

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%。