

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。