編纂]未獲行使的情況下，經扣除我們就[編纂]應付的估計[編纂]以及其他費用及開支後，我們估計[編纂][編纂]淨額將約為[編纂]百萬港元。

我們目前計劃將[編纂][編纂]按下文所載金額用作以下用途。

- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於於未來四年建造一座新加工廠及新冷凍食品倉儲倉庫，配備加工設備及系統，以為客戶提供冷凍食品加工服務。根據灼識諮詢報告，中國中部地區冷凍食品倉儲服務市場相對分散，2024年，前五大企業合共僅佔市場份額的9.7%，而按收入計，我們排名首位，佔中國中部地區市場份額的2.6%。中國中部地區冷凍食品倉儲服務市場預計將由2025年的人民幣76億元增長至2029年的人民幣99億元，年複合增長率為6.6%。因此，我們有足夠的市場需求及增長潛力，可憑藉我們在經營冷凍食品倉儲業務方面的強大品牌聲譽及豐富的行業經驗，爭取更大的市場份額。為滿足客戶不斷變化的需求，我們計劃擴展並加強我們的服務項目，以提供更大的客戶價值及市場增長。儘管新建加工廠及冷凍食品倉儲倉庫需為建築工程及初始運營成本投入大量前期資本支出，但我們預計該等投資將使我們的收入來源多元化，推動長期收入增長並提高現金流量。具體而言，
- (1) [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於在我們的南部冷凍食品倉儲基地建造新加工廠及新冷凍食品倉儲倉庫。

具體而言，(i)[編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於加工廠的主要建設。我們認為冷凍食品加工是我們冷凍食品倉儲專業能力的自然延伸，而非進入一個全新的業務領域，我們能夠為冷凍食品倉儲客戶提供增值服務，如肉類切割、殺菌、隧道冷凍、分揀及真空包裝，從而提高我們在冷凍食品倉儲業務領域的競爭力。首先，董事認為本公司能夠把握市場需求，原因為其700多名冷凍食品倉儲客戶中有400名已表示有冷凍食品加工服務需求。其次，新的食品加工設施將位於我們現有的倉儲和門店附近，使三個設施能夠協同運營並提升彼此的服務。客戶可從我們的倉儲設施採購未加工的冷凍食品，並通過我們的交易平台分銷成品。這一方式簡化了物流，減少了對多個業務合作夥伴的協調需求，並最終降低了運營成本。我們計劃於2026年年底開展前期建設工作，預計於2028年年底完成建設並投入運營。

未來計劃及[編纂]用途

根據灼識諮詢報告，中國冷凍食品加工市場規模由2020年的人民幣1,879億元增長至2024年的人民幣2,356億元，年複合增長率為5.8%，預計到2029年將增長至人民幣3,573億元，2025年至2029年的年複合增長率為8.7%。2024年，該細分市場佔中國冷凍食品冷鏈服務市場的65.3%。此外，湖南省冷凍食品加工市場規模由2020年的人民幣89億元增長至2024年的人民幣110億元，年複合增長率為5.5%，預計將於2029年達到人民幣181億元，2025年至2029年的年複合增長率為10.4%。2024年，該細分市場佔湖南省冷凍食品冷鏈服務市場的62.5%。市場需求主要來自機構餐飲供應商、餐廳、校園食堂、預製菜供應商及零售商。由於客戶數量多且分佈廣，再加上冷凍食品服務具有較強的地域性特徵，冷凍食品加工行業同樣呈現出高度本土化和分散化的特點，中國及湖南省的參與者分別為10,000多家及500多家。全國及地區(包括湖南省)的競爭格局與冷凍食品倉儲服務市場相似。目前該市場參與者類型多樣，包括未加工冷凍食品供應商、肉類屠宰場及冷鏈物流園區運營商等。

就各階段而言，(a)[編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於前期建設工作，主要包括可行性研究、設計以及於2026年年底取得工廠的主要樓宇建設的相關監管申請及批准；(b)[編纂]的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於於2027年年底進行第一階段約10,000平方米的樓宇建設；及(c)[編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於於2028年年底進行第二階段約16,000平方米的樓宇建設；及

(ii)[編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於建造總設計庫容約為100,000立方米或超過20,000噸可用庫容的新冷凍食品倉儲倉庫，從而使我們現有冷凍食品倉儲基地的總可用庫容增加約8.7%。我們計劃於2027年年底開始建造工程，並預期於2028年年底開始營運。就各階段而言，(a)[編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於於2027年年底建造40,000立方米的存儲空間；及(b)[編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於於2028年年底建造60,000立方米的存儲空間；

- (2) [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於在新加工廠及冷凍食品倉儲倉庫部署加工設備，以滿足客戶對冷凍食品加工服務的需求。該等加工設備主要包括切肉機、水浴解凍機、隧道冷凍機、真空包裝機及殺菌設備。我們計劃於2028年開始進行設備部署，並與加工廠的建設同步進行，並預期於2029年年底全面實施；及
- (3) [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將投資於新加工廠及冷凍食品倉儲倉庫應用人工智能技術的系統，主要包括實時監測溫濕度水平的物聯網監控系統以及自動化物料處理設備。我們通過應用(1)計算機視覺技術，用於提升冷凍食品倉儲業務的存貨盤點準確性；及(2)預測分析模型，通過對冷凍食品倉儲業務進行實時預測，以減少能源浪費，將人工智能技術應用於我們的業務運營；

未來計劃及[編纂]用途

- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於升級我們現有業務中使用的設備、信息技術基礎設施及軟件，包括投資人工智能技術以賦能我們的運營及客戶。我們計劃於2029年年底完成該項升級。我們預計該戰略性投資將會在短期內產生與設備升級有關的前期成本，但長遠看來將會提升我們的運營效率及擴大利潤率。具體而言，
 - (1) [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於升級信息技術基礎設施，主要包括實施一個結合現場及線上數據存儲的雲端系統，以安全地保存我們的冷凍食品倉儲記錄，並可在任何地點查閱該等記錄。該系統將配備高性能服務器及冷卻系統，以進行能源優化。為確保實時監控，我們將在該等設施內安裝工業級5G網絡及Wi-Fi增強器。這些更快且更可靠的連接將會避免在我們的食品凍庫中追蹤關鍵操作時出現延遲，例如溫度控制及設備移動；
 - (2) [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於部署自動化設備以及製造及安全設備，主要包括10套用於自動化倉儲存取及運輸的AGV叉車機器人，其估計成本為[編纂]百萬港元，150套用於倉儲設施的實時溫度及濕度跟蹤的環境監測傳感器，其估計成本為[編纂]百萬港元，及20套射頻識別應答器及詢問器以及50,000個標籤，用於倉儲可視性及可追溯性，其估計成本為[編纂]百萬港元。我們亦計劃使用一套分揀線及兩套堆垛機器以提高倉儲處理速度，其估計成本為[編纂]百萬港元，以及50套人工智能攝像頭及警報器以及兩套分析服務器，用於面部識別及異常檢測以發現安全風險，其估計成本為[編纂]百萬港元；
 - (3) [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於升級軟件，主要包括採用具有人工智能算法的倉庫管理系統進行倉儲優化、採用運輸管理系統進行冷鏈物流動態路線規劃，以及採用自動數據分析系統跟蹤設備性能、倉儲水平及能源使用以提高運營效率；
 - (4) [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於簡化客戶的冷鏈運營。具體而言，我們計劃為客戶開發一個用於跟蹤訂單及倉儲管理的移動應用程序，實施用於監測倉儲條件及運輸狀態的實時儀表板，並與政府系統集成以簡化合規備案流程，包括為我們的客戶進行合規進口申報。我們預計該等數字化升級將提供冷鏈運營可視性，同時確保無縫監管合規，幫助我們的客戶以更高的效率和透明度優化其冷凍食品物流；及
 - (5) [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元用於招聘及培訓員工以及投資於設施維護。具體而言，我們計劃招聘兩名負責設備維護的工程師、兩名負責軟件更新的軟件工程師及12名負責維持日常運營的技術人員，該等人士均持有學士學位並擁有食品行業相關經驗，預計工程師的年薪待遇介乎人民幣[編纂]元至人民幣[編纂]元之間，技術人員的年薪待遇介乎人民幣[編纂]元至人民幣[編纂]元之間。此外，我們亦將培訓員工操作AGV機器人及其他安全規程，以降低操作風險及維護我們的設備；

未來計劃及[編纂]用途

- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用於於未來四年尋求戰略收購及合作夥伴關係，以完善我們的產業一體化，從而鞏固我們於全冷鏈生態系統中的地位。具體而言，我們計劃與物流服務供應商等上游供應商及預制食品生產商等下游合作夥伴結成聯盟，以延展我們的垂直整合能力，從而獲得對供應鏈的更大控制權。我們計劃於未來四年內選擇兩至三個具有至少十年的經營歷史且企業價值在人民幣100百萬元至人民幣200百萬元的目標。一般而言，我們擬收購目標的多數股權，且預期不會擴展至新的業務分部。

據灼識諮詢所告知，鑒於市場上有超過100個符合我們甄選標準的目標，董事相信有足夠數量的潛在[編纂]或收購目標。截至最後實際可行日期，我們尚未物色或尋求任何戰略[編纂]或收購目標，亦未設定任何明確的[編纂]或收購時間表。儘管戰略性收購及合作夥伴關係可能會增加建立新戰略聯盟的開支，但我們相信該等舉措將透過協同效益提升我們的市場滲透率並推動可持續收入增長；及

- [編纂]淨額的約[編纂]%或[編纂]百萬港元將用作營運資金及其他一般公司用途。

倘[編纂]釐定為低於或高於指示性價格範圍的中位數，則上述[編纂]的分配將按比例調整。假設[編纂]未獲行使，[編纂]為[編纂]港元（即指示性[編纂]價範圍的下限），我們將收取[編纂]淨額[編纂]百萬港元；假設[編纂]為[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的上限），則將收取[編纂]淨額[編纂]百萬港元。因[編纂]獲行使而收取的任何額外[編纂]亦將按比例分配至上述用途。倘[編纂]獲悉數行使，我們將收取[編纂][編纂]百萬港元（經扣除我們就[編纂]應付的估計[編纂]以及其他費用及開支，且假設[編纂]為每股股份[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數）。

倘[編纂]淨額並未即時應用於上述用途，我們會將[編纂]淨額存入持牌商業銀行及／或證券及期貨條例或其他司法管轄區適用法律法規所界定的其他認可金融機構的短期計息賬戶。

[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]

[編 纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[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

[待插入事務所信頭]

致紅星冷鏈(湖南)股份有限公司列位董事以及建銀國際金融有限公司及農銀國際融資有限公司的有關過往財務資料的會計師報告

緒言

吾等就第I-3至I-61頁所載的紅星冷鏈(湖南)股份有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)的過往財務資料出具報告，該財務資料包括截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年以及截至2025年6月30日止六個月(「相關期間」) 貴集團的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，及於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日 貴集團的綜合財務狀況表及 貴公司的財務狀況表以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第I-3至I-61頁所載的過往財務資料構成本報告的一部分，乃編製以供載入 貴公司日期為[日期]就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)[編纂][編纂]的文件(「文件」)內。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的過往財務資料，並對其認為為使過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任為就過往財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告執行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致過往財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註2.1所載編製基準編製真實而中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

附錄一

會計師報告

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2.1所載編製基準真實而中肯地反映 貴集團及 貴公司於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日的財務狀況及 貴集團於各相關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，其中包括截至2024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**」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等之責任是根據吾等的審閱對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務及會計事宜的人員作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能保證吾等將注意到在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表任何審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在所有重大方面未按歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

於編製過往財務資料時，概無對第I-3頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註11，當中載有 貴公司於相關期間已派付股息的資料。

[•]

執業會計師

香港

2025年12月31日

附錄一

會計師報告

I 過往財務資料

過往財務資料的編製

下文所載過往財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團於相關期間的財務報表(過往財務資料以此為依據)乃由安永會計師事務所根據國際審計與鑒證準則理事會(「國際審計與鑒證準則理事會」)頒佈的國際審計準則(「國際審計準則」)審計(「相關財務報表」)。

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

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
收入.....	5	236,736	201,760	233,576	112,343	118,048
銷售成本.....		(118,206)	(85,246)	(110,197)	(51,472)	(55,187)
毛利.....		118,530	116,514	123,379	60,871	62,861
其他收入及收益.....	5	15,240	6,948	9,652	4,239	2,639
銷售及營銷開支.....		(1,946)	(480)	(641)	(2)	(181)
行政開支.....		(22,968)	(18,859)	(19,980)	(8,506)	(9,171)
研發成本.....		(449)	(1,117)	(1,109)	(478)	(513)
金融資產減值虧損淨額.....		(638)	(1,949)	1,216	(337)	(169)
其他開支.....		(224)	(112)	(120)	(12)	(45)
融資成本.....	7	(3,023)	—	(1,166)	—	(2,114)
除稅前利潤.....	6	104,522	100,945	111,231	55,775	53,307
所得稅開支.....	10	(25,410)	(25,633)	(28,351)	(14,510)	(13,624)
年／期內利潤.....		<u>79,112</u>	<u>75,312</u>	<u>82,880</u>	<u>41,265</u>	<u>39,683</u>
以下人士應佔：						
母公司擁有人.....		<u>79,112</u>	<u>75,312</u>	<u>82,880</u>	<u>41,265</u>	<u>39,683</u>
每股基本及攤薄利潤的						
盈利(人民幣元).....	12	<u>1.05</u>	<u>1.00</u>	<u>1.11</u>	<u>0.55</u>	<u>0.53</u>
年／期內全面收益總額.....		<u>79,112</u>	<u>75,312</u>	<u>82,880</u>	<u>41,265</u>	<u>39,683</u>
以下人士應佔：						
母公司擁有人.....		<u>79,112</u>	<u>75,312</u>	<u>82,880</u>	<u>41,265</u>	<u>39,683</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2022年	2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	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.....	13	354,154	725,959	733,363	715,024
投資物業.....	14	237,395	228,377	223,838	219,067
使用權資產.....	15	138,709	134,746	131,117	129,304
其他無形資產.....		1,429	126	393	337
遞延稅項資產.....	16	2,288	3,320	3,836	3,820
定期存款.....	19	20,108	—	—	—
其他非流動資產.....	18	18,594	66,705	42,177	—
非流動資產總值.....		772,677	1,159,233	1,134,724	1,067,552
流動資產					
存貨.....		526	684	348	390
貿易及經營租賃應收款項.....	17	7,199	4,026	6,727	20,155
預付款項、按金及其他					
應收款項.....	18	16,738	18,270	3,316	55,641
定期存款.....	19	80,433	50,741	30,817	—
現金及現金等價物.....	19	57,034	56,150	36,021	78,238
流動資產總值.....		161,930	129,871	77,229	154,424
流動負債					
貿易應付款項.....	20	1,077	1,392	1,536	1,402
其他應付款項及應計費用.....	21	57,166	209,823	114,030	125,289
預收承租人款項.....		4,738	5,290	7,434	7,771
應付所得稅.....		3,352	6,627	6,812	7,113
計息銀行借款.....	23	—	125	5,131	10,102
流動負債總額.....		66,333	223,257	134,943	151,677
流動資產／(負債)淨額.....		95,597	(93,386)	(57,714)	2,747
資產總值減流動負債.....		868,274	1,065,847	1,077,010	1,070,299
非流動負債					
其他應付款項及應計費用.....	21	—	—	13,507	13,276
遞延收入.....	22	32,057	28,522	35,744	34,581
計息銀行借款.....	23	—	155,796	203,350	198,350
非流動負債總額.....		32,057	184,318	252,601	246,207
資產淨值.....		836,217	881,529	824,409	824,092
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本.....	24	75,000	75,000	75,000	75,000
儲備.....	25	761,217	806,529	749,409	749,092
權益總額.....		836,217	881,529	824,409	824,092

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	股本	資本儲備*	專項儲備 —安全基金*	法定儲備*	保留利潤*	總計
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	75,000	594,925	2,324	16,510	98,346	787,105
年內利潤	—	—	—	—	79,112	79,112
年內全面收益總額	—	—	—	—	79,112	79,112
宣派股息(附註11)	—	—	—	—	(30,000)	(30,000)
劃撥至法定儲備的利潤	—	—	—	7,637	(7,637)	—
安全基金(附註25)	—	—	(225)	—	225	—
於2022年12月31日	<u>75,000</u>	<u>594,925</u>	<u>2,099</u>	<u>24,147</u>	<u>140,046</u>	<u>836,217</u>

截至2023年12月31日止年度

	股本	資本儲備*	專項儲備 —安全基金*	法定儲備*	保留利潤*	總計
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日	75,000	594,925	2,099	24,147	140,046	836,217
年內利潤	—	—	—	—	75,312	75,312
年內全面收益總額	—	—	—	—	75,312	75,312
宣派股息(附註11)	—	—	—	—	(30,000)	(30,000)
劃撥至法定儲備的利潤	—	—	—	7,682	(7,682)	—
安全基金(附註25)	—	—	44	—	(44)	—
於2023年12月31日	<u>75,000</u>	<u>594,925</u>	<u>2,143</u>	<u>31,829</u>	<u>177,632</u>	<u>881,529</u>

截至2024年12月31日止年度

	股本	資本儲備*	專項儲備 —安全基金*	法定儲備*	保留利潤*	總計
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	75,000	594,925	2,143	31,829	177,632	881,529
年內利潤	—	—	—	—	82,880	82,880
年內全面收益總額	—	—	—	—	82,880	82,880
宣派股息(附註11)	—	—	—	—	(140,000)	(140,000)
劃撥至法定儲備的利潤	—	—	—	5,672	(5,672)	—
安全基金(附註25)	—	—	(51)	—	51	—
於2024年12月31日	<u>75,000</u>	<u>594,925</u>	<u>2,092</u>	<u>37,501</u>	<u>114,891</u>	<u>824,409</u>

附錄一

會計師報告

截至2024年6月30日止六個月(未經審計)

	股本	資本儲備*	專項儲備 —安全基金*	法定儲備*	保留利潤*	總計
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	75,000	594,925	2,143	31,829	177,632	881,529
期內利潤	—	—	—	—	41,265	41,265
期內全面收益總額	—	—	—	—	41,265	41,265
宣派股息(附註11)	—	—	—	—	(40,000)	(40,000)
安全基金(附註25)	—	—	292	—	(292)	—
於2024年6月30日(未經審計)	<u>75,000</u>	<u>594,925</u>	<u>2,435</u>	<u>31,829</u>	<u>178,605</u>	<u>882,794</u>

截至2025年6月30日止六個月

	股本	資本儲備*	專項儲備 —安全基金*	法定儲備*	保留利潤*	總計
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日	75,000	594,925	2,092	37,501	114,891	824,409
期內利潤	—	—	—	—	39,683	39,683
期內全面收益總額	—	—	—	—	39,683	39,683
宣派股息(附註11)	—	—	—	—	(40,000)	(40,000)
安全基金(附註25)	—	—	754	—	(754)	—
於2025年6月30日	<u>75,000</u>	<u>594,925</u>	<u>2,846</u>	<u>37,501</u>	<u>113,820</u>	<u>824,092</u>

* 該等儲備賬包括於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日的綜合財務狀況表內的綜合儲備分別為人民幣761,217,000元、人民幣806,529,000元、人民幣749,409,000元及人民幣749,092,000元。

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		2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
經營活動所得現金流量						
除稅前利潤		104,522	100,945	111,231	55,775	53,307
就下列各項作出調整：						
融資成本		7	3,023	—	1,166	—
利息收入		5	(7,013)	(3,388)	(4,473)	(1,817)
物業、廠房及設備折舊		13	20,911	20,010	31,490	13,743
投資物業折舊		14	9,042	9,018	9,069	4,510
無形資產攤銷			1,488	507	150	57
使用權資產折舊		15	3,637	3,633	3,629	1,815
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損		6	(16)	(640)	75	3
撇減存貨至可變現淨值		6	406	—	—	—
無形資產減值虧損		6	—	796	—	—
金融資產減值虧損/(撥回)淨額		6	638	1,949	(1,216)	337
遞延收入減少			(1,869)	(1,955)	(2,179)	(1,050)
			134,769	130,875	148,942	73,373
存貨減少/(增加)			25,043	(158)	336	272
貿易及經營租賃應收款項(增加)/減少			(2,937)	3,340	(2,843)	(17,705)
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)			190,794	(6,894)	17,141	14,172
定期存款減少			—	—	—	998
貿易應付款項(減少)/增加			(368)	315	144	(180)
其他應付款項及應計費用(減少)/增加			(8,401)	4,601	(1,377)	(10,387)
預收承租人款項增加			342	550	2,143	1,954
經營所得現金			339,242	132,629	164,486	61,499
已收利息			3,807	4,687	285	181
已付所得稅			(28,206)	(23,389)	(25,407)	(11,013)
經營活動所得現金流量淨額			314,843	113,927	139,364	50,667
						75,552

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	
		2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元
投資活動所得現金流量						
出售物業、廠房及設備項目之所得款項		57	1,309	77	10	200
購買物業、廠房、設備項目、投資物業及土地使用權		(95,259)	(233,060)	(124,452)	(84,143)	(16,830)
購買無形資產		—	—	(442)	—	—
與資產有關的政府補助		2,240	1,000	9,400	8,000	—
已收利息		—	1,413	3,284	963	—
存入定期存款及大額存單		(100,000)	(90,528)	(10,712)	(10,712)	—
提取定期存款及大額存單		—	80,000	50,257	20,000	—
投資活動所用現金流量淨額		(192,962)	(239,866)	(72,588)	(65,882)	(16,630)
融資活動所得現金流量						
銀行借款所得款項	26	92,111	155,796	52,554	47,764	—
償還銀行借款	26	(176,111)	—	—	—	—
[編纂]付款		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
已付利息	26	(3,086)	(741)	(4,779)	(2,358)	(2,143)
已付股息	11	(30,000)	(30,000)	(134,680)	—	(5,320)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額 ...		(117,086)	125,055	(86,905)	45,406	(16,705)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額 ...		4,795	(884)	(20,129)	30,191	42,217
年/期初現金及現金等價物		52,239	57,034	56,150	56,150	36,021
年/期末現金及現金等價物		<u>57,034</u>	<u>56,150</u>	<u>36,021</u>	<u>86,341</u>	<u>78,238</u>
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	19	57,034	56,150	36,021	86,341	78,238
財務狀況表及現金流量表所列現金及現金等價物	19	<u>57,034</u>	<u>56,150</u>	<u>36,021</u>	<u>86,341</u>	<u>78,238</u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2022年	2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	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.....	13	262,508	640,124	653,441	638,050
投資物業.....	14	203,954	196,151	192,827	188,664
使用權資產.....	15	112,360	109,386	106,413	104,928
其他無形資產.....		1,302	126	393	337
投資子公司.....	1	124,334	124,334	124,334	124,334
遞延稅項資產.....	16	2,288	3,320	3,836	3,820
定期存款.....	19	20,108	—	—	—
其他非流動資產.....	18	18,594	66,705	42,177	—
非流動資產總值.....		745,448	1,140,146	1,123,421	1,060,133
流動資產					
存貨.....		503	666	330	371
貿易及經營租賃應收款項.....	17	2,370	2,855	5,822	19,568
預付款項、按金及其他應收款項...	18	34,776	27,101	6,060	56,253
定期存款.....	19	80,433	50,741	30,817	—
現金及現金等價物.....	19	53,776	54,663	34,078	76,629
流動資產總值.....		171,858	136,026	77,107	152,821
流動負債					
貿易應付款項.....	20	925	1,310	1,456	1,314
其他應付款項及應計費用.....	21	53,330	207,165	111,676	123,480
預收承租人款項.....		4,734	5,284	7,427	7,610
應付所得稅.....		3,352	6,627	6,812	7,113
計息銀行借款.....	23	—	125	5,131	10,102
流動負債總額.....		62,341	220,511	132,502	149,619
流動資產／(負債)淨額.....		109,517	(84,485)	(55,395)	3,202
資產總值減流動負債.....		854,965	1,055,661	1,068,026	1,063,335
非流動負債					
其他應付款項及應計費用.....	21	—	—	13,507	13,276
遞延收入.....	22	9,382	7,417	16,208	15,830
計息銀行借款.....	23	—	155,796	203,350	198,350
非流動負債總額.....		9,382	163,213	233,065	227,456
資產淨值.....		845,583	892,448	834,961	835,879
權益					
股本.....	24	75,000	75,000	75,000	75,000
儲備.....	25	770,583	817,448	759,961	760,879
權益總額.....		845,583	892,448	834,961	835,879

附錄一

會計師報告

過往財務資料附註

1. 公司資料

紅星冷鏈(湖南)股份有限公司(前稱湖南紅星冷凍食品有限公司)於2006年10月16日註冊成立為一家有限公司。貴公司的註冊辦事處位於中華人民共和國(「中國」)湖南省長沙市雨花區環保東路一段21號。於2019年6月30日，貴公司改制為股份有限公司。

於相關期間，貴集團主要從事以下主要業務：

- 冷凍食品倉儲服務；
- 裝卸服務；
- 提供物業租賃服務；
- 銷售冷凍食品。

於2025年6月30日，貴公司於其子公司(其為私人有限責任公司)擁有直接及間接權益。該等子公司的詳情載列如下：

名稱	註冊成立／登記地點及日期以及營業地點	註冊實繳資本 (以千計) 人民幣	貴公司應佔股權比例		主要業務
			直接	間接	
湖南紅星北盛冷凍食品有限公司(附註(a)).....	中國／中國內地／ 2012年6月12日	150,000元	100	—	倉儲

附註：

- (a) 根據中國企業會計準則編製的截至2022年及2023年12月31日止年度的法定財務報表已經在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所(特殊普通合伙)審計。

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資子公司	124,334	124,334	124,334	124,334
減：減值	—	—	—	—
總計	<u>124,334</u>	<u>124,334</u>	<u>124,334</u>	<u>124,334</u>

根據貴集團進行的減值評估，貴公司董事認為，於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，貴公司於子公司的投資賬面值並無減值。

附錄一

會計師報告

2. 會計政策

2.1 編製基準

過往財務資料乃根據國際財務報告準則會計準則編製，包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋。貴集團於編製整個相關期間的過往財務資料時已提早採納於2025年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則會計準則連同相關過渡性條文。

過往財務資料已根據歷史成本法編製。

綜合基準

綜合財務報表包括貴集團於相關期間的財務報表。子公司為貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當貴集團因參與投資對象的業務而就可變回報承擔風險或有權獲得可變回報，並有能力透過對投資對象的權力（即賦予貴集團目前主導投資對象相關業務的能力的現有權利）影響該等回報時，則視為擁有控制權。

一般假定大多數表決權導致控制權。倘貴公司於投資對象擁有的投票權或類似權利不足大多數，則貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他具投票權的持有人的合約安排；
- (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。

子公司的財務報表與貴公司於相同報告期間內採納貫徹一致的會計政策編製。子公司的業績自貴集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該項控制權終止當日為止。

即使會導致非控股權益出現虧損結餘，損益及其他全面收益的各個組成部分仍會歸屬於貴集團母公司擁有人及非控股權益。所有與貴集團成員公司間交易有關的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。

倘事實及情況顯示以上所述三項控制權元素中的一項或多項有變動，則貴集團會重新評估其是否擁有對投資對象的控制權。於子公司擁有權權益的變動（並無失去控制權）於入賬時列作權益交易。

倘貴集團失去對子公司的控制權，則應終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備，並於損益中確認任何留存投資的公允價值及所產生的任何盈餘或虧損。貴集團過往於其他全面收益確認的應佔組成部分按貴集團直接處置相關資產或負債需採用的相同基準重新分類至損益或保留利潤（如適用）。

附錄一

會計師報告

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則會計準則

貴集團並無在過往財務資料中採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。貴集團擬於生效時應用該等經修訂及新訂國際財務報告準則會計準則(如適用)。

國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ¹
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	對金融工具分類及計量的修訂 ²
國際財務報告準則第18號	財務報表的列報和披露 ³
國際財務報告準則第19號	非公共受托責任子公司：披露 ³
國際財務報告準則第1號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第7號(修訂本)	國際財務報告準則會計準則的年度改進 —第11冊 ²
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²

附註

¹ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度／報告期間生效

貴集團現正詳細評估初步應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則的影響。截至目前，貴集團認為該等新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則(國際財務報告準則第18號除外)可能會導致部分會計政策的變動，且預期不會對貴集團初步應用期間的財務表現及財務狀況產生重大影響。應用國際財務報告準則第18號預期將不會對貴集團的財務狀況產生重大影響，但預期將影響損益及其他全面收益表及現金流量表的呈列及未來財務資料的披露。貴集團將繼續評估國際財務報告準則第18號對貴集團財務資料的影響。

2.3 重要會計政策資料

同一控制下的企業合併

參與合併的企業在合併前後均受同一方或相同的多方最終控制，且該控制並非暫時性的，為同一控制下的企業合併。

合併方在同一控制下企業合併中取得的資產和負債(包括最終控制方收購被合併方而形成的商譽)，按最終控制方於合併日期錄得的各自賬面值計量。合併方取得的淨資產賬面值與支付的合併對價的賬面值(或發行股份面值總額)的差額，調整資本儲備中的股份溢價，不足沖減的則調整留存收益。

附錄一

會計師報告

非金融資產減值

倘有顯示出現減值，或當需要對資產(存貨、遞延稅項資產及金融資產除外)每年作減值測試，則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，以及其公允價值減出售成本的較高者計算，並就各個別資產而釐定，除非資產並未能在大致獨立於其他資產或組別資產的情況下賺取現金流入，則在此情況下，將釐定資產所屬的現金產生單位的可收回金額。

在對現金產生單位進行減值測試時，倘能按合理一致的基準進行分配，則公司資產(如總部樓宇)的一部分賬面值會分配至個別現金產生單位，否則會分配至最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量用反映當時市場對貨幣時間價值以及與資產相關特定風險評估的除稅前貼現率而貼現出其現值。減值虧損按該減值資產的功能所屬開支分類於產生期間自損益扣除。

於各相關期間末，將評估是否有跡象顯示之前確認的減值虧損已不會出現或可能已減少。倘出現有關顯示，則估計可收回金額。之前確認的資產(商譽除外)減值虧損只於用以釐定資產的可收回金額的估計出現變動始能撥回，惟該數額不得超過有關資產於過往年度並未有確認減值虧損而予以釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的該減值虧損乃於其產生的期間計入損益。

關聯方

在下列情況下，任何一方則被視為 貴集團的關聯方：

(a) 該方為一名人士或該人士家屬且該人士

(i) 控制或共同控制 貴集團；

(ii) 對 貴集團有重大影響；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員其中一名成員；

或

(b) 該方為符合下列任何一項條件的實體：

(i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、子公司或同系子公司)的聯營公司或合資企業；

(iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合資企業；

附錄一

會計師報告

- (iv) 一實體為第三方實體的合資企業及另一實體為第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴集團或一家與 貴集團有關連的實體就僱員的福利而設的僱用後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司為 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

除在建工程外，物業、廠房及設備以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其購買價及任何使資產達到可使用狀態和地點作擬定用途的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投入經營後產生的開支，如維修及保養費，一般於產生期間在損益表中扣除。在符合確認標準的情況下，主要檢查開支於資產賬面值中資本化為重置成本。倘須定期更換物業、廠房及設備的重要部分，貴集團將該等部分確認為具有特定可使用年期的個別資產，並相應進行折舊。

折舊乃採用直線法於各項物業、廠房及設備的估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值計算。計算折舊採用的主要年率如下：

樓宇	3.17%至4.75%
裝修	20.00%
機器及其他	4.75%至31.67%

如物業、廠房及設備的某項目部分具有不同可使用年期，則該項目的成本按合理基準分配在各部分中，而每一部分個別計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年度末進行檢討和調整(如適合)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)於出售時或當預期使用或出售不再產生日後經濟利益，則終止確認。在資產終止確認年度於損益表確認之出售或報廢的任何收益或虧損為出售所得款項淨額與有關資產賬面值之間的差額。

在建工程以成本減任何減值虧損列賬，不進行折舊。於竣工及可供使用時，在建工程重新分類至物業、廠房及設備的適當類別下。

附錄一

會計師報告

投資物業

投資物業是持作賺取租金收入及／或作資本增值(非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非用於日常業務過程中持作出售)的土地及樓宇權益，包括用於此類目的的在建物業。該等物業初步以成本計量，包括關聯交易成本。初次確認後，貴集團選擇成本模型來衡量所有投資物業。

折舊按直線法在其預計可使用年期內計至其殘值。估計可使用年期如下：

樓宇	3.17%
土地使用權	2.00%至2.33%

倘事件或情況變化表明賬面值可能無法收回時，會對以成本模式計量的投資物業的賬面值進行減值評估。

報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損於報廢或出售年度於損益中確認。

無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併時所收購的無形資產成本為於收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期被評估為有限或無限。具有有限可使用年期的無形資產隨後按可使用經濟年期予以攤銷，倘有跡象顯示無形資產可能出現減值，則會進行減值評估。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法最少於各個財政年度結算日檢討一次。

無形資產按成本減任何減值虧損列賬，並於其估計可使用年期內按直線法攤銷。無形資產的主要估計可使用年期如下：

類別	估計可使用年期
軟件.....	5年

無形資產的估計可使用年期乃考慮貴集團獲得經濟利益的期間確定。

研發成本

所有研究成本均於產生時自損益扣除。

租賃

在合約開始時，貴集團會評估合約是否屬於或包含租賃。倘合約為換取對價而授出在一段時間內控制使用已識別資產的權利，則該合約屬於租賃或包含租賃。

附錄一

會計師報告

貴集團作為承租人

除短期租賃及低價值資產租賃外，貴集團對所有租賃採用統一的確認和計量方法。貴集團確認代表有權使用相關資產的使用權資產。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始當日(即相關資產可供使用之日)確認。使用權資產按成本減去累計折舊及任何減值虧損計量，並根據租賃負債的任何重新計量進行調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、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減去已收取的任何租賃優惠。使用權資產按直線法在其租賃期限和資產的預計可使用年期中較短者期間內進行折舊，如下所示：

租賃土地	43至50年
------	--------

(b) 低價值資產租賃

對於被視為低價值的辦公設備，貴集團應用低價值資產租賃確認豁免。

低價值資產租賃於租賃期內按直線法確認為開支。

貴集團作為出租人

倘貴集團作為出租人，於租賃開始時(或在租賃修訂時)將每項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴集團將未轉移資產所有權所附帶的幾乎所有風險和報酬的租賃分類為經營租賃。倘合約包含租賃和非租賃組成部分，貴集團會按照相對單獨售價基準將合約對價分配到每個組成部分。租金收入在租賃期限內按直線法核算，並由於其經營性質而計入損益中的收入項下。磋商和安排經營租賃所產生的初始直接成本會計入租賃資產的賬面價值，並按租金收入的相同基準於租賃期限內確認。或有租金在產生的當期確認為收入。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益及以公允價值計量且其變動計入損益計量。

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(即不調整重大融資成分影響)之貿易應收款項外，貴集團初步以公允價值計量金融資產，倘金融資產

附錄一

會計師報告

並非以公允價值計量且其變動計入損益，則再加上交易成本。根據下文「收入確認」所載政策，並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法之貿易應收款項按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益進行分類及計量，其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。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益進行分類及計量，而不論業務模式。

貴集團管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方法。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。按攤銷成本進行分類及計量的金融資產以目的為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有，而以公允價值計量且其變動計入其他全面收益進行分類及計量的金融資產則以目的為同時持有金融資產以收取合約現金流量並進行出售的業務模式持有。並無於上述業務模式中持有的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益進行分類及計量。

須於一般由法規或市場慣例規定的期間內交付資產的金融資產的買賣，於交易日期（即 貴集團承諾買賣資產的日期）確認。

其後計量

金融資產的其後計量取決於以下分類：

按攤銷成本列賬的金融資產（債務工具）

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並須予減值。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

倘出現以下情況，則會首要終止確認金融資產（或如適用，金融資產的一部分或類似金融資產組別的一部分），即從 貴集團綜合財務狀況表中移除：

- 從資產收取現金流量的權利已經屆滿；或
- 貴集團已經轉讓其從資產收取現金流量的權利，或已根據「轉嫁」安排承擔向第三方並無重大拖延地悉數支付已收取現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓該項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項資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

當 貴集團已轉讓其從資產收取現金流量的權利或已訂立一項轉嫁安排，則其將評估其是否已保留該項資產擁有權的風險及回報及其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，則 貴集團繼續按其持續參與程度確認已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團已保留的權利及責任的基準計量。

附錄一

會計師報告

金融資產減值

貴集團對並非以公允價值計量且其變動計入損益（「公允價值計量且其變動計入損益」）持有的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）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的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損就由未來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）計提撥備。就自初始確認起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（整個存續期的預期信貸虧損）均須計提虧損撥備。

貴集團在各報告日期評估金融工具的信貸風險自初始確認後是否已顯著增加。於作出評估時，貴集團會就金融工具於報告日期發生違約的風險與該金融工具於初始確認日期發生違約的風險進行比較，並考慮毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理可靠資料（包括歷史及前瞻性資料）。

貴集團在合約付款逾期90日時視金融資產已發生違約。然而，在若干情況下，當有內部或外部資料反映在計及任何貴集團所持有之信貸提升措施前，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已發生違約。

倘無法合理預期可收回收合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產須按一般方法進行減值，除應用下文所詳述的簡易方法的貿易及經營租賃應收款項外，其按以下階段進行分類以計量預期信貸虧損。

- | | | |
|------|---|---|
| 第1階段 | — | 自初始確認以來信貸風險未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按等同於12個月預期信貸虧損的金額計量 |
| 第2階段 | — | 自初始確認以來信貸風險顯著增加但不屬於信貸減值金融資產的金融工具，其虧損撥備按等同於整個存續期的預期信貸虧損的金額計量 |
| 第3階段 | — | 於報告日期已發生信貸減值（惟並非購入或源自己發生信貸減值）的金融資產，其虧損撥備按等同於整個存續期的預期信貸虧損的金額計量 |

附錄一

會計師報告

簡易方法

對於並無重大融資成分或貴集團應用可行權宜方法(即不調整重大融資成分影響)的貿易及經營租賃應收款項，貴集團採用簡易方法計算預期信貸虧損。根據簡易方法，貴集團不會追蹤信貸風險的變化，而是於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時被分類為貸款及借款或應付款項(如適用)。

所有金融負債初始按公允價值確認及倘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貿易應付款項、其他應付款項及應計費用(不包括應付工資及福利、合約負債以及其他應付稅項)以及計息銀行借款。

其後計量

金融負債的其後計量取決於以下分類：

按攤銷成本列賬的金融負債(貿易及其他應付款項以及借款)

於初始確認後，貿易及其他應付款項以及計息銀行借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷於損益內計入融資成本。

終止確認金融負債

當負債項下的責任被解除或取消或屆滿，金融負債將終止確認。

如現有金融負債由同一貸方以條款大致上相異的負債所取代或現有負債的條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為終止確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之間的差額於損益中確認。

存貨

存貨按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本按加權平均成本基準釐定。可變現淨值則以估計售價減完成及出售所產生的任何估計成本計算。

附錄一

會計師報告

現金及現金等價物

財務狀況中的現金及現金等價物包括手頭及銀行現金，以及一般於三個月內到期、可隨時轉換為已知金額現金、價值變動風險不大及為滿足短期現金承擔而持有的高流動性短期存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金以及上文所界定的短期存款，減須按要求償還並構成貴集團現金管理組成部分的銀行透支。

專項儲備—安全基金

根據相關中國規則及法規，貴集團安全運營責任的撥備乃基於貴集團每年來自冷鏈冷凍食品倉儲服務的收入。貴集團於安全運營支出發生時記錄相應成本。貴集團安全運營責任的餘下撥備將記錄為專項儲備—安全基金。餘下撥備不會計入損益，而貴集團於確認專項儲備—安全基金時減少其保留利潤。

撥備

因過往事項而產生的現時責任(法定或推斷)且可能導致日後需要付出資源以履行有關責任，並可合理估計責任的金額時，則確認撥備。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，即於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債根據於各相關期間末已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，並計及貴集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機構退回或付予稅務機構的金額計算。

遞延稅項以負債法就各相關期間末資產及負債的稅基與其作財務申報用途的賬面值之間所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認，惟下列情況除外：

- 於一項交易(該交易並非為業務合併)進行時初始確認的商譽、資產或負債產生的遞延稅項負債既不對會計利潤亦不對應課稅利潤或虧損構成影響並且不會產生相等的應課稅和可扣減暫時差額的情況除外；及
- 關於子公司投資的應課稅暫時差額，如撥回這些暫時差額的時間可受控制且暫時差額於可預見將來可能不會撥回的情況除外。

附錄一

會計師報告

就所有可扣減暫時差額及未動用稅項抵免與任何未動用稅項虧損結轉確認遞延稅項資產。倘可能有可利用可扣減暫時差額，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損予以抵扣的應課稅利潤，則會確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 於一項交易（該交易並非為業務合併）進行時與初始確認的資產或負債產生的可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產既不對會計利潤亦不對應課稅利潤或虧損構成影響並且不會產生相等的應課稅和可扣減暫時差額的情況除外；及
- 關於子公司投資的可扣減暫時差額，遞延稅項資產只限於暫時差額將可能於可預見將來撥回及有應課稅利潤可用以抵扣暫時差額時確認的情況除外。

遞延稅項資產的賬面值於各相關期間末進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時予以扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清償負債期間的稅率計量，該稅率乃基於各相關期間末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法）釐定。

當且僅當 貴集團有合法強制執行權力可將即期稅項資產與即期稅項負債相互抵銷，以及將與由同一稅務機關對同一應課稅實體或不同的應課稅實體所徵收的所得稅有關的遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷，而該等實體有意在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可予收回的期間內，按淨額基準清償當期稅項負債及資產或同時變現該資產及清償該負債時，方抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

政府補助

倘有合理保證可獲取補助，而所有附帶條件均可予以遵從，則按公允價值確認政府補助。倘補助與支出項目有關，則按系統性基準於該項補助擬補貼成本列支的期間確認為收入。

若補助與資產有關，則將公允價值計入遞延收入賬，並於有關資產的預計可使用年期內，每年等額分期撥往損益或從資產賬面值扣減，並以經扣減折舊費用形式撥往損益。

收入確認

客戶合約收入

客戶合約收入在將商品或服務的控制權轉移給客戶時確認，金額反映 貴集團預期因這些商品或服務而有權收取的對價。

附錄一

會計師報告

倘合約對價包含可變金額，對價金額估計為 貴集團因向客戶轉移商品或服務而將有權收取的金額。可變對價於合約開始生效時作出估算，並受限直至可變對價的相關不確定性其後解除時已確認的累計收入金額中的重大收入撥回很可能不會發生為止。

(a) 冷凍食品倉儲服務

提供冷凍食品倉儲服務的收入乃根據服務期內每噸協定的每日冷凍食品倉儲服務費及購買的存儲容量計算。由於客戶同時收取及消耗 貴集團提供的利益，故根據服務期內所提供服務的進度確認收入。

(b) 裝卸服務

裝卸服務的收入涉及為客戶裝卸貨物進出食品凍庫，在服務完成時一次性確認。

(c) 冷凍食品銷售

冷凍食品銷售的收入在產品控制權轉移給客戶時確認。

(d) 其他

貴集團的服務亦包括停車場服務及其他服務。提供停車場服務的收入包括用戶就使用 貴集團提供的停車場所收取的費用。停車收入於提供服務時確認。

其他來源的收入

租金收入於租期內按時間比例確認。並不取決於指數或利率的可變租賃付款於其產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準採用實際利率法確認，所用利率為在金融工具的預期壽命或更短期間內(如適用)將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的比率。

合約負債

合約負債於 貴集團轉移相關服務前在收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認。合約負債於 貴集團履行合約時(即相關服務的控制權轉移至客戶時)確認為收入。

附錄一

會計師報告

僱員福利

退休金計劃

貴公司及貴集團於中國內地運營的子公司的僱員須參與由地方市政府運作的中央退休金計劃。該等子公司須按工資成本的若干比例向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

住房公積金及其他社會保險—中國內地

貴集團已根據中國相關法律及法規為其僱員參與界定社會保障供款計劃。其中包括住房公積金、基本醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險。貴集團每月向住房公積金及其他社會保險供款。供款按應計基準自損益扣除。貴集團就該等基金的負債僅限於相關期間的應付供款。

借款成本

直接歸屬於合資格資產(即需要花費相當長的時間才能達到其預定的可使用或可銷售狀態的資產)的購置、建造或生產的借款成本作為該等資產的一部分成本予以資本化。當資產實質上達到其預定的可使用或可銷售狀態時，停止對該等借款成本的資本化。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和其他成本。

股息

末期股息於股東於股東大會上批准後確認為負債。建議末期股息於過往財務資料附註披露。

外幣

過往財務資料以人民幣呈列，該貨幣為貴公司的功能貨幣。貴集團內各實體自行決定其功能貨幣，列於各實體的過往財務資料的項目均以功能貨幣計算。貴公司子公司於中國註冊成立，並將人民幣視為其功能貨幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製貴集團的過往財務資料時，管理層須作出影響所呈報的收入、開支、資產及負債的金額以及隨附披露，及或有負債的披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致對未來受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

判斷

於應用貴集團會計政策的過程中，除涉及估計的判斷外，管理層已作出以下對過往財務資料中確認的金額有最重大影響的判斷。

附錄一

會計師報告

關於委託人與代理人考慮的判斷

貴集團進口冷凍食品並將其出售給終端客戶。由於 貴集團於冷凍產品轉讓予客戶前控制該等產品，故 貴集團於交易中擔任委託人而非代理人。 貴集團主要負責履行向客戶提供冷凍產品的承諾，在產品轉讓予客戶前或控制權轉讓予客戶後存在存貨風險，並擁有自由定價權。因此， 貴集團擔任委託人。收入於冷凍產品的控制權轉讓予客戶時確認。

估計不明朗因素

有關未来的主要假設及於各相關期末估計不明朗因素的其他主要來源載述如下，該等因素極有可能導致下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整。

貿易及經營租賃應收款項以及其他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及經營租賃應收款項以及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式的不同客戶分部組別的逾期日數釐定。

撥備矩陣初步基於 貴集團過往觀察到的違約率。 貴集團將校準矩陣，以利用前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟狀況（即國內生產總值）預期於來年轉差，可能導致違約數目增加，則會調整過往違約率。於各報告日期，已更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

評估過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性屬重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟狀況變動敏感。 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日後的實際違約情況。有關 貴集團貿易及經營租賃應收款項以及其他應收款項的預期信貸虧損的資料於過往財務資料附註19及附註20披露。

非金融資產減值

貴集團於各相關期間末評估全部非金融資產（包括使用權資產）是否存在任何減值跡象。該等非金融資產在有跡象顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，即存在減值，可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值中的較高者。公允價值減出售成本的計算以類似資產公平交易的約束性銷售交易可得數據或可觀察市場價格減出售資產的增量成本為基準。計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量及選擇適當的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

附錄一

會計師報告

遞延稅項資產

未使用的稅項虧損和可扣減暫時差額的遞延稅項資產在有可能獲得可用於抵扣稅項虧損的應課稅利潤時確認。管理層必須根據未來應課稅利潤的可獲得時間和水平以及未來的稅務規劃策略，作出重大判斷，以確定可確認的遞延稅項資產金額。進一步詳情請參閱過往財務資料附註16。

4. 經營分部資料

貴集團的業務活動具備單獨的財務報表，由主要經營決策者（「主要經營決策者」）定期審閱及評估。主要經營決策者由貴集團總經理擔任，其負責資源分配及對經營分部的業績評估。根據該評估的結果，主要經營決策者認為貴集團的業務乃按單一分部經營和管理。因此，不呈列分部資料。

地理資料

所有經營實體均位於中國。貴集團的所有非流動資產均位於中國內地。客戶的地理位置根據客戶的經營地點確定，貴集團於相關期間的所有收入均來自中國內地的業務。

主要客戶資料

於各相關期間及截至2024年6月30日止六個月，向單一客戶或同一控制下的一組客戶銷售的收入均未達到貴集團收入的10%或以上。

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	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025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)	人民幣千元
客戶合約收入	197,291	163,303	191,197	90,660	94,280
其他來源的收入					
投資物業經營租賃的總租金收入：					
租賃服務	39,445	38,457	42,379	21,683	23,768
總計	<u>236,736</u>	<u>201,760</u>	<u>233,576</u>	<u>112,343</u>	<u>118,048</u>

附錄一

會計師報告

客戶合約收入

(a) 細分收入資料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
產品類型					
冷凍食品倉儲服務	137,368	132,813	160,018	75,610	81,188
裝卸服務	26,082	25,825	25,805	12,531	11,249
冷凍食品銷售	28,106	—	—	—	—
其他	5,735	4,665	5,374	2,519	1,843
客戶合約總收入	<u>197,291</u>	<u>163,303</u>	<u>191,197</u>	<u>90,660</u>	<u>94,280</u>
確認收入的時間					
隨時間轉讓的服務	137,368	132,813	160,018	75,610	81,188
於某一時間點轉讓的商品或服務	59,923	30,490	31,179	15,050	13,092
客戶合約總收入	<u>197,291</u>	<u>163,303</u>	<u>191,197</u>	<u>90,660</u>	<u>94,280</u>

下表載列各相關期間初合約負債中包含的於相關期間內及截至2024年6月30日止六個月確認的收入金額。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
於各相關期間初，合約負債中包含的					
已確認收入：					
冷凍食品銷售	1,614	—	—	—	—
倉儲及裝卸服務	196	19	99	99	158
總計	<u>1,810</u>	<u>19</u>	<u>99</u>	<u>99</u>	<u>158</u>

附錄一

會計師報告

(b) 履約責任

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

冷凍食品倉儲服務

提供冷凍食品倉儲服務的履約責任在預定期間按直線法達成，通常根據預定的服務在5天內付款。

裝卸服務

裝卸服務的履約責任在服務完成時達成，通常在服務完成後5天內付款。

冷凍食品銷售

冷凍食品銷售的履約責任按銷售合約協定驗收產品時達成，付款一般於驗收後3日內完成。

所有合約的期限均為一年或以下，或按產生的時間入賬。按國際財務報告準則第15號所允許，分配予該等未履行履約責任的交易價格並未披露。

其他收入及收益

其他收入及收益的分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
其他收入					
利息收入	7,013	3,388	4,473	1,817	1,093
政府補助*	4,171	2,221	3,627	2,345	1,481
房產稅及土地使用稅返還	—	—	1,447	—	—
增值稅加計抵減	3,803	490	—	—	—
其他	226	206	94	68	56
其他收入總額	15,213	6,305	9,641	4,230	2,630
收益					
出售物業、廠房及設備的收益	27	643	11	9	9
其他收入及收益總額	15,240	6,948	9,652	4,239	2,639

* 政府補助主要是地方政府為補償為地方經濟作出貢獻和購買物業、廠房及設備項目而提供的獎勵。該等補助無未滿足的條件或或有事項。

附錄一

會計師報告

6. 除稅前利潤

貴集團的除稅前利潤於扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
所提供服務的成本.....		31,881	29,010	33,579	15,197	16,299
已售存貨的成本.....		27,562	—	—	—	—
賺取租金的投資物業產生的 直接經營開支(包括維修及維護).....		1,580	1,528	1,235	696	337
物業、廠房及設備折舊.....	13	20,911	20,010	31,490	13,743	19,486
投資物業折舊.....	14	9,042	9,018	9,069	4,510	4,771
使用權資產折舊.....	15(a)	3,637	3,633	3,629	1,815	1,813
無形資產攤銷*.....		1,488	507	150	57	57
研發成本.....		449	1,117	1,109	478	513
[編纂].....		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員薪酬(附註8))：						
工資、薪金及其他津貼.....		34,412	34,410	38,823	16,425	16,557
退休金計劃供款及社會福利**...		2,213	2,297	1,812	1,353	1,429
總計.....		36,625	36,707	40,635	17,778	17,986
其他無形資產減值虧損.....		—	796	—	—	—
金融資產減值虧損／(撥回).....		638	1,949	(1,216)	337	169
將存貨撇減至可變現淨值.....		406	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備項目的 收益／(虧損).....		(16)	(640)	75	3	14

* 無形資產攤銷計入損益中的「銷售成本」。

** 貴集團作為僱主並無可用於減少現有供款水平的被沒收供款。

附錄一

會計師報告

7. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
利息開支	3,023	866	4,785	2,370	2,114
減：資本化利息	—	(866)	(3,619)	(2,370)	—
總計	<u>3,023</u>	<u>—</u>	<u>1,166</u>	<u>—</u>	<u>2,114</u>

截至2023年及2024年12月31日止年度的資本化率分別為2.72%及1.82%。

8. 董事及監事的薪酬

相關期間及截至2024年6月30日止六個月的董事及監事的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
袍金	330	240	240	120	120
其他酬金：					
—薪金、津貼及實物福利	1,537	1,532	1,434	728	678
—表現相關花紅	1,209	1,098	960	513	303
—退休金計劃供款	42	42	45	22	22
小計	<u>2,788</u>	<u>2,672</u>	<u>2,439</u>	<u>1,263</u>	<u>1,003</u>
袍金及其他酬金總計	<u>3,118</u>	<u>2,912</u>	<u>2,679</u>	<u>1,383</u>	<u>1,123</u>

(a) 獨立非執行董事

相關期間及截至2024年6月30日止六個月支付給獨立非執行董事的袍金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
蔡艷萍女士	80	80	80	40	40
李珍珠女士	80	80	80	40	40
單汨源先生(i)	80	80	80	40	40
侯思明先生(i)	—	—	—	—	—
總計	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>240</u>	<u>120</u>	<u>120</u>

i 單汨源先生於2025年6月27日辭任 貴公司獨立非執行董事，而侯思明先生於2025年6月27日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

於相關期間及截至2024年6月30日止六個月，並未向獨立非執行董事支付其他酬金。

附錄一

會計師報告

(b) 執行董事、非執行董事、監事及最高行政人員

	袍金	薪金、津貼及 實物福利	表現相關花紅	退休金 計劃供款	薪酬總額
	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
截至2022年12月31日止年度					
執行董事：					
張明生先生(i)	15	483	482	—	980
許群英女士	15	336	297	12	660
張中先生(ii)	15	333	298	12	658
非執行董事：					
羅躍先生(iii)	15	—	—	—	15
李俊先生(iii)	15	—	—	—	15
陸芬芳女士(iii)	15	—	—	—	15
監事：					
周遠勝先生	—	216	60	9	285
劉雅先生	—	169	72	9	250
楊聖鴻先生(iv)	—	—	—	—	—
羅建國先生(iv)	—	—	—	—	—
熊光輝先生(v)	—	—	—	—	—
總計	90	1,537	1,209	42	2,878

	袍金	薪金、津貼及 實物福利	表現相關花紅	退休金 計劃供款	薪酬總額
	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
截至2023年12月31日止年度					
執行董事：					
張明生先生(i)	—	487	482	—	969
許群英女士	—	337	244	12	593
張中先生(ii)	—	335	244	12	591
非執行董事：					
羅躍先生(iii)	—	—	—	—	—
李俊先生(iii)	—	—	—	—	—
陸芬芳女士(iii)	—	—	—	—	—
監事：					
周遠勝先生	—	214	60	9	283
劉雅先生	—	159	68	9	236
熊光輝先生(v)	—	—	—	—	—
總計	—	1,532	1,098	42	2,672

附錄一

會計師報告

	袍金	薪金、津貼及 實物福利	表現相關花紅	退休金 計劃供款	薪酬總額
	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
截至2024年12月31日止年度					
執行董事：					
張明生先生(i)	—	244	50	—	294
許群英女士	—	338	304	13	655
非執行董事：					
張中先生(ii)	—	—	—	—	—
羅躍先生(iii)	—	—	—	—	—
李俊先生(iii)	—	—	—	—	—
陸芬芳女士(iii)	—	—	—	—	—
監事：					
周遠勝先生	—	202	63	9	274
劉雅先生	—	150	65	9	224
熊光輝先生(v)	—	—	—	—	—
行政總裁：					
許華忠先生(i)	—	500	478	14	992
總計	—	1,434	960	45	2,439

	袍金	薪金、津貼及 實物福利	表現相關花紅	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
截至2024年6月30日止六個月					
執行董事：					
張明生先生(i)	—	122	—	—	122
許群英女士	—	169	170	6	345
非執行董事：					
張中先生(ii)	—	—	—	—	—
羅躍先生(iii)	—	—	—	—	—
李俊先生(iii)	—	—	—	—	—
陸芬芳女士(iii)	—	—	—	—	—
監事：					
周遠勝先生	—	106	25	5	136
劉雅先生	—	79	18	5	102
熊光輝先生(v)	—	—	—	—	—
行政總裁：					
許華忠先生(i)	—	252	300	6	558
總計	—	728	513	22	1,263

附錄一

會計師報告

	袍金	薪金、津貼及 實物福利	表現相關花紅	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
截至2025年6月30日止六個月					
執行董事：					
張明生先生(i)	—	122	25	—	147
許群英女士	—	168	85	6	259
非執行董事：					
張中先生(ii)	—	—	—	—	—
羅躍先生(iii)	—	—	—	—	—
李俊先生(iii)	—	—	—	—	—
陸芬芳女士(iii)	—	—	—	—	—
監事：					
周遠勝先生	—	73	23	5	101
劉雅先生	—	66	20	5	91
熊光輝先生(v)	—	—	—	—	—
王劍先生(v)	—	—	—	—	—
行政總裁：					
許華忠先生(i)	—	249	150	6	405
總計	—	678	303	22	1,003

- i 張明生先生自2006年10月16日起獲委任為 貴公司行政總裁。於2023年12月，張明生先生辭任行政總裁並繼續擔任執行董事，於2024年1月1日，許華忠先生獲委任為 貴公司行政總裁。
- ii 張中先生自2021年5月20日起獲委任為執行董事。於2024年1月1日，張中先生已獲委任為 貴公司非執行董事，而張中先生已於截至2024年12月31日止年度及截至2025年6月30日止六個月放棄收取非執行董事薪酬。
- iii 羅躍先生、李俊先生及陸芬芳女士分別自2006年、2014年及2019年起獲委任為非執行董事。羅躍先生、李俊先生及陸芬芳女士已放棄收取於相關期間及截至2024年6月30日止六個月的非執行董事薪酬。
- iv 羅建國先生及楊聖鴻先生於2022年5月16日辭任 貴公司監事。羅建國先生及楊聖鴻先生已放棄收取於任期內的監事薪酬。
- v 熊光輝先生自2019年起獲委任為監事。熊光輝先生已放棄收取於相關期間及截至2024年6月30日止六個月的薪酬。於2025年3月，熊光輝先生辭任 貴公司監事，王劍先生獲委任為監事。

於相關期間及截至2024年6月30日止六個月，概無應付執行董事、非執行董事及監事的其他酬金。

於相關期間及截至2024年6月30日止六個月， 貴公司概無向執行董事、非執行董事及監事支付任何酬金作為吸引其加入 貴公司或加入 貴公司後的獎勵或作為離職補償。

附錄一

會計師報告

9. 五名最高薪酬僱員

截至2022年及2023年12月31日止年度，五名最高薪酬僱員分別包括三名董事及截至2024年12月31日止年度以及截至2024年及2025年6月30日止六個月包括兩名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。於相關期間內及截至2024年6月30日止六個月，其餘非貴公司董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	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025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)	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	658	662	1,031	506	495
表現相關花紅	650	513	894	530	255
退休金計劃供款	12	12	26	19	13
總計	<u>1,320</u>	<u>1,187</u>	<u>1,951</u>	<u>1,055</u>	<u>763</u>

薪酬介乎以下範圍的並非董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	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025年
				(未經審核)	
零至500,000港元	—	—	—	3	3
500,001港元至1,000,000港元	2	2	3	—	—
總計	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

10. 所得稅

貴集團於中國內地註冊，且絕大部分業務在中國內地經營。就中國內地應課稅利潤繳納的稅項按25%的稅率計算。

貴集團於相關期間及截至2024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	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025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)	人民幣千元
即期所得稅	23,851	26,665	28,867	15,921	13,608
遞延所得稅	1,559	(1,032)	(516)	(1,411)	16
總計	<u>25,410</u>	<u>25,633</u>	<u>28,351</u>	<u>14,510</u>	<u>13,624</u>

附錄一

會計師報告

按 貴公司及其子公司所在國家法定稅率計算的除稅前利潤適用稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
除稅前利潤	104,522	100,945	111,231	55,775	53,307
按法定稅率計算的稅項	26,131	25,236	27,808	13,944	13,327
過往期間即期稅項調整	—	(2)	—	—	—
不可扣稅開支	82	69	47	30	18
傷殘人士的額外可扣減撥備	(56)	(51)	(53)	(21)	(27)
未確認遞延稅項資產的可扣減 暫時差額	285	—	645	645	—
確認過往未確認稅項虧損及 暫時差額	(1,032)	(191)	(198)	(107)	(93)
未確認遞延稅項資產的稅項虧損	—	572	102	19	399
按 貴集團實際稅率計算的稅項開支	<u>25,410</u>	<u>25,633</u>	<u>28,351</u>	<u>14,510</u>	<u>13,624</u>

11. 股息

於相關期間及截至2024年6月30日止六個月，經 貴公司股東批准的已宣派股息如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
已宣派股息	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>	<u>140,000</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據於相關期間及2024年6月30日止六個月母公司擁有人應佔利潤以及已發行普通股加權平均數計算。

由於 貴集團於相關期間及2024年6月30日止六個月均無具潛在攤薄效應的已發行普通股，因此並無對相關期間及2024年6月30日止六個月所呈列的每股基本盈利金額作出攤薄調整。

附錄一

會計師報告

下表反映計算每股基本盈利時所使用的收入及股份數據：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年 (未經審核)	2025年
盈利：					
計算每股基本盈利所使用的母公司					
擁有人應佔年／期內利潤(人民幣千元)	<u>79,112</u>	<u>75,312</u>	<u>82,880</u>	<u>41,265</u>	<u>39,683</u>
股份數目：					
計算每股基本盈利所使用的年內					
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>

13. 物業、廠房及設備

貴集團

2022年12月31日	樓宇	裝修	機器及其他	在建工程	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
於2022年1月1日					
成本.....	447,044	13,832	99,110	428	560,414
累計折舊	(148,205)	(4,010)	(74,238)	—	(226,453)
賬面淨值	<u>298,839</u>	<u>9,822</u>	<u>24,872</u>	<u>428</u>	<u>333,961</u>
於2022年1月1日，扣除累計折舊	298,839	9,822	24,872	428	333,961
添置.....	336	1,634	299	38,872	41,141
出售.....	—	—	(37)	—	(37)
轉讓.....	2,822	1,137	41	(4,000)	—
年內計提折舊	(13,252)	(1,940)	(5,719)	—	(20,911)
於2022年12月31日，扣除累計折舊	<u>288,745</u>	<u>10,653</u>	<u>19,456</u>	<u>35,300</u>	<u>354,154</u>
於2022年12月31日					
成本.....	450,202	16,603	98,704	35,300	600,809
累計折舊	(161,457)	(5,950)	(79,248)	—	(246,655)
賬面淨值	<u>288,745</u>	<u>10,653</u>	<u>19,456</u>	<u>35,300</u>	<u>354,154</u>

附錄一

會計師報告

2023年12月31日	樓宇	裝修	機器及其他	在建工程	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
於2023年1月1日					
成本.....	450,202	16,603	98,704	35,300	600,809
累計折舊.....	(161,457)	(5,950)	(79,248)	—	(246,655)
賬面淨值.....	<u>288,745</u>	<u>10,653</u>	<u>19,456</u>	<u>35,300</u>	<u>354,154</u>
於2023年1月1日，扣除累計折舊.....	288,745	10,653	19,456	35,300	354,154
添置.....	—	—	1,959	390,130	392,089
出售.....	(238)	—	(36)	—	(274)
轉讓.....	117	—	—	(117)	—
年內計提折舊.....	(13,290)	(1,194)	(5,526)	—	(20,010)
於2023年12月31日，扣除累計折舊.....	<u>275,334</u>	<u>9,459</u>	<u>15,853</u>	<u>425,313</u>	<u>725,959</u>
於2023年12月31日					
成本.....	450,018	16,603	100,471	425,313	992,405
累計折舊.....	(174,684)	(7,144)	(84,618)	—	(266,446)
賬面淨值(附註(a)).....	<u>275,334</u>	<u>9,459</u>	<u>15,853</u>	<u>425,313</u>	<u>725,959</u>
2024年12月31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
於2024年1月1日					
成本.....	450,018	16,603	100,471	425,313	992,405
累計折舊.....	(174,684)	(7,144)	(84,618)	—	(266,446)
賬面淨值.....	<u>275,334</u>	<u>9,459</u>	<u>15,853</u>	<u>425,313</u>	<u>725,959</u>
於2024年1月1日，扣除累計折舊.....	275,334	9,459	15,853	425,313	725,959
添置.....	28	1,681	2,887	34,435	39,031
出售.....	(14)	—	(123)	—	(137)
轉讓.....	367,676	3,615	87,871	(459,162)	—
年內計提折舊.....	(21,791)	(1,257)	(8,442)	—	(31,490)
於2024年12月31日，扣除累計折舊.....	<u>621,233</u>	<u>13,498</u>	<u>98,046</u>	<u>586</u>	<u>733,363</u>
於2024年12月31日					
成本.....	817,704	21,899	190,665	586	1,030,854
累計折舊.....	(196,471)	(8,401)	(92,619)	—	(297,491)
賬面淨值(附註(a)).....	<u>621,233</u>	<u>13,498</u>	<u>98,046</u>	<u>586</u>	<u>733,363</u>

附錄一

會計師報告

2025年6月30日	樓宇	裝修	機器及其他	在建工程	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
於2025年1月1日					
成本.....	817,704	21,899	190,665	586	1,030,854
累計折舊.....	(196,471)	(8,401)	(92,619)	—	(297,491)
賬面淨值.....	<u>621,233</u>	<u>13,498</u>	<u>98,046</u>	<u>586</u>	<u>733,363</u>
於2025年1月1日，扣除累計折舊.....	621,233	13,498	98,046	586	733,363
添置.....	351	—	73	914	1,338
出售.....	—	—	(191)	—	(191)
轉讓.....	1,500	—	—	(1,500)	—
期內計提折舊.....	(12,399)	(826)	(6,261)	—	(19,486)
於2025年6月30日，扣除累計折舊.....	<u>610,685</u>	<u>12,672</u>	<u>91,667</u>	<u>—</u>	<u>715,024</u>
於2025年6月30日					
成本.....	819,555	21,899	190,547	—	1,032,001
累計折舊.....	(208,870)	(9,227)	(98,880)	—	(316,977)
賬面淨值(附註(a)).....	<u>610,685</u>	<u>12,672</u>	<u>91,667</u>	<u>—</u>	<u>715,024</u>

(a) 於2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，賬面淨值分別約為人民幣397,457,000元、人民幣385,043,000元及人民幣378,071,000元的若干物業、廠房及設備為 貴集團獲授的銀行融資作抵押。

於2024年12月31日以及2025年6月30日，貴集團正按慣例就賬面淨值總額約人民幣79,585,000元及人民幣78,311,000元的若干樓宇取得相關房屋所有權證。

附錄一

會計師報告

貴公司

2022年12月31日	樓宇	裝修	機器及其他	在建工程	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
於2022年1月1日：					
成本.....	348,300	2,930	71,441	428	423,099
累計折舊.....	(124,280)	(1,179)	(57,328)	—	(182,787)
賬面淨值.....	<u>224,020</u>	<u>1,751</u>	<u>14,113</u>	<u>428</u>	<u>240,312</u>
於2022年1月1日，扣除累計折舊.....	224,020	1,751	14,113	428	240,312
添置.....	—	830	290	35,164	36,284
出售.....	—	—	(37)	—	(37)
轉讓.....	—	395	—	(395)	—
年內計提折舊.....	(10,188)	(394)	(3,469)	—	(14,051)
於2022年12月31日，扣除累計折舊.....	<u>213,832</u>	<u>2,582</u>	<u>10,897</u>	<u>35,197</u>	<u>262,508</u>
於2022年12月31日：					
成本.....	348,300	4,155	70,989	35,197	458,641
累計折舊.....	(134,468)	(1,573)	(60,092)	—	(196,133)
賬面淨值.....	<u>213,832</u>	<u>2,582</u>	<u>10,897</u>	<u>35,197</u>	<u>262,508</u>
2023年12月31日	樓宇	裝修	機器及其他	在建工程	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
於2023年1月1日：					
成本.....	348,300	4,155	70,989	35,197	458,641
累計折舊.....	(134,468)	(1,573)	(60,092)	—	(196,133)
賬面淨值.....	<u>213,832</u>	<u>2,582</u>	<u>10,897</u>	<u>35,197</u>	<u>262,508</u>
於2023年1月1日，扣除累計折舊.....	213,832	2,582	10,897	35,197	262,508
添置.....	—	—	1,959	389,675	391,634
出售.....	—	—	(3)	—	(3)
年內計提折舊.....	(10,192)	(479)	(3,344)	—	(14,015)
於2023年12月31日，扣除累計折舊.....	<u>203,640</u>	<u>2,103</u>	<u>9,509</u>	<u>424,872</u>	<u>640,124</u>
於2023年12月31日：					
成本.....	348,300	4,155	72,882	424,872	850,209
累計折舊.....	(144,660)	(2,052)	(63,373)	—	(210,085)
賬面淨值(附註(a)).....	<u>203,640</u>	<u>2,103</u>	<u>9,509</u>	<u>424,872</u>	<u>640,124</u>

附錄一

會計師報告

2024年12月31日	樓宇	裝修	機器及其他	在建工程	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
於2024年1月1日：					
成本.....	348,300	4,155	72,882	424,872	850,209
累計折舊.....	(144,660)	(2,052)	(63,373)	—	(210,085)
賬面淨值.....	<u>203,640</u>	<u>2,103</u>	<u>9,509</u>	<u>424,872</u>	<u>640,124</u>
於2024年1月1日，扣除累計折舊.....	203,640	2,103	9,509	424,872	640,124
添置.....	28	1,682	2,885	34,381	38,976
出售.....	—	—	(121)	—	(121)
轉讓.....	367,676	3,615	87,816	(459,107)	—
年內計提折舊.....	(18,701)	(542)	(6,295)	—	(25,538)
於2024年12月31日，扣除累計折舊.....	<u>552,643</u>	<u>6,858</u>	<u>93,794</u>	<u>146</u>	<u>653,441</u>
於2024年12月31日：					
成本.....	716,004	9,452	163,042	146	888,644
累計折舊.....	(163,361)	(2,594)	(69,248)	—	(235,203)
賬面淨值(附註(a)).....	<u>552,643</u>	<u>6,858</u>	<u>93,794</u>	<u>146</u>	<u>653,441</u>
2025年6月30日	樓宇	裝修	機器及其他	在建工程	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
於2025年1月1日：					
成本.....	716,004	9,452	163,042	146	888,644
累計折舊.....	(163,361)	(2,594)	(69,248)	—	(235,203)
賬面淨值.....	<u>552,643</u>	<u>6,858</u>	<u>93,794</u>	<u>146</u>	<u>653,441</u>
於2025年1月1日，扣除累計折舊.....	552,643	6,858	93,794	146	653,441
添置.....	351	—	73	914	1,338
出售.....	—	—	(191)	—	(191)
轉讓.....	1,060	—	—	(1,060)	—
期內計提折舊.....	(10,855)	(498)	(5,185)	—	(16,538)
於2025年6月30日，扣除累計折舊.....	<u>543,199</u>	<u>6,360</u>	<u>88,491</u>	<u>—</u>	<u>638,050</u>
於2025年6月30日：					
成本.....	717,415	9,452	162,924	—	889,791
累計折舊.....	(174,216)	(3,092)	(74,433)	—	(251,741)
賬面淨值(附註(a)).....	<u>543,199</u>	<u>6,360</u>	<u>88,491</u>	<u>—</u>	<u>638,050</u>

(a) 於2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，賬面淨值分別約為人民幣397,457,000元、人民幣385,043,000元及人民幣378,071,000元的若干物業、廠房及設備為 貴公司獲授的銀行融資作抵押。

於2024年12月31日及2025年6月30日，本公司正按慣例就賬面淨值合共約人民幣79,585,000元及人民幣78,311,000元的若干樓宇取得相關房屋所有權證。

附錄一

會計師報告

14. 投資物業

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於年／期初	295,640	295,901	295,901	300,431
添置	261	—	4,530	—
於年／期末	<u>295,901</u>	<u>295,901</u>	<u>300,431</u>	<u>300,431</u>
累計折舊				
於年／期初	(49,464)	(58,506)	(67,524)	(76,593)
年／期內計提	(9,042)	(9,018)	(9,069)	(4,771)
於年／期末	<u>(58,506)</u>	<u>(67,524)</u>	<u>(76,593)</u>	<u>(81,364)</u>
年／期末賬面淨值(附註(a))	<u>237,395</u>	<u>228,377</u>	<u>223,838</u>	<u>219,067</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
年／期初	254,015	254,276	254,276	258,806
添置	261	—	4,530	—
年／期末	<u>254,276</u>	<u>254,276</u>	<u>258,806</u>	<u>258,806</u>
累計折舊				
年／期初	(42,508)	(50,322)	(58,125)	(65,979)
年／期內計提	(7,814)	(7,803)	(7,854)	(4,163)
年／期末	<u>(50,322)</u>	<u>(58,125)</u>	<u>(65,979)</u>	<u>(70,142)</u>
年／期末賬面淨值(附註(b))	<u>203,954</u>	<u>196,151</u>	<u>192,827</u>	<u>188,664</u>

(a) 於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，貴集團投資物業的公允價值分別約為人民幣385,900,000元、人民幣385,600,000元、人民幣383,900,000元及人民幣382,000,000元。投資物業的公允價值乃使用年期及復歸法得出。貴集團的投資物業乃根據獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值予以評估。

(b) 於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，貴公司投資物業的公允價值分別約為人民幣372,400,000元、人民幣371,900,000元、人民幣370,200,000元及人民幣368,500,000元。投資物業的公允價值乃使用年期及復歸法得出。貴公司的投資物業乃根據獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值予以評估。

投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於過往財務資料附註15。

附錄一

會計師報告

15. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團有用於其營運的租賃土地的租賃合約。租賃物業的租期通常為43至50年。一般而言，貴集團不可向貴集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

使用權資產

於相關期間，使用權資產的賬面值及變動如下：

租賃土地	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	104,628	138,709	134,746	131,117
添置	37,718	—	—	—
處置	—	(330)	—	—
折舊費用	(3,637)	(3,633)	(3,629)	(1,813)
年／期末 (附註(a))	<u>138,709</u>	<u>134,746</u>	<u>131,117</u>	<u>129,304</u>

(a) 於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，貴集團賬面總值分別約為零、人民幣62,246,000元、人民幣60,701,000元及人民幣59,930,000元的租賃土地已為貴集團獲授的銀行融資作抵押。

於損益中確認的租賃相關款項如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產的折舊費用 (附註6)	3,637	3,633	3,629	1,813
於損益中確認的總額	<u>3,637</u>	<u>3,633</u>	<u>3,629</u>	<u>1,813</u>

貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業，包括於中國內地的兩處商業物業及停車物業。該等租賃的條款一般要求租戶支付擔保按金並根據當時的現行市況進行定期租金調整。於相關期間，貴集團的已確認租金收入分別為人民幣39,445,000元、人民幣38,457,000元、人民幣42,379,000元及人民幣23,768,000元。詳情載於過往財務資料附註5。

附錄一

會計師報告

於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，貴集團根據與其租戶的不可撤銷經營租賃於未來期間應收未貼現租賃付款如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	1,202	1,733	1,616	18,683
超過一年	1,179	525	328	237
總計.....	<u>2,381</u>	<u>2,258</u>	<u>1,944</u>	<u>18,920</u>

16. 遞延稅項

以下是 貴集團於各相關期間末遞延稅項資產的變動情況：

遞延稅項資產

貴集團及 貴公司

	遞延收入	金融資產及 存貨減值	無形資產減值	員工教育基金	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
於2022年1月1日	1,351	2,496	—	—	3,847
年內自損益扣除的遞延稅項.....	(39)	(1,520)	—	—	(1,559)
於2022年12月31日	<u>1,312</u>	<u>976</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,288</u>
於2023年1月1日	1,312	976	—	—	2,288
年內計入損益的遞延稅項.....	210	485	199	138	1,032
於2023年12月31日	<u>1,522</u>	<u>1,461</u>	<u>199</u>	<u>138</u>	<u>3,320</u>
於2024年1月1日	1,522	1,461	199	138	3,320
年內計入損益／(自損益扣除)的 遞延稅項.....	1,609	(887)	(199)	(7)	516
於2024年12月31日	<u>3,131</u>	<u>574</u>	<u>—</u>	<u>131</u>	<u>3,836</u>
於2025年1月1日	3,131	574	—	131	3,836
期內(自損益扣除)／計入損益的 遞延稅項.....	(65)	50	—	(1)	(16)
於2025年6月30日	<u>3,066</u>	<u>624</u>	<u>—</u>	<u>130</u>	<u>3,820</u>

附錄一

會計師報告

未確認的遞延稅項資產列報如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅項虧損	—	2,288	2,695	4,284
可扣減暫時差額	4,893	4,127	5,916	5,494
	<u>4,893</u>	<u>6,415</u>	<u>8,611</u>	<u>9,778</u>

上述在中國內地產生的稅項虧損將於四至五年內到期，可用於抵銷產生虧損的公司的未來應課稅利潤。由於產生用作抵銷上述項目的應課稅利潤的可能性不大，故並無就上述項目確認遞延稅項資產。

17. 貿易及經營租賃應收款項

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	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	7,553	4,238	6,491	17,666
租賃應收款項	25	—	590	3,012
減值	(379)	(212)	(354)	(523)
賬面淨值	<u>7,199</u>	<u>4,026</u>	<u>6,727</u>	<u>20,155</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	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	2,470	3,005	5,547	17,064
租賃應收款項	25	—	581	3,012
減值	(125)	(150)	(306)	(508)
賬面淨值	<u>2,370</u>	<u>2,855</u>	<u>5,822</u>	<u>19,568</u>

貴集團的貿易及經營租賃應收款項產生於倉儲及裝卸服務、提供物業租賃服務及冷凍食品貿易業務。我們通常授予客戶5天的信貸期。貴集團力求對未收回的應收款項保持嚴格管控，並設有一個信用控制部門，以將信用風險降至最低。高級管理層定期審閱逾期結餘情況，客戶信貸額度則每月評估一次。貿易及經營租賃應收款項均不計息。

附錄一

會計師報告

於各相關期間末(基於發票日期並扣除虧損撥備後)，貿易及經營租賃應收款項的賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2個月內.....	3,294	4,026	6,727	20,155
3至12個月.....	3,905	—	—	—
總計.....	<u>7,199</u>	<u>4,026</u>	<u>6,727</u>	<u>20,155</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2個月內.....	<u>2,370</u>	<u>2,855</u>	<u>5,822</u>	<u>19,568</u>

貿易及經營租賃應收款項減值虧損撥備的變動情況如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初.....	233	379	212	354
減值虧損／(減值虧損撥回).....	155	(167)	142	169
因無法收回而撤銷的款項.....	(9)	—	—	—
年／期末.....	<u>379</u>	<u>212</u>	<u>354</u>	<u>523</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初.....	178	125	150	306
減值虧損／(減值虧損撥回).....	(44)	25	156	202
因無法收回而撤銷的款項.....	(9)	—	—	—
年／期末.....	<u>125</u>	<u>150</u>	<u>306</u>	<u>508</u>

附錄一

會計師報告

就貿易及經營租賃應收款項而言，貴集團已採用國際財務報告準則第9號的簡化方法，按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。貴集團通過使用撥備矩陣來確定該等項目的預期信貸虧損，該矩陣是基於債務人的財務狀況及根據貿易及經營租賃應收款項逾期天數得出的歷史信貸虧損經驗進行估計，並在適當時作出調整，以反映當前狀況及對未來經濟狀況的估計。於各報告日期，均會更新歷史觀察違約率並分析前瞻性估計的變動。下表詳述貿易及經營租賃應收款項的風險狀況：

貴集團

於2022年12月31日

	賬面總值	預期信貸虧損率	預期信貸虧損
	人民幣千元		人民幣千元
1年內.....	7,578	5%	379

於2023年12月31日

	賬面總值	預期信貸虧損率	預期信貸虧損
	人民幣千元		人民幣千元
1年內.....	4,238	5%	212

於2024年12月31日

	賬面總值	預期信貸虧損率	預期信貸虧損
	人民幣千元		人民幣千元
1年內.....	7,081	5%	354

於2025年6月30日

	賬面總值	預期信貸虧損率	預期信貸虧損
	人民幣千元		人民幣千元
1年內.....	20,678	3%	523

貴公司

於2022年12月31日

	賬面總值	預期信貸虧損率	預期信貸虧損
	人民幣千元		人民幣千元
1年內.....	2,495	5%	125

附錄一

會計師報告

於2023年12月31日

	賬面總值	預期信貸虧損率	預期信貸虧損
	人民幣千元		人民幣千元
1年內.....	3,005	5%	150

於2024年12月31日

	賬面總值	預期信貸虧損率	預期信貸虧損
	人民幣千元		人民幣千元
1年內.....	6,128	5%	306

於2025年6月30日

	賬面總值	預期信貸虧損率	預期信貸虧損
	人民幣千元		人民幣千元
1年內.....	20,076	3%	508

於相關期間內，各時間段的預期信貸虧損率未發生重大變動，主要原因是在確定預期信貸虧損率所依據的貿易及經營租賃應收款項歷史違約率、債務人的經濟狀況以及經營表現、償債能力及行為等方面，均未出現重大變動。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	18,594	5,376	—	—
其他應收款項	13,465	3,765	1,993	1,989
可收回增值稅	1,882	15,037	—	98
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
預付開支	2,568	2,762	2,869	2,113
大額存單(附註(a))	—	61,328	42,620	43,286
減：非流動部分	(18,594)	(66,705)	(42,177)	—
其他應收款項減值撥備	(1,177)	(3,293)	(1,989)	(1,989)
流動部分	16,738	18,270	3,316	55,641

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	18,594	5,376	—	—
其他應收款項	31,927	12,765	4,993	2,989
可收回增值稅	1,882	15,037	—	98
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
預付開支	2,348	2,593	2,613	1,725
大額存單(附註(a))	—	61,328	42,620	43,286
減：非流動部分	(18,594)	(66,705)	(42,177)	—
其他應收款項減值撥備	(1,381)	(3,293)	(1,989)	(1,989)
流動部分	<u>34,776</u>	<u>27,101</u>	<u>6,060</u>	<u>56,253</u>

(a) 貴集團持有期限介乎6個月至3年的可轉讓大額存單，以收取合約現金流量，而存單採用實際利率法按攤銷成本計量。貴集團估計，由於存單由信譽良好且近期並無違約記錄的銀行發行，故預期信貸虧損率極低。

於各相關期間末進行減值分析。貴集團已根據國際財務報告準則第9號應用一般方法就非貿易其他應收款項計提預期信貸虧損撥備。貴集團於計算預期信貸虧損率時考慮歷史虧損率，並就前瞻性宏觀經濟數據對其進行調整。於相關期間，貴集團已就違約應收款項分別計提撥備人民幣1,177,000元、人民幣3,293,000元、人民幣1,989,000元及人民幣1,989,000元。除違約應收款項外，貴集團估計其他應收款項及存款證的預期信貸虧損率極低。

19. 現金及現金等價物以及定期存款

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	157,575	106,891	66,838	78,238
減：非即期定期存款	(20,108)	—	—	—
定期存款	(80,433)	(50,741)	(30,817)	—
現金及現金等價物	<u>57,034</u>	<u>56,150</u>	<u>36,021</u>	<u>78,238</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	154,317	105,404	64,895	76,629
減：非即期定期存款	(20,108)	—	—	—
定期存款	(80,433)	(50,741)	(30,817)	—
現金及現金等價物	<u>53,776</u>	<u>54,663</u>	<u>34,078</u>	<u>76,629</u>

附錄一

會計師報告

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘及定期存款存放於信譽良好且近期並無違約記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值接近其公允價值。

20. 貿易應付款項

於各相關期間末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天內.....	<u>1,077</u>	<u>1,392</u>	<u>1,536</u>	<u>1,402</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天內.....	<u>925</u>	<u>1,310</u>	<u>1,456</u>	<u>1,314</u>

貿易應付款項為免息，且一般於90天期限內結算。

於各相關期間末，貿易應付款項的賬面值接近其公允價值。

21. 其他應付款項及應計費用

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收按金.....	41,597	44,548	42,769	40,145
應付工資及福利.....	9,788	9,624	12,988	5,748
購買物業、廠房及設備的應付款項.....	4,038	149,674	60,183	44,978
合約負債(a).....	19	99	158	1,156
應付股息(b).....	—	—	504	38,066
應付[編纂]款項.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他應付款項.....	619	4,762	5,439	5,180
其他應付稅項.....	1,105	1,116	5,496	2,390
減：非流動部分.....	—	—	(13,507)	(13,276)
總計.....	<u>57,166</u>	<u>209,823</u>	<u>114,030</u>	<u>125,289</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收按金	39,860	43,899	42,388	39,818
應付工資及福利	8,715	8,684	11,958	5,351
購買物業、廠房及設備的應付款項	3,376	149,182	59,496	44,284
合約負債(a)	—	6	143	1,139
應付股息(b)	—	—	504	38,066
應付[編纂]款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他應付款項	339	4,366	5,284	4,893
其他應付稅項	1,040	1,028	5,410	2,303
減：非流動部分	—	—	(13,507)	(13,276)
總計	<u>53,330</u>	<u>207,165</u>	<u>111,676</u>	<u>123,480</u>

其他應付款項為免息，無抵押且按要求償還。

(a) 貴集團及 貴公司根據合約中規定的票據時間表收取客戶付款。通常在合約履行之前收取一部分付款。合約負債包括在相關商品或服務尚未轉移或提供之前收取的客戶預付款項。相關期間合約負債的變動，主要由於各相關期間末與提供倉儲相關的預收客戶款項變動所致。

(b) 於2024年12月31日及2025年6月30日的應付股息其後已分別於2025年1月及7月支付。

22. 遞延收入

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
政府補助及補貼	<u>32,057</u>	<u>28,522</u>	<u>35,744</u>	<u>34,581</u>

貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
政府補助及補貼	<u>9,382</u>	<u>7,417</u>	<u>16,208</u>	<u>15,830</u>

附錄一

會計師報告

23. 計息銀行借款

貴集團及 貴公司

2023年12月31日	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期			
長期銀行貸款的即期部分			
—有抵押(b).....	2.65%	2024年	125
非即期			
長期銀行貸款—有抵押(b).....	2.65%	2025年至 2033年	155,796
			<u>155,921</u>
<hr/>			
2024年12月31日	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期			
長期銀行貸款的即期部分			
—有抵押(b).....	2.05%–2.65%	2025年	5,131
非即期			
長期銀行貸款—有抵押(b).....	2.05%–2.65%	2026年至 2033年	203,350
			<u>208,481</u>
<hr/>			
2025年6月30日	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
即期			
長期銀行貸款的即期部分—有抵押(b).....	1.95%–2.05%	2025年至 2026年	10,102
非即期			
長期銀行貸款—有抵押(b).....	1.95%–2.05%	2026年至 2033年	198,350
			<u>208,452</u>
<hr/>			
			於12月31日
			2022年
			2023年
			2024年
			於6月30日
			2025年
			人民幣千元
<hr/>			
分析為：			
應於以下期間償還的銀行貸款：			
一年內	—	125	5,131
第二年	—	5,000	12,500
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	60,000	87,500
超過五年	—	90,796	103,350
總計	—	<u>155,921</u>	<u>208,481</u>
			<u>208,452</u>

(a) 貴集團銀行貸款均以人民幣計值。

(b) 於2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，所有銀行貸款均以物業、廠房及設備及使用權資產作抵押。

附錄一

會計師報告

24. 股本

貴集團及 貴公司

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行：				
每股面值人民幣1.00元的普通股	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>
已繳足：				
每股面值人民幣1.00元的普通股	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>

25. 儲備

貴集團於相關期間及2024年6月30日止六個月的儲備金額及其變動，已於綜合權益變動表呈列。

(a) 資本儲備

貴集團的資本儲備包括 貴公司股東繳付的股份溢價。

(b) 法定儲備

根據中國公司法及中國境內子公司的組織章程細則規定，貴集團須將其按照中國會計準則釐定的稅後淨利潤的10%撥入法定儲備，直至該儲備結餘達到註冊資本的50%。受中國相關法規及子公司的組織章程細則所載的若干限制，法定儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加實收資本，惟轉增後結餘不得少於各實體註冊資本的25%。該儲備不得用於其設立目的以外的用途，且不得以現金股息形式分派。由於 貴公司的法定盈餘儲備已累計至其註冊資本的50%，故於截至2025年6月30日止六個月並無提取法定盈餘儲備。

(c) 專項儲備—安全基金

根據2022年11月發佈的經修訂《企業安全生產費用提取和使用管理辦法》，貴集團須計提資金用於維護、生產及其他類似用途基金。該等資金可用於生產維護及安全改進用途，且不得分派予股東。貴集團於安全運營支出發生時記錄相應成本。貴集團安全運營責任的餘下撥備將記錄為專項儲備—安全基金。餘下撥備不會計入損益，而 貴集團於確認專項儲備—安全基金時減少其保留利潤。

附錄一

會計師報告

26. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動所產生負債變動

	銀行貸款	其他應付款項及 應計費用
	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	84,063	—
融資現金流量變動.....	(84,000)	(30,000)
利息開支(附註7)	3,023	—
已付利息	(3,086)	—
已宣派股息	—	30,000
於2022年12月31日	—	—
於2023年1月1日	—	—
融資現金流量變動.....	155,796	(30,000)
利息開支(附註7)	866	—
已付利息	(741)	—
已宣派股息	—	30,000
於2023年12月31日	155,921	—
於2024年1月1日	155,921	—
融資現金流量變動.....	52,554	(134,680)
利息開支(附註7)	4,785	—
已付利息	(4,779)	—
已宣派股息	—	140,000
於2024年12月31日	208,481	5,320
於2024年1月1日	155,921	—
非現金交易變動(未經審計)	47,764	—
利息開支(未經審計)	2,370	—
已付利息(未經審計)	(2,358)	—
已宣派股息(未經審計)	—	40,000
於2024年6月30日(未經審計)	203,697	40,000
於2025年1月1日	208,481	5,320
非現金交易變動.....	—	(5,320)
利息開支(附註7)	2,114	—
已付利息	(2,143)	—
已宣派股息	—	40,000
於2025年6月30日	208,452	40,000

附錄一

會計師報告

27. 或有負債

於各相關期間末，貴集團並無任何重大或有負債。

28. 資產抵押

貴集團資產抵押的詳情載於各相關期間末過往財務資料附註13及附註15。

29. 承擔

於各相關期間末，貴集團擁有下列合約承擔：

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在建工程	329,753	99,875	5,117	3,312

30. 關聯方交易

(a) 姓名及關係

關聯方姓名	與 貴集團的關係
長沙紅星投資經營管理中心	最終控股股東
紅星實業集團有限公司	母公司
湖南紅星盛業食品股份有限公司	受母公司控制
湖南紅星建設有限公司	受母公司控制
湖南紅星盛康油脂股份有限公司	受母公司控制
長沙盛知瑞食品貿易有限公司	受母公司控制
湖南紅星大市場農產品有限公司	受母公司控制
湖南紅星國際展覽有限公司	受母公司控制
紅星大象供應鏈(湖南)有限公司	受母公司控制
湖南聖鴻食品銷售有限公司	由一名監事控制
長沙市雨花區盛宏肉食經營部	由一名監事控制
長沙市雨花區鴻盛食品經營部	由一名監事控制
長沙國裕食品有限公司	由一名監事控制
楊聖鴻先生	監事
羅建國先生	監事

附錄一

會計師報告

(b) 於相關期間及截至2024年6月30日止六個月，貴集團與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元
來自公司貨品及服務之收入(i)					
受母公司控制.....	4,312	2,127	2,008	1,013	833
由一名監事控制.....	429	—	—	—	—
	<u>4,741</u>	<u>2,127</u>	<u>2,008</u>	<u>1,013</u>	<u>833</u>
自公司購買貨品及服務(ii)					
母公司.....	129	130	87	52	1
受母公司控制.....	362	337	383	313	339
	<u>491</u>	<u>467</u>	<u>470</u>	<u>365</u>	<u>340</u>
自公司購買物業、廠房及設備					
受母公司控制.....	<u>26,188</u>	<u>299,054</u>	<u>12,181</u>	<u>3,857</u>	<u>814</u>
來自公司／人員的租賃收入(iii)					
受母公司控制.....	161	125	212	132	37
由一名監事控制.....	62	—	—	—	—
監事.....	8	—	—	—	—
	<u>231</u>	<u>125</u>	<u>212</u>	<u>132</u>	<u>37</u>
股息分派					
母公司.....	<u>17,476</u>	<u>17,476</u>	<u>81,556</u>	<u>23,302</u>	<u>23,302</u>

- (i) 向關聯方的銷售乃根據提供予貴集團主要客戶的公佈價格及條件作出。授予關聯方的信貸期與授予其他客戶的信貸期基本一致。
- (ii) 向關聯方的購買乃根據關聯方向其主要客戶提供的公佈價格及條件作出。關聯方授予的信貸期與授予其主要客戶的信貸期基本一致。
- (iii) 關聯方的租金根據議定價格作出。

附錄一

會計師報告

(c) 與關聯方的資本承諾

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
受母公司控制	304,408	67,269	3,267	2,551

(d) 於2022年、2024年12月31日以及2025年6月30日，與關聯方的尚未清償結餘如下：

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	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				
受母公司控制	240	236	146	142
減值	(12)	(12)	(7)	(7)
	228	224	139	135
預付款項及其他應收款項				
受母公司控制*	10,481	—	—	—
合約負債				
受母公司控制	—	3	—	—
貿易應付款項				
母公司	12	12	—	—
其他應付款項及應計費用				
受母公司控制**	577	133,424	37,443	33,818

* 於2022年12月31日，計入預付款項及其他應收款項的金額為人民幣10,481,000元，與物業、廠房及設備的預付款項有關。

** 於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日，計入其他應付款項及應計費用的金額為人民幣466,000元、人民幣133,040,000元、人民幣37,310,000元及人民幣33,784,000元，與購買物業、廠房及設備有關。

該等款項屬質量保證金性質，將根據協議條款於2026年及2027年結清。

除其他應付款項及應計費用中與購買物業、廠房及設備有關的金額外，所有其他金額均屬貿易性質。

(e) 貴集團主要管理人員薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2022年	2023年	2024年	2024年	2025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)	人民幣千元
短期僱員福利	4,271	3,773	5,264	2,610	2,165

有關董事及監事酬金的進一步詳情載於過往財務資料附註8。

附錄一

會計師報告

31. 按類別劃分的金融工具

各類別金融工具於各相關期間末的賬面值如下：

金融資產

按攤銷成本列賬的金融資產

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易及經營租賃應收款項	7,199	4,026	6,727	20,155
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	12,288	61,800	42,624	43,286
現金及現金等價物以及定期存款	157,575	106,891	66,838	78,238
總計	<u>177,062</u>	<u>172,717</u>	<u>116,189</u>	<u>141,679</u>

金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	1,077	1,392	1,536	1,402
計入其他應付款項及應計費用的金融 負債	46,254	198,984	107,892	129,271
計息銀行借款	—	155,921	208,481	208,452
總計	<u>47,331</u>	<u>356,297</u>	<u>317,909</u>	<u>339,125</u>

32. 金融工具的公允價值及公允價值層級

管理層已評估現金及現金等價物、貿易及經營租賃應收款項、計入其他應收款項的金融資產、定期存款、計息銀行借款(即期部分)、貿易應付款項，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，主要由於此等工具的期限較短。計息銀行借款非即期部分與其賬面值相若，主要由於浮動利率所致。

貴集團的財務團隊由首席財務官／其指定人員領導，負責決定金融工具公允價值計量的政策及流程。財務團隊直接向財務主管匯報。

金融資產及負債的公允價值以自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。

附錄一

會計師報告

計息借款的公允價值乃使用預計未來現金流量按反映 貴集團於相關期間末借款利率的貼現率釐定。於2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日， 貴集團自身的不履約風險變動被評估為不重大。

33. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括計息銀行貸款以及現金及現金等價物及定期存款。此等金融工具的主要用途乃為 貴集團業務集資。 貴集團擁有多項因經營而直接產生的其他金融資產及負債，如貿易及經營租賃應收款項及貿易應付款項。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、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，有關風險概述如下：

利率風險

貴集團面臨的利率變動風險主要與 貴集團以浮動利率計息並以人民幣計值的債務有關。

下表列示在所有其他變量保持不變的情況下，通過浮動利率借款的影響， 貴集團的除稅前利潤對利率出現合理可能變動的敏感性。

貴集團

	基點 增加／(減少)	除稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度		
計息銀行及其他借款	50個基點	(433)
	(50)個基點	433
截至2024年12月31日止年度		
計息銀行及其他借款	50個基點	(2,392)
	(50)個基點	2,392
截至2025年6月30日止六個月		
計息銀行及其他借款	50個基點	(524)
	(50)個基點	524

信貸風險

於各相關期間末，使用撥備矩陣進行減值分析，衡量預期信貸虧損。對於具有類似虧損模式的不同客戶群按類別劃分，根據賬齡計算撥備率。計算反映了概率加權結果、資金的時間價值以及在報告日期獲得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

最大風險及年末階段

下表載列基於 貴集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險，主要以賬齡資料為基準（除非無需耗費過多成本或努力而可獲得其他資料）及於各相關期間末的年末階段分類。所呈列金額為金融資產的總賬面值。

附錄一

會計師報告

於2022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	簡化方法	
	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
貿易及經營租賃應收款項.....	—	—	—	7,578	7,578
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產.....	10,150	—	3,315	—	13,465
現金及現金等價物以及定期存款.....	157,575	—	—	—	157,575
總計.....	<u>167,725</u>	<u>—</u>	<u>3,315</u>	<u>7,578</u>	<u>178,618</u>

於2023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	簡化方法	
	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
貿易及經營租賃應收款項.....	—	—	—	4,238	4,238
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產.....	61,778	—	3,315	—	65,093
現金及現金等價物以及定期存款.....	106,891	—	—	—	106,891
總計.....	<u>168,669</u>	<u>—</u>	<u>3,315</u>	<u>4,238</u>	<u>176,222</u>

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	簡化方法	
	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
貿易及經營租賃應收款項.....	—	—	—	7,081	7,081
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產.....	42,624	—	1,989	—	44,613
現金及現金等價物以及定期存款.....	66,838	—	—	—	66,838
總計.....	<u>109,462</u>	<u>—</u>	<u>1,989</u>	<u>7,081</u>	<u>118,532</u>

於2025年6月30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	簡化方法	
	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
貿易及經營租賃應收款項.....	—	—	—	20,678	20,678
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產.....	43,286	—	1,989	—	45,275
現金及現金等價物以及定期存款.....	78,238	—	—	—	78,238
總計.....	<u>121,524</u>	<u>—</u>	<u>1,989</u>	<u>20,678</u>	<u>144,191</u>

附錄一

會計師報告

流動資金風險

貴集團採用經常性流動資金計劃工具監察資金短缺風險。此工具計及其金融工具及金融資產(如貿易及經營租賃應收款項)之到期日以及預期經營所得現金流量。

貴集團於各相關期間末的金融負債基於已訂約未貼現付款的到期情況如下：

於2022年12月31日

	少於1年	1至3年	超過3年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	1,077	—	—	1,077
其他應付款項及應計費用	46,254	—	—	46,254
總計	<u>47,331</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>47,331</u>

於2023年12月31日

	少於1年	1至3年	超過3年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	4,129	25,558	148,902	178,589
貿易應付款項	1,392	—	—	1,392
其他應付款項及應計費用	198,984	—	—	198,984
總計	<u>204,505</u>	<u>25,558</u>	<u>148,902</u>	<u>378,965</u>

於2024年12月31日

	少於1年	1至3年	超過3年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	9,271	37,953	182,628	229,852
貿易應付款項	1,536	—	—	1,536
其他應付款項及應計費用	94,385	13,313	194	107,892
總計	<u>105,192</u>	<u>51,266</u>	<u>182,822</u>	<u>339,280</u>

於2025年6月30日

	少於1年	1至3年	超過3年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	14,014	85,263	127,495	226,772
貿易應付款項	1,402	—	—	1,402
其他應付款項及應計費用	115,995	13,159	117	129,271
總計	<u>131,411</u>	<u>98,422</u>	<u>127,612</u>	<u>357,445</u>

附錄一

會計師報告

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為確保其維持良好的信貸狀況及穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團根據經濟狀況的變動管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團或會調整派付予股東的股息，返還資本予股東或發行新股份。貴集團管理資本的目標、政策或程序於相關期間概無任何變動。

貴集團使用資產負債率(即總負債除以總資產)來監測資本。於各相關期間末的資產負債率如下：

	於12月31日			於6月30日
	2022年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總負債.....	98,390	407,575	387,544	397,884
總資產.....	934,607	1,289,104	1,211,953	1,221,976
資產負債率.....	11%	32%	32%	33%

34. 相關期間後事項

於相關期間末後，概無任何重大事項須額外披露或調整。

35. 期後財務報表

貴公司、貴集團或貴集團現時旗下的任何公司均未就於2025年6月30日後的任何期間編製經審計財務報表。

附錄二

未經審計[編纂]財務資料

[編纂]

附錄二

未經審計[編纂]財務資料

[編纂]

附錄二

未經審計[編纂]財務資料

[編纂]

附錄二

未經審計[編纂]財務資料

[編纂]

附 錄 二

未經審計[編纂]財務資料

[編纂]

附錄三

物業估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就紅星冷鏈(湖南)股份有限公司於2025年11月30日所持物業權益的估值發出的函件、價值概要及估值證書全文，乃為載入本文件而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號
太古坊一座7樓
電話：+852 2846 5000 傳真：+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

紅星冷鏈(湖南)股份有限公司

中國湖南省
長沙市雨花區
環保東路一段21號
董事會 台照

敬啟者：

吾等謹遵照 閣下指示對紅星冷鏈(湖南)股份有限公司(「貴公司」)及其子公司(於下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出相關查詢及搜尋，並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向 閣下提供吾等對該等物業權益於2025年11月30日(「估值日期」)的價值的意見。

吾等的估值以市值為基礎進行。市值被定義為「於估值日期，經過適當的市場推廣後，且各方均在知情、審慎且無強迫的情況下，自願買方與自願賣方在公平交易中，估計交換資產或負債所得金額」。

吾等已按收入法對 貴集團持作投資的第一組物業權益、貴集團持作自用的第二組物業權益進行估值，經計及自現有的租約及／或於現有市場中可取得的物業租金收入，並就租約的復歸潛在收入作出適當撥備，其後已按適當的資本化比率資本化以釐定市值。在適當情況下，亦已參考相關市場的可資比較銷售交易。

吾等已按比較法對 貴集團於中國持作日後開發的第三組物業權益進行估值，當中假設物業權益在現況下騰空交吉，並經參考有關市場的可資比較銷售交易。

就吾等的估值而言，日後開發的房地產開發項目乃指未獲頒發建築工程施工許可證但已取得國有土地使用權證的項目。

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延條款合約、回租、合營、管理協議或任何類似安排。

附錄三

物業估值報告

吾等的報告並無就所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，或於出售過程中可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於估物業權益時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供的數據，並接納就年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事項向吾等提供的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、不動產權證以及其他官方圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—啟元律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實該物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文件及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文件和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意，且於施工期內將不會產生無法預計的成本及延期。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

顏思為先生於2025年3月對有關物業進行視察，彼擁有房地產學術背景及於中國物業估值方面擁有逾7年經驗。

氣候變化、可持續發展、抗逆力及ESG因素正日益影響投資策略，因其可能影響租金及資本增值前景，並加劇資產淘汰風險。不符合市場預期的可持續發展特徵的物業可能面臨更高投資風險，尤其在租戶對ESG因素影響運營工作空間日益重視之情況下，此等因素可能導致空置率及租金水平波動。此觀點獲皇家特許測量師學會近期發佈之《商業物業估值及策略建議中的可持續發展與ESG因素(第三版)》指引所支持。

儘管部分可持續發展及ESG舉措被視為主觀且無形，且未必總能以量化證據體現。根據吾等研究及本地市場認知，就與標的物業性質相似之資產而言，目前尚未有直接且具體的證據顯示ESG因素已反映於實際投資行為及／或定價考量中，惟須承認ESG標準確已逐漸成為眾多投資委託書的組成部分。然而，能源效益等更具實質性的優勢，確能於營運成本中實現。吾等未就此開展全面資產及市場調研。儘管目前未有直接且具體之證據表明市場正因ESG因素調整定價，吾等將持續監測市場動向及情緒變化。

附錄三

物業估值報告

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的數據的真實性和準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供的數據並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠數據，以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

除另有說明外，本報告所載全部金額以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，請 貴公司垂注。

此 致

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
MRICS MHKIS R.P.S. (GP)
姚贈榮
謹啟

[日期]

附註：

姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有31年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

附錄三

物業估值報告

估值概要

縮寫：

第一組： 貴集團於中國持作投資的物業權益

第二組： 貴集團於中國持作自用的物業權益

第三組： 貴集團於中國持作日後開發的物業權益

「—」或不適用：不適用或不可用

編號	物業	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的市值	於估值日期 現況下的總市值
		人民幣元 第一組：	人民幣元 第二組：	人民幣元 第三組：	人民幣元
1.	位於中國湖南省長沙市雨花區環保東路21號的南部冷凍食品倉儲基地及冷凍食品門店租賃場所	364,800,000	926,400,000	—	1,291,200,000
2.	位於中國湖南省長沙市望城區丁字灣街道金雲村的北部冷凍食品倉儲基地	13,400,000	172,300,000	26,000,000	211,700,000
總計：		378,200,000	1,098,700,000	26,000,000	1,502,900,000

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國湖南省長沙市雨花區環保東路21號的南部冷凍食品倉儲基地及冷凍食品門店租賃場所	<p>該物業位於環保東路21號，距長沙南站約30分鐘車程。該地區為發達工業區，擁有完善及先進的基礎設施。</p> <p>該物業分五期發展，包括冷凍食品倉儲、冷凍食品門店租賃、辦公室、宿舍、停車位及配套樓宇，總建築面積約為349,465.01平方米。該物業於估值日期由貴集團持作投資及持作自用。</p> <p>該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註5。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期為2057年1月9日至2071年12月21日，作工業用途。</p>	於估值日期，部分物業已出租予若干租戶，部分物業已空置，餘下部分由貴集團持作自用。	1,291,200,000 (見附註7)

附註：

- 根據20份不動產權證—湘(2020)長沙市不動產權第0022812號、湘(2020)長沙市不動產權第0022849號、湘(2020)長沙市不動產權第0029202號、湘(2020)長沙市不動產權第0022839號、湘(2022)長沙市不動產權第0405651號、湘(2023)長沙市不動產權第0232963號、湘(2023)長沙市不動產權第0232962號、湘(2025)長沙市不動產權第0213168號、湘(2025)長沙市不動產權第0213171號、湘(2025)長沙市不動產權第0213169號、湘(2025)長沙市不動產權第0213170號、湘(2025)長沙市不動產權第0213174號、湘(2025)長沙市不動產權第0213172號、湘(2025)長沙市不動產權第0213173號、湘(2025)長沙市不動產權第0209197號、湘(2025)長沙市不動產權第0209070號、湘(2024)長沙市不動產權第0252511號、湘(2025)長沙市不動產權第0212161號、湘(2025)長沙市不動產權第0212162號及湘(2024)長沙市不動產權第0252512號，總建築面積約320,018.80平方米的部分物業(不包括總建築面積約29,446.21平方米的部分停車位)由紅星冷鏈(湖南)股份有限公司(「紅星冷鏈」)擁有，及總地盤面積約234,556.96平方米的該物業土地使用權已出讓予紅星冷鏈，年期由2057年1月9日至2071年12月21日屆滿，作工業用途。
- 根據以紅星冷鏈為受益人的2份建設工程規劃許可證—建字第430111202310010號及430111202310011號，總建築面積約100,170.28平方米的該物業第五期已獲批准建設。
- 根據以紅星冷鏈為受益人的2份建築工程施工許可證—第430111202303140201號及430111202301110101號，相關地方當局已批准開始建設總建築面積約100,170.28平方米的物業第五期。
- 根據以紅星冷鏈為受益人的2份建築工程竣工驗收證書，該物業第五期的建設已竣工並通過驗收。

附錄三

物業估值報告

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一組 — 貴集團 持作投資	冷凍食品門店租賃	36,281.87	不適用
	辦公室	12,063.13	
	宿舍	20,188.82	不適用
	小計	68,533.82	不適用
第二組 — 貴集團 持作自用	冷凍食品倉儲	234,815.36	不適用
	辦公室	7,969.06	不適用
	配套設施	1,347.33	不適用
	停車位	36,799.44	899
	小計	280,931.19	899
	總計	349,465.01	899

6. 根據若干租賃協議，該物業的部分門店租賃單元、辦公單元及宿舍單元(總建築面積約49,829.91平方米)已出租予多名租戶，於2025年12月31日到期，於估值日期，應收月租主要介乎每平方米人民幣8元至人民幣217元(不包括管理費及水電費)。
7. 於吾等的估值中，由於缺乏房屋所有權證，吾等並無對該物業總建築面積為29,446.21平方米的部分停車位(733個停車位)賦予商業價值。就參考而言，吾等認為停車位於估值日期的市值為人民幣21,000,000元，假設該等停車位可於市場自由出售而毋須支付額外土地使用權出讓金(倘被要求)。
8. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：
- a. 於進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已識別及分析當地與標的物業具有類似特徵(如該物業的用途、面積、佈局及交通方便程度)的多項相關租賃憑證。冷凍食品倉儲單位的該等可資比較單位的月租金介乎每月每平方米人民幣57元至人民幣67元、一樓門店租賃單位介乎每月每平方米人民幣147元至人民幣152元、辦公單位介乎每月每平方米人民幣24元至人民幣25元、宿舍單位介乎每月每平方米人民幣9元至人民幣12元、停車位介乎每車位人民幣220元至人民幣260元；及
- b. 根據吾等對該物業周邊地區的市場研究，於估值日期的穩定市場收益率介乎7.0%至8.0%。經考慮該物業的位置、風險及特徵，吾等於估值中應用7.5%的市場收益率。
9. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 建築面積約156,705.92平方米的部分物業已抵押；及
- b. 紅星冷鏈合法有效地擁有附註1所述部分物業的土地使用權及房屋所有權，並有權合法佔有、使用、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業(不包括抵押部分)。就該物業的抵押部分而言，紅星冷鏈有權合法佔有及使用，惟轉讓、轉抵押或以其他方式處置依法或按照合同約定將受到限制。
10. 主要證書／批文概要如下：

不動產權證 部分

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為以下組別，吾等認為，各組別於估值日期現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作投資的物業權益	364,800,000
第二組 — 貴集團持作自用的物業權益	926,400,000
總計：	1,291,200,000

附錄三

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
				人民幣元
2.	位於中國湖南省長沙市望城區丁字灣街道金雲村的北部冷凍食品倉儲基地	<p>該物業位於金雲路與騰飛路的交匯處，距長沙北站約15分鐘車程。該地區為發達工業區，擁有完善及先進的基礎設施。</p> <p>該物業包括一幅地盤面積約84,143.68平方米的地塊，該地塊正開發為工業發展項目。該物業的部分已於2016年至2018年期間竣工，總建築面積約54,903.95平方米。該物業的餘下部分（「裸地」，地盤面積約40,046.43平方米）的建築工作於估值日期尚未動工。</p> <p>該物業已竣工部分的分類、用途及建築面積詳情載於附註2。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2062年9月30日屆滿。</p>	於估值日期，部分物業已出租予若干租戶，部分物業已空置，餘下部分由貴集團持作自用。	211,700,000

附註：

1.

根據3份不動產權證—湘(2024)望城區不動產權第0018820號、湘(2024)望城區不動產權第0019684號及湘(2024)望城區不動產權第0019685號，總建築面積約為54,903.95平方米的該物業已竣工部分由湖南紅星北盛冷凍食品有限公司（「紅星北盛」）擁有，及總地盤面積約84,143.68平方米的該物業土地使用權已出讓予紅星北盛，年期於2062年9月30日屆滿，作工業用途。
2.

根據貴集團提供的資料，該物業已竣工部分的建築面積載列如下：

組別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第一組 — 貴集團持作投資	工業	6,196.67	不適用
	宿舍	8,672.94	不適用
	小計	14,869.61	不適用
第二組 — 貴集團持作自用	冷凍食品倉儲	40,034.34	不適用
	小計	40,034.34	不適用
	總計	54,903.95	不適用
3.

根據若干租賃協議，該物業的部分工業單元及宿舍單元（總建築面積約14,226.42平方米）已出租予一名租戶，於2025年12月31日到期，於估值日期，應收月租主要介乎每平方米人民幣3元至人民幣11元（不包括管理費及水電費）。

附錄三

物業估值報告

4. 吾等的估值乃基於下列基準及分析作出：

- a. 於進行該物業已竣工部分的估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已識別及分析當地與標的物業具有類似特徵(如該物業的用途、面積、佈局及交通方便程度)的多項相關租賃憑證。冷凍食品倉儲單位的該等可資比較單位的月租金介乎每月每平方米人民幣64元至人民幣78元、工業單位介乎每月每平方米人民幣10元至人民幣11元、宿舍單位介乎每月每平方米人民幣4元至人民幣5元；

根據吾等對該物業周邊地區的市場研究，該物業已竣工部分於估值日期的穩定市場收益率介乎7.0%至8.0%。經考慮該物業的位置、風險及特徵，吾等於估值中應用7.5%的市場收益率；

- b. 於進行該物業裸地的估值時，吾等已識別及分析當地與標的物業具有類似特徵(如該物業的用途、面積、佈局及交通方便程度)的地塊的多項相關銷售憑證。該等可資比較地塊的地塊價格介乎每平方米人民幣630元至人民幣690元，作工業用途。貴集團應就可資比較物業與該物業在位置、面積及其他特徵上的差異作出適當調整及分析，以達致該物業的假設佔地單位價格。就時間調整而言，須考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

5. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

紅星北盛合法有效地擁有該物業的土地使用權及房屋所有權，並有權合法佔有、使用、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。

6. 主要證書／批文概要如下：

不動產權證

有

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類為以下組別，吾等認為，各組別於估值日期現況下的市值載列如下：

組別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一組 — 貴集團持作投資的物業權益	13,400,000
第二組 — 貴集團持作自用的物業權益	172,300,000
第三組 — 貴集團持作日後開發的物業權益	26,000,000
總計：	211,700,000

附錄四

本公司組織章程細則概要

本附錄的主要目的在於向潛在投資者提供組織章程細則的概要，因此，其未必載有與潛在投資者有關的所有資料。

股份及註冊資本

現有股份或類別股份權利的變更

組織章程細則並無載有關於變更現有股份或類別股份權利的條文。

催繳股款及沒收股份

組織章程細則並無載有關於催繳股款或沒收股份的任何條文。

本公司購回本身股份的權力

本公司不得購回本身股份，惟以下特定情況除外：

- (1) 減少本公司註冊資本；
- (2) 與持有本公司股份的另一家公司合併；
- (3) 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵；
- (4) 股東對關於本公司合併或分立的股東大會決議案持異議，要求本公司購回其股份；
- (5) 將股份用於轉換本公司發行的可轉換為股份的企業債券；
- (6) 本公司有必要保障其價值及股東利益；
- (7) 本公司股份上市所在地的法律、行政法規及監管規則允許的其他情況。

本公司可通過公開的集中交易方式，或者法律、行政法規、中國證券監督管理委員會和本公司股份上市所在證券交易所認可的其他方式購回其股份。本公司如按上文第(3)項、第(5)項及第(6)項規定的情形購回其股份，應當通過公開的集中交易方式進行。

本公司如按上文第(1)項及第(2)項規定的情形購回其股份，應當於本公司股東大會通過決議案。按第(3)項、第(5)項及第(6)項規定的情形購回須通過公開的集中交易方式進行。

倘本公司依照第(1)項規定的條件購回未上市內資股購回，則購回的股份必須在購回後10日內註銷。就根據第(2)項及第(4)項概述的條件進行的未上市內資股購回而言，該等股份須於6個月內轉讓或註銷。倘本公司依照第(3)項、第(5)項及第(6)項詳述的情況購回未上市內資股，則本公司擁有的股份總數不應超過已發行股份總數的10%，且該等股份須在3年內轉讓或者註銷。

附錄四

本公司組織章程細則概要

本公司任何子公司擁有其母公司股份的權力

組織章程細則並無載有關於本公司子公司持有其母公司股份的能力的條文。

增資及減資

本公司可根據其業務及發展需要，依照法律、法規及其股份上市所在證券交易所的證券監管規則的規定，經股東大會分別作出決議，採用以下方式增加資本：

- (1) 經相關監管部門批准、登記或備案後公開發售股份；
- (2) 非公開發行股份；
- (3) 向現有股東派發紅股；
- (4) 資本公積金轉增股本；
- (5) 法律、行政法規規定或經國務院證券監督管理機構、本公司股份上市所在地的監管機構等有關監管機構批准的其他方式。

本公司可以減少其註冊資本。倘削減註冊資本，本公司須編製資產負債表及資產清單。

本公司應當按照中國公司法以及其他有關法規以及組織章程細則概述的規定程序減少其註冊資本。

股份轉讓

本公司於公開發售股份前已發行的股份，自本公司股份上市交易之日起計一年內限制轉讓。

本公司董事及高級管理層須向本公司披露其股權及變動情況。彼等在這職時釐定的任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司股份總數的25%。此外，自本公司股份上市交易之日起計一年內，彼等不得轉讓所持有的本公司股份。該等人士從本公司離職後，在六個月期間內進一步限制轉讓其所持本公司股份。

如本公司股份上市所在地的證券監督管理機構的相關規定對境外上市股份的轉讓另有規定的，則從其規定。

附錄四

本公司組織章程細則概要

股東及股東大會

股東

本公司股東享有以下權利：

- (1) 依照其所持有的股份數目佔比領取股息和其他分派；
- (2) 依法請求召開、召集、主持、參加或者委任代表參加股東大會，並行使相應的發言及表決權；
- (3) 對本公司的經營活動進行監督、提出建議及質詢；
- (4) 依照法律、行政法規、本公司股份上市所在地的監管規定及組織章程細則轉讓、贈與或質押其所持股份；
- (5) 依照組織章程細則獲得有關信息；
- (6) 審閱及複製組織章程細則、本公司債券存根、股東名冊、股東大會會議記錄、董事會會議決議案及財務會計報告；
- (7) 本公司終止或者清算時，按其所持股份數目佔比參加本公司剩餘資產的分派；
- (8) 對有關本公司合併或分立的股東大會決議案持異議的股東要求本公司購回其股份；
- (9) 法律、行政法規、部門規章、本公司股份上市所在地的證券監管規則或組織章程細則規定的其他權利。

本公司股東承擔以下義務：

- (1) 遵守法律、行政法規和組織章程細則；
- (2) 依其所認購股份數目和認購方式繳納認購股款；
- (3) 除法律法規規定的情形外，不得退股；
- (4) 不得濫用股東權利損害本公司或其他股東的利益；不得濫用本公司獨立法人地位和股東有限責任損害本公司債權人的利益；
- (5) 法律、行政法規、部門規章、監管文件及本公司股份上市所在地的證券交易所的上市規則及組織章程細則賦予的其他義務。

附錄四

本公司組織章程細則概要

股東濫用股東權利給本公司或其他股東造成損失的，應當依法承擔賠償責任。此外，股東濫用本公司獨立法人地位和股東有限責任逃避債務，嚴重損害本公司債權人利益的，應當對本公司債務承擔共同及各別責任。

查閱股東名冊

本公司將依據證券登記機構提供的憑證建立股東名冊。股東名冊是證明股東擁有本公司股份的最終依據。股東按其所持有股份的種類享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

在符合與公司條例第632條所載條件相當的條件的情況下，本公司可獲准暫停股東登記。

本公司召開股東大會、分配股息、進行清盤或從事其他需要確認股東身份的活動時，由董事會或股東大會召集人釐定記錄日期。記錄日期收市後登記在冊的股東均被視為享有相關權益。

委任代表

記錄日期登記在冊的所有股東或其指定委任代表，均有權出席股東大會。彼等有權根據相關法律、法規、本公司上市地的證券交易所上市規則及組織章程細則發言及行使表決權。然而，股東可選擇放棄對特定事項的表決權，例如在考慮的特定交易或安排中持有重大權益時。

個人股東親自出席會議的，應出示本人身份證或其他有效身份證明及其股票賬戶卡。個人股東的委任代表應出示其有效的身份證連同股東的授權委託書。

法人股東應由其法定代表人或者法定代表人委託的委任代表出席會議。法定代表人出席會議的，應出示本人身份證及有效身份證明(獲認可結算所或其代名人除外)。委任代表出席會議的，應出示本人身份證及法人股東的法定代表人出具的書面授權委託書或授權委託書。

委任代表表格應當註明如果股東不作指示，委任代表可適當表決。

表決委託書由獲授權人士簽署的，授權委託書或其他授權文件應當經過公證(獲認可結算所或其代名人除外)。有關經公證的文件連同表決委託書，應當備置於本公司住所或者會議通知中指定的其他地方。

股東大會

大會及另行召開的類別大會的法定人數

組織章程細則並無載有關於股東大會或另行召開的類別大會的法定人數的任何條文。

附錄四

本公司組織章程細則概要

會議通知及會上處理的事務

有下列情形之一的，本公司應當在2個月內召開股東特別會：

- (1) 董事人數不足中國公司法規定的法定人數，或者少於組織章程細則所定人數的三分之二時；
- (2) 本公司未彌補的虧損達股本總額的三分之一時；
- (3) 單獨或者合計持有本公司10%或以上有表決權股份的股東正式書面要求；
- (4) 董事會認為必要時；
- (5) 審計委員會提議時；
- (6) 法律、行政法規、部門規章、本公司股份上市所在地的監管規則或組織章程細則規定的其他情形。

除法律法規或組織章程細則另有規定外，股東大會由董事會依法召集。

獨立非執行董事有權向董事會提議召開股東特別會。董事會應當根據法律、行政法規、本公司股份上市所在地的證券監管規則和組織章程細則的規定，在收到獨立非執行董事的議案後10日內發出是否同意召開股東特別會的書面反饋意見。倘董事會批准，則於通過決議案後5日內發出通告，香港上市規則另有規定或香港聯交所另有規定的，從其規定。如不同意，董事會須提供理由及作出公告。

審計委員會有權向董事會書面提議召開股東特別會。董事會應當根據法律、行政法規、本公司股份上市所在地的證券監管規則和組織章程細則的規定，在收到議案後10日內發出是否同意召開股東特別會的書面反饋意見。董事會同意召開股東特別會的，應當在通過董事會決議案後5日內發出有關會議通知，香港上市規則另有規定或香港聯交所另有規定的，從其規定。通知中對原議案如有任何變更，須經審計委員會同意。倘董事會拒絕該議案或未能於指定10日期限內作出回應，則有關不作為被詮釋為未能履行其職責。因此，審計委員會有權自主召集和主持會議。

單獨或者合計持有本公司10%或以上有表決權股份的股東有權向董事會書面請求召開股東特別會，並將該議案加入會議議程。董事會應當根據法律、行政法規、本公司股份上市所在地的證券監管規則和組織章程細則的規定，在收到書面議案後10日內發出關於是否召開股東特別會的書面反饋意見。董事會批准召開會議的，應當在作出董事會決議後5日內發出通知，香港上市規則另有規定或香港聯交所另有規定的，從其規定。通知中對原議案如有任何變更，應當徵得相關股東的同意。董事會如拒絕召開大會，或者未能於指定10日

附錄四

本公司組織章程細則概要

期間內作出回應，單獨或者合計持有本公司10%或以上股份的股東有權向審計委員會提交書面議案，催促召開股東特別會，並就會議議程額外提出議案。審計委員會同意召開股東特別會的，應在收到請求5日內發出召開股東大會的通知，香港上市規則另有規定或香港聯交所另有規定的，從其規定。通知中對原議案如有任何變更，應當徵得相關股東批准。

倘審計委員會疏忽於規定的期間內發出通告，則視為表示其不願召開及主持股東大會。因此，連續超過90日持有本公司10%或以上股份的股東有權獨立召集及主持大會。

如本公司召開股東大會，董事會、審計委員會以及單獨或者合計持有本公司1%或以上股份的股東，有權向本公司提交議案。

單獨或者合計持有本公司1%或以上股份的股東，可以在股東大會召開10日前向召集人提出書面臨時議案。召集人須在收到議案2日內發出股東大會補充通知，納入特別議案的內容。

除上述情形外，召集人在發出通告後，不得修改股東大會通知中已列明的議案或增加任何新的議案。

召集人須在股東週年會召開前至少21日（不含大會當日）和股東特別會召開前至少15日（不含大會當日）以公告方式通知股東。

股東週年會的規定

股東大會分為股東週年會和股東特別會。股東週年會須於上一財政年度結束後六個月內每個財政年度組織一次。

特別決議案一須以大多數票通過

股東大會決議案分為普通決議案和特別決議案。

普通決議案應當由出席大會的股東（包括委任代表）所持表決權的二分之一以上投票批准。

特別決議案應當由出席大會的股東（包括委任代表）所持表決權的至少三分之二投票批准。

下列事項於股東大會以普通決議案通過：

- (1) 批准董事會的工作報告；
- (2) 批准董事會制定的利潤分配方案和虧損彌補方案；
- (3) 董事會成員（非職工代表）的委任及罷免。此包括在任何董事任期屆滿前將其罷免，惟規定有關罷免不得損害該董事根據任何合同提出的損害賠償申索。此外，關於彼等的薪酬及支付方式的決定；

附錄四

本公司組織章程細則概要

- (4) 核准本公司年報；
- (5) 決定聘任及解聘為本公司提供定期審計服務的會計師事務所，包括決定其報酬事項；
- (6) 審議及批准除法律、行政法規、本公司股份上市所在證券交易所的上市規則或者組織章程細則明確規定應當以特別決議案通過以外的其他事項。

以下事項於股東大會以特別決議案通過：

- (1) 批准增加或者減少本公司註冊資本；
- (2) 有關本公司的分立、分拆、合併、解散和清盤的決定；
- (3) 批准組織章程細則的任何修訂或修改；
- (4) 本公司在1年內購買或出售重大資產或者向他人提供擔保金額超過本公司最近期經審計總資產的30%；
- (5) 股權激勵計劃；
- (6) 法律、行政法規、部門規章、本公司股份上市所在地的證券交易所的上市規則或者組織章程細則規定的其他事項。此外，亦包括股東大會通過普通決議案認為會對本公司產生重大影響並須以特別決議案通過的任何事項。

表決權(一般表決及投票表決)

股東(包括委任代表)以其所代表的有表決權的股份數目行使其表決權，每股股份賦予其持有人一票表決權。

出席股東大會的股東，應當對將投票表決的議案發表以下意見之一：同意、反對或棄權。未填、錯填或字跡無法辨認的表決票或未投的表決票均視為放棄表決權利，且有關股份涉及的表決結果應計為「棄權」。

若本公司股份上市所在證券交易所的監管規則授權股東就某一特定事項放棄表決權或限制股東對任何事項投贊成或反對票，則該股東或其委任代表違反有關規定或限制的投票，不予計入表決結果。

董事及董事會

董事

獨立非執行董事

董事會須包括1/3以上獨立董事，且獨立董事的總數不應少於3人。

附錄四

本公司組織章程細則概要

離職補償或付款

股東大會可在董事任期屆滿前將其免任，惟此類罷免並不影響該董事依據任何合同提出損害賠償申索。

向董事貸款

組織章程細則並無關於向董事貸款的條文。

提供財務資助以供購買本公司股份或任何子公司的股份

本公司或者其子公司(包括其子公司)不得為他人收購本公司或其母公司的股份／股權提供任何贈與、貸款、擔保和其他財務資助，但本公司實施員工持股計劃的情況除外。

披露在與本公司或任何子公司所訂立合同中的權益

董事不得與本公司訂立或進行任何違反組織章程細則或未經股東大會批准進行的合同或交易。

薪酬

董事會成員的委任及罷免以及其薪酬和支付方法由股東大會以普通決議案通過。

退任、委任、罷免

本公司設董事會，董事會對股東大會負責。董事會由9至11名董事組成，設董事長1人，副董事長1人，其中獨立非執行董事至少3人，不少於本公司董事人數的三分之一。至少一名獨立非執行董事必須具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。本公司須有至少一名常駐於香港的獨立非執行董事。

董事須由股東大會選舉或更換，並可能在任期屆滿前被股東大會罷免。董事任期3年，合資格連選連任。

董事任期自彼等獲委任之日起至當屆董事會任期屆滿時止。如董事任期屆滿未及時重選，則在選舉新董事前，該董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章、本公司股份上市所在地的證券交易所的上市規則和組織章程細則的規定，履行董事職務。

本公司董事為自然人，下列人士不得擔任我們的董事：

- (1) 無民事行為能力或者限制民事行為能力；
- (2) 因觸犯下列罪行被判監禁刑期的人士：侵佔、賄賂、侵佔財產、挪用財產或破壞

附錄四

本公司組織章程細則概要

社會主義經濟秩序；或因刑事犯罪被剝奪政治權利，且執行期滿未逾五年，或被宣佈緩刑但自緩刑期完成之日起不足兩年的人士；

- (3) 擔任破產清算的公司的董事或者廠長或總經理，對該公司的破產負有個人責任的，自該公司或企業破產清算完結之日起未逾三年；
- (4) 擔任因違法被吊銷營業執照或責令關閉的公司或企業的法定代表人，並對此負有個人責任的，自該公司或企業被吊銷營業執照或責令關閉之日起未逾三年；
- (5) 因承擔的個人債務數額較大且逾期未還而被人民法院列為失信被執行人的人士；
- (6) 中國證券監督管理委員會禁止其進入證券市場的人士，該禁令仍然生效；
- (7) 根據法律、行政法規、部門規章、監管文件、股份上市所在證券交易所的監管規則或有關監管機構規定的其他條件，被取消資格的個人。

違反該等條文所進行的董事選舉或委派將無效。董事在任職期間出現上述任何情形的，本公司應當將其解僱。

董事職責

董事應當遵守法律、行政法規、部門規章、本公司股份上市所在證券交易所的上市規則和組織章程細則，對本公司負有下列受信責任：

- (1) 董事不得濫用職權收受賄賂或者其他非法收入或侵佔本公司的財產；
- (2) 董事不得挪用本公司資金；
- (3) 董事不得將本公司資產以其個人名義或以任何其他人士的名義開立賬戶存儲；
- (4) 董事不得違反組織章程細則的規定與本公司訂立合同或進行交易；
- (5) 除規定的情況外，董事不得利用職務便利，為自己或他人謀取屬於本公司的商業機會；
- (6) 董事不得在未根據組織章程細則條文向董事會或股東大會報告且未經董事會或股東大會通過決議案批准的情況下，為自己或他人開展與本公司同類的業務；
- (7) 董事不得接受他人與本公司交易的佣金，並將其歸為己有；

附錄四

本公司組織章程細則概要

- (8) 董事未經適當授權不得擅自披露本公司機密資料；
- (9) 董事不得濫用其關連關係損害本公司利益；
- (10) 董事應當遵守法律、行政法規、部門規章和組織章程細則的規定，履行其他忠實義務。

董事違反前述規定所得的任何收入，應當視為本公司的財產。董事的有關行為如對本公司造成損失，應當承擔賠償責任。

董事應當遵守法律、行政法規和組織章程細則，對本公司負有下列勤勉義務：

- (1) 董事應當審慎、認真、勤勉地行使本公司賦予的權力，以保證本公司的商業行為符合國家法律、行政法規以及各項經濟政策的要求，商業活動不超過本公司營業執照規定的業務範圍；
- (2) 董事有義務公平對待所有股東；
- (3) 董事須及時了解本公司的營運及管理；
- (4) 董事將對本公司定期報告簽署書面確認聲明。彼等確保本公司披露的信息真實、準確及完整；
- (5) 董事必須向審計委員會提供準確的資料和材料。彼等不得妨礙審計委員會或個別審計委員會成員履行職責；
- (6) 董事應當履行法律、行政法規、部門規章、組織章程細則及本公司股份上市所在地的監管規則規定的其他勤勉義務。

即使董事任期屆滿，其對本公司及股東負有的忠實義務仍然存在。該義務在其辭職生效或任期屆滿後三年內有效。董事辭職後或者任期屆滿時，應當對本公司的商業秘密保密，不得利用其核心技術從事與本公司業務類似的業務。其他義務的持續期間乃考慮到相關事件至離任期間時間間隔，以及董事與本公司的關係終止的情況及條件，予以公平釐定。

任何董事如履行職務時違反法律、行政法規、部門規章、本公司股份上市所在地的證券監管規則或組織章程細則的規定，給本公司造成損失的，應當承擔賠償責任。

董事會

董事會行使下列職權：

- (1) 召集股東大會，並向股東大會報告；

附錄四

本公司組織章程細則概要

- (2) 執行股東大會的決議案；
- (3) 決定本公司的經營計劃和投資方案；
- (4) 制定本公司的利潤分配方案和彌補虧損策略；
- (5) 制定本公司增加或者減少註冊資本、發行債券或其他證券的議案及上市方案；
- (6) 擬訂有關重大收購、購買本公司股份、合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- (7) 在股東大會授權範圍內，決定本公司的對外投資、收購及出售資產、資產抵押、對外擔保事項、委託理財、關連交易、對外借款等事項；
- (8) 決定本公司與第三方之間根據香港上市規則須經董事會審議批准或須公開披露的交易；
- (9) 釐定本公司內部管理機構的建立；
- (10) 委任或罷免本公司的總經理、董事會秘書及任何有關彼等薪酬的事宜，根據總經理的提名，聘任或者解聘本公司副總經理、首席財務官等高級管理人員，並決定其報酬事項和獎懲事項；
- (11) 制定本公司的基本管理制度；
- (12) 制定對組織章程細則作出任何修改的議案；
- (13) 管理本公司信息披露事項；
- (14) 向股東大會提議委任或更換為本公司審計的會計師事務所；
- (15) 聽取本公司總經理的工作匯報並檢查總經理的工作；
- (16) 根據本公司股份上市所在地的監管規則，審批需要董事會決策的交易(包括但不限於須披露的交易和關連交易)；
- (17) 法律、行政法規、部門規章、本公司股份上市所在地的證券交易所的上市規則或組織章程細則授予的其他職權。

為作出有關上述事項的決議案，除第(5)項、第(6)項及第(12)項及法律、行政法規、部門規章、本公司股份上市所在地的證券交易所的上市規則及該等組織章程細則規定須由三分之二的董事批准的事項外，其他事項可以由半數以上的董事議決。

超出股東大會授權範圍的事項，必須提交股東大會審議。

附錄四

本公司組織章程細則概要

董事會應當制定重大收購的方案，並在股東大會授權範圍內決定本公司對外投資、收購及出售資產、資產質押、對外擔保、委託理財、關連交易、對外借款等事項。

總經理

本公司設總經理一名，由董事會聘任或解聘。總經理對董事會負責，行使下列職權：

- (1) 負責本公司的生產經營管理工作。組織實施董事會決議案，並向董事會報告工作；
- (2) 組織實施本公司年度經營計劃和投資方案；
- (3) 擬訂本公司內部管理機構設置方案；
- (4) 擬訂本公司的基本管理制度；
- (5) 制定本公司的具體規章；
- (6) 提請董事會聘任或者解聘本公司副總經理、首席財務官及其他高級管理人員；
- (7) 聘任或解聘除應由董事會批准的管理人員以外的管理人員；
- (8) 行使組織章程細則或董事會授予的其他權力。

總經理列席董事會會議。

賬目及審核

財務及會計政策

本公司依照法律、行政法規、本公司股份上市所在地的監管規定和國家有關部門的規定製定其財務會計制度。財務報告將於各財政年度末編製，並根據法律規定進行審核及核證。

本公司每個財政年度應當披露兩份業績公告，即在每個財政年度前六個月結束後60日內披露中期業績公告，在財政年度結束後三個月內披露年度業績公告。

本公司除法定的會計賬簿外，將不另立會計賬簿，且其資產不以任何個人名義開立賬戶存儲。

聘任及解聘會計師

本公司聘請符合國家有關規定和本公司股份上市所在地監管規定的獨立會計師事務所進行會計報表審計、淨資產核證及其他相關諮詢服務。聘期為一年，可續期。

附錄四

本公司組織章程細則概要

聘用會計師事務所提供定期審計服務必須由股東大會決定，董事會不得在股東大會決定前聘任會計師事務所。

本公司承諾向獲聘用的會計師事務所提供完整、準確的會計憑證、賬簿、財務及會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿或謊報。

本公司解聘或者不再續聘會計師事務所時，提前30天通知事務所。股東大會就解聘進行表決時，允許會計師事務所陳述意見。會計師事務所提出辭聘的，須向股東大會說明本公司有無不當情形。

股息及其他分派方式

本公司利潤分派不得超過累計可分派利潤的範圍，亦不得損害本公司持續經營能力。有關利潤分派政策的詳情如下：

- (1) 分派原則：本公司堅持積極的利潤分派政策，優先股東的合理回報，重視本公司的可持續發展，及秉持利潤分派政策保持連續性和穩定性。
- (2) 分派方式：本公司可以採取現金、股票或者現金與股票相結合的方式分派利潤。在符合現金股息分派條件的情況下，現金股息優先於股票股息。
- (3) 股息分派期限：本公司至少每年進行一次利潤分派。董事會可根據本公司的利潤及資金需求建議中期及特別利潤分派，並提交股東大會批准。
- (4) 分派現金股息的條件：本公司在上一財政年度實現盈利、累計可分派利潤為正並滿足正常生產經營的資金需求的情況下，有資格採取現金方式分派股息。
- (5) 如採用股票股息進行利潤分派，董事會負責訂明股票股息分派的合理因素。

附錄四

本公司組織章程細則概要

清盤程序

本公司如有下列情形之一的，應當解散：

- (1) 組織章程細則規定的期限屆滿或組織章程細則規定的其他解散事由出現；
- (2) 股東大會通過決議案解散本公司；
- (3) 因本公司合併或分立需要解散；
- (4) 本公司被依法吊銷營業執照或責令關閉；
- (5) 如本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，且通過其他途徑不能解決，持有10%或以上表決權的股東，可以請求人民法院解散本公司。

因上述第(1)、(2)、(4)及(5)項原因，須成立清算組，並於發生解散事由後15日內開始清算。董事為本公司的清算義務人以進行清算。如逾期未成立清算組，債權人可以呈請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。

清算組應當自成立之日起10日內通知債權人，並於60日內在指定報刊或國家企業信用信息公示系統上刊登公告，並遵守本公司股份上市所在地的證券交易所的規定。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足以清償債務的，應當依法向人民法院申請宣告破產。

清算結束後，清算組應當編製清算報告，報股東大會或者人民法院確認，並向公司登記機關報送清算報告副本，申請註銷登記，公告本公司終止。

修訂章程文件

有下列情形之一的，本公司應當修改組織章程細則：

- (1) 中國公司法或有關法律、行政法規、本公司股份上市所在地的證券交易所的證券監督管理規則修改後，導致與組織章程細則現行規定相抵觸；
- (2) 倘本公司的情況發生變化，與組織章程細則所記錄的事項不一致；
- (3) 股東大會決定修改組織章程細則。

附錄四

本公司組織章程細則概要

股東大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；涉及本公司登記事項的，依法辦理變更登記。

對本公司或其股東屬重大的任何其他條文

一般規定

本公司所有資產分為等額股份。股東按其認購股份的比例對本公司承擔責任，且本公司以其全部資產對其債務承擔責任。

組織章程細則自生效之日起，即成為規管本公司的組織與行為、本公司與股東、董事及高級職員之間權利義務的具有法律約束力的文件。股東有權依據組織章程細則起訴其他股東、董事、總經理或其他高級職員。任何股東均可起訴本公司，且本公司可起訴任何股東、董事、總經理或任何其他高級職員。

儲備

本公司分配當年除稅後利潤時，應當提取利潤的10%列入其法定公積金。然而，當累計金額達到本公司註冊資本的50%以上時，可豁免向法定公積金作出分配。倘法定公積金不足以彌補本公司於上一年度產生的任何虧損，則本年度的利潤須於向法定公積金作出任何分配前用於抵銷有關虧損。

將除稅後利潤提取至法定公積金後，並經股東大會採納決議案後，可提取任意公積金。本公司彌補虧損及提取至公積金後所餘利潤，除法律、公司證券上市地監管規則、香港上市規則或組織章程細則未規定按持股比例分配外，按照股東各自的股權分配予股東。

本公司本身持有的股份，不參與利潤分派。

本公司公積金乃指定用於彌補本公司虧損、擴大生產及營運或進行轉換以增加本公司資本等用途。公積金彌補本公司虧損，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後，所留存的法定公積金結餘不得少於轉換前本公司註冊資本的25%。

少數股東被欺詐或壓制時可行使的權利

董事或高級管理人員履行職權時違反法律、行政法規或組織章程細則的規定，給本公司造成損失的，連續180日以上單獨或者合計持有本公司1%以上股份的股東有權書面請求

附錄四

本公司組織章程細則概要

審計委員會向人民法院提起訴訟。如審計委員會自身違反法律、行政法規或組織章程細則的規定，給本公司造成損失的，前述股東可書面要求董事會提起法律訴訟。

如審計委員會或董事會收到有關書面請求後拒絕提起訴訟，或者自收到請求之日起計30日內未提起訴訟，或者情況緊急、延遲提起訴訟將會使本公司利益受到難以彌補的損害的，前述股東有權為本公司的利益單獨向人民法院提起訴訟。

倘另一名人士侵犯本公司的合法權利及權益並對本公司造成損失，則連續180日以上單獨或共同持有本公司1%以上股份的股東可根據上述條文向人民法院提起訴訟。

本公司全資子公司的任何董事、監事或高級管理人員履行職務時違反法律、行政法規或者本組織章程細則的規定，並因此給本公司造成損失的，或者他人侵犯本公司全資子公司的合法權利及權益並造成損失的，連續180日以上單獨或者合計持有本公司1%以上股份的股東，可書面請求該全資子公司的監事會或董事會向人民法院提起訴訟，亦可以本身名義直接向人民法院提起訴訟。

董事或高級管理人員違反法律、行政法規或者組織章程細則的規定，損害股東利益的，股東可以向人民法院提起訴訟。

本公司股東濫用其權利給本公司或其他股東造成損失的，應當依法承擔賠償責任。本公司股東濫用法人獨立地位和有限責任，逃避債務，嚴重損害本公司債權人利益的，應當對本公司債務承擔連帶責任。

本公司控股股東及實際控制人不得利用其聯屬關係損害本公司利益。造成本公司損失的違反行為應當承擔賠償責任。該等個人對本公司及其一般公眾股東負有受信責任。控股股東必須在法律範圍內負責任地行使其投資者權利。彼等不得利用利潤分派、資產重組、對外投資、資金佔用、借款擔保等方式損害本公司及其一般公眾股東的合法權利及權益。不得利用其控股地位損害本公司或其一般公眾股東的利益。違反有關法律法規或組織章程細則規定而對本公司及一般公眾股東造成的損失應由彼等承擔。

附錄五

法定及一般資料

A. 有關本公司的進一步資料

1. 註冊成立

本公司的前身於2006年10月16日根據中國法律註冊成立為有限公司，名稱為湖南紅星冷凍食品有限公司。於2019年12月9日，我們根據適用中國法律及法規以紅星冷鏈(湖南)股份有限公司的名義由有限責任公司改制為股份有限公司。我們的註冊地址位於中國湖南省長沙市雨花區環保東路一段21號。細則概要載於本文件「附錄四—本公司組織章程細則概要」。於本文件日期，本公司總辦事處位於中國湖南省長沙市雨花區環保東路一段21號。

本公司已於香港設立主要營業地點，並於2025年7月18日根據公司條例第16部於香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。我們的聯席公司秘書之一莊運啟女士已獲委任為我們於香港接收法律程序文件及通知的授權代表。彼接受法律文件的地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1917室。

本公司已申請將未上市股份轉換為H股，涉及[編纂]股未上市股份。未上市股份轉換為H股已於[編纂]完成向中國證監會登記。

由於本公司於中國註冊成立，故其營運須遵守中國相關法律及法規。組織章程細則概要及中國相關法律法規分別載於本文件附錄四及「監管概覽」一節。

2. 本公司股本變動

於緊接本文件日期前兩年內，本公司的股本並無變動。

3. 子公司股本變動

公司資料概要及我們的主要子公司的詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註1。

於本文件日期前兩年內，本公司任何子公司的股本概無發生變動。

4. 有關[編纂]的股東決議

於2025年3月28日舉行的股東特別大會上，正式通過以下決議案(其中包括)：

- (a) 本公司[編纂]每股面值人民幣1.0元的H股，且該等H股將於聯交所[編纂]；
- (b) 將予[編纂]的H股數目最多為於[編纂]完成後已發行股份總數的[編纂]%(假設[編纂]未獲行使)，並授出不超過根據[編纂]發行的H股數目15%的[編纂]；

附錄五

法定及一般資料

- (c) 獲中國證監會備案完成後，於[編纂]完成後，[編纂]股未上市股份將按一兌一基準轉換為H股；
- (d) 授權董事會或其獲授權人士處理有關(其中包括)[編纂]、發行及[編纂]的所有事宜；及
- (e) 待[編纂]完成後，有條件採納將於[編纂]生效的經修訂組織章程細則；及授權董事會根據相關法律法規以及按照聯交所及中國相關監管機構的要求修訂組織章程細則。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

以下合約(並非在日常業務過程中訂立的合約)已由我們於本文件日期前兩年內訂立，且屬重大或可能屬重大：

(a) [編纂]

(b) [編纂]

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

(i) 註冊商標

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對我們業務而言屬重大或可能屬重大的商標：

編號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	類別	屆滿日期
1	 紅冷	中國	26032690	本公司	29	2028年11月6日
2	 紅冷	中國	26032688	本公司	39	2028年11月6日
3	 紅冷	中國	26032687	本公司	42	2028年11月6日
4	 紅冷	中國	24621396	本公司	29	2028年10月13日
5	 紅冷	中國	26032689	本公司	35	2028年8月13日
6	 紅冷	中國	24621397	本公司	9	2028年6月27日
7	 紅冷	中國	24621395	本公司	35	2028年6月27日
8	 紅冷	中國	24621394	本公司	39	2028年6月27日
9	 紅冷	中國	24621393	本公司	42	2028年6月27日
10	 紅冷	香港	306810606	本公司	39	2035年2月16日

附錄五

法定及一般資料

(b) 專利

註冊專利

截至最後實際可行日期，我們為以下我們認為對我們業務而言屬重大或可能屬重大的專利的註冊擁有人並有權使用該等專利：

編號	專利	專利人	註冊地點	專利編號	申請日期	屆滿日期
1	一種庫房降溫的冷凍設備..	本公司	中國	ZL202020476038.7	2020年4月3日	2030年4月2日
2	一種蓄冷配送車	本公司	中國	ZL202020476054.6	2020年4月3日	2030年4月2日
3	一種庫房風冷式冷凍裝置..	本公司	中國	ZL202020476558.8	2020年4月3日	2030年4月2日

(c) 版權

註冊版權

截至最後實際可行日期，我們為以下我們認為對我們業務而言屬重大或可能屬重大的版權的註冊擁有人並有權使用該等版權：

編號	名稱	版權擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期	發佈日期
1	查驗場智慧視訊監控管理系統 V1.0.....	本公司	中國	2019SR1428550	2019年12月 25日	2019年 10月19日
2	智能查驗綜合業務 管理平台V1.0.....	本公司	中國	2019SR1427638	2019年12月 25日	2019年 9月20日
3	倉儲資訊管理系統平台V1.0.....	本公司	中國	2019SR1432338	2019年12月 26日	2019年 7月18日
4	運輸車輛全程定位 監控系統V1.0.....	本公司	中國	2019SR1420013	2019年 12月24日	2019年 7月12日
5	樣品智慧查詢系統V1.0	本公司	中國	2019SR1419926	2019年 12月24日	2019年 5月10日

附錄五

法定及一般資料

編號	名稱	版權 擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期	發佈日期
6	冷库溫濕度即時監控系統V1.0...	本公司	中國	2019SR1420007	2019年 12月24日	2019年 4月20日
7	庫位資訊智能管理系統V1.0.....	本公司	中國	2019SR1425790	2019年 12月25日	2019年 3月8日
8	紅冷電商平台V1.0.....	本公司	中國	2019SR1428537	2019年 12月25日	2018年 12月15日
9	紅冷電商app平台V1.0.....	本公司	中國	2019SR1428544	2019年 12月25日	2018年 11月23日
10	查驗場卡口智慧辨識引導系統 V1.0.....	本公司	中國	2019SR1429269	2019年 12月25日	2018年 9月15日

(d) 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊下列我們認為對我們業務而言屬重大或可能屬重大的域名：

編號	域名	註冊人	屆滿日期
1	hnhxll.cn	本公司	2031年7月10日
2	hnhxld.cn.....	本公司	2031年6月16日
3	hnhxll.com	本公司	2032年1月31日
4	hnhlzh.com	本公司	2031年10月30日
5	紅星冷凍.com	本公司	2031年6月2日
6	紅星冷库.com	本公司	2031年6月2日
7	紅星冷鏈.com	本公司	2031年6月2日
8	hnhxld.com	本公司	2031年4月7日
9	hxbsld.cn.....	紅星北盛	2028年2月28日

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無任何其他就我們的業務而言屬重大的商標或服務商標、專利、知識產權或工業產權。

附錄五

法定及一般資料

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事的服務合約及委任函詳情

我們的執行董事或非執行董事羅躍、李俊、陸芬芳、許群英、張明生及張中各自已於[編纂]與本公司訂立服務合約。服務合約可根據細則以及適用法律、規則及法規重續。

2. 董事的薪酬

截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度以及截至2025年6月30日止六個月，支付予我們的董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、住房津貼、其他津貼及實物利益以及酌情花紅)分別約為人民幣3.12百萬元、人民幣2.91百萬元、人民幣2.68百萬元及人民幣1.12百萬元。

根據截至最後實際可行日期生效的安排，估計截至2025年12月31日止年度向董事支付的薪酬總額約為人民幣1.70百萬元。

於往績記錄期間，我們概無向我們的董事或五名最高薪酬人士支付或彼等應收任何薪酬作為加入本公司或於加入本公司時的獎勵。於各往績記錄期間，我們概無就董事、前任董事或五名最高薪酬人士失去與管理本集團任何成員公司事務有關的任何職位而向其支付或彼等應收任何賠償。此外，於相同期間內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

除上文所披露者外，截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度以及截至2025年6月30日止六個月，本集團任何成員公司概無向任何董事支付或應付其他款項。

3. 權益披露

本公司董事及最高行政人員的權益披露

緊隨[編纂]及未上市股份轉換為H股完成後(假設[編纂]未獲行使)，於股份上市後，本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文規定被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條將須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉如下：

附錄五

法定及一般資料

(i) 於本公司的權益

股東姓名／名稱	權益性質	股份說明	緊隨[編纂]及未上市股份轉換為H股完成後持有的股份(假設[編纂]未獲行使)		
			股份數量 ⁽¹⁾	於未上市股份／H股的持股百分比	於已發行股本總額的持股百分比
張明生.....	實益擁有人	未上市股份	[編纂]	[編纂]	[編纂]
		H股	[編纂]	[編纂]	[編纂]

(1) 所述所有權益均為好倉。

主要股東的權益披露

除本文件「主要股東」一節所披露者外，我們的董事並不知悉任何其他人士將於緊隨[編纂]及未上市股份轉換為H股完成後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。

4. 已收代理費或佣金

除本文件「[編纂]」一節所披露者外，於本文件日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本或證券而授出[編纂]、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

5. 免責聲明

- (a) 除「主要股東」及「—C.有關董事及主要股東的進一步資料—3.權益披露—本公司董事及最高行政人員的權益披露」各節所披露者外，於H股[編纂]後，我們的董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條將須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據[編纂]發行人董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉；
- (b) 我們的董事或本附錄「D.其他資料—11.專家資格」一段所述的任何專家概無於本公司的創辦中，或於緊接本文件日期前兩年內本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；

附錄五

法定及一般資料

- (c) 除「關連交易」一節所披露者外，我們的董事概無於本文件日期仍屬有效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 除「董事及高級管理層—董事及高級管理層的薪酬」及「—C.有關董事及主要股東的進一步資料—1.董事的服務合約及委任函詳情」各節所披露者外，我們的董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的合約）；
- (e) 除「主要股東」及「—C.有關董事及主要股東的進一步資料—3.權益披露—本公司董事及最高行政人員的權益披露」各節所披露者外，據我們的董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士（並非董事或本公司最高行政人員）將於緊隨[編纂]及未上市股份轉換為H股完成後於本公司的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分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何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；及
- (f) 除「業務—我們的客戶—主要客戶」及「業務—原材料、包裝材料及供應商—我們的供應商—主要供應商」各節所披露者外，於往績記錄期間各年度／期間，我們的董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

我們已獲告知，本集團不太可能須承擔中國法律項下的重大遺產稅責任。

2. 訴訟

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，據我們的董事所知，概無對本集團任何成員公司（對本集團的財務狀況或經營業績）具有重大重要性的訴訟或索償待決或面臨威脅。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表我們向香港聯交所[編纂]委員會[編纂]批准本文件所述已發行及將予發行的H股[編纂]及[編纂]。為使H股獲准納入[編纂]，已作出一切必要安排。

除「[編纂]—聯席保薦人的獨立性」一節所披露者外，各聯席保薦人均符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。本公司就[編纂]應付予聯席保薦人的保薦費合共為人民幣4.3百萬元。

附錄五

法定及一般資料

4. 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任浩德融資有限公司擔任我們的合規顧問。

5. 開辦費用

截至最後實際可行日期，本公司並無產生重大開辦費用。

6. 發起人

本公司發起人為紅星實業及其他34名股東。有關詳情請參閱「歷史、發展及公司架構」。

於緊接本文件日期前兩年內，概無就[編纂]或本文件所述於緊接本文件日期前兩年內進行的相關交易向任何上述發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

7. 專家同意書

本附錄「—11.專家資格」所述各專家已就刊發本文件發出同意書，同意按其各自所示格式及內容轉載其觀點、報告及／或函件及／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書。

除本文件「[編纂]」一節所披露者外，上文所列專家概無於本公司或我們任何子公司中擁有任何股權或可[編纂]或提名他人[編纂]本公司或我們任何子公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。

8. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，使全部有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則除外)約束。

9. 雙語文件

本文件的中英文版本乃根據香港法例第32L章《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條所提供的豁免而分別刊發。

10. H股持有人的稅項

(a) 香港

倘H股的出售、購買及轉讓於本公司H股股東名冊上進行，包括在香港聯交所進行有關交易的情形，則該等H股的出售、購買及轉讓須繳納香港印花稅。有關該等出售、購買及轉讓的現行香港印花稅稅率為每1,000港元(或其部分)對價或出售或轉讓H股的公允價值(以較高者為準)收取2.00港元。

附錄五

法定及一般資料

(b) 諮詢專業顧問

有意持有H股的人士如對[編纂]、購買、持有或出售或[編纂]H股的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、我們的董事或參與[編纂]的其他各方概不會就H股持有人因[編纂]、購買、持有或出售或[編纂]H股或行使H股附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

11. 專家資格

其意見或建議於本文件內載列的專家的資格如下：

姓名／名稱	資格
建銀國際金融有限公司	根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
農銀國際融資有限公司	從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
啟元律師事務所	中國法律顧問
灼識行業諮詢有限公司	行業顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師
安永會計師事務所	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

12. 其他事項

(a) 於緊接本文件日期前兩年內：

- (i) 除本文件「歷史、發展及公司架構」一節所披露者外，本公司或我們任何子公司概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的對價；
- (ii) 除本文件「[編纂]」一節所披露者外，本公司或我們任何子公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本授出或同意授出任何[編纂]、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
- (iii) 除本文件「[編纂]」一節所披露者外，本公司或我們任何子公司概無就[編纂]、同意[編纂]、促使[編纂]或同意促使[編纂]的任何股份而支付或應付任何佣金；

附錄五

法定及一般資料

- (b) 除本文件「歷史、發展及公司架構」一節所披露者外，本公司或我們任何子公司的股份或借貸資本概無附帶任何購股權，亦無有條件或無條件同意附帶任何購股權；
- (c) 本公司或我們任何子公司並無任何創辦人、管理層或遞延股份、可轉換債務證券或任何債權證；
- (d) 除本文件「**[編纂]**」一節所披露者外，本附錄「D.其他資料—11.專家資格」分段所列人士概無於本集團任何成員公司的任何股份中擁有任何實益或其他權益，亦無擁有**[編纂]**或提名他人**[編纂]**本集團任何成員公司任何證券的任何權利或購股權（無論是否可依法強制執行）；
- (e) 我們的董事確認，本集團的財務或**[編纂]**狀況自2024年12月31日（即本集團最近期經審計綜合財務報表的編製日期）以來並無重大不利變動；
- (f) 於本文件日期前12個月，本集團業務並無經歷任何中斷以致可能或已經對本集團財務狀況造成重大影響；及
- (g) 本集團旗下公司現時概無於任何證券交易所**[編纂]**，亦無在任何**[編纂]**系統買賣，且本集團概無尋求或擬尋求本公司股份或借貸資本在任何其他證券交易所**[編纂]**或**[編纂]**；亦無任何免除或同意免除未來股息之安排。

附錄六

送呈香港公司註冊處處長及展示文件

1. 送呈公司註冊處處長文件

連同本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 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」一節所述的各份重大合約副本；及
- (b) 本文件附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—7.專家同意書」分節所述的書面同意書。

2. 展示文件

下列文件的副本將於本文件日期起計14日期間在聯交所網站www.hkexnews.hk及我們的網站<http://www.hnhxld.com>展示：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本文件附錄一；
- (c) 本公司截至2024年12月31日止三個年度及截至2025年6月30日止六個月的經審計綜合財務報表；
- (d) 安永會計師事務所就未經審計[編纂]財務資料的報告，全文載於本文件附錄二；
- (e) 我們的中國法律顧問啟元律師事務所就本集團若干方面出具的中國法律意見；
- (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」一節所述重大合約；
- (g) 本文件附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—7.專家同意書」一節所述書面同意書；
- (h) 本文件附錄五「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的進一步資料—1.董事的服務合約及委任函詳情」分節所述服務合約及委任函；
- (i) 灼識諮詢報告；
- (j) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的物業估值報告，全文載於本文件附錄三；及
- (k) 中國公司法及中國證券法連同其非官方英文譯本。