

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

AIWB INC.

(於美利堅合眾國特拉華州註冊成立)

的申請版本

警告

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

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向AIWB INC. (「**本公司**」)、其獨家保薦人、獨家整體協調人、顧問或包銷團成員表示同意：

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

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

重 要 提 示

重要提示：閣下對本文件任何內容如有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

AIWB INC.

(於美利堅合眾國特拉華州註冊成立)

[編纂]

[編纂]的[編纂]數目：[編纂]股股份(視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]數目：[編纂]股股份(可予重新分配)
[編纂]數目：[編纂]股股份(可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)
最高[編纂]：每股[編纂][編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費(須於申請時以港元繳足，並可予退還)
面值：每股股份0.001美元
[編纂]：[編纂]

獨家保薦人及[編纂]



[編纂]、[編纂]及[編纂]

[Logos]

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

本文件連同本文件附錄五「送呈公司註冊處處長及展示文件」所述指定文件，已遵照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件內容概不負責。

預期[編纂]將於[編纂]或之前由[編纂](代表[編纂])與本公司協定，惟無論如何不得遲於[編纂][編纂]。除另行公佈外，[編纂]將不高於每股[編纂][編纂]港元，目前預期不低於每股[編纂][編纂]港元。申請認購[編纂]的[編纂]須於申請時(視乎申請渠道)支付最高[編纂]每股[編纂][編纂]港元，連同經紀佣金1.0%、證監會交易徵費0.0027%、聯交所交易費0.00565%及會財局交易徵費0.00015%，倘[編纂]低於每股[編纂][編纂]港元，則可獲退款。倘因任何原因，本公司與[編纂](代表[編纂])未能於[編纂](香港時間)[編纂]或之前協定[編纂]，則[編纂](包括[編纂])將不會進行，並將告失效。

[編纂](為其本身及代表[編纂])可在認為適當及取得我們同意的情況下，於遞交[編纂]申請的最後日期上午前任何時間，削減根據[編纂]提呈發售的[編纂]數目及/或本文件所述的[編纂](即[編纂]港元至[編纂]港元)。在此情況下，有關減少[編纂]數目及/或[編纂]及取消[編纂]以及按經修訂[編纂]數目及/或經修訂[編纂]重新發售的通告，將於作出有關減少的決定後，在切實可行的情況下盡快在本公司網站www.aiwb.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊載，惟無論如何不得遲於遞交[編纂]申請的最後一日當日早上刊載。如無任何上述通知，[編纂]將按本文件所述釐定，而本文件所述[編纂]數目將為最終及不可推翻。進一步詳情載於本文件「[編纂]的架構」及「如何申請[編纂]」。

在作出[編纂]決定前，有意[編纂]應仔細考慮本文件所載的所有資料，包括「風險因素」所載的風險因素。倘於[編纂][編纂]前發生若干事件，[編纂]根據[編纂]認購及促使認購人認購[編纂]的責任可由[編纂](代表[編纂])終止。有關理由載於「[編纂]」內。詳情請參閱該部分。

[編纂]未曾且將不會根據美國證券法或美國任何州立證券法登記，且不得在美國在未辦理登記手續或未獲豁免適用美國證券法登記規定的情況下發售、銷售、質押或轉讓予美國人士(定義見美國證券法S規例)。
[編纂]或依據美國證券法項下S規例於美國境外之離岸交易中發售、銷售或交付予非美國人士。

[編纂]

[編纂]

重 要 提 示

[編纂]

重 要 提 示

[編纂]

預 期 時 間 表

[編纂]

預 期 時 間 表

[編纂]

預 期 時 間 表

[編纂]

目 錄

本文件由本公司僅就[編纂]及[編纂]而刊發，且並不構成[編纂]或招攬[編纂]或[編纂][編纂]以外任何證券。本文件不得用作亦並不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下[編纂]或招攬[編纂]以[編纂]或[編纂]任何證券。概無採取任何行動准許在香港以外的任何司法權區[編纂][編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件與[編纂]及銷售[編纂]受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法權區適用的證券法律准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。

閣下僅應依賴本文件所載的資料作出[編纂]決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載的資料。閣下不應將並非包含於本文件的任何資料或聲明，視為已獲我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、任何我們或彼等各自的董事或顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。本公司網站(www.aiwb.com)所載資料不構成本文件之一部分。

頁次

預期時間表	iii
目錄	vi
概要	1
釋義	13
技術詞彙	22
前瞻性陳述	25
風險因素	27
豁免嚴格遵守上市規則	53
有關本文件及[編纂]的資料	55
董事及參與[編纂]的各方	59
公司資料	61
行業概覽	63
監管概覽	75

目 錄

歷史、發展及公司架構.....	79
業務.....	87
關連交易.....	152
董事及高級管理層.....	160
與控股股東的關係.....	173
主要股東.....	180
股本.....	182
財務資料.....	184
未來計劃及[編纂].....	229
[編纂].....	234
[編纂]的架構.....	245
如何申請[編纂].....	255
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核[編纂]財務資料.....	II-1
附錄三 — 組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要.....	III-1
附錄四 — 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 — 送呈公司註冊處處長及可供展示文件.....	V-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於僅屬概要，故並無載列對閣下而言可能屬重要的所有資料。此外，任何[編纂]均存在風險。有關[編纂]於[編纂]的部分特定風險載於「風險因素」。閣下在決定[編纂][編纂]前，務須細閱整份文件。本章節所使用的各表述均已在「釋義」及「技術詞彙」內界定。

概覽

根據灼識諮詢，我們為美國首家一站式智能物業建築解決方案供應商。我們專注於德克薩斯州的住宅物業市場，特別為休斯頓、達拉斯及奧斯汀等主要城市。我們的宗旨為借助智能技術現代化物業建築，提高效率、透明度及可持續增長。

我們提供管理建築項目整個生命週期的綜合服務，包括項目規劃及設計、總承包以及建築材料銷售：

- **物業規劃及設計：**我們通過旗下附屬公司Texas Consulting提供綜合規劃及設計服務。我們的流程包括初步客戶諮詢及場地評估、概念設計及方案設計、最終設計及監管審批，以及於建築階段持續提供支持。
- **總承包：**我們通過附屬公司Wan Pacific作為總承包商專注於住宅物業。我們的主要服務包括管理項目實施進度、監督質量及成本控制。我們專責採購的附屬公司WB Home負責該等項目的所有採購業務。
- **建築材料銷售：**我們的附屬公司WB Home負責管理我們的建築材料銷售。過去，該業務專注於從外部供應商採購材料，並通過內部銷售供應我們的總承包項目，從而打造精簡的內部供應鏈。自二零二五年起，我們擴展該業務，並開始向第三方客戶銷售建築材料。

我們的數字平台WBS平台通過整合於物業建築生命週期中的數據分析及機械人技術支持該等服務。該平台通過自動化數據推送及一鍵式報告生成等功能簡化工作流程，使我們能夠提供更有效、具成本效益且透明的服務，讓建築項目涉及的所有持份者受益，例如物業投資者、發展商、分包商及其他供應商以及項目經理。自從於二零二二年全面採用WBS平台以來，我們通過整合與業務相關的五個核心工作模組—設計與施工、預算與採購、財務與會計、合約與發票以及進口材料，實現顯著的營運提升。

概 要

於往績記錄期間，我們擴大業務及改善財務表現。我們營運規模持續增長。我們服務的項目公司數目由二零二二年的19家增至二零二三年的22家以至二零二四年的21家。隨著項目公司數目增長，我們於該等年度各年分別完成331個、517個及709個住宅物業單位。為了支持業務擴張，我們維持強大的供應網絡，於北美及亞洲等地每年平均與大約400個供應商合作。我們的財務表現反映此增長，效率持續提升。我們於二零二二年、二零二三年及二零二四年分別實現收入102.8百萬美元、120.7百萬美元及105.5百萬美元。同年，我們的毛利率由5.4%上升至7.7%，隨後再升至13.9%。此盈利能力的上升趨勢，讓我們得以從二零二二年錄得淨虧損0.3百萬美元，扭轉至二零二三年錄得純利6.2百萬美元以及於二零二四年錄得純利12.6百萬美元。

截至二零二五年五月三十一日止五個月，我們服務31家項目公司並已完成131個住宅物業單位。我們產生收入43.3百萬美元，毛利率為16.8%，並錄得淨虧損0.5百萬美元。

下表載列我們於往績紀錄期間按分部劃分的總收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年 (未經審核)		二零二五年	
	千美元	%	千美元	%	千美元	%	千美元	%	千美元	%
總承包	102,147	99.4%	119,953	99.4%	104,632	99.2%	57,252	99.6%	42,340	97.8%
物業規劃與設計	603	0.6%	732	0.6%	849	0.8%	258	0.4%	589	1.4%
銷售建築材料 ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	367	0.8%
總計	<u>102,750</u>	<u>100.0%</u>	<u>120,685</u>	<u>100.0%</u>	<u>105,481</u>	<u>100.0%</u>	<u>57,510</u>	<u>100%</u>	<u>43,296</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- (1) 我們於二零二五年向第三方客戶開始對外銷售時錄得銷售建築材料業務的收入，而截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，該等銷售主要為內部銷售，並未於本集團的層面確認為收入。於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，我們的建築材料銷售毛利率分別約為9.0%、30.0%及51.0%，而於截至二零二四年五月三十一日止五個月則約為76.0%。於截至二零二五年五月三十一日止五個月，內部及外部銷售毛利率分別約為77.0%及85.0%。

我們的優勢

我們相信我們擁有以下競爭優勢，使我們有別於競爭對手：

- 我們為美國智能物業建築解決方案市場的行業先驅，把握巨大市場機遇。
- 我們提供為各生態系統持份者服務的一站式解決方案。
- 我們利用智能技術及強大數據洞察力推出穩健WBS平台。
- 我們擁有對物業建築業的深入營運專業知識及強大供應鏈網絡。
- 我們開創高度可擴展的業務模式推動規模擴張。

概 要

- 我們具備深厚行業經驗及卓越執行往績紀錄的具遠見管理團隊。

我們的策略

我們擬通過實施以下業務策略及計劃以鞏固我們於物業建築業的市場地位：

- 持續加強我們智能物業建築平台的研發能力。
- 深化現有城市的市場滲透。
- 繼續進一步探索德克薩斯州以外及美國以外的新機會。
- 繼續擴大我們的供應網絡。
- 尋求潛在投資機會。

競爭格局

我們目前於三個市場經營：德克薩斯州的休斯頓、達拉斯及奧斯汀。

根據灼識諮詢，美國建築支出於二零一九年為1.4萬億美元，並於二零二四年增至2.1萬億美元，複合年增長率為8.4%。預計於二零二九年將達到2.8萬億美元，複合年增長率為5.9%。住宅板塊於過去數年經歷快速增長，由二零一九年的0.6萬億美元增至二零二四年的0.9萬億美元，複合年增長率為8.4%。該板塊於二零二四年佔總行業的42.9%，預計將繼續作為關鍵增長貢獻者的角色，於二零二九年達到1.3萬億美元，預計複合年增長率為7.6%。

美國智能物業建築行業經歷了快速擴張，這一增長受到數字建築技術進步所推動。其由二零一九年的14億美元增加至二零二四年的108億美元，複合年增長率為50.2%，並預計於未來五年內達到二零二九年的611億美元，複合年增長率為41.4%。

基於上述市場機遇，我們擬尋求誘人機會，以擴展至鳳凰城及奧蘭多等高增長城市。我們亦正積極探索美國境外擴張的機會，將加拿大、新加坡、雅加達（進軍東南亞的戰略切入點）列為潛在目標市場，我們選擇該等市場乃基於若干宏觀經濟標準，包括經濟增長、人均可支配收入、人口、城市化率以及合適土地供應的可供性及當地住宅物業市場條件。

儘管灼識諮詢將我們定位為美國首個一站式智能物業建築解決方案供應商，惟我們可能面臨其他市場參與者的競爭。

概 要

研究及開發

於往績記錄期間，我們將研發活動外包予一家位於中國北京的科技公司。該公司專注於企業級軟件及智能硬件開發。該團隊負責我們關鍵研發項目的執行。該等項目包括開發我們的數字平台（WBS平台）以及其他核心項目，例如人工智能機械人巡檢設備（WB機械狗）。該團隊提供端到端服務，涵蓋系統架構設計、模組規劃、程式設計、測試、部署、硬件整合以及持續的技術支援。

於[編纂]後，我們計劃逐步自現有外包研發模式轉型。我們計劃建立自身內部能力，並探索支援我們未來發展活動的替代安排。

有關我們研究項目的詳情，請參閱「業務—研究及開發—近期成果」。

客戶及供應商

本公司之主要客戶為關聯方以及第三方成立之項目公司。按項目公司分類，於二零二二年、二零二三年及二零二四年分別約21.3%、25.6%及21.8%以及截至二零二五年五月三十一日止五個月約24.8%的收入來自我們相應期間的最大項目公司客戶。於相同期間，我們約68.0%、68.8%、52.7%及67.8%的收入分別來自該期間最大的五大項目公司客戶。

按項目公司控股股東分類，本公司五大控股股東於二零二二年、二零二三年及二零二四年及截至二零二五年五月三十一日止五個月之收入分別佔本公司幾乎全部總收入。於該五大客戶中，來自屬我們關聯方的控股股東的收入分別佔我們同期總收入的約69.0%、57.8%、66.3%及26.8%。

於往績記錄期間，我們的大部分收入來自關聯方項目公司，因為我們原先作為垂直整合房地產平台的一部分營運。於我們劃分並專注於三項核心服務之後，該等關聯方公司仍然為我們的主要客戶，從而產生互惠互利且具有成本效益的項目。我們一直擴大我們的客戶群並使其多元化。於二零二五年，我們來自第三方客戶的收入顯著增加，反映出我們於深化與外部開發商及項目贊助商的合作方面取得進展。我們預期將繼續深化與第三方客戶的合作，以支持我們業務的長期增長及獨立性。於往績記錄期間，我們的關聯方客戶高度集中亦反映我們策略性聚焦於可配合我們的營運模式及產能的項目。於二零二一年至二零二四年，我們優先考慮營運穩定性，並與少數高質量外部合作夥伴合作。

我們的主要供應商為(i)分包商；及(ii)日常營運所需材料的供應商。我們擁有多元化的供應商基礎。於往績記錄期間，向最大供應商採購的金額分別佔各期間的銷售成本約13.0%、7.1%、5.5%及5.1%。於二零二二年、二零二三年及二零二四年，向五大供應商的採購分別佔我們銷售成本約32.7%、25.8%及20.4%，而截至二零二五年五月三十一日止五個月則佔20.9%。

概 要

風險因素

我們為一家於美國尋求於聯交所主板上市的一站式智能建築解決方案供應商。我們的業務及[編纂]涉及本文件「風險因素」中所載的若干風險。閣下在決定[編纂]我們的股份前，應仔細閱讀該章節的全部內容。我們相信我們面臨的最重大風險包括但不限於以下各項：

- 我們的行業為週期性，整體及當地經濟狀況的不利變動可能導致客戶對物業建築需求波動，進而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。
- 倘我們目前市場的物業建築行業衰退，地域集中度可能會對我們造成重大不利影響。
- 我們可能面臨進入新地域市場相關的挑戰及風險。
- 我們目前的客戶群高度集中，主要客戶數目有限，且可能於往績記錄期間之後持續面臨客戶集中度高的風險。
- 我們目前及未來的WBS平台可能無法獲客戶廣泛接受，我們亦可能無法應對技術變革、客戶需求及偏好的改變，或開發新的產品及功能。
- 智能物業建築行業正在演變，發展方向可能與我們的預期不符。倘可行市場未如我們所預期進一步擴展，或其發展速度較預期緩慢，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。
- 我們依賴高級管理層及其他關鍵僱員的持續服務，任何該等人員的流失都可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。
- 我們過往的財務增長（包括收入及利潤率增長）可能無法反映我們未來的財務表現。倘我們無法有效管理我們的增長，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。
- 我們可能會因提供與項目融資相關的擔保而產生財務擔保負債，一旦觸發，可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

有關我們的風險因素的詳情，請參閱「風險因素」，我們敦促閣下在[編纂]我們的股份前閱讀全文。

概 要

主要財務資料摘要

下表載列本公司於往績記錄期間的綜合財務資料摘要，乃摘錄自載於附錄一的會計師報告。下文載列的綜合財務數據摘要應與本文件中的綜合財務報表（包括相關附註）一併閱讀，並以其為整體參考。本公司綜合財務資料已根據國際財務報告準則編製。

綜合損益表中的選定項目

下表載列我們於二零二二年、二零二三年、二零二四年以及截至二零二五年五月三十一日止五個月的綜合損益及其他全面收益表的摘要：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年 (千美元)	二零二四年	二零二五年
	(未經審核)				
收入	102,750	120,685	105,481	57,510	43,296
銷售成本	(97,190)	(111,405)	(90,871)	(52,761)	(36,023)
毛利	5,560	9,280	14,610	4,749	7,273
其他收入以及其他收益及虧損	(3,110)	1,897	4,645	878	(5,643)
行政開支	(2,114)	(2,459)	(2,402)	(986)	(1,107)
分銷及銷售開支	(253)	(210)	(286)	(84)	(126)
研發開支	(360)	(360)	(360)	(150)	(150)
融資成本	(22)	(159)	(145)	(64)	(66)
[編纂]開支	-	-	-	-	(670)
除稅前(虧損)溢利	(299)	7,989	16,062	4,343	(489)
所得稅開支	(48)	(1,785)	(3,487)	(971)	(42)
年／期內(虧損)溢利及 全面(開支)收益總額	(347)	6,204	12,575	3,372	(531)

收入

於所示期間，我們的收入來自三項主要服務，即物業規劃及設計、總承包以及建築材料銷售。下表載列於所示期間按業務分部劃分的收入明細（按絕對金額及其佔總收入的百分比列示）：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年		二零二五年	
	(千美元，除百分比外)						(未經審核)			
於一段時間確認總承包服務.....	102,147	99.4%	119,953	99.4%	104,632	99.2%	57,252	99.6%	42,340	97.8%
於某一時點確認物業規劃及 設計服務.....	603	0.6%	732	0.6%	849	0.8%	258	0.4%	589	1.4%
建築材料銷售.....	-	-	-	-	-	-	-	-	367	0.8%
總計.....	102,750	100.0%	120,685	100.0%	105,481	100.0%	57,510	100.0%	43,296	100.0%

概 要

下表載列於所示期間按地理位置劃分的收入明細（按絕對金額及其佔總收入的百分比列示）：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年		二零二五年	
	(千美元，除百分比外)						(未經審核)			
休士頓	70,950	69.05%	90,400	74.79%	70,751	67.07%	40,318	70.11%	27,161	62.73%
達拉斯	25,498	24.80%	29,199	24.19%	27,086	25.68%	13,764	23.93%	13,888	32.08%
奧斯汀	6,302	6.13%	1,086	0.90%	7,644	7.25%	3,428	5.96%	2,247	5.19%
總計	102,750	100.0%	120,685	100.0%	105,481	100.0%	57,510	100.00%	43,296	100.00%

毛利及毛利率

於二零二二年、二零二三年及二零二四年，我們的毛利分別為5.6百萬美元、9.3百萬美元、14.6百萬美元。截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月，我們的毛利分別為4.7百萬美元及7.2百萬美元。於二零二二年、二零二三年及二零二四年以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月，我們的毛利率分別為5.4%、7.7%、13.9%、8.3%及16.8%。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年		二零二五年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(千美元，除百分比外)						(未經審核)			
總承包服務	5,532	5.4%	9,246	7.7%	14,570	13.9%	4,651	8.1%	6,860	16.2%
規劃及設計服務	28	4.6%	34	4.6%	40	4.7%	98	38.0%	103	17.5%
建築材料銷售	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	310	0%
總計	<u>5,560</u>	<u>5.4%</u>	<u>9,280</u>	<u>7.7%</u>	<u>14,610</u>	<u>13.9%</u>	<u>4,749</u>	<u>8.3%</u>	<u>7,273</u>	<u>16.8%</u>

經調整純利

過往，我們為若干屬關聯方或第三方的項目擁有人所產生的項目貸款提供財務擔保，於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及截至二零二五年五月三十一日的金額分別為74.4百萬美元、105.1百萬美元、119.4百萬美元及144.9百萬美元。本集團並無就該等擔保收取任何代價。因此，於同期，我們已確認財務擔保合約初始確認的虧損，金額分別為5.7百萬美元、2.9百萬美元、1.3百萬美元及7.8百萬美元，並記入「其他收入以及其他收益及虧損」。此外，我們確認的財務擔保收入分別為2.3百萬美元、4.0百萬美元、5.2百萬美元及1.9百萬美元。有關進一步詳情請參閱本文件「附錄一—會計師報告—綜合財務報表附註—附註[7]其他收入以及其他收益及虧損」及「附註[25]財務擔保負債」。

概 要

該等擔保對我們過去的財務業績有明顯影響，然而，我們的董事承諾於我們[編纂]前將會解除所有該等財務擔保。為了讓[編纂]更清楚了解我們的經營業績，我們亦呈列經調整溢利，其不包括該等擔保的淨影響。我們相信，此經調整後數字有助於作出更有意義的同期比較。然而，我們呈列此項計量可能無法與其他公司呈列的類似計量進行比較。採用計量作為分析工具存在局限，閣下不應將其與根據國際財務報告準則報告的經營業績或財務狀況的分析分開看待或作為替代。下表載列我們的經調整業績：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年 (千美元)	二零二四年	二零二五年
				(未經審核)	
年／期內(虧損)溢利	(347)	6,204	12,575	3,372	(531)
經以下項目調整：					
財務擔保初始確認虧損	5,737	2,853	1,325	1,325	7,757
財務擔保收入	(2,287)	(3,970)	(5,157)	(1,916)	(1,910)
年／期內經調整溢利／(虧損)	<u>3,103</u>	<u>5,087</u>	<u>8,743</u>	<u>2,781</u>	<u>5,316</u>

綜合財務狀況表的選定項目

下表載列截至所示日期我們的流動資產及負債：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年 (千美元)	二零二五年
流動資產				
貿易應收款項	9,008	9,346	21,812	22,846
應收關聯公司款項	7,292	–	1,693	7,799
合約資產及合約成本	6,928	10,708	10,789	10,575
按金及預付款項	1,678	2,231	3,089	3,597
銀行結餘及現金	2,531	7,147	9,304	3,289
總流動資產	<u>27,437</u>	<u>29,432</u>	<u>46,687</u>	<u>48,106</u>
流動負債				
貿易應付款項	14,870	8,230	8,894	5,119
合約負債	3,559	1,637	7,433	6,568
其他應付款項及應計費用	1,132	1,775	3,033	3,685
應付關聯公司款項	–	2,834	–	–
財務擔保負債	7,311	7,005	3,858	10,276
租賃負債	109	388	317	426
總流動負債	<u>26,981</u>	<u>21,869</u>	<u>23,535</u>	<u>26,074</u>
流動資產／(負債)淨額	<u>456</u>	<u>7,563</u>	<u>23,152</u>	<u>22,032</u>

概 要

綜合現金流量表的選定項目

下表載列所示期間的選定現金流量表資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年 (千美元)	二零二四年	二零二五年
				(未經審核)	
經營活動(所用)現金淨額	(4,777)	(5,172)	7,173	7,350	(376)
投資活動所得(所用)現金淨額	2,612	6,954	(2,182)	(5,964)	(6,314)
融資活動(所用)現金淨額	(152)	2,834	(2,834)	-	(77)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(2,317)	4,616	2,157	1,386	(6,015)
年/期初的現金及現金等價物	4,848	2,531	7,147	7,147	9,304
年/期末的現金及現金等價物	2,531	7,147	9,304	8,533	3,289

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們主要以營運所得現金撥付現金需求。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，我們的現金及現金等價物分別為2.5百萬美元、7.1百萬美元、9.3百萬美元及3.3百萬美元。我們的現金及現金等價物僅包括銀行存款。

歷年來，經營活動現金流出的主要原因為業務增長導致貿易應收款項及合約資產增加，以及合約負債或貿易應付款項減少，兩者合計抵銷了經營現金流入。

主要財務比率

下表載列我們於所示期間的主要財務比率：

	截至十二月三十一日			截至
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	五月三十一日 二零二五年
流動比率 ⁽¹⁾	1.02	1.35	1.98	1.87
速動比率 ⁽²⁾	1.02	1.35	1.98	1.87
利息覆蓋率 ⁽³⁾	(12.59)	51.25	111.77	(6.41)

附註：

- (1) 流動比率等於流動資產除以流動負債。
- (2) 速動比率等於流動資產減存貨除以流動負債。
- (3) 利息覆蓋率等於除利息及稅項前溢利除以利息。

概 要

[編纂]統計數據

下表的統計數據乃基於[編纂]已完成及根據[編纂]已發行[編纂]股股份的假設得出。

	根據[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元	根據[編纂] 每股[編纂] [編纂]港元
股份的市值 ⁽¹⁾	[編纂]百萬港元	[編纂]百萬港元
每股[編纂]的未經審核[編纂]經調整 有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]港元	[編纂]港元

- (1) 市值的計算方式乃基於預計緊隨[編纂]完成後將予發行的[編纂]股股份（假設[編纂]未獲行使）。
- (2) 每股[編纂]的未經審核[編纂]經調整有形資產淨值乃經「附錄二—未經審核[編纂]財務資料」所述調整後及基於已按各自的[編纂][編纂]港元及[編纂]港元發行[編纂]股股份達致，並假設根據[編纂]於二零二五年[•]發行股份，惟並未計及(i)行使[編纂]時可能配發及發行的任何股份，或(ii)根據授予董事的配發及發行或購回股份的一般授權，本公司可能配發及發行或購回的任何股份。

有關進一步詳情，請參閱「附錄二—未經審核[編纂]財務資料—A.本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值報表」。

[編纂]開支

我們的[編纂]指與[編纂]及[編纂]有關的專業費用、[編纂]及其他費用。假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），且並無行使[編纂]，我們估計我們的[編纂]將約為[編纂]美元，佔我們[編纂]約[編纂]%，其中[編纂]美元直接歸因於我們發行[編纂]，並將予以資本化及攤銷，而約[編纂]美元已經或預期將於二零二五財年於綜合收益表中扣除。我們估計的[編纂]包括(i)[編纂]相關開支約[編纂]美元，(ii)[編纂]約[編纂]美元，及(iii)非[編纂]相關開支約[編纂]美元，包括法律顧問、申報會計師及其他專業人士的專業費用。上述[編纂]為截至最後實際可行日期的最佳估計，僅供參考，實際金額可能與該估計有所出入。

本公司董事預期該等費用不會對本公司截至二零二五年五月三十一日止期間的經營業績造成重大影響。

概 要

未來計劃及[編纂]

我們估計[編纂][編纂]將約為[編纂]港元，當中假設[編纂]為每股股份[編纂]港元（即[編纂]範圍介乎每股股份[編纂]港元至[編纂]港元的中位數），經扣除我們就[編纂]已付及應付的[編纂]及估計[編纂]。我們擬將[編纂][編纂]用於以下用途：

- 約[編纂]%（或[編纂]港元）預計將用於提升我們智能建築平台的研發能力；
- 約[編纂]%（或[編纂]港元）預計將用於透過擴充銷售團隊及多渠道營銷計劃深化現有城市的市場滲透率，專注於我們現有的主要市場，同時建立數字化形象，為擴大品牌知名度及爭取客戶奠定基礎；
- 約[編纂]%（或[編纂]港元）的[編纂]預計將用於支持我們擴大國內外新城市的版圖，為期五年；
- 約[編纂]%（或[編纂]港元）預計將用於擴展我們的海外供應商網絡，為期五年，以達致供應鏈多元化及優化採購成本的雙重目標；
- 約[編纂]%（或[編纂]港元）將撥作策略投資用途，以支持我們的長期增長計劃；
- 約[編纂]%（或[編纂]港元）預計將用作營運資金及一般企業用途。

股息

於往績記錄期間，概無已派付或建議派付股息，亦無建議派付任何股息。我們並無固定派息比率。

我們為一間根據特拉華州法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的支付及金額將部分取決於我們自附屬公司收取的股息。根據特拉華州普通公司法，可以盈餘（淨資產超過已發行股份總面值的部分）支付股息，或倘無盈餘，則以本財政年度及前一財政年度的純利支付股息。股息必須由董事會宣派，倘公司因分派股息而導致破產，則不得支付股息。雖然支付現金股息一般不被視為證券要約或銷售，但以額外證券（即股票股息）形式支付的任何股息可能須遵守美國證券法的登記與披露規定，除非適用豁免。

概 要

無重大不利變動

董事相信，截至本文件日期，自二零二五年五月三十一日（即最近期經審核綜合財務報表之日期）以來，本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自二零二五年五月三十一日以來，並無發生任何會對本文件附錄一會計師報告所載資料造成重大影響的事件。

COVID-19疫情最初於二零二零年年初爆發，隨後蔓延至全球各地，導致各行各業及包括美國在內眾多國家的業務營運、供應鏈及經濟活動遭受嚴重干擾。疫情帶來的影響自二零二零年一直持續至二零二三年，許多行業經歷營運中斷及不確定性。

然而，於往績記錄期間，COVID-19疫情並無對我們於美國的業務造成任何重大不利影響。在整個此段期間，我們的總承包業務基本上不受影響，項目交付進度或員工團隊並無受到重大干擾。事實上，我們的收入及竣工單位數量均出現增長。我們的收入自二零二二年的102.8百萬美元增至二零二三年的120.7百萬美元，而竣工單位數量自二零二二年的331個增至二零二三年的517個。鑒於上述情況，我們認為COVID-19疫情並無對我們於往績記錄期間的營運、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

釋 義

於本文件，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載涵義。

「會計師報告」	指	德勤•關黃陳方會計師行所編製的會計師報告，其中詳情載於本文件附錄一
「聯屬人士」	指	直接或間接控制或受該特定人士控制或與另一名特定人士受直接或間接共同控制的任何其他人士
「會財局」	指	香港會計及財務匯報局
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「董事會多元化政策」	指	本公司董事會多元化政策
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放進行正常銀行業務的日子，且該日並非星期六、星期日或香港公眾假期
「公司細則」	指	本公司的公司細則（經不時修訂），其摘要載於「附錄三一組織章程文件及特拉華州普通公司法摘要」
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「公司註冊證書」	指	自二零二五年一月二十三日起生效的本公司經修訂及重列的公司註冊證書，其摘要載於「附錄三一組織章程文件及特拉華州普通公司法摘要」
「灼識諮詢」或「行業顧問」	指	灼識行業諮詢，我們的行業顧問及獨立第三方
「灼識諮詢報告」	指	本公司委託灼識諮詢就本文件編製的獨立市場研究報告
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，就本文件而言（除非另有註明），不包括香港、澳門及台灣
[編纂]	指	[編纂]

釋 義

「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	AIWB INC.，一家於二零二五年一月二十三日根據美國特拉華州法律註冊成立的有限責任公司，並於二零二五年四月二十五日轉換為法團
「一致行動人士」	指	Nanafu Medical、Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital，而「一致行動人士」亦指其中任何一方
「一致行動協議」	指	Nanafu Medical、Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital訂立日期為二零二一年一月一日的一致行動協議，據此，各方同意自彼等各自註冊成立日期起，除非經各方書面同意終止，否則各方須就任何共同持有或控制的附屬公司或聯屬公司的管治、投資、收購、處置及其他關鍵決策一致行動。詳情請參閱本文件「歷史、發展及公司架構 – 一致行動協議」
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「組織章程文件」	指	公司註冊證書及公司細則
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義，除文義另有所指外，指 Nanafu Medical、Nanafu Texas Investment、喬先生、Doudou and Shaozi、李女士、Wan Pacific Capital及萬先生
「COVID-19」	指	冠狀病毒疫情，由嚴重急性呼吸道症候群冠狀病毒2 (SARS-CoV-2) 引起的冠狀病毒病的全球疫情
「董事」	指	本公司董事，包括所有執行董事及獨立非執行董事
「Doudou and Shaozi」	指	Doudou and Shaozi LLC，一家於二零一六年十一月二十九日根據美國德克薩斯州法律註冊成立的有限責任公司，由李女士及我們的其中一名控股股東全資擁有
「特拉華州普通公司法」	指	特拉華州普通公司法

釋 義

「交易所參與者」	指	(a)根據香港聯交所規則可於或透過香港聯交所進行交易的人士；及(b)其姓名記入香港聯交所備存的名單、登記冊或名冊，作為可於或透過香港聯交所進行交易的人士
「極端情況」	指	香港任何政府機關於八號或以上颱風訊號改掛為三號或以下颱風訊號前公佈，因公共交通服務嚴重受阻、廣泛地區水浸、嚴重山泥傾瀉、大規模停電或任何其他惡劣情況而出現的「極端情況」
「FASTER」	指	我們內部開發並整合到WBS平台的系統
[編纂]	指	[編纂]
「香港結算一般規則」	指	經不時修訂或修改的香港結算一般規則，及（倘文義允許）應包括香港結算運作程序
「[編纂]」	指	[編纂]及[編纂]
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司（或本公司及其任何一家或多家附屬公司，視情況而定）
「指南」	指	聯交所發出的新上市申請人指南（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]

釋 義		
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	分別為港元及港仙，香港法定貨幣
「香港上市規則」或 「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]

釋 義		
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則會計準則，其中包括國際會計準則理事會及國際會計準則所頒佈的準則、修訂及詮釋以及國際會計準則委員會發佈的詮釋
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非本公司關連人士(定義見香港上市規則)的任何實體或個人
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「國稅局」	指	美國國稅局
[編纂]	指	[•]
[編纂]	指	[•]
[編纂]	指	[•]
「最後實際可行日期」	指	二零二五年七月二十二日，即本文件刊發前就確定當中 所載若干資料的最後實際可行日期
[編纂]	指	股份於香港聯交所主板[編纂]
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
[編纂]	指	[編纂]

釋 義

「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	香港聯交所經營的股票交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM並與其平行運作
「李女士」	指	李丹婷女士，我們的共同創辦人、執行董事兼首席營運官以及我們的其中一名控股股東
「喬先生」	指	喬廷夫先生，我們的共同創辦人、執行董事、董事會主席兼首席執行官以及我們的控股股東之一
「萬先生」	指	萬斌先生，WB Texas Consulting及Wan Pacific的董事以及我們的其中一名控股股東
「Nanafu Medical」	指	Nanafu Medical Service LLC，於二零一五年八月三日根據美國德克薩斯州法律註冊成立的有限責任公司，由喬先生間接全資擁有，亦為我們的控股股東之一
「Nanafu Texas Investment」	指	Nanafu Texas Investment Inc，於二零二零年十一月二十三日根據美國德克薩斯州法律註冊成立的公司，由喬先生全資擁有，為我們的控股股東之一
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「職業安全與健康管理局」	指	職業安全與健康管理局
[編纂]	指	[編纂]

釋 義

[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「研發」	指	研究與開發
「S規例」	指	美國證券法S規例
「相關人士」	指	本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、其或本公司各自的任何董事、監事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問或代表或[編纂]涉及的任何其他人士
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備[編纂]而進行的重組安排，詳情載於本文件「歷史、發展及公司架構—重組」一節
「美國證交會」	指	美國證券交易委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司每股面值0.001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
[編纂]	指	[編纂]
「獨家保薦人」	指	浦銀國際融資有限公司
「工程進度追蹤」	指	我們WBS平台上設計與施工模組下的子模組，提供的主要功能包括：設定單元層級的里程碑範本（單元計劃）、指派施工人員及項目經理，以及更新工地進度

釋 義		
「穩定價格操作人」	指	[•]
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「往績記錄期間」	指	包括截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及二零二五年五月三十一日止五個月的期間
「庫存股份」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及所有受其管轄地區
「美國公認會計原則」或「公認會計原則」	指	美國公認會計原則
「美國法律顧問」	指	Winston & Strawn LLP，我們的美國法律顧問
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法（經修訂）
「美國證券交易法」	指	一九三四年美國證券交易法（經修訂）及據此頒佈的規則及條例
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「單元計劃」	指	是我們WBS平台上設計與施工模組下的子模組，提供的主要功能包括：設定單元層級的里程碑範本
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「增值稅」	指	增值稅
「Wan Bridge Group」	指	Wan Bridge Group，一家於二零一六年十月十三日根據美國德克薩斯州法律註冊成立的有限責任公司，由我們的控股股東之一Nanafu Medical持有67%權益。因此，根據上市規則，為本公司的關連人士

釋 義

「Wan Pacific」	指	Wan Pacific Real Estate Development LLC，一家於二零一六年十月十三日根據美國德克薩斯州法律註冊成立的有限責任公司，並為我們的全資附屬公司
「Wan Pacific Capital」	指	Wan Pacific Capital Management LLC，一家於二零一六年十月四日根據美國德克薩斯州法律註冊成立的有限責任公司，由萬先生以及我們的其中一名控股股東全資擁有
「WB Home」	指	WB Home LLC，一家於二零一八年四月三日根據美國德克薩斯州法律註冊成立的有限責任公司，並為我們的全資附屬公司
「WB Texas Consulting」	指	WB Texas Consulting LLC，一家於二零二一年四月二十四日根據美國德克薩斯州法律註冊成立的有限責任公司，並為我們的全資附屬公司
「WBS」	指	Wan Bridge System
「Welltower」	指	Welltower Inc.，一家特拉華州公司，連同其繼承人（無論是通過合併、業務合併、出售資產、重新註冊成立、綜合、資本重整、清盤、兼併或類似交易或其他方式）及承讓人
[編纂]	指	[編纂]
[編纂]	指	[編纂]
「%」	指	百分比

除非明確說明或文義另有所指，否則本文件中的所有資料及數據均截至最後實際可行日期。

於本文件內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則所賦予的涵義。

本文件所載的若干金額及百分比數字已作出約整調整。因此，若干表格所示的的總計數字未必是彼等之前數字的算術總和。任何表格或圖表所列的總數與所列金額總和之間的任何差異，均為約整調整所致。

技術詞彙

本詞彙表載有本文件所採用與我們相關的詞彙。因此，該等詞彙及其涵義未必與該等詞彙的標準行業涵義或用法相符。

「人工智能」	指	人工智能
「AES」	指	高級加密標準
「AES-256加密」	指	幾乎不可破解的對稱金鑰加密演算法，使用256位元金鑰將純文字或數據轉換為密碼
「審計追蹤」	指	在WBS平台內有關用戶操作及系統變更的安全且帶有時戳之記錄，有助於捕獲由 誰人 執行操作、操作 內容 以及發生 時間 等詳細資料，從而更輕易驗證活動、支援問題解決並有助符合合規性及審計要求
「建築許可」	指	由當地政府或相關機關出具的官方授權，允許開發商或建築商開始施工。該許可確保建築項目符合當地建築規範、法律、分區規例以及安全及環境標準
「藍圖」	指	詳細的技術圖則或規劃，當中概述物業的設計、規格及結構，用作指導項目開發及執行的策略計劃或詳細大綱
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「數據分析」	指	對龐大及多元化數據集採用先進分析技術以發掘隱藏模式、未知相關性、市場趨勢、客戶喜好以及可協助機構作出更明智商業決策的其他有用資料
「點陣雲圖」	指	由感測器生成的點之滙集。該等滙集可能非常稠密且包含大量的點，從而能對物業創建高度細緻的三維呈現
「繪製報告」	指	於建築階段定期編製的報告，列出指定期間內已完成的工作、相關成本及付款請求，通常提交予貸款人、投資者或項目擁有人，以支持根據項目融資或貸款額度而釋放有關建築資金

技術詞彙

「平面圖」	指	從上方視角按比例繪製的單位圖則，提供結構內佈局及空間關係的視覺展現，顯示結構內某一樓層的房間、空間及其他物理特徵之間的關係，從而可清楚了解不同區域如何連接及相互作用
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「保證最高價格」	指	保證最高價格
「保證最高價格建築合約」	指	總承包商與項目擁有人訂立的保證最高價格合約協議，規定項目建築工程的最高成本
「業委會」	指	業主委員會
「HTTP」	指	超文本傳輸通訊協定，用於分散式、協作式、超媒體資訊系統的互聯網協定套件模型應用程式層通訊協定
「LiDAR」	指	光探測與測距，一種透過雷射脈衝瞄準物體或表面並測量反射光返回接收器所需時間以確定範圍的遙感方法。收集所得數據用於生成所掃描環境的精確三維呈現
「留置權豁免」	指	承包商、分包商或供應商確認收到付款並放棄對已收取金額提出留置權的權利的法律文件。該文件為業主及總承包商提供保障，確保一旦付款後即不能再對該筆指定金額提出留置權索賠
「採購訂單」	指	採購訂單
「PDF」	指	可攜式文件格式，制定ISO 32000標準，乃由Adobe於一九九二年創建的一種文件格式，以獨立於應用程式軟件、硬件及作業系統的方式呈現文檔，包括文字格式及圖像
「SEO」	指	搜尋引擎優化，乃提高網站在搜尋引擎自然搜尋結果中可見度之做法
「獨立屋」	指	獨立式住宅房屋，建於自有地塊上，並且不與任何其他住宅單位共用結構組件

技術詞彙

「工地評估」	指	評估建議項目的具體位置之過程，其涉及評估可能影響物業設計及功能的各種物理、環境及監管因素
「TLS 1.2」	指	傳輸層安全協定版本1.2，一種旨在提供互聯網通訊安全的加密協定。此協定允許用戶與網站之間進行加密及安全的線上通訊，旨在保護透過互聯網傳輸的數據，並降低傳輸過程中被竊聽、篡改及偽造訊息的風險
「聯排別墅」	指	多層住宅房屋，與一幢或多幢相連住宅房屋共用一個結構部件，惟每幢住宅房屋均有自身地面入口

前 瞻 性 陳 述

本文件包含前瞻性陳述。本文件中除歷史事實陳述外的所有陳述，包括但不限於有關我們未來財務狀況、我們的策略、計劃、目的、目標及我們參與或尋求參與的市場的未來發展的陳述，均為前瞻性陳述，包括任何前後或包含「相信」、「預期」、「估計」、「推測」、「旨在」、「有意」、「將會」、「或會」、「計劃」、「認為」、「預計」、「尋求」、「應該」、「可能」、「會」、「繼續」或類似表述的陳述或其反面。該等前瞻性陳述涉及已知和未知的風險、不確定性及其他因素，其中有些因素超出我們的控制範圍，可能導致我們的實際結果、績效或成就或產業業績與前瞻性陳述明示或暗示的任何未來結果、績效或成就有重大差異。該等前瞻性陳述是基於我們目前和未來的商業策略以及未來營運環境的許多假設。可能導致我們的實際績效或成就與前瞻性陳述有重大差異的重要因素包括(其中包括)以下各項：

- 一般政治及經濟狀況；
- 我們的業務前景，以及我們成功執行業務計劃和策略的能力；
- 智能物業建築行業及我們營運所在或有意擴展至的市場的未來發展、趨勢及情況；
- 我們的資本支出計劃；
- 我們競爭對手的行動和發展；
- 我們的財務狀況及表現；
- 我們的股息政策；
- 中央及地方政府的法律、規則及規例，以及相關政府機關對於本公司業務各方面及業務計劃的規則及規例及政策的任何變更；
- 利率、外匯匯率、股票價格或其他匯率或價格的變動或波動，包括與我們營運所在的美國、產業及市場有關的變動或波動；
- 我們可能尋求的各種商業機會；及
- 資本市場的發展、全球經濟狀況的變化以及全球金融市場的重大波動。

前 瞻 性 陳 述

可能導致實際表現或結果大為不同之其他因素包括但不限於本文件「風險因素」及其他章節所論述者。閣下謹請不要過度依賴該等前瞻性陳述，該等陳述僅反映我們管理階層截至本文件日期的觀點。我們不承擔因新資料、未來事件或其他原因而更新或修改任何前瞻性陳述的義務。鑒於該等風險、不確定性和假設，本文件中討論的前瞻性事件可能不會發生。本文件所載的所有前瞻性陳述均以本節載列的警示性陳述為準。

風 險 因 素

閣下[編纂]我們的股份前，應審慎考慮本文件的全部資料，尤其是下文所述風險及不確定因素。發生下列任何事件均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。務請 閣下特別注意，我們為於特拉華州註冊成立的公司，而我們的主要業務在美國進行，受管轄的法律及監管環境在部分方面與其他國家有所不同。倘發生任何該等事件，我們的股份[編纂]可能下跌，而 閣下可能損失全部或部分[編纂]。

與我們的業務及行業有關的風險

我們的業務高度依賴美國物業建築行業，尤其是德克薩斯州，因此，我們可能會受到經濟及整個物業建築行業支出變化的重大影響。

我們的業務營運及財務表現與美國物業建築行業的整體健康及活動水平息息相關。物業建築行業整體可能受到多種因素的負面影響，包括經濟放緩、經濟政策收緊、金融及信貸市場波動、進口貨品關稅、匯率疲弱、通貨膨脹上升、利率上漲、供應鏈中斷、勞工短缺、商品價格、房屋需求以及縮減政府支出的政策。眾多因素皆可能影響物業建築行業的發展，因此，很難預測需求將於何時及如何大幅發展。我們尤其依賴德克薩斯州物業建築市場的表現。因此，任何經濟衰退、波動或其他可能導致物業供過於求或我們目前或計劃營運所在州份或城市的物業需求下降的不利因素，都可能對我們的現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的行業為週期性，整體及當地經濟狀況的不利變動可能導致客戶對物業建築需求波動，進而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

物業建築行業為週期性，且需求會因我們無法控制的狀況所帶動的經濟變化而波動，包括就業水平、工作及個人收入增長、人口增長所帶來的房屋需求、家庭組成及其他人口結構變化、消費者信心、金融系統及信貸市場的穩定性、通貨膨脹及利率。我們主要服務私人發展商及投資者，彼等的項目決策很大程度上取決於物業建築市場狀況、融資可得性，以及客戶對新開發項目的需求。經濟衰退或金融市場波動可能導致物業建築的資本投資減少，造成項目取消、延遲或預算縮減，直接影響對我們服務的需求。

整體而言，倘不利的經濟狀況削弱我們核心或目標市場的需求，我們可能會面臨項目數量減少、定價能力受限以及競爭加劇，從而對我們的業務營運、財務狀況及增長前景造成不利影響。

風險因素

倘我們目前市場的物業建築行業衰退，地域集中度可能會對我們造成重大不利影響。

我們的業務策略專注於總承包、規劃及設計以及銷售建築物料。於往績記錄期間，我們的營運存在部分地域集中的情況。例如，我們的物業建築行業務全部集中於德克薩斯州。經營所在區域長期經濟衰退可能對我們的業務、前景、流動資金、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，且影響可能遠高於其他規模更大、業務更為多元化及地理分佈更廣的總承包商。

我們可能面臨進入新地域市場相關的挑戰及風險。

我們亦計劃策略性地進一步滲透其他高增長城市，例如鳳凰城及奧蘭多。我們亦積極尋求擴展至美國以外的機會，以加拿大、新加坡、雅加達（為進軍東南亞的戰略據點）為潛在目標市場。由於我們對當地法規慣例及習俗、客戶偏好及行為、當地承包商及供應商的可靠性、商業慣例及經營環境可能不甚熟悉，拓展至新地理位置涉及不確定因素及挑戰。例如，美國各州及地區均具備其各自的一套建築法規、規定及許可申請程序。要掌握該等不同的要求，必須具備全面的知識並謹慎遵循。違反當地政策及指引可能會導致項目延誤、成本上升，以及面臨潛在的行政及法律責任。

當我們拓展新市場時，我們需要一定數量的資本及資源來履行營運責任。我們可能無法管理與業務擴張相應的勞動力增長，從而出現資本限制、施工延誤及缺乏專業人員等問題。我們通常需要與該等市場的分包商建立新關係，但無法保證我們能以符合成本效益且及時的方式，甚至是否能順利建立該等關係。此外，我們可能需要建立新的運輸及配送網絡。任何該等因素都可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

新地域市場通常都有已建立關係及市場知識的當地總承包商。在根深蒂固的市場中與該等競爭對手競爭，我們可能需要提供更具競爭力的價格或更優質的服務，這可能會影響我們的利潤率。我們無法保證在新市場的營運能取得成功，亦無法保證我們有能力拓展更多新市場。

我們目前的客戶群高度集中，主要客戶數目有限，且可能於往績記錄期間之後持續面臨客戶集中度高的風險。

於往績記錄期間，我們大部分收入均來自有限數目的客戶。於往績記錄期間各期間內，來自我們五大客戶（按項目公司的控股股東分類）的收入分別佔我們總收入的約100%、100%、100%及100%。於該五大客戶中，來自我們的關聯方的收入分別佔我們總收入的約69.04%、57.77%、66.34%及26.83%。有關進一步詳情，請參閱「業務—我們的客戶—我們的主要客戶」。

風險因素

儘管我們計劃擴大且多元發展客戶群，惟在可預見的未來，我們預計大部分的收入仍將持續來自包括關聯方在內的主要客戶。具體而言，我們的業務表現一直均與關聯方客戶的業務發展及採購需求密切掛鉤，且很可能會繼續如此。失去一個或多個主要客戶或未能擴大客戶群均可能對我們的收入、經營業績及整體業務前景造成重大負面影響。

我們的利潤因項目而異，並取決於各項協議的協商條款。我們未來的表現未必能與過去的表現同樣優異。

我們的業務以項目為基礎，不同項目的盈利能力會因應協商合約條款、項目複雜性及市場狀況而有所不同。工作範圍、價格結構、付款條件及項目規格待主要合約條款可能因項目而異。在投標過程中，我們會對項目規格與價格進行詳細分析，並經常與發展商進行協商，以優化項目結構、交付時間及材料規格。然而，我們無法保證我們將獲准實施自訂的結構優化及採購策略。此外，客戶預算、材料成本、勞動力供應及整體市場狀況等因素均難以預測，且超出我們的控制範圍。因此，我們無法保證我們過去的盈利能力能在未來的項目中重現。

預估的項目成本可能不準確，因此我們面臨固定價格項目成本超支及利潤降低的風險。倘項目出現成本超支，將對我們的利潤及財務表現造成不利影響。

作為總承包商，我們通常會與客戶簽訂保證最高價格（保證最高價格）合約，項目價格在合約簽訂前根據預估的時間及成本決定。儘管我們利用WBS平台管理成本及施工進度，但我們無法保證實際的項目進度及費用能與該等預估一致。倘預估不準確，或有任何不可預見的因素導致有關時間及成本大幅增加，我們可能面臨成本超支，並可能需要向客戶賠償。這將導致利潤率降低，並可能對我們的財務表現造成重大不利影響。

我們依賴供應商及分包商履行合約責任。倘我們無法確保彼等持續遵守我們的品質標準或持續提供可靠的供應及服務，將對我們的業務造成不利影響。

作為總承包商，我們的營運高度依賴重要建築材料的及時可靠供應，包括砂礫、混凝土、木材、石膏板及其他常用建築材料。儘管我們實施嚴格的供應商甄選流程，並維持品質管理系統以確保我們能取得高品質材料，但我們無法保證供應商能持續遵守我們的品質標準。同時，由於我們並未與供應商簽訂長期合約，且按需管理採購訂單的材料，因此我們無法保證未來項目能持續以有利價格及品質獲得穩定供應。供應或成本的任何重大波動均可能直接影響項目進度、預算及整體盈利能力。

風 險 因 素

我們的業務及營運亦高度依賴我們的分包商。我們在WBS平台上設有分包商名單。當需要分包商服務時，我們會向彼等提供建築圖紙，並傳達與客戶協議中的相關資料以確保一致，並將工作分配予分包商。潛在的分包商及供應商須提交必要文件，例如執照、安全記錄及過往項目績效，以驗證彼等的資格及能力。通過資格預審後，我們會邀請獲挑選的供應商根據詳細的項目範疇提交競標方案，並通過我們的WBS平台進行評估。對於高度專業或關鍵服務，我們會與獲挑選的供應商進行直接磋商，並提供文件證明，以確保問責性及項目目標保持一致。儘管我們對分包商進行全面評估，並執行嚴格的品質管理系統以維持高品質標準，但我們無法保證分包商將完全遵守我們的品質標準。倘供應商或分包商未能達標，且我們無法及時取得同等或更佳的替代方案，可能會導致項目延誤、成本增加及潛在的合約責任。該等中斷可能對我們的業務營運、財務狀況、增長前景及整體市場競爭地位造成重大不利影響。

我們依賴與客戶的策略性合作關係以推動我們的業務增長及於新地域市場的拓展。

我們於往績記錄期間的大部分業務及未來擴展策略取決於少數關鍵客戶。我們持續尋求與現有客戶及其他合格投資者合作，以拓展新地域市場。例如，我們在美國全國的預期增長主要由與Welltower的策略合作推動。倘我們與關鍵合作夥伴的關係轉弱，或該等合作夥伴大幅減少或改變其項目計劃，我們進入及擴張市場的努力可能會受到干擾或延遲。

我們面臨與工作品質及項目完工進度延誤相關的風險。倘我們的產品或服務存在瑕疵或缺陷，或者項目延遲完工，可能對我們的聲譽及盈利能力造成不利影響。

儘管我們對材料供應商及分包商嚴格篩選，並遵循嚴謹的法規標準，但無法預測或預防建築項目中可能出現的所有問題。與工程品質相關的風險，例如施工缺陷或材料瑕疵，以及完工延誤均可能發生。勞動力供應、材料短缺、供應鏈中斷、工地事故以及我們無法控制的不可抗力事件等各種因素，均可能嚴重影響項目進度。倘發生該等挑戰，而我們無法迅速採取補救措施，可能會對我們的營運及財務表現造成不利影響。此外，我們可能需為已完成項目中的缺陷承擔責任，導致大量額外成本及聲譽受損。

我們的工作品質最終需經由客戶評估，任何因僱員、供應商或分包商執行不當而導致的缺漏，均可能導致高額的重新施工成本、項目延誤或客戶索賠，並對我們的業務、前景及整體財務狀況造成負面影響。

風 險 因 素

美國與其他國家的貿易政策變動可能會大幅增加我們的採購成本，或限制從其他國家採購建築材料及產品的供應。

美國與其他國家在貿易政策、稅收、政府關係及關稅方面的關係狀況可能會影響我們的業務。自二零一八年起，美國向多項中國建築物料加徵10%至25%的關稅。我們從中國採購建築產品，例如鋁門、照明設備、衛浴五金、石材、水槽、金屬柵欄及其他裝飾及完工用材料。採取及擴大貿易限制及關稅、配額及禁運、制裁、貿易戰發生，或其他與關稅或貿易協定或政策相關的政府行動，都有可能對成本、供應商及整體全球經濟造成不利影響，進而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。美國與中國之間的貿易關係，以及美國與墨西哥、加拿大等主要區域貿易夥伴之間的關係均高度緊張。可能會對更多類型的材料及產品徵收額外關稅率。該等日益加劇的貿易衝突以及導致額外關稅、稅收及／或貿易限制的相關升級政府行動，可能會增加我們的採購及建築成本，並可能造成供應鏈中斷或短缺，及／或對美國、區域或地方經濟造成負面影響，上述因素單獨或整體而言，均對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

材料及產品短缺或關鍵供應商的流失可能會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及現金流量。

我們向客戶及最終使用者提供多種建築材料及產品的能力取決於我們從製造商、銷售商及供應商獲得充足材料及產品供應的能力。我們營運所需的材料及產品一般可從多個來源取得，且數量足以滿足業務需求。然而，我們無法保證該等供應在任何時候都能保持穩定。若干材料及產品供應的任何重大中斷都可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及現金流量造成重大不利影響。

此外，在銷售商主要所在地（例如中國）的物業建築行業經濟低迷期間，製造商通過關閉工廠或縮減現有工廠生產線來削減產能，例如鋁門、照明設備、衛浴用品及其他建築材料及產品。即使該等產能削減並非永久，亦可能延遲製造商在需求上升時增加產能的能力。倘製造商及其他供應商的材料及產品供不應求，我們可能難以在所需的時間內採購到所需數量或品質的額外材料及產品，而且營運所必需的材料及產品成本可能會上升。我們持續評估與供應商的關係，並可能隨時在不同供應商之間重新分配部分或全部採購。然而，我們無法保證該等措施將達到預期結果。該等情況可能會影響我們把握市場機會的能力，並限制我們的增長前景。

倘供應商無法繼續以商業上有利的條件（或完全無法）向我們提供材料及產品，可能會對我們的營運利潤率、財務狀況、經營業績及／或現金流量造成重大不利影響。我們無法及時採購材料亦可能損害與客戶的關係。

風 險 因 素

我們在業務中使用的材料及產品的成本變化、無法提高售價或調高售價時機的延遲，都可能降低我們的利潤率。

我們業務中使用的主要建築材料及產品一直受價格變動影響，其中部分變動幅度顯著。該等波動可能受多種因素影響，包括全球供需動態的變化、匯率波動及貿易政策的轉變。例如，行業需求的突變，加上針對若干材料及產品的貿易政策，可能會導致該等材料及產品的供應受限，從而導致價格上漲。由於原材料成本上升及物流中斷，從中國進口的裝飾及精工部件，例如飾條材料、石膏板及地板產品亦出現價格波動。由於保證最高價格合約，價格上漲無法轉嫁予客戶，故可能會影響我們未來的經營業績。

此外，儘管我們擁有多元化的供應商，尤其是在中國及亞洲其他地區，並採用競標程序以採購具成本效益且高品質的材料及產品，但我們節省成本的能力仍取決於多種因素，包括市場狀況、供應商的定價策略，以及全球供應鏈的穩定性。此外，儘管我們透過批量採購及與供應商的合作關係來節省成本，但無法保證我們將來能夠維持該等成本優勢。

我們使用第三方承運商交付產品。倘該等承運商因財務不穩定、營運問題或合約糾紛而未能達到我們的交付要求，可能會導致庫存短缺及銷售損失。

我們透過第三方承運商公司於國際及國內運送材料及產品。我們採購機械狗以及一系列建築材料及產品，如照明設備、浴室五金、石材、水槽及金屬圍欄，該等產品主要通過海運從中國進口，隨後透過陸運送到項目工地。同時，我們亦在美國採購大量建築材料。因此，我們高度依賴海運運輸網絡及陸運物流系統，以確保交付的及時性及可靠性。

第三方運輸服務的中斷或失敗，可能導致無法及時或成功交付對我們營運至為重要的材料及產品。該等中斷可能由多種對第三方承運商營運造成不利影響的因素引起，包括但不限於：

- 交付能力中斷；
- 全球供應鏈受到影響，可能妨礙第三方滿足我們對產品數量及時間的需求的能力；
- 運輸及配送行業的整合或業務失敗；
- 有組織犯罪、盜竊或損壞導致的庫存損失水平增加；
- 勞工罷工、怠工、勞工短缺或工會化，包括因就業市場競爭日益激烈而影響港口或我們供應鏈的任何其他方面；
- 疾病、疫情、疾病爆發及其他健康相關問題；及

風險因素

- 運輸成本增加，包括與油價、地緣政治、勞工行動及環境事件相關的成本增加。

倘第三方承運商未能及時交付材料及產品，或倘交付的材料受損，可能會擾亂項目進度、延遲關鍵物資的供應，並導致我們與物流供應商可能產生合約糾紛。該等挑戰可能會造成庫存短缺，以及對我們的業務營運至關重要的材料及產品的成本增加，進而可能影響我們在市場上的競爭力。

我們計劃委聘第三方倉庫服務供應商以擴充倉庫及配送網絡。倘我們無法成功擴張，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。

我們相信策略性選址的倉庫對我們的成功至關重要。為容納更多的採購訂單，並為我們不斷擴大的目標市場提供更好的覆蓋範圍，我們計劃委聘第三方倉庫服務供應商以擴充配送網絡。預期該做法將可有助提升營運效率，並加強我們滿足客戶需求的能力。然而，無法保證我們能夠以商業上可接受的條款物色及取得合適的第三方服務供應商，或該等供應商能夠持續符合我們的期望及標準。房地產市場狀況、租金價格波動，以及影響該等供應商的區域劃分或法規限制亦可能會影響我們的擴張計劃。我們無法保證該等投資及委聘第三方服務供應商能帶來預期的營運效益。

依賴第三方會對我們的管理、財務、營運及其他資源造成壓力，特別是在監督服務品質及管理合約關係方面。此外，該依賴可能會使我們面臨更高的風險，包括服務中斷、對倉儲條件的控制有限，以及潛在的庫存損失或安全漏洞。倘我們無法有效管理該等第三方服務供應商及控制相關成本，可能會對我們的增長潛力、經營業績及業務造成重大不利影響。

我們的營運依賴我們的數字平台。數字平台中斷可能會對我們造成不利影響。

我們的營運依賴我們的數字平台。我們使用WBS平台實現動態成本控制及即時項目監控，使我們能夠追蹤施工進度、評估風險，並確保主動管理。此外，WBS平台亦為分包商賦能，減輕分包商的行政負擔，改善協調，從而提高生產力及盈利能力。同時，亦為發展商設立一個透明的報告平台，使其能即時掌握項目狀況、監控風險並及時處理問題。WBS平台可確保透明度、資料即時傳遞及即時決策，從而提升我們的營運效率。因此，數字平台的正常運作對於我們業務運作的成功至關重要。儘管我們的數字平台已透過硬件及軟件安全措施加以保護，但仍可能受到自然災害、停電、未經授權的存取、服務延遲及中斷、因業務量突增導致的系統容量限制、通訊故障、電腦病毒及其他問題的影響。我們目前並未設有足以在發生中斷時完全支援業務運作的備份系統或替代安排。倘我們的數字平台長期處於嚴重中斷狀態，可能會對我們的聲譽及客戶關係造成不利影響。

風 險 因 素

智能物業建築行業正在演變，發展方向可能與我們的預期不符。倘未如我們所預期進一步擴展，或其發展速度較預期緩慢，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

智能物業建築行業不斷演變。建築管理技術（特別是我們的WBS平台）的廣泛接受及使用，對我們未來的增長及成功至關重要。儘管我們相信WBS平台能捕捉重要的市場機遇，但其可行市場的發展速度可能比我們預期緩慢。倘建築管理软件的可行市場未能進一步發展，或發展速度比我們預期為慢，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。一般而言，建築管理軟件的需求，特別是我們的WBS平台，受多種因素影響，其中多數並非我們所能控制。其中部分潛在因素包括：

- 對建築管理軟件的一般認知；
- 與我們競爭的產品與服務的可得性、功能性與定價；
- 未來可能開發或日益普及的新型建築方法，包括增加使用預製化工法；
- 政府資助；
- 採用及使用的難度；
- 功能及平台體驗；
- 我們的WBS平台的可靠性、效能或感知性能，包括WBS平台使用過程中的中斷；
- 我們品牌的發展及認知度；及
- 我們的產品或平台的安全性或私隱外洩。

倘我們無法成功解決該等潛在因素，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們目前及未來的WBS平台可能無法獲客戶廣泛接受，我們亦可能無法應對技術變革、客戶需求及偏好的改變，或開發新的產品及功能。

我們擴大客戶群及提升來自客戶的收入的能力，在很大程度上取決於我們提升及改善WBS平台的能力、回應客戶需求及偏好變化的能力，以及在日益增多的裝置、作業系統及第三方應用程式之間的互通能力。我們可能會對現有的WBS平台作出重大更改，或開發及推出全新且未經驗證的功能，包括我們甚少或從未有開發或操作經驗的技術。我們的客戶亦可能要求我們提供現時WBS平台尚未具備或現時平台無法支援的特色及功能，我們可能需要大幅投資於研發以開發該等特色及功能。競爭對手亦可能開發並推出可取代

風險因素

我們現有產品或令我們WBS平台過時的新產品或全新技術，或以其他方式對我們業務造成不利影響。我們無法保證任何對WBS平台、特性或功能的改進將會吸引客戶或獲市場接受。

此外，我們在軟件開發、設計或市場推廣方面可能會遇到困難，從而延遲或阻礙對WBS平台的開發、推出或實施。我們的研發投資可能無法準確預測使用者需求，亦可能無法以符合客戶需求的方式，及時且符合成本效益地開發產品、功能或能力。倘我們無法利用WBS平台作為我們一站式解決方案的重要部分，以挽留現有客戶或提升對我們服務的需求，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們無法使用第三方授權的軟件，包括開源碼或封閉源碼軟件，可能會對我們使用解決方案的能力造成負面影響，並使我們面臨潛在的訴訟。

我們的WBS平台整合了來自第三方授權的軟件，包括開源碼及封閉源碼軟件。許多開源碼或封閉源碼授權條款尚未經法院詮釋，該等授權有可能經詮釋而對我們提供服務及解決方案的能力施加意料之外的條件或限制。例如，若干封閉源碼軟件授權可能會施加使用限制、版權責任或其他可能限制我們有效商業化服務及解決方案的能力的規限，包括修改、再授權或與第三方系統整合的限制。此外，遵守審計要求、數據存取限制及潛在的授權終止條款，可能會進一步影響我們的營運靈活性及長期策略規劃。就若干開源碼軟件授權而言，我們或須以不利的授權條款，將我們開發的軟件提供予他人。例如，部分開源碼授權可能強制要求我們免費提供包含開源碼軟件的WBS平台元件、要求我們披露修改或衍生作品的源碼，或強制要求我們以相同的開源碼授權條款授權該等修改或衍生作品。

此外，我們或需向第三方取得其他額外授權，以持續提供服務及解決方案的若干功能。該等授權未必能以商業上合理的條款取得，甚至可能無法取得。在此情況下，我們或需修改、重新設計或中止提供服務及解決方案的若干功能，以確保符合授權要求。倘未能按計劃使用第三方軟件，可能會導致營運中斷、新產品開發延遲或限制對現有服務與解決方案的改進。有關挑戰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。

風 險 因 素

我們依賴第三方數據中心託管及營運WBS平台，使用該等資源時倘出現任何中斷或干擾，可能對我們維持WBS平台效能及可靠性的能力造成負面影響，進而對我們的業務造成損害。

我們的客戶仰賴WBS平台的持續可用性。目前，我們主要使用Google Suite、Monday Board及Amazon Web Services (AWS)，託管WBS平台並為客戶服務。因此，我們可能會受到服務中斷的影響，亦可能會因為無法控制的原因而無法提供足夠的支援，包括：

- 雲端基礎設施第三方供應商在所需速度、數據容量及安全性方面的效能與可用性，以提供可靠服務；
- 我們雲端基礎設施所部署的數據中心的所有者及營運商決定終止我們的訂閱、停止對我們的服務、關閉營運或設施、提高價格、變更服務水平、限制頻寬、宣佈破產或優先處理其他方的流量；
- 實體入侵、戰爭或恐怖襲擊、人為錯誤或干擾（包括來自不滿的僱員、前僱員或承包商）以及其他災難性事件；及
- 網絡攻擊，包括針對我們、我們的數據中心或網際網絡基礎設施的阻斷服務攻擊。

鑒於我們的業務性質，以及客戶對任何時長的中斷容忍度較低，任何服務中斷對我們的聲譽、經營業績及財務狀況所造成的不利影響可能會不成比例地放大。

我們依賴外包研發團隊開發、維護及改善WBS平台的功能與服務，倘無法吸引或挽留研發團隊的人才，可能會對我們的業務造成不利影響。

我們的業務需要資訊科技人才，包括軟件開發工程師、演算法工程師及核心技術人員。我們的財務表現在一定程度上亦取決於我們能否有效地管理研發人才。由於研發活動外包予一家總部設於中國北京的技術公司共由其支援，外部合作夥伴的持續合作與表現為我們的創新能力及維持技術競爭力的能力作出龐大貢獻。儘管我們與目前的外包研發夥伴關係密切，且研發團隊人員保持穩定，但無法保證該外包夥伴能夠持續保持及向我們提供足夠的技術及經驗豐富的專業人員，以滿足我們不斷演變的業務需求。外包夥伴團隊中合資格人員的流失或短缺，或其效率或專業水平下降，都可能影響我們研發工作的進度及品質。業界對高端人才的競爭激烈。倘我們的主要研發人才流失至競爭對手，且未能及時吸引有效替補的人才，我們的核心技術及研發團隊將會受到負面影響，進而對我們的業務及經營業績造成重大影響。

風險因素

此外，我們未來的表現亦取決於高級管理團隊的持續參與及貢獻，彼等在監督及協調我們的外包研發策略以及其他關鍵業務職能上擔當重要角色。任何關鍵管理人員的流失或與外包夥伴合作的中斷，都可能嚴重延遲或妨礙我們實現策略商業目標，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的技術依賴美國網際網絡基礎設施及固定電訊網絡的效能。突發系統故障、中斷、不足或安全漏洞可能會損害我們的業務，而經營業績亦可能因服務中斷而受到損害。

我們的WBS平台依賴使用者的網際網絡存取。由於容量限制及其他網際網絡基礎設施的限制，我們WBS平台上的使用者數量增加及頻寬需求增加可能會降低我們的產品或平台的效能。倘網際網絡服務供應商及其他提供網際網絡服務的第三方出現服務中斷或服務品質下降，我們的使用者可能無法存取我們的WBS平台，或我們產品的使用體驗可能下降。此外，隨著新技術的採用速度加快，我們的WBS平台所依賴的網絡可能無法充分應對我們產品需求的增加。頻繁或持續的中斷可能導致現有或潛在使用者認為我們的WBS平台不可靠，從而轉向我們的競爭對手。

此外，透過行動裝置存取我們WBS平台的使用者，必須連接網際網絡或Wi-Fi，方可使用我們的平台。該等網際網絡服務供應商可能會採取措施，透過向第三方或第三方服務的使用者收取更高費用，從而降低、干擾或增加使用者存取第三方服務（包括我們的WBS平台）的成本。任何該等措施都會降低我們的WBS平台對使用者的吸引力，並減少我們的收入。

我們依賴少數供應商提供若干硬件設備的供應以支持我們的業務，而該等硬件裝置的供應可能受到關稅或供應中斷等因素的影響。我們可能無法取得足夠的硬件裝置以滿足我們的需求，或可能無法以有利條款，甚至無法取得該等裝置，從而可能對我們及時提供服務的能力造成不利影響，或增加我們的生產成本。

我們目前依賴少數供應商提供若干硬件裝置（例如機械狗及無人機），因為其價格具有競爭力及高品質的效能。然而，對有限製造商的依賴增加了我們的風險，因為除了該等關鍵供應方外，我們目前並無經證實可靠的替代或替換製造商，儘管我們正積極尋找潛在的替代方案，並已儲備相當數量的若干硬件裝置。此外，競爭對手亦可能在其營運中採用類似的硬件，從而提升整體市場需求，並可能削弱我們獨有的競爭優勢。倘發生中斷，我們可能無法從其他來源增加產能，或開發替代或備用來源，而倘該等來源可用，亦可能會導致額外成本及重大延遲，從而對我們的建築管理功能及其他服務造成影響。

此外，我們的部分供應商位於中國。我們與中國供應商的接觸可能會因為地緣政治因素所引發的關稅或其他政府限制措施而受到限制或阻礙。倘我們面臨供應限制，未必能以可接受的條款取得或增加供應，從而可能削弱我們及時滿足客戶需求的能力。例如，我

風 險 因 素

們可能需要大量時間才能識別具備能力及資源製造並足夠供應必要裝置的製造商。尋找合適的供應商是一項耗時的過程，需待我們滿意供應商的品質控制、技術能力、應變能力及服務、財務穩定性、法規遵循、勞工及其他道德操守。因此，倘失去重要供應商或製造商，將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的業務面臨資料安全風險，而我們的資料安全措施可能不足以應對該等風險，導致客戶資料的收集及使用，以及其他私隱及資料安全相關事宜的關注，對我們的聲譽造成損害，並阻礙現有及潛在客戶使用我們的服務。

我們收集、處理、儲存及傳輸大量的數據及資料，包括客戶資料。未來可能發生安全事故，導致未經授權存取、遺失或未經授權披露該等資料，從而引起監管執法行動、訴訟、賠償責任及其他潛在責任，以及負面報導，對我們的業務、聲譽、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。我們的WBS平台亦可能面臨詐欺性使用及詐騙行為，包括第三方存取客戶帳戶或檢視我們WBS平台的數據、僱員盜竊或濫用，或其他不當行為。該等欺詐行為可能導致未經授權存取客戶帳戶及數據，以及未經授權使用我們的WBS平台。儘管我們致力保護我們所收集、處理、儲存及傳輸資訊的安全性及完整性，但我們無法完全消除該等風險，亦無法保證不會發生不慎或未經授權使用或披露該等資訊的情況，或第三方不會在我們的防護措施下仍能未經授權存取該等資訊。此外，由於若干資料隱私法例賦予個人於特定資料安全事故中提出訴訟的私人權利，因此我們可能面臨與資料安全漏洞或其他事故相關的額外法律責任風險。

我們的安全措施可能因人為錯誤、不當行為、系統錯誤或漏洞或其他異常情況而遭到破壞。實際或被認為違反我們的安全措施，可能會使我們面臨監管機構的調查及命令、訴訟、賠償責任、損害、罰款、處罰及其他與實際或被指控違反合約、適用法律法規及其他責任相關的費用。任何該等事故亦可能對我們的聲譽造成重大損害，並損害我們的業務、經營業績及財務狀況。我們持有涵蓋若干安全及私隱損害的錯誤、遺漏及網絡責任保險。然而，我們無法保證該等保險範圍足以應付實際產生的責任，或能在經濟上合理條款下持續獲得該等保險保障，或在任何情況下獲得相關保險。

倘我們的第三方服務供應商及技術出現安全漏洞，或未經授權的人士取得我們的客戶資料、我們的資料或我們的WBS平台，可能導致我們的WBS平台被視為不安全，我們的聲譽亦可能會受到損害，從而降低對我們WBS平台的需求，並可能令我們承擔重大責任。

我們依賴第三方為我們提供營運及技術服務，例如我們的外包研發團隊及雲端服務供應商。該等第三方可能會存取我們的系統、提供託管服務，或以其他方式處理關於我們或我們的客戶、僱員或合作夥伴的資料。然而，我們對該等第三方安全措施의 監控能力有

風險因素

限。我們無法保證第三方系統未曾被入侵或以其他方式洩露資料，亦無法確保彼等的軟件及基礎架構不存在可被利用的瑕疵、錯誤或漏洞，從而可能導致影響我們或彼等系統的事故、入侵或其他或營運中斷。

此外，網絡攻擊、電腦惡意程式及其他資訊安全措施的破壞或惡意網絡活動日益頻繁。雲端平台及服務供應商日漸成為攻擊目標，我們的第三方服務供應商亦可能受到該等攻擊。倘我們的第三方服務供應商成為網絡安全事件的目標，或無法實施充分的安全措施，我們可能會遭遇嚴重營運中斷、資料遺失、未經授權存取敏感資料或其他安全漏洞，所有該等情況都可能削弱我們維護WBS平台安全性及可靠性的能力。

倘發生或被認為發生任何上述情況，可能會導致監管機構調查、法律索賠、財務罰款及補救成本。倘我們的第三方服務供應商未能履行其對我們的私隱或安全相關責任，我們可能有權獲得損害賠償，但任何賠償可能不足以彌補我們的損失，或我們可能無法收回該賠償。

勞工成本上升可能對我們的業務造成不利影響。

物業建築行業屬勞動密集型行業，有效管理勞工成本的能力對我們的盈利能力至關重要。工資水平上升、勞工短缺，以及與僱員薪酬、福利及安全合規相關的監管要求日益增加，均可能對我們的營運開支造成重大影響。此外，本地勞工市場的波動，特別是在我們營運或計劃擴展所在的核心區域，可能會導致技術工人及分包商的成本上升。合資格勞工的競爭加劇、影響建築工人供應的移民政策變動，都可能進一步推高成本並限制勞動力。倘我們無法透過價格調整、提高營運效率或技術創新以抵銷勞工成本上升，我們的利潤率、項目進度及整體財務表現可能會受到不利影響。

我們依賴高級管理層及其他關鍵僱員的持續服務，任何該等人員的流失都可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

我們未來的成功很大程度上取決於我們吸引、挽留及激勵高級管理團隊成員的能力，包括我們的聯合創辦人及其他主要高級管理層。特別是我們高度依賴喬先生（我們的創辦人之一及行政總裁）的服務，彼對我們實現願景及戰略目標的能力至關重要。我們在營運、財務、採購、銷售與市場推廣、支援職能及一般行政等方面亦依賴我們的高級管理團隊。我們無法避免高級管理團隊不時因管理人員的委聘或離職而發生變動，該等變動或會擾亂我們的業務。聘請合適繼任人員並使其融入現有團隊亦需大量的時間、培訓及資源，並可能影響我們現有的企業文化。倘喬先生或其他管理團隊成員辭任或終止為我們提供服務，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們的保險範圍有限，可能不足以涵蓋與我們業務營運相關的所有損失。

我們面臨與業務相關的各種風險。截至最後實際可行日期，我們根據業務需要及合約規定，透過附屬公司維持多項類型的保險，包括一般責任保險、建築工程風險保險、專業責任保險、犯罪保險、網絡安全保險、勞工賠償保險、個人財產保險及設備流動保險。然而，若干風險仍未投保，乃由於無法獲得承保、成本考慮或策略性決定所致。例如，我們並無為董事或高級管理層購買關鍵人員保險，倘彼等突然離任或喪失工作能力，我們可能面臨財務及營運風險。此外，儘管我們已購買保險，但其賠償上限可能無法完全彌補因不可預見事件（如災難事故、訴訟或其他重大索賠）所造成的重大損失。倘發生任何未獲保險覆蓋的損失，或賠償金額遠低於實際損失，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。

我們的風險管理及內部控制系統可能無法在所有方面屬充分或有效，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

欺詐或其他不當行為或任何我們不知情或未經授權的安排，例如我們的僱員收受回扣、賄賂或其他非法利益或收益，未經授權存取或洩露資料，或不當的商業交易，不論是個別行為或與其他僱員、客戶、供應商、分包商或其他第三方串通，都可能難以偵測或預防。該等事件可能會損害我們的營運效率及業務表現，可能導致違法、違規、第三方索賠，以及重大聲譽及財務損害。該等事件亦可能損害我們有效吸引潛在供應商或客戶、建立客戶忠誠度、以有利條件取得融資及進行其他商業活動的能力。

我們的風險管理系統及內部控制程序旨在監控我們的營運及整體合規性。然而，我們無法保證所有僱員在履行職務時都會完全遵守我們的內部控制程序。此外，我們仍然面臨來自第三方的不當行為。我們未必能及時識別或防止不當行為，甚至可能完全無法發現。任何過去未被發現或未來可能發生的欺詐或不當行為都可能對我們的業務營運、聲譽及整體財務狀況造成不利影響。

隨著我們的業務擴張，倘我們無法改善管理及優化我們的WBS平台，以更大規模而有效地營運業務，並維持有效的成本控制，我們的長遠增長前景可能會受到不利影響。

隨著我們的業務擴展及承接更多項目，我們必須加強企業管治、營運架構及勞動力管理，以有效擴展業務規模。我們增長策略的關鍵之一為充分發揮WBS平台的潛力，並在無人機及機械狗等輔助硬件的支援下，簡化施工規劃及設計、總承包及材料採購等端對端項目管理。倘無法優化及升級WBS平台，並維持硬件設備的可用性，以滿足更大業務規模的需求，可能會導致效率下降、項目延誤以及營運風險增加。

風險因素

此外，在材料及產品採購方面保持成本優勢及供應鏈可靠性對我們的競爭優勢至關重要。倘無法有效管理成本、供應商關係及庫存可用性，可能會對我們有效執行項目的能力造成負面影響。

再者，隨著我們持續擴展總承包業務，必須確保項目執行、預算及客戶管理均能有效控制。倘未能妥善管理第三方承包商、分包商及項目進度，可能導致成本超支、利潤率下降。

上述各項工作均需大量管理、財務及人力資源。倘無法有效分配資源、妥善執行業務策略或適當管理風險，我們可能會面臨營運效率下降、成本增加及盈利能力降低等挑戰。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及長期增長前景可能會受到重大不利影響。

任何未來不可抗力事件、自然災害、戰爭或恐怖襲擊、任何傳染病、流行病爆發或其他無法控制事件的發生，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的業務營運面臨與自然災害及極端天氣條件相關的物理風險，包括颶風、龍捲風、地震、洪水、乾旱、野火及其他災難事件。由於氣候變遷，極端天氣事件的頻率及嚴重性可能會增加，進一步加劇該等風險，導致項目延誤、材料短缺、勞動成本上升，以及開發中物業的潛在損害。

美國及其他國家已經爆發並可能繼續爆發傳染病，造成公共衛生風險及經濟干擾。如COVID-19等疾病的廣泛、長期或被認為的爆發，可能會降低客戶需求、擾亂供應鏈、收緊勞動力供應及延遲項目執行，從而對我們的營運造成負面影響。此外，該等事件所造成的廣泛經濟影響，包括通貨膨脹壓力及金融市場波動，可能會進一步削弱房屋需求，並影響我們的財務狀況及營運業績。儘管在COVID-19疫情期間，我們的財務表現有所改善，任何影響全球經濟的公共衛生危機可能會對我們未來的營運業績及財務狀況造成不利影響。

此外，地緣政治緊張、恐怖襲擊或其他不可抗力事件可能會擾亂供應鏈、延遲項目進度或影響新建築需求。儘管我們過去並未因天氣相關的干擾或其他不可抗力事件而受到重大持續影響，但未來更嚴重或持續時間更長的事件可能會對我們的業務營運、財務狀況及長遠增長前景造成不利影響。

我們的業務與財務狀況可能會受到環境與氣候變遷，以及政府對有關環境、社會與企業管治事項的日益嚴格的監管而受到不利影響。

由於氣候變遷持續影響全球天氣模式及環境狀況，我們的業務不僅可能面臨日益增加的實體風險，亦可能面臨法規、財務及市場風險。旨在減少溫室氣體排放及緩解氣候變遷影響的監管限制、標準及法規正在不斷演變，未來可能會更加嚴格。該等法規可能會對

風險因素

土地開發及建築活動施加限制或額外要求，導致營運及合規成本上升，或需額外的技術及資本投資以符合新的環境標準。

此外，環境、社會與企業管治在塑造監管框架及企業責任期望方面發揮著日益重要的作用。政府及社會日益關注包括強制性及自願性報告、盡職調查以及就氣候變化、人力資本、勞工實務、網絡安全及企業風險監督等問題的披露要求等事宜，導致合規責任的複雜性及範疇持續擴大。

消費者及投資者對環境持續發展及節能物業偏好的改變，亦可能影響若干項目的需求，特別是易受氣候相關風險影響的地區。此外，高風險地區的物業保險成本上升，以及與環境政策相關的供應鏈干擾增加，都可能進一步影響我們的財務表現。

與我們的財務表現有關的風險

我們過往的財務增長(包括收入及利潤率增長)可能無法反映我們未來的財務表現。倘我們無法有效管理我們的增長，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。

我們的業務近年來大幅增長，但我們無法向閣下保證我們的收入會持續增長，或我們的業務能夠維持過去的增長率。此外，隨著市場競爭的加劇及產業的成熟，我們的收入增長率可能會下降。閣下亦應根據我們可能面臨的其他風險及挑戰考慮我們的業務及前景。我們過往的經營業績及財務表現未必能代表我們未來的增長。**[編纂]**不應僅依賴我們的歷史財務資料作為我們未來財務或經營業績的指標。

我們必須改善企業管治結構，以有效管理規模擴大的業務。我們亦需要持續管理我們的僱員、分包商、外包研發團隊及其他第三方服務供應商。我們需要提高解決方案的服務品質、妥善管理成本並維持競爭優勢。倘我們無法有效分配該等資源以支持增長或執行我們的業務策略，我們可能會面臨營運效率下降、營運成本上升及盈利能力減弱等問題。我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能因此受到重大不利影響。

我們未來可能無法實現或維持盈利能力。

我們預期未來將持續投資於發展及擴展業務，包括技術、招募及培訓、市場推廣及尋求策略性機會。該等投資可能無法使我們的收入增加或業務增長。此外，我們未來可能會因多種原因而招致重大虧損，包括：

- 我們無法擴大市場佔有率；
- 美國住宅物業行業競爭加劇；

風 險 因 素

- 佣金率的變化；
- 我們無法透過技術及業務模式實現預期的效率；
- 未能執行我們的增長策略；
- 美國住宅物業行業衰退；及
- 無法預見的開支、困難、複雜情況及延誤，以及其他未知因素。

因此，我們可能無法實現或維持盈利能力，未來亦可能持續產生重大虧損。

我們可能面臨及時或根本無法收回應收賬款的違約或延遲付款風險。因此，我們的現金流量及營運資金可能會受到不利影響。

我們在日常業務過程中向客戶提供信貸。倘客戶未能及時支付我們的工程進度索款，我們已完成的工作所產生的成本與實際收到客戶付款之間可能出現重大延遲。此外，我們與客戶之間可能就進度索款發生爭議，導致延遲付款或實際支付金額低於索款金額。在此情況下，我們的現金流量及營運資金可能會受到重大不利影響。根據合約條款收回任何一部分合約金額通常是一項耗時的過程，需要財務及其他資源來解決爭議。此外，無法保證結果會對我們有利，或能迅速解決爭議。倘無法及時收回足夠的款項或有效管理逾期債務，將對我們的業務、流動資金、財務表現及財務狀況造成重大不利影響。

我們無法向 閣下保證未來是否以及何時會宣派及支付股息。

我們是一家根據特拉華州法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的支付及金額將部分取決於我們的附屬公司的股息情況。根據特拉華州普通公司法，股息可以從盈餘中支付，倘無盈餘，則從本財政年度及上一財政年度的純利中支付。股息必須由董事會宣派，倘公司因股息分配而破產，則不得支付股息。

決定宣派或支付股息及其金額取決於各種因素，包括但不限於我們的經營業績、現金流量及財務狀況、經營及資本支出需求、根據國際財務報告準則、組織章程細則及其他憲法文件、特拉華州普通公司法及任何其他適用法律及法規、市場狀況、我們的策略及業務預測、合約限制及責任、稅務、監管限制及董事會不時認為與宣派或暫停股息相關的任何其他因素。因此，無法保證我們未來是否、何時及以何種形式支付股息。

風 險 因 素

我們可能會因提供與項目融資相關的擔保而產生財務擔保負債，一旦觸發，可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

鑒於我們財務狀況穩健，我們提供的擔保可以增強金融機構發放項目貸款的信心，從而幫助我們爭取業務機會。據此，我們過去曾為承接的建築項目提供與項目融資有關的擔保。詳情請參閱「財務資料—其他收入及其他收益及虧損」及「財務資料—財務擔保負債」。截至最後實際可行日期，我們先前訂立的若干擔保安排仍未履行，且正在進行解除或終止程序。我們正採取措施，在切實可行的範圍內確保所有有關擔保安排預計將於本公司股份在聯交所[編纂]前解除或終止。

於[編纂]後，我們可能會於能力範圍內主要就項目擁有人所取得而我們作為總承包商承接的建築項目融資向金融機構不時提供擔保。該等擔保可能致使我們面臨財務風險。

儘管該等擔保的範圍及期限通常有限，惟直至其完全終止為止，一旦項目業主未能履行還款責任，我們仍須承擔責任。倘我們被要求履行該等擔保，作為擔保人，我們可能須代為付款，從而導致大量現金流出、財務負債增加，並對我們的流動資金、財務狀況及經營業績造成不利影響。

此外，項目擁有人在其融資責任方面的任何實際或被認為存在的財務困難或違約，均可能導致聲譽受損，或影響我們未來與金融機構、客戶或業務夥伴協商有利條款的能力。我們無法保證不會被要求履行該等擔保下的責任，或該等責任不會對我們的業務及財務狀況造成重大不利影響。

與法律及法規遵循有關的風險

倘我們未能取得必要的政府許可或遇到重大延誤以展開物業建築項目工程，我們的業務可能會受到不利影響。

我們必須取得建築許可證以展開建築工程，而該等許可證必須經合適的當地政府或相關機關批准。延遲或無法取得許可證可能導致項目延遲、成本增加及罰款。

此外，當我們將業務擴展至德克薩斯州以外的美國各地新市場，我們可能會面臨不同州及市政府的不同法規要求、許可程序以及合規標準。無論是由於法規變更、審查加嚴或行政效率低下而造成的許可程序延遲，都可能影響我們的項目進度、成本增加，並影響我們履行合約責任的能力。

無法取得所需的許可或批准，或過程中出現重大延誤，都可能對我們的施工進度、財務表現及業務營運造成不利影響。

風險因素

物業建築在正常業務過程中，可能會面臨保固及建築缺陷索賠，可能對我們的財務狀況、業務及聲譽造成重大不利影響。

作為總承包商，我們必須遵守保固責任，並可能在日常業務過程中面臨建築缺陷索賠。我們與開發商及分包商合作執行建築項目，儘管我們制定了嚴格的品質控制措施及項目規格，但我們依賴分包商進行實際施工工作，在部分情況下，依賴分包商選擇及採購材料。儘管我們進行監督，仍可能出現工藝瑕疵或材料缺陷，需要我們根據保固責任進行修復。

處理保固索賠及建築缺陷可能需要大量的財務及營運資源，包括重新施工及維修、法律辯護及和解費用。此外，建築缺陷糾紛可能導致訴訟、仲裁或其他法律程序，而該等程序費用高昂、耗時且難以預測。該等索賠的不利結果可能導致重大責任，影響我們的財務狀況及盈利能力。

此外，建築缺陷及保固糾紛可能導致負面報導，可能損害我們的聲譽，並使我們與客戶的關係變得緊張。倘我們無法有效管理保固索賠及施工品質問題，可能會削弱我們的市場地位，並限制我們取得未來項目的能力。

與我們營運相關的健康與安全事故可能會造成高額的潛在責任及聲譽損失。

建築工地本身具有危險性，在該行業營運會帶來若干固有的健康與安全風險。由於健康與安全的法規要求以及我們項目的規模及複雜性，健康與安全表現對於我們業務的成功以及降低與工作場所傷害、意外及違反法規相關的風險至關重要。任何未能達到健康與安全標準的情況都可能導致罰款、法律責任以及監管機構更嚴格的審查。

重大健康與安全事故可能導致重大財務成本，包括法律索賠、賠償責任及項目延誤。此外，該等事故可能會造成負面報導，並因而對我們的聲譽、與監管機構及政府機構的關係，以及我們爭取新項目、吸引僱員或維繫開發商合作關係的能力造成不利影響。倘我們無法有效管理健康與安全風險，我們的財務業績、流動資金及整體業務營運可能會受到重大不利影響。

我們正面臨並可能持續面臨訴訟、索賠或其他糾紛的風險，解決該等糾紛將耗費大量時間及金錢，最終可能對我們的財務狀況、業務及聲譽造成不利影響。

我們積極管理法律風險，並委聘專業律師事務所處理合規及合約事宜，法律訴訟仍為固有風險。

風 險 因 素

我們亦可能不時面臨來自客戶、供應商、分包商或其他第三方的合約糾紛。客戶向我們提出的索賠可能涉及工程瑕疵、工程損壞（因我們有責任保護已完成或部分完成的現場工程）、財產損失或其他合約違約，導致我們根據與客戶的合約條款承擔違約賠償。與供應商及分包商在付款及／或合約履行相關事宜上的爭議亦可能導致索賠。在法律體系中就該等索賠進行抗辯及解決往往成本高昂且耗時。我們的工作性質亦涉及一定的風險，因為僱員在工地使用設備及工具工作，或高空工作。在法律訴訟中產生的費用或由我們提出或針對我們提出的索賠將對我們的財務狀況、業務及聲譽造成重大不利影響。

判決或調查結果不利的法律訴訟可能會損害我們的聲譽、造成財務損失，並破壞我們獲得未來合約的前景，從而對我們的財務狀況、業務及聲譽造成重大不利影響。

政府對科技行業加強監管可能對我們的業務造成負面影響。

科技行業受到媒體、政治及監管機構的高度關注，可能使我們面臨政府調查、法律訴訟及罰款。立法者及監管機構亦提出新的法律及法規，以限制部分科技公司的活動。倘該等法律或法規獲得通過，即使並非針對我們，亦可能對我們造成不利影響。隨著我們在WBS平台上擴展服務，我們可能會受到規範數據隱私、網絡安全及數字基礎建設合規性的新法規及現有法規的限制。遵守新訂或經修訂的法律及法規可能會增加開展業務的成本，限制我們增加收入的機會，或阻礙我們提供服務。

人工智能及機器學習技術的最新技術發展可能對我們構成風險。我們已將人工智能整合至WBS平台。然而，與所有創新技術一樣，在智能建築解決方案中使用人工智能亦存在風險。全球各地政府及監管機構正在加強對人工智能應用的審查，特別是在演算法透明度、決策責任及道德合規等領域。因此，將人工智能納入我們的服務及產品中，可能使我們面臨額外的法律責任或監管調查，特別是倘人工智能產生的洞察力或自動化功能被指導致決策過程中的錯誤、低效或偏差。

此外，政府對人工智能道德與風險管理的潛在監管與調查，可能增加我們的合規負擔，並提高相關研發成本。儘管我們致力以負責任的態度開發及應用人工智能及機器學習技術，並嘗試減輕其所帶來的道德及法律問題，但我們最終可能無法在問題發生前成功識別或解決問題。此外，由於技術發展迅速，我們可能會為遵守新法規而承擔成本及責任。例如，對數據使用的限制可能迫使我們調整解決方案，限制其對營運效率及擴充性的潛在影響。地緣政治的緊張局勢亦可能會引發限制進口及使用原產於中國或其他受政治因素影響地區的高科技硬件的法規。倘我們無法適應該等不斷演變的法規要求，或倘未來的法律框架施加不利的限制，我們在WBS平台中擴展人工智能功能的能力可能會受到阻礙，從而可能影響我們的競爭地位。

風 險 因 素

我們的業務須遵守廣泛的法律法規，其中許多法律法規不斷演變，倘我們無法遵守該等法律法規，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及未來前景造成重大不利影響。

身為總承包商，我們受建築、職業安全、勞工規範及環境合規等方面的聯邦、州及地方多項法規所規限。此外，我們亦須遵守各種商業法規，包括管理產品安全及品質標準的法規，以及透過網絡行銷、銷售及交付商品及服務的法規。由於法律詮釋及勞動慣例可能會因地而異或尚未明確，因此無法保證在每個司法權區都能完全合規。此外，隨著法規的演變，聯邦、州及國外政府機關加強監管的可能性以及民事訴訟的風險亦將上升。未來的立法或監管變動，或現行法律詮釋或執行方式的改變，可能會要求我們修改業務慣例，並可能增加合規或營運成本。任何該等變化，或我們未能遵守適用法律法規，都可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及未來前景造成重大不利影響。

倘未能遵守與私隱、資料保護、數據與資料安全及網絡安全相關的現有或未來法律法規，可能會導致法律責任、行政處罰及其他監管行動，對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成不利影響。

關於私隱、資料保護及資訊安全存在大量法律法規，規範個人資料及其他資訊的收集、使用、儲存、保留、共用、處理、傳輸、披露及保護。該等法律法規的範圍不斷擴大及演變，且可能因不同詮釋而有所差異，在不同司法權區間存在不一致甚至相互衝突。我們亦須遵守與私隱、資料保護及資訊安全相關的私隱政策條款及對第三方的責任。我們致力遵守任何及所有適用的法律、法規、政策，以及其他與私隱、資料保護及資訊安全相關的法律責任。然而，全球私隱、資料保護及資訊安全的監管框架目前及可預見的未來很可能仍處於不確定狀態，該等或其他實際或聲稱的責任有可能在不同的司法權區以不一致的方式詮釋及應用，並可能與其他規則或我們的慣例發生衝突。因此，我們無法保證我們的做法已遵守、符合或將完全符合所有該等法律、法規及責任。我們亦預期各司法權區將持續提出及頒佈關於私隱、資料保護及資訊安全的新法律、法規及行業標準。

此外，倘與我們合作的第三方（如銷售商、分包商或開發商）違反適用法律或法規或我們的政策，該等違規行為亦可能致使我們的使用者資料面臨風險，並可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。有關收集、使用、保留、保障或披露使用者內容的適用法律、法規或行業慣例，或有關取得使用者明示或默示同意收集、使用、保留或披露該等內容的方式倘出現重大變更，均可能增加我們的成本，並可能以重大方式要求我們修改服務及功能，而我們可能無法完成，且可能限制我們儲存及處理使用者資料或開發新產品及功能的能力。

風 險 因 素

我們可能無法取得、維持及保護我們的知識產權及專有資料，或阻止第三方未經授權使用我們的技術。

我們主要依賴並預期將持續依賴專利、著作權、商標及商業機密法，以及與僱員、顧問及第三方的保密程序、許可及合約限制，以建立並保護我們的知識產權及專有權利，但所有該等措施僅提供有限的保護。我們會就何時為特定技術尋求專利保護、何時依賴版權或商業機密保護做出商業決策，而我們所選擇的方式最終可能會被證明為不足夠。即使我們尋求專利保護，亦無法保證所獲得的專利能有效保護我們WBS平台的每個重要功能。此外，我們相信商標權的保護是產品認可、保護品牌及維持商譽的重要因素。倘我們無法充分保護我們的商標權免受侵權、盜用及未經授權使用，我們在該等商標上所建立的任何商譽都可能喪失或受到損害，並損害我們的品牌及業務。第三方可能在知情或不知情的情況下侵犯我們的專有權，或挑戰我們的產權，而我們可能無法在不花費大量費用的情況下阻止侵權行為。此外，未來的專利、商標及著作權申請可能無法獲得批准，而我們已獲得的專利亦可能受到質疑、規避、無法執行或判定無效。

我們亦投入大量資源開發我們的專有技術及相關流程。為了保護我們的專有技術及流程，我們目前部分仰賴相關的商業機密法，並未與僱員、顧問及第三方簽訂的保密協議。該等安排可能無法有效防止機密資料的洩露，亦可能無法在該等資料遭到未經授權的洩露時提供足夠的補救措施。此外，其他人士亦可能獨立發現我們的商業機密或開發類似的技術與流程，在此情況下，我們將無法主張商業機密權。為了強制執行及確定我們專有權的範圍，可能需要進行昂貴且耗時的訴訟。倘我們的專有權保護不足，無法防止第三方使用或挪用專有權，我們的WBS平台、品牌及其他無形資產的價值可能會降低，競爭對手可能能夠更有效地複製我們的WBS平台及其功能。任何該等事件都可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

第三方聲稱我們侵犯其知識產權，可能會對我們的業務及前景造成重大不利影響。

我們可能不時受到第三方的知識產權侵權索賠。我們的競爭對手及其他第三方可能（無論是真確或虛假）對我們提出法律索賠，指控我們侵犯其專利、版權、商標或其他知識產權，而訴訟逐漸成為解決商業糾紛的策略工具。鑑於市場競爭日趨激烈，我們面臨較高的訴訟風險。任何針對我們的知識產權訴訟，不論勝訴與否，都可能損害我們的品牌及聲譽。知識產權索賠辯護的費用高昂，並可能對我們的管理及資源造成重大負擔。此外，無法保證我們在所有法律案件中都能獲得有利的判決，在此情況下，我們可能需要支付損害賠償，或被迫停止使用對我們的產品及服務至關重要的若干技術或內容。任何因此而產生的責任或費用，或為了限制未來責任而必須對我們的產品或服務所作出的任何變更，都可能對我們的業務、經營業績及前景造成重大的不利影響。

風 險 因 素

適用的美國稅務法律及法規的變更或額外稅務負債的風險可能會影響我們的業務、未來盈利能力及財務業績。

我們為一間主要在德克薩斯州營運的特拉華州公司，因此須繳納各種美國聯邦、州及地方稅項。倘我們的業務擴展至各州，我們的實際稅率可能在未來出現波動。不同的司法權區徵收不同的稅務結構，包括不同的企業所得稅率、預扣稅、增值稅及其他徵收項目，可能會導致整體稅務負擔增加。

我們直接或間接受到新稅法及法規以及稅法及法規詮釋的影響。任何稅率的提高、稅法的變更或對稅法的詮釋，都可能對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

鑑於該等不確定因素，我們會持續監控稅務發展，並可能需要調整稅務規劃策略以降低潛在風險。然而，我們無法預測未來稅法變動的全部影響，而且我們的稅務責任的任何重大增加都可能對我們的業務、現金流量及發展前景造成負面影響。

我們亦必須接受國稅局及其他稅務機關對各類稅項的審查、檢驗及審計。倘國稅局或其他稅務機關不同意我們的稅務狀況，我們可能會面臨額外的稅務負擔，包括利息及罰款。在任何爭議最終解決或裁定後，支付此類額外金額可能會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

雙重管轄權造成的法規遵從負擔。

我們在美國特拉華州註冊成立，因此必須遵守適用於特拉華州公司的公司法及治理標準。於[編纂]後，我們亦必須遵守香港上市規則以及適用的香港證券法律及法規。

該雙重監管制度帶來一系列複雜且可能相互衝突的合規責任。例如，特拉華州法律所規定的若干企業管治慣例、披露標準及股東權利可能與香港法律項下的相關規定有很大差異。因此，本公司必須實施及維持平行的合規系統、政策及程序，以滿足兩個司法權區的要求。

該雙重合規結構增加本公司的行政負擔及法律成本，並可能分散管理層對營運優先事項的注意力。此外，任何違反任何一個司法權區要求的情況都可能導致監管制裁、聲譽受損或法律責任，從而可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與特拉華州法律法規相關的風險。

作為一間特拉華州公司，我們須遵守特拉華州法律條文，其可能會阻礙股東認為有利的收購行為。即使部分股東傾向進行強制性收購行為或不充分收購要約，該等條文仍可能會阻止有關交易。

風 險 因 素

因此，股東可能對潛在併購或其他公司行動的策略決策影響能力有限，其可能會對[編纂]或其[編纂]的價值造成不利影響。

閣下可能在法律程序文件的送達、外國法院判決的執行或基於外國法律在香港對我們及董事和高級管理層提起原訴方面遇到困難。

我們乃一間美國公司，因此，股東或許無法於美國境外對我們或部分或全部董事或高級管理層執行判決。股東或許無法在股東居住國家內對董事及高級管理層送達法律程序文件或對董事及高級人員執行股東居住國家基於該國證券法下的民事責任的法院判決。

無法保證股東能夠強制執行任何針對在作出判決的國家境外居住的董事或高級人員的民事及商業判決。該等人士的絕大部份資產及我們的絕大部份資產均位於美國境內。因此，[編纂]可能難以在美國境內向我們或該等人士送達法律程序文件，或在美國強制執行我們或彼等從非美國法院取得的任何判決。此外，在美國承認及執行香港法院的判決可能很困難或不可能，或涉及冗長的程序。

與[編纂]有關的風險

我們的股份過往並無[編纂]且股份的[編纂]及[編纂]或會波動。

於[編纂]前，股份並未在[編纂]流通。我們無法保證股份將在[編纂]完成後形成或維持活躍的[編纂]，亦無法保證股份將以或高於[編纂]在[編纂][編纂]。[編纂]由我們與[編纂]（為其本身及代表[編纂]）磋商後釐定，且可能與股份於[編纂]後之[編纂]有顯著差異。

股份的[編纂]及[編纂]或會大幅波動。於[編纂]後，股份或會低於[編纂]在[編纂][編纂]。下列因素可能導致股份[編纂]大幅波動：(i)營業額、利潤及現金流量的變動；(ii)我們或競爭對手的收購；(iii)因意外事故、知識產權等引起對我們的訴訟或索賠；(iv)因營運失敗或自然災害導致無法預見的業務中斷；(v)本公司所提供的服務或所需供應品的[編纂]波動；(vi)我們的主要人員或高級管理層的任何變動；(vii)美國、中國及全球經濟的政治、法規、經濟、金融及社會狀況的發展；及(viii)與任何特定公司營運績效無關的其他因素。該等廣泛的市場波動可能會對股份[編纂]造成重大不利影響。

風 險 因 素

倘證券或行業分析師不發佈研究報告，或對我們的業務發表不正確或不利的研究報告，股份的[編纂]及[編纂]可能會下降。

股份的[編纂]部分依賴證券或行業分析師所發佈的關於我們或我們業務的研究及報告。倘並無或太少證券或行業分析師對我們的業務提供報導或發表不正確或不利的研究報告，則我們股份的市價可能會下降。倘其中一位或多位分析師停止報道本公司或無法定期發佈關於我們的報告，則我們股份的需求可能會減少，可能會導致股份的價格及[編纂]下降。

閣下購買我們的股份後，將面臨即時及重大攤薄，倘我們日後發行額外股份，閣下可能面臨進一步攤薄。

[編纂]的[編纂]高於緊接[編纂]前的每股股份有形資產淨值。因此，[編纂]中[編纂]的買家將面臨[編纂]綜合有形資產淨值的即時攤薄。無法保證倘我們於[編纂]後立即清盤，任何資產將在債權人提出索償後分派予股東。為擴大我們的業務，我們日後可能會考慮[編纂]及發行額外股份。倘我們日後以低於當時每股股份有形資產淨值的價格發行額外股份，則[編纂]的買家可能會面臨其股份每股股份有形資產淨值的攤薄。

本文件所載若干統計數據及資料未經獨立核實，未必可靠。

本文件中有關美國、美國經濟及美國智能物業建築產業的事實、預測及統計數據均來自我們認為可靠的來源，包括官方政府刊物及我們委託或公開可得的第三方報告，以及其他公開可得來源。我們已合理審慎地複製或摘錄各種統計數字及資料，以供於本文件內披露。然而，我們無法保證該等來源的質量或可靠性。具體而言，我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]以及我們或彼等各自參與股份[編纂]的聯屬人士或顧問均未曾驗證來自上述來源的統計數據及資料，亦未曾確認依賴該等統計數據及資料作出的相關假設。由於搜集數據的方法可能存在缺陷或無效，或已發佈的資料與市場慣例有所差異及其他問題，故[編纂]所載的有關數據技術行業的統計數據可能不準確或者可能無法與就其他市場編製的統計數據作比較。因此，我們不會就從各項來源取得的該等事實、預測及統計數據的準確性作出任何聲明。此外，該等事實、預測及統計數據涉及風險及不明朗因素，並可能因各項因素而發生變化。再者，概不保證該等事實、預測及統計數據乃按與其他地區相同之基準或相同準確程度而呈列或編纂。

風 險 因 素

閣下應細閱整份文件，不應依賴新聞報道或其他媒體刊載有關我們及[編纂]的任何資料。

報章、媒體或互聯網可能會對我們、[編纂]或其他企業活動作出有關報道，當中可能載有(其中包括)有關我們或[編纂]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻性資料或針對我們的若干指控。我們並無授權報章、媒體或互聯網披露任何有關資料，就有關報道是否準確或完整概不負責。我們對有關我們的任何預測、估值或其他前瞻性資料是否適當、準確、完整或可靠概不發表任何聲明。倘有關陳述與本文件所載資料不一致或相抵觸，我們概不就有關陳述承擔任何責任。因此，務請有意[編纂]僅按照本文件所載資料作出決定，而不應依賴任何其他資料。

本文件所載前瞻性陳述或會不準確，因此潛在[編纂]不應過分倚賴該等陳述。

本文件載有與我們及我們的業務及前景有關的前瞻性陳述，該等陳述乃基於我們目前的理念及根據目前所得數據作出的假設而作出。本文件所用「預測」、「相信」、「估計」、「期望」、「計劃」、「前景」、「未來」、「有意」等類似字眼，旨在識別與我們或我們的業務相關的前瞻性陳述。該等陳述反映管理層對未來事件、營運、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能無法實現或可能發生變化。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設影響，包括本文件所述其他風險因素。倘其中一項或多項風險或不確定因素成真，或倘任何相關假設證明為不正確，則實際結果可能與本文件中的前瞻性陳述有重大差異。

我們謹此提醒 閣下，依賴任何前瞻性陳述涉及已知或未知的風險及不確定因素。我們不擬因新數據、未來事件或其他原因而根據香港上市規則的規定，公開更新或以其他方式修訂本文件所載的前瞻性陳述。由於上述及其他風險、不確定因素及假設，本文件所討論的前瞻性事件及情況未必如預期般發生，或根本不會發生。在任何情況下， 閣下應考慮對該等前瞻性陳述應給予的比重或重要性。本節所載警告聲明適用於本文件所載全部前瞻性陳述。

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備[編纂]，本公司已申請在下列方面豁免嚴格遵守上市規則相關條文。

有關管理層常駐香港的豁免

根據上市規則第8.12條，我們必須有足夠的管理層常駐香港。這一般指我們至少須有兩名執行董事常居於香港。截至最後實際可行日期，概無執行董事在香港居住。

本公司於美國註冊並設立總部，而其主要業務位於香港境外。本公司並無且於可見將來亦不會有執行董事常居於香港以符合上市規則第8.12條的規定。目前，本公司全體執行董事及高級管理層均於香港境外居住。由於本集團的管理及營運主要由執行董事及高級管理層監督，故此本公司認為執行董事常駐於本集團主要業務營運所在地將更為有效及高效。因此，我們已申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，惟須符合以下條件。我們將透過以下安排確保我們與聯交所維持有效的溝通渠道：

- (i) **授權代表：**我們已根據上市規則第3.05條委任李女士及余安妮女士（「余女士」）作為的授權代表（「授權代表」）。授權代表將作為我們與聯交所溝通的主要渠道，並可隨時透過電話、傳真及電郵聯繫，以迅速處理聯交所的查詢。因此，我們的授權代表將可於合理時間內與聯交所相關成員會面，討論與本公司有關的任何事宜。倘我們的授權代表有任何變動，本公司亦將盡快通知聯交所；
- (ii) **公司秘書：**除委任授權代表外，我們的公司秘書及香港居民余女士將（其中包括）作為本公司與聯交所的額外溝通渠道，並回應聯交所的查詢。余女士將透過各種方式與我們的董事及高級管理層保持聯繫，包括定期會議及於必要時進行電話討論；
- (iii) **董事：**為方便與聯交所溝通，我們已盡可能向我們的授權代表及聯交所提供每位董事的聯絡資料（例如手機號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址），以便當聯交所因任何事宜欲聯絡董事時，授權代表可隨時迅速聯絡全體董事。倘任何董事預期將會出差或因其他原因不在辦公室，彼等將向我們的授權代表提供其住宿地點的電話號碼。據我們所深知及盡悉，每位並非常居於香港的董事均持有或可申請可到訪香港的有效旅遊證件，並可應聯交所要求於合理時間內與聯交所會面；

豁免嚴格遵守上市規則

- (iv) **合規顧問：**根據上市規則第3A.19條，我們已於[編纂]後委任浦銀國際融資有限公司為我們的合規顧問（「合規顧問」），任期自[編纂]起直至我們遵守上市規則第13.46條就[編纂]後開始的首個完整財政年度之財務業績之日止。根據上市規則第3A.23條附註，我們的合規顧問將可隨時聯繫我們的授權代表、董事及高級管理層，並作為與聯交所溝通的額外渠道以及回應聯交所的查詢。我們已向聯交所提供我們的合規顧問的聯絡資料。我們亦會就合規顧問的任何變動盡快通知聯交所；
- (v) 聯交所與董事之間的會議可透過我們的授權代表或合規顧問安排，或於合理時限內直接與董事安排；
- (vi) 如有必要，我們亦將於[編纂]後委任專業顧問（包括法律顧問及會計師），以協助我們處理本公司提出的任何問題或疑問，並確保與聯交所保持有效溝通；及
- (vii) 合規顧問亦將於[編纂]後就上市規則及香港其他適用法律及法規項下的持續合規要求及就此產生的其他問題提供意見。

有關持續關連交易的豁免

誠如本文件「關連交易」一節所述，我們已訂立並預期將於[編纂]後繼續參與根據上市規則於[編纂]後將構成本公司獲部份豁免持續關連交易或非豁免持續關連交易的若干交易。董事認為，嚴格遵守上市規則的適用規定將不切實際，為本集團造成繁重負擔且會帶來不必要的行政成本。因此，我們已就該等獲部份豁免持續關連交易及非豁免持續關連交易向聯交所申請，且聯交所已向我們授予豁免於股份在聯交所[編纂]後嚴格遵守上市規則第14A章項下的適用規定。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」。

有 關 本 文 件 及 [編 纂] 的 資 料

[編纂]

有 關 本 文 件 及 [編 纂] 的 資 料

[編纂]

有 關 本 文 件 及 [編 纂] 的 資 料

[編纂]

有 關 本 文 件 及 [編 纂] 的 資 料

[編纂]

董 事 及 參 與 [編 纂] 的 各 方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

喬廷夫先生	5612 Terwilliger Way Houston, Texas 77056 The United States	美國
-------	---	----

李丹婷女士	5137 Del Monte Dr Houston, Texas 77056 The United States	美國
-------	--	----

獨立非執行董事

吳雷先生	中國 廣西省 南寧市 青秀區 園湖南路 西一巷3號	中國
------	--	----

陳毅生先生	香港 新界屯門 青泰路20號 翠景花園A1座	中國
-------	---------------------------------	----

賈伯煒先生	香港 銅鑼灣 京士頓街11號 東寧大廈9樓A室	中國
-------	----------------------------------	----

有關董事的履歷及其他相關資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

董事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

獨家保薦人、[編纂]

浦銀國際融資有限公司
香港
軒尼詩道1號
One Hennessy
浦發銀行大廈33樓

[編纂]

[•]

[編纂]

[•]

[編纂]

[•]

[編纂]

[•]

本公司法律顧問

香港法律：

金杜律師事務所
香港中環
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓

美國法律：

Winston & Strawn LLP
800 Capitol St., Suite 2400
Houston, TX 77002-2925
The United States

獨家保薦人及[編纂]的
法律顧問

香港法律及美國法律：

眾達國際法律事務所
香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈31樓

公司資料

申報會計師及核數師	德勤•關黃陳方會計師行 香港 金鐘道88號 太古廣場一期35樓
合規顧問	浦銀國際融資有限公司 香港 軒尼詩道1號 One Hennessy 浦發銀行大廈33樓
行業顧問	灼識諮詢 中國上海 靜安區普濟路88號 靜安國際中心B座10樓
收款銀行	[•]
註冊辦事處	16192 Coastal Highway City of Lewes, County of Sussex State of Delaware 19958 The United States
總辦事處及美國主要營業地點	11750 Katy Freeway Suite 1400 Houston, Texas 77079 The United States
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
公司秘書	余安妮女士 (香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的會員) 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
公司網址	www.aiwb.com (本網址及本網址所含資料不構成本文件之一部分)

公 司 資 料

授權代表	李丹婷女士 5137 Del Monte Dr Houston, Texas 77056 The United States
	余安妮女士 香港 灣仔 皇后大道東248號 大新金融中心40樓
審核委員會	陳毅生 (主席) 吳雷 賈伯煒
薪酬委員會	吳雷 (主席) 陳毅生 賈伯煒
提名委員會	吳雷 (主席) 李丹婷 陳毅生 賈伯煒
[編纂]	[編纂]
主要往來銀行	Wells Fargo 420 Montgomery San Francisco, California 94104 The United States

行業概覽

本章節所載列的數據及觀點來自我們委託灼識行業諮詢有限公司（「灼識諮詢」）撰寫的行業報告《美國物業建築及智能物業建築行業報告》（「灼識諮詢報告」）。除非另有說明，灼識諮詢已告知我們本章節所包含的統計及圖表資料均來自其資料庫及其他來源。來自官方政府來源的資料及統計數據未經獨立核證。以下論述包含對未來增長的預測，未來增長可能不會以預測的速度發生，或可能不會發生。因此，**[編纂]**切勿過度依賴本章節載列的資料（包括統計數據及估計）或本文件其他部分的類似資料。

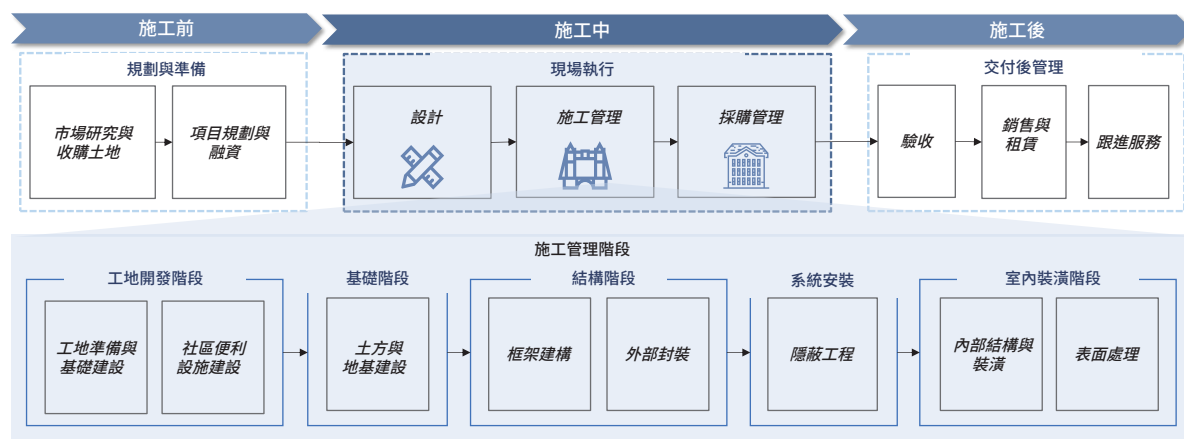
美國物業建築行業概覽

物業建築行業的定義與分類

物業建築行業是從事規劃、設計、採購及建造樓宇及基礎設施的行業，包括新建、擴建、改建、裝修、修復及更換住宅建築、非住宅建築、土木工程建築及其他相關活動。

該行業可分為住宅領域及非住宅領域。住宅建築包括獨立屋、多戶住宅單位及聯排別墅。非住宅建築包括商業、工業及機構建築，例如辦公室、學校、醫院和商場，以及重工及土木工程建築涉及大型的基礎建設項目，例如高速公路、橋樑、機場及污水處理廠，以及其他有特殊要求的非住宅建築類型。

美國物業建築行業的工作流程分析



資料來源：灼識諮詢

行業概覽

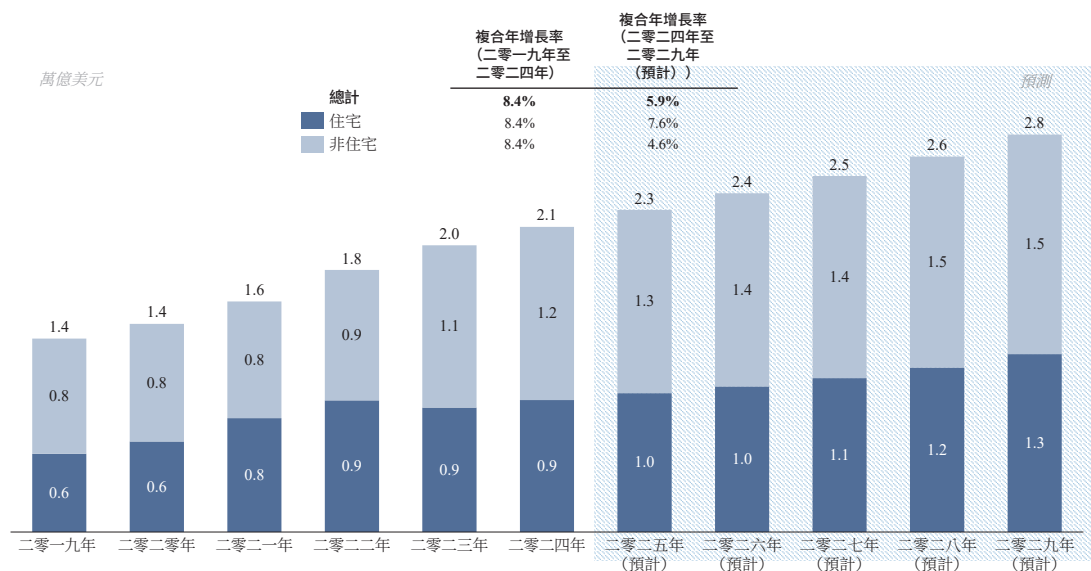
在物業建築產行業中，住宅及非住宅建築的施工通常包括三個主要階段：施工前、施工中及施工後。其中，由於涉及到項目交付的核心執行，施工中階段扮演著關鍵角色。施工中階段包括設計、施工管理和採購管理。施工管理階段可進一步分為數個關鍵階段，包括工地開發階段，開發階段、結構階段、系統安裝階段及室內裝潢階段。該等階段通常需要專業分包商參與，負責特定任務，例如挖掘、結構架設、水電安裝及室內裝潢。施工過程的整體協調及管理通常由總承包商負責，總承包商會確保所有分包商遵守項目時間表、品質標準及安全規範。

美國物業建築行業需求增長

美國物業建築領域呈現持續需求增長，主要來自三大動力：房屋短缺、持續的週期性裝修需求，以及系統性的基礎設施現代化。目前的市場動態顯示，二零二四年的房屋供應缺口約為4百萬個單位，促使新建房屋持續增加。同時，每年約有0.3百萬間私人住屋進行裝修。聯邦立法的基礎建設計劃，例如《基礎建設投資與就業法》將撥出5,500億美元用於改善基礎建設，為行業帶來更多動力。該等市場驅動因素共同推動市場擴張，反映出住宅開發及裝修以及優化基礎建設的需求。

美國物業建築行業的市場規模

二零一九年至二零二九年（預計）美國建築支出

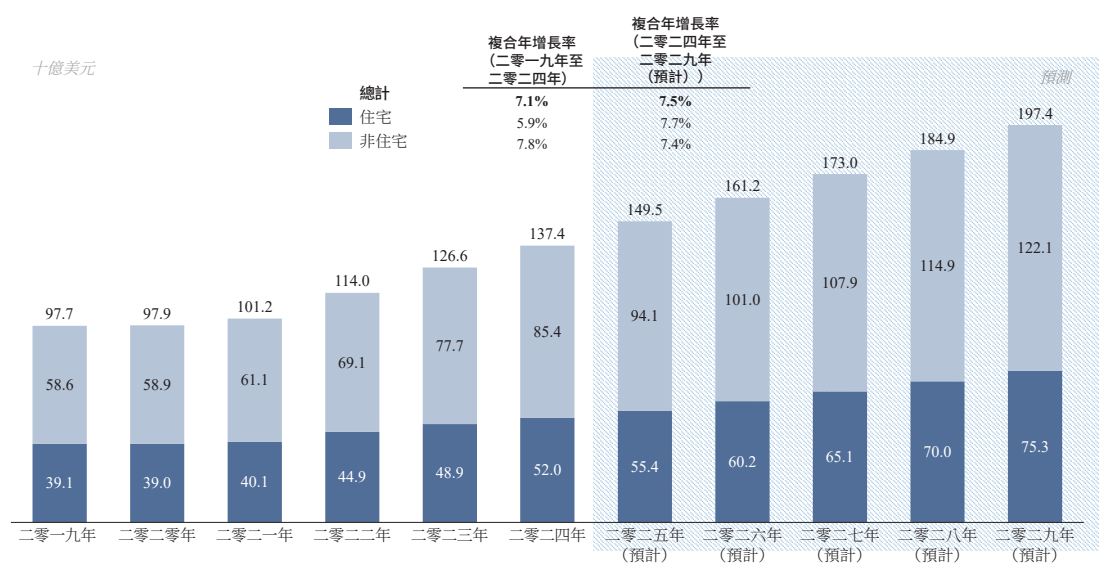


資料來源：灼識諮詢

行業概覽

二零一九年美國的建築支出為1.4萬億美元，二零二四年上升至2.1萬億美元，複合年增長率為8.4%。預計二零二九年將達2.8萬億美元，複合年增長率為5.9%。住宅領域在過去幾年快速增長，從二零一九年的0.6萬億美元增加到二零二四年的0.9萬億美元，複合年增長率為8.4%。該領域在二零二四年佔整體行業的42.9%，預計將持續成為主要的增長貢獻者，在二零二九年達1.3萬億美元，複合年增長率預計為7.6%。

二零一九年至二零二九年（預計）德克薩斯州建築支出

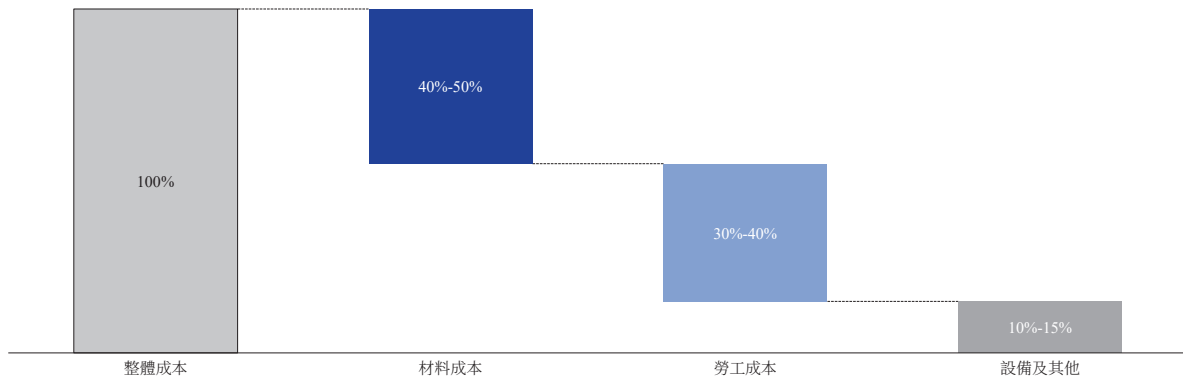


資料來源：灼識諮詢

德克薩斯州透過親商政策及成本優勢，鞏固其作為物業建築戰略中心的地位，核心都會區包括奧斯汀、達拉斯及休斯敦。德克薩斯州是美國人口第二多的州份，在二零二四年佔美國總人口的9.3%。德克薩斯州在二零二四年亦為美國本地生產總值貢獻9.3%。該州的人口及經濟擴張對其房地產需求造成直接刺激，二零一九年該州的建築支出為977億美元，二零二四年增至1,374億美元，複合年增長率為7.1%。目前預計將於二零二九年達到1,974億美元，複合年增長率為7.5%。近年來，德克薩斯州的建築領域主要由基礎建設發展所帶動。隨著基礎建設持續改善，工作與生活的便利性亦日趨完善，該區可望吸引更多人口，進而在未來轉向以住宅為主導的建築市場。

行業概覽

美國物業建築行業的成本分析



資料來源：灼識諮詢

美國物業建築成本框架由三個主要部分組成：建築材料、勞工及項目特定支出。就單戶住宅建築而言，材料成本佔支出結構的40至50%。供應鏈限制、環保規範及可持續性材料規格共同導致總項目預算溢價15至20%。勞工佔總開支的30至40%，其中熟練技工（木工、電工）佔20至25%，一般勞工佔5至10%，項目監督佔3至5%。不斷攀升的工資壓力加重這一類別的成本負擔。設備租賃（例如挖土機）、法規合規費用（許可證／檢查）及保險費用等項目特定支出佔建築成本的10至15%。

美國物業建築及房屋裝修領域高度依賴來自中國及其他亞洲國家的進口建築材料。例如，美國60%以上的照明燈具來自亞洲。在其他類別中，例如金屬五金、PVC管道及地板產品，大多數進口產品均來自亞洲，區域進口佔比介乎30%至60%，反映出極高的依賴性。

自二零一八年以來，美國已對多種中國建築材料徵收10%至25%的額外關稅，包括陶瓷磚、照明產品、五金及PVC地板。儘管該等關稅增加了中國進口產品的成本，並促使部分供應鏈轉向越南及印度等國家，但由於替代成本、物流複雜性及品質一致性問題，替代仍然有限。對於照明及智能家庭系統等高度依賴的產品類別而言，替代尤其具挑戰性。值得注意的是，許多中國供應商在規模化能力、性價比及產品標準化方面保持競爭優勢，使許多中國產品即使在加征關稅後仍能保持價格競爭力。

行業概覽

美國物業建築行業的痛點

勞工成本與人力短缺：由於勞動力老化及學徒計劃不足，美國物業建築行業每年面臨超過0.7百萬名勞工短缺。由於通貨膨脹、需求以及勞動力資源萎縮，每年以4至9%的速度增長的工資進一步加重項目預算的壓力。該等因素加上通貨膨脹上升，將對建築勞工成本造成額外壓力。

材料成本高企及供應鏈問題：材料價格持續波動，目前木材、鋼材及水泥成本較二零一九年高出10至20%。由於運輸成本上升及交付延誤造成供應鏈中斷，使採購變得複雜。行業結構分散，涉及多個供應商及分包商，因供需不匹配而造成效率低下及成本超支。

利益相關方格局分散且透明度低：行業由大量的開發商、總承包商、分包商及供應商組成。分散的結構導致協調不佳、透明度有限，在集中管理及工作流程效率方面構成重大挑戰。

施工期延長及項目延誤：由於合規要求收緊並納入綠色建築標準，住宅項目目前平均需要8至12個月方能完工，較二零一九年多出兩個月，而商業項目則面臨比原定時間延遲15至25%的問題。許多大型開發項目均經歷超過六個月的挫折。多階段項目的複雜性、分包商的低效率以及溝通瓶頸經常導致執行風險。此外，溝通出錯、排程錯誤或安全疏忽等人為錯誤可能直接導致停工或延誤。

美國智能物業建築行業概覽

數據分析及雲端平台等智能技術日趨成熟，並廣泛融入各行各業。與此同時，人工智能技術的發展已超越理論知識，變得更加先進，並更廣泛地應用於現實世界的行業情境中。

物業建築行業具有複雜的工作流程、眾多的利益相關方及多方參與者，非常適合智能技術整合，有助於解決傳統模式中長期存在的低效率及固有挑戰。

行業概覽

美國智能物業建築行業的定義與價值鏈

智能物業建築行業指運用人工智能技術、數字及雲端數據分析技術等先進技術優化整個建築程序，從項目設計與規劃、採購，到執行與管理，包含先進的工具，例如大型人工智能模型、雲端建築設計系統、即時施工管理平台、自動化成本預算以及整合文件管理解決方案。透過持續的數據累積及應用數字智能，行業旨在加強決策、簡化工作流程、降低成本並降低物業開發及基礎設施建設的風險。

美國智能物業建築行業的價值鏈



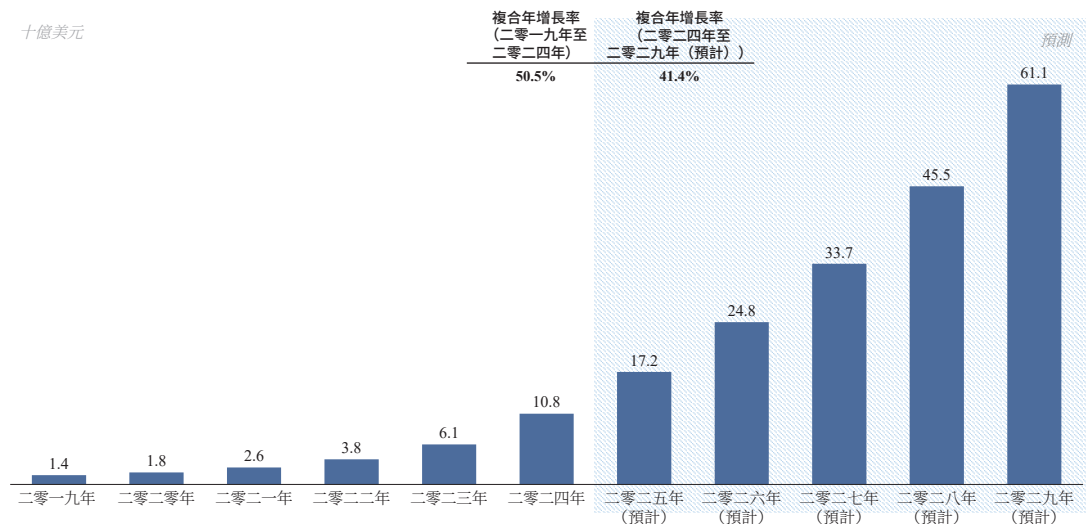
資料來源：灼識諮詢

美國智能物業建築行業的價值鏈包含三個環節。在上游，行業依賴勞工、建築材料、設備、雲端運算數據服務及智能硬件(例如機械狗)的組合。中游則由智能物業建築技術供應商及智能物業建築解決方案承包商組成。行業下游包括投資者、開發商、業主及其他等不同客戶。隨著智能轉型加速，行業將培養出更有效率及以數據為驅動的建築生態系統。

行業概覽

美國智能物業建築行業的市場規模

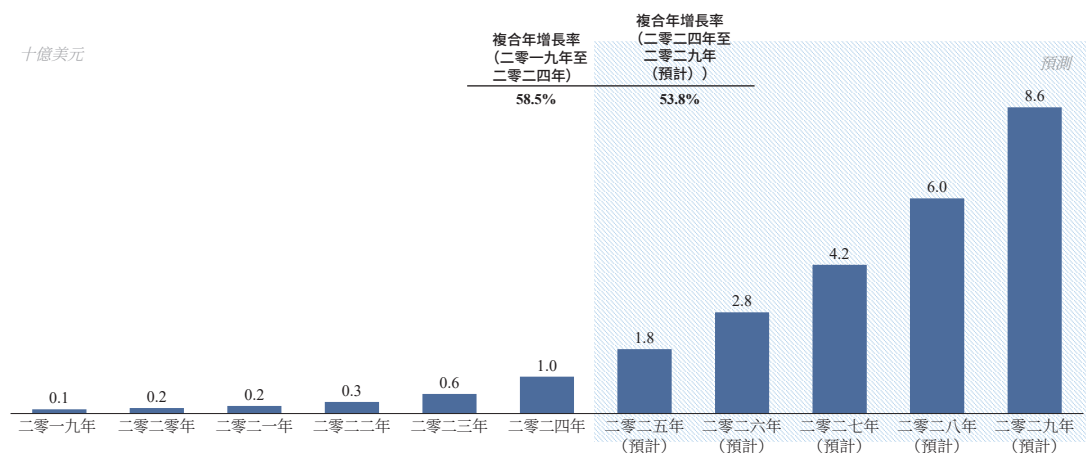
二零一九年至二零二九年（預計）美國智能物業建築行業的市場規模



資料來源：灼識諮詢

在數字建築技術進步的帶動下，美國智能物業建築行業經歷快速擴張，從二零一九年的14億美元增加到二零二四年的108億美元，複合年增長率為50.5%，預計未來五年將在二零二九年達到611億美元，複合年增長率為41.4%。

二零一九年至二零二九年（預計）德克薩斯州智能物業建築行業的市場規模



資料來源：灼識諮詢

行業概覽

近年來，德克薩斯州吸引了大量企業及人口湧入，導致建築需求增加，使其成為美國智能物業建築行業日益重要的子市場。德克薩斯州智能物業建築從二零一九年的1億美元增加到二零二四年的10億美元，複合年增長率為58.5%。預計二零二九年將快速發展至86億美元，複合年增長率為53.8%，大幅超越美國智能物業建築市場的增長速度。

美國智能物業建築行業的價值

智能物業建築解決方案供應商有助於發展一個包含所有行業利益相關方的生態系統，並透過減少資訊不對稱、提升流程可視化及優化決策來提高行業效率，對各利益相關方的價值概述如下：

物業投資者及物業開發商：智能合約解決方案可提高項目透明度、優化成本控制，並改善風險管理，以確保更高的投資回報。

總承包商：智能解決方案可簡化項目協調、改善資源分配，並加強實時決策，進而提高效率並降低成本超支。

分包商：透過提供更佳工作流程可視性及自動排程，智能解決方案可將停工時間降至最低、優化人力部署，並改善整體項目執行。

材料供應商：自動化採購及預測分析可優化供應鏈管理、加強品質控制，並確保符合施工要求。

項目經理：實時合約監控及智能分析可提高生產力、實現主動風險紓解、支援數據驅動的決策，並加強整體項目監督。

智能物業建築解決方案與傳統物業建築解決方案的比較

採用智能物業建築解決方案



資料來源：灼識諮詢

智能物業建築解決方案在成本控制與營運效率兩方面均展現出顯著優勢。該等智能技術可將成本管理提升10%到40%，在特定的細分領域甚至可節省更多。例如，與人工相比，採用機械狗可將每年的檢測支出減少約70%。在工期方面，透過改善協調、整合排程及減少返工，整體項目可縮短10%至20%。

行業概覽

美國智能物業建築行業的驅動因素

成本管理與預算控制的壓力與日俱增：由於勞工支出增加、材料價格波動以及預算超支，物業建築行業面臨越來越大的壓力。對於實時支出追蹤、優化資源分配及改善成本效率的需求正推動智能物業建築技術的採用，以加強財務控制。

加強項目協調與效率的需求：建築項目的複雜性增加、項目時間緊湊，以及對利益相關方無縫協作的需要，都在推動智能物業建築技術的採用。自動化排程、人工智能驅動的任務管理及實時數據分析正成為改善協調、減少延誤及優化資源利用的必要條件。

可持續性與減少廢棄物日益受到重視：政策要求及項目成本管理推動物業建築行業關注減少材料廢棄物。透過採用智能物業建築解決方案，可更快速及準確地採購材料，減少退貨及浪費，同時避免時間上的低效率。

安全規範及風險管理要求日趨嚴格：隨著工作場所安全法規越來越嚴格，對先進安全監控系統的需求亦越來越高。對於即時偵測危險、預測風險評估及自動合規追蹤的需求正推動智能技術整合，以改善勞工安全並降低責任。

美國智能物業建築行業的未來趨勢

機械人應用增加：機械人在建築中有助於解決勞工短缺並提升效率。越來越多公司將木材切割及現場組裝等工作自動化，在提高精確度及安全性的同時加快項目進度。

預測性維護與管理：智能技術採用實時數據分析來預測設備故障及維護需求。此分析可減少停機時間、延長機器壽命並優化資源分配，從而節省成本並提高效率。

具有實時適應性的「活建築」：「活建築」利用智能系統根據環境條件及使用者需求進行調整，優化能源使用、提升室內空氣品質，並改善整體舒適度，例如學校中的被動式房屋設計被證明具有高度能源效率及災難應變能力。

數字孿生社區與城市規劃：數字孿生技術可建立城市虛擬模型以進行先進城市規劃與基礎設施管理。透過模擬情境，規劃人員能夠改善交通流量、能源分配及緊急應變，促進城市的可持續發展及災難應變能力。

行業概覽

一站式智能建築解決方案商業模式的優勢

美國智能物業建築行業具有兩種商業模式，即一站式智能建築解決方案供應商及單一流程解決方案供應商。一站式模式將智能技術、機械人及大數據技術整合至整個建築週期。其全面的服務範圍涵蓋建築項目的整個週期管理，從項目規劃及設計到施工及材料採購。

一站式智能建築解決方案供應商的優勢：

整合所有項目階段：一站式智能解決方案連接施工前、施工中及施工後。透過將投資者、開發商、分包商、供應商、項目經理及勞工等所有行業利益相關方連繫起來，一站式解決方案可減少低效率、改善工作流程，並將溝通錯誤降至最低。

加強整個價值鏈的效率：透過自動排程、預測分析及實時監控，設計、採購及施工的智能整合可提高效率，減少延誤及成本。

優化數據流程與集中決策：統一平台可實現實時數據分享、改善協調、減少錯誤並加快決策。

更高的透明度及風險管理：數字追蹤可提高項目可視化、確保成本控制，並透過自動報告及責任追蹤改善合規性。

對客戶更具吸引力：精簡而整合的方法可簡化項目管理、縮短時間、提高品質，使項目對潛在客戶更具吸引力。

美國及德克薩斯州智能物業建築解決方案行業的競爭分析

美國智能物業建築市場仍處於早期發展階段，然而隨著整個物業建築行業加速數字化轉型，智能物業建築市場正快速擴張。目前，市場上主要有兩大類參與者：擁有強大軟件專業知識的純軟件供應商，主要專注於技術創新，其核心競爭力在於為物業建築行業開發及提供軟件產品。另一類是具有承包商背景的解決方案供應商，已在物業建築行業積累豐富經驗，能找出行業內的關鍵痛點，並致力於利用先進技術來解決該等行業特有的挑戰。目前，市場主要由少數擁有全面解決方案及強大技術能力的領先企業主導，同時越來越多新加入者不斷湧現，特別是在細分分部或特定技術模塊方面。

德克薩斯州擁有大量的物業建築活動、良好的商業環境以及日益普及的數字建築工具，是美國最重要的區域市場之一。因此，德克薩斯州已成為美國智能物業建築的重要市場。

作為美國首間一站式智能建築解決方案供應商，以二零二四年智能物業建築收入而言，本公司是德克薩斯州排名第三大智能物業建築解決方案供應商。

行業概覽

德克薩斯州智能物業建築解決方案供應商排名

二零二四年 德克薩斯州 智能物業建築 解決方案收入， 百萬美元			
排名	公司	背景	
1	公司A	純軟件供應商	~210
2	公司B	純軟件供應商	~210
3	本公司	具有承包商背景的 解決方案供應商	~105
4	公司C	具有承包商背景的 解決方案供應商	~100
5	公司D	純軟件供應商	~90

資料來源：灼識諮詢

附註：

1. 公司A於一九八二年成立，總部位於加州。該公司為建造、建築、工程、製造及媒體行業提供設計及工程軟件。其於一九八五年於納斯達克上市。
2. 公司B於二零零二年成立，總部位於加州。該公司提供雲端施工管理平台，連接項目利益相關方，簡化整個施工週期的工作流程。其於二零二一年於紐約證券交易所上市。
3. 公司C於一九零二年成立，總部位於紐約市。該公司為商業、工業及基礎設施領域提供總承包及項目管理服務。其為一家跨國建築企業的子公司。
4. 公司D於一九八四年成立，總部位於賓夕法尼亞州。該公司專門從事基礎設施工程軟件，為道路、橋樑、公用事業及工業設施的設計、建築及營運提供解決方案。其於二零二零年於納斯達克上市。

美國智能物業建築解決方案行業的進入壁壘

施工專業能力整合：有效的部署需要將智能工具與特定行業實踐保持一致。供應商必須展示將理論數字模型轉化為現場作業解決方案的專業能力，以解決材料物流、勞動生產力及多方利益相關方協調的挑戰。

項目管理經驗壁壘：建築領域的客戶會優先選擇在高效且在預算範圍內交付大型項目方面擁有良好往績記錄的解決方案提供商。成功管理複雜的項目、專業的行業知識以及大量的營運資源是建立信譽與信任的必要條件，亦是在保守且風險敏感的行業中取得新業務的先決條件。

行業概覽

客戶獲取與認可壁壘：傳統上，物業建築行業以關係為導向；要獲得開發商、承包商或機構客戶的信任，需要時間、聲譽及經證明的價值。新加入者不僅必須提供技術上優越的解決方案，亦須投資於建立客戶信任，並克服採用新數字工具的初期阻力。

技術能力壁壘：市場參與者僅限於擁有先進技術能力的企業。市場參與者必須證明在數字建築軟件、雲端數據分析及整合式項目管理系統等領域的能力。擁有開發、部署及維護專為物業建築行業量身打造的綜合數字平台的能力是基本要求。

資料來源

我們委託獨立市場研究及顧問公司灼識諮詢就美國物業建築及智能物業建築行業進行分析，並編製報告（「灼識諮詢報告」）。

灼識諮詢提供行業諮詢、商業盡職調查及策略諮詢等專業服務。我們已同意就編製灼識諮詢報告向灼識諮詢支付80,000美元的費用。該報告乃獨立於我們及其他相關方影響編製而成。我們已在本章節及本文件其他部分摘錄灼識諮詢報告中的若干資料，以便向我們的潛在投資者更全面地介紹我們所經營的行業。

在編製灼識諮詢報告中，灼識諮詢利用各種資源進行一手及二手研究。一手研究涉及訪問主要行業專家及主要行業參與者。二手研究涉及對來自國際貨幣基金組織、美國人口普查局、美國住房及城市發展部、聯邦住房融資機構等各種公開資料來源的資料進行分析。

灼識諮詢報告中的市場預測以下列假設為基礎：(i)預期全球整體社會、經濟及政治環境於預測期間保持穩定；(ii)各個國家的經濟及工業發展在未來十年均能保持穩定的增長趨勢；(iii)在預測期間，相關的關鍵行業驅動因素可持續帶動市場增長；及(iv)不存在可能對市場造成重大或根本性影響的極端不可抗力或行業法規。

監管概覽

建築及科技賦能建築管理行業須遵守廣泛的美國聯邦、州及地方法律。下列法律框架實質上適用於從事建築、數字平台營運、材料進口及勞工管理的公司並對其施加監管義務：

建築規範及行業標準

《國際建築規範》(IBC)：《國際建築規範》由國際規範理事會(ICC)制定，為結構完整性、耐火性、為殘障人士提供無障礙設施以及能源效益等建築安全制定了全面的最低標準，通常經修訂後於美國大多數州及地方司法權區採納。公司必須遵守規定方能取得建築許可並通過檢查。違反規定可能會導致行政處罰、頒令停工或強制糾正行動。

《美國建築師協會(「AIA」)標準：AIA標準格式合約廣泛應用於建築行業，並為項目交付、風險分配、變更訂單、付款時間表及爭議解決制定公認條款。儘管並非法定文件，惟該等文件可作為合約條款強制執行，並經常在訴訟或仲裁中被引用。

《美國總承包商協會(「AGC」)指引：AGC發佈自願性行業指引，涵蓋項目管理慣例、建築工地安全規範、道德投標及分包商關係。雖然不具法律約束力，但遵守AGC標準可能有助公司在監管或合約爭議中證明其盡職調查及符合行業標準慣例。

資料隱私與網絡安全

《聯邦貿易委員會法》—第5條

禁止商業的不公平或欺騙行為或做法，包括與網絡安全及資料隱私相關的行為或做法。倘企業謊稱其收集、儲存或保護個人或商業資料的方式，或未能採取合理的安全措施，則可能違反本條文。執法行動可能引致同意令、罰款及強制審查。

《電腦欺詐與濫用法》(《美國法典》第18編第1030條《電腦欺詐與濫用法》)

此聯邦法規將未經授權存取電腦系統及資料的行為定為罪行，適用於黑客攻擊、憑證濫用或資料外洩的情況，並具有民事及刑事執法機制。公司必須實施存取控制系統，並調查未經授權的系統使用情況，以降低此法律項下的風險。

州資料隱私法律(例如《德克薩斯州資料隱私與安全法》、《加州消費者隱私法》)

關於規範消費者資料權利、安全慣例及資料外洩通知的州法律陸續推出。例如，《德克薩斯州資料隱私與安全法》(於二零二四年七月生效)要求受規限實體向消費者提供權利通知、實施合理的安全保障並回應個人資料的存取或刪除要求。加州等其他州份則施加更嚴格要求，包括資料銷售拒絕機制及資料蒐集最少化原則強制規定。

監管概覽

反賄賂與反貪污

《反海外賄賂法》(「《反海外賄賂法》」)

適用於所有美國公司，禁止為獲得或保留業務而向外國政府官員提供、承諾或提供任何具價值物品。該法例亦規定即使公司並無經營海外業務，仍須保持準確的賬簿及記錄以及內部會計控制系統。民事及刑事處罰可能非常嚴厲，且由美國證交會及司法部共同執法。

進口及海關合規

《美國海關及邊境保護條例》(聯邦法規彙編第19篇)

監管進口美國的商品。進口商須對貨品進行準確分類及估價、申報原產國、繳納適用關稅並保留進口記錄。虛假或不完整的申報可能引致罰款、扣押貨品或延遲出貨。

《雷斯法案》(《美國法典》第16編第3371-3378條)

禁止進口及買賣非法採伐的植物，包括木製產品。受限制產品的進口商必須申報植物材料的學名、價值、數量及原產地。違反規定可引致民事罰款及沒收貨品。

貿易救濟措施(例如關稅第301條及第232條)

授權對來自從事不公平貿易行為或對國家安全構成威脅的國家的商品徵收額外關稅。該等關稅可能會大幅增加若干進口建築材料的成本，特別是鋼材、鋁及電子零件。

環境法規

《淨水法》(《美國法典》第33編第1251條及其後續)

要求建築工地營運商在向水體排放雨水徑流前，實施雨水污染預防計劃(SWPPP)並取得國家污染物排放消除系統(NPDES)許可。違規行為可能引致罰款或許可證遭環境保護局(EPA)或受委國家機構撤銷。

《清潔空氣法》(《美國法典》第42編第7401條及其後續)

管制移動及固定來源的排放，包括建築設備及產生粉塵的活動。合規措施可包括設備維護、除塵計劃，以及在若干司法權區取得排放許可。

《資源保護與回收法》(《美國法典》第42編第6901條及其後續資源保護與回收法)

規管有害及無害固體廢棄物的處理、儲存及處置。建築工地須識別及妥善管理廢棄物流，確保安全儲存，並聘用經認證的運輸商及處置設施進行清除。

監管概覽

職業安全與健康

《一九七零年職業安全與健康法》(《美國法典》第29編第651條及其後續)

制定建築及一般行業的工作場所安全與健康標準。職業安全與健康管理局法規包括墜落保護(聯邦法規彙編第29篇第1926部分第501條)、危險溝通(聯邦法規彙編第29篇第1910部分第1200條)、挖溝及挖掘(聯邦法規彙編第29篇第1926部分第651條)以及記錄保存(聯邦法規彙編第29篇第1904部分)的具體規定。僱主可能會因違規而遭檢查及執法行動，可能導致傳票、罰款或停工。

勞工及僱傭法律

《公平勞工標準法》(《美國法典》第29編第201條及其後續公平勞工標準法)

要求向非豁免僱員支付聯邦最低薪資及加班費，並限制童工。僱主須保存準確的時間及薪資記錄，並對勞工進行適當分類，以免承擔拖欠薪資的責任。

《家庭與醫療休假法》(《美國法典》第29編第2601條及其後續家庭與醫療休假法)

出於若干家庭及醫療原因，為合資格僱員提供每年最多12周的無薪且受工作保障的假期。受限制僱主須提供所需通知，並讓僱員重返工作崗位後復職。

分包商及勞工分類

有關勞工分類的國稅局指引及勞工部標準

僱主須根據工作關係的受控及獨立程度來區分僱員與獨立承包商。根據聯邦及州法律，錯誤分類可能會引致就業稅、欠薪、未付加班費、福利及罰款等責任。勞工部的經濟環境測試及國稅局的普通法測試乃普遍使用的框架。

《全國勞資關係法》(《美國法典》第29編第151條及其後續全國勞資關係法)

授予僱員(包括若干分包勞工)組織、加入或協助工會以及參與協調活動的權利。僱主不得對此類活動進行報復或干擾。《全國勞資關係法》亦規管集體談判、不公平勞動行為，以及私營機構內工會與非工會僱員的權利。

執照與承包商合規性

《德克薩斯州職業法》(第8條，環境與建築專業人員監管)

德克薩斯州並未在州的層面上對一般總承包商簽發執照，惟特定行業(如管道、電氣、暖通空調(「HVAC」))需要執照、認證及持續教育。承包商從事特許貿易時必須遵守適用法律及監督要求。

監管概覽

地方市政規範及條例

休斯敦、達拉斯及奧斯汀等城市執行市政建築規範、分區限制、歷史保護規則及許可要求。該等地方條例通常對州政府採納的規範進行補充或修改，並可能需要在整個施工週期進行多次檢查、認證或審查。

歷史、發展及公司架構

概覽

我們為美國首間一站式智能建築解決方案供應商。我們的業務包括住宅建築的規劃及設計、總承包以及採購。我們專注於德克薩斯州的住宅物業市場，尤其是休斯敦、達拉斯及奧斯汀等主要城市。我們亦是德克薩斯州智能物業建築市場中採用智能技術賦能物業建築流程的先驅之一。我們的創新方法使我們成為德克薩斯州領先的智能物業建築解決方案供應商，讓我們得以把握重大市場機遇。

我們的歷史可追溯至二零一六年十月，當時由喬先生（我們的共同創始人、行政總裁、執行董事及控股股東之一）及創始股東於美國成立Wan Pacific。喬先生之前在中國從事房地產開發及物業管理業務並積累了相關行業經驗，其後於美國發現智能物業建築領域的商機，於是致力於利用先進技術革新物業建築行業，旨在提供更好、更實惠的住房。為變革低效、分散且不透明的物業建築市場，我們採用先進技術重新定義行業的營運及財務動態，建立高效、透明且可持續增長的新典範。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務」一節。

本公司於二零二五年一月二十三日在特拉華州註冊成立為有限責任公司。根據重組（誠如本節「重組」一段所詳述），本公司成為本集團的控股公司，以籌備[編纂]。

我們業務的里程碑

下文載列我們的主要業務發展及里程碑：

年份	里程碑
2016	Wan Pacific成立
2018	WB Home成立
2020-2022	借助COVID-19疫情期間機構投資者對智能物業建築領域的興趣及資金流入增加，Wan Pacific把握市場機遇，並改善財務業績
2021	WB Texas Consulting成立
	開發WBS平台
	與Welltower初始合作

歷史、發展及公司架構

2022	成功交付Clearwater at Balmoral項目，該項目獲業界高度認可，包括榮獲《休士頓商業期刊》(休士頓商業期刊)頒授地標獎項及入選德克薩斯州建築商協會星級大獎決賽 首次推出功能完善的WBS平台
2023	完成內部開發的FASTER系統及單元計劃模組的初步開發與推出，以及對WBS主頁及用戶存取管理進行升級 成功實現全週期銷售管理、預算及成本管理、留置權豁免管理、付款管理、供應商管理、施工進度追蹤、工單管理及設計管理功能
2024-2025	FASTER系統及單元計劃模組開始正式投入運作，並開始逐步取代我們WBS平台內的舊有系統 增加預製與模組化建築技術的資本分配 開展整合機械人與人工智能技術的研發工作，以用於質量檢驗與實時項目監控等關鍵任務
2025	本公司由有限責任公司轉換為法團

我們的企業歷史與發展

我們的營運附屬公司

我們通過三間在美國德克薩斯州成立的全資附屬公司開展業務營運。下文載列主要公司發展，包括於往績記錄期間我們的附屬公司的股權架構及出資的主要變動：

(a) Wan Pacific

Wan Pacific為一間於二零一六年十月十三日根據美國德克薩斯州法律成立的有限責任公司。於二零一七年三月二十五日，Nanafu Medical、Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital作出間接出資，總金額為100.00美元，並擁有Wan Pacific 100%的成員權益。於二零二零年及二零二三年，Nanafu Medical、Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital於Wan Pacific的成員權益出現若干變動。緊接重組前，Nanafu Medical、Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital分別擁有60%、25%及15%的成員權益。

於最後實際可行日期，Wan Pacific主要從事提供一般物業建築及項目管理服務。

歷史、發展及公司架構

(b) WB Home

WB Home為一間於二零一八年四月三日根據美國德克薩斯州法律成立的有限責任公司。成立時，Wan Pacific首次出資100.00美元，並獲得WB Home 100%的成員權益。自成立以來，WB Home由Wan Pacific擁有100%股權。

於二零二三年一月一日，Wan Pacific與Nanafu Medical及Doudou and Shaozi訂立一份股份轉讓協議，據此，Wan Pacific向Nanafu Medical及Doudou and Shaozi各自轉讓WB Home的75%及25%所有權權益，代價為零，以作為內部重組的一部分。於該等所有權權益轉讓後，WB Home由Nanafu Medical擁有75%股權及由Doudou and Shaozi擁有25%股權。自成立以來，其資本出資概無變動。

於二零二三年一月二日，Wan Pacific Capital與Nanafu Medical訂立持股協議，據此，Nanafu Medical獲提名為代理人，代表Wan Pacific Capital持有1%WB Home的成員權益，而Wan Pacific Capital保留與該等成員權益相關的所有經濟及實益權利。於二零二五年六月二日重組完成後，持股協議即告終止。

於最後實際可行日期，WB Home主要從事提供與物業建築及開發相關的採購服務。

(c) WB Texas Consulting

WB Texas Consulting為一間於二零二一年四月二十四日根據美國德克薩斯州法律成立的有限責任公司。成立時，Nanafu Medical、Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital分別首次出資60.00美元、25.00美元及15.00美元，並分別獲得WB Texas Consulting 60%、25%及15%的成員權益。自成立以來，WB Texas Consulting由Nanafu Medical擁有60%股權、由Doudou and Shaozi擁有25%股權及由Wan Pacific Capital擁有15%股權。

於二零二五年一月一日，Wan Pacific Capital與Nanafu Medical及Doudou and Shaozi訂立一份股份轉讓協議，據此，Wan Pacific Capital向Nanafu Medical轉讓其於WB Texas Consulting的3%所有權權益，代價為零，以作為內部重組的一部分。於該等所有權權益讓後，WB Texas Consulting由Nanafu Medical擁有63%股權、由Doudou and Shaozi擁有25%股權及由Wan Pacific Capital擁有12%股權。該等所有權權益轉讓後，其資本出資概無變動。

於最後實際可行日期，WB Texas Consulting主要從事提供物業規劃、顧問及設計服務。

歷史、發展及公司架構

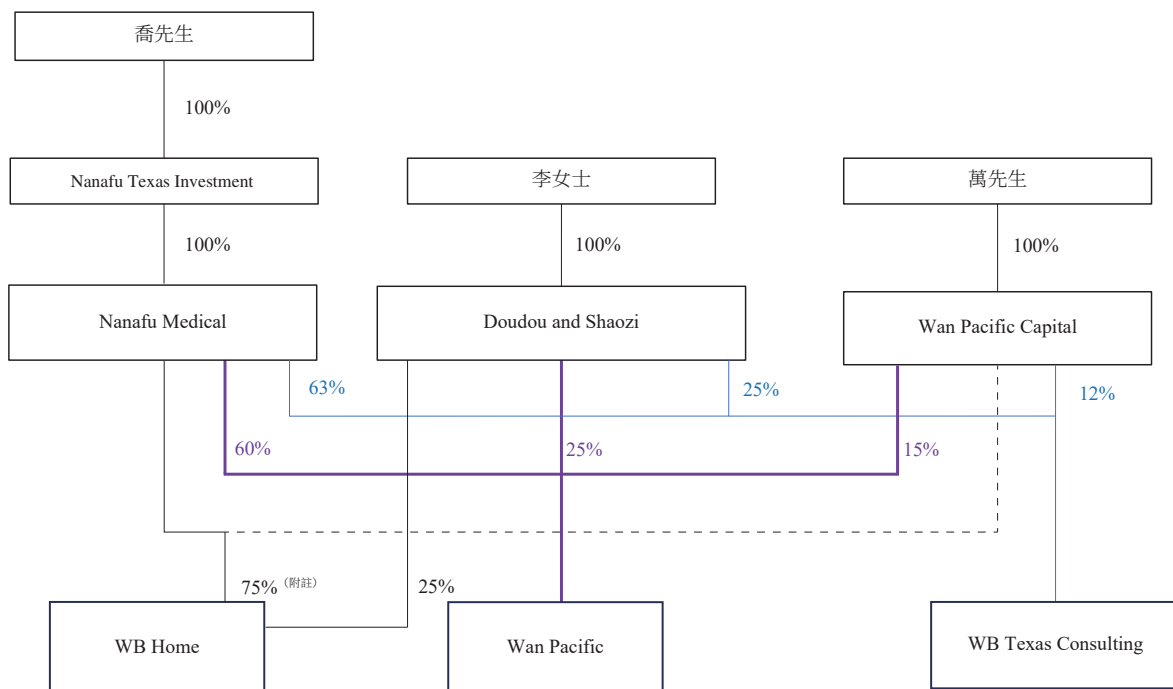
一致行動協議

Nanafu Medical、Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital已訂立一致行動協議，據此，彼等同意自彼等各自註冊成立日期起就任何共同持有或控制的附屬公司或聯屬公司的管治、投資、收購、處置及其他重大決策一致行動。一致行動人士進一步同意，有關該等共同持有或控制實體的所有重大決策（包括但不限於資本結構變動、合併、收購、銷售及主要管理人員委任）均須獲得一致同意。倘因一致行動協議引起或與之相關的任何爭議、爭執或索賠，各方同意透過協商、調解及最終具約束力的仲裁解決問題。除非經各方書面同意終止，否則一致行動協議將一直有效。

Nanafu Medical、Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital分別由喬先生（透過Nanafu Texas Investment）、李女士及萬先生全資擁有，一致行動人士連同其股東為我們的控股股東。

重組

下圖載列緊接重組及[編纂]前本集團的公司及股權架構：



附註：

根據Wan Pacific Capital與Nanafu Medical於二零二三年一月二日訂立之持股協議，Nanafu Medical作為代表Wan Pacific Capital之代理人持有WB Home之1%成員權益。該持股協議於二零二五年六月二日重組完成時終止。

歷史、發展及公司架構

為籌備[編纂]，我們已進行重組，其中包括以下步驟：

(1) 本公司成立及轉換

本公司於二零二五年一月二十三日根據美國特拉華州法律註冊成立為有限責任公司。於成立後，Nanafu Medical、Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital分別首次出資66.50美元、25.00美元及8.50美元，並獲得本公司66.5%、25%及8.5%的成員權益。自成立以來，本公司由Nanafu Medical擁有66.5%股權、由Doudou and Shaozi擁有25%股權及由Wan Pacific Capital擁有8.5%股權。本公司於二零二五年四月二十五日由有限責任公司轉換為法團。

(2) 本公司與Nanafu Medical換股

於二零二五年六月二日，本公司與Nanafu Medical訂立一份出資及交換協議，據此，Nanafu Medical將其於WB Home、Wan Pacific及WB Texas Consulting各自的全部成員權益轉讓予本公司，以換取本公司已發行的59,850,000股股份。

於有關換股完成後，Nanafu Medical持有66,500,000股股份，相當於本公司當時已發行股本總數的66.5%。

(3) 本公司與Doudou and Shaozi換股

於二零二五年六月二日，本公司與Doudou and Shaozi訂立一份出資及交換協議，據此，Doudou and Shaozi將其於Wan Pacific、WB Texas Consulting及WB Home各自的全部成員權益轉讓予本公司，以換取本公司已發行的22,500,000股股份。

於有關換股完成後，Doudou and Shaozi持有25,000,000股股份，相當於本公司當時已發行股本總額的25%。

(4) 本公司與Wan Pacific Capital換股

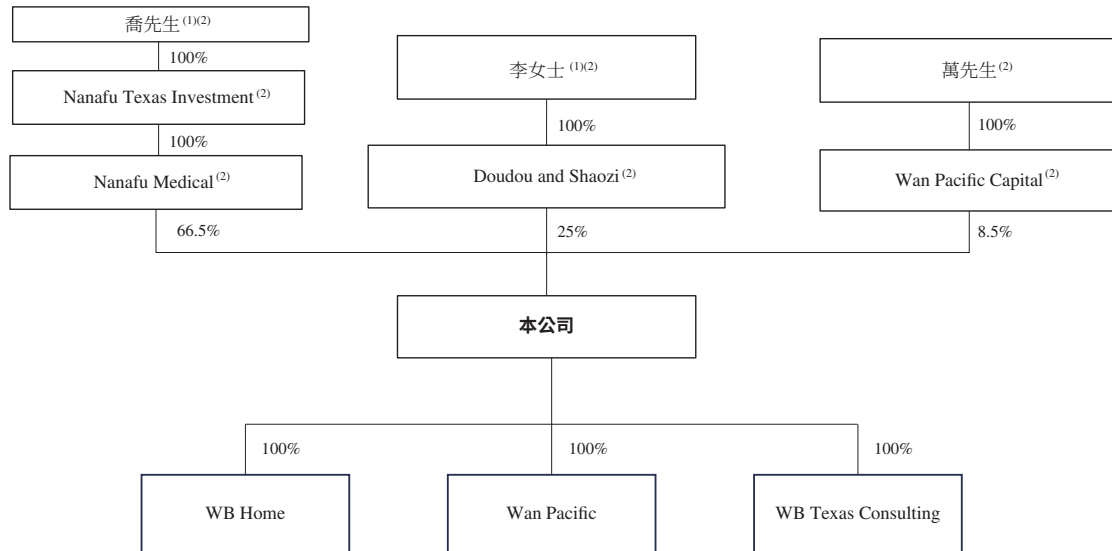
於二零二五年六月二日，本公司與Wan Pacific Capital訂立一份出資及交換協議，據此，Wan Pacific Capital將其於Wan Pacific、WB Texas Consulting及WB Home各自的全部成員權益轉讓予本公司，以換取本公司已發行的7,650,000股股份。

於有關換股完成後，Wan Pacific Capital持有8,500,000股股份，相當於本公司當時已發行股本總額的8.5%。

我們的美國法律顧問確認，本集團已就重組取得美國所有必要的批准、同意、執照及許可，並已根據美國相關法律及法規完成所有必要的存檔及記錄。

歷史、發展及公司架構

下圖載列緊隨重組後但於[編纂]完成前本集團的公司架構（假設[編纂]未獲行使）：



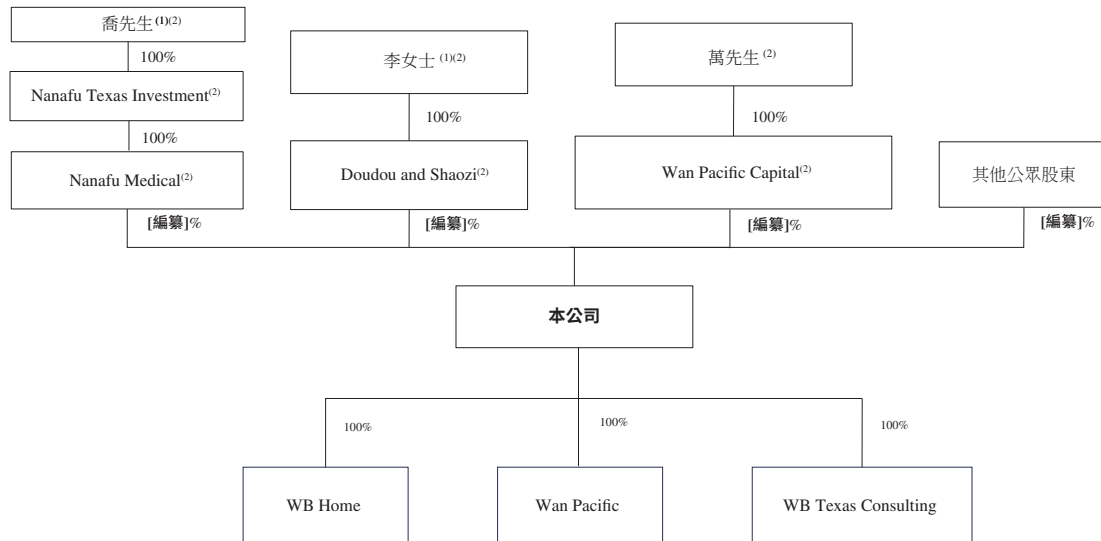
附註：

- (1) 喬先生及李女士為本公司執行董事。
- (2) 根據一致行動協議，Nanafu Medical、Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital同意，自彼等各自註冊成立日期起，彼等應就任何共同持有或控制的附屬公司或聯屬公司的管治、投資、收購、處置及其他重大決策一致行動，直至一致行動人士以書面形式同意終止一致行動協議為止。詳情請參閱本節上文「一致行動協議」。一致行動人士、喬先生、Nanafu Texas Investment、李女士及萬先生為我們的控股股東。

歷史、發展及公司架構

[編纂]

下圖說明緊隨[編纂]完成後本集團的公司架構（假設[編纂]未獲行使）：



附註：

- (1) 喬先生及李女士為本公司執行董事。
- (2) 根據一致行動協議，Nanafu Medical、Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital同意，自彼等各自註冊成立日期起，彼等應就任何共同持有或控制的附屬公司或聯屬公司的管治、投資、收購、處置及其他重大決策採取一致行動，直至一致行動人士以書面形式同意終止一致行動協議為止。詳情請參閱本節上文「一致行動協議」。一致行動人士、喬先生、Nanafu Texas Investment、李女士及萬先生為我們的控股股東。

歷史、發展及公司架構

主要收購、出售及合併

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，本集團並無任何主要收購、出售或合併。

公眾持股量

於[編纂]後，(i)本公司核心關連人士喬先生、李女士及萬先生直接及間接持有的股份將不會計入公眾持股量。除上文所述者外，就上市規則第8.08條而言，其他股東於[編纂]後持有的所有股份將會計入公眾持股量。

緊隨[編纂]完成後，假設(i)[編纂]股股份已於[編纂]發行及出售予[編纂]股東；及(ii)[編纂]未獲行使，公眾人士持有的本公司股份總數相當於本公司已發行股份總數的[編纂]%。因此，本公司將可符合上市規則第8.08條項下的最低公眾持股量要求。

業 務

概覽

根據灼識諮詢，我們為美國首家一站式智能物業建築解決方案供應商。我們專注於德克薩斯州的住宅物業市場，特別為休斯頓、達拉斯及奧斯汀等主要城市。我們的宗旨為借助智能技術現代化物業建築，提高效率、透明度及可持續增長，從而影響行業運作方式。

我們提供管理建築項目整個生命週期的綜合服務，包括項目規劃及設計、總承包以及建築材料銷售：

- **物業規劃及設計：**我們通過旗下附屬公司Texas Consulting提供綜合規劃及設計服務。我們的流程包括初步客戶諮詢及工地評估、概念設計及方案設計、最終設計及監管審批，以及於施工階段持續提供支持。
- **總承包：**我們通過附屬公司Wan Pacific作為總承包商專注於住宅物業。我們的主要服務包括管理項目實施進度、監督質量及成本控制。我們專責採購的附屬公司WB Home負責該等項目的所有採購業務。
- **建築材料銷售：**我們的附屬公司WB Home負責管理我們的建築材料銷售。過去，該業務專注於從外部供應商採購材料，並通過內部銷售供應我們的總承包項目，從而打造精簡的內部供應鏈。自二零二五年起，我們擴展該業務，並開始向第三方客戶銷售建築材料。

我們的一站式數字平台WBS平台通過整合於物業建築生命週期中的大數據分析及機械人技術支持該等服務。該綜合數字平台通過自動化數據推送及一鍵式報告生成等功能簡化工作流程，使我們能夠提供更有效、具成本效益且透明的服務，讓建築項目涉及的所有持份者受益，例如物業投資者、發展商、分包商及其他供應商以及項目經理。自從於二零二二年全面採用WBS平台以來，我們通過整合與規劃與設計、總承包及建築材料銷售服務相關的五個主要工作模組—設計與施工、預算與採購、財務與會計、合約與發票以及進口材料，實現顯著的營運提升。我們亦針對各種平面圖，量身訂制了十七套標準化的步驟範本，為施工團隊概述就每個單位遵循的逾200項具體行動任務。此外，我們已建立與分包商全面對接，允許彼等登入我們的平台查閱採購訂單、上傳及存取項目圖像、追蹤付款狀態及管理相關文件。我們的WBS平台亦提升應變能力，從而提升整體項目管理效率及實時營運監控。智能物業建築解決方案均於成本控制及營運效率方面展現明顯優勢。該等智能技術能夠將成本管理改善10%至40%，於特定分部所觀察的節省更大。例如，採用人工智能機械人巡檢單位（WB機械狗）較人力已將年度檢查支出減低約70%。就工期而言，透過改善協調、綜合排程及減少返工，整體項目可縮短10%至20%。

業 務

我們於往績記錄期間內擴大業務及營運。於二零二二年、二零二三年及二零二四年，我們已服務19家、21家及31家項目公司。截至二零二五年五月三十一日止五個月，我們的項目公司數目為31家。於同一期間，我們分別完成331個、517個、709個及131個單位。我們建立強大的供應網絡，並於二零二二年、二零二三年及二零二四年與北美及亞洲的359家、365家及399家供應商合作，截至二零二五年五月三十一日止五個月，我們合作的供應商數目為284家。於二零二二年、二零二三年及二零二四年，我們的收入分別為102.8百萬美元、120.7百萬美元、105.5百萬美元，而於截至二零二五年五月三十一日止五個月則為43.3百萬美元。該三年各年度的毛利率分別為5.4%、7.7%及13.9%，而於截至二零二五年五月三十一日止五個月則為16.8%。於往績記錄期間內，我們分別於二零二二年錄得淨虧損0.3百萬美元、於二零二三年及二零二四年錄得純利6.2百萬美元及12.6百萬美元，並於截至二零二五年五月三十一日止五個月錄得淨虧損0.5百萬美元。

我們的解決方案及價值主張

行業痛點及我們的解決方案

美國物業建築業長期面臨結構性挑戰，阻礙生產力、提高成本並延長項目時間表。為解決該等挑戰及痛點，我們已推出WBS平台，一個旨在簡化及優化物業施工生命週期每個階段的智能數字平台。WBS平台將規劃與設計、成本管理、採購、供應商管理、項目實施排程管理以及質量管理整合為一個閉環系統，以提高效率、透明度及成本效益。憑藉我們於物業建築業的端到端資源及豐富經驗，以及由我們的數字平台支持—該平台簡化工作流程並利用自動化—我們有能力應對關鍵行業挑戰：

勞動成本及勞動力短缺

挑戰：美國物業建築業面臨重大勞動力短缺，由於勞動力老化及學徒計劃不足，每年短缺超過700,000名工人。工資上漲，每年增加4%至9%，通貨膨脹、需求及勞動力縮減導致成本上升，項目預算進一步受壓。

解決方案：傳統建築嚴重依賴人工勞動，導致低生產率及成本增加。我們的WBS平台整合自動化及機械人解決方案，通過自動化關鍵任務減少人工勞動，提高效率並降低勞動成本。此轉變簡化工作流程，改善資源分配，並減輕勞動力短缺，降低整體項目成本及時間表。

高材料成本及供應鏈問題

挑戰：自二零一九年以來，美國建築材料成本增加10%至20%，運輸成本上升及交付延誤等供應鏈問題使情況惡化。行業的分散結構導致效率不彰及成本超支。

業 務

*我們的解決方案：*我們已與若干亞洲材料供應商組成供應網絡，作為亞洲供應商及美國客戶之間的橋樑。於二零二四年，我們與24家亞洲材料供應商訂立交易，為我們的客戶提供替代採購選擇。WBS平台亦加強了供應鏈的透明度及合作，讓持份者之間能夠更好協調。通過利用自動數據彙總及實時監控，該平台簡化供應商資格數據收集以及招標及採購流程。此舉提高效率，並有助減少對美國市場內單一來源材料供應的依賴。

分散的持份者格局及低透明度

*挑戰：*物業建築業由大量發展商、總承包商、分包商及供應商組成。此分散結構導致協調不足、透明度有限，以及於集中管理及工作流程效率方面方面的重大挑戰。

*我們的解決方案：*為應對物業建築業中分散、協調不足及透明度有限的挑戰，我們利用垂直整合模式及強大的數字平台。通過集中關鍵功能，例如維護單位資料、制定單位開發計劃、追蹤實際施工計劃、供應商管理及為客戶生成繪製報告，我們的WBS平台確保所有持份者之間的無縫協作。該平台自動化數據彙總，提供實時監控，並提供標準化工作流程，提高營運透明度及整體效率。

延長施工期及項目延誤

*挑戰：*項目期限已延長，二零二四年住宅項目需要八至十二個月—比二零一九年長兩個月。延誤源於多階段項目複雜性、分包商效率不彰、溝通差距及人為錯誤。

*我們的解決方案：*我們的WBS平台通過簡化關鍵合規及工程執行流程，解決該等行業挑戰。該平台維持了一個清晰、循序漸進的流程來取得必要的許可證，並實時自動推送最新監管更新情況予我們的行政總裁及關鍵決策人士。通過將項目執行細分為詳細任務，我們的數字平台能夠主動預警任何偏離進度或預算的情況。此外，我們的WBS平台促進多方數據共享，並提供一鍵生成採購訂單及報告，大幅提高營運效率並降低項目延誤風險，同時確保持續遵守監管標準。

我們的價值主張

我們由WBS平台驅動的全面解決方案為物業建築生態系統內的所有持份者（包括房地產投資者、發展商、分包商與其他供應商以及項目經理）提供顯著效益。通過利用數據驅動分析、自動化以及無縫數字整合，我們提高效率、降低成本並優化項目成果。

業 務

對房地產投資者及房地產發展商的價值

- 數據驅動決策：我們為房地產投資者及發展商提供精準及實時的數據，助其作出明智決策。
- 增強透明度：我們的WBS平台提供及時與清晰的進度監控，確保所有持份者均可查閱項目狀態、里程碑及潛在風險。此透明度水平建立持份者之間的信任，從而主動作出調整以減輕風險並避免代價高昂的延誤。
- 成本管理：通過優化採購策略及有效資源分配—加上我們數字平台逐步降低的勞動成本—我們能夠於不影響質量的情況下，向投資者及發展商提供更具競爭力的價格。
- 卓越質量保證：我們的數字平台目前管理涵蓋近千間供應商的供應商網絡。我們提供從供應商網絡獲得的優質材料，確保高質量的施工成果。
- 無縫整合：我們量身定制的採購解決方案旨在滿足特定項目需求，降低採購複雜性，盡可能減少延誤，並確保項目順利執行。

對分包商及材料供應商的價值

- 減少行政負擔：WBS平台自動化包括發票、合規文件處理及排程的基本行政任務，大幅減少文書工作，使分包商能夠專注於營運執行。
- 改善資源利用：通過利用由智能技術驅動的優化，我們協助分包商減少材料浪費並改進勞動力調配，提高效率並降低成本。
- 促進合作：我們提供簡化的溝通渠道，使所有持份者之間能夠無縫協調，盡可能減少延誤、誤解及項目中斷。隨著實施我們內部開發的FASTER系統，我們進一步加強數字平台的功能，該系統乃一個旨在加速批量採購訂單生成及簡化審批工作流程的模組。該等改進大幅提高我們向分包商及供應商的付款效率，有效縮短付款週期並加強供應商關係。美國物業建築業的採購訂單付款時間的行業基準介乎一週至兩個月。然而，通過全面實施FASTER系統，已降至約十五天，反映出付款效率的大幅提升。
- 更大的銷售潛力：通過將材料供應商與美國擁有頻繁且大量採購需求的龐大客戶網絡聯繫起來，我們加強彼等的銷售潛力及業務增長。

業 務

對項目經理的價值

- 實時項目監控：我們的WBS平台使項目經理能夠實時監控項目績效，及早識別潛在問題，並實施主動解決方案以減輕風險。
- 加強項目管理：通過於單一平台上整合多個項目，項目經理可有效地監控及管理複雜的多項目組合，以確保最佳資源分配。

我們的優勢

我們相信以下競爭優勢為我們眾多成就的關鍵，並使我們與競爭對手有所區分：

美國智能物業建築解決方案市場的行業先驅，把握巨大市場機遇

我們為德克薩斯州智能物業建築市場中採用智能技術以賦能物業施工流程的先驅之一。我們的創新方法使我們成為德克薩斯州領先的智能物業建築解決方案供應商，讓我們能夠把握重大市場機遇。

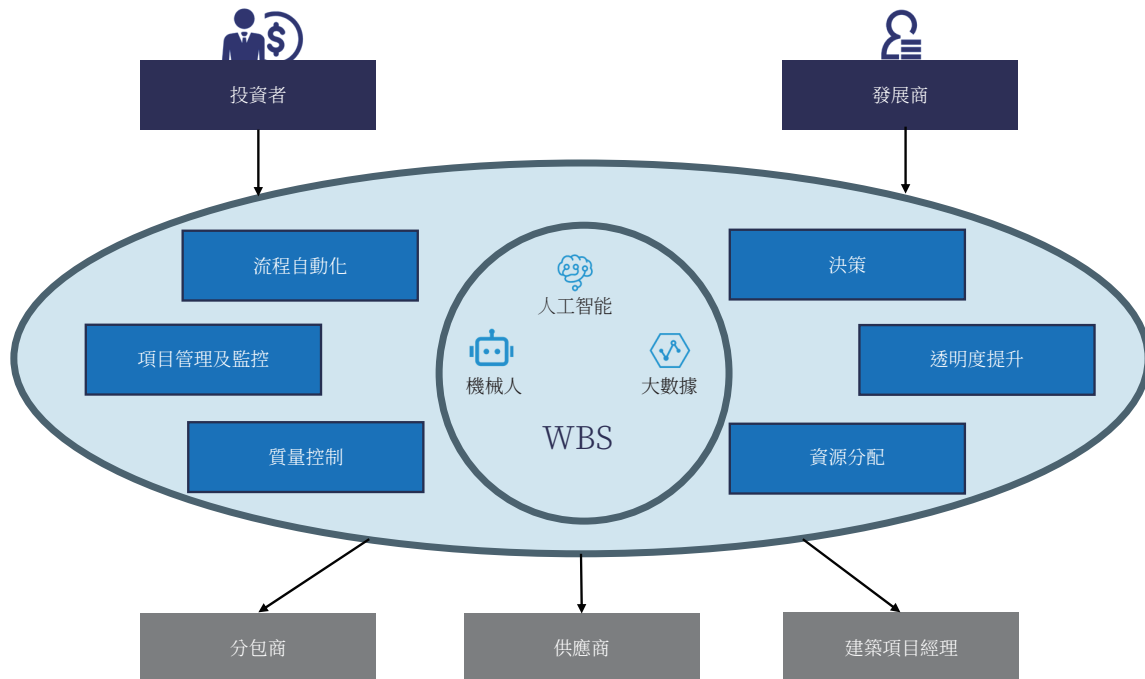
德克薩斯州作為我們的營運基地，受益於有利的宏觀經濟及人口趨勢，包括快速增長的人口、強勁的就業率、高可支配收入及對商業友善的政府政策。德克薩斯州為美國人口第二大州，於二零二四年佔美國總人口9.2%。德克薩斯州於二零二四年亦為美國本地生產總值貢獻7.9%。該州的人口及經濟擴張直接刺激其房地產需求，導致該州的建築支出從二零一九年的977億美元上升至二零二四年的1,374億美元，複合年增長率為7.1%。預計建築支出將在二零二九年達到1,974億美元，複合年增長率為7.5%。該等因素使德克薩斯州成為美國領先的房地產市場之一，為我們的擴張提供堅實的基礎。

在對效率、成本管理及可持續性的需求日益增長的推動下，美國智能物業建築市場可望呈指數級增長。根據灼識諮詢報告，該市場從二零一九年的14億美元增長至二零二四年的108億美元，複合年增長率為50.5%，預計將於二零二九年達到611億美元，未來五年的複合年增長率為41.4%。作為此領域利用智能技術的領導者，我們已準備把握該趨勢並引領行業向更有效率及更具可持續性的實踐轉型。

業 務

為各生態系統持份者服務無可比擬的一站式解決方案

下圖說明我們通過WBS提供的關鍵解決方案。



我們直接與項目持份者（例如房地產投資者、發展商、分包商及其他供應商以及項目經理）合作，開發量身訂制服務及解決方案，確保提供高質量支持。

我們的服務涵蓋物業建築生命週期的各個方面，包括規劃與設計、成本管理、採購、供應商管理、項目實施計劃管理及質量管理，形成全面的閉環解決方案。

此解決方案不僅優化整個物業施工過程，更與現有會計系統（不論為客戶擁有或為我們提供的會計系統）無縫整合，確保營運順暢及提高效率。

有別於現有服務供應商僅專注於物業施工過程的個別環節，我們提供一套全面整合端對端解決方案。這在一定程度上可提供無縫數據流及操作控制，我們相信此乃無法透過組合多個不同軟件工具所能實現。

穩健WBS平台利用智能技術及強大數據洞察力

我們的WBS平台運用智能技術，解決傳統物業建築業長期存在的效率低下、成本超支及項目延誤問題。

業 務

憑藉逾九年的營運及超過70個於往績記錄期間已完成或進行中的項目，我們已積累龐大行業數據，讓我們能深入分析並改進物業施工過程的每個階段。我們的營運數據包括每個項目的各種數據點，涵蓋不同指標，例如成本類別、開支追蹤及各項目階段竣工時間。此種以數據為核心的方法旨在提升項目成果，並支持客戶作出明智決策。

流程自動化

我們由智能技術驅動的工具自動化常規任務，例如排程、採購及質量控制，大幅減少對人力的依賴，同時提高準確性及效率。此種自動化盡可能減少人為錯誤，並確保所有項目中的一致、高質量結果。

我們的WBS平台提供實時施工績效記錄及財務數據，實現即時記賬及同日生成財務報表。該平台支持物業建築生命週期的績效評估、風險管理及收入優化，同時就市場趨勢及投資機遇提供可執行的洞察分析。為達成上述功能，該平台擷取並分析物業施工流程各階段的關鍵數據—包括設計文件、許可證狀態、預算、材料成本、勞工開支及項目時間表。該平台集合歷史及實時數據，生成準確的報表及報告，包括採購訂單、留置權豁免及繪製報告。於啟動新建築項目時，WBS平台可使用預建模板庫快速生成項目數據，並通過上傳詳細的項目預算資料，識別具成本效益的供應商—從而提供具科學根據的成本預測及戰略優化建議。

加強項目管理及項目透明度

我們的數字平台利用實時數據分析，為項目進度、時間表及成本提供無可比擬的可視性。用戶可監察建築商的日常任務完成情況，追蹤每個項目的日常開支，並查看每週分包商付款情況—包括已發出的採購訂單數量及開出的支票。該平台亦支持績效審閱，提供每月完成單位數量、具體已交付單位及其相應項目的分析。該平台追蹤每月新動工及竣工單位數量（按項目或非項目統計）並於個別項目及組合層面提供平面圖統計數據。我們以智能科技驅動的儀表板及先進的報告工具提供清晰且最新的資訊，助力敏捷決策，並在持份者之間建立信任。

WBS平台的財務管理功能將營運及會計流程整合到單一平台中，提供對財務交易的實時可視性及控制。該平台自動將營運數據—例如合約、發票、採購訂單及工程訂單—與其相應的財務活動連結，確保記錄準確及透明。通過自動化交易工作流程並盡可能減低人手輸入的需求，該平台大幅降低出錯風險並提高營運效率。其通過將財務交易與相關營運文件相互關聯，建立清晰且可追溯的審計追蹤，從而簡化內部評估及外部審計。

業 務

通過將營運及財務數據整合到單一平台的能力，該平台確保監管合規、改善財務準確性，並加強本集團財務營運的整體透明度及完整性。

供應商及分包商支持

我們的WBS平台優化資源分配並簡化溝通渠道，使供應商及分包商能夠實現更高的生產力及盈利能力。通過減少行政負擔及改進協調，我們使合作夥伴能夠專注於提供卓越成果。

WBS平台作為一個全面的管理工具，提供端到端監控及自動化，以確保項目效率及質量。該平台實時追蹤項目進度，自動化成本及預算管理，並與供應鏈管理模組無縫整合，以確保按時交付材料並按項目里程碑向供應商及分包商準確付款。通過授予供應商指定的存取權限，WBS使中小型合作夥伴受益，減少其行政及會計負擔，使彼等能夠專注於其核心專長，從而促進更強合作。綜合項目管理工具進一步支持對施工進度的實時監控、高效資源分配及一致的質量控制，最終加強透明度、降低成本並確保按時交付項目。

對物業建築業的深入營運專業知識及強大供應鏈網絡

通過WBS，我們已實現可量化的改進。尤其是採用WBS平台後，我們項目的直接工作成本（包括材料成本）顯著減少。採用WBS平台後，直接工作成本得以降低。與行業平均水平相比，視乎材料類型，若干特定材料的每單位材料成本最高可降低70%。同樣地，視乎不同的具體情況，若干項目的每單位人工成本最高可降低15%左右。

我們已與若干亞洲材料供應商組成供應網絡，作為亞洲供應商及美國客戶之間的橋樑。於二零二四年，我們與24家亞洲材料供應商訂立交易，為我們的客戶提供替代採購選擇。我們的採購策略亦加強了供應鏈的韌性，此優勢已通過我們於全球供應鏈受阻情況下仍能維持材料供應水平穩定的能力獲得驗證。此網絡確保可靠且具成本效益的供應，實現高效的項目管理。

高度可擴展的業務模式推動規模擴張

我們可擴展的業務模式使我們能夠擴大客戶基礎並增加項目組合，推動持續增長。

業 務

我們優先加強與主要客戶（例如Welltower）的戰略合作夥伴關係，以提升我們於其物業建築項目中的參與份額，並促進創造長期價值。我們與Welltower的戰略合作夥伴關係繼續擴大，反映我們於成功執行大型開發項目中的日益重要的角色。隨著我們深化與其他已建立市場地位及聲譽的第三方的合作，我們預期項目範圍及數量將進一步擴大，藉以鞏固我們作為高質量物業建築項目知名市場參與者的主要合作夥伴的地位。

具備深厚行業經驗及卓越執行往績的具遠見管理團隊

我們的高級管理團隊於物業建築業積累數十年經驗，彼等具備深厚的營運專業知識，使我們能夠以無可比擬的精確度及效率執行項目。我們的創始人之一及行政總裁喬先生於房地產物業行業擁有超過20年的經驗。

以下為喬先生於往績記錄期間內獲得的主要獎項及榮譽的概要。

年份	獎項／榮譽	頒發機構／組織
二零二四年	年度企業家獎得獎者（喬廷夫）	安永
二零二三年	HBJ最受尊敬CEO（喬廷夫）	休斯頓商業期刊
二零二三年及二零二二年	安永年度企業家決賽入圍者（喬廷夫）	安永

我們的管理團隊（包括營運總監李女士）於房地產物業行業擁有豐富的營運經驗及深厚的行業聯繫。此等專業知識確保能成功落實戰略願景並為持續增長奠定基礎。

我們的行政總裁及管理團隊與亞洲供應商建立穩固的合作關係，同時對美國客戶的需求有深刻的見解。此雙重洞察為我們於市場上創造獨特的競爭優勢。

我們培育前瞻性思維文化，不僅擁抱科技與創新，更驅使我們引領行業發展趨勢。

我們的策略

我們擬通過實施以下業務策略及計劃以鞏固我們於物業建築業的市場地位。

持續加強我們智能物業建築平台的研發能力

我們致力於通過開發新功能及模組，不斷改善我們的WBS平台。

業 務

我們計劃通過開發及整合新功能模組升級WBS平台，以提升項目管理工作流程的營運效率及數字化轉型水平。我們亦計劃通過開發機械狗相關軟件，以進一步加強我們的項目管理能力。該等機械人解決方案自動化現場檢查，監控項目進度，並提高安全性，為施工效率及準確性訂立新標準。

深化現有城市的市場滲透

我們計劃拓展於休斯頓、達拉斯及奧斯汀等現有核心市場的佈局。該等舉措旨在鞏固客戶關係，提高品牌知名度，並促進現有客戶及潛在客戶的新業務增長。

我們計劃透過擴大銷售團隊及多渠道營銷措施，深化現有城市的市場滲透，聚焦我們現有的主要市場，同時建立數字業務，為更廣泛的品牌知名度及客戶獲取奠定基礎。我們計劃繼續拓展業務，利用我們已建立的項目交付能力、具成本效益的採購解決方案以及科技賦能管理系統，吸引範圍更廣泛的第三方客戶。預期這項策略可令我們的收入來源多元化，減少對關聯方交易的依賴，長遠而言可提升我們的市場競爭力。

繼續進一步探索德克薩斯州以外及美國以外的新機會

儘管我們目前的營運基地於德克薩斯州，惟我們計劃擴展到聖安東尼奧、鳳凰城及奧蘭多等其他高增長城市。此擴張將使我們能夠進軍新市場，多樣化我們的收入流，並加強我們於美國建築業的地位。

我們正積極探索於美國以外擴展的機會，以加拿大溫哥華及多倫多、新加坡及印尼雅加達（進軍東南亞的戰略切入點）作為潛在目標市場。此舉將與我們致力於全球市場建立以智能技術驅動型物業建築解決方案的長期願景相符。

繼續擴大我們的供應網絡

我們將繼續擴大供應商網絡，重點關注馬來西亞及越南等新興採購中心，我們於該等地區已驗證成功的供應商案例研究。通過利用該等地區提供的豐富資源及具競爭力的價格，我們旨在確保穩定獲取高質量建築材料。此舉將增強我們於保持嚴格質量標準的同時向客戶提供具有成本效益的解決方案的能力，進一步鞏固我們作為高效建築解決方案的可靠提供者的地位。

尋求潛在投資機會

為進一步提升我們的營運能力，我們可能會考慮投資與我們業務具有協同效應的公司，以支持我們的長期增長計劃。我們擬投資物業建築價值鏈上的公司。具體而言，我們將優先考慮以下目標：(i)擁有技術研發能力，以支援我們內部資訊系統的持續改進；(ii)擁有成熟及廣泛的客戶網絡；(iii)能夠幫助我們擴展服務範圍，並加速向國內外新城市的市場滲透；及(iv)有潛力與我們達成合資安排，以拓闊我們的供應商網絡並提高採購效率。

業 務

成就及榮譽

為表彰我們業務及服務於各方面的成就，我們已獲得多項行業獎項及榮譽。該等獎項及榮譽彰顯我們致力於利用科技及數字解決方案提供高質量物業建築服務的承諾：

年份	獎項／榮譽	頒發機構／組織
二零二四年	TAB星級獎—最佳整體室內示範單位 陳設入圍(Enclave at Mason Creek)	德克薩斯州建築商協會
二零二四年	HBJ地標獎—多戶型住宅(Mason Creek) 入圍	休斯頓商業期刊
二零二三年	TAB星級獎—多戶型住宅—最佳建築設計	德克薩斯州建築商協會
二零二三年	REDnews獎項	REDnews
二零二三年	WELL銅級認證(The Residences at Rayzor Ranch)	IWBI (國際WELL建築研究所)
二零二二年	HBJ地標獎得獎者(Clearwater at Balmoral)	休斯頓商業期刊
二零二二年	TAB星級獎入圍(Clearwater at Balmoral)	德克薩斯州建築商協會
二零二二年	REDnews房地產獎項得獎者	REDnews

我們的市場及機遇

我們目前於德克薩斯州的三個市場經營：休斯頓、達拉斯及奧斯汀。

美國建築支出於二零一九年為1.4萬億美元，並於二零二四年增至2.1萬億美元，複合年增長率為8.4%。預計於二零二九年將達到2.8萬億美元，複合年增長率為5.9%。住宅板塊於過去數年經歷快速增長，由二零一九年的0.6萬億美元增至二零二四年的0.9萬億美元，複合年增長率為8.4%。該板塊於二零二四年佔總行業的42.9%，預計將繼續作為關鍵增長貢獻者的角色，於二零二九年達到1.3萬億美元，預計複合年增長率為7.6%。

美國智能物業建築行業經歷了快速擴張，這一增長受到數字建築技術進步所推動。其由二零一九年的14億美元增加至二零二四年的108億美元，複合年增長率為50.2%，並預計於未來五年內達到二零二九年的611億美元，複合年增長率為41.4%。

基於上述市場機遇，我們擬尋求誘人機會，以擴展至鳳凰城及奧蘭多等高增長城市。我們亦正積極探索美國境外擴張的機會，將加拿大、新加坡、印尼雅加達（進軍東南亞的戰略切入點）列為潛在目標市場，我們選擇該等市場乃基於若干宏觀經濟標準，包括經濟增長、人均可支配收入、人口、城市化率以及合適土地供應的可供性及當地住宅物業市場條件。

業 務

我們的服務及解決方案

根據灼識諮詢，我們為美國首家一站式智能物業建築解決方案供應商。於往績記錄期間，我們的業務包括物業規劃與設計、總承包及建築材料銷售。我們專注於德克薩斯州的住宅房地產市場，特別為休斯頓、達拉斯及奧斯汀等主要城市。

我們的一站式數字平台整合大數據分析及機械人技術，提供從規劃到完成的完整建築項目管理。此數字平台簡化工作流程並支持數據驅動自動化，為關鍵項目持份者帶來更高效、更具成本效益及更透明的流程，包括房地產投資者、發展商、分包商及其他供應商以及項目經理。

於往績紀錄期間，我們的收入主要來自向我們的客戶提供總承包服務。

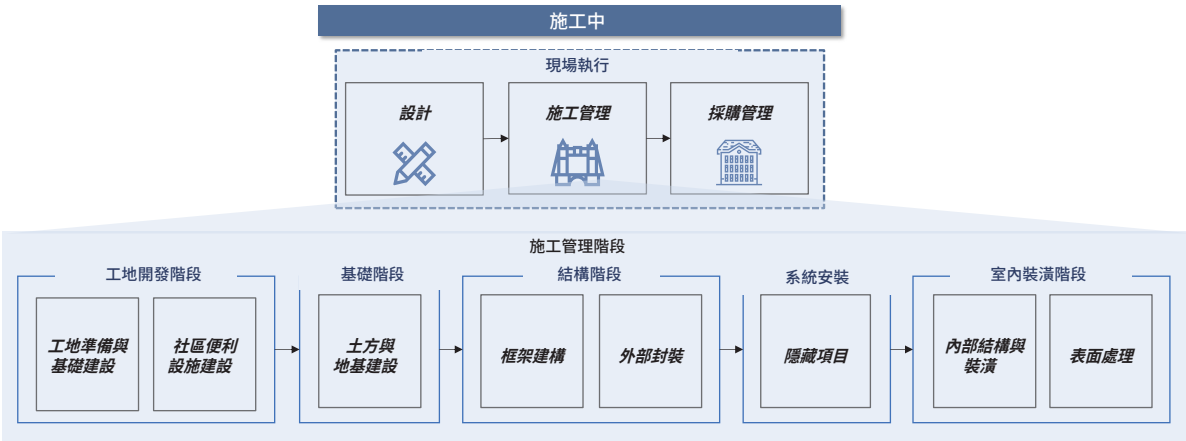
下表載列我們於往績紀錄期間按分部劃分的總收入：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年		二零二五年	
	千美元	%	千美元	%	千美元	%	千美元	%	千美元	%
總承包	102,147	99.4%	119,953	99.4%	104,632	99.2%	57,252	99.6%	42,340	97.8%
物業規劃與設計	603	0.6%	732	0.6%	849	0.8%	258	0.4%	589	1.4%
銷售建築材料 ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	367	0.8%
總計	102,750	100.0%	120,685	100.0%	105,481	100.0%	57,510	100%	43,296	100.0%

附註：

- (1) 我們於二零二五年向第三方客戶開始對外銷售時錄得銷售建築材料業務的收入，而截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，該等銷售主要為內部銷售，並未於本集團的層面確認為收入。於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，我們的建築材料銷售毛利率分別約為9.0%、30.0%及51.0%，而於截至二零二四年五月三十一日止五個月則約為76.0%。於截至二零二五年五月三十一日止五個月，內部銷售及外部銷售毛利率分別約為77.0%及85.0%。

美國物業建築行業工作流程分析



資料來源：灼識諮詢

業 務

物業規劃與設計

我們透過附屬公司Texas Consulting提供物業規劃與設計服務。我們的服務包括：客戶諮詢及工地評估、概念及圖式設計、最終設計及批准，以及施工期間的支持。

業務模式

我們提供針對德克薩斯州住宅市場的端到端的物業規劃與設計服務。

具體工作流程如下：

- *客戶諮詢及工地評估。*與客戶進行初步會議以了解彼等的要求、偏好及預算，隨後評估場地條件，評估地點優勢、分區限制、公用設施使用及地形等因素。
- *概念及圖式設計。*開發初步設計及根據客戶反饋完善設計。創建多個設計選項以最大化土地使用並提高功能性。於此階段，我們確定整體建築願景、社區佈局及設施位置，同時諮詢工程師以預先解決潛在的成本驅動因素。最終結果為一個完善的圖式設計，符合客戶的願景並為價值工程做好準備。
- *詳細規劃及結構優化。*完善設計元素，整合監管要求，並準備詳細的施工圖紙。我們的建築師及工程師合作優化框架佈局、地基設計及建築系統以提高材料效率。透過我們的WBS平台利用過往項目數據，我們完善諸如標準化單元尺寸及統一水電佈局等元素以簡化安裝程序。每個組件均經過仔細審查以識別成本節約機會，同時保持質量及耐久性。
- *最終設計、許可證及批准。*提交最終計劃以獲取許可證及批准，並視需要進行持續調整。我們的團隊準備全面的工程文件並與當地機構聯絡以取得建築許可及監管批准。於此過程中，我們確定所有材料選擇，確保價值工程化的選擇符合項目目標。
- *施工期間的支持：*與物業建築團隊協調，確保設計理念於整個項目中得以貫徹執行。此監督通過確保適當實施價值工程元素而不妥協，從而保護設計完整性。

業 務

創新及市場驅動的設計解決方案

我們提供強調效率、功能性及長期價值的全面規劃與設計服務。我們的設計方法優先考慮現代美學、智能空間利用及具成本效益的建築方法，以提升住宅物業。我們利用先進的規劃策略創建寬敞的佈局，最大化可用空間，優化自然光，並提高整體宜居性。透過整合節能電器、高質量飾面及可持續材料，我們確保項目滿足當代市場需求，同時保持成本效益。我們對建築規劃及室內規格的細緻關注，使我們的物業不僅在視覺具吸引力，而且在結構上穩固並具有高度功能性。

透過策略性第三方合作實現高效項目執行

我們在設計及開發中保持領導角色，同時利用經過仔細審核的第三方承包商網絡執行。此種方法使我們能夠在多個地點高效擴展業務，而無需承擔維持大型內部建築勞動力相關的間接成本。通過與經驗豐富的外部合作夥伴合作，我們提高靈活性，優化資源分配，並適應不同的項目需求，同時確保項目無縫執行。

為保持我們對質量及設計一致性的承諾，所有建築概念、平面圖及室內外規格均由我們的內部專家開發及監督。此確保每個項目均符合我們的設計標準及市場期望。透過嚴格的質量控制措施及直接監督，我們將第三方承包商整合到我們的工作流程中，同時在所有項目中保持統一的願景。我們的WBS平台通過提供實時項目追蹤、標準化工作流程及簡化溝通，進一步加強該合作，使所有持份者之間能夠有效協調。通過策略性外包執行工作同時保持對設計及最終結果的控制，我們實現可擴展性、成本效益及不妥協質量的平衡。

收入模式

房地產設計服務的模式圍繞服務費安排構建，通常與項目里程碑相關。費用設計反映服務的全面性質，涵蓋從初始概念開發到最終設計批准的整個設計過程，在項目的每個階段均增加價值。收入於客戶接受有關設計並獲當地政府批准的某一時間點予以確認。本集團一般給予其客戶30至90日的信貸期。該模式包括兩個主要組成部分：

- **基本服務。**基本服務指根據我們與客戶簽訂的特定服務協議需要的所有服務。基本服務費用稱為「基本費用」，通常結構為每單位固定費用，總費用根據項目中的單位數量計算。對於每個單位，費用通常進一步細分為特定設計類別，如建築設計、工程計劃（如適用）及室內設計，每個類別均作為單獨的固定費用定價。基本費用通常按月開具發票，反映已完成工作的進度。基本費用發票通常於每月固定日期提交，用於上一個月提供的服務，付款於收到發票後30天內到期，受限於特定協議的條款。

業 務

- **額外服務。**額外服務指由於客戶發起或要求的設計或項目施工的修改，或由於在項目現場發現的情況而需要我們修改先前由客戶書面批准的文件，並大幅擴展、擴大或減少我們將在項目上執行的服務的性質、數量或成本的任何工作。該等服務僅在客戶事先書面批准的情況下執行，並根據特定協議的約定費率單獨補償。

總承包

我們透過附屬公司Wan Pacific提供總承包服務，而與該類項目相關的採購業務則由我們的附屬公司WB Home負責。我們為專注於住宅物業的物業建築的總承包商。我們的主要服務包括：項目實施時間表管理、質量管理及成本管理。

我們協助我們的投資者及發展商：

- 基於準確且最新的數據作出明智決策。
- 實時監控項目績效。
- 及早識別潛在問題並實施主動解決方案。

我們透過以下列方式使供應商及分包商能夠：

- 減少行政負擔：自動化發票、合規檢查及排程工具為核心營運活動騰出時間。
- 改善資源利用：智能技術優化材料使用及勞動力部署，減少浪費並提高效率。
- 促進合作：精簡的溝通渠道使所有各方之間能夠無縫協調，盡量減少延誤及誤解。

透過優先考慮供應商及分包商的需求，WBS建立更具協作性及效率的生態系統，確保項目按時並在預算範圍內交付。

業 務

業務模式

我們的總承包業務專注於為住宅物業市場提供全方位的施工執行及現場實施服務。在我們的WBS平台的支援下，我們的總承包模式以提供一體化的全方位施工解決方案為基礎，提供端到端的項目執行服務。

我們主要承接施工階段的工程，涵蓋如產業所通常定義的以下所有核心施工管理階段：

- **工地開發階段：**此階段涉及將空置地塊轉變為可建設場地，包括工地準備、臨時設施設置、基礎設施連接（如水、電、道路通道），以及在適用的情況下，為大型地塊建設社區便利設施；
- **基礎階段：**此階段涉及將準備好的工地轉變為可用於結構的地基，包括土方工程、平整和單一建築物地基系統的安裝；
- **結構階段：**涉及框架建構及建築圍護結構的外部封裝；
- **系統安裝：**指管道、電氣和暖通空調組件等隱密系統的安裝；
- **室內裝潢階段：**包括內部結構和裝潢、表面處理以及最終單位交付準備。

我們的總承包服務遵循結構化工作流程，旨在確保高效交付：

- **客戶諮詢及可行性。**對客戶需求、場地條件及監管要求進行初步評估。
- **規劃與設計整合。**與我們的內部設計團隊（需要時選擇第三方專家）協調以最終確定項目計劃。

業 務

- *採購及排程*。策略性供應商選擇及使用里程碑追蹤及甘特圖進行詳細的時間表管理。
- *進行施工*。現場管理具有嚴格的質量控制及安全協議。
- *項目交接及支持*。最終檢查、客戶走訪及竣工後支持，以確保順利過渡。

我們的總承包服務透過以下方式提供附加價值：

- *綜合項目管理*：端到端的監督確保設計、採購及施工階段之間的無縫協調。
- *先進數字監控*：使用技術驅動的工具進行實時追蹤、溝通及質量控制。
- *風險緩解及成本優化*：主動策略管理風險並優化項目成本。
- *嚴格質量保證*：持續檢查及遵守行業標準確保高質量成果。
- *竣工後支援*：專門跟進以確保客戶滿意度及項目長期成功。

採購、進度、質量及成本管理

我們透過先進的項目管理能力為投資者及發展商提供透明度及控制權。通過使用實時數據分析、預測建模及風險評估工具，我們提供項目監控及敏捷管理的可視性。我們的人工智能驅動儀表板及報告工具使持份者能夠獲取清晰、最新的資訊。此透明度水平旨在建立信任，並將我們的總承包服務（由WBS平台支持）定位為尋求可靠回報的機構投資者及發展商的選擇。

採購

作為總承包業務的一部分，我們採購一系列建築服務及材料，以支援項目實施。我們委聘分包商負責勞動及專業施工，並向合資格供應商採購主要建築材料。選取分包商及材料供應商乃基於項目的特定要求、定價競爭力、技術專長、安全表現及交付能力。

業 務

我們採用靈活的採購策略，視乎工程或所需材料的性質及複雜程度，結合具競爭力的投標及直接談判。該方法使我們得以優化成本控制，確保在施工不同階段按時交付。

我們選取供應商的主要因素包括：

- **資格預審及文件：**潛在供應商需要提交必要文件（如牌照、安全記錄及過往項目績效）以確認其資格及能力。
- **競爭性投標流程：**對於大多數項目，我們採用正式投標流程。預先合格的供應商受邀根據詳細的項目範圍提交競爭性投標。此過程有助確保定價及服務質量與項目要求一致。
- **評估標準：**提交的投標根據一系列預定標準進行評估，包括成本、技術專業知識、監管標準合規性、安全表現及供應商的往績記錄。此全面評估確保所選供應商符合質量及預算期望。
- **直接磋商（適用情況）：**對於涉及高度專業化服務的情況，我們可能選擇直接磋商而非標準投標流程。此靈活性使我們能夠適應若干項目的特定需求，同時保持嚴格的評估流程。

我們的WBS平台亦在採購流程自動化及精簡方面發揮至關重要的作用。透過平台，供應商可：

- 註冊並上傳所需文件；
- 接收詳細的項目範圍及投標邀請；
- 以電子方式提交投標，所有提交均帶有時間戳並可追溯；及
- 溝通投標評估及結果。

進度管理

我們維持詳細的項目時間表，明確界定里程碑並定期進行進度審查，以確保項目保持正軌。此包括應對潛在延誤的應急計劃。

質量管理

我們的質量控制框架建立於嚴格的檢查、遵守監管標準及整個施工過程中的持續質量保證協議。

業 務

成本管理

已建立健全的成本管理系統，納入詳細預算、實時開支追蹤及積極風險管理。

於WBS平台推出後，我們全面的成本管理系統在很大程度上減輕重大超支。

- **成本超支事件。**我們全面的成本管理系統在很大程度上減輕重大超支。倘發生成本輕微超支的罕見情況，我們會採取糾正措施，例如調整範圍及與供應商重新磋商。
- **財務影響。**該等差異已得到有效控制，並未導致利潤率顯著下降或對我們的整體財務狀況產生不利影響。我們的成本管理實踐已保持財務穩定性。

提供擔保

就項目擁有人為相關建築項目融資而獲得的項目貸款而言，金融機構有時要求相關項目參與者提供信貸狀況較好的擔保。鑒於我們穩健的財務狀況，我們提供的擔保可以增強金融機構發放項目貸款的信心，從而使我們能夠爭取業務機會。因此，我們於往績記錄期間不時為我們承接的多個建築項目提供與項目融資相關的擔保。

該等擔保通常旨在協助項目擁有人從金融機構取得項目貸款或其他融資安排，用於我們承接的相關建設項目的開發。該等擔保的範圍、條款及期限乃根據具體情況確定，並考慮(其中包括)融資安排的具體要求、相關項目合約的商業條款以及現行市場慣例。

截至最後實際可行日期，我們先前訂立的若干擔保安排仍未履行，且正在辦理解除或終止手續。我們正採取措施，在切實可行的情況下確保所有該等擔保安排預計將於本公司股份在聯交所[編纂]前解除或終止。

有關我們在往績記錄期間所提供該等擔保的詳情，請參閱本文件「財務資料—其他收入及其他收益及虧損」以及「財務資料—金融擔保負債」章節的進一步描述。

業 務

收入模式

收入通過與項目里程碑掛鉤的結構性費用產生，確保與績效及交付一致。本集團根據與客戶簽訂的長期合約提供總承包服務。此類合約在承包服務開始前簽訂。根據合約條款，本集團的客戶在本集團建設期間控制相關物業。因此，提供總承包服務的收入採用投入法隨著時間的推移確認，例如，基於內部進度報告，參考本集團已完成工作所產生的建設成本相對於完成合約承諾服務的預計總預算成本的比例。

於往績記錄期間，我們的總承包業務採用兩種類型的合約安排，即保證最高價格建築合約建設合約及開發管理協議。儘管兩種合約項下的服務範圍大致相同，惟合約類型的選擇通常取決於項目的性質以及我們與項目擁有人的關係。保證最高價格建築合約通常用於涉及獨立第三方客戶的項目，並按包含保證最高價格（保證最高價格）費用結構的正常商業條款簽訂。

在保證最高價格結構下，我們承接建築項目，合約約定的最高價格包括基本費用、工作成本及其他規定金額。基本費用代表我們服務的固定金額，而工作成本包括直接工作成本（如材料、設備、分包商付款及適用稅費）及一般條件成本（其中包括現場人員、臨時設施、許可證及保險的開支）。如工作總成本及基本費用超過保證最高價格，我們承擔額外成本，除非合約允許因客戶要求的修改或不可預見的情況進行調整。

於往績記錄期間，就涉及我們的關聯方作為客戶的項目而言，須受開發管理協議規管，且我們一般採用固定單位費用結構。根據該費用結整，我們有權收取按單位計算的固定費用，並根據建築里程碑分期支付。隨著本公司股份在聯交所[編纂]後，此等安排將受本集團與相關關聯方訂立的開發管理架構協議管理。開發管理框架協議項下服務的收費乃根據適用於獨立第三方的定價原則，並經公平磋商後釐定，當中參考開發項目的地點、類型、品質及規模，將提供的服務的範圍及標準，估計所涉及的營運成本加上經計及所涉及物業的類型及規模及項目的複雜程度而得出的加成，以及該等服務的預期時間。詳情請參閱本文件「關連交易—持續關連交易概要—獲全面豁免持續關連交易」。

業 務

銷售建築材料

我們透過專門從事採購及材料供應的附屬公司WB Home進行建築材料銷售業務。於往績記錄期間，WB Home主要為Wan Pacific（我們總承包服務的主要經營實體）承接的總承包項目供應建築材料。在該內部供應安排下，WB Home從外部供應商採購建築材料，並將其出售予Wan Pacific用於建築項目。

自二零二五年起，我們開始向本集團以外的獨立第三方客戶銷售建築材料，從而擴大該業務範圍。該發展反映我們更廣泛的商業策略，利用WB Home的採購能力及成熟的供應商網絡，服務更廣泛的客戶群。該業務擴展使我們能夠多元化收入來源，提高庫存週轉效率，並鞏固我們在物業建築材料供應鏈中的地位。

業務模式

我們的建築材料業務旨在確保以具競爭力的價格選擇高質量分包商，專注於為客戶提供可靠、經濟高效的高品質材料。我們模式的主要特點包括：

- *供應商網絡管理*：我們擁有完善的全球材料供應商網絡，能夠以極具競爭力的價格提供種類繁多的產品。
- *項目特定履行能力*：根據各建築項目的具體時間表及技術要求，採購、包裝及交付材料。
- *物流與協調*：我們透過協調交付時間表、貨物追蹤及現場交接為客戶提供支援，以減少延誤。
- *內部及外部銷售渠道*：儘管我們過去專注於集團內部交易，惟現時亦會服務外部客戶，標誌著我們更傾向面對市場的模式轉變。

根據我們的常規工作流程，我們會根據項目進度及材料規格接收客戶採購申請。確認後，我們會與選定供應商協調下單，並安排出貨及交付至指定施工現場。材料由供應商直接交付，或透過第三方物流供應商交付。

業 務

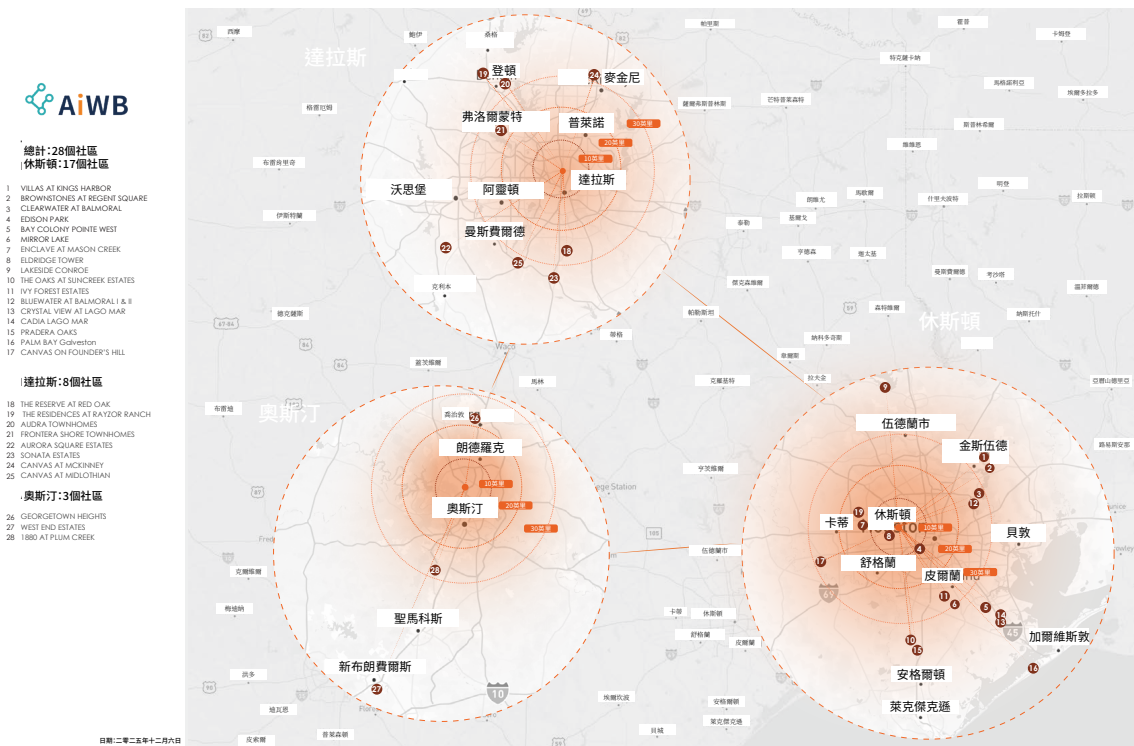
收入模式

於二零二五年之前，我們的建築材料銷售僅與集團內部實體承接的總承包項目相關。因此，該等集團內部交易並未在集團合併層面產生財務報告收入。出於內部會計及營運目的，該等材料銷售按成本加成定價，並計入我們向總承包業務客戶收取的整體項目成本內。

自二零二五年起，我們開始向本集團以外的獨立第三方客戶供應建築材料。收入於貨物控制權轉移時確認，即貨物已運送至客戶指定地點並經客戶驗收後確認。本集團要求客戶預付款，或根據評估客戶的信貸狀況給予0至30天的信貸期。該轉變使我們能夠開始確認來自第三方客戶的建築材料業務收入。

我們的項目

以下地圖載列自本集團成立以來我們的項目所在的所有社區。



業 務

下表載列於往績記錄期間的項目數量、總單位數量及總居住面積。

	二零二二年	二零二三年	二零二四年 ⁽¹⁾	截至 二零二五年 五月 三十一日 止五個月
已動工興建的單位數量	392	735	435	186
已動工興建的單位總居住面積(平方尺)	652,729.94	1,215,950.00	716,889.00	299,136.46
已竣工的單位數量	331	517	709	131
已竣工的單位總居住面積(平方尺)	562,246.00	874,231.94	1,181,768.00	190,108.00
完成規劃的單位 ⁽²⁾	481	525	520	404

附註：

- (1) 儘管二零二四年記錄的竣工單位數量有所增加，惟其中相當一部分單位實際上已開工建設，且大部分建築工程已於二零二三年竣工，符合當年的收入確認標準。二零二四年僅進行收尾工作。因此，儘管竣工項目數量呈現增長趨勢，二零二四年的收入與二零二三年相比有所下降。
- (2) 根據各個項目所獲得的許可證數目計算。許可證數目可能重複，原因為部分項目在某一年度獲得許可證，惟直至下一年方開工。如果許可證屆滿，則需要重新申請。

下文載列我們於往績記錄期間的代表性項目描述。

1. Enclave at Mason Creek

The Enclave at Mason Creek為位於德克薩斯州Katy(休斯頓都會區)的聯排別墅開發項目。其展示通過全面採用我們的WBS平台及其相關改進功能而實現的顯著成本降低及效率提升。

業 務



業 務

位置	德克薩斯州Katy (休斯頓都會區)
物業類型	聯排別墅
規模	29.76英畝，192套住宅，總室內面積381,120平方尺
截至最後實際 可行日期的狀態	已建成
工作及服務範圍	物業規劃與設計、總承包以及銷售建築材料
建造時間	自二零二二年十月一日至二零二四年三月一日
獎項	於二零二四年由德克薩斯州建築商協會頒發的TAB星級獎中被評為最佳整體室內模型佈置入圍者；及於二零二四年由休斯頓商業期刊評為HBJ地標獎—多戶住宅入圍者
本集團應佔收入：	於往績記錄期間收入38.8百萬美元

2. *Residences at Rayzor Ranch*

Residences at Rayzor Ranch為位於德克薩斯州Denton (達拉斯都會區) 的混合住宅開發項目。此項目為我們針對大學市場的學生住房服務的成功範例，為北德克薩斯大學及德克薩斯女子大學的學生提供高質量住宿選擇。



業 務



位置	德克薩斯州Denton (達拉斯都會區)
物業類型	獨立屋及聯排別墅
規模	40.05英畝，65套獨立屋及215套聯排別墅，總室內面積625,615平方尺
截至最後實際 可行日期的狀態	已建成
工作及服務範圍	物業規劃與設計、總承包以及銷售建築材料
建造時間	聯排別墅：自二零二一年十月一日至二零二四年三月一日 獨立家庭住宅I：自二零二一年十二月一日至二零二三年三月一日 獨立家庭住宅II：自二零二三年十二月二十一日至二零二四年六月一日
獎項	於二零二三年由德克薩斯州建築商協會評為星級獎得獎者—最佳建築設計得獎者；及於二零二三年由IWBI (國際WELL建築研究所) 評為WELL銅級認證
本集團應佔收入：	於往績記錄期間收入35.2百萬美元

業 務

3. *Bluewater at Balmoral*

Bluewater at Balmoral為位於德克薩斯州Atascocita（休斯頓都會區）的聯排別墅開發項目。



業 務

位置	德克薩斯州Atascocita (休斯頓都會區)
物業類型	聯排別墅
規模	8.48英畝，92套住宅，總室內面積179,768平方尺
截至最後實際 可行日期的狀態	已建成
工作及服務範圍	物業規劃與設計、總承包以及銷售建築材料
建造時間	自二零二三年四月一日至二零二四年三月一日
獎項	不適用
本集團應佔收入：	於往績記錄期間收入20.4百萬美元

4. *Crystal View at Lago Mar*

Crystal View at Lago Mar項目為位於德克薩斯城的聯排別墅開發項目。



業 務



位置	德克薩斯州德克薩斯城（休斯頓都會區）
物業類型	聯排別墅
規模	15.68英畝，151套住宅，總室內面積約287,315平方尺
截至最後實際可行 日期的狀態	Crystal View at Lago Mar I: 已建成 Crystal View at Lago Mar II: 在建
工作及服務範圍	物業規劃與設計、總承包以及銷售建築材料
建造時間	Crystal View at Lago Mar I: 自二零二三年八月一日至 二零二四年十一月一日 Crystal View at Lago Mar II: 自二零二四年十一月一日 至今
獎項	不適用
本集團應佔收入：	於往績記錄期間收入12.5百萬美元

業 務

資訊科技

我們實施了WBS平台，此乃一個一站式數字平台，涵蓋了物業建築週期所有關鍵流程，包括規劃設計、成本管理、採購、供應商管理、項目實施進度管理、品質管理等，形成全面的閉環解決方案。

我們依賴數字平台有效運作支援我們的業務營運。該平台由第三方技術公司開發及維護，以適應我們不斷變化的業務需求及持續的數字轉型。

WBS主要模組概覽

我們的WBS平台通過一系列專門設計的模組運作，各模組旨在應對物業建築業務生命週期的特定方面。該等模組共同確保從設計及施工到成本管理、採購、財務及投資者報告等各環節的無縫運作。

我們的數字平台採用基於角色權限控制框架，根據用戶的既定業務職責授予權限。WBS內的每個模組通過提供特定功能的介面（數據訪問及工作流程執行僅限於授權用戶）為不同持份者群組—例如設計團隊、建築項目經理、成本管理及採購團隊、財務部門、外部分包商及客戶—提供量身訂做的介面。

下列各節概述WBS平台五個模組的核心功能，並描述各模組如何於該基於角色的結構中運作。

設計及施工模組：項目排程及進度管理

設計及施工模組主要用於維護設計框架及管理各單位的開發計劃執行。

於此模組中：

- 設計團隊有權上傳藍圖、許可證及啟動單位級開發計劃。
- 施工團隊可使用工程進度追蹤功能，配置單位級里程碑模板（單元計劃），分配建築商及項目經理，並更新現場進度。使用系統的績效儀表板，彼等可根據預設目標評估施工績效。
- 分包商僅獲授權訪問與彼等相關的單元計劃及分配的任務。彼等亦可使用內置的群組消息功能與施工團隊溝通，明確交付成果及報告進度。

業 務

該模組通過標準模板實現進度追蹤，使每個單位能夠控制超過200個不同的任務。通過將進度照片、任務狀態及角色分配整合到單一平台，能提高交付準確性，減少溝通不暢，並確保每個施工里程碑的審計可追溯性。

預算及採購模組：成本控制及採購

預算及採購模組作為管理建築項目全部成本生命週期的中央平台。該模組涵蓋預算準備、成本批准、單位級成本鎖定、投標、分包商參與、採購訂單及留置權豁免生成。該平台支持手動及自動化採購流程，與預算控制緊密相連。

於此模組中：

- 成本管理團隊負責準備、批准及存檔項目預算。彼等可生成比較實際成本與預算數字的報告，管理單位級成本鎖定，及處理留置權豁免生成。留置權豁免於平台內自動創建並發送至分包商進行數字確認。
- 採購團隊及成本管理團隊使用該模組啟動及管理競爭性投標流程。彼等可設置投標模板，評分分包商，並使用資源模板功能批量發出採購訂單。彼等亦管理分包商的入職。
- 財務團隊監察支票列印工作流程及批准採購訂單發放。
- 分包商獲授外部登錄權限，以上傳報價、回應投標、簽署留置權豁免及追蹤採購訂單及付款狀態。

通過數字化投標及分包商評估流程，我們的數字平台大幅減少行政工作量及人為錯誤。例如，留置權豁免及發票現在可於平台上生成及簽署，減少延遲並加強財務紀律。

財務及會計模組：財務管理及報告

財務及會計模組管理財務活動，例如會計操作、資金管理、內部結算及財務報告。

此模組主要由財務團隊操作。財務團隊有權維護財務數據、配置提款時間表及更新還款條款。

此模組下的所有權限均保留予指定的財務人員，確保職責嚴格分離及對敏感財務工作流程的訪問受控。此結構加強內部控制，提高各部門間的數據一致性，並支持審計及財務報告要求的合規性。

業 務

合約及發票模組：合約控制

合約及發票模組促進合約、付款及開支報銷的端到端處理。該模組提供一個中央介面，用於準備、提交、批准及追蹤合約文件及財務索賠。

此模組對我們所有員工開放。任何用戶均可啟動合約、提交付款或報銷請求，並直接於平台上監察該等提交的狀態。儘管提交介面為通用，但對合約及發票記錄的訪問僅限於原始申請人及(如適用)指定的批准人。並無特定批准權限的用戶無法查看或修改由其他人發起的合約或付款項目。該模組包含標準化的批准工作流程、自動路由、時間線追蹤及異常警報，確保所有商業及財務批准均按照內部程序一致處理。

進口材料模組：跨境供應框架

進口材料模組旨在管理特定於進口建築材料的採購、物流及付款流程。該模組涵蓋供應商入職、訂單追蹤、文件控制及與海關相關的財務工作流程。

進口材料模組為新引入並已於二零二五年第二季度完成閉合測試。該模組正在進行最後準備，以完全整合至我們的WBS平台。

於此模組中：

- 採購團隊將能夠創建及追蹤與進口商品相關的採購訂單，管理供應商記錄，監察航運時間表，及啟動海關清關工作流程。
- 成本管理團隊將能夠驗證及批准發票，管理報銷追蹤，及監察訂單完成統計數據。
- 採購團隊及成本管理團隊將能夠監督貨物接收、庫存更新及倉庫間轉移，所有資料均記錄於平台中。
- 供應商(國際)將能夠直接通過平台提交進口文件及航運詳情。

即將推出的功能預計將使跨境材料物流集中化並減少人工追蹤，從而增強供應鏈可視性並使採購時間與施工進度表保持一致。

業 務

WBS平台的主要特點

以下為我們的WBS平台的主要特點：

增強財務記錄的可追溯性

WBS平台通過自動銀行對賬及內部驗證規則提高財務準確性及透明度。會計報告中的異常情況用紅色標記，並可直接追溯至應付報告中的相關條目。應付報告整合所有外部付款，並支持對提交、批准、付款及會計記錄的全面追蹤。財務用戶可以查看自二零一七年四月以來應付報告中的交易日誌及現金流管理。此舉加強內部控制並提高財務報告的質量。

通過共享數據訪問改善跨部門合作

WBS平台允許不同團隊通過專屬模組輸入及共享項目數據。上傳的資料經過整合，並根據需要提供予其他部門。例如，設計團隊可以查閱施工進度表，施工團隊可以查看設計圖紙及許可證，而財務及成本管理團隊可以追蹤單位進度及文件。此舉減少重複工作，提高效率，並確保所有團隊使用一致的數據。

簡化留置權豁免管理，降低出錯風險

留置權豁免於保護房地產發展商及投資者的財務利益方面發揮關鍵作用，減輕與付款相關的糾紛風險。WBS平台大幅簡化留置權豁免管理，盡可能減少手動流程並降低人為錯誤的風險。留置權豁免只需一次點擊即可自動生成並分發予所有項目的分包商。該平台實時追蹤簽名狀態。根據二零二五年一月至三月的數據顯示，供應商批准的平均周轉時間已改善至每份豁免書兩天。在使用此功能之前，處理及簽署單一留置權豁免所需的平均時間最多為七天。此改進顯著提高營運效率。

增加建築商費用及採購訂單處理的自動化

WBS平台顯著提升高容量採購訂單處理及建築商費用計算的自動化。

對於採購訂單管理，我們的數字平台通過預定義模板實現採購訂單的批量生成，消除手動數據輸入。用戶可以單獨創建採購訂單或重用歷史發佈的採購訂單模板用於重複任務。此自動化已將先前勞動密集型流程轉變為精簡的工作流程。例如，在一次實施中，系統高效處理多個採購訂單的單批操作，大大減少人工處理時間。

業 務

對於總承包商而言，管理採購訂單本質上為一個勞動密集及細節導向的過程。舉例說明，完成單一住房單位通常涉及超過200個建築任務，每個任務可能需要發出超過180個獨立的採購訂單。當以手動方式管理時，此過程不僅需要大量行政工作，亦會帶來高風險的人為錯誤、延遲及低效率。在WBS平台實施我們的FASTER系統之前，我們的工作流程遵循線性及手動方法。採購訂單根據項目時間表生成，然後將任務分配予分包商並由彼等完成。一旦工作完成，採購訂單必須手動提交予我們的建築總監確認，然後會計部門方能啟動付款—導致流程瓶頸及有限的監督。隨著FASTER系統全面部署，我們引入關鍵的數字增強功能，改變我們的採購及財務工作流程。自動數據同步及一鍵或批量採購訂單生成等主要功能顯著減少手動輸入，並幾乎消除常見錯誤。此外，我們簡化成本管理程序。當建築商發出採購訂單時，系統自動將其鏈接至相應的任務。任務完成後，建築商啟動數字簽到，觸發整合的批准工作流程：採購訂單首先由項目經理審核，然後路由至預算團隊總監進行線上批准。僅於該等批准後，採購訂單方會出現在建築總監的應付報告上以供最終授權，之後會計團隊完成驗證及付款。所有步驟現在均在我們的統一數字平台內完成，消除先前需要的手動數據輸入及個別電子郵件確認。此優化的成本管理功能顯著提高我們財務營運的準確性及可靠性。

建築商費用根據項目進度及預設規則自動計算。根據我們過往的經驗，每筆交易需要15分鐘的手動輸入，錯誤率約為10%。使用WBS平台，費用可瞬間生成且幾乎無錯誤，同時保持審計追蹤以確保透明度。

透過營運簡化降低成本

透過將分散的人手程序替換為系統化工作流程，WBS已減少對外部工具的依賴，並將各部門的行政工作量減至最低，從而提高整體成本效益。

更快及更準確的分包商投標比較

WBS平台透過其自動化模組改變分包商投標管理，帶來顯著效率提升。

木材定價流程為一項突出的例子，該平台已將處理時間從14天縮短至4.1天，提升70%。根據我們過往的經驗，據我們所知，木材價格更新需要一個勞動密集的14天週期，涉及人手收集投標、數據輸入及比較數百個項目。現時分包商能夠直接通過該平台提交投標，該平台自動標準化輸入格式並匯總多個供應商的定價數據。此功能使我們的採購團隊能夠使用實時價格比較工具，大幅加快決策過程，從而及時作出明智的獲標選擇。

業 務

展望未來，該平台將引入自動化分包商篩選及先進分析，進一步優化採購工作流程。

端到端項目進度監控

WBS平台已建立穩健的端到端項目進度監控框架，顯著提高建築管理的效率及交付的可靠性。該平台的綜合方法已將傳統人手追蹤方法轉變為精簡的數字流程，於監督及控制方面取得可衡量的改進。

最初，我們依賴Excel電子表格管理建築項目，僅追蹤15個關鍵里程碑，同時使用不同平台進行照片記錄—此種分散的方法需要大量人手努力進行進度驗證及報告。此種情況於二零二三年五月發生根本性變化，當時於設計及施工模組內引入工程進度追蹤，取代基於Excel的系統，並建立統一的數字工作流程。該平台的功能於二零二四年四月透過推出與現金門戶整合的單元計劃進一步擴展。此進步能夠對每單位超過200個建築任務進行精細追蹤，同時為供應商提供直接獲取相關項目資訊的途徑，包括透過彼等的門戶登入查閱採購訂單、照片記錄及付款狀態。

目前的照片記錄流程，可通過工程進度追蹤介面中的專用「照片」按鈕訪問，允許建築商團隊直接從建築工地上傳視覺進度更新。此實時記錄功能為項目經理提供對所有項目階段工作完成狀態的即時可視性。

展望未來，本公司計劃實施機械人監控解決方案，以進一步提高數據收集效率，同時減少勞動需求及潛在人為錯誤。

透過實時控制縮短施工時間表

透過數字化建築排程、里程碑追蹤及建築商協調，WBS平台幫助更早識別延誤並確保任務按時完成，從而縮短項日期限並改善準時交付表現。

WBS平台的網絡安全措施

為應對不斷增加的安全風險及潛在網絡攻擊，我們已實施穩健措施以保護我們WBS平台上數據的完整性及保密性。我們部署HTTPS協議並使用基於令牌的身份驗證以保護對敏感資訊的訪問。我們的基礎設施進一步納入行業標準加密協議，包括用於靜態數據的AES-256加密及用於傳輸中數據的TLS 1.2或更高版本，確保敏感資訊的安全處理。我們的團隊成員需嚴格遵守我們的管理指引，該等指引旨在確保整個平台的數據安全處理。

我們已主動實施一套全面的安全協議，以減輕與潛在網絡威脅相關的風險。我們的方法包括建立穩健的應急恢復系統，該等系統旨在於發生不可預見中斷時保障業務連續性。該等系統具有定期數據備份功能，以確保關鍵資訊受到保護並可予存取。截至最後實際可行日期，我們的WBS平台並未發生任何對我們的業務營運造成重大影響的中斷。

業 務

研究及開發

外包研發團隊

我們的研發活動由一家位於中國北京的科技公司外包並提供支援。該研發團隊專注於企業級軟件及智能硬件開發，並負責我們關鍵研發項目的全週期執行。該等項目包括我們的數字平台（WBS平台）以及其他核心項目，例如人工智能機械人巡檢單位（WB機械狗）。該團隊提供端到端服務，涵蓋系統架構設計、模組規劃、程式設計、測試、部署、硬件整合以及持續的技術支援。

於二零二一年三月，我們與該公司訂立軟件開發協議，正式確立合作關係。該協議的開發範圍涵蓋多個技術驅動的施工管理模組的全端開發。

在知識產權保護方面，該協議採用僱用工作形式，交付成果的所有知識產權，包括軟件程式碼、技術文件及開發工具，均已完全轉讓予本集團。協議包含保密條款、數據保護要求及對第三方或開源程式碼使用的限制，以保護我們的原始程式碼、演算法及訓練數據集。此外，協議亦明確規定與專利申請相關的責任，為我們提供必要的框架，以保障我們不斷發展的創新成果。截至最後實際可行日期，根據該協議開發的軟件和系統已在我們的平台上部署，且我們已為相關軟件和系統註冊版權及申請商標。有關我們知識產權的進一步詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料—有關我們業務的進一步資料—2. 本集團的知識產權」。

該協議項下的付款結構是基於按月支付的固定費用模式。該協議無固定期限，任何一方均可提前以書面通知終止協議。

於[編纂]後，我們計劃逐步自現有外包研發模式轉型。我們計劃建立自身內部能力，並探索支援我們未來發展活動的替代安排。

近期成果

我們致力於透過研發軟件及硬件領域的智能技術，持續提升營運的數字化及自動化。於二零二五年第二季度，我們完成兩項主要研發項目的閉環測試：WB機械狗及WBS平台中的進口材料模組。該等進展代表我們在應用先進機械人技術及數字化工具改善施工現場管理及供應鏈協調方面的進展。

業 務

我們的WB機械狗

我們的WB機械狗於二零二五年第二季度完成閉合測試，作為智能現場檢查員，能夠自主導航建築工地，收集實時數據，並執行傳統上由人類監督員執行的任務。與人工現場監控相比，WB機械狗可持續運作而不會疲勞，顯著提高數據收集速度及頻率。例如，當人類監督員進行定期檢查時，WB機械狗可以執行每日工地巡邏，於固定位置拍攝高解析度圖像、LiDAR掃描及環境數據，確保實時及一致的監控。此外，WB機械狗配備熱像儀及氣體探測器等專門傳感器，透過識別結構不穩定性及環境風險等潛在危險，包括，提高工作場所安全性，而不會危及人員。

在人工智能機械狗的功能補充下，我們已完成建立智能檢查系統。此智能檢查系統圍繞五個核心模組構建，包括檢查控制、檢查地圖、檢查目標綁定、質量報告及工程報告。此系統的目標為生成自動化質量報告及工程報告，提高工作效率，並降低檢查成本。該系統使操作員能夠引導機械狗進行基於LiDAR的地圖收集，生成實時點陣雲圖，同時允許通過後端配置檢查站點。一旦地圖建立，機械狗自主遵循預定路線進行檢查，於每個檢查點拍攝並上傳圖像。機械狗具備智能避障功能，以確保不間斷的檢查，並自動記錄每項任務，生成全面的檢查記錄。用戶可以通過用戶友好的介面訪問該等記錄，具有按時間過濾數據、將報告導出為PDF及本地保存的選項。此外，該系統支持按個別住房單位動態歸檔及聚合數據。

我們的研發團隊現正對路線規劃邏輯、缺陷檢測準確性及人工智能驅動分析以提升自動報告生成進行進一步測試及迭代。我們持續探索人工智能技術的應用，以進一步提升我們檢查及報告系統的準確性及智能性。該等提升旨在改善檢查精度，減少人為干預，並加快我們各工地的問題解決。

進口材料模組

作為我們WBS平台內採購流程管理功能的一部分，我們的進口材料模組旨在實現國際供應商無縫整合到我們的數字平台，並提供整個進口材料供應鏈的端到端可視性—從採購及下單到運輸、交付及庫存控制。該模組的關鍵功能包括線上供應商選擇及分類，以及項目特定材料使用分析，能夠詳細追蹤各種項目類型及住宅單元模型的消耗情況。其將基於計劃的項目開始日期支持進口材料的需求預測，得以進行更準確的採購計劃及庫存分配。該系統促進採購活動的全生命週期管理，通過實時物流監控，用戶能夠精確追蹤材料移動及交付的每個階段。為進一步簡化營運，該模組配備自動記賬及會計整合功能，確保所有採購活動準確反映於我們的財務報告系統中。此功能加強內部控制，並提供採購執行與財務監督之間的透明連結。

業 務

展望未來，我們計劃進一步擴展此模組的功能。我們的研發工作亦專注於透過平台層面提升加強進口物料模組與更廣泛國際供應商的對接能力，提升數據可視化工具，並透過額外自動化功能改善採購、物流及現場營運間的協調。該等升級預期將改善我們採購功能的回應能力及可擴展性。

其他持續研發項目

我們持續的研發工作專注於將先進機械人技術及人工智能整合至我們的WBS平台，以進一步提升建設現場監控、質量控制及安全檢查。

為進一步加強平台的分析及報告能力，我們正整合一個為建築工地條件及標準定制的人工智能模型。此人工智能助手處理大量檢查數據，生成深入的合規及工程報告，並為項目經理及持份者提供可行的見解—將原始數據轉化為有價值的智能，用於更智能、更快速的決策。

除開發新系統模組外，我們承諾持續優化WBS平台內我們現有的技術及功能。作為我們持續研發工作的一部分，我們定期進行系統層面測試、表現評估及迭代升級，以確保所有已部署功能的穩定性、準確性及可擴展性。該等舉措包括完善系統邏輯、提升數據處理能力、改善用戶介面設計，以及加強不同模組與後台系統間的整合。透過維持持續提升週期，我們旨在確保我們的數字基礎設施對物業建設行業不斷演變的營運需求及技術發展保持回應能力。

知識產權

我們的知識產權為我們強大品牌知名度的關鍵組成部分，並且為我們業務的組成部分。於最後實際可行日期，我們已於美國申請一項商標並註冊一項版權。

於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們對第三方擁有的任何知識產權的任何重大侵權，或(ii)任何第三方對我們擁有的任何知識產權的任何重大侵權。有關我們知識產權的更多詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料—有關我們業務的進一步資料—2.本集團的知識產權」。

我們的供應商

於往績記錄期間，我們的供應商主要包括(i)分包商；及(ii)我們日常營運所需材料的供應商。

業 務

我們的主要供應商

於往績記錄期間，我們銷售成本中的報銷開支分別約為92.2百萬美元、103.9百萬美元及83.0百萬美元，分別佔我們於二零二二年、二零二三年及二零二四年總銷售成本約94.8%、93.3%及91.3%。截至二零二五年五月三十一日止五個月，我們銷售成本中的報銷開支約為32.7百萬美元，佔同期我們總銷售成本的90.5%。我們擁有多元化的供應商基礎。於往績記錄期間，來自我們最大供應商的採購分別佔我們於各自期間銷售成本約13.0%、7.1%、5.5%及5.1%。來自我們五大供應商的採購分別佔我們於二零二二年、二零二三年及二零二四年銷售成本約32.7%、25.8%及20.4%，以及截至二零二五年五月三十一日止五個月的20.9%。

下表載列於往績記錄期間各期間我們五大供應商的若干詳情。

二零二二年

排名	供應商	業務性質	購買的產品／服務	概約 交易金額 (千美元)	佔我們 總採購的 百分比	信貸期及 付款方式	關係始於
1.	供應商G ⁽⁷⁾	物料供應商	木材及建築材料	12,632	13.0%	30日、支票、 自動結算所	二零二一年
2.	供應商L ⁽¹²⁾	分包商	混凝土	5,636	5.8%	30日、支票、 自動結算所	二零二一年
3.	供應商M ⁽¹³⁾	分包商	屋頂工程、結構框架工程 及其他建築服務	5,121	5.3%	30日、支票、 自動結算所	二零二二年
4.	供應商N ⁽¹⁴⁾	分包商	綜合建築工程、建築項目管理、 工地工程、選擇性拆卸工程	4,386	4.5%	30日、支票、 自動結算所	二零二零年
5.	供應商A ⁽¹⁾	分包商	地底喉管安裝、新建工程之初裝及 最終喉管工程、水供應及排水 系統之安裝、熱水爐及相關設備 之安裝，以及喉管系統之維修及 保養服務	4,011	4.1%	30日、支票、 自動結算所	二零二一年

業 務

二零二三年

排名	供應商	業務性質	購買的產品／服務	概約交易金額 (千美元)	佔我們總採購的百分比	信貸期及付款方式	關係始於
1.	供應商G ⁽⁷⁾	物料供應商	木材及建築材料	7,911	7.1%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
2.	供應商A ⁽¹⁾	分包商	地底喉管安裝、新建工程之初裝及最終喉管工程、水供應及排水系統之安裝、熱水爐及相關設備之安裝，以及喉管系統之維修及保養服務	7,292	6.5%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
3.	供應商J ⁽¹⁰⁾	分包商	全面混凝土工程服務：為住宅建築商及業主提供地基、混凝土地台、車道、人行道、露台等之灌注工程	5,224	4.7%	30日、支票、自動結算所	二零二二年
4.	供應商K ⁽¹¹⁾	分包商	結構框架工程、石膏板工程、保溫隔熱工程、翻新工程	4,361	3.9%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
5.	供應商I ⁽⁹⁾	分包商	地板鋪設	3,985	3.6%	30日、支票、自動結算所	二零二一年

二零二四年

排名	供應商	業務性質	購買的產品／服務	概約交易金額 (千美元)	佔我們總採購的百分比	信貸期及付款方式	關係始於
1.	供應商A ⁽¹⁾	分包商	地底喉管安裝、新建工程之初裝及最終喉管工程、水供應及排水系統之安裝、熱水爐及相關設備之安裝，以及喉管系統之維修及保養服務	5,035	5.5%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
2.	供應商F ⁽⁶⁾	分包商	全面土木及地下公用設施工程服務，包括工地整備、地形平整、道路及停車場建設、水務／排污／雨水基礎設施，以及住宅項目如車道、化糞池系統、擋土牆及水土流失控制等工程	3,903	4.3%	30日、支票、自動結算所	二零二四年
3.	供應商G ⁽⁷⁾	物料供應商	木材及建築材料	3,553	3.9%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
4.	供應商H ⁽⁸⁾	物料供應商	建築材料	3,024	3.3%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
5.	供應商I ⁽⁹⁾	分包商	地板鋪設	3,013	3.3%	30日、支票、自動結算所	二零二一年

業 務

截至二零二五年止五個月

排名	供應商	業務性質	購買的產品／服務	概約交易金額 (千美元)	佔我們總採購的百分比	信貸期及付款方式	關係始於
1.	供應商A ⁽¹⁾	分包商	地底喉管安裝、新建工程之初裝及最終喉管工程、水供應及排水系統之安裝、熱水爐及相關設備之安裝，以及喉管系統之維修及保養服務	1,834	5.1%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
2.	供應商B ⁽²⁾	分包商	結構木料、工程木產品、桁架、門窗、外牆板、屋頂材料、木工製品及其他建築相關材料	1,810	5.0%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
3.	供應商C ⁽³⁾	物料供應商	PVC 地板、PVC 門窗、LED 浴室鏡、塑膠製品、玻璃器皿、陶瓷製品、金屬製品及家具	1,380	3.8%	30 days, Wire	二零二三年
4.	供應商D ⁽⁴⁾	分包商	安裝防風鐵件、防風夾、抗風百葉／擋風板、錨栓及各類加固系統，以加強建築物對強風的抵禦能力	1,329	3.7%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
5.	供應商E ⁽⁵⁾	分包商	園藝造景、硬景觀工程及翻新服務	1,193	3.3%	30日、支票、自動結算所	二零二四年

附註：

- (1) 供應商A為一家私人公司，總部設於美國德克薩斯州休士頓。該公司主要從事提供喉管服務。有關服務包括地底喉管安裝、新建工程之初裝及最終喉管工程、水供應及排水系統之安裝、熱水爐及相關設備之安裝，以及喉管系統之維修及保養服務。
- (2) 供應商B為一家私人公司，總部設於美國愛達荷州博伊西。該公司主要向房屋建築商、總承包商及建築專業人士供應建築材料及相關服務。有關服務包括供應框架木材、工程木製品、桁架、門窗、牆板、屋頂、木製品及其他建築相關材料。
- (3) 供應商C為一家私人公司，總部設於中國天津，專營多元化產品組合，包括PVC地板、PVC門窗、LED浴室鏡、塑膠、玻璃器皿、陶瓷、金屬製品及傢俱。
- (4) 供應商D為一家私人公司，總部設於美國德克薩斯州斯普林。該公司專注於住宅及商業應用，包括安裝颶風帶、夾子、風暴百葉窗／擋板、錨固件及緊固系統，以加固建築物抵禦強風。
- (5) 供應商E為一家私人公司，總部設於美國德克薩斯州休士頓。該公司提供景觀美化、硬質景觀設計及總承包／改造服務。
- (6) 供應商F為一家私人公司，總部設於美國德克薩斯州聖馬科斯。該公司提供全面土方工程及地下公用設施服務，包括場地整備、平整、道路及停車場建設、供水／污水／雨水基礎設施以及住宅項目，例如車道、化糞池系統、擋土牆及侵蝕控制。該公司為市政及私人商業／住宅開發項目提供服務。

業 務

- (7) 供應商G為一家私人公司及家族經營的木材及建築材料供應商，總部設於美國德克薩斯州休士頓。該公司主要為該地區以及全國的訂制住宅建築商及多戶住宅承包商提供服務。
- (8) 供應商H為一家在紐約證券交易所上市的公司，總部設於美國德克薩斯州阿靈頓。該公司是全美國最大的建築材料、增值零件及服務供應商，為專業住宅建築商、房屋改建商及商業承包商提供服務，涵蓋從規劃到完工的多個施工階段。
- (9) 供應商I為一家私人有限公司(LLC)，總部設於美國德克薩斯州休士頓。該公司專門為住宅、商業、多戶住宅及改建項目提供地板。
- (10) 供應商J為一家私人公司，總部設於美國德克薩斯州里士滿。該公司為住宅建築商及業主提供全面的混凝土服務，包括澆築地基、樓板、車道、人行道、露台等。
- (11) 供應商K為一家私人公司，總部設於美國德克薩斯州休士頓。該公司專門提供框架服務、石膏板服務、隔熱服務及改建服務。
- (12) 供應商L為一家私人有限公司(LLC)，總部設於美國德克薩斯州休斯頓。該公司為一家信譽良好的混凝土承包商，提供全面的混凝土工程服務，涵蓋住宅及商業項目之需要。
- (13) 供應商M為一家私人有限公司(LLC)，總部設於美國新澤西州萊克伍德。該公司專門為住宅及商業項目提供屋頂、框架及建築服務。
- (14) 供應商N為一家私人有限公司(LLC)，總部設於美國德克薩斯州休斯塔福德。該公司提供一般建築、施工管理、現場作業及選擇性拆除服務。

從供應商採購

我們將我們物業建築項目的建築工作外包予合格的分包商，以執行非我們施工的部分工作，並提供我們並不供應的材料及設備。

於往績記錄期間，我們將架構、機械、電氣及管道、屋頂混凝土及其他建築工作外包予合格的分包商以執行部分工作。

於往績記錄期間，我們採購(i)原材料，主要包括木材、混凝土、石膏板，主要來自美國的供應商；及(ii)固定裝置，主要包括照明、浴室五金、石枱面、水槽、金屬圍欄、櫥櫃以及若干門窗，主要來自中國的供應商。

供應商選擇

我們的供應商選擇過程經過精心設計，以確保質量、成本效益及服務可靠性達最高標準。作為總承包商，我們負責選擇及管理分包商，採用結構化方法促進透明度、競爭力及與客戶目標的一致性。通過使用我們的WBS平台，該過程得到進一步加強，自動化關鍵工作流程，提高透明度，並確保整個過程嚴格遵守行業標準。

業 務

WBS平台於簡化選擇過程中發揮關鍵作用。潛在供應商及分包商需要通過全面的資格預審過程。彼等必須通過WBS平台提交必要文件，包括牌照、安全記錄及過往項目績效數據。此系統簡化提交過程，實現資格及能力的自動驗證及核實，並允許對所有供應商數據進行無縫追蹤及儲存。

對於大多數項目，我們採用正式、結構化的投標過程。預先合格的供應商受邀通過WBS平台提交競爭性投標，該平台託管詳細的項目規格並促進電子投標的提交。每項投標均自動加上時間戳並可予追蹤，確保整個評估過程的完全透明度及責任。提交的投標根據預定標準進行評估，包括成本競爭力、技術專業知識、監管合規性及類似項目的歷史績效。此嚴格及透明的過程確保我們選擇最具資格的供應商，同時保持成本效益並最小化項目風險。

在需要高度專業知識的情況下，我們進行直接磋商而非傳統投標過程。然而，WBS平台仍然通過記錄所有溝通及協議支持該等磋商，確保一致性及可追溯性。

此外，我們計劃透過WBS平台促進與我們客戶的合作，允許採購過程的實時更新及共享可視性。例如，我們可向客戶提交潛在分包商名單以供批准，確保投標者數量符合保證最高價格合約中規定的要求。客戶將可審查並提供有關分包商選擇的反饋、參與投標審查及批准最終決定——一切均通過WBS平台進行，減少延誤及誤解的可能性。

一旦選定分包商，WBS平台繼續於管理合約執行及合規方面發揮關鍵作用。分包合約使用標準化表格編製。該平台追蹤及儲存所有已批准文件，提供無縫執行及執行監督。此外，任何分包商終止請求，無論是由總承包商或是由客戶發起，均通過WBS平台處理，確保遵守合約義務及項目時間表。

通過將WBS平台整合到供應商選擇過程中，我們不僅提高營運效率，亦確保我們的供應商及分包商符合質量、合規及績效的最高標準，最終有助於我們項目的成功及按時完成。

分包協議的主要條款

我們主要與分包商簽訂獨立承包商基本協議，規定其工作的一般條款及條件。在必要時，我們可能亦會簽訂附加條款或補充協議，以修改或補充獨立承包商基本協議的特定條款。該等額外協議通常涉及如留置權豁免、賠償安排及仲裁程序等事項（視情況而定）。

業 務

我們與分包商的獨立承包商基本協議通常包括以下主要條款：

工作範圍	分包商負責提供我們協議中規定的工作所需的勞動力及材料。
付款條款	向分包商的付款通常於工作滿意完成及提交有效留置權豁免後支付。我們亦有權保留每筆付款的一定百分比（通常約為10%），直至最終驗收工作。
工作保證	分包商保證其工作將無缺陷並符合合約文件。保證期通常於項目基本完成時開始，並持續至協議中規定的特定期限。
安全及合規	分包商需遵守所有適用的安全法律及法規。彼等需要報告任何不安全的情況，並確保其員工得到適當的培訓及監督。
合約期限及終止	我們與分包商的協議自簽立之日起生效，通常在任何一方提前30天書面通知終止前保持有效。終止後，分包商對終止前履行的所有工作的義務及保證將繼續有效。 倘分包商未能履行其義務或違反合約，我們可終止協議並扣留付款以支付完成工作的費用，任何超額成本由分包商承擔。
賠償	分包商同意賠償我們因其工作而產生的任何責任、成本或損害，包括違反合約、疏忽或違反法律。
保險要求	分包商需維持足夠的保險範圍，包括一般責任、工人賠償及機動車輛保險。
爭議解決	我們與分包商之間的爭議通常通過調解解決，如有必要，根據聯邦仲裁法或類似的州法規進行具約束力的仲裁。

業 務

我們的客戶

我們已建立穩定的客戶基礎，主要包括關聯方項目公司及第三方項目公司。於往績記錄期間，特別是二零二二年至二零二四年期間，我們的收入主要來自關聯方，主要為我們的控股股東或彼等的關聯方所控制的項目公司。值得注意的是，二零二五年來自獨立第三方項目公司的收入貢獻有所增加。展望未來，我們擬進一步加強與現有客戶的合作，並積極擴展我們的獨立第三方客戶基礎以擴大我們的客戶群。

我們的主要客戶

按項目公司分類

於二零二二年、二零二三年及二零二四年，我們約21.3%、25.6%及21.8%以及截至二零二五年五月三十一日止五個月約24.8%的收入分別來自我們相應年度／期間的最大項目公司客戶。於相同期間，我們約68.0%、68.8%、52.7%及67.8%的收入分別來自於我們相應年度／期間的五大項目公司客戶。

下表載列於往績記錄期間各期間我們五大項目公司客戶的若干詳情。

二零二二年

排名	客戶	提供的服務	概約 交易金額 (千美元)	佔我們 總收入的 百分比	信貸期及 付款方式	關係始於
1.	WB Churchill II LLC ^{(1)##}	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	21,908	21.3%	30日、支票、 自動結算所	二零二一年
2.	WB Pradera Oaks Land 1 LLC ^{(8)##}	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	14,852	14.5%	30日、支票、 自動結算所	二零一九年
3.	客戶A ^{(2)*}	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	12,300	11.9%	30日、支票、 自動結算所	二零二一年
4.	WB Pradera Oaks 2 and 3 Holding LLC ^{(6)##}	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	12,182	11.9%	30日、支票、 自動結算所	二零二二年
5.	WB Denton Home Building LLC ^{(3)##}	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	8,633	8.4%	30日、支票、 自動結算所	二零二零年

業 務

二零二三年

排名	客戶	提供的服務	概約 交易金額 (千美元)	佔我們 總收入的 百分比	信貸期及 付款方式	關係始於
1.	客戶B ⁽¹¹⁾	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	30,949	25.6%	30日、支票、 自動結算所	二零二一年
2.	客戶C ⁽¹⁰⁾	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	15,535	12.9%	30日、支票、 自動結算所	二零二二年
3.	WB Waxahachie Home Building LLC ^{(9) # *}	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	15,160	12.6%	30日、支票、 自動結算所	二零二二年
4.	WB Pradera Oaks 4 and 5 LP ^{(7) # *}	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	12,089	10.0%	30日、支票、 自動結算所	二零二二年
5.	WB Churchill II LLC ^{(1) # *}	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	9,273	7.7%	30日、支票、 自動結算所	二零二一年

二零二四年

排名	客戶	提供的服務	概約 交易金額 (千美元)	佔我們 總收入的 百分比	信貸期及 付款方式	關係始於
1.	WB Pradera Oaks Land 1 LLC ^{(8) # *}	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	22,961	21.8%	30日、支票、 自動結算所	二零一九年
2.	WB Lago Mar Pod 12 LLC ^{(5) # *}	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	9,547	9.1%	30日、支票、 自動結算所	二零二二年
3.	WB Waxahachie Home Building LLC ^{(9) # *}	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	9,271	8.8%	30日、支票、 自動結算所	二零二二年
4.	客戶D ⁽¹²⁾	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	6,942	6.6%	30日、支票、 自動結算所	二零二三年
5.	WB Denton Phase II LP ^{(4) # *}	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	6,766	6.4%	30日、支票、 自動結算所	二零二二年

業 務

截至二零二五年止五個月

排名	客戶	提供的服務	概約 交易金額 (千美元)	佔我們 總收入的 百分比	信貸期及 付款方式	關係始於
1.	客戶E ⁽¹³⁾	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	10,737	24.8%	30日、支票、 自動結算所	二零二四年
2.	客戶F ⁽¹⁵⁾	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	7,251	16.8%	30日、支票、 自動結算所	二零二四年
3.	客戶G ⁽¹⁴⁾	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	5,438	12.6%	30日、支票、 自動結算所	二零二四年
4.	WB Parkway Eldridge Home Building LLC ^{(16)**}	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	3,346	7.7%	30日、支票、 自動結算所	二零二三年
5.	WB Pradera Oaks Land 1 LLC ^{(8)**}	物業規劃及設計、建築工程總承包、 建築材料銷售	2,568	5.9%	30日、支票、 自動結算所	二零一九年

附註：

- (1) WB Churchill II LLC擔任Lakeside Conroe 3, Pradera Oaks Section 1及Rayzor Ranch I TH CH項目的項目公司。
- (2) 客戶A擔任Lakeside Conroe 2項目的項目公司。其最終控制方為喬先生擔任普通合夥人的獨立基金。
- (3) WB Denton Home Building LLC擔任Rayzor Ranch I TH SUN項目的項目公司。
- (4) WB Denton Phase II LP擔任Rayzor Ranch II項目的項目公司。
- (5) WB Lago Mar Pod 12 LLC擔任Lago Mar Pod 12項目的項目公司。
- (6) WB Pradera Oaks 2 and 3 Holding LLC擔任Pradera Oaks Section 2及Pradera Oaks Section 3項目的項目公司。
- (7) WB Pradera Oaks 4 and 5 LP擔任Pradera Oaks Section 4及Pradera Oaks Section 5項目的項目公司。
- (8) WB Pradera Oaks Land 1 LLC擔任Pradera Oaks Section 0、Pradera Oaks Section 8、Pradera Oaks Section 9、Pradera Oaks Section 10、Pradera Oaks Section 11、Pradera Oaks Amenity Center及Pradera Oaks Land development項目的項目公司。
- (9) WB Waxahachie Home Building LLC擔任Sonata Estate項目的項目公司。
- (10) 客戶C擔任Balmoral Section 28項目的項目公司，最終由獨立第三方控制。該獨立第三方為一家位於美國的上市房地產投資信託基金(REIT)，總部位於俄亥俄州，專門從事美國各地醫療保健基礎設施及長者房屋開發。

業 務

- (11) 客戶B擔任Mason Creek項目的項目公司，最終由獨立第三方控制。該獨立第三方為一家位於美國的上市房地產投資信託基金(REIT)，總部位於俄亥俄州，專門從事美國各地醫療保健基礎設施及長者房屋開發。
 - (12) 客戶D擔任WBWT West End Estates Phase I項目的項目公司，最終由獨立第三方控制。該獨立第三方為一家位於美國的上市房地產投資信託基金(REIT)，總部位於俄亥俄州，專門從事美國各地醫療保健基礎設施及長者房屋開發。
 - (13) 客戶E擔任WBWT Sandy Cove項目的項目公司，最終由獨立第三方控制。該獨立第三方為一家位於美國的上市房地產投資信託基金(REIT)，總部位於俄亥俄州，專門從事美國各地醫療保健基礎設施及長者房屋開發。
 - (14) 客戶G擔任Midlothian Project項目的項目公司，最終由獨立第三方控制。該獨立第三方是一家主要從事房地產開發行業的美國公司。據我們所知，該公司主要從事物業收購、開發及管理項目，並為美國主要大都市地區多個大型住宅及商業開發項目的既定發起人。
 - (15) 客戶F擔任Audra Heights項目的項目公司，最終由獨立第三方控制。該獨立第三方為一家位於美國的上市房地產投資信託基金(REIT)，總部位於俄亥俄州，專門從事美國各地醫療保健基礎設施及長者房屋開發。
 - (16) WB Parkway Eldridge Home Building LLC擔任Parkway Eldridge項目的項目公司。
- #： 該等項目公司為本公司的關聯方，請參閱本文件「附錄一—會計師報告—綜合財務報表附註—附註29關聯方交易」。
- *： 該等項目公司為本公司的關連人士。

按項目公司控股股東分類

按項目公司控股股東分類，我們來自五大客戶的收入分別佔我們總收入的約100%、100%、100%及100%。在該五大客戶中，來自我們關聯方的收入分別佔我們總收入的約69.0%、57.8%、66.3%及26.8%。

業 務

下表列示我們五大客戶（按項目公司控股股東分類）於往績記錄期間各期間的具體詳情。

二零二二年

排名	客戶	提供的服務	概約 交易金額 (千美元)	佔我們 總收入的 百分比	信貸期及 付款方式	關係始於
1.	Nanafu Texas Investment Inc ^{(1)*}	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	70,938	69.0%	30日、支票、自動結算所	二零一九年
2.	公司A ^{(2)*}	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	16,931	16.5%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
3.	公司B ⁽³⁾	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	13,414	13.1%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
4.	公司C ^{(4)*}	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	1,467	1.4%	30日、支票、自動結算所	二零二一年

二零二三年

排名	客戶	提供的服務	概約 交易金額 (千美元)	佔我們 總收入的 百分比	信貸期及 付款方式	關係始於
1.	Nanafu Texas Investment Inc ^{(1)*}	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	69,725	57.8%	30日、支票、自動結算所	二零一九年
2.	公司B ⁽³⁾	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	47,965	39.7%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
3.	公司A ^{(2)*}	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	2,986	2.5%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
4.	公司C ^{(4)*}	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	9.6	0.0%	30日、支票、自動結算所	二零二一年

業 務

二零二四年

排名	客戶	提供的服務	概約 交易金額 (千美元)	佔我們 總收入的 百分比	信貸期及 付款方式	關係始於
1.	Nanafu Texas Investment Inc ^{(1) *}	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	69,978	66.3%	30日、支票、自動結算所	二零一九年
2.	公司B ⁽³⁾	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	27,580	26.2%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
3.	公司D ⁽⁵⁾	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	5,520	5.2%	30日、支票、自動結算所	二零二四年
4.	公司A ^{(2) *}	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	2,398	2.3%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
5.	公司C ^{(4) *}	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	3.2	0.0%	30日、支票、自動結算所	二零二一年

截至二零二五年止五個月

排名	客戶	提供的服務	概約 交易金額 (千美元)	佔我們 總收入的 百分比	信貸期及 付款方式	關係始於
1.	公司B ⁽³⁾	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	22,432	51.8%	30日、支票、自動結算所	二零二一年
2.	Nanafu Texas Investment Inc ^{(1) *}	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	11,614	26.8%	30日、支票、自動結算所	二零一九年
3.	公司D ⁽⁵⁾	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	7,283	16.8%	30日、支票、自動結算所	二零二四年
4.	公司A ^{(2) *}	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	1,598	3.7%	30日、支票、自動結算所	二零一九年
5.	公司E ^{(6) *}	物業規劃及設計、總承包及建築材料銷售	368	0.9%	30日、支票、自動結算所	二零二五年

業 務

附註：

- (1) Nanafu Texas Investment Inc是一家總部位於美國德克薩斯州的私人公司，主要從事房地產投資行業。該公司由喬先生控制。
 - (2) 公司A是一家總部位於美國德克薩斯州的有限合夥企業，主要從事向投資者募集資金用於投資美國資產。喬先生間接控制的一家公司擔任該基金的普通合夥人。
 - (3) 公司B是一家總部位於美國的私人公司，擔任一家位於美國的上市房地產投資信託基金(REIT)的指定實體，該信託基金總部位於俄亥俄州，專門從事美國各地醫療保健基礎設施及長者房屋開發。
 - (4) 公司C是一家總部位於美國德克薩斯州的有限合夥企業，主要從事向投資者集資用於投資美國資產。喬先生及萬先生間接共同控制的一家公司擔任該基金的普通合夥人。
 - (5) 公司D是一家總部位於美國的私人公司。其乃一家主要從事房地產開發行業的美國公司的指定實體。據我們所知，該公司主要從事物業收購、開發及管理項目，並為美國主要大都市地區多個大型住宅及商業開發項目的既定發起人。
 - (6) 公司E是一家位於美國德克薩斯州的有限合夥企業，主要從事向投資者集資用於投資美國資產。喬先生間接控制的一家公司擔任該基金的普通合夥人。
- #： Nanafu Texas Investment Inc為我們的關聯方，請參閱本文件「附錄一—會計師報告—綜合財務報表附註—附註29 關聯方交易」。
- *： 該等項目公司的控股股東為本公司的關連人士。

客戶集中度

於往績記錄期間，我們大部分收入均來自關聯方。這主要歸因於我們業務的歷史發展。我們原先作為大型垂直整合房地產平台的一部分運營，該平台涵蓋整個房地產開發生命週期，包括物業規劃與設計、總承包、土地收購、項目規劃、融資及建築材料採購。該等服務提供予我們的控股股東的集團架構內受同一控制的項目公司。隨著業務的發展和成熟，我們逐步重組並專注於三大核心業務分部——物業規劃與設計、總承包及建築材料銷售。這三大業務線整合至本集團旗下，標誌著我們朝向更精簡、更專注的營運模式邁進的策略轉變。這項轉變使我們能夠完善業務界限，令營運更加集中。因此，在往績記錄期間，我們的大部分服務提供給關聯方項目公司，反映我們在此階段運作的一體化性質。

我們相信，本集團與該等關聯方之間的業務關係是互惠互利且在商業上屬合理。憑藉對這些關聯方開發需求及項目特色的深入了解，我們得以在多個項目中提供高效的客製化服務，同時我們的關聯方也受益於我們一體化的服務能力、成本控制和及時的項目交付。這些協同效應為我們的合作奠定了自然的基礎，並有助於我們在往績記錄期間保持業務的規模化和一致性。

業 務

於往績記錄期間，我們的關聯方客戶高度集中亦反映我們策略性聚焦於可緊密配合我們的營運模式及產能的項目。於二零二一年至二零二四年，我們主要專注於合適的規模及類型且與我們的專業知識相符的項目，同時優先配置資源以建立營運穩定性並提升系統能力。此外，我們的客戶組合組成亦受到我們選擇高質量第三方客戶採取的嚴格篩選方法所影響，導致在此期間內僅與極少數行業領先合作夥伴合作。此舉讓我們能夠為進行中的項目交付高質量成果，並於擴大業務營運規模的同時奠定堅實的營運基礎。

展望未來，我們專注於擴大和多元化客戶群。為了支持這一目標，我們計劃建立一支專責團隊負責取得及維繫新客戶關係，此舉將有助於推動我們未來的增長。儘管來自關聯方的收入在二零二二年、二零二三年、二零二四年以及截至二零二五年五月三十一日止五個月分別佔我們總收入的約69.0%、57.8%、66.3%及26.8%，這一趨勢反映隨著時間的推移，對關聯方的依賴整體有所下降。二零二五年的顯著下降反映我們與外部開發商及項目發起人深化合作的進展，從而導致來自第三方客戶的收入貢獻增加。於二零二五年第二季，我們已經開始與新第三方客戶合作。隨著我們繼續開發面向外部的服務模式並尋求更廣泛的商業機會，我們預計我們將繼續深化與第三方客戶的合作，從而支持我們業務的長期增長及獨立性。

與客戶的合約一般條款

我們規劃與設計服務合約的主要條款

我們的規劃與設計服務通常通過與業主簽訂的建築師協議正式確立，涉及提供全面的建築服務，包括初步諮詢、示意性設計、施工圖紙，以及與其他顧問及承包商的協調，以促進項目的完成。

建築師協議的主要條款概述如下：

服務範圍

我們為客戶的項目提供全面的建築設計服務，包括初步諮詢、盡職調查研究、示意性設計、施工圖紙及詳細規格。我們的服務亦包括與其他顧問及專業人士的協調，例如工程師及分包商。

基本費用結構

我們的基本費用通常基於商定的服務範圍及項目涉及的單位數量構建。通常，我們的基本費用通常結構為每單位的固定費用，總費用根據項目中的單位數量計算。對於每個單位，費用通常進一步細分為特定設計類別，如建築設計、工程計劃（如適用）及室內設計，每項均作為單獨的固定費用定價。

業 務

額外服務	任何顯著改變項目範圍、性質或成本的工作，無論為由我們的客戶發起或由於不可預見的現場條件，均被視為額外服務。該等服務僅在獲得客戶事先書面批准後履行，並根據預先商定的費用結構單獨補償。
付款條款	我們通常按月向客戶開具上月提供服務的發票。付款通常於收到發票後30天內到期。發票通常於每月25號前提交。
專業服務標準	我們承諾以具有同等經驗及知識的設計公司應有的專業技能、謹慎及勤勉來履行服務。
文件所有權	作為我們服務一部分創建的所有設計文件、圖紙及規格於每個設計階段完成及相應付款後成為客戶的財產。在所有權轉讓之前，我們的客戶獲授予不可撤銷的許可證，以使用文件進行項目的開發、維護及修復。
合約期限及終止	我們與客戶的協議並未明確規定固定期限，但通常持續到項目完成。 然而，我們的客戶可以有因或無因終止協議，通常予以我們七天的通知期。 如無因終止，我們有權獲得直至終止日期已提供服務的補償，包括任何已履行的額外服務。 倘有因終止，我們可能需對客戶因終止而產生的若干成本及損害負責，包括但不限於律師費、完成我們服務的成本及客戶要求的任何額外服務。支付該等成本及損害後，我們有權獲得直至終止日期已履行服務的剩餘費用餘額。
賠償	我們同意賠償我們的客戶因我們及我們負責的顧問或其他實體於履行我們服務時的疏忽、錯誤、遺漏或違約造成的任何損害、損失或費用。

業 務

保險要求	我們需要維持各種保險政策，包括商業一般責任、汽車責任、工人賠償及專業責任保險，保險範圍限額符合類似性質及規模項目的標準。
爭議解決	如果出現關於我們補償或協議任何其他條款的爭議，只要客戶按時支付無爭議費用，我們通常繼續提供我們的服務。爭議通常通過仲裁解決，遵循美國仲裁協會的規則或按項目總承包商建築協議中規定的方式。

我們總承包服務合約的主要條款

於往績記錄期間，我們在一般承包業務中採用兩種合約安排，即保證最高價格建築合約及開發管理協議。儘管兩種合約的服務範圍大致相同，合約類型的選擇通常取決於項目性質及我們與項目業主的關係。保證最高價格建築合約通常用於與獨立第三方客戶的項目，並按正常商業條款訂立，包括保證最高價格（保證最高價格）收費結構。開發管理協議主要用於涉及我們關聯方作為客戶的項目，通常採用固定收費結構。

我們與項目業主的開發管理協議通常包括以下主要條款：

服務範圍	我們負責：(i)與顧問協調準備發展計劃及規格；(ii)獲得規劃、分區、細分及發展的非建築相關許可證及批准；(iii)監督第三方承包商進行的地盤發展及建築工程（不履行或承擔建築本身的責任）；(iv)在業主批准的情況下，識別、磋商及管理與顧問及承包商的合約；(v)提交定期進展報告，包括項目成本比較、時間表及照片；(vi)審查付款申請並提交月度提款請求；(vii)在業主監督及預算合規的情況下，就項目的權利及發展作出日常營運決定；及(viii)代表業主簽署發展及建築相關合約。
收費結構	我們有權按單位基準計算的統一收費。

業 務

付款條款	根據協議，發展費用根據建築里程碑分期支付，並須於簽署時支付預付款以資助預發展工作。我們提交月度繪製報告以申請成本報銷。
無建築責任	我們不承擔第三方承包商的建築錯誤或遺漏責任。
保證	我們提供新住宅保證，包括三個保證期：工藝及材料缺陷（例如地盤工程、電力系統）一年；主要系統中的電線、管道及管道工程缺陷兩年；主要結構缺陷（例如地基、屋頂框架）十年。
合約期限及終止	協議自簽署日期起生效，並持續有效直至項目完成及所有必要的結項事項已獲業主滿意處理為止，除非根據其條款提前終止。 協議可在發生以下任何情況時終止： (i) 期限屆滿； (ii) 雙方相互同意； (iii) 業主如決定終止項目，可自行決定單方面終止。
賠償	各方應就因其本身的重大疏忽或故意不當行為而產生的損失向對方作出彌償。如損失源於受彌償方本身的重大疏忽、故意不當行為、違約、未經授權行為或故意侵權，則彌償不適用。
保險要求	業主應將我們列為其與項目相關的一般責任保險的額外受保人，而我們應將業主列為其與項目相關的一般責任保險的額外受保人。雙方的保險必須包括交叉責任、利益分離及合約彌償保障。 各方放棄對對方的代位求償權利，以保險涵蓋範圍及在無需額外保費的情況下可獲得者為限。

業 務

爭議解決 雙方應首先通過調解解決爭議。如調解失敗，爭議將進行德克薩斯州休斯頓的強制性仲裁，仲裁裁決為最終、具約束力及可強制執行。

我們與項目業主的保證最高價格建築合約通常包括以下主要條款：

服務範圍 我們為客戶提供全面的建築管理服務，包括相關建築項目的管理、監督及協調。我們的責任涵蓋管理分包商、確保符合建築文件及監督項目的整體進度。

收費結構 我們的總承包服務採用保證最高價格（保證最高價格）收費結構，即合約中約定的最高價格，包括基本費用、工程成本（包括直接工程成本及一般條件成本）及其他協定金額。基本費用為就我們的服務支付的固定金額。直接工程成本包括材料、設備、分包商付款及稅項等開支，而一般條件成本則涵蓋現場人員薪資、臨時設施、許可證及保險。若工程總成本及基本費用超過保證最高價格，我們須負責超出部分，除非合約允許因客戶要求的變更或不可預見的情況而進行調整。

付款條款 我們合約項下的付款通常按月支付。基本費用按前一個月發生的直接工程成本比例支付，並保留部分（通常為10%）直至項目完成。基本費用的保留部分通常作為項目完成後的最終付款的一部分解除。直接工程成本及一般條件成本等工程成本由客戶按報銷基準支付。

分包商管理 我們負責管理及協調分包商的工作，包括獲取客戶對分包商選擇的批准，並確保分包商遵守其協議的條款。

合約期限及終止 我們與客戶的合約並未明確規定固定期限，但通常與項目時間表一致，該時間表包括實質性及最終完成的里程碑事件。項目時間表可能因不可避免的延誤或工作範圍變更而調整。

業 務

在我們未能勤勉地履行工作、放棄項目或無力償債等特定條件下，客戶有權終止合約。終止前，我們通常獲得在收到書面通知後的指定期限（通常為10天）內糾正的權利。若我們未能糾正違約，客戶可繼續終止合約。若相關合夥人根據合營協議（針對我們的聯屬公司及相關合夥人共同建立合營企業作為業主的項目）行使若干權利，合約可能被終止。終止後，我們可就終止日期前已履行的工作索取補償。

倘客戶未能在付款到期後的指定期限內支付無爭議的應付款項，我們有權終止合約。在此情況下，我們須向客戶提供通知，並向客戶提供於合理時間內糾正付款違約的機會。倘客戶未能糾正違約，我們可終止合約並就已履行工作索取補償。

賠償

我們同意就因我們履行工作而產生的任何損失，包括與違反合約、疏忽或違反適用法律有關的索賠，向我們的客戶及其聯屬公司作出賠償及保障彼等免受損害，惟僅限於：(i)該等損失並非由客戶自身的疏忽或故意不當行為造成，(ii)索賠由第三方提出或由我們對客戶提出，及(iii)損失並非因客戶未能履行其於合約項下的義務而產生。此外，我們的賠償責任僅限於適用法律及合約條款所允許的範圍。

保險要求

我們亦須維持各種保險政策，包括商業一般責任保險、工人賠償保險及超額責任保險，每次事故的保障限額通常介乎1百萬美元至5百萬美元。我們的客戶及若干聯屬實體均被列為為該等保單項下的附加受保人。

爭議解決

我們與客戶之間的爭議通常通過調解解決，如有必要，通過具約束力的仲裁解決。仲裁程序通常根據美國仲裁協會的規則進行，仲裁員的決定為最終決定並具有約束力。

業 務

營銷及銷售

雙重業務獲取方法

我們的營銷及銷售策略採用雙重業務獲取方法，利用我們既有的行業聲譽及我們共同創辦人的廣泛網絡。

利用我們建立的良好聲譽，我們通過強大的已完成項目組合、經核實的客戶推薦及深入的案例研究強調我們的歷史成就，展示我們在提供優質物業建築解決方案方面的專業知識。該等資產在我們的網站上得到突出展示，我們為潛在客戶在網站上提供有關我們成就的清晰概述。通過持續更新我們的組合及展示一致的項目卓越往績記錄，我們增強可信度，並確立自身為行業中值得信賴的合作夥伴。

同時，我們的業務發展策略受益於共同創辦人喬先生廣泛的個人網絡及直接的客戶獲取方法。喬先生通過有針對性的外展、與主要決策者的直接接觸及參與專屬行業論壇，在建立新業務關係方面發揮積極作用。通過利用長期專業聯繫及參與物業建築及房地產業內的高層次討論，喬先生為解鎖戰略機會及擴大本集團在高價值市場的足跡作出貢獻。

推廣及營銷活動

我們的推廣及營銷活動旨在通過線上及線下策略的結合，盡可能提高知名度及客戶參與度。

線上，我們優先持續改善網站，確保潛在客戶易於獲取我們最新的項目發展、技術能力及成功故事。此包括通過搜索引擎優化(SEO)、社交媒體參與及有針對性的電子郵件活動以優化我們的數字曝光率，共同為我們的網站帶來流量並增強潛在客戶開發。

線下，我們積極參與行業協會、商業會議及聯繫活動，將自己定位為物業建築行業中具影響力的參與者。參加重要的貿易展覽、小組討論及工業峰會使我們能夠展示我們的技術進步、加強合作夥伴關係，並與主要持份者探索合作機會。此外，我們參與針對特定市場分部所量身打造的行業活動，提供直接獲取潛在客戶、投資者及行業專家的渠道，進一步鞏固我們的競爭定位。

通過此種整合的營銷及銷售方法，我們有效地結合數字外展與個人參與，確保一個全面的策略，推動客戶獲取、加強品牌認可度及加速業務增長。

業 務

競爭

美國物業建築市場高度分散，有眾多行業參與者，包括發展商、總承包商、分包商及供應商。此種分散結構導致協調不良、透明度有限，以及在集中管理及工作流程效率方面面臨重大挑戰。此外，物業建築行業的特點為工作流程本質上複雜，通常涉及多個持份者及順序流程，可能影響項目時間表及成本控制。

我們面臨來自與我們策略相似的總承包商及軟件供應商的競爭，彼等在我們經營或擬經營的城市擁有業務經營。我們在多個方面與彼等競爭，包括項目規劃、施工管理、供應鏈及其他方面。部分該等競爭對手可能具有更大的經營規模、更好的往績記錄、更多的財務、供應商及其他資源、更大的銷售網絡及更強的品牌認可度。無法保證我們將能夠繼續在我們的行業中有效競爭。有關詳情，請參閱本文件「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們面臨激烈競爭，此可能對我們的業務、財務表現及經營業績產生重大不利影響」。儘管競爭程度較高，但我們認為，憑藉我們在物業建築市場的堅實經驗、WBS平台、聲譽良好的品牌名稱、具競爭力的定價策略及管理實踐以及強大的執行能力，我們能夠面對市場變化及競爭。

僱員

於往績記錄期間，本集團並無直接僱員；所有人員均由Wan Bridge Group僱傭。該等僱員受聘為本集團及其他關聯方的業務運營提供勞工服務。

截至二零二五年七月一日，我們僱用30名全職僱員。於完成與本公司之合約轉讓或僱傭合約簽署後，所有負責本集團營運的人員已由本集團直接聘用。下表載列截至二零二五年七月一日按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數	佔全職僱員
		總數的百分比(%)
高級經理及董事	7	23%
設計	2	7%
建築	20	67%
採購	1	3%
總計	30	100%

我們的招聘過程以任人唯賢為準則，我們旨在僱用具備技能及合資格的個別人士。我們通過網上工作招聘、僱員推薦及外部招聘機構尋找人才。我們有一個強大的推薦計劃，約30%至40%的僱員為通過推薦聘用。對於較難填補的職位，我們與外部招聘機構合作。

業 務

我們致力於建立公平、共融及多元化的工作場所。為支持及獎勵我們的僱員，我們提供有競爭力的薪酬及福利待遇。我們亦有一本僱員手冊，當中載列對工作中互相尊重及公平對待的明確期望。所有僱員均應遵守該等標準，並根據其表現獲得認可及獎勵。

本集團並無任何工會。於往績記錄期間，我們於僱用僱員方面並無面臨任何重大挑戰，且並無經歷任何罷工或重大勞資糾紛。

保險

我們維持旨在減輕與我們營運相關風險的保險組合。該等保單的結構旨在滿足每個分部的業務需求，同時確保符合合約要求。對於我們的物業建築活動，我們持有一般責任保險及建築商風險保險，提供對第三方索賠、財產損失及項目相關風險的保障。此外，我們亦維持專業責任保險、犯罪保險、網絡安全保險、工人賠償保險及個人財產保險。為保護叉車等建造設備，我們亦持有設備流動保險。考慮到對我們營運風險敞口的評估，董事認為我們的受保範圍乃屬恰當。

我們將繼續審查及評估我們的保險組合，並根據業務需求及行業慣例對我們的保險實踐作出必要及適當的調整。於往績記錄期間，我們未曾因與我們經營相關的任何事故而提出任何重大索賠或承擔責任，我們亦未曾提出，亦未曾成為任何具重大性質的保險索賠的主體。

環境、社會及管治事宜

我們致力於促進企業社會責任及可持續發展，並將其融入我們業務經營的所有方面。此被視為我們成長的基本方面，使我們能夠為股東創造可持續價值，同時擁抱多元化及公共利益。

為於我們[編纂]後遵守聯交所對環境、社會及管治的報告要求，我們將採用根據上市規則制定的全面環境、社會及管治政策。該環境、社會及管治政策將每年進行審查。我們的環境、社會及管治政策將包括(i)適當的管治監督；(ii)應對環境、社會及管治相關風險的方法及策略；(iii)識別、評估及減輕該等風險的機制；及(iv)設定目標及關鍵績效指標(KPIs)。

我們的董事將負責監督及管理重大環境、社會及管治問題、風險及機會，並由我們的管理層協助。具體而言，我們的董事將主要負責設定我們的整體環境、社會及管治願景、目標及策略，監督及審查我們的環境、社會及管治績效，以及我們的環境、社會及管治願景是否已實現。我們亦擬建立與持份者的溝通渠道，以便我們能夠審閱對持份者重要的問題，並監督我們的環境、社會及氣候相關績效如何影響不同持份者。

業 務

環境、社會及管治問題

下表載列可能潛在導致我們面臨各種風險及機會的環境、社會及氣候相關問題。

重大問題	潛在風險、機會及影響
能源管理	低效的能源管理可能導致能源過度使用，從而因不必要的能源使用而增加營運成本。
水及廢水管理	低效的水及廢水管理可能使本集團面臨不符合適用的美國及州法律及法規的風險，進而可能導致合規成本的潛在增加。
氣候變化的物理影響	氣候變化可能導致更頻繁的極端天氣狀況等風險。該等風險可能導致潛在的物理影響，例如建築工地可能受到更多損壞及項目交付時間延遲，最終可能導致營運成本增加。
人力資本管理	僱員的健康及安全可能因氣候相關問題(例如日益頻繁的極端天氣狀況)而面臨風險。同時，強大的人力資本管理可能帶來更強大的僱員基礎及較低的流失率。
產品設計	我們有機會設計及開發綠色建築，或會更加節能環保。儘管或會產生額外的施工成本，但我們的聲譽及品牌形象或會得到提升。

環境、社會及管治指標及策略

由於我們通常聘請分包商進行建築工程，因此我們不直接參與產生大量有害污染物的活動。然而，我們致力於可持續發展及環境、社會及管治原則，其反映於我們的營運及內部措施。

我們對環境、社會及管治原則的承諾體現在我們的經營、企業結構及社區倡議當中。

業 務

環境保護

我們正在逐步完善整個業務營運中更有系統和更有效的能源管理措施。

於往績記錄期間，我們的耗電量如下：

		截至十二月三十一日止年度			截至 五月三十一日 止五個月
		二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
耗電量 *	總耗電量(千瓦時)	4,932.20	15,217.19	14,516.72	5,787.80
	每收入單位的耗電量 (每百萬美元千瓦時)	48.00	126.09	137.62	133.68

*附註：耗電量根據Wan Bridge Group的分配計算。

我們致力於實施綠色節能實踐，提升能源效率。我們透過建造分散式太陽能發電設施和儲能設施，推動再生能源融入我們的開發項目。

社會責任

我們的董事會積極促進員工隊伍的多元化和包容性，女性員工在核心管理團隊和整個組織中都佔有重要地位。我們透過全面的健康、安全和職業發展計劃，支持員工福祉。在可持續發展領域，我們透過為項目獲得WELL認證，樹立了行業標竿。

除我們的業務活動外，我們亦通過慈善努力致力於社會責任。我們已建立一個基金會，旨在支持未來世代的教育及發展。此外，我們積極參與各種社區倡議及慈善計劃，加強我們對促進積極社會影響的承諾。

企業管治

我們嚴格遵守所有適用法律、法規和道德標準，尤其是與物業建築行業相關的法律、法規和道德標準。我們透過發佈詳細且及時的環境、社會及管治資料披露來提高透明度，使持份者能夠了解我們的環境和社會影響以及管治實踐。我們亦維護全面的風險管理框架，以應對大型建築項目常見的營運、財務和合規相關風險。我們亦秉持強大的企業管治標準，擁有清晰的董事會監督、明確的職責和問責機制，支持項目執行各層面的審慎決策。

業 務

由於我們業務的性質，我們於往績記錄期間在環境、社會及管治合規方面並未產生任何重大金額，我們預計在此方面未來不會產生任何重大年度合規成本。

風險管理及內部控制

風險管理框架

有效的風險管理對我們的營運至關重要。我們已採用全面風險管理框架，以有效應對與我們營運相關的各種風險。董事會負責確保發行人設立並維持適當有效的風險管理及內部監控系統，以處理已識別的風險、保障本集團資產安全、預防和偵測詐欺、不當行為及損失、確保本集團財務報告的準確性，並遵守適用法律法規。此外，董事會應持續監督管理階層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監控。此外，董事會亦負責確保定期檢討風險管理及內部監控系統的有效性。此外，我們致力於為董事、高級管理層及僱員提供定期合規培訓，使彼等能夠主動識別及解決任何潛在的合規問題。

我們亦制定了內部控制政策，以確保本集團遵守上市規則。我們的董事及高階管理層已參加香港法律顧問舉辦的培訓，內容涵蓋作為上市公司董事在公司條例及上市規則項下的持續義務、職責及責任。

我們已聘請內部控制顧問（「內部控制顧問」），負責審查若干業務流程的內部控制設計、執行及運作有效性。審查範圍包括實體層面的控制和營運層面的控制，例如收入、採購、人力資源、現金及財務、財務報告、稅務、資訊科技一般控制和保險管理。

財務報告風險管理

我們已實施一系列會計政策以進行財務報告風險管理，並建立了嚴格的預算控制、內部報銷、財務報告管理及審批政策。我們幾乎所有審批事項均通過我們的內部WBS平台線上完成，能於高效運營的同時實現全流程監控的良好效果。我們已就財務報告及披露控制進行持續培訓及發展。

我們的財務部門由我們的高級財務官領導，彼於財務報告及內部控制方面擁有豐富經驗。財務團隊的其他成員亦具有紮實的財務及會計背景。

業 務

合規風險管理

我們的營運風險管理涉及遵守美國聯邦及州級法律法規，特別是與物業建築行業相關的法律法規。我們使用標準化條款及條件，作為所有客戶合約的基線。合約一旦最終確定，需要建築團隊主管審查，倘金額重大，則將提交予行政總裁進行最終簽署。此乃確保我們及我們的合作夥伴達到所需標準並保持強大、合規的關係。我們的設計部門亦協助確保我們及時向相關當局申請與我們業務營運相關的所有必要許可證申請。

人力資源風險管理

我們為不同部門的僱員提供針對其需求的不同培訓。通過該等培訓，我們確保我們員工的技能保持最新，並與當前法規及公司政策保持一致，並發現及滿足客戶需求。

我們已制定僱員培訓材料及手冊，其中包含關於工作道德、欺詐及貪污預防機制的內部規則及指引。

我們為我們的員工提供內部舉報渠道，使彼等可以舉報任何不當行為或失職行為。被舉報的事件及人員將被調查，並將根據調查結果採取適當措施。

數字系統及數據私隱風險管理

我們已採用數字系統以支持各種業務及審批流程，包括項目管理、採購及財務營運。我們已實施一套資訊科技安全政策及程序，以管理數據處理的各個方面，包括系統維護、個人數據安全以及網絡及數據庫管理。我們已實施基於角色的訪問控制，以確保系統用戶只能訪問與其職責相關的功能。我們仍在不斷完善我們的用戶權限結構並加強訪問控制政策，以確保系統的專用使用及問責制。我們設有測試備份修復的正式機制，確保客戶資料的安全性。

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們在資訊科技基礎設施方面並無經歷任何重大系統故障，或任何重大的客戶數據洩露或丟失。

該等風險管理及內部控制政策旨在：

- 通過明確界定財務及會計管理以及其他部門內的角色，確保職責分離，以防止合規問題，例如利益衝突及欺詐；
- 於我們的資金及賬單管理、融資及報銷政策中實施授權及批准機制，要求對重大交易及開支進行管理監督；
- 實施文件編製及記錄保存控制，以確保合規性及可追溯性，特別為在我們的合約及資產管理中；

業 務

- 通過反腐敗、反賄賂及反欺詐政策及措施，促進道德合規文化；
- 將內部控制程序嵌入我們的保險、索賠及風險管理政策中，以積極識別及減輕潛在威脅；及
- 作為我們合規管理系統的一部分，進行定期審查及內部審計，以持續評估我們內部控制的有效性。

物業

我們的總部位於11750 Katy Freeway, 14th Floor, Houston, TX 77079。

於最後實際可行日期，我們並無擁有任何房地產。我們租用兩處物業作為我們的休斯頓辦公室及達拉斯辦公室，總建築面積約為30,161平方尺。該等租賃協議分別於二零二二年五月十八日及二零二一年十月五日開始，並將分別於二零二九年一月三十一日及二零三零年四月三十日屆滿。

牌照、許可證及證書

於往績記錄期間，我們已獲得彼等業務經營所需的所有必要牌照、證書、同意、備案、授權、批准及許可證，並完成所有必要的註冊，或毋需獲得該等批准、牌照或同意。我們並不知悉進行我們業務所需的任何重大法定牌照。

法律程序及合規性

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，就董事所知，我們並無且並非任何重大法律、仲裁或行政訴訟的當事人，且我們並不知悉有任何針對我們或董事的重大未決或潛在法律、仲裁或行政訴訟。就董事所知，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的業務營運在所有重大方面均符合適用法律及法規。

關 連 交 易

概覽

本集團已與將於[編纂]完成後成為我們的關連人士的各方訂立多份協議，且本節所披露的交易將於[編纂]後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

本集團於[編纂]後的持續關連交易詳情載列如下。

關連人士摘要

[編纂]後，下列人士(已各自與本集團訂立若干書面協議)將成為本集團之關連人士：

關連人士名稱	關連關係
Nanafu Texas Investment	Nanafu Texas Investment為我們的控股股東之一
Wan Bridge Group	Wan Bridge Group為Nanafu Medical的聯繫人，而Nanafu Medical為我們的控股股東之一

持續關連交易概要

			截至十二月三十一日止年度 的建議年度上限		
持續關連交易	適用上市規則	所尋求的豁免	二零二五年	二零二六年	二零二七年
(千美元)					
A. 獲全面豁免持續關連交易					
共享行政服務框架協議	14A.98	不適用	1,123	1,404	1,755
B. 獲部份豁免持續關連交易					
辦公處所租賃框架協議	14A.35, 14A.105	公告	459	574	717
建築服務框架協議	14A.35, 14A.105	公告	1,872	1,537	1,921
C. 不獲豁免持續關連交易					
發展管理框架協議	14A.35-36, 14A.105	公告、通函及獨立 股東批准	202,052	195,173	243,967

關 連 交 易

(A) 獲全面豁免持續關連交易

共享行政服務框架協議

在我們的日常及一般業務過程中，Wan Bridge Group過往曾向我們提供若干支持行政服務，例如資訊科技、人力資源、行政及會計服務（「**共享行政服務**」）。我們擬於[編纂]後繼續與Wan Bridge Group維持該等安排。於[•]，本集團與Wan Bridge Group訂立共享行政服務框架協議（「**共享行政服務框架協議**」），期限自[編纂]起直至二零二七年十二月三十一日止，據此，Wan Bridge Group須向我們提供共享行政服務。共享行政服務將按成本基準向我們收費，且相關成本必須可予識別，並根據我們產生的實際開支分配。

於往績記錄期間，我們於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年五月三十一日止五個月已分別產生約1,406,000美元、1,361,000美元、1,295,000美元及468,000美元的共享行政服務。

我們的董事估計，於截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止年度，我們根據共享行政服務框架協議產生的最高金額將分別不超過1,123,200美元、1,404,000美元及1,755,000美元。

Wan Bridge Group由我們的控股股東之一Nanafu Medical持有67%權益。因此，根據上市規則，Wan Bridge Group將為Nanafu Medical的聯繫人及我們的關連人士。

由於共享行政服務構成按成本基準共享行政服務，且相關成本將可予識別，並將按公平公正基準分配予訂約方，故根據上市規則第14A.98條，共享行政服務框架協議項下的交易已獲豁免遵守上市規則第14A章項下的所有申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

關 連 交 易

(B) 獲部份豁免持續關連交易

辦公處所租賃框架協議

主要條款

於二零二五年[•]月[•]日，Wan Pacific與Nanafu Texas Investment（為其自身、其聯繫人及其聯屬人士）訂立辦公處所租賃框架協議，期限自[編纂]起至二零二七年十二月三十一日（「辦公處所租賃框架協議」），據此，Wan Pacific將與Nanafu Texas Investment（為其自身及其聯繫人）共享辦公處所的使用權及佔用權，辦公處所地址為West Tower 8117 Preston Road, Dallas, Texas 75225, the United States of America及位於11750 Katy Freeway, Houston, Texas 77079, the United States of America的大廈14樓（「辦公處所」）。

交易的理由及裨益

透過訂立辦公處所租賃框架協議，本集團可更有效利用其現有資源，包括其租賃的辦公處所，以進一步優化營運效率並創造收益。Nanafu Texas Investment（為其自身及其聯繫人）根據辦公處所租賃框架協議項下應付的租金收入與類似地點可資比較物業的現行市場租金相若，讓本集團能夠更有效利用其資產及能力創造價值。訂立辦公處所租賃框架協議符合正常商業條款，並能為我們帶來穩定的收入。

定價政策

Nanafu Texas Investment（為其自身及其聯繫人）將向我們支付的費用，乃根據適用於獨立第三方的定價原則，並經過公平磋商及參考現行市場價格，及考慮下列各種因素後釐定，包括位置、物業特徵（包括建築面積、建築年齡、裝修、設施及設備狀況）、使用以及維護成本、合規要求及風險分攤（如適用）。

歷史金額

截至二零二二年、二零二三年、二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二五年五月三十一日止五個月，有關共享辦公處所的交易金額分別約為205,000美元、434,000美元、451,000美元及191,000美元。

年度上限

截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個年度，有關辦公處所租賃框架協議的交易金額分別不得超過459,000美元、574,000美元及717,000美元。

關 連 交 易

年度上限的基準

在釐定辦公處所租賃架構協議下擬進行交易的年度上限時，我們已考慮（其中包括）(i)歷史交易金額；及(ii)就租賃附近類似質量辦公處所及其他辦公處所而作出的市場租金調整。

上市規則的涵義

就辦公處所租賃框架協議項下的交易而言，由於最高適用百分比率按年度基準預期將超過0.1%但低於5%，因此該等交易於[編纂]後將構成我們的持續關連交易，並須遵守上市規則項下的年度報告及公告規定。

建築服務框架協議

主要條款

於[•]年[•]月[•]日，WB Texas Consulting與Nanafu Texas Investment（為其自身、其聯繫人及其聯屬人士）訂立建築服務框架協議，期限自[編纂]起至二零二七年十二月三十一日（「**建築服務框架協議**」），據此，WB Texas Consulting將為Nanafu Texas Investment（為其自身、其聯繫人及其聯屬人士）的住宅發展項目提供建築、諮詢、規劃及設計服務（「**建築服務**」）。

交易的理由及裨益

我們擁有物業發展項目建築及設計的必要資格、技術能力及豐富經驗，能夠提供滿足Nanafu Texas Investment（為其自身、其聯繫人及其聯屬人士）要求的優質服務。透過提供建築服務，我們不僅將增強營運能力，還將擴大項目組合，從而精進專業知識並提升服務交付。簽訂建築服務框架協議將進一步使我們能夠利用產業知識及資源，從而提升我們的品牌聲譽、擴大市場佔有率並產生穩定且持續的收入來源。此舉也符合我們可持續成長、多元化及長期價值創造的策略目標，並鞏固我們作為物業發展領域值得信賴且實力雄厚的服務供應商的地位。

定價政策

建築服務框架協議項下建築服務的費用乃根據適用於獨立第三方的定價原則，經公平磋商後釐定，並參考發展項目的地點、類型、質量及規模、將予提供的服務範圍及標準、預計涉及的營運成本，加上已考慮所涉及物業類型及規模、項目複雜程度及提供有關服務預計期限的溢價。

關 連 交 易

歷史金額

截至二零二二年、二零二三年、二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二五年五月三十一日止五個月，建築服務的交易金額分別約為849,000美元、731,500美元、603,200美元及589,000美元。

年度上限

截至二零二五、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個年度，建築服務框架協議的交易金額分別不得超過1,872,000美元、1,537,000美元及1,921,000美元。

年度上限的基準

在釐定上述建築服務框架協議項下擬進行交易的年度上限時，我們已考慮（其中包括）(i)歷史交易金額；(ii)截至最後實際可行日期就建築服務所簽訂協議的總合約金額；及(iii)其他因素，包括但不限於我們預計的建築服務成本，並計及與勞工、差旅及住宿有關的成本及開支、發展項目的地點、類型、質量及規模以及市場趨勢。

上市規則的涵義

就建築服務框架協議項下的交易而言，由於最高適用百分比率按年度基準預期將超過0.1%但低於5%，故該等交易於[編纂]後將構成我們的持續關連交易，並須遵守上市規則項下的年度報告及公告規定。

(C) 不獲豁免持續關連交易

發展管理框架協議

主要條款

於[•]年[•]月[•]日，Wan Pacific與Nanafu Texas Investment（為其自身、其聯繫人及其聯屬人士）訂立發展管理框架協議，期限自[編纂]起至二零二七年十二月三十一日（「發展管理框架協議」），據此，Wan Pacific將為Nanafu Texas Investment（為其自身、其聯繫人及其聯屬人士）的住宅發展項目提供項目發展及管理、監督及規劃、設計及一般施工服務（「項目管理服務」）。

關 連 交 易

交易的理由及裨益

我們擁有物業發展項目發展及管理的必要資格、技術能力及豐富經驗，能夠提供滿足Nanafu Texas Investment（為其自身、其聯繫人及其聯屬人士）要求的優質服務。透過提供項目管理服務，我們不僅將增強營運能力，並將擴大項目組合，從而精進專業知識並提升服務交付。訂立發展管理框架協議將進一步使我們能夠利用產業知識及資源，從而提升我們的品牌聲譽，擴大市場佔有率，並產生穩定且持續的收入來源。此舉亦符合我們可持續成長、多元化及長期價值創造的策略目標，並鞏固我們作為物業發展領域值得信賴且實力雄厚的服務供應商的地位。

定價政策

發展管理框架協議項下項目管理服務的費用乃根據適用於獨立第三方的定價原則，經公平磋商後釐定，並參考發展項目的地點、類型、質量及規模、將予提供服務範圍及標準、預計涉及的營運成本，加上已考慮所涉及物業類型及規模、項目複雜程度及提供有關服務預計期限的溢價。

歷史金額

截至二零二二年、二零二三年、二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二五年五月三十一日止五個月，項目管理服務的交易金額分別約為104,632,000美元、119,954,000美元、102,146,000美元及40,201,000美元。

年度上限

截至二零二五年、二零二六年及二零二七年十二月三十一日止三個年度，發展管理框架協議的交易金額分別不得超過202,052,000美元、195,173,000美元及243,967,000美元。

年度上限的基準

在釐定上述發展管理框架協議項下擬進行交易的年度上限時，我們已考慮（其中包括）(i)歷史交易金額；(ii) 截至最後實際可行日期就項目管理服務所簽訂協議的總合約金額；及(iii)其他因素，包括但不限於我們項目管理服務的預期營運成本，並計及與勞工、差旅及住宿有關的成本及開支、發展項目的地點、類型、質量及規模以及市場趨勢。

關 連 交 易

上市規則的涵義

就發展管理框架協議項下的交易而言，由於最高適用百分比率按年度基準預期將超過5%，故該等交易於[編纂]後將構成我們的持續關連交易，並須遵上市規則項下的年度報告、公告及獨立股東批准的規定。

內部控制措施

為確保持續關連交易的相關框架協議項下的條款屬公平合理，並對我們而言不遜於向或由獨立第三方所提供的條款，且關連交易按照正常商業條款進行，我們已採納以下內部控制程序：

- 我們已採納並實施關連交易管理制度。在該制度下，審核委員會負責審查持續關連交易是否符合相關法律、法規、本公司的政策及上市規則。此外，審核委員會、董事會及本集團多個內部部門(包括但不限於財務部及法律部)將共同負責評估持續關連交易相關框架協議項下的條款，特別是各項交易的定價政策及年度上限(如適用)的公平性；
- 審核委員會、董事會及本公司多個內部部門亦定期監察框架協議項下的履行情況及交易更新。此外，本公司的管理層亦會定期檢討框架協議的定價政策；
- 在考慮關連交易的定價時，本集團將在切實可行的範圍內研究現行市場條件及慣例，並參考本集團與獨立第三方進行類似交易的定價及條款，以確保由或向我們的關連人士所提供的價格及條款屬公平合理，且不遜於由或向獨立第三方所提供的價格及條款；
- 我們的獨立非執行董事及核數師將對框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱，以確保該等交易按照協議條款、正常商業條款及定價政策進行；及
- 在考慮任何重續或修訂持續關連交易時，有利害關係的董事及股東須在董事會會議及股東大會(視情況而定)上就批准該等交易而提呈的決議案放棄投票。

關 連 交 易

申請豁免

由於「(B)獲部份豁免持續關連交易」及「(C)不獲豁免持續關連交易」所述之持續關連交易預期將於一段期間內持續及經常性地在我們的日常及一般業務過程中持續進行，並已於本節中全面披露，我們的董事認為，遵守上市規則第14A章之相關規定將不切實際，為本集團造成繁重負擔且會帶來不必要之行政成本。因此，根據上市規則第14A.102條及第14A.105條，我們已向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守(i)就「(B)獲部份豁免持續關連交易」一段所披露的持續關連交易而言，上市規則第14A.35條的公告規定；及(ii)就「(C)不獲豁免持續關連交易」一段所披露的持續關連交易而言，公告、通函及獨立股東批准規定，惟前提是各財政年度的持續關連交易總額不得超過各自年度上限(如上所述)所載的相關金額。

我們將遵守上市規則項下的適用規定，倘該等獲部分豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易出現任何變動，我們將即時知會聯交所。倘本集團與任何關連人士訂立任何新協議，我們將全面遵守上市規則第14A章項下的相關規定，除非我們向聯交所申請並另行獲得豁免。

董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為(i)上述獲部份豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易乃於本集團日常及一般業務過程中且按正常或更佳商業條款訂立；(ii)上述有關交易之條款屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益；及(iii)上述披露獲部份豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易各自的建議年度上限均屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

獨家保薦人的確認

經審慎周詳查詢，並考慮本公司及董事所提供的資料，獨家保薦人認為：(i)上述獲部分豁免持續關連交易及不獲豁免持續關連交易已經及將於本集團日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款訂立；(ii)上述各項持續關連交易的條款屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益；及(iii)上述各項持續關連交易的建議年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事會

於[編纂]後，董事會由五名董事組成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。我們的董事任期為三年，可重選連任。

董事會的權力及職責包括召開股東大會並於股東大會上報告董事會的工作、執行股東大會所通過的決議案、釐定我們的業務及投資計劃、制定股息分派及增加或削減法定股本的方案，以及行使組織章程文件賦予的其他權力、職能及職責。

董事會成員

下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	職位	委任為董事的日期	加入本集團的日期	主要角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
喬廷夫先生	46歲	執行董事、行政總裁、董事會主席兼共同創辦人	二零二五年一月	二零一六年十月	負責本集團的整體管理及發展策略	無
李丹婷女士	42歲	執行董事、首席營運官兼共同創辦人	二零二五年一月	二零一六年十月	負責本集團的整體營運	無
吳雷先生	53歲	獨立非執行董事	二零二五年[•]月	二零二五年[•]月	負責監督董事會並向其提供獨立意見	無
陳毅生先生	60歲	獨立非執行董事	二零二五年[•]月	二零二五年[•]月	負責監督董事會並向其提供獨立意見	無
賈伯煒先生	59歲	獨立非執行董事	二零二五年[•]月	二零二五年[•]月	負責監督董事會並向其提供獨立意見	無

董事及高級管理層

執行董事

喬廷夫先生，46歲，本公司共同創辦人。彼於二零二五年一月獲委任為董事，並於二零二五年七月十九日調任為執行董事。彼現為本公司行政總裁、董事會主席兼執行董事。喬先生亦分別自二零一六年十月、二零一八年四月及二零二一年四月起擔任Wan Pacific、WB Home及WB Texas Consulting的經理。彼於二零一六年十月共同創辦本集團，並主要負責本集團的整體管理及發展策略。

喬先生在物業建築行業擁有逾20年的經驗。在加入本集團前，喬先生曾於二零一三年至二零一六年擔任當代置業(中國)有限公司(一家主要從事房地產開發的公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：1107))的執行副總裁，主要負責銷售管理。

喬先生於二零零二年獲得大連理工大學國際金融經濟學學士學位，並於二零零五年獲得卡爾頓大學綜合金融工商管理碩士學位。彼分別於二零二一年、二零二二年及二零二三年連續三年入圍「安永企業家獎」決賽，並於二零二四年榮獲「安永企業家獎」地區獎。彼亦於二零二二年榮獲《休士頓商業週刊》(Houston Business Journal)「最受尊敬CEO獎」(Most Admired CEO Award)。

李丹婷女士，42歲，本公司共同創辦人。彼於二零二五年一月獲委任為董事，並於二零二五年七月十九日調任為執行董事。李女士亦分別自二零一六年十月、二零一八年四月及二零二一年四月起擔任Wan Pacific、WB Home及WB Texas Consulting的經理。彼於二零一六年十月共同創辦本集團，並主要負責本集團的整體營運。李女士亦為提名委員會成員。

李女士在建築行業擁有逾10年的項目管理經驗。自二零一六年起，李女士擔任當代置業(中國)有限公司(一家主要從事房地產發展的公司，其股份於香港聯交所主板上市，股份代號：1107)一家海外附屬公司的總經理，主要負責房地產項目整體管理。

李女士於二零一零年獲得北京大學軟件工程碩士學位，並於二零一三年獲得南加州大學公共政策與管理碩士學位。彼於二零二二年榮獲《休士頓商業週刊》(Houston Business Journal)「40位40歲以下大獎」(40 under 40 award)。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

吳雷先生，53歲，於二零二五年[•]獲委任為獨立非執行董事。吳先生主要負責監督董事會並向其提供獨立意見。吳先生亦擔任薪酬委員會及提名委員會主席以及審核委員會成員。

吳先生在物業建築行業擁有超過22年的項目管理經驗。吳先生在其職業生涯中自二零零二年六月起曾於陽光壹佰置業集團有限公司擔任過多個職位。吳先生亦曾於二零零九年四月至二零一九年十一月擔任陽光壹佰置業集團有限公司多個項目的總經理，包括長沙項目、中南項目管理中心、無錫新城市項目、宜興項目、成都項目、武漢項目、新太湖項目及溫州城項目及溫州城公司，並負責各項目公司營運的整體管理。隨著吳先生於陽光壹佰置業集團有限公司的職業生涯不斷邁進，彼自二零二一年九月起擔任武漢造紙廠項目及西安項目總經理。彼亦自二零一九年十一月起擔任集團副總裁。

吳先生於二零二零年六月擔任湖南省深圳商會第四屆常務委員會房地產分會會長及第五屆常務委員會委員。

吳先生於一九九七年獲得湖北大學中國語言文學學士學位。彼於二零零一年獲中華人民共和國人事部頒授金融業的中級專業職稱，並於二零零九年完成清華大學房地產創新管理高級研修班。

陳毅生先生，60歲，於二零二五年[•]獲委任為獨立非執行董事。陳先生主要負責監督董事會並向其提供獨立意見。陳先生亦為審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。

陳先生在會計行業擁有逾28年的經驗。陳先生自一九九七年四月起擔任陳毅生會計師事務所的主事人，主要負責審計。

陳先生分別於二零一六年十月及二零二一年七月獲民政事務局局長頒授嘉許狀及銅紫荊星章(BBS)。

陳先生於一九八八年獲得澳洲悉尼新南威爾斯大學商業學士學位。彼於一九九二年成為香港會計師公會資深會員，並於二零二一年成為澳洲及紐西蘭特許會計師資深會員。

董事及高級管理層

賈伯煒先生，59歲，於二零二五年[•]獲委任為獨立非執行董事。陳先生主要負責監督董事會並向其提供獨立意見。賈先生亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

賈先生擁有在財務及管理方面擁有豐富的經驗，並擁有超過25年的高級管理經驗。賈先生自二零零三年八月至二零零六年五月，在中信尼雅酒業股份有限公司（前稱中信國安葡萄酒業股份有限公司，為一間主要從事國際貿易、房地產、農產品種植及工業化的公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600084））擔任董事，及於二零零八年一月至二零一二年三月，在上海實業城市發展集團有限公司（前稱中新地產集團（控股）有限公司，為一間主要從事物業投資的公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：563））擔任執行董事，並於兩個職位主要負責高級管理工作。

賈先生於二零零三年獲得北京大學光華管理學院高級管理人員工商管理碩士學位。

高級管理層

下表載列有關我們高級管理層的若干資料。有關兼任執行董事的高級管理層的資料，請參閱上文「董事會－執行董事」一節。

姓名	年齡	職位	委任為高級管理層的日期	加入本集團日期	主要角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
喬廷夫先生	46歲	執行董事、行政總裁、董事會主席兼共同創辦人	二零二五年一月	二零一六年十月	負責本集團的整體管理及發展策略	無
李丹婷女士	42歲	執行董事、共同創辦人兼首席營運官	二零二五年一月	二零一六年十月	負責本集團的整體營運	無
San Juana Franco 女士	53歲	會計及財務高級副總裁	二零二五年一月	二零二二年五月	負責監督本集團的會計及財務	無

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	委任為高級管理層 的日期	加入本集團日期	主要角色及職責	與其他董事 及高級管理層 的關係
Fowler Thomas Knight女士	50歲	人事及傳訊執行副 總裁	二零二五年一月	二零二二年一月	負責監督本集團的 人力資產及企業 傳訊	無
Derrick Hughes 先生	49歲	建築營運高級副總 裁	二零二五年一月	二零二二年八月	負責監督本集團的 建築營運	無

我們的高級管理層團隊由兩名執行董事和另外三名高級管理層成員組成，分別為San Juana Franco女士、Fowler Thomas Knight女士及Derrick Hughes先生。

San Juana Franco女士(前稱San Juana Cuevas)，53歲，於二零二二年五月首次加入本集團時擔任會計高級副總裁，並於二零二二年十二月晉升為會計及財務高級副總裁。彼主要負責監督物業會計、財務、開發及休士頓會計團隊，與本集團不同業務經理協調處理我們項目的融資，監督我們項目的資金需求，並監控本集團的財務狀況。

Franco女士擁有超過30年的會計及金融經驗，主要從事房地產行業，彼曾於一九九五年十月至二零零三年三月在羅兵咸永道會計師事務所擔任審計資深助理，並晉升為高級審計員，隨後進一步晉升為審計經理，主要負責審計工作。彼亦曾擔任PM Realty Group高級副總裁兼會計及財務總監，負責整體會計及財務事宜。隨後，彼於二零一九年十月至二零二一年十一月擔任Medistar Corporation高級副總裁兼首席財務官，負責整體會計及財務事宜。自二零二一年十月至二零二二年四月，Franco女士擔任Camillo Properties的會計副總裁，主要負責整體會計事宜。

Franco女士於一九九三年獲得美國德克薩斯大學麥庫姆斯(McCombs)商學院會計學工商管理學士學位，並於一九九五年成為註冊會計師。於二零二三年，Franco女士獲得REDnews頒發的「年度房地產註冊會計師獎」(Real Estate CPA of the Year Award)，以及BizNow頒發的「休士頓商業地產傑出卓越與影響力」(Outstanding Excellence and Influence in Houston Commercial Real Estate)的認可。

董事及高級管理層

Fowler Thomas Knight女士（前稱Amy Fowler Thomas），50歲，於二零二二年一月獲委任為我們的人力資源高級副總裁，並於二零二五年三月晉升為我們的人事及傳訊執行副總裁。彼主要負責監督本集團的人力資源管理、公共關係、行政服務及僱員溝通。Knight女士於二零二二年一月首次加入本集團，擔任人力資源部副總裁，並於二零二四年一月晉升為本集團人力資本及企業傳訊高級副總裁。

Knight女士在房地產行業人力資源管理方面擁有逾25年的經驗。在加入本集團前，Knight女士於一九九九年至二零一八年三月擔任PM Realty Group人力資源高級副總裁，負責監督人力資源的各個方面以及制定內部流程標準。自二零一八年三月至二零二二年一月，彼擔任MetroNational Corporation的人力資源總監，負責監督人力資源及辦公室服務。

Knight女士於一九九七年五月獲得北卡羅來納大學威爾明頓分校傳播學文學學士學位。自二零零零年起，彼獲得「伯樂門方法」(The Birkman Method)認證。Knight女士亦於二零二三年獲REDnews頒發「倡導多元化大獎」(Champion of Diversity Award)。

Derrick Hughes先生，49歲，於二零二五年一月獲委任為我們的建築營運高級副總裁。彼主要負責監督本集團的建築營運。Hughes先生自二零二二年八月加入本集團以來一直擔任本集團建築營運高級副總裁。

Hughes先生在建築及物業管理方面擁有超過十年的經驗。

自二零一三年六月至二零二二年八月，Hughes先生擔任德克薩斯州Liberty Home Builders的建築總監，主要負責監督聖安東尼奧及休士頓市場的建築及採購業務。

Hughes先生於一九九九年五月獲得霍華德佩恩大學(Howard Payne University)各級教育的學士學位。

其他資料

各董事確認，彼(i)已於二零二五年七月取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，及(ii)了解其作為[編纂]董事在上市規則下的責任。

除上文所披露者外，各董事及高級管理層成員於緊接本文件日期前三年內概無於證券於香港或海外任何證券市場[編纂]的任何公眾公司擔任任何其他董事職務。

除本文件附錄四—法定及一般資料—「C.有關董事及主要股東的進一步資料—1.董事服務合約及委任函詳情」一段所披露者外，彼與本公司概無任何現有或建議的服務合約，惟本公司相關成員公司於一年內到期或可終止而無須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外。

董事及高級管理層

除本文件附錄四—法定及一般資料—「C.有關董事及主要股東的進一步資料—3.權益披露」一段所披露者外，彼並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。

除本節所披露者外，各董事及高級管理層成員概無通過參加遠程學習或線上課程的方式完成本節所披露的彼等各自的教育課程。

概無董事於直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益，而須根據上市規則第8.10條作出披露。

除擔任董事及／或高級管理層成員外，概無董事及高級管理層成員與本公司任何其他董事及高級管理層成員有任何關係。

除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，概無有關董事委任的其他事宜須提請股東垂注，亦無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露，且概無其他事宜須提請股東垂注。

各獨立非執行董事已確認(i)其有關上市規則第3.13(1)至(8)條所述各項因素的獨立性，(ii)截至最後實際可行日期，其於過往或現時概無於本公司或其附屬公司的業務中擁有任何財務或其他權益，或與上市規則項下本公司任何核心關連人士有任何關係，及(iii)其於獲委任時並無其他可能影響其獨立性的因素。

公司秘書

余安妮女士，於二零二五年[•]獲委任為我們的公司秘書。余女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司的助理經理，並於公司秘書及企業管治領域擁有超過20年的經驗。彼現時擔任多家於聯交所主板上市的公司之公司秘書。彼持有英國哈德斯菲爾德大學(University of Huddersfield)學士學位及英國法律大學法學碩士學位。彼為特許秘書、公司治理師以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的會員。彼亦持有香港公司治理工會發出的執業者認可證明。彼具備上市規則第3.28條所規定之公司秘書的學術及專業資格。

董事及高級管理層

管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條，我們必須有足夠的管理層成員常駐香港。這一般通常意味著我們至少須有兩名執行董事通常居於香港。

由於本公司於美國註冊且其總部位於美國，並且其主要業務在香港以外地區，我們的高級管理層成員目前且預期將繼續在美國工作。此外，由於本集團的管理及營運主要受執行董事及高級管理層監督，本公司認為執行董事常駐於本集團主要業務營運所在地將更為有效及高效。本公司並無，且於可見將來，將不會有足夠的管理層人員常駐香港。我們已申請且聯交所已批准豁免遵守上市規則第8.12條。有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—有關管理層留駐香港的豁免」。

董事委員會

本公司已根據相關美國法律及法規以及上市規則項下的企業管治常規成立三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

審核委員會

審核委員會由三名董事組成，包括吳雷先生、陳毅生先生及賈伯煒先生。陳毅生先生擔任審核委員會主席，彼亦為獨立非執行董事，持有上市規則第3.10(2)條及第3.21條規定的適當專業資格。審核委員會的書面職權範圍已遵守上市規則第3.21條及上市規則附錄C1所載的企業管治守則。審核委員會的主要職責為檢討及監督我們的財務報告程序，包括（其中包括）：

- 監督及評估我們的外部審計；
- 指導及監督我們的內部審計，並協調管理層、內部核數師及外聘核數師之間的溝通；
- 審閱本公司的財務資料及其披露；
- 監察及考慮我們內部控制、財務報告及風險管理系統的充足性；
- 確認聯屬人士名單，審查本公司重大關聯交易及收購、合併等重大投資活動；及
- 董事會授權或相關法律及法規規定的其他職責。

董事及高級管理層

薪酬委員會

薪酬委員會由三名董事組成，包括吳雷先生、陳毅生先生及賈伯煒先生。吳雷先生擔任薪酬委員會主席。薪酬委員會的書面職權範圍已遵守上市規則第3.25條及上市規則附錄C1所載的企業管治守則。薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)：

- 根據董事及高級管理層成員職責的職權範圍及其職位的重要程度以及其他可資比較公司相關職位的薪酬基準，制定董事及高級管理層成員的薪酬方案；
- 就本公司所有董事及高級管理層薪酬的政策及架構，以及就制定薪酬政策成立正式及透明的程序向董事會提出建議；
- 參考董事會的企業目標及目的，檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 對本公司董事及高級管理層的履職情況進行考核，對本公司董事及高級管理人員進行年度履職評價；
- 監督本公司薪酬制度的執行情況；
- 就非執行董事及若干執行董事及高級管理層的薪酬向董事會提出建議；
- 制定或替換本公司的股權激勵計劃或員工持股計劃；及
- 考慮及實行董事會授權或相關法律及法規規定的其他事宜。

提名委員會

提名委員會由四名董事組成，包括吳雷先生、李丹婷女士、陳毅生先生及賈伯煒先生。吳雷先生擔任提名委員會主席。提名委員會的書面職權範圍已遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則。提名委員會的主要職責包括(其中包括)：

- 每年檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及多元化)、協助董事會維持董事會技能矩陣，並就任何擬對董事會作出的變動提出建議，以配合本公司的企業策略；

董事及高級管理層

- 物色具備合適資格成為董事會成員的人士，並甄選或就提名出任董事的人選向董事會提出建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 就委任或重新委任董事及董事繼任計劃向董事會提出建議；
- 支援本公司定期評估董事會的表現；及
- 考慮及實行董事會授權或相關法律法規規定的其他事宜。

董事職責

根據特拉華州普通公司法，所有董事均對本公司及其股東負有受信責任，包括：

- **謹慎責任：**董事代表公司作出決策及採取行動時，必須全面及充分地知悉有關情況並謹慎行事。根據特拉華州法律，假設董事將會遵從謹慎責任，且僅對因重大過失而導致的違規行為承擔責任。
- **忠誠責任：**董事必須以公司的最佳利益行事及作出決策，避免利益衝突或採取個人利益凌駕於本公司利益之上的行為。

我們的公司註冊證書載有條文規定，要求本公司在特拉華州普通公司法允許的最大範圍內，就董事及高級管理人員以董事或高級管理人員身份採取的行動，包括應本公司的要求於其他公司或企業擔任類似職務所造成的金錢損失向其作出彌償保證。

公司註冊證書亦明確授權本公司需為董事及高級管理人員投購保險，以保障本公司、其董事、高級管理人員、僱員及代理以免承擔若干責任。

董事會多元化政策

我們致力在本公司推廣多元化文化。我們透過考慮企業管治架構中的多項因素，努力在可行範圍內促進多元化。

董事及高級管理層

我們已採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），該政策載列董事會多元化的目標以及其實現及維持方法，以提高董事會的效率。根據董事會多元化政策，我們尋求通過考慮多項因素實現董事會多元化，包括但不限於性別、年齡、種族、族裔、性取向、國籍、行業經驗、專業經驗及教育背景。董事擁有均衡的知識和技能組合，包括整體管理、戰略發展、會計、企業融資、信息科技方面及建築管理的知識及經驗。彼等獲得多個領域的學位，包括商業、國際金融、一般金融工商管理、軟件工程及文學。我們的董事會多元化政策得到良好實施，董事年齡介乎42歲至60歲，具有不同行業及領域的經驗，亦包括不同性別。

我們將繼續採取措施促進本公司各級（包括但不限於董事會及高級管理層）的性別多元化。我們將鼓勵現任董事會成員推薦女性候選董事，並採取其他行動以幫助促進董事會更為多元化，例如邀請部分優秀的中高層女性員工出席及旁聽董事會會議。董事會可藉此在提名潛在女性候選人進入董事會之前對其有更多了解，並為潛在女性候選人提供機會為董事職務做好準備。我們亦將繼續確保在招聘中高級員工時存在性別多元化，以便我們將在適當時候為董事會提供女性高級管理層及潛在繼任者，以確保董事會的性別多元化。本集團將繼續重視女性人才的培訓，並為女性員工提供長期發展機會，包括但不限於業務營運、管理、會計及財務、法律及合規。因此，我們認為，董事會將有機會從女性候選人中物色有能力的中高層女性員工，以在未來提名為董事。

我們致力採用類似方法促進本公司管理層（包括但不限於高級管理層）的多元化，以提高本公司整體企業管治的有效性。

於[編纂]後，董事會由四名男性成員及一名女性成員組成。提名委員會負責確保董事會成員的多元化。於[編纂]後，提名委員會將至少每年一次檢討董事會的組成，並考慮所有相關多元化方面的裨益，並於就委任新董事向董事會作出建議時遵守董事會多元化政策。提名委員會亦將檢討董事會多元化政策（如適用），以確保其持續有效性。我們將每年在企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況。

董事及高級管理層

企業管治

我們旨在實現高標準的企業管治，這對我們的發展及保障股東的利益至關重要。根據上市規則附錄C1所載企業管治守則第C.2.1條，董事會主席與行政總裁的角色應有區分，且不應由同一人擔任。

喬先生目前擔任本公司董事會主席兼行政總裁。鑒於喬先生於本集團成立後已一直管理本集團業務及整體戰略規劃，董事認為由喬先生兼任董事會主席及行政總裁可確保本集團領導層保持一致，從而有利於本集團的業務前景及管理。考慮到我們於[編纂]後所將實施的所有企業管治措施，董事會認為現有安排無損於權力及授權的分配平衡，且此架構亦能助力本公司迅速有效地作出及實施決策。據此，本公司並無區分董事會主席及行政總裁的角色。董事會將繼續檢討本公司企業管治架構的有效性，以評估是否有必要將董事會主席及行政總裁的角色分開。

除上文所披露者外，我們預期於[編纂]後遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則。

董事及高級管理層的薪酬

董事的酬金及薪酬由股東大會釐定，而高級管理層成員的酬金及薪酬由董事會釐定。董事會將接獲薪酬委員會的建議，當中將考慮(其中包括)可資比較公司支付的薪金以及董事及高級管理層的職責。我們亦報銷彼等向我們提供服務或履行與我們業務有關的職責所產生的必要及合理開支。在審閱及釐定董事及高級管理層成員的具體薪酬方案時，股東大會及董事會會考慮可資比較公司支付的薪金、投入的時間、職責水平及採取績效薪酬的可取性等因素。根據美國法律及法規的要求，我們亦參與各種僱員酬金、退休及福利計劃，包括健康保險、工傷保險、失業保險、退休計劃、有薪產假及侍產假、住房折扣計劃。

本公司以薪金、津貼及實物福利、表現相關花紅及退休福利計劃供款的形式向執行董事及高級管理層成員(亦為本公司僱員)支付酬金。獨立非執行董事根據彼等各自的職責及責任(包括擔任董事委員會成員或主席)收取酬金。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及二零二五年五月三十一日止五個月，我們向董事所支付的薪酬總額分別約為476,000美元、209,000美元、194,000美元及84,000美元。於往績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄收取任何薪酬。除上文所披露者外，於往績記錄期間，本公司概無已付或應付予董事的其他款項。

董事及高級管理層

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及二零二五年五月三十一日止五個月，我們向五名最高薪酬人士所支付的薪酬總額分別約為865,000美元、459,000美元、460,000美元及211,000美元，其中分別包括兩名、兩名及兩名及兩名董事。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及二零二五年五月三十一日止五個月，我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為招攬其加入本公司或於加入本公司時的獎勵，或作為其於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及二零二五年五月三十一日止五個月的離職補償。

除上文所披露者外，截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及二零二五年五月三十一日止五個月，本公司任何成員概無已付或應付予董事的其他款項。有關往績記錄期間董事薪酬的其他資料以及五名最高薪酬人士的資料，請參閱附錄一會計師報告附註11及12。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任浦銀國際融資有限公司為我們的合規顧問。合規顧問將就遵守上市規則及其他適用法律、規則、守則及指引向我們提供指引及建議。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在若干情況下向本公司提供建議，包括：

- (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 擬進行一項可能屬須予公佈或關連交易的交易，包括股份發行、庫存股份出售或轉讓及股份購回；
- (c) 倘我們擬以不同於本文件所詳述的方式使用[編纂][編纂]，或我們的業務活動、發展或業績偏離本文件所載任何預測、估計或其他資料；及
- (d) 香港聯交所根據上市規則第13.10條，就我們的股份[編纂]或[編纂]出現不尋常變動或其他任何事宜向本公司作出查詢。

根據上市規則第3A.24條，合規顧問將及時知會本公司香港聯交所公佈的上市規則的任何修訂或補充。合規顧問亦將知會本公司任何適用於我們的香港新訂或經修訂法律、法規或守則，並就上市規則及適用法律及法規項下的持續規定向我們提供意見。

委任期限將於[編纂]開始，並預期於我們根據上市規則第13.46條派發有關[編纂]後首個完整財政年度的財務業績之年報時結束。

與控股股東的關係

我們的控股股東

根據一致行動協議，Nanafu Medical、Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital同意，自彼等各自註冊成立日期起，彼等應就任何共同持有或控制的附屬公司或聯屬公司的管治、投資、收購、處置及其他重大決策一致行動，直至一致行動協議經一致行動人士以書面形式同意終止為止。有關更多詳情，請參閱本文件「歷史、發展及公司架構—一致行動協議」一節。

截至最後實際可行日期，根據一致行動協議，喬先生、李女士及萬先生被視為合共擁有本公司100%股權及投票權權益，其中包括：

- (i) 喬先生可透過Nanafu Medical行使本公司66.5%的投票權，Nanafu Medical為喬先生透過其全資公司Nanafu Texas Investment間接全資擁有的公司；
- (ii) 李女士可透過Doudou and Shaozi (李女士全資擁有的公司) 行使本公司25.0%的投票權；及
- (iii) 萬先生可透過Wan Pacific Capital (萬先生全資擁有的公司) 行使本公司8.5%的投票權。

因此，於最後實際可行日期，喬先生、Nanafu Texas Investment、Nanafu Medical、李女士、Doudou and Shaozi、萬先生及Wan Pacific Capital共同有權行使本公司全部已發行股份的100%投票權，並於[編纂]前被視為本公司的一組控股股東。緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，喬先生、Nanafu Texas Investment、Nanafu Medical、李女士、Doudou and Shaozi、萬先生及Wan Pacific Capital將共同有權行使本公司已發行股份總數約75.0%的投票權，並成為本公司的一組控股股東。

我們與控股股東的關係

我們的主要業務

我們致力於透過在美國提供的一站式智能建築解決方案(「**核心業務**」)，以智能技術實現物業建築的現代化，從而提高效率、透明度及可持續發展，並影響業界的營運方式。透過開發一站式數字平台，我們將大數據分析及機械人技術整合至整個物業建築生命週期。我們的服務範圍涵蓋建築項目的整個生命週期管理，從物業項目的施工階段開始，包括規劃、設計、施工、材料採購及總承包。該整合式數字平台透過自動化資料推送及一鍵式報告生成等功能簡化工作流程，使我們能夠提供更有效率、更具成本效益及更透明的方式，讓物業投資者、物業開發商、分包商、材料供應商及項目經理等所有持份者受惠。更多詳情請參閱本文件「業務」一節。

與控股股東的關係

我們控股股東的主要業務

除我們的業務外，我們的控股股東集團亦投資於其他業務，作為並無智能技術元素的物業發展商（「**其他業務**」），專注於物業建築項目的前期施工階段，主要包括：

- (a) 進行市場研究及可行性分析，包括投資組合優化、市場分析、資本開支規劃、現金流預測、多元化策略，並使用詳細財務模型估算項目成本、收益、回報及風險；
- (b) 項目規劃，聘請及協調建築師、工程師、規劃師及總承包商設計發展項目，確保符合市場需求並最大化發揮地盤潛力；及
- (c) 項目融資，評估資本需求、尋求股本及債務融資，並構建資本結構以在整個物業發展過程中平衡風險、控制權及回報。

業務劃分

本集團的策略是專注於核心業務。我們的控股股東集團持有的其他業務構成物業開發業務，與我們的核心業務獨立且不同。該等其他業務專注於物業開發項目的整體策略規劃及融資，主要從事早期階段投資、市場研究、可行性分析及初步項目規劃等活動，該等活動於構成我們核心業務一部分的建築活動開始前進行。其他業務並無注入本集團，原因是本集團董事認為，其他業務既非本集團核心業務的一部分，亦不符合本集團成為聲譽昭著的智能物業建築解決方案供應商的策略，因為該等其他業務概不涉及任何智能技術元素或與物業建築行業施工階段的物業設計、建築或採購無關。

考慮到我們的控股股東集團持有的其他業務與核心業務的差異，以及本集團是唯一從事智能物業建築相關業務的實體（除控股股東集團外），專注於物業建築行業的施工階段，包括項目規劃與設計、總承包、採購、項目管理以及利用智能科技交付建築解決方案，董事認為，本集團並無參與控股股東集團作為物業開發商所進行的其他業務，而其他業務並無競爭或以總承包商身份參與任何物業建築項目，亦無從事施工階段活動或智能物業建築解決方案。因此，核心業務與其他業務之間有清晰的業務劃分。

截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，我們的控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人概無在直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何其他業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的任何權益。

與控股股東的關係

獨立於我們的控股股東

我們的董事認為，基於以下理由，本集團有能力在[編纂]後獨立於我們的控股股東集團及其各自的緊密聯繫人(本集團除外)開展業務：

管理獨立性

董事會由五名董事組成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。我們的董事會成員組合均衡，大部分為與控股股東集團無關連的獨立非執行董事。

除喬先生為Nanafu Medical及Nanafu Texas Investment各自之唯一董事、李女士為Doudou and Shaozi之唯一董事，萬先生為Wan Pacific Capital之唯一董事外，本公司其他董事及高級管理層概無於Nanafu Medical、Nanafu Texas Investment、Doudou and Shaozi或Wan Pacific Capital擔任任何其他董事職務或職位。本公司董事相信董事會及高級管理層能獨立管理本公司業務，理由如下：

- (a) 本集團的策略、管理、營運及事務均由董事會整體制定、領導、管理及／或監督。本公司所有重大及重要的企業行動，均由董事會作為一個集體客觀地充分商議及決定；
- (b) 我們的董事會由兩名執行董事及三名獨立非執行董事組成，除喬先生及李女士外，彼等與控股股東集團的成員或彼等各自的緊密聯繫人概無關連。我們的董事會將有足夠強大和獨立的聲音，以平衡任何涉及利益衝突的情況，並保護我們獨立股東的利益；
- (c) 董事會委派高級管理層執行本公司的業務計劃及策略，並由高級管理層提供協助；營運獨立於控股股東集團成員及其各自的緊密聯繫人；
- (d) 倘董事會將考慮及批准的任何交易存在或產生潛在利益衝突，則有利害關係的董事須在考慮及批准該交易的相關董事會會議上放棄投票，且不得計入該董事會會議的法定人數，除非特拉華州普通公司法、組織章程文件、適用的香港法律及法規及／或上市規則另有允許；
- (e) 各董事完全了解其對本公司的受信責任，即要求其為本公司股東的整體利益及最佳利益行事，且不允許其董事職責與個人利益之間的任何衝突影響其履行董事職責；
- (f) 倘舉行股東大會以考慮控股股東擁有重大權益的建議交易，則控股股東須就決議案放棄投票，且不得計入投票法定人數；及

與控股股東的關係

- (g) 如本節下文「企業管治措施」所詳述，本公司已制定企業管治程序，以避免本公司與控股股東集團之間的任何潛在利益衝突，保障股東利益及提升股東價值。

營運獨立性

本公司獨立進行業務決策。基於下列理由，本公司董事認為本公司在營運上將繼續獨立於控股股東集團及其各自的緊密聯繫人：

- (a) 我們擁有自己的組織架構，由管理與行政、財務、建築與採購以及其他部門等部門組成。各部門均有由董事會釐定的明確職責及功能劃分，以促進本集團業務發展的效率、效益及品質；
- (b) 我們擁有所有對我們的業務運作有重大影響的相關資格和批准，並有足夠的資本、財產、設備和技術獨立經營我們的業務；
- (c) 我們已註冊與我們業務及我們提供之相關技術有關之知識產權；
- (d) 我們可獨立接觸業務運作所需的（其中包括）承包商、技術顧問、供應商等；
- (e) 我們已建立一套內部控制程序，以促進業務的有效營運；及
- (f) 我們已採取適當措施確保不競爭承諾的可強制執行性。詳情請參閱本節「不競爭承諾」。

此外，除本文件「關連交易」所載的關連交易外，我們並無與任何控股股東集團或彼等各自的緊密聯繫人訂立任何於[編纂]後將持續進行的關連交易（具有上市規則第14A章所賦予的涵義）。在該等交易中，我們並未獲得控股股東集團的協助，我們的業務營運亦不依賴控股股東集團。

財務獨立性

我們已建立自己的財務和會計、內部控制及風險管理系統，獨立於控股股東集團的系統營運。我們獨特的財務系統使我們能夠根據自身的業務需求獨立作出財務決策（包括資金使用），不受控股股東集團的任何干預。

於最後實際可行日期，控股股東集團並無向本公司提供任何貸款、擔保或其他形式之財務資助，亦無獨立第三方授出未動用之銀行信貸。

與控股股東的關係

基於以上所述，董事相信，本公司能夠保持財務獨立於控股股東集團及其各自的緊密聯繫人，且本集團將有足夠資金滿足財務需求，而無需依賴控股股東集團及其緊密聯繫人。我們的董事認為，我們有能力於[編纂]後，在不依賴控股股東集團及其緊密聯繫人的情況下，於必要時從獨立第三方取得融資。因此，[編纂]後本集團將在財務上獨立於控股股東。

不競爭承諾

為避免我們的控股股東集團與本公司的業務出現潛在競爭，喬先生、Nanafu Texas Investment、Nanafu Medical、李女士、Doudou and Shaozi、萬先生及Wan Pacific Capital各自作為契諾人(各自為「契諾人」，統稱為「該等契諾人」)向本公司提供日期為二零二五年[•]的不競爭承諾(「不競爭承諾」)，據此，該等契諾人各自已(其中包括)不可撤銷及無條件地向本公司承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間，除若干例外情形及本文件所披露者外，該等契諾人各自不得且應促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不得直接或間接從事、投資、參與或企圖參與(不論以其本身名義或彼此間或(連同或代表)任何人士或公司)直接或間接與核心業務競爭或可能競爭之任何業務。

就上述目的而言，「有關期間」指自[編纂]起至下列較早日期止之期間：(i)股份不再於聯交所[編纂]之日；及(ii)該等契諾人(連同其各自之緊密聯繫人)不再為控股股東集團之日，以較早者為準。

控股股東提供的進一步承諾

我們各控股股東已進一步承諾：

- (a) 應獨立非執行董事的要求，控股股東應提供獨立非執行董事就控股股東履行不競爭承諾及遵守其下承諾的情況進行年度審閱所需的一切資料；
- (b) 各控股股東同意我們在年報及／或公開公告(如需要)中披露我們的獨立非執行董事所作的決定，以及與年度審閱有關的所有必要資料，包括我們的控股股東提供的不競爭承諾的實施情況及遵守承諾情況；及
- (c) 各控股股東應就其遵守根據不競爭承諾所做的承諾作出年度聲明，並同意我們在年報及／或公開公告(如需要)中披露該等聲明。

與控股股東的關係

上述承諾不適用於該等契諾人及／或其各自的緊密聯繫人直接或間接持有任何公司的任何股份或於該公司擁有權益，而該公司直接或間接經營或從事任何直接或間接與核心業務構成競爭或可能構成競爭的業務，惟：

- (a) 該等股份在認可證券交易所[編纂]；及
- (b) 任何該等契諾人及／或其各自的緊密聯繫人所持有的該等股份總數，不超過該公司該類別已發行股份的10%。

企業管治措施

為進一步保障獨立股東之利益，本公司將採取下列企業管治措施，以管理任何潛在利益衝突：

- (a) 作為籌備[編纂]的一部分，我們已修訂組織章程文件以符合上市規則。特別是，組織章程文件規定，除非另有規定，否則董事不得就批准該董事或其任何緊密聯繫人擁有重大權益之任何合約或交易或安排或任何其他提呈之任何決議案投票，該董事亦不得計入出席會議之法定人數內；
- (b) 擁有重大權益的董事應全面披露與本公司利益衝突或可能衝突的事項，並應就該董事或其聯繫人擁有重大權益的事項缺席董事會會議，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議；
- (c) 倘舉行股東大會以考慮我們的控股股東或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的建議交易，我們的控股股東將不會就決議案投票，亦不會計入投票的法定人數內；
- (d) 我們的獨立非執行董事將每年審查本集團與控股股東之間是否存在任何利益衝突（「**年度審閱**」），並提供公正且專業的建議，以保障少數股東的利益；
- (e) 我們的控股股東將承諾提供所有必要資料，包括所有相關財務、營運及市場資料，以及獨立非執行董事就年度審閱所要求的任何其他必要資料；
- (f) 本公司將在年報或公告中披露由獨立非執行董事審閱事項的決定（並提供依據）；
- (g) 倘本公司董事合理要求獨立專業人士（如財務顧問）提供建議，則該等獨立專業人士之委任將由本公司支付費用；

與控股股東的關係

- (h) 我們已委任浦銀國際融資有限公司為我們的合規顧問，該顧問將就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各項規定）向我們提供建議及指導；及
- (i) 我們的獨立非執行董事將每年審查我們的控股股東集團提供的不競爭承諾，以及他們遵守該等承諾的情況。

此外，我們已建立內部監控機制，以識別關連交易。**[編纂]**後，本公司與控股股東及／或其各自的緊密聯繫人之間擬進行的任何交易均須遵守上市規則的規定，包括（如適用）申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

基於以上所述，董事信納已制定足夠的企業管治措施，以管理本集團與控股股東之間的利益衝突，並在**[編纂]**後保障少數股東的利益。

主要股東

主要股東

據董事所知，緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），以下人士將於股份或相關股份中擁有或被視為擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文規定須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接於在任何情況下均有權於本公司股東大會上投票的任何類別股本的面值中擁有10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	權益性質	截至最後實際 可行日期持有的股份		緊隨[編纂]完成後 持有的股份 (假設[編纂] 未獲行使)	
		股份數目 ⁽¹⁾	概約百分比	股份數目 ⁽¹⁾	概約百分比
喬先生 ⁽²⁾⁽⁵⁾	與他人共同持有權益； 受控制法團權益	100,000,000 (L)	100%	[編纂]	[編纂]
Nanafu Texas Investment ⁽²⁾⁽⁵⁾	與他人共同持有權益； 受控制法團權益	100,000,000 (L)	100%	[編纂]	[編纂]
Nanafu Medical ⁽²⁾⁽⁵⁾	與他人共同持有權益； 實益擁有人	100,000,000 (L)	100%	[編纂]	[編纂]
李女士 ⁽³⁾⁽⁵⁾	與他人共同持有權益； 受控制法團權益	100,000,000 (L)	100%	[編纂]	[編纂]
Doudou and Shaozi ⁽³⁾⁽⁵⁾	與他人共同持有權益； 實益擁有人	100,000,000 (L)	100%	[編纂]	[編纂]
萬先生 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	與他人共同持有權益； 受控制法團權益	100,000,000 (L)	100%	[編纂]	[編纂]
Wan Pacific Capital ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	與他人共同持有權益； 實益擁有人	100,000,000 (L)	100%	[編纂]	[編纂]

主要股東

附註：

- (1) 字母「L」代表該名人士於股份的好倉。
- (2) Nanafu Medical為一家由Nanafu Texas Investment全資擁有的公司，而Nanafu Texas Investment則由喬先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，喬先生及Nanafu Texas Investment各自被視為於Nanafu Medical所持有的股份中擁有權益。
- (3) Doudou and Shaozi由李女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，李女士被視為於Doudou and Shaozi所持有的股份中擁有權益。
- (4) Wan Pacific Capital由萬先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，萬先生被視為於Wan Pacific Capital所持有的股份中擁有權益。
- (5) 根據一致行動協議，Nanafu Medical, Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital同意就任何共同持有或控制的附屬公司或聯屬公司（包括本公司）的管治、投資、收購、處置及其他重要決策一致行動。詳情請參閱本文件「歷史、發展及公司架構 – 一致行動協議」一節。因此，Nanafu Medical, Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital被視為擁有彼此所持股份之權益，並共同持有本公司之全部股權。鑒於一致行動協議，根據證券及期貨條例，一致行動人士、Nanafu Texas Investment、喬先生、李女士及萬先生各自被視為於一致行動人士持有的股份總額中擁有權益。

除本節上文及「附錄四—法定及一般資料— C.有關董事及主要股東的進一步資料— 3.權益披露」所披露者外，董事概不知悉任何人士將於緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使），於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接於在任何情況下均有權於本公司股東大會上投票的任何類別股本的面值中擁有10%或以上的權益。

股 本

法定及已發行股本

以下載列截至最後實際可行日期及緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)的法定股本概述：

法定股本

股份概述	股份數目	總面值 (美元)
每股面值0.001美元的普通股	1,000,000,000股	1,000,000.00

已發行股本

股份概述	股份數目	總面值 (美元)
截至最後實際可行日期已發行每股面值0.001美元的普通股	100,000,000股	100,000.00
根據[編纂]將予發行每股面值0.001美元的普通股	[編纂]	[編纂]
總數	[編纂]	[編纂]

假設

上表假設[編纂]已成為無條件且根據[編纂]發行股份，當中並未計及根據[編纂]可能發行的任何股份。

地位

[編纂]為本公司股本中的普通股，與目前所有已發行或將予發行股份享有同等地位，尤其將與於本文件日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派享有完全同等地位。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08條，於[編纂]及其後任何時間，本公司已發行股本總額至少25%須由公眾人士(定義見上市規則)持有。於[編纂]後，[編纂]佔本公司已發行股本不少於25%。

股 本

須予召開股東大會的情況

有關須予召開股東大會的情況之詳情，請參閱「附錄三—組織章程文件及特拉華州普通公司法概要」。

發行及購回股份的一般授權

有關一般無條件授權以發行及購回股份的詳情，請參閱本文件附錄四「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—4.有關[編纂]的股東決議案」一節。

財務資料

閣下閱讀以下討論及分析時，應一併閱讀本文件附錄一會計師報告所載的合併財務報表（包括其附註）以及本文件其他章節呈列的選定歷史財務資料。我們的合併財務報表乃根據國際財務報告準則而編製。

下文對我們的財務狀況及經營業績的討論載有前瞻性陳述，儘管該等陳述乃基於我們認為合理的假設而作出，惟仍需受風險及不確定性影響。我們的實際表現及結果乃基於對我們業務的假設而作出，並且可能由於若干因素（包括本文件「前瞻性陳述」、「風險因素」以及其他章節中列出的因素）與前瞻性陳述作出的預期存在重大差異。此外，誠如「行業概覽」所述，若干行業問題亦會影響我們的財務狀況及經營業績。

概覽

我們為美國首間一站式智能物業建築解決方案供應商。我們專注於德克薩斯州的住宅物業市場，尤其是休斯頓、達拉斯及奧斯汀等主要城市。

通過開發一站式數字平台，我們於物業建築生命週期中整合了大數據分析及機械人技術。我們的服務範圍覆蓋建築項目的整個生命週期管理，從項目規劃與設計到施工及材料採購。我們的主要業務活動包括物業規劃及設計、總承包以及建築材料銷售。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年五月三十一日及二零二五年五月三十一日止五個月，我們的收入分別為102.8百萬美元、120.7百萬美元、105.5百萬美元、57.5百萬美元及43.3百萬美元。於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年五月三十一日及二零二五年五月三十一日止五個月，我們的純利率分別為5.4%、7.7%、13.9%、8.3%及16.8%。截至二零二二年十二月三十一日止年度，我們的淨虧損為1.2百萬美元，而截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年五月三十一日止五個月，我們的純利分別為6.5百萬美元、12.9百萬美元、3.5百萬美元，而截至二零二五年五月三十一日止五個月的淨虧損則為0.4百萬美元。

近期發展及無重大不利變動

我們的董事確認，截至最後實際可行日期，自二零二五年五月三十一日（即本文件附錄一所載會計師報告所報告期間的結束日期）以來，我們的財務及交易狀況或前景概無發生重大不利變動。

編製基準

我們的歷史財務資料乃根據國際財務報告準則而編製。就編製歷史財務資料而言，倘有關資料合理預期將會影響主要使用者的決策，則有關資料被視為重大資料。此外，歷史財務資料包括上市規則及公司條例規定的適用披露。

我們的歷史財務資料乃按歷史成本基準編製。

財務資料

編製符合國際財務報告準則的合併財務報表需要使用若干關鍵會計估計。此外，管理層於應用會計政策的過程中亦需要運用其判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或對我們的合併財務資料具有重大意義的假設及估計領域，已於附錄一會計師報告附註5中編製。

影響我們經營業績的關鍵因素

我們認為，已經並將會繼續影響我們的業務、經營業績及財務狀況的關鍵因素如下：

美國物業建築業概況

我們的業務表現與美國物業建築行業的整體狀況密切相關，尤其是在我們大部分項目所在區域德克薩斯州。物業建築業屬於典型以項目為基礎及投資主導型行業，受一系列宏觀經濟及市場因素影響，包括利率、通脹、融資渠道、勞工供應、建築材料成本以及房地產需求。倘該等因素波動，可能會影響施工進度、新項目啟動以及客戶投資決定，進而影響我們服務的數量及需求。

於往績記錄期間，我們的業績反映美國德克薩斯州整體正面的市場動態，德克薩斯州住宅發展活躍支撐對規劃及設計、總承包以及建築材料銷售服務的需求。我們目標地區的人口、城鎮化及基礎設施投資持續增長，促進我們的業務擴張。然而，倘該等條件於不同時期出現變化，可能會導致我們的經營業績波動。

根據灼識諮詢，未來德克薩斯州及美國智能物業建築行業的市場規模預計將會保持強勁及快速增長。為了順應市場需求，我們相信，憑藉我們作為美國智能物業建築服務供應商佔據的領先地位，我們能夠進一步擴大市場滲透率，並把握行業持續增長勢頭。

我們的服務類型及價格

於往績記錄期間，我們主要提供規劃及設計、總承包服務以及建築材料銷售服務。我們的服務及產品類型以綜合執行能力、嚴格成本控制及數字解決方案支持而獨樹一幟。

與此同時，我們根據項目範疇、複雜性、客戶類型及區域市場狀況採用量身定製市場導向定價策略。定價通常根據成本加成模型，結合直接施工及材料成本、技術及設計投入、間接管理費用及目標毛利率而釐定。

財務資料

然而，市場及經濟狀況以及技術進步等諸多外部因素可能會影響我們的定價策略。為了保持增長勢頭，我們必須持續提供優質服務，同時保持定價具競爭力。倘我們未能及時回應市場狀況或客戶喜好變化，我們獲得新項目的能力可能會受到影響，毛利率亦可能會受壓，繼而可能會對我們的收入、盈利能力及整體財務表現造成不利影響。詳情請參閱「風險因素—與我們的業務及行業相關的風險」。

物業發展及交付的時間

物業發展及項目交付的時間會直接影響我們的收入確認，尤其是總承包服務。我們承接總承包服務通常在客戶取得土地並取得必要審批後展開。總承包收入通常根據項目進度及里程碑確認。因此，項目的啟動及進度會直接影響已入賬收入水平。

於往績記錄期間，總承包服務收入由二零二二年約102.1百萬美元增加至二零二三年的120.0百萬美元，主要由正常業務增長帶動。然而，總承包分部收入於二零二四年下降至104.6百萬美元，主要原因為大量單位動工興建，且大部分建築工程於二零二三年完工，而該等單位的最終完工驗收則於二零二四年完成。此外，二零二四年基本完工的大型工程數量減少。截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月，本公司來自總承包分部之收入由57.3百萬美元減少至42.3百萬美元，主要是由於達成可識別收入之竣工里程碑之總承包項目數量減少所致。此波動主要歸因於項目交付週期與相關期間收入確認時間的差異，而非訂單數量或客戶需求變動。同時，由於項目相關成本與收取客戶服務款項之間的時間差異，我們的現金流量及經營業績經歷週期性波動，預計將繼續隨項目執行及開立賬單週期變化而異。

我們挽留現有客戶及吸引新客戶的能力

我們的業務表現及經營業績與我們在經營及計劃滲透的地區挽留現有客戶及取得新客戶的能力密切相關。

於往績記錄期間，我們大部分收入來自數量有限的主要客戶。具體而言，按項目公司劃分的來自前五大客戶的收入分別佔二零二二年、二零二三年及二零二四年以及截至二零二五年五月三十一日止五個月我們總收入的約68.0%、68.8%、52.7%及67.8%。來自我們五大客戶（按項目公司的控股股東分類）的收入分別佔我們總收入的約100%、100%、100%及100%。於該五大客戶中，來自我們的關聯方的收入分別佔我們同期總收入的約69.0%、57.8%、66.3%及26.8%。同時，毛利率有所提升乃部分得益於長期機構客戶的委聘增加，從而帶來不論定價及服務條款較佳的項目的比例增加。因此，與現有主要客戶維持穩定關係的能力對我們的財務表現至關重要。此外，我們亦積極透過直接委聘及業界推薦的方式拓展新客戶關係，此舉旨在擴大客戶群，拓展收入來源，並提升我們在現有及目標地區的市場地位。

財務資料

我們贏得現有及新客戶新項目的能力，很大程度上取決於我們綜合端到端服務類型、強大執行能力、優質服務以及具競爭力價格。倘我們主要現有及潛在客戶的需求大幅下跌，均可能會對我們的財務狀況造成重大影響。

我們的成本管理

於往績記錄期間，我們的報銷開支佔銷售成本超過90%，為最大組成部分。報銷開支主要指我們根據總承包安排代表項目擁有人支付的前期款項，例如分包成本、勞工成本及建築材料採購成本。根據灼識諮詢，該等安排為業界常見慣例。因此，報銷開支通常會隨著進行中工程的數量及規模而增加。根據保證最高價格安排，倘工程總成本及基本費用超過保證最高價格，則我們須承擔額外成本，除非合約允許因客戶要求改動或不可預見情況而進行調整。因此，對可報銷項目進行準確預算及有效成本控制，包括開發穩定的供應商及供應商渠道以及完善內部管理流程，對於確保我們的營運效率及財務表現至關重要。

與此同時，儘管報銷安排本身通常對毛利率並無影響，但根據我們目前的會計處理方法，報銷安排會同時增加收入及銷售成本，由於收入基數擴大以致攤薄毛利率。因此，毛利率可能無法完全反映我們相關業務營運的盈利能力。

我們的分包商及其他供應商的表現及可用性

我們將建築工程分包予分包商。與該等分包商合作使我們面臨不履約、延遲履約或執行不達標的風險，這可能會對我們的盈利能力、財務表現、營運現金流量及聲譽造成不利影響。該等問題亦可能會導致潛在訴訟或損害索賠。倘供應商或分包商未能滿足我們的要求，且我們無法及時取得可資比較或更優惠的替代方案，則可能會導致項目延誤、成本增加以及潛在合約責任。該等業務中斷可能會對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

我們無法保證供應商可貫徹始終遵守我們的質量標準。作為總承包商，我們的營運在很大程度上需要依賴關鍵建築材料的及時可靠供應，包括沙石、混凝土、木材、石膏板及其他建築常用材料。由於我們與供應商並無訂立長期合約，且按需管理採購訂單的材料，因此我們無法保證未來項目能夠持續可靠地以較佳價格及質量取得材料供應。倘供應或成本有任何重大波動均可能會直接影響我們的項目進度、預算及整體盈利能力。

財務資料

對技術基礎設施的有效投資

我們的業務增長依賴對技術基礎設施及數字化能力的持續升級。我們持續致力於增強內部WBS平台。我們依靠優秀人才實施技術升級，並提供持續系統維護及支援。與此同時，我們亦投資包括機械狗及無人機在內的新興技術，以增強現場數據收集、檢查精準度及日常操作任務自動化。該等舉措補足我們的智能物業建築策略，充分體現我們持續致力於將創新工具融入服務交付的承諾。因此，有效管理相關費用對於我們持續研發及整體營運效率至關重要。

作為我們整體營運發展的一部分，我們將繼續投資以提升數字化基礎設施。儘管該等工作可能需要額外配置資源，但我們認為此舉對於改善我們的服務類型、支持可持續增長以及鞏固我們在智能物業建築行業的競爭優勢至關重要。儘管我們的研發投資旨在促進長期增長，惟有關投資可能會對我們的短期盈利能力構成負面影響。

COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情最初於二零二零年年初爆發，隨後蔓延至全球各地，導致各行各業及包括美國在內眾多國家的業務營運、供應鏈及經濟活動遭受嚴重干擾。疫情帶來的影響自二零二零年一直持續至二零二三年，許多行業經歷營運中斷及不確定性。

然而，於往績記錄期間，COVID-19疫情並無對我們於美國的業務造成任何重大不利影響。在整個此段期間，我們的總承包業務基本上不受影響，項目交付進度或員工團隊並無受到重大干擾。事實上，我們的收入及竣工單位數量均出現增長。我們的收入自二零二二年的102.8百萬美元增至二零二三年的120.7百萬美元，而竣工單位數量自二零二二年的331個增至二零二三年的517個。鑒於上述情況，我們認為COVID-19疫情並無對我們於往績記錄期間的營運、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

重大會計政策與估計

部分會計政策要求我們運用估計、假設以及與會計項目相關的複雜判斷。我們運用會計政策時所使用的估計、假設以及所作出的判斷對我們的財務狀況及經營業績具有重大影響。管理層持續根據過往經驗及其他因素（包括根據實際情況認為合理的未來事件預期）評估該等估計、假設及判斷。管理層作出的估計或假設與實際結果之間並無任何重大偏差，且我們於往績記錄期間內亦無對該等估計或假設作出任何重大改變。我們預期於可預見未來該等估計及假設不會出現任何重大變化。

財務資料

下文討論我們認為對我們至關重要或涉及編製財務報表時所使用最重要的估計、假設及判斷的會計政策。其他對於理解我們的財務狀況及經營業績至關重要的重要會計政策、估計、假設及判斷詳情，已載於本文件附錄一會計師報告的歷史財務資料附註。

客戶合約收入

本集團於(或當)履約責任獲履行時，即當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移至客戶時確認收入。

履約責任指個別的商品或服務(或一組商品或服務)，或一系列大致相同的個別商品或服務。

收入乃根據與客戶訂立之合約所訂明之代價計量。本集團從以下主要來源確認收入：總承包服務，規劃及設計服務以及建築材料銷售服務。

提供總承包服務

確認

本集團根據與客戶訂立的長期合約提供總承包服務。該等合約乃於承包服務開始前訂立。根據合約條款，本集團客戶於本集團工程施工期間擁有物業的控制權。因此，提供總承包服務的收入採用投入法於一段時間內確認，即根據內部進度報告，並參考本集團已完成工程所產生的有關建築成本，相對於完成合約項下已承諾服務的估計預算總成本。本公司董事認為，根據國際財務報告準則第15號，投入法可如實反映本集團完全履行履約責任方面的表現。本集團一般給予其客戶30至90日信貸期。

提供規劃及設計服務

確認

本集團向客戶提供住宅物業項目的規劃及設計服務。收入於客戶接受有關設計並獲當地政府批准的某一時間點予以確認。本集團一般給予其客戶30至90日的信貸期。

財務資料

建築材料銷售

確認

本集團向客戶銷售建築材料。收入於貨物控制權已予轉移時確認，即貨物已運至客戶的指定地點並獲客戶接收時。本集團根據客戶的信貸評級評估要求預先付款或給予客戶0至30天的信貸期。

租賃

本集團根據國際財務報告準則第16號的定義於首次訂立日期、修訂日期或收購日期（如適用）評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

使用權資產

使用權資產的成本包括租賃負債的初始計量金額，以及於開始日期或之前所作的任何租賃付款。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。本集團在綜合財務狀況表中以獨立項目呈列使用權資產。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付的租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款的現值時，倘租賃中隱含的利率不易釐定，則本集團使用於租賃開始日期的增量借貸利率計量。

租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠。於開始日期後，租賃負債按利息增值及租賃付款調整。本集團於綜合財務狀況表中將租賃負債呈列為單獨項目。

稅項

所得稅開支指即期與遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年內／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利不同，乃由於前者不包括於其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目，並且不包括永不課稅或扣稅的項目。本集團即期稅項負債以報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

財務資料

遞延稅項就歷史財務資料中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用相應稅基兩者之間的暫時差額予以確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於應課稅溢利有可能用作抵銷該等可扣減暫時差額的情況下就所有可扣減暫時差額確認。若於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易中，因業務合併以外原因初始確認資產及負債而產生暫時差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產賬面值於各報告期末檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時予以調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算，並以報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法）為依據。

遞延稅項資產及負債的計量，反映本集團於報告期末以預期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務後果。

本集團對租賃負債及相關資產分別應用國際會計準則第12號所得稅。本集團確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，惟以可能有應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差額為限，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及負債與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債予以抵銷。

即期稅項及遞延稅項於損益確認。

於評估所得稅處理的任何不確定性時，本集團考慮相關稅務當局是否有可能接納個別集團實體於其所得稅申報中使用或建議使用的不確定稅務處理。若有可能，則當期稅項及遞延稅項與所得稅申報中的稅務處理一致。倘相關稅務機關不可能接受不確定的稅務處理方式，則使用最可能金額或預期價值反映各不確定因素的影響。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產在以收取合約現金流量為目標的業務模式中持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

財務資料

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，除非金融資產其後出現信貸減值（見下文）。其後出現信貸減值的金融資產自下一報告期間起通過應用實際利率於金融資產的攤銷成本確認利息收入。倘出現信貸減值的金融工具的信用風險下降以致金融資產不再出現信貸減值，則於釐定資產不再出現信貸減值後的報告期初起通過應用實際利率於金融資產的賬面總值確認利息收入。

根據國際財務報告準則第9號須作減值評估的金融資產、合約資產及財務擔保合約減值

本集團就根據國際財務報告準則第9號須作減值評估的金融資產（包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、應收關聯公司款項及銀行結餘）、合約資產及財務擔保合約按預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信用風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「**12個月預期信貸虧損**」）則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人的特定因素、整體經濟狀況及於報告日期對當前狀況以及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項及合約資產確認全期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團計量相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非信用風險自初始確認後已顯著增加，在該情況下，本集團會確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損的評估乃按自初始確認以來發生違約的可能性或風險有否大幅增加而進行。

(i) 信用風險大幅增加

於評估信用風險是否自初始確認以來是否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期發生違約的風險與初始確認日期金融工具發生違約的風險。作出該評估時，本集團考慮合理可作為依據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要成本或資源即可獲得的前瞻性資料。

本集團假定，倘合約付款逾期超過30天，則信用風險自初始確認以來已大幅增加，惟本集團擁有合理並有證據支持的資料顯示情況並非如此，則作別論。

財務資料

財務擔保合約方面，就評估減值而言，本集團成為不可撤銷承諾一方之日被視為初始確認日。評估自初始確認以來信貸風險是否大幅增加時，本集團考慮指定債務人違約風險的變化。

本集團定期監察用以確定信用風險是否已顯著增加的準則的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關準則能夠於款項逾期前識別信用風險的顯著增加。

(ii) 違約的定義

就內部信用風險管理而言，本集團認為於內部產生或來自外部來源獲得的資料顯示債務人不大可能向其債權人(包括本集團)悉數償還所有款項(不計及本集團所持的任何抵押品)之情況下，則構成違約事件。

不論上文所述，本集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非本集團擁有能說明更寬鬆的違約標準更為合適的合理可靠資料，則作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現嚴重財務困難；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人由於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手方面對嚴重財務困難，且並無實際收回的可能(例如交易對手方已清盤或進入破產程序)時，本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，並在適當情況下考慮法律意見。撤銷構成終止確認事項。任何其後收回款項會於損益中確認。

財務資料

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約虧損率（即違約時的虧損程度）及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率的評估乃基於歷史數據及前瞻性資料進行。預期信貸虧損的估計反映以發生相關違約風險的金額作為加權數值而確定的無偏頗概率加權金額。本集團使用實際權宜法按撥備矩陣估算貿易應收款項的預期信貸虧損，當中計及過往信貸虧損經驗，並就毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料作出調整。一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

就財務擔保合約而言，只有在債務人違約的情況下，本集團方需要根據擔保工具的條款付款。因此，預期信貸虧損為向持有人償還其產生的信貸虧損的預期付款的現值，減本集團預期從持有人、債務人或任何其他方面收取的任何金額。

就無法釐定實際利率的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，本集團將採用反映當前市場對貨幣時間價值及現金流量特有風險評估的貼現率，惟僅當及僅限於透過調整貼現率而非調整貼現現金差額計及風險。

貿易應收款項及合約資產的全期預期信貸虧損按綜合基準考慮，當中計入逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料。

就綜合評估而言，本集團在分組時計及以下特徵：

- 逾期狀態；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級（倘適用）。

管理層定期檢討分組，以確保每組的組成項目繼續維持相似的信用風險特徵。

根據金融資產的賬面總值計算利息收入，除非金融資產出現信貸減值，在這種情況下，根據金融資產的攤銷成本計算利息收入。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟貿易應收款項及合約資產除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬確認。

財務資料

終止確認金融資產

本集團僅於從資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或其將金融資產及該資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產的賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會在損益中確認。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為任何可證明於實體資產經扣除其所有負債後的餘下權益的合約。集團實體發行的權益工具按所收取的所得款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及應付關聯公司及附屬公司款項，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約為要求發行人支付特定款項，以補償持有人因特定債務人未能按照債務工具的條款支付到期款項而蒙受虧損的合約。財務擔保合約負債初始按其公平值計量。其後以下列較高者計量：

- 根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 初始確認金額減擔保期間確認的累計攤銷（如適用）。

終止確認金融負債

當且僅當本集團的責任解除、註銷或已到期時，本集團方會終止確認金融負債。已終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額會在損益中確認。

財務資料

經調整純利

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，本集團為擔保公司的銀行借款及相關利息提供擔保，金額分別為74.4百萬美元、105.1百萬美元、119.4百萬美元及144.9百萬美元。本集團並無就該等擔保收取任何代價。於同期，我們已確認初始確認財務擔保合約的虧損，金額分別為5.8百萬美元、2.9百萬美元、1.3百萬美元及7.8百萬美元，並記入「其他收入以及其他收益及虧損」。此外，我們確認的財務擔保收入分別為2.3百萬美元、4.0百萬美元、5.2百萬美元及1.9百萬美元。因此，財務擔保對我們的財務狀況造成影響。詳情請參閱本文件「附錄一—會計師報告—綜合財務報表附註—附註[7]其他收入以及其他收益及虧損」及「附註[25]財務擔保負債」。

誠如董事所述，所有財務擔保將於本公司股份於聯交所[編纂]前解除。為說明我們於並無財務擔保影響下的財務業績，我們亦呈列經調整溢利／（虧損）數字。我們相信該等經調整數字有助於各期間的比較，並為投資者提供有用的資料。經調整溢利／（虧損）的定義為年度／期間的溢利／（虧損），並就財務擔保的淨影響作出調整。

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			(未經審核)	
年／期內（虧損）溢利	(347)	6,204	12,575	3,372	(531)
經以下項目調整：					
財務擔保初始確認虧損	5,737	2,853	1,325	1,325	7,757
財務擔保收入	(2,287)	(3,970)	(5,157)	(1,916)	(1,910)
年／期內經調整溢利／（虧損）	<u>3,103</u>	<u>5,087</u>	<u>8,743</u>	<u>2,781</u>	<u>5,316</u>

財務資料

我們合併損益表的主要組成部分

下表載列本公司於所示期間的合併損益及其他全面收益表摘要。下文所示的歷史業績並不一定反映未來任何期間的預期業績。

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			(未經審核)	
收入	102,750	120,685	105,481	57,510	43,296
銷售成本	(97,190)	(111,405)	(90,871)	(52,761)	(36,023)
毛利	5,560	9,280	14,610	4,749	7,273
其他收入以及其他收益及虧損	(3,110)	1,897	4,645	878	(5,643)
行政開支	(2,114)	(2,459)	(2,402)	(986)	(1,107)
分銷及銷售開支	(253)	(210)	(286)	(84)	(126)
研發開支	(360)	(360)	(360)	(150)	(150)
融資成本	(22)	(159)	(145)	(64)	(66)
[編纂]開支	-	-	-	-	(670)
除稅前(虧損)溢利	(299)	7,989	16,062	4,343	(489)
所得稅開支	(48)	(1,785)	(3,487)	(971)	(42)
年／期內(虧損)溢利及					
全面(開支)收益總額	(347)	6,204	12,575	3,372	(531)

財務資料

收入

於所示期間，我們的收入來自三項主要服務，即物業規劃及設計、總承包以及建築材料銷售。

按業務分部劃分的收入

下表載列於所示期間按業務分部劃分的收入明細（按絕對金額及其佔總收入的百分比列示）：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年		二零二五年	
	(千美元，除百分比外)						(未經審核)			
於一段時間確認										
總承包服務	102,147	99.4%	119,953	99.4%	104,632	99.2%	57,252	99.6%	42,340	97.8%
於某一時點確認										
物業規劃及設計服務	603	0.6%	732	0.6%	849	0.8%	258	0.4%	589	1.4%
建築材料銷售	-	-	-	-	-	-	-	-	367	0.8%
總計	102,750	100.0%	120,685	100.0%	105,481	100.0%	57,510	100.0%	43,296	100.0%

於二零二二年、二零二三年及二零二四年，我們來自總承包服務的收入分別為102.1百萬美元、120.0百萬美元及104.6百萬美元，而於截至二零二四年五月三十一日止五個月為57.3百萬美元，以及截至二零二五年五月三十一日止五個月則為42.3百萬美元，分別佔我們同年總收入的99.4%、99.4%及99.2%，以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月的99.6%及97.8%。於二零二二年至二零二三年，我們的總承包收入增加主要歸因於我們的業務增長，此乃由於二零二三年大量單位動工興建且大部分建築工程完成所致。於二零二三年至二零二四年，我們的總承包收入下降主要由於二零二四年基本完工的大型項目數量減少。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年，我們來自物業規劃及設計服務的收入分別為0.6百萬美元、0.7百萬美元及0.8百萬美元，而於截至二零二四年五月三十一日止五個月為0.3百萬美元，以及截至二零二五年五月三十一日止五個月則為0.6百萬美元，分別佔我們同年總收入的0.6%、0.6%及0.8%，以及於截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月的0.4%及1.4%。於往績記錄期間，物業規劃及設計服務收入增長主要由於我們的業務增長。

我們於二零二二年、二零二三年及二零二四年的建築材料銷售收入完全來自分部間銷售。因此，該收入亦列為總承包分部的銷售成本，並於合併時抵銷，故並未反映於我們的總收入中。自二零二五年起，我們的建築材料銷售分部產生外部銷售收入，截至二零二五年五月三十一日止五個月的金額為0.4百萬美元。

財務資料

按地理位置劃分的收入

下表載列於所示期間按地理位置劃分的收入明細（按絕對金額及其佔總收入的百分比列示）：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年		二零二五年	
	(千美元，除百分比外)						(未經審核)			
休士頓	70,950	69.05%	90,400	74.79%	70,751	67.07%	40,318	70.11%	27,161	62.73%
達拉斯	25,498	24.80%	29,199	24.19%	27,086	25.68%	13,764	23.93%	13,888	32.08%
奧斯汀	6,302	6.13%	1,086	0.90%	7,644	7.25%	3,428	5.96%	2,247	5.19%
總計	102,750	100.0%	120,685	100.0%	105,481	100.0%	57,510	100.00%	43,296	100.00%

於往績記錄期間，我們於二零二二年、二零二三年及二零二四年來自休士頓的收入分別為71.0百萬美元、90.4百萬美元及70.8百萬美元，而於截至二零二四年五月三十一日止五個月為40.3百萬美元，以及截至二零二五年五月三十一日止五個月則為27.2百萬美元，分別佔我們同年總收入的69.1%、74.8%及67.1%，以及佔我們於截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月總收入的70.1%及62.7%。收入變動主要歸因於在建物業單位數量波動，以及各個項目的施工及竣工狀態。在休士頓，截至二零二五年五月三十一日止五個月，達到可確認收入的竣工里程碑的總承包項目數量低於二零二四年同期，導致期內收入減少。

於往績記錄期間，我們於二零二二年、二零二三年、二零二四年來自達拉斯的收入分別為25.5百萬美元、29.2百萬美元、及27.1百萬美元，而於截至二零二四年五月三十一日止五個月為13.8百萬美元，以及截至二零二五年五月三十一日止五個月則為13.9百萬美元，分別佔我們同年總收入的24.8%、24.3%及25.7%，以及佔我們截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月總收入的23.9%及32.1%。於往績記錄期間，我們來自達拉斯的收入保持相對穩定。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年，我們來自奧斯汀的收入分別為6.3百萬美元、1.1百萬美元及7.6百萬美元，而於截至二零二四年五月三十一日止五個月為3.4百萬美元，以及截至二零二五年五月三十一日止五個月則為2.2百萬美元，分別佔我們同年總收入的6.0%、0.9%及7.3%，以及佔我們截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月總收入的6.1%及5.5%。收入變動主要歸因於在建物業單位數量波動，以及各個項目的施工及竣工狀態。在奧斯汀，我們最初只有一個進行中項目，該項目於二零二二年基本完工，並於二零二三年初全面交付，導致二零二三年來自該城市的收入貢獻有限。於二零二四年重新開展項目推動其後來自奧斯汀的收入增加。截至二零二五年五月三十一日止五個月，達到可確認收入的竣工里程碑的總承包項目數量低於二零二四年同期，導致本期收入減少。

財務資料

銷售成本

於二零二二年、二零二三年及二零二四年，我們的銷售成本分別為97.2百萬美元、111.4百萬美元及90.9百萬美元，而於截至二零二五年五月三十一日止五個月則為36.0百萬美元。

按性質劃分的銷售成本

我們的銷售成本主要包括報銷開支，主要指我們根據總承包安排代表項目擁有人支付的前期款項，例如分包成本、勞工成本及採購建築材料成本。於二零二二年、二零二三年及二零二四年，我們的報銷開支分別佔我們總銷售成本的94.8%、93.3%及91.3%，而於截至二零二五年五月三十一日止五個月則佔我們總銷售成本的90.5%。

我們的銷售成本亦包括：(i)已售商品成本，包括銷售材料及設計服務；及(ii)直接薪酬，指Wan Bridge Group分配及收取的人力資源成本；(iii)保險費用；(iv)回扣收入；及(v)未報銷建築成本，即超出預算的支出。

下表載列於所示期間按性質劃分的銷售成本明細（按絕對金額及其佔總銷售成本的百分比列示）：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年		二零二五年	
	(千美元，除百分比外)						(未經審核)			
報銷開支	92,217.4	94.9%	103,879	93.3%	82,984.3	91.3%	49,503.2	93.8%	32,609.2	90.5%
已售商品成本(銷售材料及設計服務)	222.5	0.2%	2,728.4	2.5%	3,392.2	3.7%	1,076.0	2.0%	982.1	2.7%
直接薪酬	4,278.6	4.4%	3,737.7	3.4%	3,603.4	4.0%	1,656.0	3.1%	1,762.7	4.9%
保險費用	299.5	0.3%	1,010.5	0.9%	851.6	0.9%	483.6	0.9%	355.2	1.0%
回扣收入	-	-	(456.5)	-0.4%	(166.5)	-0.2%	(2.4)	0.0%	(61.1)	-0.2%
未報銷建築成本	171.8	0.2%	505.2	0.5%	205.6	0.2%	44.9	0.1%	375.4	1.0%
總計	97,189.8	100.0%	111,404.5	100.0%	90,870.5	100.0%	52,761.4	100.0%	36,023.3	100.0%

按業務分部劃分的銷售成本

下表載列於所示期間按業務分部劃分的銷售成本明細（按絕對金額及其佔總銷售成本的百分比列示）：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年		二零二五年	
	(千美元，除百分比外)						(未經審核)			
總承包服務	96,615	99.4%	110,707	99.4%	90,062	99.1%	52,601	99.7%	35,480	98.5%
規劃及設計服務	575	0.6%	698	0.6%	809	0.9%	160	0.3%	486	1.3%
建築材料銷售	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	57	0.2%
總計	97,190	100.0%	111,405	100.0%	90,871	100.0%	52,761	100.0%	36,023	100.0%

財務資料

於往績記錄期間，於二零二二年、二零二三年及二零二四年以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月我們總承包業務的銷售成本分別為96.6百萬美元、110.7百萬美元、90.1百萬美元、52.6百萬美元及35.5百萬美元，分別佔同期總銷售成本的99.4%、99.4%、99.1%、99.7%及98.5%。我們總承包業務銷售成本的變動與我們整體業務發展趨勢及此業務分部已完成項目數量符合一致。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月，我們規劃及設計業務的銷售成本分別為0.6百萬美元、0.7百萬美元、0.8百萬美元、0.2百萬美元及0.5百萬美元，分別佔我們同期總銷售成本的0.6%、0.6%、0.9%、0.3%及1.3%。規劃及設計業務銷售成本增加乃由於正常業務增長。

毛利及毛利率

於二零二二年、二零二三年及二零二四年，我們的毛利分別為5.6百萬美元、9.3百萬美元、14.6百萬美元。截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月，我們的毛利分別為4.7百萬美元及7.3百萬美元。於二零二二年、二零二三年及二零二四年以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月，我們的毛利率分別為5.4%、7.7%、13.9%、8.3%及16.8%。

按業務分部劃分的毛利及毛利率

下表載列於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年		二零二五年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(千美元，除百分比外)						(未經審核)			
總承包服務	5,532	5.4%	9,246	7.7%	14,570	13.9%	4,651	8.1%	6,860	16.2%
規劃及設計服務	28	4.6%	34	4.6%	40	4.7%	98	38.0%	103	17.5%
建築材料銷售	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	310	0.0%
總計	<u>5,560</u>	<u>5.4%</u>	<u>9,280</u>	<u>7.7%</u>	<u>14,610</u>	<u>13.9%</u>	<u>4,749</u>	<u>8.3%</u>	<u>7,273</u>	<u>16.8%</u>

有關我們的毛利及毛利率的討論，請參閱本文件「一經營業績」一節。

財務資料

其他收入以及其他收益及虧損

我們的其他收入以及其他損益主要包括(i)服務收入，主要反映與飛機使用及管理有關的費用。具體而言，本集團向Wan Bridge Group收取飛機折舊費用的三分之二及飛機管理服務成本的三分之二；(ii)出售廠房及設備收益，主要為出售物業產生的非經常性收入，出售廠房及設備收益發生在二零二三年及二零二四年，原因是於該年度出售物業，預計於未來期間不會再次出現；(iii)利息收入，主要是指銀行存款利息結構性產品收入；(iv)財務擔保初始確認虧損，主要代表於初始確認時向關聯方及第三方提供的財務擔保的估計公平值；(v)財務擔保收入，主要代表於擔保期間內的攤銷收入、於初始確認時提供的財務擔保公平值。該數字於各期間保持相對穩定，自二零二二年至二零二四年略有增加，此乃歸因於攤銷收入變動；及(vi)其他，主要為豁免賣方應付款項。

下表載列於所示期間我們的其他收入及其他收益及虧損明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
			(千美元)		
				(未經審核)	
服務收入	340	573	623	222	198
出售廠房及設備收益	-	205	45	-	-
利息收入	-	2	120	65	6
財務擔保初始確認虧損	(5,737)	(2,853)	(1,325)	(1,325)	(7,757)
財務擔保收入	2,287	3,970	5,157	1,916	1,910
其他	-	-	25	-	-
總計	(3,110)	1,897	4,645	878	(5,643)

於往績記錄期間，我們向若干屬關聯方或第三方的項目公司提供無償財務擔保。該等擔保通常由金融機構要求就有關我們所承接的總承包工程而作出，以向項目公司提供項目特定貸款。有關該等財務擔保的更多詳情，請參閱「業務—總承包—提供擔保」。

根據國際財務報告準則第9號，財務擔保合約初始按公平值確認。由於該等擔保於初始確認時的公平值超過已收取代價，我們於綜合損益及其他全面收益表確認財務擔保合約初始確認虧損。該金額採用預期信貸虧損模型釐定，而該模型已計入被擔保方違約的可能性以及違約時的預期虧損。

財務資料

於二零二二年、二零二三年及二零二四年以及於截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月，我們分別確認5.7百萬美元、2.9百萬美元、1.3百萬美元、1.3百萬美元及7.8百萬美元的財務擔保初始確認虧損。該等金額波動主要反映於相關期間項目公司所產生的新項目貸款金額以及由我們提供的相應擔保變動。

此外，我們於擔保期間內按直線法確認財務擔保收入。我們的財務擔保期限通常介乎一至四年，與相關項目貸款的期限相對應。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年以及於截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月，我們分別確認2.3百萬美元、4.0百萬美元、5.2百萬美元、1.9百萬美元及1.9百萬美元的財務擔保收入。該等金額波動主要反映於本年度及過往年度由我們提供已攤銷財務擔保變動。

行政開支

我們的行政開支主要包括：(i)員工相關開支，包括健康保險、員工膳食、娛樂費用、員工茶點、持續進修、工傷賠償保險、401(k)供款、員工禮品及其他員工福利，其中健康保險及401(k)供款所佔比重最大；(ii)折舊開支，包括使用權資產及物業、廠房及設備、電腦及小型電器、電視、IT用品折舊及IT設備維護；(iii)差旅開支；(iv)會計及諮詢費用；(v)未實現收益／虧損；(vi)專業及法律費用；(vii)招聘開支；及(viii)其他，主要代表銀行收費、會費及訂閱費、水電費、倉儲費、存檔及認證費用、會員費及贊助費、估值費用及其他雜項開支。

下表載列於所示期間我們的行政開支明細（按絕對金額及佔行政開支總額百分比列示）：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年		二零二五年	
	(千美元，除百分比外)									
							(未經審核)			
員工相關開支	472	22.3%	506	20.6%	612	25.5%	302	30.6%	232	21.0%
折舊	475	22.5%	526	21.4%	565	23.5%	230	23.4%	246	22.2%
辦公相關開支	266	12.6%	434	17.7%	473	19.7%	206	20.9%	202	18.3%
軟件及IT	154	7.3%	197	8.0%	214	8.9%	101	10.3%	60	5.4%
差旅	151	7.1%	134	5.5%	190	7.9%	56	5.7%	73	6.6%
會計及諮詢	108	5.1%	146	5.9%	2	0.1%	0	0.0%	0	0.0%
未實現收益／虧損	91	4.3%	0	0.0%	12	0.5%	0	0.0%	(10)	(0.9)%
專業及法律費用	0.5	0.0%	79	3.2%	157	6.5%	37	3.7%	224	20.2%
招聘開支	138	6.5%	99	4.0%	100	4.1%	24	2.5%	18	1.6%
其他	257	12.1%	338	13.8%	78	3.2%	30	3.0%	62	5.6%
總計	2,114	100.0%	2,459	100.0%	2,402	100.0%	986	100.0%	1,107	100.0%

財務資料

分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支主要包括(i)公共關係、廣告及營銷開支；(ii)活動策劃費用；(iii)促銷品；及(iv)飛機相關開支，包括折舊及飛機管理服務。

下表載列於所示期間我們的分銷及銷售開支明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至五月三十一日止五個月			
	二零二二年		二零二三年		二零二四年		二零二四年		二零二五年	
	(千美元，除百分比外)						(未經審核)			
公共關係、廣告及營銷開支	134	53.2%	0	0.0%	16	5.6%	7	8.1%	8	6.4%
活動策劃費用	7	2.7%	1	0.5%	1	0.5%	1	1.4%	0.5	0.4%
促銷品	5	1.9%	1	0.7%	6	2.0%	0.5	0.5%	33	26.2%
飛機相關開支	107	42.2%	208	98.8%	263	91.9%	76	90.0%	84	67.0%
總計	253	100.0%	210	100.0%	286	100.0%	84	100.0%	126	100.0%

研發開支

我們的研發活動外包予一家位於中國北京的科技公司並由其提供支持。於往績記錄期間，我們每月產生的外包研發開支為0.03 百萬美元，按固定費用計算。

融資成本

我們的融資成本主要包括其他借款的利息開支、租賃負債利息開支以及應收關聯公司款項利息開支。下表載列於所示期間的融資成本：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			(未經審核)	
利息開支					
其他借款	21	159	145	64	66
租賃負債	1	—	—	—	—
總計	<u>22</u>	<u>159</u>	<u>145</u>	<u>64</u>	<u>66</u>

所得稅開支

我們的所得稅開支包括美國即期稅項，包括企業所得稅及州稅。

財務資料

下表載列於所示期間我們的所得稅開支明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
			(千美元)		
美國				(未經審核)	
即期稅項					
—企業所得稅.....	—	473	3,827	1,085	1,176
—州稅.....	43	71	111	37	58
遞延稅項.....	5	1,241	(451)	(151)	(1,192)
總計.....	48	1,785	3,487	971	42

根據美國減稅與就業法案，於往績記錄期間，美國企業所得稅稅率為21%的劃一稅率。此外，根據美國德克薩斯州稅務的有關規定，於往績記錄期間，州專營稅率按應課稅溢利為0.75%。

經營業績

下文討論比較於往績記錄期間我們的經營業績的主要組成部分。

截至二零二五年五月三十一日止五個月與截至二零二四年五月三十一日止五個月的比較

收入

由於截至二零二五年五月三十一日止五個月達到可確認收入的竣工里程碑的總承包項目數量低於二零二四年同期，導致本期收入減少，我們的收入由截至二零二四年五月三十一日止五個月的57.5百萬美元，減少24.7%至截至二零二五年五月三十一日止五個月的43.3百萬美元。

- 我們的總承包業務收入由截至二零二四年五月三十一日止五個月的57.3百萬美元減少26.0%至截至二零二五年五月三十一日止五個月的42.3百萬美元，主要由於達到可確認收入的竣工里程碑的總承包項目數量低於二零二四年同期。
- 我們的物業規劃及設計服務收入由截至二零二四年五月三十一日止五個月的0.3百萬美元增加128.3%至截至二零二五年五月三十一日止五個月的0.6百萬美元，主要由於於二零二五年上半年，我們專注於取得施工所需的許可證及批文。主要使我們能為開展大規模開發活動鋪路。
- 我們的建築材料銷售收入由截至二零二四年五月三十一日止五個月的零增加至截至二零二五年五月三十一日止五個月的0.4百萬美元，主要由於我們開始向其他總承包商銷售材料的業務策略改變。該等銷售不包括在我們本身的總承包業務範圍內。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本由截至二零二四年五月三十一日止五個月的52.8百萬美元減少31.7%至截至二零二五年五月三十一日止五個月的36.0百萬美元，主要由於有效的成本管理。

我們的償付開支由截至二零二四年五月三十一日止五個月的49.5百萬美元減少至截至二零二五年五月三十一日止五個月的32.6百萬美元，與我們的同期收入趨勢一致。此乃主要由於達到收入確認竣工里程碑的總承包項目數量減少。

截至二零二四年五月三十一日止五個月至截至二零二五年五月三十一日止五個月，我們的直接薪酬略有增加，主要由於新增人員以支援我們的[編纂]計劃及預期的業務增長，以及員工成本的整體增加。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至二零二四年五月三十一日止五個月的4.7百萬美元增加至截至二零二五年五月三十一日止五個月的7.3百萬美元，毛利率由截至二零二四年五月三十一日止五個月的8.3%上升至截至二零二五年五月三十一日止五個月的16.8%。此改善主要由於我們的總承包以及規劃及設計服務的毛利及毛利率均有所增加。此乃主要由於二零二五年的第三方項目較多，由於該等第三方總承包項目通常能產生較高的毛利率。此外，我們的規劃及設計服務亦產生較高的毛利率。因此，儘管收入減少，我們的毛利及毛利率仍有所增長。

其他收入以及其他收益及虧損

截至二零二四年五月三十一日止五個月的其他收入以及其他收益為0.9百萬美元，而截至二零二五年五月三十一日止五個月則減少至虧損5.6百萬美元，主要受財務擔保收入及初始確認財務擔保虧損的變動所影響。初始確認財務擔保虧損指初始確認時向關聯方提供的財務擔保的估計公平值。截至二零二五年五月三十一日止五個月，該等虧損大幅增加，反映期內發出新的財務擔保。

行政開支

我們的行政開支於截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月保持相對穩定，為1.0百萬美元及1.1百萬美元。

其中，軟件及IT開支自截至二零二四年五月三十一日止五個月的0.1百萬美元減少至截至二零二五年五月三十一日止五個月的0.06百萬美元。此減少主要由於本集團逐步全面採用WBS平台。於二零二四年的過渡期內，我們繼續就WBS平台及現有舊版軟件產生費用。到了二零二五年，本集團大部分已遷移至或正在遷移至WBS平台，這大大減少了對其他軟件的依賴，並導致整體軟件及IT開支降低。於截至二零二五年五月三十一日止五個月，專業及法律費用與二零二四年同期比較大幅增加，主要由於法律訴訟及諮詢增加，導致所產生的專業及法律費用增加。

財務資料

分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支由截至二零二四年五月三十一日止五個月的0.08百萬美元增加至截至二零二五年五月三十一日止五個月的0.1百萬美元。除分配自Wan Bridge Group的飛機相關費用（二零二四年首五個月及二零二五年首五個月均計入）外，增加主要是由於推廣及活動開支、運費及餐費增加所致。

融資成本

我們的融資成本於截至二零二四年五月三十一日止五個月及截至二零二五年五月三十一日止五個月保持相對穩定，為0.06百萬美元。

除稅前溢利／虧損

由於上述原因，於截至二零二四年五月三十一日止五個月，我們產生除稅前溢利4.3百萬美元，而於截至二零二五年五月三十一日止五個月則錄得虧損0.5百萬美元。下滑主要是由於首次確認財務擔保虧損大幅增加，而財務擔保收入1.9百萬美元僅抵銷部分虧損。此外，[編纂]0.7百萬美元亦導致期內除稅前虧損。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零二四年五月三十一日止五個月的0.9百萬美元減少至截至二零二五年五月三十一日止五個月的0.04百萬美元，主要由於應課稅收入減少。

期內（虧損）溢利及全面（開支）收益總額以及純利率（淨虧損率）

由於上述原因，我們於截至二零二四年五月三十一日止五個月的期內溢利及全面收益總額為3.4百萬美元，截至二零二五年五月三十一日止五個月，我們錄得虧損及全面開支總額0.5百萬美元，而我們於截至二零二四年五月三十一日止五個月的純利率則為5.0%，截至二零二五年五月三十一日止五個月的淨虧損率則為1.0%。

截至二零二四年十二月三十一日止年度與截至二零二三年十二月三十一日止年度的比較

收入

我們的收入由二零二三年的120.7百萬美元，減少至二零二四年的105.5百萬美元。

- 我們總承包業務收入由二零二三年的120.0百萬美元下降12.8%至二零二四年的104.6百萬美元，主要由於二零二四年基本完成的大型項目數量減少。於二零二三年，我們大部分主要項目實現關鍵建築里程碑，因而導致年內已確認收入較高。於二零二四年，我們策略性地將資源集中於高質量竣工、最終驗收及移交流程方面，而並非集中於啟動主要新建築活動。因此，二零二四年收入主要反映項目收尾活動，於該階段收入通常低於基本完工階段。

財務資料

- 我們物業規劃及設計業務收入由二零二三年的0.7百萬美元增加16.0%至二零二四年的0.8百萬美元，主要由於我們的業務增長。

銷售成本

我們的銷售成本由二零二三年的111.4百萬美元減少至二零二四年的90.9百萬美元，主要由於二零二四年基本完工的大型項目數量減少。

我們的償付開支由二零二三年的103.9百萬美元減少至二零二四年的83.0百萬美元，與同期收入的趨勢一致。此乃主要由於達到收入確認竣工里程碑的總承包項目數量減少。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由二零二三年的9.3百萬美元增加至二零二四年的14.6百萬美元，我們的毛利率由二零二三年的7.7%增加至二零二四年的13.9%。此改善主要由於我們的總承包及建築材料銷售服務的毛利及毛利率均有所增長，主要由於(i)進一步優化我們的WBS平台，(ii)與獨立第三方客戶合作的項目比例較高，倘與關聯方合作的項目相比，與獨立第三方客戶合作的項目通常會帶來較高毛利及毛利率，以及(iii)增加來自亞洲的採購，此舉措為關鍵建築材料提供成本優勢。

其他收入及其他收益及虧損

我們的其他收入及其他損益由二零二三年的1.9百萬美元增加至二零二四年的4.6百萬美元，主要是由於(i)財務擔保收入及財務擔保初始確認虧損的變動。財務擔保初始確認的虧損由二零二三年的2.9百萬美元減少至二零二四年的1.3百萬美元，主要由於二零二四年我們提供的新財務擔保金額減少。財務擔保收入穩定增長，此乃歸因於攤銷金額變動；(ii)我們的服務收入略有增加，主要是由於分配予Wan Bridge Group的飛機折舊及飛機管理服務相關費用；及(iii)利息收入略有增加，反映二零二四年短期利息收入增加。

行政開支

我們的行政開支由二零二三年的2.5百萬美元，下降至二零二四年的2.4百萬美元，主要由於我們有效管理行政開支。隨著WBS平台的項目管理模組日漸成熟，系統運作更加順暢，致使我們的高級管理層於個別項目所需投入的時間得以減少。

財務資料

其中，二零二四年員工相關開支大幅增加，主要因為員工人數增加，導致健康保險及分配自Wan Bridge Group的401(k)計劃供款增加。於二零二四年會計及諮詢開支大幅下降，主要由於我們申請稅項延期，並將於二零二五年八月就二零二四年相應報稅。於二零二四年專業及法律費用增加，主要由於與訴訟相關的法律及諮詢開支增加。於二零二四年未實現收益／虧損0.01百萬美元，主要由於一宗支票詐欺事件，其後該筆款項未能收回，因此確認為開支。於二零二四年「其他」類別減少，主要由於降低成本及改善效率措施所致。

分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支於二零二三年及二零二四年分別為0.2百萬美元及0.3百萬美元，保持相對穩定，主要由於有效管理銷售開支。於二零二三年，我們的分銷及銷售開支主要包括飛機相關開支，另有少量費用歸因於活動策劃及促銷活動。於二零二四年，飛機相關開支仍為主要組成部分，其增長主要歸因於使用頻率提高。此外，公司活動、餐飲及促銷活動費用約為0.02百萬美元。

融資成本

我們的融資成本保持穩定，於二零二三年及二零二四年分別為0.2百萬美元及0.1百萬美元。

除稅前溢利／虧損

由於上述原因，我們於二零二三年產生除稅前溢利8.0百萬美元，而於二零二四年則為16.1百萬美元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零二三年的1.8百萬美元增至二零二四年的3.5百萬美元，主要由於我們的應課稅收入增加。

期內（虧損）溢利及全面（開支）收益總額以及純利率（淨虧損率）

由於上述原因，我們年內溢利及全面收益總額由二零二三年的6.2百萬美元大幅增至二零二四年的12.6百萬美元。我們的純利率於二零二三年增加5.0%，而於二零二四年則增加11.0%。

財務資料

截至二零二三年十二月三十一日止年度與截至二零二二年十二月三十一日止年度的比較

收入

我們的收入由二零二二年的102.8百萬美元增加17.5%至二零二三年的120.7百萬美元。

- 我們的總承包業務收入由二零二二年的102.1百萬美元增加17.4%至二零二三年的120.0百萬美元，主要由於我們的正常業務增長。此增長主要歸因於年內所承接項目數量及規模增加，以及實現關鍵建築里程碑，因而導致二零二三年確認的收入較高。
- 我們來自物業規劃及設計業務的收入由二零二二年的0.6百萬美元增加21.4%至二零二三年的0.7百萬美元，主要由於我們的正常業務增長。此增長主要歸因於年內我們項目獲得的許可證數量上升，因而導致我們於二零二三年的物業規劃及設計業務收入較高。

銷售成本

我們的銷售成本由二零二二年的97.2百萬美元增加14.6%至二零二三年的111.4百萬美元，主要是由於正常業務增長及較多大型項目於二零二三年基本完成所致。

我們的銷售成本趨勢與建築材料銷售分部的收入變化一致。銷售成本由二零二二年的0.2百萬美元增加至二零二三年的2.7百萬美元，主要由於建築材料銷售收入增加，由二零二二年的0.4百萬美元增加至二零二三年的3.7百萬美元。

保險開支由二零二二年增加至二零二三年，主要由於二零二三年有更多在建單位，因此產生更多保險開支。

回扣收入於二零二二年至二零二三年有所增加，主要由於二零二三年的營業額增長，導致回扣收入增加。

毛利與毛利率

由於上述原因，我們的毛利由二零二二年的5.6百萬美元增加至二零二三年的9.3百萬美元。我們的毛利率由二零二二年的5.4%增加至二零二三年的7.7%。此改善主要由於我們的總承包及建築材料銷售服務的毛利及毛利率均有所增長，主要由於(i)我們採用內部WBS系統，從而改善項目管理、加強成本控制及進一步優化內部採購程序；及(ii)我們的項目數目增加所致。

財務資料

其他收入及其他收益及虧損

我們於二零二二年錄得虧損3.1百萬美元，於二零二三年改善至其他收入及其他收益及虧損1.9百萬美元。該轉虧為盈主要是由於財務擔保收入及財務擔保初始確認虧損的變動所致，而二零二三年該等虧損的大幅減少反映於二零二三年我們提供的新財務擔保金額減少。財務擔保收入穩定增長，此乃由於攤銷金額變動。

行政開支

我們的行政開支由二零二二年的2.1百萬美元增加16.4%至二零二三年的2.5百萬美元，主要由於業務營業及相關成本增加。行政開支總額增長，與我們的業務擴張符合一致，並反映我們成長階段的正常營運需求。

其中，辦公相關開支增加，主要由於與我們擴展業務相關的新租賃合約開展以及開設新增辦公地點。軟件及資訊科技開支增加27%，主要由於電話服務用戶數量增加。於二零二二年未實現收益／虧損為0.9百萬美元，主要由於一項銀行金融產品的投資虧損。專業及法律費用主要反映期內所需的專業及法律諮詢量。

分銷及銷售開支

我們的分銷及銷售開支於二零二二年及二零二三年分別為0.3百萬美元及0.2百萬美元，保持相對穩定，主要是由於我們有效管理銷售開支。於二零二二年，我們的銷售及分銷開支主要包括公共關係、廣告及市場推廣開支、飛機相關開支，以及活動策劃及促銷活動開支。

於二零二三年，我們的銷售及分銷開支的主要組成部分為飛機相關開支，而活動策劃及推廣活動的開支較上一年大幅下降，主要因為我們的資源及精力集中於建築活動上，導致公共關係及廣告的分配減少。

融資成本

我們的淨融資成本由二零二二年的0.02百萬美元增加622.7%至二零二三年的0.2百萬美元，主要是由於確認與休士頓辦公室新租賃合約相關的利息開支所致。

除稅前溢利／虧損

由於上述原因，我們於二零二二年及二零二三年分別產生除稅前溢利0.03百萬美元及8.0百萬美元。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零二二年的0.05百萬美元增加至二零二三年的1.8百萬美元，主要是由於我們的應課稅收入增加所致。

期內(虧損)溢利及全面(開支)收益總額及純利率(淨虧損率)

由於上述原因，我們於二零二二年錄得虧損及全面開支總額為-0.3百萬美元，於二零二三年產生溢利及全面收入總額為6.2百萬美元，而我們於二零二二年的淨虧損率為0%，而於二零二三年的純利率為5.0%。

若干主要合併資產負債表項目的討論

流動資產與流動負債

下表載列截至所示日期我們的流動資產及負債：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
流動資產				
貿易應收款項	9,008	9,346	21,812	22,846
應收關聯公司款項	7,292	–	1,693	7,799
合約資產及合約成本	6,928	10,708	10,789	10,575
按金及預付款項	1,678	2,231	3,089	3,597
銀行結餘及現金	2,531	7,147	9,304	3,289
總流動資產	27,437	29,432	46,687	48,106
流動負債				
貿易應付款項	14,870	8,230	8,894	5,119
合約負債	3,559	1,637	7,433	6,568
其他應付款項及應計費用	1,132	1,775	3,033	3,685
應付關聯公司款項	–	2,834	–	–
財務擔保負債	7,311	7,005	3,858	10,276
租賃負債	109	388	317	426
總流動負債	26,981	21,869	23,535	26,074
流動資產淨額	456	7,563	23,152	22,032

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日，我們的流動資產淨額分別為0.5百萬美元、7.6百萬美元及23.2百萬美元，截至二零二五年五月三十一日則為22.0百萬美元。我們的淨流動狀況有所改善，主要是由於我們的可盈利經營業務，且保留溢利於資產負債表上累計，因為我們於該等期間並未進行任何分派。於截至二零二五年五月三十一日有所減少，主要由於財務擔保負債大幅增加，導致流動資產淨額減少。

財務資料

貿易應收款項

我們的貿易應收款項代表我們客戶的未償還金額。下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項明細：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
代表：				
— 第三方.....	5,691	4,591	7,759	17,256
— 關聯公司.....	3,317	4,755	14,053	5,590
總計	9,008	9,346	21,812	22,846

我們的貿易應收款項(扣除減值撥備)由截至二零二二年十二月三十一日的9.0百萬美元增加3.3%至截至二零二三年十二月三十一日的9.3百萬美元，主要由於關聯公司代表的貿易應收款項增加。我們的貿易應收款項進一步增加134.4%至截至二零二四年十二月三十一日的21.8百萬美元，主要是由於第三方及關聯公司所代表的貿易應收款項增加。截至二零二五年五月三十一日，該數字增長4.6%至22.8百萬美元，主要由於來自第三方的貿易應收款項增加。該增長主要由於總承包業務擴大，Wan Pacific作為總承包商，定期代表項目實體產生與項目有關的開支。該等開支通常會根據項目里程碑的達成而非每月付款償還。

我們由第三方代表的貿易應收款項由二零二二年十二月三十一日的5.7百萬美元減少至截至二零二三年十二月三十一日的4.6百萬美元。該數字隨後增加至截至二零二四年十二月三十一日的7.8百萬美元，並進一步增加至截至二零二五年五月三十一日的17.3百萬美元。貿易應收款項的變動主要與每年／期間最後兩個月的工程完工量有關。由於我們通常給予客戶30至60天的信貸期，期間內項目完工量增加通常會導致貿易應收款項金額增加，原因為已向客戶開立賬單但尚未收取的款項較多。項目完工時間及收入確認。具體而言，於二零二三年最後兩個月，與第三方完成的項目數量減少，導致年底來自第三方的貿易應收款項減少。於二零二四年十一月及十二月以及於二零二五年四月及五月，許多項目達到我們第三方項目的完工及收入確認里程碑，導致貿易應收款項大幅增加。

我們應收關聯公司的貿易賬款由截至二零二二年十二月三十一日的3.3百萬美元，分別增加至截至二零二三年十二月三十一日的4.8百萬美元及二零二四年十二月三十一日的14.1百萬美元。此增長主要是由於我們的總承包業務擴展，以及於相關期間最後兩個月與關聯方達到完工及收入確認里程碑的項目數量增加，導致貿易應收款項大幅增加。截至二零二五年五月三十一日，該數字下降至5.6百萬美元，主要由於期內我們的關聯方業務下降。我們與特定供應商維持回扣安排，據此，我們根據累計採購量定期收取回扣。

財務資料

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項的賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
0至90天	9,008	9,346	21,812	22,846
總計	9,008	9,346	21,812	22,846

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，我們的貿易應收款項主要包括賬齡為0至90天的貿易應收款項，分別佔貿易應收款項總額的100.0%、100.0%、100.0%及100.0%。

應收關聯公司款項

我們的應收關聯公司款項包括貿易性質及非貿易性質。下表載列截至所示日期我們應收關聯公司款項明細：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
貿易性質 ⁽¹⁾	3,317	4,755	14,053	5,590
非貿易性質 ⁽²⁾	7,292	–	1,693	7,799
總計	10,609	4,755	15,746	13,389

附註：

- (1) 該等款項為提供總承包服務及規劃及設計服務的貿易應收款項，該等款項無抵押且須按要求償還。
- (2) 該等關聯公司由喬先生及／或李女士及／或萬先生共同控制／控制，而與該等關聯公司之結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須應要求償還。本公司董事表示，所有應收關聯公司的非貿易性質款項，將於本公司股份於聯交所[編纂]前結清。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，本公司應收關聯方非貿易性質款項分別為7.3百萬美元、零美元、1.7百萬美元及7.8百萬美元。二零二二年至二零二三年的下降趨勢主要是由於透過內部轉賬結清未償付的公司間結餘，導致非貿易相關結餘顯著下降。二零二三年至二零二四年的上升趨勢主要是由於所有非貿易性質的款項因臨時增加代關聯公司付款所致，並將於本公司股份於聯交所[編纂]前結清。於二零二五年五月三十一日的「應收關聯方款項」餘額較大，主要原因是我們的項目公司於上半年尚未進行內部結算，導致公司間交易的應收款項尚未收回。相比之下，於二零二四年十二月三十一日的結餘較低，反映年末進行的公司間結餘全面對賬及結算。

財務資料

合約資產及合約成本

下表載出截至所示日期我們的合約資產及合約成本明細：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
合約資產	6,907	10,633	10,789	10,278
合約成本	21	75	–	297
總計	6,928	10,708	10,789	10,575

我們的合約資產及合約成本由截至二零二二年十二月三十一日的6.9百萬美元增加54.6%至截至二零二三年十二月三十一日的10.7百萬美元，主要原因是我們的業務規模及採購量擴大，導致存貨及物流需求增加。具體而言，我們已逐步將很大一部分採購由美國轉移至亞洲，導致存貨水平上升。二零二三年至二零二四年的減少是由於精細化管理實務及採用更嚴格的存貨控制標準所致。截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年五月三十一日，我們的合約資產及合約成本相對穩定，分別為10.8百萬美元及10.6百萬美元。

按金及預付款項

下表載列截至所示日期我們的按金及預付款項明細：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
租賃按金	15	78	62	78
預付供應商款項	1,678	2,231	3,089	3,355
遞延發行成本	–	–	–	242
總計	1,693	2,309	3,151	3,675

我們的按金及預付款項由二零二二年十二月三十一日的1.7百萬美元增加36.4%至二零二三年十二月三十一日的2.3百萬美元，並於二零二四年十二月三十一日增加36.5%至3.1百萬美元，主要是由於向供應商預付款項增加以及於二零二五年產生額外遞延發行成本所致。

銀行結餘及現金

我們的銀行結餘及現金由截至二零二二年十二月三十一日的2.5百萬美元增加182.4%至截至二零二三年十二月三十一日的7.1百萬美元，並進一步增加30.2%至截至二零二四年十二月三十一日的9.3百萬美元，主要是由於我們的正常業務增長所致。截至二零二五年五月三十一日，我們的銀行結餘及現金減少64.6%至3.3百萬美元，主要是由於為預定於下半年展開的總承包項目開展準備工作而進行的重大採購活動，以及應收關聯方及第三方企業款項的結算延遲所致。由於該等款項乃代關聯方支付，故預期未償還款項將於其後結算。

財務資料

貿易應付款項

下表載列截至所示日期，本公司根據發票日期計算的貿易應付款項之賬齡分析：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
0至90天	12,452	6,881	7,033	3,769
91至180天	1,437	478	61	11
超過180天	981	871	1,800	1,339
總計	14,870	8,230	8,894	5,119

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，我們所有貿易應付款項的賬齡均為0至90天、91至180天及超過180天，分別為14.9百萬美元、8.2百萬美元、8.9百萬美元及5.1百萬美元。二零二二年至二零二三年的減少主要是由於幾個大型項目竣工，減少未償還應付款項所致。其後於二零二四年的增加反映出隨著新項目開展，項目活動及採購量的增加。截至二零二五年五月三十一日，我們的貿易應付款項減少至4.3百萬美元，主要由於結清了過往期間的未付結餘，以及在二零二五年施工初期採購及分包商開票暫時放緩。

合約負債

下表載列我們的合約負債明細：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
合約負債	3,559	1,637	7,433	6,568
總計	3,559	1,637	7,433	6,568

我們的合約負債主要為客戶於我們履行總承包及規劃及設計服務合約之履約義務前的預付款項及賬單。

我們的合約負債由截至二零二二年十二月三十一日的3.5百萬美元減少54.0%至截至二零二三年十二月三十一日的1.6百萬美元，主要是由於二零二二年與第三方有較多項目開展，導致因未履行履約義務而尚未確認為收入的客戶預付款項增加。此外，於二零二三年開展新項目減少及已完成項目增加，導致該年度結餘有所減少。該數字於截至二零二四年十二月三十一日進一步增加3540%至7.4百萬美元，並於二零二五年五月三十一日減少11.6%至6.6百萬美元。

財務資料

於二零二二年一月一日，合約負債約為9百萬美元。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年五月三十一日止五個月確認之收入包括於報告期初之合約負債金額分別約為3.6百萬美元、1.6百萬美元、7.4百萬美元及6.6百萬美元。

當本集團於物業建築或設計活動前收取訂金或於物業建築或設計活動期間收取預付款項時，將於合約開始時產生合約負債，直至就有關合約確認之收入超過訂金或預付款項之金額為止。該合約負債將持續確認，直至本集團就有關合約確認的累計收入超過已收按金或預付款額為止。

其他應付款項及應計費用

下表載列我們其他應付款項及應計費用明細：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
應計經營開支	772	1,055	1,953	1,789
研發活動應付款項	360	720	1,080	1,230
應計[編纂]	—	—	—	501
應計發行成本	—	—	—	165
總計	1,132	1,775	3,033	3,685
代表：				
—第三方	757	228	235	761
—關聯公司	375	1,547	2,798	2,924
總計	1,132	1,755	3,033	3,685

我們的其他應付款項及應計費用由截至二零二二年十二月三十一日的1.1百萬美元增加63.6%至截至二零二三年十二月三十一日的1.8百萬美元，並進一步增加66.7%至截至二零二四年十二月三十一日的3.0百萬美元。該等增加主要是由於業務擴張及人事及營運成本上升所致，包括(i)應計若干營運成本(包括折舊及保險開支)，該等成本其後會於各期間攤銷；及(ii)研發活動應付款項。截至二零二五年五月三十一日，我們的其他應付款項及應計費用增加至3.7百萬美元，主要是由於應計[編纂]及應計發行成本所致。

我們的應計營運開支由截至二零二四年十二月三十一日的1.9百萬美元減少至截至二零二五年五月三十一日的1.8百萬美元。我們的應計營運開支由截至二零二四年十二月三十一日的1.9百萬美元減少至截至二零二五年五月三十一日的1.8百萬美元，主要由於先前分配自Wan Bridge Group的開支確認方式變動。自二零二五年三月起，本公司開始直接透過其本身賬戶產生其本身的營運開支，而非透過分配自Wan Bridge Group確認該等開支，導致應計營運開支金額減少。

財務資料

我們的研發活動應付款項增加主要由於我們的研發活動應付款項呈上升趨勢，主要原因為我們的外包研發團隊持續進行系統升級。

應付關聯公司款項

我們應付關聯公司款項包括貿易性質及非貿易性質。下表列出截至所示日期我們應付關聯公司款項的明細：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
貿易性質 ⁽¹⁾	375	1,547	2,798	2,924
非貿易性質 ⁽²⁾	—	2,834	—	—
總計	375	4,381	2,798	2,924

附註：

- (1) 該等款項為提供總承包服務及規劃及設計服務的貿易應收款項，無抵押及須按要求償還。
- (2) 該等關聯公司由喬先生及／或李女士及／或萬先生共同控制／控制，與該等關聯公司的結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。據本公司董事表示，所有應收關聯公司的非貿易性質的款項將於本公司股份於聯交所[編纂]前結清。

截至二零二二年、二零二三年、二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，我們應付關聯方的非貿易性質金額分別為零美元、2.8百萬美元、零美元及零美元。

截至二零二三年十二月三十一日的2.8百萬美元結餘主要是由於二零二三年業務發展步伐加快，暫時導致若干關聯方代我們付款。然而，該等款項其後已於下列期間結清。

財務擔保負債

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日的財務擔保負債賬面值分別為7.3百萬美元、7.0百萬美元、3.9百萬美元及10.3百萬美元。該等結餘變動主要由於各年度／期間末的未償還擔保責任金額波動所致。

截至最後實際可行日期，我們先前訂立的若干擔保安排仍未履行，且正在辦理解除或終止程序。我們正採取措施以確保於切實可行範圍內，預期所有該等擔保安排於本公司股份在聯交所[編纂]前將獲解除或予以終止。有關詳情請參閱「業務 — 總承包 — 提供擔保」章節。

財務資料

租賃負債

下表載列我們的租賃負債明細：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
應付租賃負債：				
一年內	109	388	317	426
一年以上但不超過兩年的期間內...	119	317	348	480
兩年以上但不超過五年的期間內...	10	1,182	874	1,122
五年以上	–	40	–	–
總計	238	1,927	1,539	2,028
減：流動負債項下所示於12個月內				
到期應償還金額	(109)	(388)	(317)	(426)
非流動負債項下所示於12個月後				
到期應償還金額	129	1,539	1,222	1,602

我們的租賃負債由截至二零二二年十二月三十一日的0.2百萬美元增加709.7%至截至二零二三年十二月三十一日的1.9百萬美元，主要是由於我們的業務擴張及開設更多辦公地點而開始簽訂新的租賃合約。截至二零二四年十二月三十一日，我們的租賃負債減少20.1%至1.5百萬美元，主要是由於按期支付的租賃款項隨著時間推移部分抵銷未償還負債。此外，該等租賃開支的一部分會根據既定分配原則分配予關聯方，而收到的款項則入賬列為其他收入項下的服務收入。

截至二零二五年五月三十一日，我們的租賃負債增加至2.0百萬美元，主要是由於於二零二五年一月續訂其中一項租賃協議。

財務資料

非流動資產及負債

下表載列截至所示日期我們的非流動資產及負債：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
非流動資產				
廠房及設備	954	700	571	456
使用權資產	209	1,815	1,379	1,812
遞延稅項資產	2,810	1,739	2,334	3,646
按金	15	78	62	78
非流動資產總額	3,988	4,332	4,346	5,992
非流動負債				
租賃負債	129	1,539	1,222	1,602
非流動負債總額	129	1,539	1,222	1,602
淨資產	4,315	10,356	26,276	26,422

廠房及設備

我們的廠房及設備主要包括飛機、流動組合裝置、建築拖車及鏟車，其中大部分於往績記錄期間之前收購。我們的廠房及設備由截至二零二二年十二月三十一日的1.0百萬美元減少26.6%至截至二零二三年十二月三十一日的0.7百萬美元，並進一步減少18.4%至截至二零二四年十二月三十一日的0.5百萬美元，主要由於現有資產折舊及採購有限的新設備所致。截至二零二五年五月三十一日，該數字相對穩定為0.5百萬美元。

遞延稅項資產

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，我們的遞延稅項資產分別為0.8百萬美元、零美元、0.08百萬美元及1.4百萬美元。該等波動主要是由於收入確認時間的差異所致。

使用權資產

我們的使用權資產包括倉庫場所及辦公室。我們的使用權資產由截至二零二二年十二月三十一日的0.2百萬美元增加767.9%至截至二零二三年十二月三十一日的1.8百萬美元，主要是由於我們開始租用新辦公室作為擴張營運的一部分。我們於二零二三年簽訂新租約於休士頓增設辦公室。截至二零二四年十二月三十一日，我們的使用權資產進一步減少24.0%至1.4百萬美元，主要是由於租期內確認折舊費用所致。

截至二零二五年五月三十一日，該數字增加至1.8百萬美元，主要是由於於二零二五年一月續訂其中一項租賃協議。

財務資料

按金

下表載列我們的按金明細：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
		(千美元)		
租賃按金(分類為非流動資產).....	15	78	62	78
總計	15	78	62	78

附註：

- (1) 結餘主要包括租金按金。

我們的按金由截至二零二二年十二月三十一日的0.01百萬美元增加420.0%至截至二零二三年十二月三十一日的0.08百萬美元，並進一步減少20.5%至截至二零二四年十二月三十一日的0.06百萬美元。我們的按金主要是與我們的辦公室及倉庫場所有關的租賃相關抵押按金，租期一般為五年。

截至二零二五年五月三十一日，該數字增加至0.08百萬美元，主要是由於一項租賃期滿，並續訂一項租賃協議。

遞延稅項資產

截至二零二二年、二零二三年、二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，我們的遞延稅項資產分別為2.8百萬美元、1.7百萬美元、2.3百萬美元及3.6百萬美元。該等波動主要是由於收入確認時間的差異所致。

流動性及資本資源

概覽

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們主要以營運所得現金撥付現金需求。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，我們的現金及現金等價物分別為2.5百萬美元、7.1百萬美元、9.3百萬美元及3.3百萬美元。我們的現金及現金等價物僅包括銀行存款。

展望未來，我們相信將可結合運用經營活動所得現金、不時自資本市場籌集的其他資金，以及[編纂]所獲得的[編纂]，以滿足我們的流動資金需求。我們預期未來營運資金的融資可用性不會有任何改變。

考慮到本公司可動用的財務資源（包括手頭現金及現金等價物）以及[編纂]的預計[編纂]，董事認為我們有足夠的營運資金，可滿足目前及本文件日期起計未來12個月的需求。

財務資料

現金流量

下表載列所示期間的選定現金流量表資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			(未經審核)	
經營活動(所用)現金淨額	(4,777)	(5,172)	7,173	7,350	(376)
投資活動所得(所用)現金淨額	2,612	6,954	(2,182)	(5,964)	(6,314)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(152)	2,834	(2,834)	–	(77)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(2,317)	4,616	2,157	1,386	(6,015)
年初／期初的現金及現金等價物	4,848	2,531	7,147	7,147	9,304
年末／期末的現金及現金等價物	2,531	7,147	9,304	8,533	3,289

經營活動所得／(所用)現金流量

我們來自經營活動的現金流量包括就若干非現金項目及營運資金變動作出調整的除稅前溢利。

截至二零二五年五月三十一日止五個月，我們的經營活動所得現金淨額為0.4百萬美元。營運資金變動前的經營現金流入為5.7百萬美元，主要包括除稅前虧損0.5百萬美元，並就折舊及融資成本0.4百萬美元、財務擔保虧損7.8百萬美元及財務擔保收入1.9百萬美元作出調整。營運資金變動導致現金淨流出，主要包括(i)貿易應付款項減少3.8百萬美元，主要反映供應商付款；(ii)合約資產及合約成本流出增加0.2百萬美元，主要反映我們的收入確認標準改為完工百分比法，以及我們營運所需的物料採購增加。

於二零二四年，我們的營運活動產生的現金淨額為7.2萬美元。營運資金變動前的經營現金流入為12.9百萬美元，主要包括除稅前溢利16.1百萬美元，經折舊及融資成本及利息收入0.7百萬美元、財務擔保虧損1.3百萬美元及財務擔保收入5.2百萬美元作出調整。營運資金變動導致現金淨流出，主要包括(i)貿易應收款項增加12.5百萬美元，主要反映於二零二四年年底之業務擴展及應收款項增加；(ii)合約資產及合約成本增加0.1百萬美元，部分被合約負債增加5.8百萬美元所抵銷，主要反映我們就服務合約收取之款項尚未確認為收入；(iii)其他應付款項及應計費用增加1.3百萬美元，主要反映分配予我們之營運開支金額增加。

財務資料

於二零二三年，我們的經營活動所用現金淨額為5.2百萬美元。營運資金變動前的經營現金流入為7.5百萬美元，主要包括除稅前溢利8.0百萬美元（經折舊及融資成本0.8百萬美元、財務擔保虧損2.9百萬美元及財務擔保收入4.0百萬美元作出調整）。營運資金變動導致現金淨流出，主要包括(i)貿易應收款項增加0.3百萬美元，主要由於首三個季度進行大量建築活動，而十一月及十二月來自項目完成所確認的收入較少。因此，貿易應收款項的增幅相對溫和；(ii)貿易應付款項減少6.6百萬美元，部分被按金及預付款項減少0.6百萬美元所抵銷，主要反映部分建築項目於二零二三年末基本完成及採購量增加；(iii)合約資產及合約成本增加3.8百萬美元及合約負債減少1.9百萬美元，主要反映業務增長及二零二三年收入確認高於我們向客戶發出的賬單。

於二零二二年，我們的經營活動所用現金淨額為4.8百萬美元。營運資金變動前的經營現金流入為3.7百萬美元，主要包括除稅前虧損0.3百萬美元（經折舊及融資成本0.5百萬美元、財務擔保虧損5.8百萬美元及財務擔保收入2.3百萬美元作出調整）。營運資金變動導致現金淨流入，主要包括(i)貿易應收款項增加4.2百萬美元，主要反映業務增長及年末應收款項增加；(ii)貿易應付款項增加5.8百萬美元及按金及預付款項增加1.6百萬美元，主要反映建築材料數量增加；(iii)合約負債減少5.5百萬美元，部分被合約資產及合約成本增加3.4百萬美元所抵銷，主要反映業務增長及客戶過往預收款項轉換為已確認收入。

投資活動所得／(所用) 現金流量

本公司投資活動所得(所用)現金流出主要包括關聯公司間資金借貸之所得款項及還款。

截至二零二五年五月三十一日止五個月，我們的投資活動所用淨現金為6.3百萬美元，主要向關聯公司墊款6.0百萬美元。

於二零二四年，我們投資活動所用現金淨額為2.2百萬美元，主要反映向關聯公司借出的資金5.3百萬美元。

於二零二三年，我們投資活動所得淨現金為7.0百萬美元，主要反映償還關聯公司貸款的資金。

於二零二二年，我們投資活動所得淨現金為2.6百萬美元，主要反映關聯公司的還款。

融資活動所得／(所用) 現金流量

融資活動所得(所用)的現金流量主要包括與關聯公司的交易，包括還款及墊款。

截至二零二五年五月三十一日止五個月，我們的融資活動所用現金淨額為0.08百萬美元，主要反映支付應計發行成本。

財務資料

於二零二四年，我們的融資活動所用現金淨額為2.8百萬美元，主要由於向相關公司還款所致。

於二零二三年，我們的融資活動產生的現金淨額為2.8百萬美元，主要反映來自相關公司的墊款。

於二零二二年，我們的融資活動所用現金淨額為0.2百萬美元，主要由於償還其他借款及利息所致。

債務

下表載列截至所示日期我們的債務餘額及明細：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
流動借款	—	—	—	—
非流動借款	—	—	—	—
流動租賃負債	119	388	317	426
非流動租賃負債	129	1,539	1,222	1,602
總計	248	1,927	1,539	2,028

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，本公司並無任何有擔保、無擔保、有抵押或無抵押之重大按揭、押記、債權證、已發行及尚未償還或同意將予發行之借貸資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸或擔保。

或然負債

截至最後實際可行日期，我們並無任何重大或然負債。

資本開支

我們的資本開支主要包括購買物業、廠房及設備。下表載列我們於所示期間的資本開支：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
廠房及設備付款	423	1,328	479	—
總計	423	1,328	479	—

於往績記錄期間，我們產生的資本開支主要用於購買物業、廠房及設備。

財務資料

資本承擔

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，我們並無重大資本承擔。

主要財務比率

下表載列我們於所示期間的主要財務比率：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
流動比率 ⁽¹⁾	1.02	1.35	1.98	1.87
速動比率 ⁽²⁾	1.02	1.35	1.98	1.87
利息覆蓋率 ⁽³⁾	(12.59)	51.25	111.77	(6.41)

附註：

- (1) 流動比率等於流動資產除以流動負債。
- (2) 速動比率等於流動資產減存貨除以流動負債。
- (3) 利息覆蓋率等於除利息及稅項前溢利除以利息。

關聯方交易

下表載列截至所示日期我們與關聯方的結餘明細：

	截至十二月三十一日			截至五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(千美元)			
應收關聯公司款項				
貿易性質 ⁽¹⁾	3,317	4,755	14,053	5,590
非貿易性質 ⁽³⁾	7,292	–	1,693	7,799
總計	10,609	4,755	15,746	13,389
應付關聯公司款項				
貿易性質 ⁽²⁾	375	1,547	2,798	2,924
非貿易性質 ⁽³⁾	–	2,834	–	–
總計	375	4,381	2,798	2,924

附註：

- (1) 該等款項為提供總承包服務及規劃及設計服務的貿易應收款項，無抵押及須按要求償還。
- (2) 該等款項為應付其他經營開支，無抵押及須按要求償還。
- (3) 該等關聯公司由喬先生及／或李女士及／或萬先生共同控制／控制，與該等關聯公司的結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。據本公司董事表示，所有應收關聯公司的非貿易性質的款項將於本公司股份於聯交所[編纂]前結清。

財務資料

有關本公司與貿易性質的關聯方之間的結餘詳情，請參閱本文件「附錄一—會計師報告—綜合財務報表附註—附註29關聯方交易」。

本公司應收關聯公司款項主要包括貿易性質及非貿易性質。

本公司應付關聯公司款項主要包括貿易性質及非貿易性質。

本公司股份於聯交所**[編纂]**前，我們將結清所有應收及應付關聯方的非貿易款項。**[編纂]**後的任何關聯方交易將根據適用上市規則進行。

我們的董事認為，本文件附錄一會計師報告附註29所載的各項關聯方交易(i)均按公平原則及正常商業條款進行，被視為公平、合理且符合股東的整體利益；及(ii)並無扭曲我們於往績記錄期間的財務業績或致使我們的歷史業績未能反映我們的未來表現。

資產負債表外安排

截至最後實際可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外安排。

財務風險披露

我們的活動使我們面臨各種財務風險：市場風險、信貸風險及流動性風險。我們的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性，並力求將對我們財務表現的潛在不利影響降至最低。於往績記錄期間，我們不使用任何衍生金融工具對沖若干風險。有關本公司財務風險因素的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告財務風險管理目標及政策附註32b。

股息

於往績記錄期間，概無已派付或建議派付股息，亦無建議派付任何股息。

我們為一間根據特拉華州法律註冊成立的控股公司。因此，任何未來股息的支付及金額將部分取決於我們自附屬公司收取的股息。根據特拉華州普通公司法，可以盈餘（淨資產超過已發行股份總面值的部分）支付股息，或倘無盈餘，則以本財政年度及前一財政年度的純利支付股息。股息必須由董事會宣派，倘公司因分派股息而導致無力償債，則不得支付股息。雖然支付現金股息一般不被視為證券要約或銷售，但以額外證券（即股票股息）形式支付的任何股息可能須遵守美國證券法的登記與披露規定，除非適用豁免。

可分派儲備

截至二零二五年五月三十一日，我們擁有18.5百萬美元的可分派儲備，可供分派予股東。

財務資料

上市規則規定須作出之披露

本公司董事確認，截至最後實際可行日期，股份於聯交所[編纂]時並無出現上市規則第13.13至13.19條規定須作出披露之情況。

[編纂]

我們的[編纂]指與[編纂]及[編纂]有關的專業費用、[編纂]及其他費用。假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數），且並無行使[編纂]，我們估計我們的[編纂]將約為[編纂]美元，佔我們[編纂]約[編纂]%，其中[編纂]美元直接歸因於我們發行[編纂]，並將予以資本化及攤銷，而約[編纂]美元已經或預期將於二零二五財年於綜合收益表中扣除。我們估計的[編纂]包括(i)[編纂]相關開支約[編纂]美元，(ii)[編纂]約[編纂]美元，及(iii)[編纂]相關開支約[編纂]美元，包括法律顧問、申報會計師及其他專業人士的專業費用。上述[編纂]為截至最後實際可行日期的最佳估計，僅供參考，實際金額可能與該估計有所出入。本公司董事預期該等費用不會對本公司截至二零二五年五月三十一日止期間的經營業績造成重大影響。

未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值報表

以下根據上市規則第4.29條編製的本公司擁有人應佔本集團經調整合併有形資產淨值之未經審核[編纂]報表，旨在說明[編纂]（定義見本文件）對於二零二五年五月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值之影響，猶如[編纂]已於該日進行。

本集團未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值報表僅供說明之用，且由於其假設性質，可能無法真實反映截至二零二五年五月三十一日或[編纂]後任何未來日期本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值。

以下本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值報表乃根據截至二零二五年五月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值編製，全文載於本文件附錄一的會計師報告，並按下文所述調整：

財務資料

	截至二零五年 五月三十一日 本公司擁有人應佔 本集團經審核合併 有形資產淨值 ⁽¹⁾	[編纂]的估計 [編纂] ⁽²⁾	截至二零二五年 五月三十一日 本公司擁有人應佔 本集團未經審核 [編纂]經調整合併 有形資產淨值	截至二零二五年五月三十一日 本公司擁有人應佔本集團每股 未經審核[編纂]經調整合併 有形資產淨值	
		千美元		美元 ⁽³⁾	港元 ⁽⁴⁾
基於最低[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算	26,422	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
基於最低[編纂]每股[編纂] [編纂]港元計算	26,422	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 截至二零二五年五月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告。
- (2) [編纂]的估計[編纂]乃根據將按[編纂]每股[編纂][編纂]港元及[編纂]港元（分別為所示[編纂]範圍的下限及上限）發行[編纂]股新[編纂]計算，經扣除本公司應付的估計[編纂]以及截至二零二五年五月三十一日尚未於損益確認的其他[編纂]相關開支（不包括已於二零二五年五月三十一日前計入損益的[編纂]開支）。該金額並無計及(i)因行使[編纂]而可能發行的任何股份或(ii)本公司根據本公司一般授權可能發行或購回的任何股份。

就計算[編纂]的估計[編纂]而言，以港元計值的金額乃按7.8498港元兌1.00美元匯率換算為美元，該匯率參照美國中央銀行於二零二五年七月二十二日公佈的匯率。概不表示港元金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為美元，反之亦然。

- (3) 用於計算每股本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值的股份數目乃基於假設[編纂]已於二零二五年五月三十一日完成的已發行[編纂]股股份。該金額並無計及(i)因行使[編纂]而可能配發及發行的任何股份或(ii)本公司根據一般授權可能發行或購回的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔每股本集團未經審核[編纂]調整合併有形資產淨值乃按1美元兌7.8498港元的匯率由美元換算為港元，該匯率參照美國中央銀行於二零二五年七月二十二日公佈的匯率。概不表示美元金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然。
- (5) 截至二零二五年五月三十一日，本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值並無作出調整，以反映本集團於二零二五年五月三十一日後的任何經營業績及訂立的其他交易。

未來計劃及[編纂]

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱本文件「業務—我們的策略」。

[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍介乎每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數)，我們估計，經扣除我們就[編纂]已付及應付的[編纂]及其他估計開支，假設[編纂]未獲行使，我們將從[編纂]取得[編纂]約[編纂]港元。為符合我們的策略，我們擬將[編纂][編纂]按以下金額用於以下用途：

- 約[編纂]% (或[編纂]港元) 預計將用於提升我們智能建築平台的研發能力。具體而言，
 - (i) 約[編纂]% (或[編纂]港元) 預計將透過開發及整合專門用於升級我們的WBS平台的新功能及功能模塊，旨在改善我們整個項目管理工作流程的營運效率及數字化轉型。我們的策略目標是結合人工智能及數據分析等技術，實現實時決策及工作流程自動化。目前，每個項目管理團隊能夠同時監督約20至30個單元。透過針對性地強化平台，我們旨在將監督數量提高至每個團隊50至60個單元，以便將效率提升一倍而無需增加團隊規模。主要研發計劃包括：
 - (a) 以人工智能驅動的圖片識別與分析。此功能將借助人工智能根據工地照片自動協助分析施工進度，然後檢查施工進度與時間表，並為項目經理生成智能、可操作的下一步建議，藉以優化執行程序並減少延誤。
 - (b) 虛擬現場助理。此功能將模擬現場協調員的角色，主動監控項目時間表、當有關時間表出現偏差時發出警報，並協助項目經理排定重要任務的優先順序。
 - (c) 供應商協調自動化。此功能將自動向供應商發送進度提醒，以確保其可交付成果與整體項目時間表保持一致，並減少與採購相關的中斷。

我們預期將分階段擴充研發團隊，以落實該等措施。具體而言，我們擬招聘共計30名相關領域的專業人員，職位包括機器學習工程師、人工智能工程師、數據科學家及深度學習工程師。大部分新聘員工將常駐北京，其餘則在休士頓。我們計劃透過獵頭公司招募相關人員，並要求應徵者具備不少於五年的相關工作經驗。

未來計劃及[編纂]

- (ii) 約[編纂]% (或[編纂]港元) 預計將分配予機械狗相關的軟件開發及硬件採購。此項策略性計劃旨在利用先進的導航、自主場地監控、實時數據擷取與分析，以及智能執行指定任務，以進一步提升我們的項目管理能力。我們的目標是建立企業級機械狗管理平台，不僅賦予個別機械狗智能功能，亦能集中管理多個不同項目工地的多隻機械狗。

就增強個別機械狗而言，我們擬優先考慮下列事項：

*自動測量與分析。*每隻機械狗均將會配備能夠將實際現場條件與設計藍圖進行實時比較的功能，自動偵測偏差或不一致之處，並同步生成異常報告，然後傳送至中央後台系統，以便迅速採取行動。

*自動擷取與上傳照片。*機械狗將按預定／預設範圍自動拍攝工地照片，並直接上傳至我們的WBS平台，從而促進與項目記錄的無縫整合，並支援先進分析。

就多隻機械狗的集中管理而言，我們的發展重點將包括：

*中央監控。*此功能可讓於不同工地部署的數十隻機械狗同時進行整合、視覺化及狀態指示監控，從而提升整體工地管理效率。

*異常報告。*此功能可讓平台識別並即時報告操作差異，包括硬件故障或異常行為，並向相關操作人員發出自動警示。

*性能評估。*此功能將對機械狗的性能進行自動化及系統化評估，衡量運作效率、任務完成率以及是否符合既定協議。

- (a) 約[編纂]% (或[編纂]港元) 將分配予研發上述機械狗相關軟體及管理機械狗，招聘約28名嵌入式硬體工程師、電子工程師及現場可程式閘陣列(FPGA)工程師等領域的專才。大部分新聘員工將常駐北京，其餘則在休士頓。我們計劃通過獵頭公司招聘相關人員。
- (b) 為配合我們對建築工地管理數字化轉型的承諾，約[編纂]% (或[編纂]港元) 將用於採購機械狗，以配合預期項目需求及部署規模。

未來計劃及[編纂]

- 約[編纂]% (或[編纂]港元) 預計將用於透過擴充銷售團隊及多渠道市場營銷計劃深化現有城市的市場滲透率，專注於我們現有的主要市場，同時建立數字化形象，為擴大品牌知名度及爭取客戶奠定基礎。
 - (i) 約[編纂]% (或[編纂]港元) 將分配予擴充核心城市的銷售團隊。我們計劃於五年內在休士頓、達拉斯及奧斯汀招聘約22名擁有行業客戶資源及經驗的資深銷售人員。該等新聘員工將專注於取得當地客戶、跟進及管理客戶關係。每位候選人均應具備銷售與行銷方面的經驗。我們打算透過獵頭公司以及其他適當渠道招募該等專業人員。
 - (ii) 約[編纂]% (或[編纂]港元) 將分配予市場營銷計劃，為期五年。我們將透過主要線上平台參與數字與活動形式的市場營銷。計劃活動包括贊助內容、網絡研討會、虛擬活動、白皮書出版，以及針對關鍵行業持份者的思想領袖活動。
- [編纂]約[編纂]% (或[編纂]港元) 預計將用於支持我們擴大國內外新城市的版圖，為期五年，包括設立當地辦公室；招募及培訓當地團隊；取得商業登記及許可；及建立區域銷售基礎設施以擴大我們的銷售網絡，旨在於高增長的國內地區及特定國際市場擴大我們的市場佔有率。我們計劃在美國聖安東尼奧、鳳凰城及奧蘭多，以及加拿大溫哥華及多倫多、新加坡及印尼雅加達設立新辦公室。具體而言，以下載列我們在新地點進行區域擴張的估計成本明細：
 - (i) 約[編纂]% (或[編纂]港元) 將分配予辦公室設立成本，包括租賃、裝修及滿足新地點的基本基礎設施要求；
 - (ii) 約[編纂]% (或[編纂]港元) 將分配予支付營運開支，以支持各新地點的基本辦公室營運、業務發展及進入市場。
 - (iii) 約[編纂]% (或[編纂]港元) 將分配予支付員工薪金，包括在國內外辦事處招聘約20名員工。該等新聘員工將主要支持當地銷售、客戶服務及合作夥伴管理活動。我們計劃透過獵頭公司招募相關人員。
- 約[編纂]% (或[編纂]港元) 預計將用於擴展我們的海外供應商網絡，為期五年，以達致供應鏈多元化及優化採購成本的雙重目標。此計劃將重點建立海外業務，並通過行業參與及具針對性的營銷活動，藉此提升我們的國際品牌知名度。

未來計劃及[編纂]

- (i) 約[編纂]% (或[編纂]港元) 將分配予設立海外營運部門及採購辦公室，聚焦於馬來西亞及越南等新興採購樞紐，我們已與當地供應商建立聯繫，並核實成功個案。此計劃將支持引進當地供應商、當地協調工作及跨境物流。具體而言，該等[編纂]將分配予設立辦公室及採購基礎設施、營運及後勤設置以及人員配備及管理。我們計劃在五年內為海外營運部門及採購辦公室招聘約22名新員工。
- (ii) 約[編纂]% (或[編纂]港元) 將分配予國內外推廣活動、展覽及論壇，旨在提升我們的全球品牌知名度及供應商參與度。我們將專注於參與北美定期舉行的大型房地產及科技會議，以及南亞的主要貿易展覽，以鞏固並擴大我們的供應商基礎。我們計劃每季參與大型國際活動。此策略旨在將我們定位為全球供應商、物業建築生態系統持份者及潛在國際合作夥伴中值得信賴、以技術驅動的合作夥伴。
- 約[編纂]% (或[編纂]港元) 將分配予策略投資用途，以支持我們的長期增長計劃。在評估潛在機會時，我們將評估其技術、市場地位、聲譽以及與我們的潛在協同效應。我們通常會尋找潛在投資機會，並根據以下一般篩選標準篩選潛在目標：
 - (i) 目標公司業務應與我們的業務具有協同效應或互補性。我們計劃投資及／或收購物業建築價值鏈上的公司。具體而言，我們將會優先考慮以下目標公司：(a)擁有技術研發能力，以支持我們持續改善內部資訊系統；(b)擁有成熟且廣泛的客戶網絡；(c)能夠協助我們拓展服務範圍，並加速向國內外新城市的市場滲透；(d)有潛力與我們達成合資安排，以拓闊我們的供應商網絡並提高採購效率。
 - (ii) 目標公司的管理團隊須具備物業建築行業知識及相關經驗。
- 約[編纂]% (或[編纂]港元) 預計將用作營運資金及一般企業用途。

倘[編纂]定於指示性[編纂]範圍的最高[編纂]或最低[編纂]，則[編纂][編纂]將分別增加或減少約[編纂]港元。

倘[編纂]獲悉數行使，我們估計將收取[編纂]約(i)[編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即最高[編纂])，(ii)[編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中位數)及(iii)[編纂]港元(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元，即最低[編纂])。

未 來 計 劃 及 [編 纂]

倘[編纂][編纂]（包括行使[編纂]）高於或低於預期，我們將按比例調整上述用途之[編纂][編纂]分配。

倘[編纂][編纂]並非立即用作上述用途，或倘我們無法實施擬定計劃的任何部分，我們僅會將該等所得款項淨額存入持牌商業銀行及／或其他認可金融機構（定義見證券及期貨條例，或其他司法權區的適用法律及法規）的短期計息賬戶。在此情況下，我們將遵守上市規則的適當披露規定。

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂] 的 架 構

[編纂]

[編 纂] 的 架 構

[編纂]

[編 纂] 的 架 構

[編纂]

[編 纂] 的 架 構

[編纂]

[編 纂] 的 架 構

[編纂]

[編 纂] 的 架 構

[編纂]

[編 纂] 的 架 構

[編纂]

[編 纂] 的 架 構

[編纂]

[編 纂] 的 架 構

[編纂]

[編 纂] 的 架 構

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]

[編纂]

附 錄 一

會 計 師 報 告

以下為載於第[I-1]至[I-3]頁的本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本文件。

致AIWB INC.董事及浦銀國際融資有限公司有關歷史財務資料的會計師報告

緒言

吾等就第I-4頁至第[I-59]頁所載AIWB INC. (「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，當中包括 貴集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日及二零二五年五月三十一日的綜合財務狀況表、 貴公司於二零二五年五月三十一日的財務狀況表，以及 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二五年五月三十一日止五個月(「往績記錄期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-4至[I-59]頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次[編纂]而編製，以供載入 貴公司日期為[•]的文件(「文件」)內。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料，並作出 貴公司董事認為必要的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報聘用準則》第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則，並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

附錄一

會計師報告

吾等的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準並真實而公平地反映歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估 貴公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準，歷史財務資料真實而公允地反映 貴集團於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日及二零二五年五月三十一日的財務狀況、 貴公司於二零二五年五月三十一日的財務狀況及 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

審閱存續期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的存續期間比較財務資料，包括截至二零二四年五月三十一日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他說明資料（「**存續期間比較財務資料**」）。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製及呈列存續期間比較財務資料。吾等的責任乃根據吾等的審閱對存續期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人士作出查詢，以及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，因此無法保證吾等將知悉於審計中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信，就會計師報告而言，存續期間比較財務資料於所有重大方面未有按照歷史財務資料附註2所載的編製基準及呈列方式編製。

附 錄 一

會 計 師 報 告

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須予呈報事項

調整

在編製歷史財務資料時，概無對第I-4頁所界定的相關財務報表進行任何調整。

股息

吾等謹此提述歷史財務資料附註14，當中載述組成 貴集團的集團實體自往績記錄期間及 貴公司註冊成立以來概無宣派或派付任何股息。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
[•]

貴集團的歷史財務資料

歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

歷史財務資料乃根據 貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表及 貴公司於二零二五年一月二十三日（註冊成立日期）至二零二五年五月三十一日期間的管理賬目編製，其按照符合國際會計準則理事會（「**國際會計準則理事會**」）頒佈的國際財務報告準則的會計政策，並經吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「**相關財務報表**」）。

歷史財務資料以美元（「**美元**」）呈列，除另有指明外，所有金額均四捨五入至最接近千位（千美元）。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元
收入	6	102,750	120,685	105,481	57,510	43,296
銷售成本		(97,190)	(111,405)	(90,871)	(52,761)	(36,023)
毛利		5,560	9,280	14,610	4,749	7,273
其他收入以及其他 收益及虧損	7	(3,110)	1,897	4,645	878	(5,643)
行政開支		(2,114)	(2,459)	(2,402)	(986)	(1,107)
分銷及銷售開支		(253)	(210)	(286)	(84)	(126)
研發開支		(360)	(360)	(360)	(150)	(150)
融資成本	8	(22)	(159)	(145)	(64)	(66)
[編纂]開支		—	—	—	—	(670)
除稅前(虧損)溢利		(299)	7,989	16,062	4,343	(489)
所得稅開支	10	(48)	(1,785)	(3,487)	(971)	(42)
年／期內(虧損) 溢利及全面 (開支)收益總額	9	(347)	6,204	12,575	3,372	(531)

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日及二零二五年五月三十一日

	附註	於十二月三十一日			於五月三十一日
		二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元
非流動資產					
廠房及設備	15	954	700	571	456
使用權資產	16	209	1,815	1,379	1,812
遞延稅項資產	26	2,810	1,739	2,334	3,646
按金	19	15	78	62	78
		<u>3,988</u>	<u>4,332</u>	<u>4,346</u>	<u>5,992</u>
流動資產					
貿易應收款項	18	9,008	9,346	21,812	22,846
應收關聯公司款項	29	7,292	–	1,693	7,799
合約資產及合約成本	17	6,928	10,708	10,789	10,575
按金及預付款項	19	1,678	2,231	3,089	3,597
銀行結餘及現金	20	2,531	7,147	9,304	3,289
		<u>27,437</u>	<u>29,432</u>	<u>46,687</u>	<u>48,106</u>
流動負債					
貿易應付款項	21	14,870	8,230	8,894	5,119
合約負債	22	3,559	1,637	7,433	6,568
其他應付款項及應計費用	23	1,132	1,775	3,033	3,685
應付關聯公司款項	29	–	2,834	–	–
財務擔保負債	25	7,311	7,005	3,858	10,276
租賃負債	24	109	388	317	426
		<u>26,981</u>	<u>21,869</u>	<u>23,535</u>	<u>26,074</u>
流動資產淨值		<u>456</u>	<u>7,563</u>	<u>23,152</u>	<u>22,032</u>
總資產減流動負債		<u>4,444</u>	<u>11,895</u>	<u>27,498</u>	<u>28,024</u>
非流動負債					
租賃負債	24	129	1,539	1,222	1,602
資產淨值		<u>4,315</u>	<u>10,356</u>	<u>26,276</u>	<u>26,422</u>
資本及儲備					
合併資本	27	–	–	–	–
儲備		<u>4,315</u>	<u>10,356</u>	<u>26,276</u>	<u>26,422</u>
權益總額		<u>4,315</u>	<u>10,356</u>	<u>26,276</u>	<u>26,422</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司財務狀況表

於二零二五年五月三十一日

	附註	千美元
流動資產		
預付款項	19	242
銀行結餘	20	<u>29</u>
		<u>271</u>
流動負債		
其他應付款項及應計費用	23	716
應付附屬公司款項	35	<u>388</u>
		<u>1,104</u>
流動負債淨值		<u><u>(833)</u></u>
資本及儲備		
股本	27	—
累計虧損	36	<u>(833)</u>
虧絀總額		<u><u>(833)</u></u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月

	合併資本 千美元	股份溢價 千美元 (附註a)	其他儲備 千美元	保留溢利 千美元	總計 千美元
於二零二二年一月一日	-	3,000	1,028	599	4,627
年內虧損及全面開支總額	-	-	-	(347)	(347)
視作注資 (附註b)	-	-	35	-	35
於二零二二年十二月三十一日	-	3,000	1,063	252	4,315
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	6,204	6,204
視作注資 (附註b)	-	-	476	-	476
因向關聯方提供財務擔保所產生的 視作注資，扣除稅項 (附註c)	-	-	(639)	-	(639)
於二零二三年十二月三十一日	-	3,000	900	6,456	10,356
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	12,575	12,575
視作注資 (附註b)	-	-	3,887	-	3,887
因向關聯方提供財務擔保所產生的 視作注資，扣除稅項 (附註c)	-	-	(542)	-	(542)
於二零二四年十二月三十一日	-	3,000	4,245	19,031	26,276
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	(531)	(531)
視作注資 (附註b)	-	-	1,130	-	1,130
因向關聯方提供財務擔保所產生的 視作注資，扣除稅項 (附註c)	-	-	(453)	-	(453)
於二零二五年五月三十一日	-	3,000	4,922	18,500	26,422

附錄一

會計師報告

	合併資本 千美元	股份溢價 千美元 (附註a)	其他儲備 千美元	保留溢利 千美元	總計 千美元
截至二零二四年五月三十一日 止五個月(未經審核)					
於二零二四年一月一日	-	3,000	900	6,456	10,356
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	3,372	3,372
視作供款(附註b)	-	-	1,071	-	1,071
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,071</u>	<u>-</u>	<u>1,071</u>
於二零二四年五月三十一日	<u>-</u>	<u>3,000</u>	<u>1,971</u>	<u>9,828</u>	<u>14,799</u>

附註：

- (a) 於往績記錄期間之前，Wan Pacific Real Estate Development LLC (「**Wan Pacific**」) 的初始股東以現金代價3,000,000美元認購其總賬面值為100美元的股東權益，其中多出的3,000,000美元已計入股份溢價。
- (b) 組成 貴集團的集團實體連同其他由喬廷夫先生(「**喬先生**」)、李丹婷女士(「**李女士**」)及萬斌先生(「**萬先生**」)共同控制的公司一起提交美國企業所得稅及州稅存檔，而組成 貴集團的集團實體應付的相關企業所得稅及州稅則由喬先生、李女士及萬先生承擔，並已確認為其他儲備。
- (c) 於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日， 貴集團就關聯方的銀行借貸及相關利息向其提供擔保，金額分別為2,224,000美元、9,772,000美元、8,613,000美元及15,282,000美元。該等財務擔保於初步確認時按公平值計量，並參考信貸評級機構公佈的違約率及收回率，以及確認財務擔保負債時關聯方對 貴集團的最高信貸風險。財務擔保負債於初始確認時的公平值作為其他儲備項下的視作分派計入權益，財務擔保負債於其後按以下兩者中的較高者計量：(i)根據國際財務報告準則第9號金融工具(「**國際財務報告準則第9號**」)釐定的虧損撥備金額；及(ii)初步確認的金額減已確認的累計攤銷(如適用)。財務擔保詳情載於附註 25。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元
經營活動					
除稅前(虧損)溢利	(299)	7,989	16,062	4,343	(489)
經以下各項的調整：					
廠房及設備折舊	217	254	265	105	115
使用權資產折舊	238	408	436	182	188
融資成本	22	159	145	64	66
出售廠房及設備收益	—	(205)	(45)	—	—
首次確認財務擔保虧損	5,737	2,853	1,325	1,325	7,757
財務擔保收入	(2,287)	(3,970)	(5,157)	(1,916)	(1,910)
利息收入	—	(2)	(120)	(65)	(6)
營運資金變動前的					
營運現金流量	3,628	7,486	12,911	4,038	5,721
貿易應收款項增加	(4,242)	(338)	(12,466)	(3,691)	(1,034)
合約資產及合約成本(增加)					
減少	(3,398)	(3,780)	(81)	1,940	214
按金及預付款項(增加)	(1,572)	(553)	(858)	(1,664)	(266)
貿易應付款項增加(減少)	5,659	(6,640)	664	4,827	(3,775)
其他應付款項及應計費用					
增加	649	643	1,258	490	486
合約負債(減少)增加	(5,493)	(1,922)	5,796	1,461	(865)
營運(所用)產生的現金	(4,769)	(5,104)	7,224	7,401	481
已付所得稅	(8)	(68)	(51)	(51)	(105)
營運活動(所用)現金淨額	(4,777)	(5,172)	7,173	7,350	376
投資活動					
已收利息	—	2	120	65	6
購買廠房及設備	(423)	(1,328)	(479)	(99)	—
出售廠房及設備所得款項	—	1,533	388	—	—
存放租賃按金	—	(63)	—	—	(16)
提取租賃按金	—	—	16	—	—
墊款予關聯公司	(22,840)	(1,702)	(5,344)	(6,338)	(6,830)
關聯公司還款	25,875	8,512	3,117	408	526
投資活動所得(所用)現金淨額	2,612	6,954	(2,182)	(5,964)	(6,314)

附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元
融資活動					
已付利息	(1)	—	—	—	—
償還其他借款	(151)	—	—	—	—
支付發行成本	—	—	—	—	(77)
關聯公司墊款	—	2,834	—	—	—
向關聯公司還款	—	—	(2,834)	—	—
融資活動(所用)所得現金淨額	(152)	2,834	(2,834)	—	(77)
現金及現金等價物(減少)增加 淨額	(2,317)	4,616	2,157	1,386	(6,015)
於年／期初的現金及 現金等價物	4,848	2,531	7,147	7,147	9,304
於年／期末的現金及 現金等價物， 以銀行結餘及現金列示	2,531	7,147	9,304	8,533	3,289

截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月的綜合財務報表附註

1. 一般資料

AIWB INC. (「貴公司」) 於二零二五年一月二十三日根據美國特拉華州法律註冊成立為有限責任公司。貴公司於二零二五年四月二十五日由有限公司轉換為股份有限公司。貴公司註冊辦事處及主要營業地點的地址已於文件「公司資料」一節披露。其最終控股股東為貴公司董事會主席兼執行董事喬先生、貴公司執行董事李女士、萬先生、Nanafu Medical Service LLC (「**Nanafu Medical**」)、Doudou and Shaozi LLC (「**Doudou and Shaozi**」) 及Wan Pacific Capital Management LLC (「**Wan Pacific Capital**」) (「**控股股東**」)。

貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的主要業務為向美國德克薩斯州(尤其是休斯敦、達拉斯及奧斯汀等主要城市)的住宅物業市場提供總承包服務及規劃設計服務。

歷史財務資料乃以美元呈列，美元亦為貴公司的功能貨幣。

2. 歷史財務資料的編製及呈列基準及集團重組

歷史財務資料乃根據符合國際財務報告準則會計準則及會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」之合併會計原則及適用於集團重組之慣例而編製。就編製歷史財務資料而言，倘有關資料合理預期將會影響主要使用者的決策，則有關資料被視為重大資料。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)及香港公司條例規定的適用披露。

歷史財務資料乃按歷史成本基準編製，已於下文所載會計政策闡釋。

歷史成本一般按交換商品及服務而付出代價的公平值為基準計算。

附錄一

會計師報告

於進行集團重組（已於文件「歷史、發展及公司架構」一節更詳細闡釋及下文詳述）（「**集團重組**」）後，AIWB為現時組成 貴集團的所有營運公司的控股公司。為籌備 貴公司股份於聯交所[編纂]，現時組成 貴集團的各公司已按下文所述進行集團重組，而集團重組的主要步驟包括以下各項：

貴公司成立與轉換

貴公司於二零二五年一月二十三日根據美國特拉華州法律成立，為有限公司，初始註冊資本為100美元。喬先生間接全資擁有的Nanafu Medical、李女士全資擁有的Doudou and Shaozi及萬先生全資擁有的Wan Pacific Capital各自就其股東權益首次出資66.50美元、25.00美元及8.50美元。自成立以來， 貴公司由Nanafu Medical擁有66.5%股權、Doudou and Shaozi擁有25%股權及Wan Pacific Capital擁有8.5%股權。 貴公司於二零二五年四月二十五日由有限公司轉換為股份有限公司。

貴公司與Nanafu Medical之間的股份互換

於二零二五年六月二日， 貴公司與Nanafu Medical訂立一份出資及交換協議，據此，Nanafu Medical將其於WB Home LLC（「**WB Home**」）、Wan Pacific及WB Texas Consulting LLC（「**WB Texas Consulting**」）各自74%、60%及63%的所有股東權益分別轉讓予 貴公司，以換取 貴公司已發行的59,850,000股股份。

於股份互換完成後，Nanafu Medical持有66,500,000股股份，佔 貴公司當時已發行股本總額的66.5%。

貴公司與Doudou and Shaozi之間的股份互換

於二零二五年六月二日， 貴公司與Doudou and Shaozi訂立一份出資及交換協議，據此，Doudou and Shaozi將其於Wan Pacific、WB Texas Consulting及WB Home各自25%、25%及25%的所有股東權益分別轉讓予 貴公司，以換取 貴公司已發行的22,500,000股股份。

於股份互換完成後，Doudou and Shaozi持有25,000,000股股份，佔 貴公司當時已發行股本總額的25%。

貴公司與Wan Pacific Capital之間的股份互換

於二零二五年六月二日， 貴公司與Wan Pacific Capital訂立一份出資及交換協議，據此，Wan Pacific Capital將其於WB Home、Wan Pacific及WB Texas Consulting各自1%、15%及12%的所有股東權益分別轉讓予 貴公司，以換取 貴公司已發行的7,650,000股股份。

附錄一

會計師報告

於股份互換完成後，Wan Pacific Capital持有8,500,000股股份，佔 貴公司當時已發行股本總額的8.5%。

於上述步驟完成後， 貴公司於二零二五年六月二日成為 貴集團的控股公司。

於往績記錄期間及集團重組前後，由 貴公司及其附屬公司組成的 貴集團（由集團重組產生）一直受控股股東透過一致行動協議共同控制，而控制權並非過渡性，因此控股股東的風險及利益將持續存在。因此，歷史財務資料乃按猶如 貴公司一直為 貴集團的控股公司而編製。

於往績記錄期間的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，包括現時組成 貴集團的各公司的業績、權益變動及現金流量，猶如集團重組完成後的現有集團架構於往績記錄期間或自其各自註冊成立日期（倘為較短期間）起一直存在。

貴集團於二零二二年、二零二三年、二零二四年十二月三十一日及二零二五年五月三十一日的綜合財務狀況表乃為呈列現時組成 貴集團的各公司的資產及負債賬面值而編製，猶如於集團重組完成後的現有集團架構於該日一直存在，並已計及各自的註冊成立日期（如適用）。 貴集團的資產淨值及業績均從控股股東的觀點使用賬面值合併。

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

就編製及呈列於往績記錄期間的歷史財務資料而言， 貴集團於整個往績記錄期間已貫徹應用符合對於二零二五年一月一日開始的會計期間生效的國際財務報告準則會計準則之會計政策。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

於本報告日期，下列為已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具分類和計量（修訂本） ²
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然電力的合約 ²
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ¹
國際財務報告準則會計準則（修訂本）	國際財務報告準則會計準則年度改進—第十一卷 ²
國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露 ³

- ¹ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。
² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。
³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

國際財務報告準則第18號載列有關財務報表的呈列及披露的規定，並將取代國際會計準則第1號*財務報表的呈列*。新準則引入了在損益表中呈列特定類別和定義小計的新要求；於財務報表附註中披露管理層界定的表現計量，並改善於財務報表中披露的資料匯總及分類。國際會計準則第7號*現金流量表*及國際會計準則第33號*每股盈利*亦已作出輕微修訂。國際財務報告準則第18號將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則將不會對 貴集團及 貴公司的財務狀況造成重大影響，但預期會影響損益及其他全面收益表及現金流量表的呈列方式，以及未來財務報表的披露。 貴集團將繼續評估國際財務報告準則第18號對 貴集團及 貴公司財務報表的影響。

除上文所述者外， 貴公司董事（「董事」）預期應用國際財務報告準則會計準則的其他修訂本於可見將來將不會對 貴集團的財務狀況及表現造成重大影響。

4. 重大會計政策資料

合併基準

歷史財務資料包括現時組成 貴集團的實體的財務報表。倘屬以下情況，則 貴集團獲得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象的業務而可獲得或有權享有可變回報；及
- 有能力藉使用其權力影響該等回報。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上出現變動， 貴集團將會重新評估其是否控制投資對象。

如有必要，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

有關 貴集團成員公司之間交易的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時悉數抵銷。

涉及受共同控制實體的業務合併之合併會計法

歷史財務資料包括共同控制合併的合併實體的財務報表項目，猶如該等合併實體自首次受控制方控制當日起已經合併。

合併實體的資產淨值乃按控制方的現有賬面值進行合併。在共同控制合併時，不會就商譽或議價收購收益確認任何金額。

與共同控制合併有關並將採用合併會計法入賬的開支，於其產生期間確認為開支。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體自最早呈列日期起或自合併實體首次受共同控制日期起（以較短者為準）的業績。

客戶合約收入

貴集團於（或當）履約責任獲履行時，即當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉移至客戶時確認收入。

履約責任指個別的商品或服務（或一組商品或服務），或一系列大致相同的個別商品或服務。

收入乃根據與客戶訂立之合約所訂明之代價計量。貴集團確認來自以下主要來源之收入：總承包服務、規劃及設計服務以及建築材料銷售。

附錄一

會計師報告

提供總承包服務

確認

貴集團根據與客戶訂立的長期合約提供總承包服務。該等合約乃於承包服務開始前訂立。根據合約條款，貴集團客戶於貴集團工程施工期間擁有物業的控制權。因此，提供總承包服務的收入採用投入法於一段時間內確認，即根據內部進度報告，並參考貴集團已完成工程所產生的有關建築成本，相對於完成合約項下已承諾服務的估計預算總成本。貴公司董事認為，根據國際財務報告準則第15號，投入法可如實反映貴集團完全履行履約責任方面的表現。貴集團一般給予其客戶30至90日信貸期。

對於包含可變代價(即後加工程)的合約，貴集團使用採用最有可能金額法估算可變代價。

僅在當與可變代價相關的不確定因素其後獲得解決時，計入可變代價金額不大可能導致日後收入出現大幅撥回的情況下，估計可變代價方會計入交易價內。

於報告期末，貴集團更新估計交易價(包括更新對於可變代價的估計是否受限的評估)，以如實反映報告期末的情況及報告期內的變化狀況。

對於建築合約所包含的保養，貴集團按照香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產就保養入賬，除非保養在保證產品符合所協定的規格以外亦為客戶提供了一項服務。

提供規劃及設計服務

確認

貴集團向客戶提供住宅物業項目的規劃及設計服務。收入於客戶接受有關設計並獲當地政府批准的某一時間點予以確認。貴集團一般給予其客戶30至90日的信貸期。

建築材料銷售

確認

貴集團向客戶銷售建築材料。收入於貨物控制權已轉讓時(即貨物已付運至客戶指定的地點並獲客戶接收時)確認。貴集團根據客戶的信貸評級評估要求預先付款或給予客戶0至30天的信貸期。

附錄一

會計師報告

總承包服務的合約資產

合約資產乃指 貴集團已向客戶轉讓商品或服務而有權收取代價的權利，且該權利尚未成為無條件。合約資產的減值根據國際財務報告準則第9號金融工具（「國際財務報告準則第9號」）進行評估。相反，應收款項是指 貴集團擁有無條件向客戶收取代價的權利，即該權利僅取決於已到期收取代價前之時間流逝因素。

總承包服務、規劃及設計服務以及建築材料銷售的合約負債

合約負債乃指 貴集團因已向客戶收取代價（或已到期收取代價），而須向客戶轉讓商品或服務的責任。與同一合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予於一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬於或包含租賃。

貴集團根據國際財務報告準則第16號的定義於首次訂立日期、修訂日期或收購日期（如適用）評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

貴集團作為承租人

使用權資產

使用權資產的成本包括租賃負債的初始計量金額，以及於開始日期或之前所作的任何租賃付款。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。 貴集團在綜合財務狀況表中以獨立項目呈列使用權資產。

租賃負債

於租賃開始日期， 貴集團按該日尚未支付的租賃付款的現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款的現值時，倘租賃中隱含的利率不易釐定，則 貴集團使用於租賃開始日期的增量借貸利率計量。

附錄一

會計師報告

租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠。於開始日期後，租賃負債按利息增值及租賃付款調整。貴集團於綜合財務狀況表中將租賃負債呈列為單獨項目。

借款成本

由於貴集團並無任何合資格資產，所有借款成本均於產生期間在損益內確認。

僱傭福利

退休福利成本

向界定供款退休福利計劃支付的款項於僱員提供服務而有權獲得供款時確認為開支。

短期員工福利

短期僱員福利按預期於僱員提供服務時支付的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，惟另一項會計準則規定或允許有關福利納入資產成本，則作別論。

在扣除已經支付的任何金額後，就僱員應得福利(例如工資及薪金)確認負債。

稅項

所得稅開支指即期稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利不同，乃由於前者不包括於其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目，並且不包括永不課稅或扣稅的項目。貴集團即期稅項負債以報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率計算。

遞延稅項就歷史財務資料中資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用相應稅基兩者之間的暫時差額予以確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於應課稅溢利有可能用作抵銷該等可扣減暫時差額的情況下就所有可扣減暫時差額確認。若於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易中，因業務合併以外原因初始確認資產及負債而產生暫時差額，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產賬面值於各報告期末檢討，並於不可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時予以調減。

附錄一

會計師報告

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算，並以報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法）為依據。

遞延稅項資產及負債的計量，反映貴集團於報告期末以預期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務後果。

貴集團對租賃負債及相關資產分別應用國際會計準則第12號*所得稅*。貴集團確認與租賃負債相關的遞延稅項資產，惟以可能有應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差額為限，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及負債與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債予以抵銷。

即期稅項及遞延稅項於損益確認。

於評估所得稅處理的任何不確定性時，本集團考慮相關稅務當局是否有可能接納個別集團實體在其所得稅申報中使用或建議使用的不確定性稅務處理。若有可能，則當期稅項及遞延稅項與所得稅申報中的稅務處理一致。倘若相關稅務機關不可能接受不確定的稅務處理方式，則使用最可能金額或預期價值反映各不確定因素的影響。

廠房及設備

廠房及設備持作用於提供服務或行政用途的有形資產。廠房及設備於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損（如有）列賬。

折舊乃於估計可使用年期內撇銷資產成本減剩餘價值以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響按預先計提基準列賬。

廠房及設備項目於出售時或預期繼續使用資產不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因出售或報廢廠房及設備項目而產生的收益或虧損釐定為銷售所得款項與資產賬面值之間的差額，並於損益中確認。

廠房及設備、使用權資產及合約成本減值

於報告期末，貴集團審閱其廠房及設備、使用權資產及合約成本的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計相關資產可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

於貴集團根據國際財務報告準則第15號確認已資本化為合約成本的資產減值虧損前，貴集團將根據適用準則評估並確認與相關合約相關的其他資產的任何減值虧損。其後，資本化為合約成本的資產減值虧損(如有)應確認為賬面值超過貴集團預期就相關商品或服務收取的代價扣除與提供該等尚未確認為費用的商品或服務直接相關的成本後的餘額。資本化為合約成本的資產隨後將計入其所屬現金產生單位的賬面值，以評估該現金產生單位的減值。

撥備

當貴集團因過往事件而導致現時的責任(法律或推定)，而貴集團可能將須清償該責任，並可對責任的金額作出可靠估計，則確認撥備。

確認為撥備的款額乃於報告期末清償現時責任所需代價的最佳估計，並已考慮有關責任的風險及不確定性。倘使用現金流量法估計清償現時責任而計量撥備，其賬面值為該等現金流量的現值(金錢的時間價值影響重大)。

金融工具

當某集團實體成為金融工具合約條文的一方時，應當確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始按公平值計量，惟與客戶之間的合約產生的貿易應收款項除外，其初始根據國際財務報告準則第15號客戶合約收入(「國際財務報告準則第15號」)計量。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本及於往績記錄期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率為按金融資產或金融負債的預期年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收款及付款(包括所有構成實際利率組成部分的已付或已收費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至初始確認賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產在以收取合約現金流量為目標的業務模式中持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，除非金融資產其後出現信貸減值（見下文）。其後出現信貸減值的金融資產自下一報告期間起通過應用實際利率於金融資產的攤銷成本確認利息收入。倘出現信貸減值的金融工具的信用風險下降以致金融資產不再出現信貸減值，則於釐定資產不再出現信貸減值後的報告期初起通過應用實際利率於金融資產的賬面總值確認利息收入。

根據國際財務報告準則第9號須作減值評估的金融資產、合約資產及財務擔保合約減值

貴集團就根據國際財務報告準則第9號須作減值評估的金融資產（包括貿易應收款項、按金、應收關聯公司款項及銀行結餘）、合約資產及財務擔保合約按預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信用風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「**12個月預期信貸虧損**」）則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據貴集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人的特定因素、整體經濟狀況及於報告日期對當前狀況以及未來狀況預測的評估作出調整。

附錄一

會計師報告

貴集團一直就貿易應收款項及合約資產確認全期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，貴集團計量相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非信用風險自初始確認後已顯著增加，在該情況下，貴集團會確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損的評估乃按自初始確認以來發生違約的可能性或風險有否大幅增加而進行。

(i) 信用風險大幅增加

於評估信用風險是否自初始確認以來是否大幅增加時，貴集團比較金融工具於報告日期發生違約的風險與初始確認日期金融工具發生違約的風險。作出該評估時，貴集團考慮合理可作為依據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要成本或資源即可獲得的前瞻性資料。

貴集團假定，倘合約付款逾期超過30天，則信用風險自初始確認以來已大幅增加，惟貴集團擁有合理並有理據支持的資料顯示情況並非如此，則作別論。

財務擔保合約方面，就評估減值而言，貴集團成為不可撤銷承諾一方之日被視為初始確認日。評估自初始確認以來信貸風險是否大幅增加時，貴集團考慮指定債務人違約風險的變化。

貴集團定期監察用以確定信用風險是否已顯著增加的準則的成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關準則能夠於款項逾期前識別信用風險的顯著增加。

(ii) 違約的定義

就內部信用風險管理而言，貴集團認為於內部產生或來自外部來源獲得的資料顯示債務人不大可能向其債權人(包括貴集團)悉數償還所有款項(不計及貴集團所持的任何抵押品)之情況下，則構成違約事件。

不論上文所述，貴集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非貴集團擁有能說明更寬鬆的違約標準更為合適的合理可靠資料，則作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現嚴重財務困難；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人由於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手方面對嚴重財務困難，且並無實際收回的可能（例如交易對手方已清盤或進入破產程序）時，貴集團會撇銷金融資產。已撇銷的金融資產仍可根據貴集團的收回程序實施強制執行，並在適當情況下考慮法律意見。撇銷構成終止確認事項。任何其後收回款項會於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約虧損率（即違約時的虧損程度）及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率的評估乃基於歷史數據及前瞻性資料進行。預期信貸虧損的估計反映以發生相關違約風險的金額作為加權數值而確定的無偏頗概率加權金額。貴集團使用實際權宜法按撥備矩陣估算貿易應收款項的預期信貸虧損，當中計及過往信貸虧損經驗，並就毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付貴集團的所有合約現金流量與貴集團預期將收取的所有現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

附錄一

會計師報告

就財務擔保合約而言，只有在債務人違約的情況下，貴集團方需要根據擔保工具的條款付款。因此，預期信貸虧損為向持有人償還其產生的信貸虧損的預期付款的現值，減貴集團預期從持有人、債務人或任何其他方面收取的任何金額。

就無法釐定實際利率的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，貴集團將採用反映當前市場對貨幣時間價值及現金流量特有風險評估的貼現率，惟僅當及僅限於透過調整貼現率而非調整貼現現金差額計及風險。

貿易應收款項及合約資產的全期預期信貸虧損按綜合基準考慮，當中計入逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料。

就綜合評估而言，貴集團在分組時計及以下特徵：

- 逾期狀態；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級（倘適用）。

管理層定期檢討分組，以確保每組的組成項目繼續維持相似的信用風險特徵。

根據金融資產的賬面總值計算利息收入，除非金融資產出現信貸減值，在這種情況下，根據金融資產的攤銷成本計算利息收入。

貴集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟貿易應收款項及合約資產除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬確認。

終止確認金融資產

貴集團僅於從資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或其將金融資產及該資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產的賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會在損益中確認。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為任何可證明於實體資產經扣除其所有負債後的餘下權益的合約。集團實體發行的權益工具按所收取的所得款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及應付關聯公司及附屬公司款項，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約為要求發行人支付特定款項，以補償持有人因特定債務人未能按照債務工具的條款支付到期款項而蒙受虧損的合約。財務擔保合約負債初始按其公平值計量。其後以下列較高者計量：

- 根據國際財務報告準則第 9 號釐定的虧損撥備金額；及
- 初始確認金額減擔保期間確認的累計攤銷（如適用）。

終止確認金融負債

當且僅當 貴集團的責任解除、註銷或已到期時， 貴集團方會終止確認金融負債。已終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額會在損益中確認。

5. 估計不確定因素的主要來源

應用附註4所述 貴集團會計政策時， 貴公司董事須對未能從其他來源輕易獲得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設以過往經驗及被視為有關的其他因素為依據。實際結果可能與該等估計有所不同。

有關估計及相關假設會持續進行檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂期期，則其修訂在該期間確認；倘影響當期及未來期間，則同時在修訂及未來期間確認。

下文為於各報告期間末有關未來而具有對未來十二個月內之資產賬面值造成重大調整之重大風險之主要假設以及其他主要估計不確定因素來源。

總承包服務的收入確認

貴集團根據管理層對建築工程施工進度的估計確認總承包服務的合約收入，竣工階段以投入法釐定。建築工程完成進度乃根據內部進度報告釐定，並參考 貴集團就其已完成工程相對於完成合約所承諾服務的總預算成本所產生的建築成本。估計建築收入乃根據有關合約所載條款釐定。儘管管理層會對合約進度檢討及修訂估計，但實際結果可能較高或較低，並可能對已確認的收入及溢利造成重大影響。

計量財務擔保合約預期信貸虧損

貴集團對提供予關聯方及獨立第三方的財務擔保合約根據預期信貸虧損模型單獨進行減值評估。信貸虧損預期乃基於擔保公司的財務狀況，並基於前瞻性基準及假設，該等基準及假設與未來的宏觀經濟狀況及信貸狀況相關。在估計擔保貸款的最終實現情況時，需要運用大量判斷，包括信貸狀況、 貴集團過往代表擔保公司償還貸款的經驗、歷史虧損率、行業慣例、質押或擔保資料(如有)以及前瞻性資料。計量預期信貸虧損易受估計變化的影響。有關 貴集團財務擔保合約及預期信貸虧損的資料已於附註25及32(b)中披露。

附錄一

會計師報告

6. 分部資料及收入

向 貴公司執行董事(即主要營運決策者)匯報的資料乃用作資源分配及分部收入及分部業績分析評估的目的。

具體而言， 貴集團根據國際財務報告準則第8號經營分部的可呈報分部如下：

1. 物業規劃及設計
2. 總承包
3. 建築材料銷售

(i) 分部收入及業績

貴集團按可呈報分部劃分的收入及業績分析如下：

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業規劃 及設計 千美元	總承包 千美元	建築材料 銷售 千美元	對銷 千美元	總計 千美元
分部收入：					
外部銷售	603	102,147	–	–	102,750
分部間銷售	–	–	44	(44)	–
分部收入總額	<u>603</u>	<u>102,147</u>	<u>44</u>	<u>(44)</u>	<u>102,750</u>
分部業績	<u>28</u>	<u>3,123</u>	<u>4</u>	<u>(4)</u>	<u>3,151</u>
首次確認財務擔保虧損					(5,737)
財務擔保收入					<u>2,287</u>
除稅前虧損					<u>(299)</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業規劃 及設計 千美元	總承包 千美元	建築材料 銷售 千美元	對銷 千美元	總計 千美元
分部收入：					
外部銷售	732	119,953	–	–	120,685
分部間銷售	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,655</u>	<u>(3,655)</u>	<u>–</u>
分部收入總額	<u>732</u>	<u>119,953</u>	<u>3,655</u>	<u>(3,655)</u>	<u>120,685</u>
分部業績	<u>34</u>	<u>6,838</u>	<u>1,128</u>	<u>(1,128)</u>	6,872
首次確認財務擔保虧損					(2,853)
財務擔保收入					<u>3,970</u>
除稅前溢利					<u>7,989</u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業規劃 及設計 千美元	總承包 千美元	建築材料 銷售 千美元	對銷 千美元	總計 千美元
分部收入：					
外部銷售	849	104,632	–	–	105,481
分部間銷售	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>6,550</u>	<u>(6,550)</u>	<u>–</u>
分部收入總額	<u>849</u>	<u>104,632</u>	<u>6,550</u>	<u>(6,550)</u>	<u>105,481</u>
分部業績	<u>40</u>	<u>12,190</u>	<u>3,363</u>	<u>(3,363)</u>	12,230
首次確認財務擔保虧損					(1,325)
財務擔保收入					<u>5,157</u>
除稅前溢利					<u>16,062</u>

附錄一

會計師報告

截至二零二五年五月三十一日止五個月

	物業規劃 及設計 千美元	總承包 千美元	建築材料 銷售 千美元	對銷 千美元	總計 千美元
分部收入：					
外部銷售	589	42,340	367	–	43,296
分部間銷售	–	–	3,961	(3,961)	–
分部收入總額	<u>589</u>	<u>42,340</u>	<u>4,328</u>	<u>(3,961)</u>	<u>43,296</u>
分部業績	<u>103</u>	<u>6,088</u>	<u>3,322</u>	<u>(3,322)</u>	6,191
首次確認財務擔保虧損					(7,757)
財務擔保收入					1,910
[編纂]開支					(670)
企業開支					<u>(163)</u>
除稅前虧損					<u>(489)</u>

截至二零二四年五月三十一日止五個月（未經審核）

	物業規劃 及設計 千美元	總承包 千美元	建築材料 銷售 千美元	對銷 千美元	總計 千美元
分部收入：					
外部銷售	258	57,252	–	–	57,510
分部間銷售	–	–	4,473	(4,473)	–
分部收入總額	<u>258</u>	<u>57,252</u>	<u>4,473</u>	<u>(4,473)</u>	<u>57,510</u>
分部業績	<u>98</u>	<u>3,654</u>	<u>3,396</u>	<u>(3,396)</u>	3,752
首次確認財務擔保虧損					(1,325)
財務擔保收入					<u>1,916</u>
除稅前溢利					<u>4,343</u>

分部間銷售按雙方同意的條款進行。

經營分部的會計政策與附註4所述的 貴集團會計政策相同。分部溢利指各分部所賺取的溢利，惟不包括分配至個別呈報分部損益的[編纂]開支、首次確認財務擔保虧損及財務擔保收入。此乃呈報予主要營運決策者作資源分配及表現評估之用的計量。

附錄一

會計師報告

主要營運決策者根據各分部的經營業績作出決策。由於主要營運決策者並非為了資源分配及績效評估的目的而定期審閱分部資產及分部負債的資料，因此並無呈列分部資產及分部負債的分析。因此，僅呈列分部收入及分部業績。

於往績記錄期間，非流動資產的增加及物業、廠房及設備以及使用權資產的相關折舊主要歸因於總承包分部。非流動資產的明細不包括金融工具及遞延稅項資產。

(ii) 客戶合約收入分拆

貴集團來自主要服務收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元
收入確認的時間及 收入類別					
於一段時間確認 總承包服務	102,147	119,953	104,632	57,252	42,340
於某一時點確認 物業規劃及設計服務	603	732	849	258	589
建築材料銷售	-	-	-	-	367
	<u>102,750</u>	<u>120,685</u>	<u>105,481</u>	<u>57,510</u>	<u>43,296</u>

(iii) 分配至與客戶訂立合約的餘下履約責任的交易價格

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格及預期確認收入時間如下：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元
一年內	81,435	75,707	146,610	152,133
為期一年以上 但不超過兩年	32,359	24,442	57,052	32,275
為期兩年以上	40,084	34,770	10,809	3,045
總計	<u>153,878</u>	<u>134,919</u>	<u>214,471</u>	<u>187,453</u>

附錄一

會計師報告

(iv) 有關客戶的資料

來自按控股股東劃分並佔相應年度／期間總銷售額10%以上的客戶的收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元
客戶A*	70,938	69,725	69,978	43,352	11,614
客戶B*	13,414	47,965	27,581	13,092	22,432
客戶C*	16,931	不適用#	不適用#	不適用#	不適用#
客戶D*	不適用#	不適用#	不適用#	不適用#	5,438

* 來自總承包服務、物業規劃及設計服務以及建築材料銷售的收入。

相應收入並未佔 貴集團總收入的 10%。

(v) 地區資料

客戶之地理位置乃按提供服務之地點劃分。於往績記錄期間， 貴集團的收入全部來自美國客戶。

貴集團的非流動資產位於美國境內。就廠房及設備以及使用權資產而言，非流動資產的地理位置基於資產的實際位置；就其他非流動資產而言，則基於其所分配的營運位置。

7. 其他收入以及其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元
服務收入	340	573	623	222	198
出售廠房及設備 之收益	—	205	45	—	—
利息收入	—	2	120	65	6
首次確認財務擔保 虧損	(5,737)	(2,853)	(1,325)	(1,325)	(7,757)
財務擔保收入	2,287	3,970	5,157	1,916	1,910
其他	—	—	25	—	—
	<u>(3,110)</u>	<u>1,897</u>	<u>4,645</u>	<u>878</u>	<u>(5,643)</u>

附錄一

會計師報告

8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元
以下各項的利息開支					
—租賃負債	21	159	145	64	66
—其他借款	1	—	—	—	—
	<u>22</u>	<u>159</u>	<u>145</u>	<u>64</u>	<u>66</u>

9. 年／期內（虧損）溢利

年／期內（虧損）溢利已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元
核數師酬金	—	—	—	—	—
廠房及設備折舊	217	254	265	105	115
使用權資產折舊	238	408	436	182	188
董事酬金（附註11）	476	209	194	80	84
自關聯公司就其他員工成本徵收的顧問費：					
—薪金、津貼及其他實物福利	3,575	3,296	3,172	1,443	1,573
—退休福利計劃供款	228	233	237	115	106
	<u>4,279</u>	<u>3,738</u>	<u>3,603</u>	<u>1,638</u>	<u>1,763</u>

10. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元
美國					
即期稅項					
—企業所得稅	—	473	3,827	1,085	1,176
—州稅	43	71	111	37	58
—遞延稅項（附註26）	5	1,241	(451)	(151)	(1,192)
	<u>48</u>	<u>1,785</u>	<u>3,487</u>	<u>971</u>	<u>42</u>

附錄一

會計師報告

根據美國減稅與就業法案，於往績紀錄期間，貴集團已按統一稅率21%繳納美國企業所得稅。另外，根據美國德克薩斯州的相關州稅規定，於往績記錄期間州專營稅稅率為應課稅溢利的0.75%。

於往績紀錄期間，所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所列的除稅前（虧損）溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元
除稅前（虧損）溢利	(299)	7,989	16,062	4,343	(489)
按美國企業所得稅稅率21%繳稅	(63)	1,678	3,373	912	(103)
州稅	43	71	111	37	58
州稅的稅務影響	(9)	(15)	(23)	(8)	(12)
不可扣稅支出的稅務影響	77	51	26	30	99
	48	1,785	3,487	971	42

於二零一八年實施美國減稅與就業法案後，經營虧損淨額及業務活動招致的虧損可根據美國減稅與就業法案無限期結轉。

11. 董事及主要行政人員酬金

根據適用的上市規則，於往績記錄期間，貴集團實體向貴公司董事支付或應付酬金（包括於成為貴公司董事前擔任Wan Pacific、WB Texas Consulting及WB Home的董事酬金）的詳情披露如下：

	委任日期	截至二零二二年十二月三十一日止年度			
		薪金、津貼及實物福利 千美元	表現相關花紅 千美元	退休福利計劃供款 千美元	總計 千美元
執行董事：					
喬先生（行政總裁）	二零二五年一月	312	-	9	321
李女士	二零二五年一月	149	-	6	155
		461	-	15	476

附錄一

會計師報告

截至二零二三年十二月三十一日止年度					
	委任日期	薪金、津貼及 實物福利 千美元	表現相關花紅 千美元	退休福利 計劃供款 千美元	總計 千美元
執行董事：	二零二五年一月	148	13	3	164
	二零二五年一月	39	5	1	45
		<u>187</u>	<u>18</u>	<u>4</u>	<u>209</u>
截至二零二四年十二月三十一日止年度					
	委任日期	薪金、津貼及 實物福利 千美元	表現相關花紅 千美元	退休福利 計劃供款 千美元	總計 千美元
執行董事：	二零二五年一月	150	–	3	153
	二零二五年一月	40	–	1	41
		<u>190</u>	<u>–</u>	<u>4</u>	<u>194</u>
截至二零二五年五月三十一日止五個月					
	委任日期	薪金、津貼及 實物福利 千美元	表現相關花紅 千美元	退休福利 計劃供款 千美元	總計 千美元
執行董事：	二零二五年一月	63	–	3	66
	二零二五年一月	17	–	1	18
		<u>80</u>	<u>–</u>	<u>4</u>	<u>84</u>
截至二零二四年五月三十一日止五個月(未經審核)					
	委任日期	薪金、津貼及 實物福利 千美元	表現相關花紅 千美元	退休福利 計劃供款 千美元	總計 千美元
執行董事：	二零二五年一月	63	–	–	63
	二零二五年一月	17	–	–	17
		<u>80</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>80</u>

附錄一

會計師報告

上文所示執行董事及主要行政人員的酬金乃為彼等於往績記錄期間就管理組成 貴集團實體的事宜而提供之服務。表現相關花紅乃經參考相關人士於本集團的職務及職責以及本集團的表現釐定。

吳雷先生、陳毅生先生及賈伯煒先生於二零二五年[•]獲委任為獨立非執行董事。

於往績記錄期間，概無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金的安排，而 貴集團亦並無向 貴公司任何董事或監事支付酬金，以作為加入或於加入 貴集團時的獎勵或離職補償。

12. 五名最高薪酬僱員

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月， 貴集團五名最高薪酬僱員包括兩名執行董事，其薪酬詳情已載於上文附註11。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月， 貴集團其餘三名最高薪酬僱員的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元
薪金、津貼及實物福利	303	199	205	93	96
表現相關花紅	73	49	59	54	30
退休福利計劃供款	13	2	2	1	1
	<u>389</u>	<u>250</u>	<u>266</u>	<u>148</u>	<u>127</u>

附錄一

會計師報告

以下為並非 貴公司董事的最高薪酬僱員，其薪酬範圍介乎以下範圍的人數：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年 人數	二零二三年 人數	二零二四年 人數	二零二四年 人數 (未經審核)	二零二五年 人數
零至1,000,000港元	1	2	2	3	3
1,000,001港元至 1,500,000港元	1	–	–	–	–
1,500,001港元至 2,000,000港元	1	1	1	–	–
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年五月三十一日止五個月， 貴集團概無向五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金，以作為加入或於加入 貴集團時的獎勵或離職補償。

13. 每股盈利

經考慮 貴集團重組及 貴集團於往績紀錄期間按附註2所載的合併基準編製的業績後，由於納入每股盈利並無意義，故於本報告並無呈列每股盈利資料。

14. 股息

貴集團

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年五月三十一日止五個月，概無已派付或建議派付股息，亦無建議派付任何股息，亦無於往績記錄期間結束後派付任何股息。

貴公司

貴公司自註冊成立以來未曾宣派或派付股息。

附錄一

會計師報告

15. 廠房及設備

	機器及設備 及其他 千美元	運輸車輛 千美元	總計 千美元
成本			
於二零二二年一月一日	172	679	851
添置	423	—	423
於二零二二年十二月三十一日	595	679	1,274
添置	1,328	—	1,328
出售	(1,328)	—	(1,328)
於二零二三年十二月三十一日	595	679	1,274
添置	479	—	479
出售	(343)	—	(343)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年五月三十一日	731	679	1,410
折舊			
於二零二二年一月一日	35	68	103
年內撥備	81	136	217
於二零二二年十二月三十一日	116	204	320
年內撥備	118	136	254
於二零二三年十二月三十一日	234	340	574
年內撥備	130	135	265
於二零二四年十二月三十一日	364	475	839
期內撥備	58	57	115
於二零二五年五月三十一日	422	532	954
賬面值			
於二零二二年十二月三十一日	479	475	954
於二零二三年十二月三十一日	361	339	700
於二零二四年十二月三十一日	367	204	571
於二零二五年五月三十一日	309	147	456

附錄一

會計師報告

上述廠房及設備項目以直線基準按以下估計可使用年期折舊：

機器及設備及其他	5年
運輸車輛	5年

16. 使用權資產

	租賃物業 千美元
賬面值	
於二零二二年十二月三十一日	209
於二零二三年十二月三十一日	1,815
於二零二四年十二月三十一日	1,379
於二零二五年五月三十一日	1,812
折舊費用	
截至二零二二年十二月三十一日止年度	238
截至二零二三年十二月三十一日止年度	408
截至二零二四年十二月三十一日止年度	436
截至二零二五年五月三十一日止五個月	188

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元
租賃現金流出總額 (附註34)	-	-	-	-	-

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年五月三十一日止五個月，貴集團租賃辦公室以經營業務。訂立租賃合約的固定年期為2年至6年。租賃條款乃根據個別情況磋商，並包含不同的條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷期限時，貴集團採用合約的定義並確定合約的可執行期限。

17. 合約資產及合約成本

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元
合約資產	6,907	10,633	10,789	10,278
合約成本	21	75	-	297
	6,928	10,708	10,789	10,575

附錄一

會計師報告

由於代價的收取取決於客戶所達成及接受的里程碑，故合約資產初始確認為建築及相關服務所賺取的收入。安裝或建築完成後並獲得客戶接納時，確認為合約資產的金額會重新分類為貿易應收款項。

於二零二二年一月一日，合約資產約為3,530,000美元。

已資本化合約成本與履行規劃及設計合約所產生的成本有關，而相關設計於報告日期尚未獲客戶接納或取得當地政府批准。合約成本於確認規劃及設計服務收益的期間在綜合損益及其他全面收益表中確認為銷售成本的一部分。於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月在損益中確認的已資本化成本金額分別為零美元、21,000美元、75,000美元、45,000美元（未經審核）及零美元。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年五月三十一日止五個月，已資本化成本的期初結餘或年內資本化的成本概無減值。

有關合約資產減值評估的詳情載於附註32(b)。

18. 貿易應收款項

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	千美元	千美元	千美元	千美元
貿易應收款項	<u>9,008</u>	<u>9,346</u>	<u>21,812</u>	<u>22,846</u>
按下列呈列：—				
— 第三方	5,691	4,591	7,759	17,256
— 關聯公司 (附註29)	<u>3,317</u>	<u>4,755</u>	<u>14,053</u>	<u>5,590</u>
	<u>9,008</u>	<u>9,346</u>	<u>21,812</u>	<u>22,846</u>

於二零二二年一月一日，來自客戶的貿易應收款項約為4,766,000美元。

就提供總承包服務、規劃及設計服務以及建築材料銷售而言，貴集團一般給予其貿易客戶30日至90日的信貸期。

附錄一

會計師報告

賬齡分析

於各報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元
0至90日	<u>9,008</u>	<u>9,346</u>	<u>21,812</u>	<u>22,846</u>

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，於各報告日期並無逾期貿易應收款項。

貿易應收款項減值評估詳情載於附註32(b)。

19. 按金及預付款項

貴集團

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元
租賃按金	15	78	62	78
預付供應商款項	1,678	2,231	3,089	3,355
遞延發行成本	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>242</u>
	1,693	2,309	3,151	3,675
減：租賃按金 (分類為 非流動資產)	<u>(15)</u>	<u>(78)</u>	<u>(62)</u>	<u>(78)</u>
	<u>1,678</u>	<u>2,231</u>	<u>3,089</u>	<u>3,597</u>

貴公司

	於五月三十一日 二零二五年 千美元
遞延發行成本	<u>242</u>

附錄一

會計師報告

20. 銀行結餘及現金

貴集團及 貴公司

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，銀行結餘按市場利率計息，年利率分別介乎0.05%至3.52%、0.01%至4.94%、0.01%至4.04%及0.01%至3.83%。

銀行結餘減值評估詳情載於附註32(b)。

21. 貿易應付款項

貿易應付款項的信貸期介乎0至30日。根據各報告期末的發票日期，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元
0至90天	12,452	6,881	7,033	3,769
91至180天	1,437	478	61	11
超過180天	981	871	1,800	1,339
總計	<u>14,870</u>	<u>8,230</u>	<u>8,894</u>	<u>5,119</u>

22. 合約負債

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元
合約負債	<u>3,559</u>	<u>1,637</u>	<u>7,433</u>	<u>6,568</u>

於二零二二年一月一日，合約負債約為9,052,000美元。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年五月三十一日止五個月確認的收入包括於報告期初的合約負債，金額分別約為9,052,000美元、3,559,000美元、1,637,000美元及7,433,000美元。

影響已確認合約負債金額的常規付款條款如下：

附錄一

會計師報告

總承包服務合約、規劃及設計服務合約以及建築材料銷售

貴集團於建造／設計活動前收取訂金或於建造／設計活動期間收取預付款項時，將於合約開始時產生合約負債，直至有關合約確認的收入超過按金或預付款項的金額。

23. 其他應付款項及應計費用

貴集團

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元
應計營運開支	772	1,055	1,953	1,789
研發活動應付款項	360	720	1,080	1,230
應計[編纂]開支	—	—	—	501
應計發行成本	—	—	—	165
	<u>1,132</u>	<u>1,775</u>	<u>3,033</u>	<u>3,685</u>
按下列呈列：—				
— 第三方	757	228	235	761
— 關聯公司 (附註29)	375	1,547	2,798	2,924
	<u>1,132</u>	<u>1,775</u>	<u>3,033</u>	<u>3,685</u>

貴公司

	於五月三十一日 二零二五年 千美元
應計營運開支	50
應計[編纂]開支	501
應計發行成本	<u>165</u>
	<u>716</u>
按下列呈列：—	
— 第三方	<u>716</u>

附錄一

會計師報告

24. 租賃負債

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元
應付租賃負債：				
一年內	109	388	317	426
為期一年以上 但不超過兩年	119	317	348	480
為期兩年以上 但不超過五年	10	1,182	874	1,122
超過五年	—	40	—	—
	238	1,927	1,539	2,028
減：流動負債項下 列示之12個月內到 期償還之款項	(109)	(388)	(317)	(426)
非流動負債項下列示 之12個月後到期 償還之款項	129	1,539	1,222	1,602

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，適用於租賃負債的加權平均增量借款利率分別為5.69%、7.67%、8.34%及7.60%。

25. 財務擔保負債

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，貴集團為被擔保公司的銀行借貸及相關利息提供擔保，金額分別為74,417,000美元、105,066,000美元、119,363,000美元及144,913,000美元。貴集團並無就該等擔保收取任何代價。

財務擔保於各初始確認日期的公平值乃根據與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師千里評估諮詢有限公司進行的估值計算。該等財務擔保於初始確認時以公平值計量，並參考信貸評級機構公佈的違約率及收回率以及被擔保公司對貴集團的最高信貸風險。

附錄一

會計師報告

於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月，提供予關聯方的財務擔保於其各自初步確認日期的估計公平值已確認為財務擔保負債，而相等金額已扣除稅項分別約為零美元、639,000美元、542,000美元、零美元（未經審核）及453,000美元，自權益中扣除作為其他儲備項下的視作注資。

於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月，提供予第三方的財務擔保於其各自初步確認日期的估計公平值已確認為財務擔保負債，而相等金額已扣除稅項分別約為5,737,000美元、2,853,000美元、1,325,000美元、1,325,000美元（未經審核）及7,757,000美元，已於公平值虧損內確認。

於初始確認後，貴集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及(ii)初步確認的金額減（如適用）已確認的累計攤銷。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，財務擔保負債的賬面值分別為7,311,000美元、7,005,000美元、3,858,000美元及10,276,000美元，即該等相關財務擔保合約項下的責任金額。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月，該等財務擔保負債的攤銷額分別為2,287,000美元、3,970,000美元、5,157,000美元、1,916,000美元（未經審核）及1,910,000美元。

於往績記錄期間財務擔保合約的預期信貸虧損評估詳情載於附註32(b)。貴公司董事表示，所有提供的財務擔保將於貴公司股份在聯交所[編纂]前解除。

26. 遞延稅項資產

就綜合財務狀況表的呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已予抵銷。以下為作財務報告用途的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	千美元	千美元	千美元	千美元
遞延稅項資產	2,810	1,739	2,334	3,646

附錄一

會計師報告

以下為往績記錄期間已確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	加速稅項 折舊	使用權資產	租賃負債	收益確認 時間差異	財務 擔保負債	稅項虧損	其他	總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於二零二二年一月一日	(157)	(94)	98	1,901	811	-	256	2,815
(自損益扣除)計入損益	(43)	50	(48)	(1,154)	724	509	(43)	(5)
於二零二二年十二月三十一日	(200)	(44)	50	747	1,535	509	213	2,810
計入損益(自損益扣除)	53	(337)	355	(403)	(234)	(509)	(166)	(1,241)
計入其他儲備	-	-	-	-	170	-	-	170
於二零二三年十二月三十一日	(147)	(381)	405	344	1,471	-	47	1,739
計入損益(自損益扣除)	27	91	(82)	1,217	(805)	-	3	451
計入其他儲備	-	-	-	-	144	-	-	144
於二零二四年十二月三十一日	(120)	(290)	323	1,561	810	-	50	2,334
計入損益(自損益扣除)	24	(90)	102	(182)	1,228	-	110	1,192
計入其他儲備	-	-	-	-	120	-	-	120
於二零二五年五月三十一日	(96)	(380)	425	1,379	2,158	-	160	3,646

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，貴集團擁有未動用稅項虧損分別約2,424,000美元、零美元、零美元及零美元，可用作抵銷未來溢利。由於未來溢利流的不可預測性，並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。該等虧損可無限期結轉。

27. 合併資本

貴集團

就歷史財務資料而言，於二零二二年一月一日、二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日的合併資本指控股股東於該等日期應佔Wan Pacific、WB Texas Consulting及WB Home的繳足資本總額。

貴公司

貴公司最初於二零二五年一月二十三日成立為特拉華州有限責任公司，初始出資額為100美元，由Nanafu Medical、Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital悉數支付。貴公司於二零二五年四月二十五日轉換為特拉華州公司後，法定股本為1,000,000美元，分為1,000,000,000股普通股，每股面值0.001美元，其中100,000,000股股份於轉換時已發行並已悉數繳付。

附錄一

會計師報告

28. 退休福利計劃

貴集團的一間關聯公司設有多項美國稅收法第401(k)條所允許的合資格供款儲蓄計劃。該等計劃為界定供款計劃，涵蓋在美國受僱的僱員，並規定僱員在若干限制下可自願供款。供款由僱員及僱主共同支付。僱員的供款主要基於指定的美元金額或僱員薪酬的百分比計算。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月，由關聯公司作出並向貴集團徵收的退休福利計劃供款分別約為243,000美元、237,000美元、241,000美元、115,000美元（未經審核）及110,000美元。於各報告期間，概無沒收供款用作減低供款水平。

29. 關聯方交易

(a) 名稱及關係

貴集團董事認為，以下公司為於往績記錄期間與貴集團進行交易或錄得結餘的關聯公司。

關聯方	關係
WB Churchill II LLC	由喬先生及／或李女士及／或萬先生共同控制／控制
WB Pradera Oaks Land 1 LLC	
WB Pradera Oaks 2 and 3 Holding LLC	
WB Denton Home Building LLC	
WB Georgetown LLC	
Wan Bridge Land LLC	
WB Denton Land LP	
WB Waxahachie Home Building LLC	
WB Pradera Oaks 4 and 5 LP	
WB Denton Phase II LP	
WB Pradera Oaks 6 LP	
WB Lago Mar Pod 12 LLC	
WB Parkway Eldridge Home Building LLC	
WB HMM Lago Mar Pod 12 LLC	
Wan Bridge Group LLC	
WB Conroe LLC	
北京旅視萬楊科技有限公司	

附錄一

會計師報告

(b) 除本歷史財務資料其他部份所披露者外，貴集團與關聯公司進行下列交易：

名稱	貿易性質*	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元
WB Churchill II LLC	收入	21,911	11,015	1,683	970	71
WB Pradera Oaks Land 1 LLC	收入	14,859	3,775	22,988	13,514	2,704
WB Pradera Oaks 2 and 3 Holding LLC	收入	12,182	2,117	238	12	6
WB Denton Home Building LLC	收入	8,633	4,476	—	—	—
WB Georgetown LLC	收入	6,295	1,065	445	44	22
Wan Bridge Land LLC	收入	3,884	4,958	2,644	2,003	873
WB Denton Land LP	收入	2,899	919	2,214	46	—
WB Waxahachie Home Building LLC	收入	16	15,135	9,427	3,477	1,725
WB Pradera Oaks 4 and 5 LP	收入	102	12,088	6,076	4,533	737
WB Denton Phase II LP	收入	105	5,549	7,059	6,335	—
WB Pradera Oaks 6 LP	收入	3	5,420	5,003	3,841	21
WB Lago Mar Pod 12 LLC	收入	6	2,888	9,644	7,558	—
WB Parkway Eldridge Home Building LLC	收入	—	—	825	5	3,460
WB HMM Lago Mar Pod 12 LLC	收入	—	—	177	26	1,632
由喬先生及／或李女士及／或萬先生共同控制／控制的其他關聯公司*	收入	91	34	1,941	440	919
Wan Bridge Group LLC	就董事酬金及其他員工成本徵收之顧問費開支	4,279	3,738	3,603	1,638	1,763
	就營運開支回收之顧問費開支	1,603	1,783	1,732	731	659
	服務收入	340	573	623	222	198
WB Conroe LLC	收購廠房及設備	—	1,328	343	—	—
北京旅視萬楊科技有限公司	軟件開發服務	360	360	360	150	150

* 上表列出 貴公司董事認為主要影響 貴集團於往績記錄期間業績與 貴集團關聯公司進行的交易。董事認為，詳列與其他關聯公司的交易將會導致資料過於冗長。

附錄一

會計師報告

- (c) 除本歷史財務資料其他部份所披露者外，貴集團於各報告期末與關聯公司的結餘如下：

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元
應收關聯公司款項				
貿易性質(附註i)	3,317	4,755	14,053	5,590
非貿易性質(附註iii)	7,292	–	1,693	7,799
	<u>10,609</u>	<u>4,755</u>	<u>15,746</u>	<u>13,389</u>

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元
應付關聯公司款項				
貿易性質(附註ii)	375	1,547	2,798	2,924
非貿易性質(附註iii)	–	2,834	–	–
	<u>375</u>	<u>4,381</u>	<u>2,798</u>	<u>2,924</u>

附註：

- (i) 該等款項為提供總承包服務以及規劃及設計服務的貿易應收款項，並無抵押且須按要求償還。
- (ii) 該等款項為其他營運開支的應付款項，並無抵押且須按要求償還。
- (iii) 該等關聯公司由喬先生及／或李女士及／或萬先生共同控制／控制，而該等關聯公司的結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且須按要求償還。貴公司董事表示，所有應收關聯公司的非貿易性質的款項將於貴公司股份於聯交所[編纂]前結清。

附錄一

會計師報告

(d) 貴集團向關聯方發出的財務擔保

貴集團已向銀行提供財務擔保，以支持該等銀行向若干關聯方提供貸款，詳情於附註25披露。

(e) 具有非貿易相關結餘的關聯公司與組成 貴集團實體之間的抵銷及合併安排

Wan Bridge Group LLC、具有與 貴集團有非貿易相關結餘的關聯公司及組成 貴集團實體於二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年五月三十一日訂立多方協議，據此，組成 貴集團實體持有具有非貿易相關結餘的關聯公司將向Wan Bridge Group LLC轉讓／抵銷其未償還結餘。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，應付關聯公司的非貿易相關結餘分別約為19,670,000美元、14,665,000美元、9,605,000美元及8,437,000美元，已以應收關聯公司的非貿易相關結餘結清，此乃構成一項非現金交易。

(f) 主要管理人員薪酬

於往績記錄期間， 貴公司董事、主要行政人員及 貴集團其他主要管理層成員的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二四年 千美元 (未經審核)	二零二五年 千美元
短期僱員福利	837	458	458	245	206
離職後福利	28	6	6	1	5
	<u>865</u>	<u>464</u>	<u>464</u>	<u>246</u>	<u>211</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

30. 附屬公司的詳細資料

於報告期末及本報告日期，由 貴公司持有的附屬公司的詳情載列如下。

附屬公司名稱	註冊成立 地點及日期	繳足資本				貴集團應佔股本權益				直至 本報告日期	主要業務
		於十二月三十一日			於五月 三十一日	於十二月三十一日			於五月 三十一日		
		二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年		
直接持有： Wan Pacific	美國 二零一六年 十月十三日	100美元	100美元	100美元	100美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	為住宅物業提供 一般建築及 其他服務
WB Texas Consulting	美國 二零二一年 四月二十四日	100美元	100美元	100美元	100美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	為住宅物業提供 規劃及設計服 務
WB Home*	美國 二零一八年 四月三日	100美元	100美元	100美元	100美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	材料採購

* 自註冊成立以來，WB Home由Wan Pacific擁有100%權益。

於二零二三年一月一日，Wan Pacific與Nanafu Medical以及Doudou and Shaozi訂立股權轉讓協議。據此，Wan Pacific作為[編纂]前業務重組的一部分，以零代價向Nanafu Medical以及Doudou and Shaozi分別轉讓其於WB Home的75%及25%股東權益。於有關股東權益轉讓完成後，WB Home由Nanafu Medical擁有75%權益及Doudou and Shaozi擁有25%權益。

於二零二三年一月二日，Wan Pacific Capital與Nanafu Medical訂立持股協議，Nanafu Medical代表Wan Pacific Capital持有WB Home 1%的股東權益，Wan Pacific Capital保留WB Home的該等股東權益的經濟及實益權利。

由於並無法定審核要求，於往績記錄期間，該等實體並無編製經審核法定財務報表。現時組成 貴集團的所有附屬公司均為有限責任公司，並採用十二月三十一日作為其財政年度結算日。於各報告期末，概無附屬公司發行任何債務證券。

附錄一

會計師報告

31. 資本風險管理

貴集團管理其資金以確保 貴集團的實體可持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東實現最大回報。於往績記錄期間， 貴集團的整體策略維持不變。

貴集團的資本結構包括債務淨額（其中包括分別於附註29及24披露的應付關聯公司的非貿易相關款項及租賃負債），扣除現金及現金等價物，以及 貴公司擁有人應佔權益（包括合併資本、儲備及保留盈利）。

管理層會定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，管理層會考慮資本成本及各資本類別相關的風險。根據管理層的建議， 貴集團將透過發行新股及發行新債務以平衡其整體資本結構。

32. 金融工具

32a. 金融工具類別

貴集團

	於十二月三十一日			於五月三十一日
	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千美元
金融資產				
攤銷成本	18,816	16,415	32,747	33,056
金融負債				
攤銷成本	16,002	12,839	11,927	8,804
財務擔保負債	7,311	7,005	3,858	10,276

貴公司

	於五月三十一日 二零二五年 千美元
金融負債	
攤銷成本	1,104

貴公司於二零二五年五月三十一日並無任何金融資產。

32b. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括貿易應收款項、合約資產、按金、應收(付)關聯公司及附屬公司款項、銀行結餘、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、租賃負債以及財務擔保負債。有關該等金融工具的詳情已於相關附註披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何緩減該等風險的政策乃載於下文。管理層會管理及監察該等風險，以確保適時及有效實施合適措施。

市場風險

利率風險

貴集團面對與按固定利率計算的租賃負債有關的公平值利率風險(附註24)。貴集團亦面對有關按浮動利率計算的銀行結餘(附註20)的現金流量利率風險。貴集團現時並無制訂利率對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並將於預期出現重大利率風險時考慮採取其他必要行動。

管理層認為與租賃負債有關的公平值利率風險及按浮動利率計算的銀行結餘產生的現金流量利率風險並不重大。因此，並無呈列敏感度分析。

信貸風險及減值評估

信貸風險指貴集團的交易對手方未能履行合約責任而導致貴集團出現財務損失的風險。貴集團面臨的信貸風險主要來自貿易應收款項、合約資產、其他應收款項及按金、應收關聯公司款項、銀行結餘及財務擔保合約。貴集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以保障其金融資產相關的信貸風險。

客戶合約產生的貿易應收款項及合約資產

貴集團存在信貸風險集中情況，於各報告期末，分別有37%、51%、64%及24%的貿易應收款項及65%、29%、36%及84%的合約資產應收自喬先生及／或李女士及／或萬先生共同控制／控制的公司。為了盡可能降低信貸風險，貴集團管理層已委派一支團隊負責釐定信貸上限及信貸審批。於接納任何新客戶前，貴集團會評估潛在客戶之信貸質素及釐定各客戶之信貸上限。於各個報告期末，客戶獲授上限會予以檢討。貴集團已制定其他監控措施以確保採取跟進行動以收回逾期債務。就此而言，管理層認為貴集團的信貸風險已大幅下降。

附錄一

會計師報告

此外，貴集團根據預期信貸虧損模型按個別情況或以撥備矩陣為基準對貿易結餘及合約資產進行減值評估。除已出現信貸減值的貿易應收款項及合約資產乃單獨進行減值評估外，其餘貿易應收款項及合約資產乃經參考經常性客戶的還款記錄及新客戶的當前逾期風險，根據共同信貸風險特徵使用撥備矩陣進行分組。定量披露的詳情載於本附註下文。

其他應收款項及按金及應收關聯公司款項

貴集團就其他應收款項、按金、應收關聯公司款項按12個月預期信貸虧損基準評估虧損撥備，原因為貴集團認為自初始確認以來，該等金融資產的信貸風險並無顯著增加。在釐定預期信貸虧損時，貴集團已考慮過往的違約經驗及適當的前瞻性資料。貴集團已考慮與相關款項有關的過往違約率持續偏低，貴集團亦積極監察各債務人欠負的未償還款項，並及時識別任何信貸風險，以減低信貸相關虧損的風險。就此而言，貴公司董事認為其他應收款項、按金以及應收關聯公司款項的固有信貸風險並不重大，因此，截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月並無確認虧損撥備。

財務擔保合約

於報告期末，管理層已進行減值評估，並認為自首次確認財務擔保合約以來，信貸風險並無顯著增加。因此，貴集團發出的財務擔保合約的虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量。損益中並無確認任何虧損撥備。財務擔保合約的詳情載於附註25。

銀行結餘

銀行結餘的信貸風險有限，原因為交易對手方為獲得國際信貸評級機構評定為高信貸評級的銀行。

撥備矩陣—應收賬款賬齡

作為 貴集團信貸風險管理的一部分， 貴集團使用貿易應收款項及合約資產賬齡評估其客戶的減值情況，原因為該等客戶具有共同風險特徵，能代表客戶根據合約條款支付所有逾期款項的能力。按發票日期計算的貿易應收款項及按收入確認日期計算的合約資產的信貸風險乃根據於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日的撥備矩陣於全期預期信貸虧損基準下評估。估計虧損率乃於應收賬款之預期年期內根據過往觀察所得違約率進行估計，並就無需過多成本或資源即可獲得的前瞻性資料作出調整。管理層會定期檢討有關組別以確保有關特定應收賬款之相關資料已更新。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年五月三十一日止五個月， 貴集團並無根據撥備矩陣就貿易應收款項及合約資產作出減值撥備。

倘有資料顯示債務人出現嚴重財務困難且並無實際收回可能性（包括債務人被清盤或已進入破產程序），則 貴集團會將該貿易應收款項及合約資產撇銷。

流動資金風險

管理流動資金風險時， 貴集團及 貴公司會監察並維持現金及現金等價物水平於 貴集團及 貴公司管理層視為足以為 貴集團及 貴公司業務營運提供資金的水平，以減低現金流量波動的影響。

管理層將會密切監控營運產生之現金流量情況及 貴集團及 貴公司對不同類型外部融資之需要，並將會洽商合適之信貸額度及於適當時間考慮合適之權益融資方法。

附 錄 一

會 計 師 報 告

下表詳列 貴集團及 貴公司非衍生金融負債及租賃負債之合同剩餘期限。此表乃根據 貴集團及 貴公司可能被要求付款之最早日期為基準之金融負債及租賃負債未貼現現金流量編製。下表載列利息及本金現金流量。

貴集團

	加權平均 實際利率 %	按要求還款 或一年內 千美元	一至兩年 千美元	兩至五年 千美元	五年以上 千美元	未貼現現金 流量總額 千美元	賬面值 千美元
二零二二年十二月三十一日							
非衍生金融負債及租賃負債							
貿易應付款項	-	14,870	-	-	-	14,870	14,870
其他應付款項及應計費用	-	1,132	-	-	-	1,132	1,132
租賃負債	5.69	121	123	10	-	254	238
財務擔保負債 (附註)	-	74,417	-	-	-	74,417	7,311
		<u>90,540</u>	<u>123</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>90,673</u>	<u>23,551</u>
二零二三年十二月三十一日							
非衍生金融負債及租賃負債							
貿易應付款項	-	8,230	-	-	-	8,230	8,230
其他應付款項及應計費用	-	1,775	-	-	-	1,775	1,775
應付關聯公司款項	-	2,384	-	-	-	2,384	2,384
租賃負債	7.67	533	433	1,347	40	2,353	1,927
財務擔保負債 (附註)	-	105,066	-	-	-	105,066	7,005
		<u>117,988</u>	<u>433</u>	<u>1,347</u>	<u>40</u>	<u>119,808</u>	<u>21,321</u>

附錄一

會計師報告

	加權平均 實際利率 %	按要求還款 或一年內 千美元	一至兩年 千美元	兩至五年 千美元	五年以上 千美元	未貼現現金 流量總額 千美元	賬面值 千美元
二零二四年十二月三十一日							
非衍生金融負債及租賃負債							
貿易應付款項	-	8,894	-	-	-	8,894	8,894
其他應付款項及應計費用	-	3,033	-	-	-	3,033	3,033
租賃負債	8.34	433	436	951	-	1,820	1,539
財務擔保負債 (附註)	-	119,363	-	-	-	119,363	3,858
		<u>131,723</u>	<u>436</u>	<u>951</u>	<u>-</u>	<u>133,110</u>	<u>17,324</u>
二零二五年五月三十一日							
非衍生金融負債及租賃負債							
貿易應付款項	-	5,119	-	-	-	5,119	5,119
其他應付款項及應計費用	-	3,685	-	-	-	3,685	3,685
租賃負債	7.60	571	588	1,214	-	2,373	2,028
財務擔保負債 (附註)	-	144,913	-	-	-	144,913	10,276
		<u>154,288</u>	<u>588</u>	<u>1,214</u>	<u>-</u>	<u>156,090</u>	<u>21,108</u>

附註：於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年五月三十一日，上述財務擔保負債金額為倘擔保對手方索償 貴集團根據安排就全數擔保金額須償付的最高金額。根據報告期末的預期，管理層認為根據安排無須支付任何金額的可能性較大。然而，該估計會因對手方根據擔保索償的可能性而改變，而對手方根據擔保索償的可能性取決於持有已擔保財務應收款項之對手方遭受信貸虧損的可能性。財務擔保詳情載於附註25。

貴公司

於二零二五年五月三十一日的非衍生金融負債的剩餘合約期限乃須按要求償還。

33. 金融工具的公平值計量

貴公司董事認為，於歷史財務資料按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

金融資產及金融負債的公平值已根據公認定價模式按貼現現金流量分析釐定，且最重要的輸入數據為反映交易對手方信貸風險的貼現率。

附錄一

會計師報告

34. 融資活動產生的負債對賬

下表載列 貴集團融資活動所產生負債之變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指 貴集團合併現金流量表內已經或將會分類列為融資活動所得現金流量的現有或日後現金流量。

	其他借款 千美元	租賃負債 千美元	應計發行 成本 千美元	應付關聯 公司款項 千美元	總計 千美元
於二零二二年一月一日	151	466	–	–	617
融資現金流量	(152)	–	–	–	(152)
利息開支	1	21	–	–	22
非現金交易 (附註)	–	(249)	–	–	(249)
於二零二二年十二月三十一日	–	238	–	–	238
融資現金流量	–	–	–	2,834	2,834
訂立新租賃	–	2,014	–	–	2,014
利息開支	–	159	–	–	159
非現金交易 (附註)	–	(484)	–	–	(484)
於二零二三年十二月三十一日	–	1,927	–	2,834	4,761
融資現金流量	–	–	–	(2,834)	(2,834)
利息開支	–	145	–	–	145
非現金交易 (附註)	–	(533)	–	–	(533)
於二零二四年十二月三十一日	–	1,539	–	–	1,539
融資現金流量	–	–	(77)	–	(77)
新訂立租賃	–	621	–	–	621
應計發行成本	–	–	242	–	242
利息開支	–	66	–	–	66
非現金交易 (附註)	–	(198)	–	–	(198)
於二零二五年五月三十一日	–	2,028	165	–	2,193
截至二零二四年五月三十一日 止五個月 (未經審核)					
於二零二四年一月一日	–	1,927	–	–	1,927
利息開支	–	64	–	–	64
非現金交易 (附註)	–	(222)	–	–	(222)
於二零二四年五月三十一日	–	1,769	–	–	1,769

附註：截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年及二零二五年五月三十一日止五個月，關聯方代表 貴集團清償租賃負債，並構成非現金交易。

附 錄 一

會 計 師 報 告

35. 應付附屬公司款項

應付附屬公司款項為無抵押、免息且可按要求償還。

36. 貴公司儲備

累計虧損
千港元

於二零二五年一月二十三日（註冊成立日期）

本期間虧損及全面開支總額

(833)

於二零二五年五月三十一日

(833)

37. 報告期後事項

於二零二五年五月三十一日後，概無發生重大事件。

38. 期後財務報表

貴集團、貴公司或其任何附屬公司概無就二零二五年五月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

附錄二

未經審核[編纂]財務資料

本附錄所載下列資料並不構成本文件附錄一所載由本公司申報會計師德勤會計師事務所(香港執業會計師)編製的本集團於往績記錄期間的歷史財務資料的會計師報告(「會計師報告」)的一部分，及載入本文件內僅供參考。

未經審核[編纂]財務資料應分別連同本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值報表

以下載列根據上市規則第4.29段編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值報表，以供說明[編纂](定義見本文件)對於二零二五年五月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日期發生。

編製本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值報表僅供說明之用，且基於其假設性質，其未必真實反映於二零二五年五月三十一日或[編纂]後任何未來日期本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值。

以下本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值報表乃根據於二零二五年五月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值編製，全文載於本文件附錄一的會計師報告，並按下文所述調整：

	於二零二五年 五月三十一日 本公司擁有人應佔 本集團經審核合併 有形資產淨值 千美元 (附註1)	[編纂]的估計 [編纂] 千美元 (附註2)	於二零二五年 五月三十一日 本公司擁有人應佔 本集團未經審核 [編纂]經調整合併 有形資產淨值 千美元	於二零二五年五月三十一日 本公司擁有人應佔本集團每股 未經審核[編纂]經調整合併 有形資產淨值 美元 (附註3)	港元 (附註4)
基於[編纂]每股[編纂][編纂]港元 計算	26,422	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
基於[編纂]每股[編纂][編纂]港元 計算	26,422	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄二

未經審核[編纂]財務資料

附註：

1. 於二零二五年五月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告。
2. [編纂]的估計[編纂]乃根據將按[編纂]每股[編纂][編纂]港元及[編纂]港元（分別為指示性[編纂]範圍的下限及上限）發行[編纂]股新股份計算，經扣除本公司應付的估計[編纂]以及截至二零二五年五月三十一日尚未於損益確認的其他[編纂]相關開支（不包括已於二零二五年五月三十一日前計入損益的[編纂]開支）。該金額並無計及(i)因行使[編纂]而可能發行的任何股份或(ii)本公司根據本公司一般授權可能發行或購回的任何股份。

就計算[編纂]的估計[編纂]而言，以港元計值的金額乃按7.8498港元兌1.00美元匯率換算為美元，該匯率參照美國中央銀行於二零二五年七月二十二日公佈的匯率。概不表示港元金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為美元，反之亦然。
3. 用於計算每股本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值的股份數目乃基於假設[編纂]已於二零二五年五月三十一日完成的已發行[編纂]股股份。該金額並無計及(i)因行使[編纂]而可能配發及發行的任何股份或(ii)本公司根據一般授權可能發行或購回的任何股份。
4. 本公司擁有人應佔每股本集團未經審核[編纂]調整合併有形資產淨值乃按1美元兌7.8498港元的匯率由美元換算為港元，該匯率參照美國中央銀行於二零二五年七月二十二日公佈的匯率。概不表示美元金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然。
5. 並無對於二零二五年五月三十一日本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整合併有形資產淨值作出調整，以反映本集團於二零二五年五月三十一日後的任何經營業績及訂立的其他交易。

附 錄 二

未 經 審 核 [編 纂] 財 務 資 料

[編纂]

附 錄 二

未 經 審 核 [編 纂] 財 務 資 料

[編纂]

附 錄 二

未 經 審 核 [編 纂] 財 務 資 料

[編纂]

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

組織章程文件概要

總則

我們的法定股本為1,000,000,000股普通股，每股面值0.01美元（「**普通股**」）。

普通股

表決。各普通股持有人有權就普通股股東進行表決的全部事宜表決，每股股份享有一票表決權，並無累積表決權。除法例、公司註冊證書或公司細則另有訂明者外，董事選舉以外的全部事宜須獲親身出席或委派代表出席符合法定人數規定的會議並有權表決的股東投票票數過半數批准。

股息。受限於適用放棄財產、交還或類似法例的效力，普通股持有人有權按比例收取董事會可能不時宣派的股息（以法定可供用作此用途的資金支付）（如有）。

清算、解散或清盤。倘本公司清算、解散或清盤，普通股持有人有權按比例享有清償全部負債的分派後餘下資產分派。

其他權利。普通股持有人並無優先購買權或轉換權或其他認購權，普通股亦無適用贖回或償債基金條文。

董事

配發及發行股份的權力

法定股份數目可通過修訂公司註冊證書增加或減少（但不得少於當時發行在外的股份數目）。本公司可能動用法定但未發行股份作多種用途，包括日後公開發售以籌集更多資金、為收購撥資及作僱員酬金。我們的法定但未發行普通股一般可供日後發行，毋須本公司股東批准。

處置發行人或其任何附屬公司資產的權力

本公司的業務及事務由董事會管理或帶領進行，董事會可行使本公司全部權力（包括有關產生債務的權力）及進行一切並非屬於據特拉華州普通公司法、公司註冊證書或公司細則限制規定只可由股東執行或進行的合法行為及事宜。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

因離職而獲得的補償或款項

我們的公司細則及公司註冊證書並無明確規定董事離職所得補償或款項；雖然董事會或獲正式授權之委員會可釐定高級職員補償，並（由此推斷）可設定董事酬金，但具體細節尚未列明。然而，公司細則及公司註冊證書均明確規定向董事及高級職員作出的彌償保證及預付費用，以及為該等個人購買保險的能力。

董事貸款

我們的公司細則及公司註冊證書並無明確提及向董事會成員提供貸款。

提供財務資助以購買發行人或其任何附屬公司的股份

我們的公司細則及公司註冊證書並無明確規定提供財務資助以購買發行人或其任何附屬公司的股份。特拉華州普通公司法通常允許公司提供財務資助以購買其自身的股份，惟受若干限制所規限。

披露於與發行人或其任何附屬公司訂立的合約中之權益

我們的公司細則及公司註冊證書並無明確規定披露於與發行人或其任何附屬公司訂立的合約中之權益，惟特拉華州普通公司法要求向董事會或股東披露有關董事於合約或交易中的權益的重要事實，以確保交易有效，並且不會僅因董事權益而可予撤銷。

薪酬

公司註冊證書或公司細則均並無包含有關董事薪酬或酬金的任何明文條文規定；然而，就董事提名而言，公司細則要求披露董事候選人與提名股東之間的酬金安排，而並無提及公司本身的董事薪酬。在沒有具體規定的情況下，釐定董事薪酬根據特拉華州普通公司法通常屬於董事會權限範圍內。

退任、委任、罷免

在任何類別優先股持有人於特定情況下選舉董事的權利規限下，選舉董事須於任何董事選舉會議上獲得所投票數過半數通過。獲得所投票數過半數通過乃指投票「贊成」選舉董事的股份數目超過就該選舉董事所投票數之50%。儘管有上述規定，倘董事選舉存在競爭，董事以獲得較多所投票數方式選出。倘於有關會議，現任董事候選人落選及並無選出繼任董事，有關董事須即時向董事會辭任以供董事會審議。倘有關現任董事之辭任不獲董事會接納，則有關董事將繼續擔任董事，任期直至下屆週年大會妥為選出其繼任人或直

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

至其身故、辭任或罷免（以較早者為準）。董事可經發行在外普通股過半數贊成票表決權罷免（不論有否正當理由）。有關文件並無規定強制退任年齡。

借款權力

公司註冊證書及公司細則並無包含明文規定或限制董事會借款權力的具體條文。本公司的業務及事務應由董事會管理或在董事會的指導下管理，董事會獲賦予廣泛的權力以行使公司的一切權力，並作出一切並非屬於據法例、證書或公司細則規定只可由股東行使有關權力執行或進行之合法行為及事宜。此一般管理權力應包括借款、承擔債務及授予擔保權益的權力，除非法例或證書或公司細則的具體規定另行限制。該等文件均無載列董事會行使借款權力的任何特殊程序、限制或要求，亦無要求股東批准該等行動。因此，董事會的借款權限受公司權力的一般授權規管，而不受監管文件項下任何額外或替代程序所約束。

任期

各董事的任期為三(3)年，其中三分之一現任董事的任期（倘其人數並非三(3)的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）將於各股東週年大會（「週年大會」）屆滿。於各週年大會上，應選舉董事以填補任期已屆滿的董事職位。儘管董事任期屆滿，有關董事將繼續擔任董事，直至選出繼任者並具備資格，或直至其身故、辭任或被罷免（以較早者為準）。董事會可採納輪席政策以確定應於各週年大會上予以退任之董事，惟無需重選連任之董事任期不得超過三(3)年。

規模；空缺

公司註冊證書規定，董事會的董事人數將不得少於三名，亦不得多於15名，而實際董事人數將由全體董事會（假設並無空缺）過半數決議釐定。因法定董事人數增加或因身故、辭任、退休、資格不符、罷免或其他原因導致的任何董事會空缺，將由當時在任董事會董事（即使不足法定人數）過半數表決或唯一餘下董事釐定繼任人選。任何獲委任填補董事會空缺的董事將獲委任之任期，將於下屆董事選舉直至選出合資格繼任董事時屆滿。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

董事會行動

過半數全體在任董事構成董事會任何會議處理事務所需的法定人數。出席符合法定人數規定的會議的過半數董事，將構成致使董事會採取任何行動生效所需票數。概無特定條文規定致使董事會採取的行動生效（包括有關董事酬金的行動）所需的獨立董事法定人數。任何須於董事會會議規定或獲准進行的行動亦可於毋須召開會議的情況下進行，只要有關行動經董事會全體董事書面通過。

董事會委員會

董事會可全權酌情根據與特拉華州普通公司法及公司註冊證書的條文一致的規定創立及委任一個或多個董事會委員會，有關委員會成員僅包括現任董事會董事及擁有及行使董事會可能授予指導管理本公司業務及事務的董事會權力的董事。

股東會議

週年大會。週年大會將於董事會釐定的日期、地點（如有）及時間舉行，以選舉董事及處理可能須於大會妥為處理的事務。於週年大會上正式提出的事務須(a)於由董事會（或其任何正式授權委員會）發出或按其指示發出的會議通知（或其任何補充文件）列明；(b)由董事會（或其任何正式授權委員會）或按其指示另行於週年大會上正式提出；或(c)任何股東另行於週年大會上正式提出，有關股東(i)須為發出有關事務通知當日及週年大會舉行當時名列股東名冊的股東；(ii)有權於大會上投票；及(iii)遵守公司細則所載的提前通知程序。

根據特拉華州普通公司法，本公司每13個月至少召開一次週年大會。

特別大會。公司註冊證書規定，僅董事會（或於過半數董事會同意之情況下，董事會主席、行政總裁或秘書）可召開股東特別大會。

持有不少於發行在外普通股股份股本（不包括庫存股份）百分之十(10%)投票權（按每股可投一票為基準）的股東名冊股東，有權就股東要求召開的特別大會上提出的事宜投票。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

會議通知。本公司已根據特拉華州普通公司法默認的通知期限發出股東會議通知。根據公司細則，本公司須於任何股東週年大會或股東特別大會前至少21日及不超過60日及於任何股東特別大會前至少14日及不超過60日知會有權於會議上投票的股東有關會議的日期、時間及地點(如有)，以及遠程通訊方式(如有)，而特別大會或公司註冊證書或法規規定的會議，則須描述會議目的。

記錄日期。為釐定有權收取任何股東會議通知或於任何股東會議上投票，或有權收取任何股息的股東，董事會可提早釐定記錄日期以確認股東名單。記錄日期不得超過會議或確認股東名單前60日。倘並無釐定記錄日期以確認股東名單，則記錄日期為寄出會議通知當日或採取行動要求確認股東名單當日。

法定人數。除法規或公司細則另行訂明者外，有權於任何股東會議投票並持有過半數本公司已發行及發行在外股份的股東名冊股東，不論親身或委派代表出席會議，構成處理事務所需的法定人數。

股東提名及議案的提前通知規定。公司細則就於會議上提呈惟並無載於委託聲明的股東議案及董事候選人提名(不包括由董事會或董事會委員會作出或按其指示作出的提名)設立提前通知程序。為及時送達，向本公司秘書發出股東通知一般須於以下時間送達或寄送至本公司主要行政辦公室：(a)就週年大會而言，緊接上屆週年大會前的週年日前90至120日；惟倘週年大會並非於有關週年日前後30日內召開，為及時送達，股東通知須於週年大會日期通知寄出或公開披露週年大會日期(以最早發生者為準)當日後第十日的營業時間結束前收到；及(b)就為選舉董事而召開的特別大會而言，於特別大會日期通知寄出或公開披露特別大會日期(以最早發生者為準)當日後第十日的營業時間結束前。此外，為視為及時，股東通知須按公司細則規定作出更新及補充，並載列公司細則訂明的資料。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

根據美國證券交易法規則第14a-8條提出的股東議案。連續持有截至議案提交當日市值至少2,000美元或本公司附帶投票權1%的證券至少一年，且於適用會議日期前繼續持有該等證券的股東，可根據一九三四年美國證券交易法規則第14a-8條提交股東議案，以便納入本公司委託聲明。為及時送達，向本公司秘書發出的股東通知須於以下時間收到：(a)就定期舉行的週年大會而言，本公司就對上一年週年大會有關向股東發出的委託聲明日期前不少於120個曆日；惟倘週年大會並非於對上一年週年大會前後30日內召開，則限期為本公司開始印刷及發出其委託資料前的合理時間內；及(b)就定期舉行的週年大會以外的股東會議而言，限期為本公司開始印刷及發出其委託資料前的合理時間內。任何根據美國證券交易法規則第14a-8條提交的議案亦須符合該規則其他規定。

書面同意作出的股東行動

公司註冊證書明文消除股東通過書面同意採取行動的權利。因此，股東行動須於股東週年大會或股東特別大會作出。

股份轉讓

本公司股本股份轉讓可於本公司賬冊進行，就實體股票而言，實體股票股東可親身或由有關人士書面正式授權的授權代表交回，以註銷正式簽立的至少相同數目股份的股票以及背書或隨附的出讓及轉讓權力，並提供本公司或其代理可能合理要求的簽名真確性證明；就非實體股票而言，股份登記持有人或有關人士書面正式授權的授權代表發出正式轉讓指示後，遵從適當程序轉讓非實體股票。除非於本公司股份登記冊以記賬形式顯示股份轉讓人及股份承讓人，否則轉讓本公司股份不會生效。儘管公司細則中有相反的規定，只要本公司股份於股份交易所[編纂]，股份須遵守有關交易所設立的全部直接註冊系統的資格要求，包括規定本公司股本股份須以記賬形式發行的任何要求。

公司註冊證書或公司細則概無有關股份擁有權限制的條文。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

專屬法院

公司註冊證書規定，除非董事會另規定，特拉華州的州法院將為唯一專屬法院，以審理代表本公司提出的任何衍生訴訟或法律程序；任何聲稱本公司任何董事或高級職員違反對本公司或本公司股東、債權人或其他持份者的受信責任的訴訟；任何根據特拉華州普通公司法或本公司的公司註冊證書或公司細則的任何規定向本公司或本公司任何董事或高級職員提出索賠的訴訟；或任何根據內部事務準則向本公司或本公司任何董事或高級職員提出索賠的訴訟。然而，倘有關法院以缺乏屬事司法管轄權為由駁回任何有關訴訟，有關訴訟可能提交至美國特拉華州聯邦法院。儘管本公司的公司註冊證書納入此專屬法院規定，法院可能裁定此規定不適用或不可執行。

彌償保證及責任限制

特拉華州普通公司法授權公司限制或免除董事因違反董事作為董事的受信責任造成的金錢損失對公司及其股東承擔的個人責任，惟不包括因違反董事對公司或其股東的忠誠責任、就並非出於真誠或涉及蓄意行為失當或明知違反法律的行為或不作為、就特拉華州普通公司法第174條所述的非法派付股息或非法購回或贖回股份，或就董事從中獲得不正當個人利益的任何交易須予承擔的責任。公司註冊證書載有有關免責條文。

公司註冊證書載有條文規定本公司於特拉華州普通公司法允許的最大範圍內，就為本公司董事或高級職員採取的行動，或應本公司要求擔任董事或高級職員或另一家公司或企業的其他職務（視乎情況而定）造成的金錢損失彌償董事或高級職員。公司註冊證書亦規定本公司須根據若干條件向其董事及高級職員預支合理的費用。公司註冊證書明文授權本公司投購董事及高級職員保險，以保障本公司及其董事、高級職員、僱員及代理須免受若干責任。

修訂組織章程文件

根據特拉華州普通公司法及受其訂明的例外情況規限下，修訂公司註冊證書須得到董事會及親自或委派代表出席並投票的股東總投票權之絕大多數（至少四分之三(3/4)）批准。

董事會獲授權採用、修訂或廢除全部或部分公司細則，毋須取得股東批准。股東亦可修訂或廢除公司細則，即使董事會亦可修訂或廢除公司細則。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

變更現有股份或股份類別權利

本公司只有一類股票—普通股，在投票、股息及清算方面均享有同等權利。我們的公司註冊證書及公司細則並不包含變更現有股份權利或增設具有不同權利的額外股份類別的條款。任何該類修改均需要對公司註冊證書進行正式修訂。

會計與審計

我們的公司註冊證書及公司細則並無賦予股東或其他人士直接審計權。

發行人購買本身股份的權力

我們的公司註冊證書及公司細則並無明確規定或限制本公司購買本身股份的權力。公司註冊證書闡明公司的目的乃從事根據特拉華州普通公司法公司可以組織之任何合法行為或活動。該種廣泛的授權意味著，除非證書或公司細則明確限制（似乎並無），否則公司擁有特拉華州普通公司法允許的所有權力，包括購回本身股份的權力。

發行人附屬公司擁有其母公司股份的權力

我們的公司註冊證書及公司細則並無明確規定或限制本公司附屬公司擁有母公司股份的能力。

催繳股份及沒收股份

本公司的公司註冊證書及公司細則並無提及股份催繳或股份沒收事宜，且並無要求股東額外付款或收回已發行股份的機制。根據特拉華州普通公司法，股份一般以全額支付及不可估值的形式發行，除非有明確規定，否則催繳及沒收的概念並不標準，而本公司的情况並非如此。

清算程序

本公司的公司註冊證書及公司細則並無規定本公司清算的詳細程序，僅指出除非法例規定更高門檻，否則本公司可在股東親自或委派代表出席會議並投票時，經至少總投票權四分之三(3/4)的絕大多數票批准後自願清算。倘進行清算，在支付或撥付本公司債務及負債後，剩餘淨資產應按比例分配予普通股持有人。倘規管文件並無明確規定，則清算程序將受特拉華州普通公司法規管，而該法案規定公司解散的法定程序，包括董事會及股東批准、提交解散證明、解決索賠以及向股東分配剩餘資產。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

組織章程文件符合上市規則附錄A1所載的核心股東保障規定。根據特拉華州普通公司法及美國聯邦法例，對於可予發行的股票類型、股東身分並沒有具體限制，對於本地或外國股東持有的股份百分比亦沒有任何限制。對於在特拉華州註冊成立的公司在海外上市，則要求持續遵守外匯要求及美國證券法。

特拉華州普通公司法及適用美國證券法摘要

本公司於美國特拉華州註冊成立，並須受特拉華州普通公司法及一九三三年證券法（「一九三三年證券法」）規限。下文概述特拉華州普通公司法及一九三三年證券法若干條款，僅供一般參考之用，並不構成法律建議，亦不應用作取代有關特拉華州法律之特定法律建議。本摘要並非旨在涵蓋所有適用的限制及例外情況，亦非全面檢討特拉華州普通公司法及一九三三年證券法一切事項，並可能有別於有利害關係各方可能較為熟悉的司法權區的同類條文。投資者務請注意，下文摘要乃基於本文件日期有效之法律法規，而該等法律法規或會更改。

a. 公司營運

特拉華州公司可在州內及州外開展業務。公司必須向特拉華州提交年度報告並繳納特許經營稅。公司的內部事務，包括董事、高級管理人員及股東的權利及職責，均須受其公司註冊證書、公司細則及特拉華州普通公司法管轄。

倘本公司向公眾人士發售或出售證券，則必須遵守一九三三年證券法的註冊及披露規定，除非豁免條款適用。這包括向美國證券交易委員會提交註冊聲明並向投資者提供文件。

b. 股本

根據特拉華州普通公司法，公司的公司註冊證書列明法定股本，包括股份數目及類別。董事會決定可發行股份作為代價，且董事會必須確定就股份收取的代價是否足夠。當公司收到協定代價後，股份即可按繳足形式發行及可能不可評估。股份發行構成證券要約及銷售，除非獲得豁免，否則須遵守一九三三年證券法的註冊規定。

c. 資助購回公司或其控股公司之股份

特拉華州普通公司法並無禁止公司就購買其本身或母公司的股份向他人提供資助（例如貸款或擔保）。然而，董事必須履行其受信責任，確保任何此類交易符合公司的最佳利益，且不會導致公司無力償債。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

d. 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

特拉華州公司可購回其股份，惟須遵守其公司註冊證書中任何限制，且公司在購回後仍須具有償債能力。公司購回的股份將為庫存股份，可予重新發行或註銷。附屬公司可持有其母公司股份，惟須遵守特拉華州普通公司法若干限制。購回股份可能須遵守一九三三年證券法及一九三四年證券交易法的要約收購規則及披露規定，尤其是以公開要約形式進行購回之情況下。

e. 股息及分派

特拉華州普通公司法允許從盈餘（淨資產超過已發行股份面值的部分）中撥款派付股息，倘並無盈餘，則從本財政年度及上一財政年度的淨溢利中撥付。董事會宣派股息，倘派付股息後公司將無力償債，則不可派付股息。雖然派付股息本身通常不會被視為發售或出售證券，但任何以額外證券形式支付的股息（股票股息）均可能須受一九三三年證券法的註冊及披露規定規限，除非豁免條款適用。

f. 保障少數股東及股東之訴訟

特拉華州普通公司法提供保障少數股東的機制，包括代表公司對違反受信責任、越權行為（超越公司章程或法律規定的權力範圍的行為）或欺詐行為提出引伸訴訟的權利。股東亦可就其作為股東所享有的個人權利遭受侵犯的行為直接提出訴訟。根據一九三三年證券法，股東可就與發售或出售證券相關的重大錯誤或遺漏獲得額外救助，包括提出民事訴訟要求賠償損失或撤銷合約之權利。

g. 出售資產

根據特拉華州普通公司法，董事會可在正常業務範圍內處置公司資產而無須取得股東批准。然而，在正常業務範圍以外出售公司全部或絕大部分資產，通常需要獲得大多數有投票權的流通股股東批准。倘資產處置涉及發行證券（例如出售股票），則該交易可能須遵守一九三三年證券法的註冊及披露規定。

h. 會計及核數規定

特拉華州普通公司法規定公司須妥善保存賬簿及會計記錄。股東有權為正當目的查閱公司賬簿及記錄。除非其他法規或公司監管文件另有規定，否則並無法定規定須進行年度審計。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

i. 稅項

特拉華州並無對於州內並無開展業務的公司徵收所得稅。然而，公司須繳納聯邦所得稅，並必須遵守所有適用的美國稅法。特拉華州每年徵收特許經營稅及存檔費用。

j. 給予董事之貸款

特拉華州普通公司法允許公司向其董事或高級職員提供貸款或擔保其債務，惟須經董事會批准，且董事會認為該貸款或擔保有利於公司。倘給予董事或高級職員的貸款與購買證券有關，則有關交易可能須受一九三三年證券法的披露及反詐欺條文所規限。

k. 查閱公司記錄

根據特拉華州普通公司法第220條規定，特拉華州公司股東有權就正當理由以書面要求查閱公司賬簿及記錄，包括股份分類賬及股東名單。一九三三年證券法要求公開披露與註冊發行相關的若干公司記錄及資料，股東可透過向美國證券交易委員會查閱更多資料。

l. 股東名冊

特拉華州公司必須保存股份分類賬，作為成員（股東）登記冊。股份分類賬可以書面形式保存，亦可採用任何其他可於合理時間內轉換為書面形式的方式保存。公司必須準確保存證券持有人記錄，以符合一九三三年證券法有關註冊、交付及報告規定。

m. 董事及高級職員名冊

特拉華州法律並無規定設立董事及高級職員名冊。然而，公司向特拉華州州務卿提交存檔的年度報告中必須包含董事及高級職員的姓名及地址。根據一九三三年證券法提交存檔的註冊聲明要求披露董事及高級職員的身份及背景。

n. 實益擁有人名冊

特拉華州法律並無要求公司須保存實益擁有人名冊。根據一九三三年證券法，註冊聲明及定期報告可能須披露證券的實益擁有權，尤其是重大股東及內部人員資料。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

o. 清盤

特拉華州公司可經董事會及股東以大多數票自願解散，或依據法院命令非自願解散。解散後，公司必須結束其業務、支付或償還其債務，並將剩餘資產分配給股東。倘清盤涉及證券分派（例如清算分派），則有關交易可能須遵守一九三三年證券法的註冊及披露規定。

p. 重組

特拉華州普通公司法訂有合併、整合及其他形式的公司重組條文規定。該等交易通常需要取得董事會批准，並須經大多數具有投票權的已發行股份股東批准。持反對意見的股東或可享有估價權利，以獲得其股份的公允價值。除豁免條文適用，否則與合併、整合或其他重組相關的已發行證券通常須遵守一九三三年證券法的註冊及披露規定。

特拉華州普通公司法包含管轄併購的條文規定，包括簡易合併及持反對意見股東的權利。一九三三年證券法連同一九三四年證券交易法訂明要約收購、收購以及其他涉及向公眾人士發售或出售證券的交易的披露及程序要求，包括提交註冊聲明及要約收購文件存檔。

q. 賠償保證

特拉華州普通公司法允許公司就其董事、高級職員、僱員及代理於法律訴訟中產生的費用及責任提供賠償保證，前提為有關個人本著善意並以公司的最佳利益行事。賠償保證範圍可能須受公司的公司註冊證書或公司細則規限。一九三三年證券法禁止在若干情況下（尤其是違反反欺詐條文規定的情況）就根據該證券法產生的責任進行賠償保證，且任何試圖豁免此類責任的行為就公共政策方面而言均屬無效。

r. 庫存股份

根據特拉華州普通公司法，公司獲准持有庫存股，即公司已發行並隨後重新購回但尚未撤銷或註銷的股份。庫存股份不附帶投票權，且以庫存方式持有期間無權獲派股息。該等股份被視為已發行但尚未流通，因此，在公司重新發行或以其他方式處置之前，不會計入作為投票權及股息分派。根據特拉華州普通公司法，公司可購買並持有其本身股份作為庫存股份，惟須遵守其公司註冊證書或公司細則規定的任何限制。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

特拉華州反收購法

本公司須遵守特拉華州普通公司法第203條反收購法。一般而言，特拉華州普通公司法第203條禁止特拉華州上市公司在有關人士成為有利害關係股東後三年內與「有利害關係股東」進行「業務合併」，除非：(a)於業務合併前，有關公司的董事會批准業務合併或導致股東成為有利害關係股東的交易；(b)完成導致股東成為有利害關係股東的交易後，有利害關係股東於開始交易時持有有關公司具表決權股份（就釐定發行在外具表決權股份（但並非由有利害關係股東持有的發行在外具表決權股份）而言，不包括同時兼任高級職員的董事擁有或於僱員福利計劃（僱員對該計劃持有的股份並無保密的投標或投票權）持有的具表決權股份）至少85%；或(c)於業務合併當時或之後，有關業務合併獲有關公司的董事會批准，並在股東大會獲有關公司並非由有利害關係股東持有的發行在外具表決權股份至少三分之二的贊成票授權。一般而言，「業務合併」包括合併、資產或股份出售，或其他為有利害關係股東帶來財務裨益的交易。一般而言，「有利害關係股東」指連同聯屬人士及聯繫人擁有（或釐定有利害關係股東狀況前三年內擁有）一間公司具表決權股份15%或以上的人士。對於未能事先獲得董事會批准的交易，預期本條文的存在將具有反收購作用，包括防止可能導致股東持有的普通股市價出現溢價的企圖。

收購／收購要約

根據特拉華州普通公司法及美國聯邦法例，自願性收購要約並無法定最低或最高價格要求。要約價格由要約人釐定，可為市價之溢價、平價或折價。一九三四年證券交易法項下的「最佳價格規則」(Best Price Rule)要求對同一類別的所有股東一視同仁，必須充分披露包括價格在內的要約條款。代價可為現金、證券或兩者合併，且並無要求現金替代方案或匹配最近期的購買價，除非最佳價格規則另行規定。重大披露及程序要求均適用，包括向美國證券交易委員會提交附表TO、最短為二十個工作日的要約期間以及及時支付已提交及接納之股份。倘要約經修改或價格提高，則要約必須保持有效期至少十個營業日。所有股東必須受到平等對待，而倘要約獲超額認購，則應按比例接納。

特拉華州普通公司法或美國聯邦法例均無強制性收購要約制度；所有收購要約均為自願性。特拉華州普通公司法第203條規定限制，除非獲得特別批准，否則三年內不得與「有利害關係股東」（擁有15%或以上附帶投票權股份之股東）進行若干業務合併。董事會在回應收購要約方面發揮著核心作用，可以建議、拒絕、尋求替代方案或採取防禦措施（例如毒丸計劃(poison pills)），前提是其行為必須符合謹慎及忠實的受信責任。概無法定限制需於收購要約完成或失效後，以更高價格進行後續收購，惟必須滿足披露及反欺詐要求。倘母公司擁有附屬公司至少90%權益，則可以在未經少數股東批准的情況下進行「簡易合併」(short-form merger)，且少數股東通常有權獲得估值權利以釐定其股份的公平值。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

當個人或團體收購一家公眾公司5%以上的註冊權益證券時，即觸發披露義務，須在十日內向美國證券交易委員會提交附表13D。除非超過5%的水平，否則在接近目標之前或回應謠言或市場活動之前毋須發佈公告。於作出收購要約時，要約人必須提交附表TO，且目標公司必須提交附表14D-9，兩者均須披露有關要約的重要資料以及標的證券的近期交易。要約失敗或撤回後概無「冷靜期」，且防禦措施亦毋須股東批准；董事會擁有廣泛的酌量權，惟須遵守受信責任。美國的做法在發行結構及時間方面允許較大的靈活性，專注於資料披露及對股東的平等對待，而非強制性的程序要求。

香港收購守則與特拉華州規則的差異

下表概述香港收購守則與美國特拉華州規則關於第三方現金收購要約方面的主要條文規定及差異。

事項	特拉華州／美國適用條文摘要	香港收購守則項下的同等要求
自願性要約	自願性收購要約（「自願性收購要約」）的資格及啟動 任何人士或實體均可對特拉華州公司的股份發起自願性收購要約。聯邦證券法例或特拉華州普通公司法均並無規定在作出自願性收購要約之前必須滿足的水平或觸發條件。要約人釐定要約的條款及時間，惟須遵守披露及反欺詐要求，且概無最低或最高價格要求。	自願性收購要約的條件 任何人士或公司均可作出自願性收購要約，前提為該要約並不會觸發強制性收購要約（「強制性收購要約」）。根據收購守則規則30.1，自願性收購要約亦可包含其他條件，惟取決於要約人或受要約人所作判斷的條件或者受其各自控制或由其各自酌情決定是否履行的條件除外。除接納條件（於下文所述）外，要約人不得援引任何將會導致要約失效的條件，除非產生援引有關條件的權利之情況就要約而言對要約人具有重大意義則另作別論。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

事項	特拉華州／美國適用條文摘要	香港收購守則項下的同等要求
		根據收購守則規則30.2，除獲證監會執行人員同意外，所有要約（根據規則第28條作出的部分要約除外）均須以要約人已獲得股東接納為條件，而該等股東的股份連同於要約前或要約期間已購入或同意將予購入的股份，將導致要約人（及與其一致行動之人士）持有受要約人50%以上的投票權（即「接納條件」）。自願性收購要約可以須附有較高百分比的投票權的股份接納要約水平為條件，倘未能滿足條件則要約人有權撤回要約。
要約價及代價	根據特拉華州普通公司法或美國聯邦法例，自願性收購要約並無法定最低或最高價格要求。要約價格由要約人釐定，可以為市價的溢價、平價或折價。 美國證券交易法第14d-10條（「最佳價格規則」）規定，同一類別的所有股東應受到平等對待，並且要約條款（包括價格）須充分披露。	自願性收購要約通常不得以較受要約人股份市價（即(i)根據收購守則規則3.5宣佈收購要約的確實意向前一天的股份收市價；以及(ii)該日之前五天的平均收市價（兩者以較低者為準）折讓50%以上的價格作出。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

事項	特拉華州／美國適用條文摘要	香港收購守則項下的同等要求
	代價可為現金、證券或兩者合併。特拉華州普通公司法並無要求現金替代方案或匹配最近作出的購買價，除非最佳價格規則要求，規定證券持有人享有同等權利以在所提出的各類代價中作出選擇，而且向任何證券持有人支付的各類最高代價均支付予獲授該類代價的任何其他證券持有人。	根據收購守則規則24.1(a)，倘要約人（或與其一致行動之任何人士）已在(i)要約期間開始前三個月內（或就由關連人士購買的情況而言以較早者為準）；或(ii)在要約期間開始至根據收購守則規則3.5宣佈提出要約的確實意向之間的期間，購買受要約人之股份，則向同一類別股東提出的要約之條款須不遜於適用於該購買之條款。要約期間自宣佈建議或可能提出要約時開始。 根據收購守則規則24.1(b)，倘要約人（或與其一致行動之任何人士）於宣佈提出要約的確實意向後及在要約期間內以高於要約價購買受要約人的股份，則要約價必須提高至不低於就該等股份支付的最高價格（不包括印花稅及交易費用）。根據收購守則規則24.3，要約人必須提出修改後的要求，並在以高於要約價收購股份後立即宣佈有關要約，而根據收購守則規則16.1，已接納原要約的人士有權獲得修改後的價格。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

事項	特拉華州／美國適用條文摘要	香港收購守則項下的同等要求
		根據收購守則規則31.3，除獲證監會執行人員同意外，任何持有某公司至少50%投票權的人士（及與其一致行動之人士）不得在前一次提出要約的要約期間結束後六個月內，以高於其先前向該公司股東提出要約的要約價再次提出收購要約或收購該公司任何股東的股份。
強制性要約	根據特拉華州普通公司法及美國聯邦法例，概無強制性收購要約。所有收購要約均為自願性質。	根據收購守則規則26，除非獲證監會執行人員授予豁免，要約人必須在下列情況下向受要約人的所有股東作出強制性收購要約：(i)當任何人士（或兩名或以上一致行動人士）收購某公司的30%或以上投票權時，不論是否透過一段時間內的一系列交易；及(ii)當持有某公司不少於30%且不超過50%的投票權之任何人士（或兩名或以上一致行動人士）獲得額外的投票權，使其持有的投票權較該人士（或一致行動集團）於過去12個月期間的最低持股百分比增加2%以上（即自由增購率規則(creeper rule)）。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

事項	特拉華州／美國適用條文摘要	香港收購守則項下的同等要求
強制出售	倘母公司擁有附屬公司至少90%發行在外股份，則其可以在未經附屬公司董事會或少數股東批准的情況下進行「簡易合併」。母公司只需向特拉華州務卿提交所有權及合併證書即可。此乃屬自願性質，並非強制性質。 於合併中被強制出售的少數股東通常有權根據特拉華州普通公司法第262條享有估值權利。少數股東可以向特拉華州衡平法院呈請釐定其股份的「公平值」。 概無完成簡易合併的法定時間框架。	一旦根據收購守則作出強制性收購要約，要約人可根據公司條例第693條強制收購餘下股份。公司條例第693條規定，倘要約人在發佈初始要約文件後4個月內，藉接納收購要約而取得或無條件訂約以取得與要約有關的股份至少90%，則要約人可以通知其餘股東，表明其有意收購彼等之股份。要約人必須在以下日期前（以較早者為準）發出有關通知：(i)收購要約的要約期結束後三個月；及(ii)自收購要約之日起計六個月。 在收到此類通知後兩個月內，股東可以向法院申請命令要約人無權收購股份或命令更改收購條款。倘並無此類申請，要約人有義務按照收購要約的條款收購股份，且必須在強制收購通知之日起計兩個月內將強制收購通知的副本連同必要的轉讓文據及代價一併發送予受要約人；受要約人則必須將要約人登記為該等股份的持有人。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

事項	特拉華州／美國適用條文摘要	香港收購守則項下的同等要求
一致行動人士	倘兩名或以上人士同意共同行動以收購、持有、投票或處置一家上市公司的股權證券時，則彼等被視為組成一個「集團」。倘集團的合併實益所有權超過某類已註冊股權證券的5%，則集團需匯總其所持有的股票，並向美國證券交易委員會提交附表13D（或13G）。 美國證券交易委員會對「集團」一詞的詮釋十分廣泛。其不需要正式的書面協議；只要有默契或非正式諒解以作出共同行動已足以構成集團。美國證券交易委員會及法院會根據事實及情況來確定是否存在有關集團。 由於美國或特拉華州普通公司法項下並無強制性收購要約，因此歸類為「集團」僅觸發實益所有權報告要求，而並不會觸發任何強制性收購要約要求。	倘某一個人或實體根據一項協議或諒解（不論正式或非正式），透過取得投票權，積極合作以取得或鞏固對受要約人的控制權，則該個人或實體將被視為與要約人一致行動。除非相反證明成立，否則若干群體或類別的人士被推定為與其他同一類別的人士一致行動。該等類別的人士包括：(a)一家公司、其母公司、其附屬公司、其同集團附屬公司、任何前述公司的聯屬公司，以及任何前述公司為其聯屬公司的公司；(b)一家公司與其任何董事、或其母公司的任何董事（連同彼等之近親、相關信託及由任何董事、其近親或相關信託所控制的公司）；(c)一間公司與其任何退休基金、公積金及僱員股份計劃；(d)一名基金經理（包括獲豁免基金經理）與其投資事務是由該基金經理以全權委託方式處理有關投資戶口的任何投資公司、互惠基金、單位信託或其他人士；(e)一名財務顧問或其他專業顧問（包括股票經紀）與其客戶（就該顧問的持股量而言），以及控制該顧問、受該顧問控制或與該顧問受相同控制的人士（但身為獲豁免主要買賣商或獲豁免基金經理者則除外）；(f)一家公司的董事（連同彼等之近親、相關信託及由該等董事、其近親及相關信託所控制的公司），而該公司須受一項要約規限，或該公司董事有理由相信該公司可能即將成為一項真

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

事項	特拉華州／美國適用條文摘要	香港收購守則項下的同等要求
		誠要約的對象；(g)合夥人；(h)一名個人（包括慣於依照個人指示行事的任何人士）與其近親、相關信託及由其本人、其近親或相關信託所控制的公司；及(i)除根據香港銀行業條例所指在日常業務過程中提供貸款的認可機構外，任何就取得投票權向其他人士（或與其一致行動人士）提供（直接或非直接）融資或財政援助（包括與取得投票權有關的融資的任何直接或非直接再融資）的人士。
交易買賣	一旦對美國公眾公司宣佈提出收購要約，披露義務主要受美國證券交易法及美國證券交易委員會規則管轄。根據該等規則，要約人必須提交附表TO，而目標公司必須提交附表14D-9，兩者均要求披露有關要約的重要信息，包括要約人的身份及背景、要約條款以及要約人、其聯屬公司及若干其他人士在要約開始前六十日內就標的證券進行的任何交易。	一旦發佈有關潛在要約的公告，必須披露要約各方及其聯繫人為自身賬戶或投資客戶進行的所有交易：(i)受要約人的相關證券；以及(ii)（僅在證券交換要約的情況下）要約人的相關證券或持有將提呈作為要約代價證券的其他公司之相關證券。 根據收購守則規則22，要約人、受要約人及其各自的聯繫人為其自身賬戶或代表其投資客戶進行的交易，須於有關交易日期後之營業日中午12時正（香港時間）之前向證監會執行人員披露。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

事項

特拉華州／美國適用條文摘要

香港收購守則項下的同等要求

此外，任何人士或集團若取得某類公眾公司股權證券百分之五以上的實益所有權，則必須提交附表13D（或在若干情況下須提交附表13G），以披露其持有的證券以及任何證券交易。一旦超過百分之五的水平，就必須立即提交該等存檔文件，並且必須進行修改以反映重大變化，包括額外的收購或處置。

美國證券交易委員會的規則並無要求每日披露於要約期間內相關證券的所有交易情況。相反，重點在於（在附表TO及14D-9中）披露提出要約前60日內的交易，以及持續披露所有權的重大變化（超過或改變百分之五或更多交易倉位）。另外，亦禁止在擁有與收購要約有關的重大非公開資料的情況下進行交易（第14e-3條規則）。

要約人、潛在要約人及受要約人的「聯繫人」（「**第一人士**」）通常包括：(a)與第一人士一致行動的任何人士；(b)第一人士的母公司、附屬公司及同集團附屬公司的任何財務及其他專業顧問（包括股票經紀人），包括控制該等財務及其他專業顧問、受該等財務顧問及其他專業顧問所控制或與該財務顧問及其他專業顧問受相同控制的人士（除獲豁免基金經理及獲豁免自營交易員外）。持有一家公司30%或以上的投票權乃屬是否存在「控制」的一般測試；(c)第一人士的任何附屬公司或同集團附屬公司的董事（連同彼等之近親、相關信託以及由任何董事、彼等之近親及相關信託控制的公司）；(d)第一人士的母公司、附屬公司及同集團附屬公司的退休基金、公積金及僱員股份計劃；(e)控制第一人士的財務及其他專業顧問（包括股票經紀人）、受第一人士的財務及其他專業顧問（包括股票經紀人）所控制或與第一人士的財務及其他專業顧問（包括股票經紀人）受相同控制的任何獲豁免主要買賣商或獲豁免基金經理；及(f)擁有或控制第一人士任何類別相關證券5%或以上的個人或因交易而擁有或控制第一人士任何類別相關證券5%或以上的個人。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

事項

特拉華州／美國適用條文摘要

香港收購守則項下的同等要求

就該等披露義務而言，要約人或目標公司的「聯屬公司」包括控制要約人或目標公司、受要約人或目標公司所控制或與要約人或目標公司受相同控制的人士，以及若干董事、高級職員及某些情況下包括顧問。就附表13D／13G而言，「實益所有權」的定義廣泛，包括對投票權或投資權的直接及間接所有權或控制權。

此處所指的「標的證券」通常包括作為收購要約對象的某一類別股權證券，以及任何可轉換為或可行使此類股權證券的證券。

上述披露義務自收購要約公告之日起至收購要約完成、撤回或以其他方式終止之期間內適用。美國聯邦法例並無要求在要約期間每日披露關聯公司或聯屬公司的交易情況，且特拉華州普通公司法亦未無就此施加任何單獨的披露制度。相反，特拉華州普通公司法專注於董事的受信責任，以確保向股東提供就有關要約作出明智決定所需的所有重要資料。

「相關證券」包括：(a)作為要約對象或附帶投票權的受要約人證券；(b)受要約人的權益股份；(c)於證券交換要約當中，要約人的權益股份或持有將提呈作為代價的證券的另一家公司之權益股份；(d)要約人證券，或持有將提呈作為代價的證券的公司之證券，且該等證券具有與作為要約代價而將予發行的任何證券大致相同的權利；(e)附帶轉換或認購權以轉換或認購成為上述任何一項證券的證券；及(f)與上述任何一項有關的期權及衍生工具。

披露義務涉及於要約期間內的所有交易，要約期間持續至以下日期（以較遲者為準）為止：(i)要約截止不再可供接納的日期；(ii)要約失效的日期；(iii)宣佈將不會進行潛在要約時；(iv)宣佈撤回建議要約的日期；及(v)倘要約包括可能選擇以另一種形式支付代價，則作出有關選擇的最遲日期。然而，於要約在各方面成為或宣佈成為無條件的日期起至要約期間結束期間，毋須披露聯繫人進行的交易。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

事項	特拉華州／美國適用條文摘要	香港收購守則項下的同等要求
禁止交易	任何掌握有關美國公眾公司收購要約或潛在收購要約的重大非公開資料的人士，不得在收購要約公開宣佈之前購買或出售目標公司的任何證券，或促使購買或出售此類證券。根據美國證券交易法第14e-3條規定，此項禁令適用於任何知悉與收購要約有關且已經或即將開展的重大資料，並且明知或有理由知悉有關資料為非公開資料，且為直接或間接從要約人、目標公司或其任何高級職員、董事、合夥人或僱員，或從代表要約人或目標公司行事的任何其他人士獲得的任何資料。 倘資料對於要約人證券而言屬重大且非公開，則此項禁令延伸至該等證券的交易。此外，美國聯邦證券法一般禁止在掌握重大非公開資料的情況下對任何公司的證券進行內幕交易，不論有關資料是否與收購要約有關。	在宣佈收購意向、要約或經修改要約之前，任何知悉有關實際或預期要約或經修改要約的保密價格敏感資料的人士（要約人除外）不得就受要約人證券進行任何類別的交易。根據收購守則規則21.1，除非要約或建議要約不屬於與該等證券相關的價格敏感型交易，否則亦禁止就要約人證券進行此類交易。 根據收購守則規則21.3規定，倘要約代價包括要約人或與其一致行動人士的證券，則要約人及該人士均不得在要約期間結束前提出或進行任何場外股份購回或以全面要約方式購回股份。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

事項	特拉華州／美國適用條文摘要	香港收購守則項下的同等要求
----	---------------	---------------

美國聯邦或特拉華州普通公司法並無具體條文禁止要約人或其聯屬公司在收購要約待決期間進行場外股票購回或透過全面要約方式購回股份。然而，任何該等交易均必須遵守適用的證券法，包括美國證券交易法第14(e)條及規例M的披露要求及禁止操縱或欺騙行為的規定。具體而言，規例M可能會限制於分派期間對要約人證券進行若干購回或其他交易，包括收購要約。

就收購要約而言，特拉華州普通公司法並無對交易施加額外的禁令，惟特拉華州公司的董事及高級人員仍須負有受託職責，包括避免基於公司機密資料而進行交易的責任。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

事項	特拉華州／美國適用條文摘要	香港收購守則項下的同等要求
要約人及 受要約人 董事會的職責	美國公眾公司交易中的要約人及目標公司的董事均須按照適用州法律規定的受信責任行事，包括謹慎及忠誠責任。就收購要約而言，目標公司董事會必須以公司及其股東的最佳利益行事，包括審慎評估要約條款、尋求合適的意見以及確保向股東披露所有重大資料。 董事會負責制定適當的程序，以確保其充分了解要約，並確保其決策過程徹底且獲妥善備檔。董事必須避免利益衝突，倘出現潛在衝突，可能需要成立獨立董事特別委員會。董事會亦必須遵守適用的聯邦證券法，包括披露和反欺詐條文，並確保公司對要約的回應按照美國證券交易委員會的規則傳達予股東，例如透過附表14D-9備案。	參與要約的董事須合理確保於要約進行期間遵守收購守則。董事會必須確保制定適當的安排，使其能夠監控要約的實施，從而使每位董事均能履行收購守則項下的責任。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

事項	特拉華州／美國適用條文摘要	香港收購守則項下的同等要求
要約及可能要約後的限制	根據特拉華州普通公司法及美國聯邦法例，要約失敗或撤回後概無「冷靜」期。	根據收購守則規則31.1(a)，倘要約已被撤回或失效，則要約人、與要約人一致行動的任何人士或其後與任何上述人士一致行動之任何人士，均不得在該要約撤回或失效之日起計12個月內，未經證監會執行人員同意，採取以下任何一項行動：(i)向受要約人提出要約；或(ii)收購受要約人的任何股份，從而有義務根據收購守則規則26提出強制性收購要約。
防禦措施	根據特拉華州普通公司法及美國聯邦法例，概無規定要求公司股東批准防禦措施。目標公司董事會採取防禦措施應對收購要約毋須經股東批准。董事會的行為須遵守謹慎及忠誠的受信責任。	根據收購守則規則4，受要約公司的董事會一經接獲真誠要約，或當受要約公司的董事會有理由相信可能即將收到真誠要約時，在未獲得受要約公司股東在股東大會批准前，受要約公司的董事會不得就有關該公司之事務採取任何行動，以致足以阻撓該項要約或剝奪受要約公司股東判斷該項要約利弊的機會。倘受要約公司先前有合約義務採取任何該等行動，或存在其他特殊情況，則必須盡快諮詢執行人員。倘情況合適，執行人員可豁免獲得股東批准的一般要求。

任何考慮收購本公司的投資者均需確保其遵守適用於本公司的所有相關法例、法規及守則。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

香港法例若干條文規定與適用於本公司的法例的若干條文規定比較

股東權利及投資者保障

根據香港法例，股東有權就重大公司事宜投票，包括委任董事及批准重大交易。股東有權收取公司宣派的股息，並有權查閱財務報表及其他公司記錄。根據我們的監管文件並受適用放棄財產、交還或類似法例的效力所規限，我們的普通股持有人有權按比例收取董事會不時從合法用於此目的之資金中宣派的股息(如有)。因此，美國證券法與香港法例有關股東保障的準則相類似。

委任董事

根據香港法例，每名董事的委任須單獨表決。於公司的股東大會上，委任兩名或以上人士為公司董事的動議不可以經單一決議案提出，除非獲於會議上先經全票贊成通過的決議案容許，方可提出有關決議案。根據特拉華州法例，於週年大會或特別大會選舉本公司每名董事，均須單獨表決。因此，美國證券法與香港法例有關股東保障的準則相類似。

董事利益申報

根據香港法例，倘董事以任何方式直接或間接於與公司之間就公司業務而言屬重要的交易、安排或合約；或建議交易、安排或合約中擁有利益，而有關董事的利益屬重大，則有關董事須向其他董事申報利益的性質及程度。根據特拉華州法例，董事受信責任要求董事以本公司的最佳利益，而非其本身的個人利益行事。特拉華州法例亦規定，本公司與董事、或本公司與董事擁有財務利益的另一機構之間的交易，只要有關董事的關係或利益的重要事實已向董事會或委員會(或股東已就此投票(如適用))披露或知會，且有關交易已獲並無利害關係董事(或股東(如適用))過半數批准，或有關交易對本公司而言屬公平，則不得僅因個人利益屬無效或可使無效。因此，特拉華州法例與香港法例有關股東保障的準則相類似。

離職或退休款項

根據香港法例，未經股東批准，公司不得就董事離職向公司董事或前董事付款。根據特拉華州法例，向董事支付離職或退休款項毋須獲得股東批准，原因為該等事宜屬於董事會或獲正式授權的薪酬委員會之酌情權範圍，惟須遵守董事的受信責任。然而，美國證券法要求在本公司的委託聲明中披露有關款項，並且可能在諸如合併等若干交易中要求根據多德—弗蘭克法案(Dodd-Frank Act)進行個別非具約束力股東諮詢投票。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

董事借款能力

根據香港法例，未經股東批准，公司不得向公司董事或由該董事控制的法人團體提供貸款。此外，未經股東批准，公眾公司不得向公司董事提供類似貸款或與公司董事訂立信貸交易。二零零二年薩班斯－奧克斯利法案(Sarbanes-Oxley Act)一般禁止本公司向董事提供或安排第三方提供個人貸款。因此，美國證券法與香港法例有關股東保障的準則相類似。

列載於股東大會通知有關須予增加董事酬金之解釋

根據香港法例，除非有以下情況，否則公司不得在股東大會上修訂其章程細則，藉以向該公司的董事就其董事職務提供酬金或增加酬金：(a)在召開該會議的通知書或附於該通知的文件內，已列明提供酬金或增加酬金的充分解釋；及(b)提供酬金或增加酬金一事，已獲一項與其他事宜無關的決議批准。特拉華州法例並無要求在股東大會通告中包含董事薪酬變動的解釋。相反，董事薪酬可經董事會或薪酬委員會批准，惟須遵守美國證券法項下的受信責任及披露義務。

少數股東於成功收購或股份購回後可能會或須被收購其持有的股份之情況

根據香港法例，倘要約人收購提出要約所涉及的股份價值十分之九(或倘要約涉及的股份為不同類別股份，則該類別股份價值十分之九)，公司的少數股東可能被要約人收購其股份權益或要求要約人收購其股份權益。根據特拉華州法例，擁有發行在外股份至少90%的要約人可收購本公司少數股東所持有的股份，而毋須經股東批准。此外，根據特拉華州法例，於收購一家上市公司大多數股份後的若干情況下，要約人可按相同價格收購餘下股份。就此而言，特拉華州法例與香港法例有關股東保障的準則相類似。然而，概無條文規定少數股東於類似情況下可要求要約人收購其股份權益。

證券持有人稅務概要

股份持有人的收入及資本收益須遵守美國以及股份持有人居住地或納稅地的法律和慣例繳稅。以下對若干相關稅務條文規定的概要乃基於現行法律及慣例，可能會出現變動，並且不構成法律或稅務建議。本文討論並無涉及與投資股份有關的所有可能稅務後果，亦無考慮任何特定投資者的具體情況，其中部分情況可能受到特殊監管。因此，閣下應諮詢閣下的稅務顧問，以了解投資股份的稅務後果。本文討論乃基於本文件日期生效的法律及相關詮釋，所有有關法律及詮釋均可能出現變動且具有追溯效力。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

本文討論並不涉及所得稅、資本稅、增值稅、印花稅及遺產稅以外有關美國或香港稅務的任何方面。務請潛在[編纂]諮詢其財務顧問，以了解擁有及處置股份在美國、香港及其他地區的稅務後果。

A. 美國稅務

對於非美籍持有人的美國聯邦所得稅的重大考慮因素

以下討論概述與非美籍持有人(定義見下文)收購、擁有及處置透過本次[編纂]購買的股份有關的美國聯邦所得稅的重大考慮因素。本文討論乃根據於本文件日期有效的一九八六年美國國內稅收法典(U.S. Internal Revenue Code)(經修訂)(「**法典**」)、根據法典頒佈的最終、暫時及建議美國財政部規例及現有行政裁決及司法裁決的條文而作出。全部該等條文可能具不同的詮釋或被廢除、撤銷或修改，可能具追溯效力(包括截至本文件日期所提出的立法)，可能重大改變本文件所述對非美籍持有人造成的稅務後果。

概不保證美國國家稅務局(「**國稅局**」)將不會就本節所述的稅務後果持相反的立場，或有關立場將遭法院反對。國稅局並無就非美籍持有人購買、擁有或處置股份的美國聯邦所得稅後果作出任何裁決。

本文討論僅供用作一般資料，並非稅務建議。務請所有有意非美籍股份持有人就購買、擁有及處置股份的美國聯邦、州份、地區及非美國稅務後果諮詢稅務顧問。本概要亦假設我們將按照其適用組織文件經營本公司為基準。

就美國聯邦所得稅而言，於本文討論所述之「非美籍持有人」一詞指股份實益持有人，而其並非為合夥公司或美籍持有人。就美國聯邦所得稅而言，「美籍持有人」指股份實益擁有人，且其為(a)美國公民或居民之人士、(b)就美國聯邦所得稅而言，根據美國法例、任何美國州份法例或哥倫比亞特區法例的公司或其他被視為公司的實體、(c)收入(不論來源)須繳交美國聯邦所得稅的產業、或(d)信託，倘其(1)受美國法院主要監管及一名或以上「美籍人士」(定義見法典)有權控制該信託的全部重大決定；或(2)根據適用美國財政部規例，擁有實際上有效的選舉權，則被視為美籍人士。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

本文討論假設有意非美籍持有人將持有股份作為資本資產(定義見法典)(一般而言,即持作投資的資產)。本文討論並無涵蓋於非美籍持有人個別情況下可能與特定非美籍持有人有關的美國聯邦所得稅全部範圍。此外,本文討論並無涵蓋非美國聯邦所得稅後果、美籍持有人的稅務後果、美國聯邦最低稅負(U.S. federal alternative minimum tax)、醫療保險稅(Medicare contribution tax)、美國州份或地區或非美國稅項、美國聯邦遺產稅或適用於特定非美籍持有人(例如保險公司及金融機構或證券經紀商、免稅組織、退休金計劃、受控制外國公司、被動外國投資公司、證券經紀人及交易商、持有股份作「跨式套利」(straddle)、「對沖」(hedge)、「轉換交易」(conversion transaction)、「合成證券」(synthetic security)或其他綜合投資一部分的人士及須繳付外籍人士稅項的前美國公民或居民)的特別稅務規則。

倘就美國聯邦所得稅而言,合夥公司或被視為合夥公司的其他實體為股份持有人,合夥公司的合夥人的稅務處理一般取決於合夥人的身份及合夥公司的活動。我們務請任何屬合夥公司及合夥公司的合夥人的股份持有人就購買、擁有及處置股份的美國聯邦所得稅後果諮詢稅務顧問。

股份分派

根據美國聯邦所得稅原則,就美國聯邦所得稅而言,向非美籍持有人以自現有或累計盈利及利潤中派付的股份分派總額一般將構成股息。

超出現有及累計盈利及利潤的分派總額一般將構成資本回報,以非美籍持有人股份的經調整稅基為限,並將用作計算及減少非美籍持有人的經調整稅基。倘有關分派超過非美籍持有人股份的經調整稅基,則有關分派將產生出售或交換該等股份的收益。任何餘額將被視為資本收益,須按照下文「一股份銷售、交換或其他處置所得收益」所述的稅務處理繳稅。

受下文有關「一 備用預扣稅及資料申報」之討論規限下,倘相關股息與非美籍持有人於美國進行的貿易或業務無實際關連,則向非美籍持有人派付股息一般須就已付總額按美國聯邦所得稅率30%繳付預扣稅。倘非美籍持有人提供其符合資格享有下調稅率的合適證明(通常為國稅局W-8BEN或W-8BEN-E表格),該30%預扣稅率或會根據適用所得稅條約下調或豁免。非美籍持有人不會就美國預扣稅獲支付額外款項。預扣稅不適用於非美籍持有人(其提供國稅局W-8ECI表格證明股息與非美籍持有人於美國進行的貿易或業務存在實際關連)派付的股息。相反,實際關連的股息將以淨額(即扣除相關減扣額後)按累進稅率繳稅,與支付予美籍人士的股息須予納稅之方式相同,惟需受適用所得稅條約另行規定者所規限。倘非美籍持有人為一家公司,在若干情況下,收取實際關連的股息亦可能需按30%(或美國與該非美籍持有人所屬居住國家之間的適用所得稅條約訂明的較低稅率)繳納額外「分支利潤」附加稅。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

務請非美籍持有人注意，美國與香港及若干其他國家並無訂立所得稅條約。非美籍持有人將不會就美國預扣稅獲支付額外款項。我們敦促有意投資者就適用於其有關監管美國預扣所得稅的規則及監管向國稅局申請退回或抵免就向任何超出其派付的股息所需預扣的美國聯邦所得稅金額方面的規則諮詢稅務顧問。非美籍持有人將不會就美國預扣稅獲支付額外款項。

除上述30%美國預扣稅外，非美籍持有人收取被視為與美國貿易或業務實際關連的香港註冊股份股息一般須按適用於美籍人士的稅率繳付美國聯邦所得稅。倘非美籍持有人為一家公司，於若干情況下，須按稅率30%或美國與該非美籍持有人所屬居住國家之間的適用所得稅條約訂明的較低稅率繳付額外「分支利得稅」。

股份銷售、交換或其他處置所得收益

非美籍持有人一般將毋須就自非美籍持有人的股份銷售、交換或其他處置變現所得任何收益繳付美國聯邦所得稅或預扣稅，除非：

- 有關收益與美國貿易或業務實際關連（及倘適用所得稅條約就此訂明，亦與非美籍持有人設於美國境內的常設機構或固定基地有關），於此情況下，有關收益將按淨利潤納稅，非美籍持有人所用方式與美籍人士所用方式大致相同，且倘非美籍持有人為一家公司，上文「一 股份分派」所述額外分支利得稅亦適用；
- 倘非美籍持有人於處置股份的課稅年度為在美國居住183日或以上，並符合若干其他條件的人士，則於此情況下，非美籍持有人將須就處置股份所得的收益淨額按稅率30%繳稅，可與非美籍持有人源自美國的資本虧損（如有）相抵銷；或
- 於處置股份前的五年期間（或非美籍持有人的持股期（倘為較短者））內任何時間，我們為或一直為法典第897條所述的「美國房地產控股公司」（「**美國房地產控股公司**」）。

一般而言，根據適用美國財政部規例，倘我們的美國房地產權益的公平市場價值等於或超過我們的全球房地產權益及其他用作或持有用作貿易或業務的資產的公平市場價值總額的50%，則我們將會被釐定為美國房地產控股公司。我們認為，我們一直以來並非，且目前亦非，並預測日後將不會成為就美國聯邦所得稅而言之美國房地產控股公司。然而，即使我們成為美國房地產控股公司，只要股份定期於既定的證券市場交易，倘非美籍持有人於截至銷售或其他稅項處置日期為止五年期間及非美籍持有人持股期（以較短者為準）的任何時間實際或推斷持有百分之五以上的股份，則股份方會被視為美國房地產權益。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

《海外賬戶稅收合規法案》

除上述預扣稅外，根據《獎勵聘僱恢復就業法案》之《海外賬戶稅收合規法案》條文規定及財政部項下法規（一般稱為「《海外賬戶稅收合規法案》」），對美籍人士向外國金融機構或非金融外國實體（於若干情況下，包括作為中介的外國金融機構或非金融外國實體）派付的若干種類源自美國之股息徵收30%美國聯邦預扣稅，除非(i)就外國金融機構而言，有關機構與美國財政部訂立（或被視為已訂立）協議預扣若干款項，並收集及向美國財政部提供有關該機構的美國賬戶持有人的重要資料（包括該機構的若干股權及債務持有人，以及若干屬美籍擁有人持有的外國實體的賬戶持有人）、(ii)就非金融外國實體而言，有關實體向預扣代理提供證明，以識別該實體的直接及間接重大美國擁有人、或(iii)外國金融機構或非金融外國實體符合資格獲豁免遵守該等規則。美國與適用外國國家之間訂立的政府間協議可能修改該等規定。根據《海外賬戶稅收合規法案》，自二零一九年一月一日起，出售或以其他方式處置產生源自美國之股息的財產所得總收益將適用百分之三十的預扣稅，惟於二零一八年十二月十三日國稅局發佈建議法規，倘最終以建議形式實施，則將取消預扣總收益的義務。在若干情況下，持有人可能符合資格獲得根據《海外賬戶稅收合規法案》預扣金額的退款或抵免。概無就《海外賬戶稅收合規法案》預扣稅向非美籍持有人支付其他款項。

謹請股份的各有意購買人就購買、擁有及處置我們股份相關的美國聯邦、州份、地方及非美國稅務後果諮詢其本身的稅務顧問。尤其是，務請非美籍持有人就《海外賬戶稅收合規法案》對其購買、持有及處置股份可能造成的影響諮詢其稅務顧問。

備用預扣稅及資料申報

美國財政部規例規定適用預扣代理須每年向國稅局及每名非美籍持有人報告向有關非美籍持有人支付的分派金額及預扣稅金額（如有）。此外，該類非美籍持有人的姓名及地址亦可能需要向國稅局報告。然而，誠如上文「— 股份分派」所述，香港註冊股份的非美籍持有人或不能向其經紀取得有關資料。非美籍持有人所屬居住國家的稅務機構亦可根據適用所得稅條約或協議索取向國稅局提交的有關分派金額及預扣稅金額的報告的資料申報表副本。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

向非美籍持有人支付的股息可能需要繳納備用預扣稅，除非該非美籍持有人能確立有關豁免，例如透過在國稅局表格W-8BEN、國稅局表格W-8BEN-E或國稅局表格W-8的其他適用版本以正確證明其非美籍身份。儘管有上述規定，倘我們或我們的付款代理人實際知悉或有理由知悉該持有人為美籍人士，則備用預扣稅可能適用。

我們的股份處置所得總收益可能須作出資料申報及繳納備用預扣稅。倘非美籍持有人透過非美籍經紀人的非美國辦事處在美國境外出售我們的股份，而銷售收益支付予美國境外的非美籍持有人，則備用預扣稅及資料申報要求通常將不會適用於該類款項。然而，倘非美籍持有人透過與美國有特定類型關連的經紀人之非美國辦事處出售我們的股份，則資料申報（而非備用預扣稅）通常將會適用於有關銷售收益的付款，即使該付款在美國境外進行亦然，除非經紀人在其記錄中有書面證據證明非美籍持有人並非美籍人士並且滿足特定條件，或者持有人以其他方式確立其豁免身份。倘非美籍持有人向或透過經紀人的美國辦事處收取出售我們股份的銷售收益付款，則有關付款將須受美國備用預扣稅及資料申報規限，除非該持有人妥為提供國稅局表格W-8BEN或國稅局表格W-8BEN-E（或國稅局表格W-8的其他適用版本）證明該持有人並非美籍人士或以其他方式確立其豁免身份，且經紀人亦不知悉或並無理由知悉該非美籍持有人為美籍人士。

備用預扣稅並非額外稅項。反之，作為備用預扣稅而預扣的金額通常將獲允許抵扣閣下的美國聯邦所得稅負債，且閣下可透過及時向國稅局提交必要資料而獲得退款。建議閣下務請諮詢閣下本身之稅務顧問，以了解資料申報及備用預扣稅規則對閣下個別情況的適用性、其可用豁免以及獲得有關豁免的程序（如適用）。

州份及地方稅項

我們、我們的附屬公司及股東可能須於不同司法權區（包括我們或彼等開展業務、擁有財產或居住的司法權區）繳納州稅、地方稅及外國稅。我們以及我們股東的州稅、地方稅或外國稅務待遇可能與上文討論的美國聯邦所得稅待遇不一致。有意投資者應諮詢其稅務顧問，以了解州稅、地方稅及其他稅法對[編纂]我們股份的適用情況及影響。

附錄三

組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要

B. 香港稅項

股息稅

根據香港稅務局現行慣例，我們於香港無需就本公司派付的股息繳納稅項。

資本收益及利得稅

香港不會對出售股份所得的資本收益徵稅。然而，於香港從事貿易、專業或業務的人士出售股份所得的交易收益，如該等收益源自或產生於香港的該等貿易、專業或業務，則須繳納香港利得稅。目前，公司最高稅率為16.5%，而非公司業務的最高稅率則為15%。若干類別納稅人(例如金融機構、保險公司及證券交易商)可能被視為獲得交易收益而非資本收益，除非該等納稅人能夠證明所持投資證券乃用於長期投資目的。

於香港聯交所銷售股份產生的交易收益將被視為源自或產生自香港。因此，於香港從事證券買賣或交易業務的人士於香港聯交所銷售股份所產生的交易收益，須承擔繳納香港利得稅的責任。

印花稅

香港印花稅目前徵收的從價稅率為股份代價或市值(以較高者為準)的0.1%，由買方每次購買及賣方每次出售任何香港證券(包括股份)時繳納，即目前每一筆涉及股份的一般買賣交易共計須繳納0.2%的稅項。此外，目前須就轉讓股份的任何文據繳納固定印花稅5.00港元。倘買賣雙方其中一方為非香港居民，且未繳納應付的從價稅項，則未付稅款將根據轉讓文據(如有)進行評估，並將由承讓人支付。如果於到期日或之前未繳納印花稅，則可能被處以不超過應繳稅款10倍的罰款。

遺產稅

《二零零五年收入(取消遺產稅)條例》已廢除於二零零六年二月十一日或之後身故的人士的遺產稅規定。

附錄四

法定及一般資料

A. 有關本集團的進一步資料

1. 成立及轉換

本公司最初於二零二五年一月二十三日根據特拉華州法律成立為有限責任公司。根據特拉華州普通公司法第265條，本公司於二零二五年四月二十五日轉換為特拉華州公司。本公司在德克薩斯州的註冊辦事處位於16192 Coastal Highway, City of Lewes, County of Sussex, State of Delaware 19958, The United States。

我們於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓設立香港主要營業地點，並於二零二五年六月二十七日根據《公司條例》第16部在香港公司註冊處註冊為非香港公司。本公司執行董事李丹婷女士及本公司的公司秘書余安妮女士已獲委任為本公司的授權代表，負責在香港接受法律程序文件及通知的送達。本公司接受法律程序文件送達的地址為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。

由於本公司於美國註冊成立，因此本公司之營運須遵守美國之相關法律及法規。本公司組織章程文件之重要條款摘要及特拉華州普通公司法之若干條文載於「附錄三—組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要」。

2. 本公司股本的變動

本公司最初於二零二五年一月二十三日成立為特拉華州有限責任公司，初始出資額為100美元，由Nanafu Medical、Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital悉數支付。本公司於二零二五年四月二十五日轉換為特拉華州公司後，法定股本為1,000,000美元，分為1,000,000,000股普通股，每股面值0.001美元，轉換時全部已發行並繳足股款。

除上文本文件「歷史、發展及公司架構」一節所披露者外，本公司已發行股本總額於緊接本文件刊發日期前兩年內並無任何變動。

3. 附屬公司股本的變動

公司資料概要及我們的附屬公司詳情載於本文件「歷史、發展及公司架構」一節及附錄一所載的會計師報告附註1。

緊接本文件日期前兩年內，我們的附屬公司已發行股本總額並無變動。有關我們的附屬公司的詳情，請參閱本文件「歷史、發展及公司架構—我們的營運附屬公司」一節。

附錄四

法定及一般資料

4. 有關[編纂]的股東決議案

根據於[•]正式召開的本公司股東大會上通過的決議案，決議案（其中包括）：

- (i) 須待(1)[編纂]委員會批准本文件所述已發行及將予發行的股份[編纂]及買賣；(2)[編纂]於[編纂]釐定；及(3)[編纂]根據[編纂]的責任成為無條件，且並無根據當中條款或以其他方式終止，在各情況下均須於[編纂]可能指定的日期或之前達成：
 - (a) 公司細則（其條款摘要載於本文件附錄三）已獲採納，自[編纂]起生效；
 - (b) [編纂]已獲批准，且本公司董事已獲授權根據[編纂]配發及發行新股；
 - (c) 批准授予[編纂]，並授權本公司董事於[編纂]行使時配發及發行該數目的股份；
 - (d) [編纂]建議獲得批准，且本公司董事獲授權實施[編纂]；
 - (e) 董事獲授一般無條件授權，在遵守特拉華州普通公司法及上市規則之前提下，可行使本公司一切權力，以配發、發行及處理股份或可轉換為股份之證券或可認購股份或該等可轉換證券之購股權、認股權證或類似權利，以及作出或授予將會或可能需要行使該等權力之要約、協議或購股權，但本公司董事配發或同意配發之股份總面值，除依據(a)供股、(b)任何以股代息計劃或依公司細則配發股份以代替全部或部分股息之類似安排、(c)行使可轉換為股份之任何認股權證或證券所附之任何購股權或轉換權，或(d)股東於股東大會上授予之特定授權，合計不得超過(1)緊隨[編纂]完成後已發行股份總數之20%（但不包括因行使[編纂]而可能發行之任何股份）及(2)本公司根據下文(f)段所述購回股份之一般授權購回之股份總數（如有），該授權將於決議案通過後至下屆股東週年大會結束，任何適用法律或公司細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期間結束及股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷決議案之日（以最早者為準）止之期間內（「適用期間」）持續有效；

附錄四

法定及一般資料

- (f) 授予董事一般無條件授權，在遵守特拉華州普通公司法及上市規則的前提下，行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能[編纂]且獲證監會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回股份，總數不超過緊隨[編纂]完成後已發行股份數目的10%（但不包括因行使[編纂]而可能發行之任何股份），該授權將於適用期間內持續有效；及
- (g) 擴大上文(e)段所述之一般無條件授權，於董事依據該一般授權可能配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行之股份總數中，加入相當於本公司依據上文(f)段所述之購回股份授權購回之股份總數之金額，惟該擴大金額不得超過本公司緊隨[編纂]完成後已發行股本總面值之10%（但不包括因行使[編纂]而可能發行之任何股份）。

5. 購回限制

詳情請參閱「附錄三—組織章程文件及特拉華州普通公司法的概要」。

6. 公司重組

為籌備[編纂]，組成本集團的實體進行重組，以理順本集團的架構。進一步詳情請參閱本文件「歷史、發展及公司架構」一節。

附錄四

法定及一般資料

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

以下合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）乃本公司於本文件日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大合約：

(i) [編纂]。

2. 本集團的知識產權

(i) 商標

(a) 商標

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊以下對我們業務有重大影響的商標：

商標	申請人	階層	申請序號	申請地點	申請日期
	AIWB INC.	035, 037, 042	99174320	美國	2025年 5月7日

(ii) 版權

(a) 版權

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊以下對我們業務有重大影響的版權：

版權	申請人	註冊編號	註冊日期
WBS	AIWB LLC	TX 9-497-171	2025年5月5日

(iii) 域名

截至最後實際可行日期，我們已在美國註冊並維持以下域名的所有權，我們認為該等域名對我們的業務有或可能有重大影響：

域名	註冊人	註冊日期	到期日
aiwb.com	本公司	2025年1月22日	2027年12月23日

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無其他專利、商標或服務標記、知識產權或工業產權對本公司業務有或可能有重大影響。

附錄四

法定及一般資料

C. 有關我們董事及主要股東的進一步資料

1. 董事服務合約及委任書詳情

本公司各執行董事及非執行董事已與本公司簽訂初步為期三年的服務合約，而本公司亦已與本公司各獨立非執行董事簽訂委任書。服務合約及委任書可根據其各自的條款予以終止。服務合約可依本公司組織章程文件及適用之上市規則續約。

除本文件所披露者外，本公司董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（將於一年內到期或可由相關僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約除外）。

2. 董事薪酬

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二五年五月三十一日止五個月，支付予本公司董事的薪酬總額（包括薪金、津貼及實物福利、表現相關花紅及退休福利計劃供款，視情況而定）分別約為476,000美元、209,000美元、194,000美元及84,000美元。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二五年五月三十一日止五個月，本集團已支付或應支付予五名最高薪人士的薪酬總額分別約為865,000美元、459,000美元、460,000美元及211,000美元。

於往績記錄期間，本集團並無向任何董事或五名最高薪人士支付任何酬金作為加入本集團的獎勵或離職補償，亦無董事根據任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

3. 權益披露

(i) 本公司董事及主要行政人員的權益披露

緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉（如適用）（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）或將須知會本公司及聯交所之權益及／或淡倉，根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之登記冊，或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份[編纂]後知會本公司及聯交所之事宜如下：

附錄四

法定及一般資料

(a) 於本公司之權益

董事姓名	身份／權益性質	緊隨[編纂]完成後持有的股份 ⁽¹⁾ (假設[編纂]未獲行使)	
		所持股份總數	概約百分比
喬先生 ⁽²⁾	與其他人士共同持有的權益；受控法團權益	[編纂] (L)	[編纂]%
李女士 ⁽²⁾	與其他人士共同持有的權益；受控法團權益	[編纂] (L)	[編纂]%

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士於本公司股份的好倉。
- (2) 喬先生持有Nanafu Texas Investment的100%股份，Nanafu Texas Investment持有Nanafu Medical的100%股東權益。Nanafu Medical於緊隨[編纂]完成後直接持有[編纂]股本公司股份（假設[編纂]未獲行使）。因此，根據證券及期貨條例，喬先生被視為透過其於Nanafu Texas Investment的權益而於Nanafu Medical持有的股份中擁有權益。

李女士持有Doudou and Shaozi的100%股東權益，而Doudou and Shaozi於緊隨[編纂]完成後持有[編纂]股本公司股份（假設[編纂]未獲行使）。因此，根據證券及期貨條例，李女士被視為於Doudou and Shaozi持有的股份中擁有權益。

根據一致行動協議，Nanafu Medical, Doudou and Shaozi及Wan Pacific Capital同意就任何共同持有或控制的附屬公司或聯屬公司（包括本公司）的管治、投資、收購、處置及其他重要決策一致行動。因此，根據證券及期貨條例，喬先生及李女士（其中包括）被視為於一致行動人士持有的股份總額中擁有權益。詳情請參閱本文件「主要股東」一節。

(ii) 於我們相聯法團之權益

董事姓名	我們的相聯法團名稱	身份／權益性質	於相聯法團的權益百分比
喬先生 ⁽¹⁾	Nanafu Texas Investment	實益擁有人	100%
喬先生 ⁽¹⁾	Nanafu Medical	受控法團權益	100%
李女士	Doudou and Shaozi	實益擁有人	100%

附註：

- (1) 喬先生持有Nanafu Texas Investment的100%股份，Nanafu Texas Investment持有Nanafu Medical的100%股東權益。

附錄四

法定及一般資料

(ii) 本公司主要股東及本集團成員公司的權益披露

有關緊隨[編纂]完成後假設[編纂]未獲行使，將於本公司股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司及聯交所披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下均有權於本公司或本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上的權益，詳情請參閱本文件「主要股東」一節。

除上文所述者外，截至最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士於緊隨[編纂]完成後並假設無行使[編纂]，直接或間接擁有在任何情況下均有權於本公司或本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上之權益。

4. 收取的代理費或佣金

除「[編纂]」一節所披露者外，於本文件日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司之任何資本或證券而授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

5. 免責申明

除本文件所披露者外：

- (i) 本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉或將須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述登記冊，或一旦股份[編纂]，該等權益或淡倉將無須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及香港聯交所；
- (ii) 除本文件所披露者外，本附錄「D.其他資料—8.專家資格」一段所述之本公司董事或任何專家概無於：
 - (a) 我們的推廣活動中，或在緊接本文件日期前兩年內，由我們收購或處置或租賃給我們的任何資產中，或擬由我們集團任何成員公司收購或處置或租賃給我們的任何資產中，擁有權益；或
 - (b) 在本文件日期仍存續且對本公司業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益；

附錄四

法定及一般資料

- (iii) 就本公司董事或主要行政人員所知，概無人士（非本公司董事或主要行政人員）於緊隨[編纂]完成後，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下均有權於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本的面值10%或以上之權益；及
- (iv) 我們的董事或其各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東，概無在本集團的五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

我們獲悉，本集團可能毋須承擔遺產稅的重大責任。

2. 訴訟

除本文件所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索賠，且據本公司董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索賠，而該等訴訟、仲裁或索賠將對本集團整體營運業績或財務狀況造成重大不利影響。

3. 申請[編纂]

獨家保薦人已代表本公司向[編纂]委員會申請批准已發行股份[編纂]及買賣；及(ii)根據[編纂]將予發行之股份（包括因行使[編纂]而可能發行之額外股份）。已作出一切必要安排，使證券獲准進入中央結算系統。

4. 獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條適用於保薦人的獨立性標準。就本公司[編纂]應付獨家保薦人之保薦費為3,900,000港元。

5. 合規顧問

本公司已遵照上市規則第3A.19條委任浦銀國際融資有限公司為合規顧問。

6. 初步開支

截至最後實際可行日期，本公司並無產生重大初步開支。

附錄四

法定及一般資料

7. 發起人

喬先生、李女士及萬先生為本公司之發起人。除本文件所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司概無就[編纂]或相關交易向上述發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

8. 專家資格

以下為提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
浦銀國際融資有限公司	根據證券及期貨條例持牌從事證券及期貨條例項下第1類(買賣證券)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動
Winston & Strawn LLP	本公司美國法律顧問
德勤•關黃陳方會計師行	專業會計師條例(香港法例第50章)下的執業會計師及會計及財務匯報局條例(香港法例第588章)下的註冊公眾利益實體核數師
灼識諮詢	獨立行業顧問

9. 專家同意書

本附錄「D.其他資料—8.專家資格」一段所述的各專家已同意且未撤回同意發行本文件，表示同意本文件按其各自出現的形式及內容載入其觀點、報告及／或信函及／或法律意見(視情況而定)及對其名稱的引述。

上述專家概無於本公司或本公司任何附屬公司持有任何股權，亦無認購或提名他人認購本公司或本公司任何附屬公司證券之權利(無論是否可依法強制執行)。

10. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，令致所有有關人士受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則除外)約束。

附錄四

法定及一般資料

11. 雙語文件

根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及文件遵從條文)公告第4條的豁免規定，本文件的英文版及中文版分開刊發。

本文件以英文撰寫，並載有中文譯本，僅供參考之用。本文件之英文本與中文譯本若有歧異，概以英文本為準。

12. 股份持有人的稅務

(i) 香港

倘股份之出售、購買及轉讓受本公司股東名冊之影響，則須繳納香港印花稅，包括在聯交所進行之交易。該等出售、購買及轉讓之香港印花稅現行稅率為代價或出售或轉讓股份之公平價值(倘較高)之0.1%。

(ii) 諮詢專業顧問

若有意持有股份者對認購、購買、持有或處置或買賣股份之稅務影響有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。強調本公司、本公司董事或其他參與[編纂]之各方概不會對股份持有人因認購、購買、持有或處置或買賣股份或行使股份所附任何權利而產生之任何稅務影響或負債負責。

13. 無重大不利變動

本公司董事相信，自二零二五年五月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期)起至本文件日期止，本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

14. 其他事項

除本文件所披露者外：

- (i) 緊接本文件日期前兩年內，本公司並無發行或同意發行任何繳足或部分繳足之股份或借貸資本，不論是以現金或現金以外之代價；
- (ii) 本公司的股份或借貸資本並無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；

附錄四

法定及一般資料

- (iii) 本公司並無發行或同意發行創辦人、管理層或遞延股份或任何遞延債權證；
- (iv) 本公司並無尚未償還的可轉換債務證券或債權證；
- (v) 緊接本文件日期前兩年內，未就發行或出售本公司或本公司任何附屬公司之任何資本而授予或同意授予任何佣金、折扣、經紀費或其他特別條款；
- (vi) 緊接本文件日期前兩年內，並無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司任何股份或債權證支付或應付佣金；
- (vii) 並無豁免或同意豁免未來股息的安排；
- (viii) 在過去12個月內，我們的業務概無發生可能會或已經對財務狀況造成重大影響的中斷情況；及
- (ix) 本公司目前並無在任何證券交易所[編纂]或在任何交易系統買賣。

附錄五

送呈公司註冊處處長及可供展示文件

1. 送呈香港公司註冊處處長文件

本文件副本所附一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 「附錄四—法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」所述的各重大合約副本；及
- (b) 「附錄四—法定及一般資料—D.其他資料—9.專家同意書」所述的書面同意書。

2. 可供展示文件

下列文件將於本文件日期起14日(包括該日)在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.aiwb.com)可供展示：

- (a) 組織章程文件；
- (b) 德勤•關黃陳方會計師行截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年五月三十一日止五個月的會計師報告，其全文載於附錄一；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行有關未經審核[編纂]財務資料的報告，其全文載於附錄二；
- (d) 本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及二零二五年五月三十一日止五個月的經審核綜合財務報表；
- (e) 「附錄四—法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」所述的重大合約；
- (f) 「附錄四—法定及一般資料—D.其他資料—9.專家同意書」所述書面同意書；
- (g) 「附錄四—法定及一般資料—C.有關我們董事及主要股東的進一步資料—1.董事服務合約及委任書詳情」所述的合約；
- (h) 本公司美國法律顧問Winston & Strawn LLP就本集團一般事項及財產權益所出具的法律意見；
- (i) 特拉華州普通公司法；及
- (j) 灼識諮詢編製的行業報告。