

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>

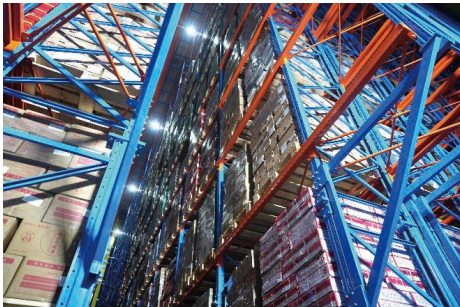
業 務

- (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。

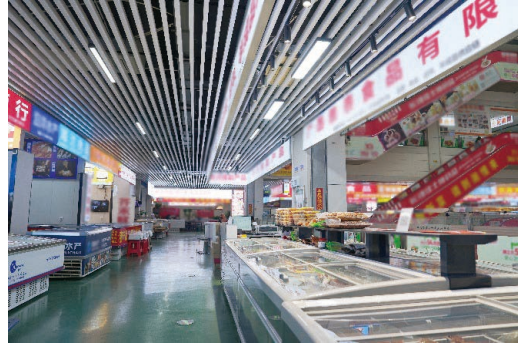
冷凍食品門店租賃

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：

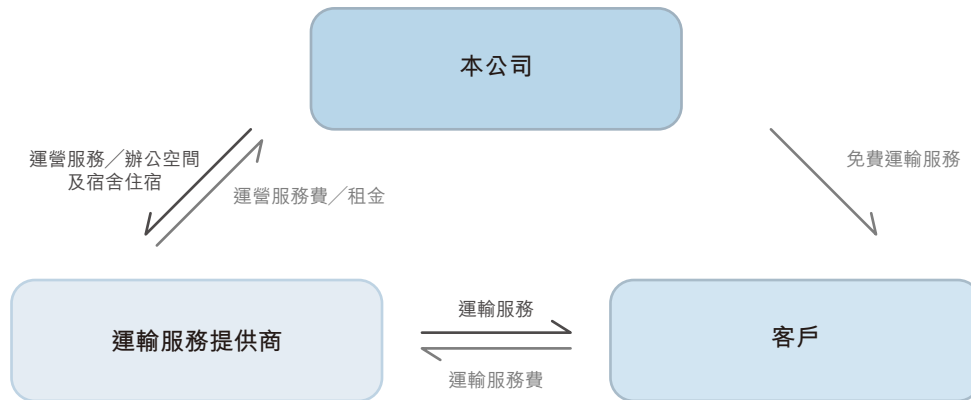
- (1) **期限。**協議期限通常為一年。
- (2) **處置權。**如果在一個月內未付款，且客戶仍未履行其付款義務，我們有權單方面處置客戶的貨物，以抵償所欠的服務費用。
- (3) **付款。**我們的客戶須按月支付所有服務費。
- (4) **終止。**倘客戶於一個月內未能履行付款責任，我們有權單方面終止協議。

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.....	<u>33,874</u>	<u>89.2</u>						

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.....	<u>37,169</u>	<u>86.4</u>						

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，以使我们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。