

附 錄 一

會 計 師 報 告

以下為 貴公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，乃為載入本文件而編製。

[To insert the firm's letterhead]

就歷史財務資料致河北聯吉啟成產業園區運營管理股份有限公司董事及南強資本有限公司的會計師報告

緒 言

我們就第I-4至I-76頁所載的河北聯吉啟成產業園區運營管理股份有限公司(「貴公司」)(前稱河北聯集科技產業發展股份有限公司)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括截至2024年及2025年12月31日止年度以及截至2026年6月30日止六個月(「有關期間」)的 貴集團綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、 貴集團綜合財務狀況表及於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日的 貴公司財務狀況表，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-76頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入 貴公司日期為[日期]的文件(「文件」)而編製，文件涉及 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM首次[編纂]。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事負責按照歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製真實而公允的歷史財務資料，並落實董事認為就編製歷史財務資料而言屬必要的內部控制，以確保並無重大錯誤陳述(不論是由於欺詐或錯誤引致)。

申報會計師的責任

我們的責任是就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們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「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則，並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述作出合理確認。

我們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(不論是由於欺詐或錯誤引致)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製真實而公允的歷史財務資料有關的內部控制，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非旨在就實體內部控制的成效

附錄一

會計師報告

發表意見。我們的工作亦包括評估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。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準，真實而公允地反映 貴集團及 貴公司於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日的財務狀況以及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱 貴集團的中期比較財務資料，包括 貴集團截至2025年6月30日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載之呈列基準及編製基準呈列及編製中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱的規定進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故我們無法保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項致使我們相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載之呈列基準及編製基準編製。

根據聯交所GEM證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報的事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第[I-3]頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註11，當中指出 貴公司於有關期間內並無支付任何股息。

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立以來尚未編製任何法定財務報表。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表為歷史財務資料的依據，乃由安永會計師事務所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」）。

除另有指明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，所有金額均約整至最接近千位（人民幣千元）。

附 錄 一

會 計 師 報 告

綜合損益及其他全面收益表

		截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	附註	2024年	2025年	2025年	2026年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
收入	5	71,683	79,672	36,295	40,224
銷售成本		<u>(45,659)</u>	<u>(41,122)</u>	<u>(21,711)</u>	<u>(19,078)</u>
毛利		26,024	38,550	14,584	21,146
其他收入及收益	5	4,411	6,287	1,015	215
銷售及分銷開支		(377)	(2,013)	(867)	(517)
行政開支		(10,854)	(15,610)	(5,645)	(8,643)
金融工具虧損撥備					
撥回／(減值虧損)					
淨額		410	(1,273)	(4,288)	(2,156)
其他開支		(39)	(585)	(43)	(187)
融資成本	7	(6,975)	(3,734)	(2,928)	(365)
分佔一間聯營公司					
虧損		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(73)</u>
除稅前溢利	6	12,600	21,622	1,828	9,420
所得稅開支	10	<u>(4,704)</u>	<u>(5,685)</u>	<u>(1,238)</u>	<u>(1,828)</u>
年／期內溢利		<u>7,896</u>	<u>15,937</u>	<u>590</u>	<u>7,592</u>
年／期內全面收益					
總額		<u>7,896</u>	<u>15,937</u>	<u>590</u>	<u>7,592</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人		8,134	15,747	472	7,042
非控股權益		<u>(238)</u>	<u>190</u>	<u>118</u>	<u>550</u>
		<u>7,896</u>	<u>15,937</u>	<u>590</u>	<u>7,592</u>
母公司普通權益持有人					
應佔每股盈利					
基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日 2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	於6月30日 2026年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	6,658	4,722	4,133
投資物業	14	21,648	511	393
使用權資產	15	75	315	427
租賃投資淨額	15	34,682	24,167	26,022
無形資產		317	492	712
於一間聯營公司的投資		—	135	62
預付款項、其他應收款項及 其他資產	17	760	689	995
遞延稅項資產	22	5	58	43
非流動資產總額		64,145	31,089	32,787
流動資產				
貿易應收款項	16	18,874	22,368	25,771
租賃投資淨額	15	6,432	7,150	5,641
預付款項、其他應收款項及其他 資產	17	174,350	44,320	44,779
受限制銀行存款	18	5,524	657	752
現金及現金等價物	18	8,931	15,211	16,877
流動資產總額		214,111	89,706	93,820
流動負債				
貿易應付款項	19	4,413	7,866	3,795
其他應付款項及應計費用	20	105,270	35,257	37,617
計息銀行借款	21	5,119	—	—
租賃負債	15	10,357	3,830	3,179
應付稅項		9,189	3,722	3,767
流動負債總額		134,348	50,675	48,358

附 錄 一

會 計 師 報 告

		於12月31日		於6月30日
	附註	2024年	2025年	2026年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產淨額		<u>79,763</u>	<u>39,031</u>	<u>45,462</u>
總資產減流動負債		<u>143,908</u>	<u>70,120</u>	<u>78,249</u>
非流動負債				
計息銀行借款	21	80,000	—	—
租賃負債	15	39,501	12,067	13,051
遞延稅項負債	22	<u>3,022</u>	<u>3,009</u>	<u>2,562</u>
非流動負債總額		<u>122,523</u>	<u>15,076</u>	<u>15,613</u>
淨資產		<u>21,385</u>	<u>55,044</u>	<u>62,636</u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	23	3,000	36,000	36,000
儲備	24	<u>18,553</u>	<u>18,662</u>	<u>25,704</u>
		21,553	54,662	61,704
非控股權益		<u>(168)</u>	<u>382</u>	<u>932</u>
總權益		<u>21,385</u>	<u>55,044</u>	<u>62,636</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

綜合權益變動表

	母 公 司 擁 有 人 應 佔				總 計 人民幣 千元	非 控 股 權 益 人民幣 千元	總 權 益 人民幣 千元
	股 本 人民幣 千元 (附註23)	資 本 儲 備* 人民幣 千元 (附註24)	法 定 盈 餘 儲 備* 人民幣 千元 (附註24)	保 留 溢 利* 人民幣 千元			
於2024年1月1日	—	5,000	1,940	14,479	21,419	70	21,489
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	8,134	8,134	(238)	7,896
發行股份	3,000	—	—	—	3,000	—	3,000
一名關聯方的金融擔保 合約的視作為分派	—	(11,000)	—	—	(11,000)	—	(11,000)
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	720	(720)	—	—	—
於2024年12月31日	<u>3,000</u>	<u>(6,000)</u>	<u>2,660</u>	<u>21,893</u>	<u>21,553</u>	<u>(168)</u>	<u>21,385</u>
於2025年1月1日	3,000	(6,000)	2,660	21,893	21,553	(168)	21,385
年內溢利及全面收益 總額	—	—	—	15,747	15,747	190	15,937
一間附屬公司當時股東的 出資	—	3,000	—	—	3,000	—	3,000
發行股份	33,000	(7,000)	—	(19,000)	7,000	—	7,000
收購一間處於共同控制下 的附屬公司	—	(381)	—	—	(381)	—	(381)
一間附屬公司非控股股東 的注資	—	—	—	—	—	180	180
收購非控股權益	—	(180)	—	—	(180)	180	—
出售一間附屬公司	—	(97)	—	—	(97)	—	(97)
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	1,594	(1,594)	—	—	—
終止金融擔保合約	—	8,020	—	—	8,020	—	8,020
於2025年12月31日	<u>36,000</u>	<u>(2,638)</u>	<u>4,254</u>	<u>17,046</u>	<u>54,662</u>	<u>382</u>	<u>55,044</u>
於2025年1月1日	3,000	(6,000)	2,660	21,893	21,553	(168)	21,385
期內溢利及全面收益總額 (未經審核)	—	—	—	472	472	118	590
一間附屬公司當時股東的 出資(未經審核)	—	3,000	—	—	3,000	—	3,000
收購一間處於共同控制下 的附屬公司(未經審核)	—	(381)	—	—	(381)	—	(381)
於2025年6月30日 (未經審核)	<u>3,000</u>	<u>(3,381)</u>	<u>2,660</u>	<u>22,365</u>	<u>24,644</u>	<u>(50)</u>	<u>24,594</u>
於2026年1月1日	36,000	(2,638)	4,254	17,046	54,662	382	55,044
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	7,042	7,042	550	7,592
於2026年6月30日	<u>36,000</u>	<u>(2,638)</u>	<u>4,254</u>	<u>24,088</u>	<u>61,704</u>	<u>932</u>	<u>62,636</u>

* 該等儲備賬目於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日綜合財務狀況表中分別為人民幣18,553,000元、人民幣18,662,000元及人民幣25,704,000元的綜合儲備。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

		截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	附註	2024年	2025年	2025年	2026年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得現金流量					
除稅前溢利		12,600	21,622	1,828	9,420
就以下各項作出調整：					
融資成本	7	6,975	3,734	2,928	365
銀行利息收入	5	(12)	(6)	(4)	(28)
投資物業折舊	14	13,376	1,591	1,109	118
金融資產減值虧損淨額	6	290	3,553	5,399	2,156
重新計量融資擔保合約	6	(700)	(2,280)	(1,111)	—
物業、廠房及設備折舊	6	2,100	2,374	988	1,180
使用權資產折舊	6	60	135	67	68
無形資產攤銷	6	82	84	40	93
出售投資物業之 (收益)／虧損	6	(1,795)	(1,825)	(979)	19
提早終止租賃安排 之收益	6	(2,368)	(4,293)	—	—
分佔一間聯營公司虧損		—	—	—	73
		30,608	24,689	10,265	13,464
貿易應收款項增加		(5,435)	(7,047)	(21,689)	(5,559)
租賃投資淨額減少／(增加)		(1,139)	184	682	(106)
預付款項、其他應收款項及 其他資產減少／(增加)		(6,602)	5,357	1,124	647
受限制銀行存款提取／ (存放)		(5,442)	4,867	4,870	(95)
貿易應付款項增加／(減少)		(5,676)	3,453	3,100	(4,071)
其他應付款項及應計費用 增加／(減少)		25,264	(18,115)	9,866	2,373

附 錄 一

會 計 師 報 告

附註	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2026年 人民幣千元
經營活動所得現金流量	31,578	13,388	8,218	6,653
已收利息	12	6	4	28
已付所得稅	(618)	(11,218)	(1,427)	(2,215)
經營活動所得現金流量 淨額	30,972	2,176	6,795	4,466
投資活動所得現金流量				
購置物業、廠房及設備 項目	(1,656)	(367)	(256)	(537)
給予關聯方貸款預付款項	(139,910)	(41,163)	(25,412)	—
償還關聯方貸款	46,910	165,832	89,055	—
購置無形資產	(206)	(259)	—	(973)
於一間聯營公司的投資	—	(135)	(135)	—
投資活動(所用)／所得之現 金流量淨額	(94,862)	123,908	63,252	(1,510)
融資活動所得現金流量				
新借入銀行借款	90,000	—	—	—
償還銀行借款	(5,000)	(85,000)	(65,000)	—
向關聯方取得貸款	35,174	23,593	—	—
已付利息	(4,856)	(1,983)	(1,932)	(19)
償還關聯方貸款	(37,022)	(65,191)	(6,761)	(13)
支付[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
租賃負債本金部分	(11,352)	(929)	(668)	(452)
發行股份所得款項	3,000	7,000	—	—
一間附屬公司當時股東的 出資	—	3,000	3,000	—
一間附屬公司非控股股東的 注資	—	180	—	—
融資活動所得／(所用) 之現金流量淨額	69,686	(119,804)	(71,449)	(1,290)

附 錄 一

會 計 師 報 告

	附註	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2026年 人民幣千元
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額		5,796	6,280	(1,402)	1,666
年／期初現金及現金等 價物		<u>3,135</u>	<u>8,931</u>	<u>8,931</u>	<u>15,211</u>
年／期末現金及現金等 價物	18	<u><u>8,931</u></u>	<u><u>15,211</u></u>	<u><u>7,529</u></u>	<u><u>16,877</u></u>
現金及現金等價物 結餘分析					
計入綜合財務狀況表的現金 及現金等價物		<u>8,931</u>	<u>15,211</u>	<u>7,529</u>	<u>16,877</u>
計入綜合現金流量表的現金 及現金等價物		<u><u>8,931</u></u>	<u><u>15,211</u></u>	<u><u>7,529</u></u>	<u><u>16,877</u></u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日 2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	於6月30日 2026年 人民幣千元
非流動資產				
於一間附屬公司之投資	1	—	8,000	8,000
非流動資產總額		—	8,000	8,000
流動資產				
預付款項、其他應收款項及 其他資產	17	—	29,450	29,452
現金及現金等價物	18	3,000	17	11
流動資產總額		3,000	29,467	29,463
流動負債				
其他應付款項及應計費用		—	3	—
流動負債總額		—	3	—
流動資產淨額		3,000	29,464	29,463
總資產減流動負債		3,000	37,464	37,463
淨資產		3,000	37,464	37,463
權益				
股本	23	3,000	36,000	36,000
儲備	24	—	1,000	1,000
保留溢利	24	—	464	463
總權益		3,000	37,464	37,463

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為於2024年12月25日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司。貴公司的註冊辦事處位於河北省承德市開發區上板城J03-14-01地塊承德吉成產業園項目(一期)。

董事認為，貴公司的直接及最終控股公司為浙江龐隆集團有限公司，該公司在中國註冊成立。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴公司之附屬公司主要從事標準物業管理服務及商業運營服務。

貴公司及其現時組成貴集團的附屬公司已進行文件「歷史、發展及重組」章節「重組」段所述之重組。除重組外，貴公司自註冊成立以來並未開展任何業務或營運。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益(或如在香港境外註冊成立，則具有與在香港註冊成立的私人公司大致相同的特徵)，該等附屬公司均為私人有限責任公司，貴公司業務之詳情載列如下：

名稱	註冊地點及 日期及營運地點	註冊股本	貴公司應佔 股權的百分比		主要活動
			直接	間接	
浙江聯吉產業發展集團有限公司 (「浙江聯吉」)	中國／中國內地 2019年5月7日	人民幣 50,000,000元	—	100	物業管理服務
金華市聯吉創通信 息科技有限公司 (「金華聯吉」)	中國／中國內地 2021年6月24日	人民幣 1,000,000元	—	100	商業租賃代理 服務及物業 管理服務
桐鄉市聯吉物業服 務有限公司	中國／中國內地 2021年6月7日	人民幣 30,000,000元	—	100	物業管理服務
東陽聯吉物業管理 有限公司	中國／中國內地 2023年4月19日	人民幣 1,000,000元	—	51	物業管理服務
武義聯吉物業管理 有限公司	中國／中國內地 2023年3月30日	人民幣 1,000,000元	—	100	物業管理服務

附 錄 一

會 計 師 報 告

名稱	註冊地點及 日期及營運地點	註冊股本	貴公司應佔 股權的百分比		主要活動
			直接	間接	
蘭溪聯吉物業管理有限公司	中國／中國內地 2023年7月5日	人民幣 1,000,000元	—	51	物業管理服務
浙江展旭消防科技有限公司	中國／中國內地 2024年12月13日	人民幣 10,000,000元	—	51	物業管理服務
湖州聯吉產業運營服務有限公司	中國／中國內地 2022年11月10日	人民幣 20,000,000元	—	70	停業
承德聯吉科技有限公司	中國／中國內地 2020年6月18日	人民幣 1,000,000元	—	70	停業
麗水聯吉商業運營管理有限公司	中國／中國內地 2023年10月16日	人民幣 5,000,000元	—	51	停業
杭州聯吉物業服務有限公司	中國／中國內地 2021年5月17日	人民幣 1,000,000元	—	100	停業
台州聯吉菜根產業運營服務有限公司	中國／中國內地 2025年11月11日	人民幣 1,090,000元	—	70	停業
蘭溪九事物業管理有限公司	中國／中國內地 2025年12月30日	人民幣 500,000元	—	55	物業管理服務
義烏中維新能源科技有限公司	中國／中國內地 2026年5月9日	人民幣 1,000,000元	—	100	停業

截至2024年及2025年12月31日止年度，所有該等實體並未編製經審核財務報表，乃因該等實體不受其成立所在之司法權區的相關規則及規例下的任何法定審計規定所規管。

貴公司

貴公司於一間附屬公司之投資賬面值如下：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一間附屬公司之投資	—	8,000	8,000

貴公司於一間附屬公司之投資以成本減任何減值虧損列賬。

附 錄 一

會 計 師 報 告

2. 會計政策

2.1 呈列基準

根據文件「歷史、發展及重組」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於2025年1月15日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。因重組僅涉及在現有集團基礎上加入一間新控股公司且並無導致任何經濟實質變動，故歷史財務資料乃採用權益匯集法按現有集團持續經營基準編製，猶如集團架構於有關期間開始時已存在。

因此，貴集團於有關期間的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表乃按猶如現有集團架構於相關期間一直存在而編製。已編製貴集團於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日的綜合財務狀況表，以使用控股股東各自的現有賬面值呈列貴集團現時旗下附屬公司的資產及負債（猶如現行集團架構於該等日期已存在）。並未就反映公允價值作出調整，或確認因重組產生的任何新資產或負債。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併時對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製。貴集團編製歷史財務資料及中期比較財務資料時，已一致應用於2026年1月1日開始之會計期間生效的所有香港財務報告準則會計準則，連同相關過渡條文。

歷史財務資料按歷史成本法編製。

綜合基準

歷史財務資料包括於有關期間貴公司及其附屬公司的財務報表。附屬公司指貴公司對其直接或間接有控制權的實體（包括結構性實體）。當集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報的風險或權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額（即現有權利可使貴集團能於現時主導投資對象的相關活動），即代表達致控制權。

按照一般推定，多數投票權即形成控制權。當貴公司擁有投資對象少於大多數的投票權或類似權利，貴集團於評估其對投資對象是否擁有權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附 錄 一

會 計 師 報 告

附屬公司之財務報表乃按與 貴公司相同的報告期間，採用一致的會計政策編製。附屬公司之業績乃自 貴集團獲得控制權當日起作綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分乃歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益錄得虧絀結餘。關於 貴集團成員公司間交易之所有集團內部各公司之間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制權元素中一項或多項元素出現變動， 貴集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司之所有權權益出現變動（並無失去控制權）作為一項權益交易入賬。

倘 貴集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯率波動儲備；並於損益確認任何保留投資的公允價值及由此產生的任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認的 貴集團應佔部分，按假設 貴集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用之相同基準，重新分類至損益或保留溢利（如適用）。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

貴集團並無在歷史財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ¹
香港財務報告準則第19號及其修訂	非公共受託責任的附屬公司：披露 ¹
香港財務報告準則第20號	監管資產和監管負債 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通脹呈列貨幣 ¹

¹ 於2027年1月1日或之後開始的年度／報告期間生效

² 於2029年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 沒有確定強制生效日期，但可供採用

貴集團正就首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的影響進行詳細評估。迄今為止， 貴集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則可能導致若干會計政策變動，但預期不會對 貴集團於首次應用期間的經營業績及財務狀況產生重大影響。

附 錄 一

會 計 師 報 告

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。儘管香港會計準則第1號的多個章節已被納入而變動有限，香港財務報告準則第18號就損益及其他全面收益表內呈列方式引入新規定，包括指定的總計及小計。實體須將損益及其他全面收益表內所有收益及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的組合（合併及分類）和位置提出更嚴格的要求。若干早前已納入香港會計準則第1號的規定移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯，並更名為香港會計準則第8號財務報表的呈列基準。由於頒佈香港財務報告準則第18號，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，須追溯應用，並可提早應用。

採納上述準則及修訂預期不會對 貴集團的經營業績、全面收益及財務狀況產生重大影響。

2.4 重大會計政策

公允價值計量

公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要市場或最有利市場必須為 貴集團所能進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者通過將資產用於最高及最佳用途或把資產出售予會將該資產用於最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公允價值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公允價值於財務報表計量或披露的所有資產及負債，基於對公允價值計量整體屬重要的最低水平輸入數據按如下所述在公允價值層級中分類：

- | | | |
|-----|---|---------------------------------------|
| 第一級 | — | 根據可識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格 |
| 第二級 | — | 根據對公允價值計量有重大影響的最低水平輸入數據可直接或間接被觀察的估值方法 |
| 第三級 | — | 根據對公允價值計量有重大影響的最低水平輸入數據不可觀察的估值方法 |

附 錄 一

會 計 師 報 告

對於在財務報表按經常性基準確認的資產及負債，貴集團於各報告期間末根據對公允價值計量整體屬重要的最低水平輸入數據通過重估分類以確定是否已於層級之間發生轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘須就資產進行年度減值測試(存貨、遞延稅項資產及金融資產除外)，便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及公允價值減出售成本(以較高者為準)而計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下則就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率折現至其現值。減值虧損會於其產生期間的損益中，在與減值資產功能一致的有關費用類別中扣除。

於報告期間末，會就是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少作出評估。倘有該跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(不包括商譽)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損的撥回於產生期內計入損益。

關 聯 方

於下列情況下，一方被視為與貴集團有關聯：

(a) 該方屬以下人士或該人士的家庭近親成員

- (i) 控制或共同控制貴集團；
- (ii) 對貴集團有重大影響力；或
- (iii) 為貴集團或貴集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該方為一間實體，符合下列任何條件：

- (i) 該實體及貴集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

附 錄 一

會 計 師 報 告

- (iii) 該實體及 貴集團屬同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指明人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所指明人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本，包括購買價及使該資產達致其營運狀況及地點以作其擬定用途時任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投產後產生支出（如維修及保養費用），一般於其產生期間自損益扣除。在確認標準達成的情況下，重大檢查支出於資產賬面值撥充資本作為重置成本。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則 貴集團將該等部分確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及據此計提折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目之估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。物業、廠房及設備之估計可使用年期如下：

租賃物業裝修	租期與5年中的較短者
電子及辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年

倘一項物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期並不相同，則該項目的成本須在各部分之間合理分配，而各部分須單獨計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末評估，並在適當情況下調整。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認的任何主要部分）於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益確認的任何出售或報廢損益，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程以成本減任何減值虧損列賬且不作折舊。當竣工及可供使用時，在建工程重新分類至適當類別的物業、廠房及設備。

附 錄 一

會 計 師 報 告

投資物業

投資物業指確認為使用權資產並由 貴集團根據經營租賃分租的租賃物業。投資物業初步按成本計量(包括交易成本)。於初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用或且預期其出售不會產生任何未來經濟利益時予以終止確認。若 貴集團(作為中間出租人)將分租分類為融資租賃，則終止確認已確認為使用權資產的租賃物業。

折舊採用直線法計算，將一項投資物業的成本在其估計使用年限內撇銷。投資物業的估計可使用年期如下：

商業物業	5.5至10年
------	---------

終止確認物業所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額計算)於該物業終止確認期間計入損益中。

租賃

貴集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取對價而讓渡在一段期間內已識別資產之使用控制權，則該合約屬租賃或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃採用單一確認及計量方法(短期租賃除外)。貴集團確認租賃負債以作出租賃付款及代表使用有關資產權利的使用權資產。

(a) 使用權資產

於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款金額減任何已收取租賃優惠。使用權資產按租期及資產估計可使用年期(以較短者為準)按直線法計提折舊如下：

員工宿舍及辦公物業	3至5年
-----------	------

若租賃資產所有權於租期結束時轉移至 貴集團，或者成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

附 錄 一

會 計 師 報 告

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業內。相應的投資物業根據 貴集團有關「投資物業」的政策按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。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、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括 貴集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映 貴集團行使選擇權終止租賃)。並非取決於指數或利率的可變租賃付款在出現導致付款的事件或條件所發生期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中所隱含的利率不易確定，因此 貴集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長及減少租賃付款。此外，如果發生變更、租期限發生變化、租賃付款額發生變化(例如，因指數或利率變化而導致的未來租賃付款額發生變化)或購買相關資產的選擇權評估變化，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於設備、公寓及停車場的短期租賃，即自開始日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。

短期租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為費用。

貴集團作為出租人

當 貴集團作為出租人時，在租賃開始時(或發生租賃變更時)將其每個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有 貴集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃和非租賃組成部分時， 貴集團按相對獨立售價將合約中的代價分配予各組成部分。租金收入於租期內按直線法列賬並計入損益的收入內，原因為其經營性質。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

相關資產所有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃作為融資租賃入賬。根據融資租賃應收承租人之款項，按 貴集團於該等租賃之投資淨額金額確認為融資租賃。

附 錄 一

會 計 師 報 告

於開始日期，租賃資產的成本按租賃付款及相關付款(包括初始直接成本)的現值進行資本化，並按相當於租賃投資淨額的金額呈列為應收款項。租賃投資淨額的財務收入於損益內確認，以產生租期內的固定週期回報率。

當 貴集團為中間出租人時，分租乃參照主租賃的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。若主租賃屬 貴集團應用資產負債表內確認豁免的短期租賃， 貴集團將分租劃分為經營租賃。否則，分租應參照因主租賃產生的使用權資產分類，而非參照相關資產(例如屬租賃標的之物業、廠房或設備的項目)分類。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法(即概不調整重大融資成分的影響)的貿易應收款項外， 貴集團初步按公允價值加上(倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量，與下述「收入確認」所載政策一致。

金融資產需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量，方可按攤銷成本進行分類及計量，或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。現金流量不是純粹為支付本金及利息的金融資產被分類為以公允價值計量且其變動計入損益並按此計量，與業務模式無關。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類和計量的金融資產，是在旨在持有金融資產以收集合約現金流量的業務模式中持有；通過以公允價值計量且其變動計入其他全面收入分類和計量的金融資產，則在同時旨在持有以收集合約現金流量和出售的業務模式中持有。不屬於上述業務模式的金融資產，乃分類為以公允價值計量且其變動計入損益並按此計量。

於市場規定或慣例一般設定的期限內進行資產交付的金融資產買賣於交易日(即 貴集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

附 錄 一

會 計 師 報 告

其後計量

金融資產的其後計量取決於其以下分類：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或金融資產其中一部分或一組類近金融資產其中部分，如適用)主要在下列情況下終止確認(即自 貴集團的綜合財務狀況表中移除)：

- 自該資產收取現金流量的權利屆滿；或
- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或根據「轉付」安排有責任在無重大延誤情況下，將已收取現金流量悉數支付第三方；且(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓自資產收取現金流量的權利或訂立轉付安排，其將評估是否及於何等程度保留資產所有權的風險及回報。當其並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產將按 貴集團持續涉及有關資產的程度確認轉讓資產。於該情況下， 貴集團亦確認一項關連負債。已轉讓資產及關連負債乃按反映 貴集團已保留權利及責任的基準計量。

若以就已轉讓資產作出保證的形式持續涉及，則按該項資產的原賬面值與 貴集團或須償還的對價數額上限兩者中之較低者計量。

金融資產減值

貴集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項)確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

附 錄 一

會 計 師 報 告

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，須為未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅增加。進行評估時，貴集團會比較報告日期就金融工具產生的違約風險與於初始確認日期就金融工具產生的違約風險，並會考慮合理及有理據且毋須花費過度成本或精力即可獲得的資料，包括歷史及前瞻性資料。貴集團認為，當合約付款逾期超過30天時，信貸風險顯著增加。

倘合約付款已逾期90日，則貴集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在沒有計及貴集團所持有的任何信貸提升措施前，貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則貴集團亦可認為金融資產違約。

倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產可按一般方法予以減值，並分類至下列不同階段以計量預期信貸虧損(不包括使用簡化方法的貿易應收款項)，詳情如下。

第1階段— 金融工具的信貸風險自初始確認以後並無顯著增加，其虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損的金額計量

第2階段— 信貸風險自初始確認以來顯著增加的金融工具(惟並非信貸減值的金融資產)，其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量

第3階段— 於報告日期為信貸減值的金融資產(惟並非購入或源生的信貸減值金融資產)，其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

就沒有重大融資成分或貴集團應用可行權宜方法並未對重大融資成分的影響作出調整的貿易應收款項而言，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，貴集團並無追蹤信貸風險變動，而是根據於各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

附 錄 一

會 計 師 報 告

就包含重要融資部分的貿易應收款項及計入貿易應收款項的經營租賃應收款項而言，貴集團選擇採用上述政策計算預期信貸虧損時採用的簡化方法作為其會計政策。

金融負債

初始確認及計量

金融負債在初始確認時，按適用情況分類為貸款及借款或應付款項。

所有金融負債乃初步按公允價值確認，如為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括其他應付款項及應計費用以及計息銀行借款。

其後計量

初始確認後，貿易及其他應付款項及計息銀行借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現的影響不重大則按成本列賬。當負債透過實際利率攤銷程序終止確認時，收益及虧損均會在損益表確認。

計算攤銷成本時將計及收購時的任何折讓或溢價，以及組成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷在損益表計入融資成本。

財務擔保合約

貴集團發行的財務擔保合約為因特定債務人未能按照債務工具所述條款支付款項而須向合約持有人支付款項以彌補就此所招致損失的合約。財務擔保合約初步按公允價值並按發行擔保直接應佔的交易成本調整後確認為負債。於初始確認後，貴集團按下列兩者的較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策而釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初步確認金額減(如適用)累計已確認收入金額。

終止確認金融負債

如果金融負債的責任已解除、取消或屆滿，則終止確認該負債。

如果現有金融負債被同一貸款方以大部分條款不同的另一金融負債所取代，或者現有負債的條款經大幅修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，且各自賬面值的差異會在損益中確認。

附 錄 一

會 計 師 報 告

金融工具的抵銷

當目前擁有可強制執行的合法權利以抵銷已確認金額，且有意按淨額結算或同時變現資產及償還負債，方會抵銷金融資產及金融負債，並於綜合財務狀況表中呈列淨額。

現金及現金等價物

財務狀況表中的現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金，以及到期日通常在三個月內的短期高流動性存款。該等存款可隨時轉換為已知金額的現金，其價值變動風險不大及為滿足短期現金承諾而持有。

就綜合現金流量報表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金以及上文界定的短期存款。

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。與於損益以外確認項目有關的所得稅，乃於損益以外，在其他全面收入確認或直接於權益確認。

當期稅項資產及負債，根據於報告期間末前已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），計及貴集團經營業務所在國家現行詮釋及慣例，按預期自稅務機關退回或付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項乃採用負債法就報告期間末資產及負債的稅基與其就財務申報的賬面值間一切暫時差額作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

- 因初始確認非業務合併交易（於交易時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時差額者）中的商譽或資產或負債而產生遞延稅項負債；及
- 就於附屬公司及一間聯營公司的投資相關的應課稅暫時差額而言，可以控制暫時差額的撥回時間，及暫時差額於可見將來可能不會撥回。

附 錄 一

會 計 師 報 告

遞延稅項資產乃就所有可予扣減的暫時差額、未動用稅項抵免結轉及任何未動用稅務虧損確認。於可能有可動用應課稅溢利以抵銷可扣減暫時差額，且可動用未動用稅項抵免結轉及未動用稅務虧損的情況下，可確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 因初始確認非業務合併交易（於交易時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時差額者）中資產或負債而產生與可扣減暫時差額相關的遞延稅項資產；及
- 就於附屬公司及一間聯營公司的投資相關的可扣減暫時差額而言，僅於暫時差額將在可見將來撥回及將可動用應課稅溢利抵銷暫時差額的情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期間末進行審閱，並予以扣減，直至不再可能有足夠應課稅溢利以致可動用全部或部分遞延稅項資產為止。未確認的遞延稅項資產乃按可能獲得足夠應課稅溢利以致可收回全部或部分遞延稅項資產的情況下，於報告期間末重新評估並予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間末已頒佈或已實際頒佈的稅率（及稅法），按變現資產或清償負債期間預計適用的稅率計量。

當且僅當 貴集團有合法可強制執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一課稅實體或不同課稅實體（在預期清償或收回遞延稅項負債或資產重大金額的各未來期間，擬按淨值基準結算當期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債）徵收的所得稅有關，方可抵銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

政府補助

倘有合理保證將收取政府補助並將遵從其附帶所有條件，則政府補助按公允價值確認。倘此項補助與支出項目有關，則按系統基準於擬補償的成本支銷期間確認為收入。

當補助金與一項資產相關時，其公允價值應計入遞延收入賬戶，並從該資產的賬面價值中扣除，同時透過減少折舊費用的方式轉入損益。

收入確認

客戶合約收入

客戶合約收入於商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認。該金額能反映 貴集團預期就交換該等商品或服務有權獲得的對價。

附 錄 一

會 計 師 報 告

當合約中的對價包含可變金額時，對價金額估計為 貴集團向客戶轉讓商品或服務而有權收取的金額。可變對價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變對價相關的不確定因素其後得到解決時，確認的累積收入金額極有可能不會發生重大收入撥回。

倘合約包含就向客戶轉讓商品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則收入按應收款項的現值計量，並使用 貴集團與客戶於合約開始時的單獨融資交易中反映的折現率折現。倘合約包含為 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與承諾商品或服務轉移期間為一年或一年以下的合約而言，採納香港財務報告準則第15號中實務情況後交易價格不會因重大融資部分的影響而調整。

貴集團提供物業管理服務，包括基礎物業管理服務及增值服務。

基礎物業管理服務包括公共區域的維修及保養、保安及安全管理、清潔及園藝以及雜項服務。

增值服務主要由能源相關服務、園區配套服務及運營支持服務組成：

- (a) 能源相關服務，主要包括介紹能源科技公司至 貴集團管理的產業園區投資並安裝太陽能發電站、儲能設備等相關設施，其後協助能源科技公司辦理電費代收服務；
- (b) 園區配套服務，包括為產業園區的住戶所提供廣泛的可選服務，如單位內支持服務（包括清潔及維修服務）；及
- (c) 運營支持服務，主要包括：
 - (i) 我們透過協助物業開發商銷售其物業提供物業銷售支持服務；
 - (ii) 商業運營服務：業主委託 貴集團權利管理業主物業；
 - (iii) 供應商尋源服務，透過物色合資格安全生產管理顧問協助入駐企業以提供安全培訓與檢查及為製造業入駐企業推薦樓宇裝修公司提供符合其營運需求等的家具及設備服務；及
 - (iv) 管理服務，協助顧問公司為產業園區的入駐企業組織培訓課程及演練。

附 錄 一

會 計 師 報 告

就基礎物業管理服務而言，貴集團就基礎物業管理服務按一次性總額計收物業管理費。貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。貴集團須承擔有關公用區域維修及保養、保安及安全管理、清潔及園藝的開支。於合同期內，倘貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支，貴集團無權要求業主或物業開發商支付不足金額。因此，於包幹制下，貴集團確認貴集團向業主及物業開發商收取的物業管理費全額為收入。

基礎物業管理服務及園區配套服務產生之收入，因客戶同時收取並消耗貴集團所提供之利益，故按直線法於約定期間內確認。

能源相關服務的收入於提供服務的時點予以確認。服務費乃按能源服務供應商與貴集團就貴集團管理物業內該等能源項目分享溢利的方式收取。

若干物業銷售支持服務收入於物業買家與物業開發商簽訂買賣協議，且買家或其按揭銀行已全數支付所需款項的時點確認。若干物業銷售支持服務收益於預定期間按直線基準確認，是由於客戶同時收取及耗用貴集團提供的利益。

商業運營服務收入於入駐企業與物業開發商於租賃協議協定的租期內以直線法確認，因客戶同時收取並消耗我們所提供之利益。

供應商尋源服務收入於貴集團介紹的供應商完成其向客戶提供服務的時點確認。

管理服務收入於計劃期間以直線法確認，因客戶同時收取並消耗貴集團所提供之利益。

其他來源的收入

融資租賃的利息收入被分配至會計期間，以反映貴集團有關租賃的未償還投資淨額的固定定期回報率。

租金收入於租期內按時間比例確認。可變租賃付款並不取決於會計期間產生的確認為收入的指數或比率。

其他收入

利息收入採用於金融工具預計年期或更短期間(如適用)將估計未來現金收款準確貼現至金融資產賬面淨值的利率，以實際利率法按應計基準確認。

附 錄 一

會 計 師 報 告

合約負債

當 貴集團轉移相關貨品務之前，收到客戶的款項或應付款（以較早者為準）時，確認合約負債。當 貴集團根據合約履約時（即將相關貨品或服務的控制權轉移給客戶），合約負債確認為收入。

僱員福利

退休金計劃

貴集團在中國內地經營的附屬公司的員工必須參加由當地市政府運營的中央養老金計劃。在中國內地經營的附屬公司須將其工資成本的一定比例支付給中央養老金計劃。供款根據中央養老金計劃的規定在應付時自損益扣除。

借款成本

所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金而產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東在股東大會上批准時，即確認為負債。

3. 重大會計判斷及估計

貴集團歷史財務資料之編製需要管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其相關披露以及或然負債之披露。有關該等假設及估計之不確定因素可能導致管理層須就日後受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對歷史財務資料的已確認金額影響至為重大：

附 錄 一

會 計 師 報 告

物業租賃分類— 貴集團作為出租人

貴集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。根據對有關安排條款及條件的評估，如租期不構成商用物業經濟壽命的主要部分及最低租賃款項現值不等於商用物業的絕大部分公允價值，貴集團已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定性

於報告期間末，具重大風險可造成下一財政年度資產及負債的賬面值出現重大調整的有關未來關鍵假設以及其他估計不確定性的關鍵來源說明如下。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的客戶分部以逾期天數計算。

撥備矩陣初步基於貴集團的過往預期違約率而定。貴集團已調整矩陣以根據債務人及經濟環境等前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預計下一年的預測經濟狀況將會惡化，而導致違約事件數目增加，則調整過往信貸虧損率。於各報告日期，過往信貸虧損率將予更新，並分析前瞻性估計的變動。

對過往信貸虧損率、預測經濟狀況及預期信貸虧損間的相關性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額易受環境及預測經濟狀況變化影響。貴集團的過往信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶未來的實際違約情況。更多詳情載於歷史財務資料附註16。

租賃—估計增量借款利率

貴集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，其使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為貴集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了貴集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如並無訂立融資交易的附屬公司），則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，貴集團使用可觀察輸入數據（如市場利率）估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計（如附屬公司之個別信貸評級）。

附 錄 一

會 計 師 報 告

4. 經營分部資料

管理層監察 貴集團業務的營運成果，包括物業管理服務及商業運營服務，以作出有關資源分配及績效評估的決策。出於資源分配及績效評估的目的，向 貴集團首席運營決策者呈報的資料側重於 貴集團的整體運營業績，乃由於 貴集團的資源已整合，概無離散的經營分部資料。因此，概無呈列經營分部資料。

地區資料

於有關期間內， 貴集團於同一地理位置經營，因其所有收入均在中國內地產生，而其所有非流動資產／資本支出均位於／發生在中國內地。因此，概無呈列其他地區資料。

有關主要客戶的資料

佔 貴集團收入10%或以上的主要客戶(若受共同控制則合併計算)收入載列如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2026年 人民幣千元
客戶1	不適用*	19,825	9,232	10,727
客戶2	不適用*	10,050	不適用*	4,796

* 客戶的相應收入未予披露，原因是個別客戶的收入未佔 貴集團於有關期間及截至2025年6月30日止六個月之收入的10%或以上。

附 錄 一

會 計 師 報 告

5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
客戶合約收入				
物業管理服務：				
基礎物業管理服務	42,521	53,402	25,725	27,451
增值服務：				
能源相關服務	2,254	3,155	1,342	1,405
園區配套服務	3,377	4,981	2,426	2,772
運營支持服務	2,056	15,372	5,678	7,503
	<u>50,208</u>	<u>76,910</u>	<u>35,171</u>	<u>39,131</u>
其他來源收入				
租賃投資淨額之財務收入	1,251	1,858	696	729
投資物業經營租賃之租金				
收入總額：				
固定租賃付款	<u>20,224</u>	<u>904</u>	<u>428</u>	<u>364</u>
客戶合約收入	<u>21,475</u>	<u>2,762</u>	<u>1,124</u>	<u>1,093</u>
總計	<u>71,683</u>	<u>79,672</u>	<u>36,295</u>	<u>40,224</u>

(a) 分類收入資料

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
服務類型				
基礎物業管理服務	42,521	53,402	25,725	27,451
增值服務：				
能源相關服務	2,254	3,155	1,342	1,405
園區配套服務	3,377	4,981	2,426	2,772
運營支持服務	2,056	15,372	5,678	7,503
客戶合約收入總額	<u>50,208</u>	<u>76,910</u>	<u>35,171</u>	<u>39,131</u>
地域市場				
中國內地	<u>50,208</u>	<u>76,910</u>	<u>35,171</u>	<u>39,131</u>
收入確認時間				
隨時間轉移	46,261	66,823	29,814	31,821
於某一時間點轉移	3,947	10,087	5,357	7,310
總計	<u>50,208</u>	<u>76,910</u>	<u>35,171</u>	<u>39,131</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

下表顯示於相關期間及截至2025年6月30日止六個月確認的收入金額，該等收入於相關期間初已計入合約負債：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初計入合約負債的			(未經審核)	
已確認收入：				
物業管理服務：	<u>5,138</u>	<u>5,191</u>	<u>3,881</u>	<u>6,146</u>

(b) 履約責任

有關 貴集團物業管理服務履約責任的資料概述如下：

基礎物業管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成及付款一般按月、按季或按年支付，通常需要預先付款。

增值服務

能源相關服務

履約責任於提供服務時達成及付款一般按月支付。

園區配套服務

履約責任隨提供服務的時間達成及付款通常按月或按年支付。

運營支持服務

(i) 物業銷售支持服務

若干物業銷售支持服務相關的履約義務於服務提供並經客戶接納時達成，而付款一般須於30日內到期應付。若干物業銷售支持服務相關的履約義務隨著服務的提供而隨時間達成，而付款一般須於30日內到期應付。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(ii) 供應商採購服務

供應商採購服務的履約義務於服務提供並經客戶接納時達成。付款一般須於30日內到期應付。

(iii) 商業運營服務

商業運營服務的履約責任於租賃協議中租戶與物業開發商約定的租期內按直線基準達成及付款一般於30天內到期應付。

(iv) 管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成及付款通常於30天內到期應付。

貴集團採用香港財務報告準則第15號的實際權益法處理，由於所有客戶合約的初始預期期限均為一年或以下，故未予披露未餘下履約責任的相關資料。

其他收入及收益分析如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
其他收入				
銀行利息收入	12	6	4	28
政府補助*	216	—	—	—
其他	20	163	32	187
其他收入總額	248	169	36	215
收益				
出售投資物業之收益	1,795	1,825	979	—
提早終止租賃安排之收益	2,368	4,293	—	—
收益總額	4,163	6,118	979	—
其他收入及收益總額	4,411	6,287	1,015	215

* 政府補助主要指地方政府就向當地商業企業提供若干財務支持而發放的獎勵。並無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

附錄一

會計師報告

6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利乃扣除／(計入)下列各項後得出：

		截至12月31日止年 度		截至6月30日止六個 月	
	附註	2024年 人民幣千 元	2025年 人民幣千 元	2025年 人民幣千 元 (未經審 核)	2026年 人民幣千 元
所提供服務成本*		45,659	41,122	21,711	19,078
投資物業折舊	14	13,376	1,591	1,109	118
物業、廠房及設備折舊**	13	2,100	2,374	988	1,180
使用權資產折舊	15(a)	60	135	67	68
無形資產攤銷**		82	84	40	93
出售投資物業的(收益)/虧損		(1,795)	(1,825)	(979)	19
提早終止租賃安排之收益		(2,368)	(4,293)	—	—
金融資產減值虧損淨額	16	290	3,553	5,399	2,156
重新計量融資擔保合約		(700)	(2,280)	(1,111)	—
未計入租賃負債計量的 租賃付款	15(c)	141	209	74	49
[編纂]	25(b)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
銀行利息收入	5	(12)	(6)	(4)	(28)
僱員福利開支(不包括 董事、最高行政人員及 監事薪酬(附註8))：					
工資、薪金及花紅		24,772	22,319	10,278	11,460
養老金計劃供款***		3,126	2,890	1,496	1,409
總計		27,898	25,209	11,774	12,869
來自賺取租金收入之投資物業的 直接經營開支(包括維修及保養)		11,751	1,884	1,683	170
來自於年/期內未賺取租金收入之投 資物業的直接經營開支(包括維修 及保養)		2,963	651	531	—

* 有關期間之所提供服務成本包括員工成本、物業、廠房及設備折舊及投資物業折舊，該等成本亦計入上文就各類開支披露的相應總額內。

附 錄 一

會 計 師 報 告

** 物業、廠房及設備折舊計入綜合損益及其他全面收益表中「銷售成本」及「行政開支」，及無形資產攤銷則計入綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」。

*** 貴集團（作為僱主）並無可用於減少現有供款水平的沒收供款。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
銀行借款利息	4,232	1,825	1,785	—
租賃負債利息（附註15(c)）	2,743	1,909	1,143	365
總計	6,975	3,734	2,928	365

8. 董事、最高行政人員及監事薪酬

董事、最高行政人員及監事薪酬記錄載列如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
袍金	—	—	—	—
其他薪酬：				
薪資、花紅、津貼及				
實物福利	—	50	—	202
養老金計劃供款	—	6	—	21
小計	—	56	—	223
袍金及其他薪酬總額	—	56	—	223

(a) 獨立非執行董事

於2025年11月4日，卞洋先生及劉立偉先生獲委任為 貴公司的獨立非執行董事。於2025年11月17日，陳彥聰先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

於有關期間及截至2025年6月30日止六個月並無應付獨立非執行董事的袍金及其他薪酬。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(b) 執行董事及行政總裁

	薪資、 花紅、津貼 及實物福利 人民幣千元	養老金 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度			
執行董事：			
劉巧玲女士*	—	—	—
周程揚先生**	—	—	—
陳琦星先生**	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至2025年12月31日止年度			
執行董事：			
劉巧玲女士*	—	—	—
周程揚先生**	—	—	—
陳琦星先生**	50	6	56
	<u>50</u>	<u>6</u>	<u>56</u>
總計	<u>50</u>	<u>6</u>	<u>56</u>
截至2025年6月30日止六個月 (未經審核)			
執行董事：			
劉巧玲女士*	—	—	—
周程揚先生**	—	—	—
陳琦星先生**	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至2026年6月30日止六個月			
執行董事：			
劉巧玲女士*	—	—	—
周程揚先生**	—	—	—
陳琦星先生**	202	21	223
	<u>202</u>	<u>21</u>	<u>223</u>
總計	<u>202</u>	<u>21</u>	<u>223</u>

* 劉巧玲女士於2024年12月25日獲委任為 貴公司執行董事、行政總裁兼總經理。

** 周程揚先生及陳琦星先生於2025年11月10日獲委任為 貴公司執行董事。

附 錄 一

會 計 師 報 告

於有關期間及截至2025年6月30日止六個月，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

(c) 監事

周程揚先生於2024年12月25日獲委任為 貴公司監事，並於2025年11月10日辭任監事職務。

於有關期間及截至2025年6月30日止六個月，概無應付予監事的費用及其他酬金。

9. 五名最高薪酬僱員

於有關期間及截至2025年6月30日止六個月，五名最高薪酬僱員分別包括零名、零名、零名及一名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。於有關期間及截至2025年6月30日止六個月的餘下五名、五名、五名及四名非 貴公司董事或最高行政人員／監事的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
薪資、花紅、津貼及實物福利	1,555	1,405	688	797
養老金計劃供款	<u>220</u>	<u>176</u>	<u>96</u>	<u>86</u>
總計	<u>1,775</u>	<u>1,581</u>	<u>784</u>	<u>883</u>

薪酬在以下範圍內且並非董事、最高行政人員／監事的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	僱員人數	僱員人數	僱員人數	僱員人數
			(未經審核)	
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司於所處或經營所在司法權區產生或獲取的溢利按實體基準繳納所得稅。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及相關法規，於中國內地運營的企業的年度應課稅收入須按25%的稅率繳納企業所得稅。

附錄一

會計師報告

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及相關法規，貴公司附屬公司（浙江聯吉與金華聯吉除外）於有關期間及截至2025年6月30日止六個月均符合小微企業資格，其應課稅溢利首人民幣3,000,000元享有5%的優惠所得稅率。浙江聯吉須就有關期間及截至2025年6月30日止六個月的應課稅溢利按25%法定稅率繳納稅項。金華聯吉於截至2024年12月31日止年度符合小微企業資格，並就首人民幣3,000,000元應課稅溢利享有5%的優惠所得稅稅率。金華聯吉自2025年起不再符合小微企業資格，並須就截至2025年12月31日止年度以及截至2025年及2026年6月30日止六個月的應課稅溢利按25%法定稅率繳納稅項。

貴集團於有關期間及截至2025年6月30日止六個月的所得稅開支分析如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
當期稅項—中國內地				
年／期內支出	4,484	5,751	2,875	2,260
遞延稅項（附註22）	<u>220</u>	<u>(66)</u>	<u>(1,637)</u>	<u>(432)</u>
年／期內稅項支出總額	<u>4,704</u>	<u>5,685</u>	<u>1,238</u>	<u>1,828</u>

按法定稅率計算的除稅前溢利適用的稅項支出與按實際稅率計算的稅項支出對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
除稅前溢利	<u>12,600</u>	<u>21,622</u>	<u>1,828</u>	<u>9,420</u>
按(25%)的法定稅率繳稅	3,150	5,406	457	2,355
不同稅率的影響	(215)	(236)	109	(439)
未確認的稅項虧損	63	29	36	—
過往期間的已動用稅項虧損	—	(49)	(9)	(6)
不可扣稅開支	<u>1,706</u>	<u>535</u>	<u>645</u>	<u>(82)</u>
按 貴集團實際稅率計算的 稅項支出	<u>4,704</u>	<u>5,685</u>	<u>1,238</u>	<u>1,828</u>

11. 股息

於有關期間，貴公司並無派付或宣派任何股息。

附 錄 一

會 計 師 報 告

12. 母 公 司 普 通 權 益 持 有 人 應 佔 每 股 盈 利

就歷史財務資料而言，由於載入每股盈利資料因重組及歷史財務資料附註2.1所披露 貴集團於有關期間及截至2025年6月30日止六個月呈列基準而被視為並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

13. 物 業、廠 房 及 設 備

2024年12月31日	租賃物業 裝修 人民幣千元	電子及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日：					
成本	1,070	5,248	1,172	911	8,401
累計折舊	(76)	(1,070)	(322)	—	(1,468)
賬面淨值	<u>994</u>	<u>4,178</u>	<u>850</u>	<u>911</u>	<u>6,933</u>
於2024年1月1日，扣除					
累計折舊	994	4,178	850	911	6,933
添置	33	799	993	—	1,825
年內計提折舊(附註6)	(356)	(1,385)	(359)	—	(2,100)
於物業、廠房及設備內轉撥	—	911	—	(911)	—
於2024年12月31日， 扣除累計折舊	<u>671</u>	<u>4,503</u>	<u>1,484</u>	<u>—</u>	<u>6,658</u>
於2024年12月31日：					
成本	1,103	6,958	2,165	—	10,226
累計折舊	(432)	(2,455)	(681)	—	(3,568)
賬面淨值	<u>671</u>	<u>4,503</u>	<u>1,484</u>	<u>—</u>	<u>6,658</u>

附錄一

會計師報告

2025年12月31日	租賃物業 裝修 人民幣千元	電子及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日：				
成本	1,103	6,958	2,165	10,226
累計折舊	<u>(432)</u>	<u>(2,455)</u>	<u>(681)</u>	<u>(3,568)</u>
賬面淨值	<u>671</u>	<u>4,503</u>	<u>1,484</u>	<u>6,658</u>
於2025年1月1日，扣除累計折舊	671	4,503	1,484	6,658
添置	117	257	64	438
年內計提折舊（附註6）	<u>(392)</u>	<u>(1,465)</u>	<u>(517)</u>	<u>(2,374)</u>
於2025年12月31日，扣除累計折舊	<u>396</u>	<u>3,295</u>	<u>1,031</u>	<u>4,722</u>
於2025年12月31日：				
成本	1,220	7,215	2,229	10,664
累計折舊	<u>(824)</u>	<u>(3,920)</u>	<u>(1,198)</u>	<u>(5,942)</u>
賬面淨值	<u>396</u>	<u>3,295</u>	<u>1,031</u>	<u>4,722</u>
2026年6月30日	租賃物業 裝修 人民幣千元	電子及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2026年1月1日：				
成本	1,220	7,215	2,229	10,664
累計折舊	<u>(824)</u>	<u>(3,920)</u>	<u>(1,198)</u>	<u>(5,942)</u>
賬面淨值	<u>396</u>	<u>3,295</u>	<u>1,031</u>	<u>4,722</u>
於2026年1月1日，扣除累計折舊	396	3,295	1,031	4,722
添置	—	444	147	591
期內計提折舊（附註6）	<u>(178)</u>	<u>(774)</u>	<u>(228)</u>	<u>(1,180)</u>
於2026年6月30日，扣除累計折舊	<u>218</u>	<u>2,965</u>	<u>950</u>	<u>4,133</u>
於2026年6月30日：				
成本	1,220	7,659	2,376	11,255
累計折舊	<u>(1,002)</u>	<u>(4,694)</u>	<u>(1,426)</u>	<u>(7,122)</u>
賬面淨值	<u>218</u>	<u>2,965</u>	<u>950</u>	<u>4,133</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

14. 投資物業

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初			
成本	11,515	23,107	747
累計折舊	(587)	(1,459)	(236)
於年／期初的賬面淨值	10,928	21,648	511
於年初，扣除累計折舊	10,928	21,648	511
添置	66,533	1,330	259
折舊費用(附註6)	(13,376)	(1,591)	(118)
出售	(42,437)	(20,876)	(259)
於年／期末，扣除累計折舊	21,648	511	393
於年／期末			
成本	23,107	747	747
累計折舊	(1,459)	(236)	(354)
於年／期末的賬面淨值	21,648	511	393

貴集團的投資物業包括由 貴集團管理的產業園區內的廠房／辦公樓及公寓為賺取租金收入而持有的位於中國內地的若干零售店舖及辦公室物業，並確認為使用權資產及由 貴集團根據經營租賃分租予第三方，有關進一步詳情載於歷史財務資料附註15。於2024年底， 貴集團終止與業主(為關聯方)的廠房／辦公樓及公寓的租賃合約。於2025年8月， 貴集團終止與第三方物業業主的辦公室物業租賃合約。

投資物業按成本計量。根據 貴公司進行的估值，投資物業於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日的公允價值分別為人民幣22,073,000元、人民幣640,000元及人民幣430,000元。

附 錄 一

會 計 師 報 告

公允價值等級

下表闡述 貴集團投資物業公允價值計量等級：

	於2024年12月31日之公允價值計量，使用			
	於活躍市場	重大可觀察	重大不可觀	總計
	之報價	輸入數據	察輸入數據	
	(第一層)	(第二層)	(第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行之經常性公允價值計量：				
商業物業—零售店舖及辦公室物業	—	—	22,073	22,073

	於2025年12月31日之公允價值計量，使用			
	於活躍市場	重大可觀察	重大不可觀	總計
	之報價	輸入數據	察輸入數據	
	(第一層)	(第二層)	(第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行之經常性公允價值計量：				
商業物業—零售店舖及辦公室物業	—	—	640	640

	於2026年6月30日之公允價值計量，使用			
	於活躍市場	重大可觀察	重大不可觀	總計
	之報價	輸入數據	察輸入數據	
	(第一層)	(第二層)	(第三層)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行之經常性公允價值計量：				
商業物業—零售店舖	—	—	430	430

根據現金流量折現法，公允價值乃透過以適用折現率將該物業預期年度淨租金收入折現至估值日的現值予以估算。租期內的租金收入應按雙方於租約中約定的合約租金確定，租期屆滿後則按當時的市場租金水平確定。所有預測年度之現值合計即為該物業的公允價值。折現率乃由無風險報酬率與綜合風險溢價(風險調整係數)相加確定。

附錄一

會計師報告

15. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團就其營運所使用的員工公寓及辦公場所項目訂有租賃合約。員工公寓的租期一般為五年，辦公場所的租期一般為三年，並按固定租金支付方式。

誠如歷史財務資料附註14所披露，貴集團於2024年1月向業主（為貴集團的關聯方）租用位於中國內地的八項商業物業，固定期限為2至3年，並按固定租金支付方式。此等經營租賃安排已於2024年底修訂並終止。

貴集團於2022年、2025年及2026年亦向業主承租貴集團若干在管產業園屋頂，並向第三方業主承租位於中國內地的商業物業內的若干零售店鋪及辦公室，租期固定為5.5年至25年。屋頂、零售店鋪及辦公室物業的租賃條款，或僅基於固定租金支付，或包含可變租金付款—該可變租金乃根據貴集團確認的分租收入之預定百分比計算，並設有租期內固定的最低年度租金支付額。貴集團於租賃開始日確認符合投資物業及租賃負債定義的使用權資產。

(a) 使用權資產

於有關期間，貴集團的使用權資產賬面值及變動如下：

	僱員公寓及 辦公場所 人民幣千元
於2024年1月1日	135
折舊費用（附註6）	(60)
於2024年12月31日	75
添置	375
折舊費用（附註6）	(135)
於2025年12月31日	315
添置	180
折舊費用（附註6）	(68)
於2026年6月30日	427

附錄一

會計師報告

(b) 租賃負債

於有關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	21,243	49,858	15,897
新租賃	66,533	1,705	439
年／期內已確認利息增加	2,743	1,909	365
付款	(12,095)	(968)	(471)
終止租賃	(28,566)	(36,607)	—
年／期末賬面值	<u>49,858</u>	<u>15,897</u>	<u>16,230</u>
分析為：			
流動部分	10,357	3,830	3,179
非流動部分	39,501	12,067	13,051

租賃負債的到期分析於歷史財務資料附註30中披露。

(c) 有關租賃在損益中確認的金額如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
租賃負債利息(附註7)	2,743	1,909	1,143	365
使用權資產的折舊費用	60	135	67	68
與短期租賃有關的開支(附註6)	<u>141</u>	<u>209</u>	<u>74</u>	<u>49</u>
於損益中確認的總額	<u>2,944</u>	<u>2,253</u>	<u>1,284</u>	<u>482</u>

(d) 租賃現金流出總額於歷史財務資料附註25(c)中披露。

附錄一

會計師報告

貴集團作為出租人

(a) 經營租賃

貴集團根據經營分租安排出租其管理的產業園區內的工廠／辦公大樓及公寓以及中國內地的若干零售店舖及商業物業辦公物業（歷史財務資料附註14），租期為3至62個月。工廠／辦公大樓、公寓、零售店舖及辦公物業的租賃僅基於固定租賃付款。貴集團於有關期間以及截至2025年6月30日止六個月之已確認租金收入分別為人民幣20,224,000元、人民幣904,000元、人民幣364,000元及人民幣428,000元（未經審核），詳情載於歷史財務資料附註5。

於各有關期間末，貴集團根據與其租戶訂立之不可撤銷經營租賃於未來期間應收之未貼現租賃付款如下：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	655	400	130
一年後但兩年內	676	239	109
兩年後但三年內	341	—	—
三年後但四年內	86	—	—
四年後但五年內	59	—	—
五年後	34	—	—
總計	<u>1,851</u>	<u>639</u>	<u>239</u>

(b) 租賃投資淨額

貴集團根據融資分租安排向業主承租貴集團管理之若干產業園區內之屋頂、中國內地商業物業內若干零售店舖及辦公物業以賺取租金收入。屋頂、零售店舖及辦公物業之租賃僅基於固定租賃付款。貴集團因分租安排確認之租賃投資淨額所產生之財務收入計入收入，於截至2024年12月31日止年度、截至2025年12月31日止年度、截至2026年6月30日止六個月及截至2025年6月30日止六個月總額分別為人民幣1,251,000元、人民幣1,858,000元、人民幣729,000元及人民幣696,000元（未經審核）。租期內租賃所包含之所有利率均於租賃開始日期釐定。所簽訂之融資租期限介乎2.5至25年。貴集團之融資租賃安排不包含可變付款。

附 錄 一

會 計 師 報 告

最低租賃應收款項載列如下：

	融資租賃之 未貼現租賃付款			租賃之投資淨額		
	2024年	2025年	2026年	2024年	2025年	2026年
	12月31日	12月31日	6月30日	12月31日	12月31日	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃項下之 應收款項：						
一年內	6,910	7,575	5,842	6,432	7,150	5,641
一年後但兩年內	3,518	2,677	2,078	3,195	2,320	1,906
兩年後但三年內	3,302	1,959	1,978	2,946	1,664	1,725
三年後但四年內	3,237	1,959	1,978	2,677	1,590	1,648
四年後但五年內	3,504	1,959	1,978	2,766	1,519	1,575
五年後	40,766	34,120	34,306	23,098	17,074	19,168
	61,237	50,249	48,160	41,114	31,317	31,663
減：未賺取財務 收入	(20,123)	(18,932)	(16,497)			
租賃之投資淨額	41,114	31,317	31,663			
分析為：						
即期部分	6,432	7,150	5,641			
非即期部分	34,682	24,167	26,022			

附 錄 一

會 計 師 報 告

16. 貿易應收款項

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	19,967	27,014	32,573
減值	<u>(1,093)</u>	<u>(4,646)</u>	<u>(6,802)</u>
賬面淨值	<u>18,874</u>	<u>22,368</u>	<u>25,771</u>

貿易應收款項主要來自提供物業管理服務(包括基本物業管理及增值服務)，並根據相關協議條款於發出繳款通知書時到期支付。貴集團並無為其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增級措施。貿易應收款項不計息。

於各有關期間末，貴集團基於發票日期及扣除撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	18,779	21,907	24,733
一至二年	<u>95</u>	<u>461</u>	<u>1,038</u>
總計	<u>18,874</u>	<u>22,368</u>	<u>25,771</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	803	1,093	4,646
減值虧損淨額	<u>290</u>	<u>3,553</u>	<u>2,156</u>
年／期末	<u>1,093</u>	<u>4,646</u>	<u>6,802</u>

於各報告日期使用基於信貸風險及貴集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損的多個客戶分部組合逾期天數釐定。有關計算反映可能性加權結果、金錢時間值及於報告日期有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的可得合理及可支持資料。

附 錄 一

會 計 師 報 告

以下載列 貴集團使用撥備矩陣計量的貿易應收款項信貸風險資料：

於2024年12月31日	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損率 %	預期信貸 虧損 人民幣千元
一年內	19,643	4.40	864
一至二年	302	68.54	207
二年以上	22	100.00	22
總計	19,967	5.47	1,093
於2025年12月31日	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損率 %	預期信貸 虧損 人民幣千元
違約應收款項	2,687	100.00	2,687
其他貿易應收款項賬齡：			
一年內	22,964	4.60	1,057
一至二年	1,280	63.99	819
二年以上	83	100.00	83
總計	27,014	17.20	4,646
於2026年6月30日	總賬面值 人民幣千元	預期信貸 虧損率 %	預期信貸 虧損 人民幣千元
違約應收款項	3,321	100.00	3,321
其他貿易應收款項賬齡：			
一年內	25,959	4.72	1,226
一至二年	3,014	65.56	1,976
二年以上	279	100.00	279
總計	32,573	20.88	6,802

於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日，貴集團的貿易應收款項包括分別為人民幣5,084,000元、人民幣5,827,000元及人民幣6,265,000元（附註26(c)）的應收貴集團關聯方款項，其為無抵押、免息及按要求償還。

附 錄 一

會 計 師 報 告

17. 預付款項、其他應收款項及其他資產

貴集團

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期：			
預付款項	208	380	193
其他流動資產	236	—	2
其他應收款項	173,463	41,510	41,550
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	<u>174,350</u>	<u>44,320</u>	<u>44,779</u>
非即期：			
其他應收款項	635	635	335
物業、廠房及設備預付款項及無形資產	<u>125</u>	<u>54</u>	<u>660</u>
總計	<u>760</u>	<u>689</u>	<u>995</u>

其他應收款項主要包括向關聯方提供的貸款墊款，其為無抵押、免息及按要求償還。其他應收款項並無歷史違約記錄。計入上述結餘的金融資產涉及應收款項，於各有關期間末均歸類為第一階段。於計算預期信貸虧損率時，貴集團經計及歷史虧損率，並根據前瞻性宏觀經濟數據作出調整。於有關期間，貴集團估計其他應收款項的預期信貸虧損率極低。

於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日，貴集團的其他應收款項包括分別為人民幣166,133,000元、人民幣39,953,000元及人民幣39,888,000元(附註26(c))的應收貴集團關聯方款項。該等結餘將於[編纂]前結清。

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期：			
應收附屬公司款項	—	29,450	29,452
總計	—	29,450	29,452

與附屬公司的結餘均屬無抵押、免息且須按要求償還。

18. 現金及現金等價物

貴集團

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	14,455	15,868	17,629
減：受限制銀行存款	(5,524)	(657)	(752)
現金及現金等價物	8,931	15,211	16,877
計值貨幣：			
人民幣	14,454	15,867	17,625
港元(「港元」)	1	1	4
總計	14,455	15,868	17,629

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

受限制銀行存款主要指已收取但其用途受限於指定用途之政府補助。

銀行現金及銀行結餘按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。銀行結餘及受限制銀行存款存放於信譽良好且近期並無拖欠記錄的銀行。

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘以及現金及現金等價物	<u>3,000</u>	<u>17</u>	<u>11</u>
計值貨幣：			
人民幣	<u>3,000</u>	<u>17</u>	<u>11</u>

19. 貿易應付款項

於各有關期間末，基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,743	5,071	3,788
一年以上	<u>2,670</u>	<u>2,795</u>	<u>7</u>
總計	<u>4,413</u>	<u>7,866</u>	<u>3,795</u>

貿易應付款項為不計息，一般按六到十二個月期限結算。

20. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項(a)	70,347	9,919	16,955
財務擔保合約(b)	10,300	—	—
合約負債(c)	5,191	8,166	6,342
預收款項	5,767	463	291
應付職工薪酬	9,479	7,927	6,317
其他應付稅項	3,445	2,489	2,225
應計[編纂]	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>
總計	<u>105,270</u>	<u>35,257</u>	<u>37,617</u>

(a) 其他應付款項免息且須按要求償還。

於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日，其他應付款項分別包括應付貴集團關聯方款項人民幣48,114,000元、人民幣13,000元及人民幣2,445,000元(附註26(c))。

附 錄 一

會 計 師 報 告

- (b) 財務擔保合約指就於2024年8月12日一關聯方獲授之融資向銀行提供之擔保。銀行授出之關聯方銀行融資為人民幣87,200,000元，其中人民幣58,000,000元已被該關聯方動用。於2024年12月31日，銀行貸款風險已小幅降低至人民幣57,000,000元。貴集團並未就該等擔保持有任何抵押品或其他信貸增級措施。該財務擔保合約已於2025年12月被終止。

於2024年12月31日，財務擔保合約之信貸風險獲分類至第一級。於有關期間，概無於層級之間的轉撥。

- (c) 合約負債詳情如下：

	於2024年 1月1日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2026年 6月30日 人民幣千元
自客戶收取物業管理 服務的墊款	<u>5,138</u>	<u>5,191</u>	<u>8,166</u>	<u>6,342</u>

合約負債包括因提供物業管理服務而收取的短期墊款。合約負債增加乃由於於2024年及2025年12月31日就提供物業管理服務自客戶收取的短期墊款增加所致。合約負債減少乃由於2026年6月30日就提供物業管理服務自客戶收取的短期墊款減少所致。

21. 計息銀行借款

	實際利率 %	於2024年12月31日 到期年份	人民幣千元
流動			
銀行貸款—有抵押	4.8	2025年	<u>5,119</u>
總計			<u>5,119</u>
非流動			
銀行貸款—有抵押	4.8	2026年–2032年	<u>80,000</u>
總計			<u>80,000</u>
分析為：			
一年內			5,119
於第二至五年(包括首尾兩年)			36,000
超過五年			<u>44,000</u>
總計			<u>85,119</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司控股股東控制的兩家關聯方簽訂最高額抵押擔保合約以為 貴集團的銀行融資提供擔保，額度分別為人民幣122,320,000元及人民幣150,640,000元。截至2025年6月25日，尚未償還貸款結餘已悉數償還，及貸款協議及相應抵押擔保合約均已終止。

22. 遞延稅項

於有關期間，遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	金融資產 減值虧損 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	192	3,314	3,506
年內於損益計入的遞延稅項 (附註10)	36	9,151	9,187
於2024年12月31日及2025年1月1日的 遞延稅項資產總額	228	12,465	12,693
年內於損益計入／(扣除)的 遞延稅項(附註10)	882	(8,490)	(7,608)
於2025年12月31日及2026年1月1日的 遞延稅項資產總額	1,110	3,975	5,085
期內於損益計入的遞延稅項 (附註10)	<u>434</u>	<u>83</u>	<u>517</u>
於2026年6月30日的遞延稅項 資產總額	<u><u>1,544</u></u>	<u><u>4,058</u></u>	<u><u>5,602</u></u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

遞延稅項負債

	使用權資產 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	租賃投資淨 額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	34	784	5,485	6,303
年內於損益(計入)／ 扣除的遞延稅項 (附註10)	(15)	4,628	4,794	9,407
於2024年12月31日及2025 年1月1日的遞延稅項負 債總額	19	5,412	10,279	15,710
年內於損益扣除／(計 入)的遞延稅項 (附註10)	60	(5,284)	(2,450)	(7,674)
於2025年12月31日及2026 年1月1日的遞延稅項負 債總額	79	128	7,829	8,036
期內於損益扣除／ (計入)的遞延稅項 (附註10)	28	(30)	87	85
於2026年6月30日的遞延 稅項負債總額	<u>107</u>	<u>98</u>	<u>7,916</u>	<u>8,121</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。作財務報告用途的 貴集團遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	5	58	43
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨額	<u>3,022</u>	<u>3,009</u>	<u>2,562</u>

貴集團分別於2024年及2025年12月31日及2026年6月30日於中國內地產生稅項虧損人民幣1,260,000元、人民幣847,000元及人民幣750,000元。該等稅項虧損將於一至五年內屆滿，可用作抵銷未來應課稅溢利。由於相關虧損乃源自已於一段時間內錄得虧損的附屬公司，且認為不大可能會有應課稅溢利可用於抵銷稅項虧損，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

23. 股本

貴集團及 貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足：			
每股面值人民幣1.00的普通股	<u>3,000</u>	<u>36,000</u>	<u>36,000</u>

貴公司股本變動概要如下：

	已發行股份 數目 千股	股本 人民幣千元
於2024年12月25日（註冊成立日期）	—	—
於2024年12月25日發行普通股	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
於2024年12月31日	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>
最終控股公司之出資	7,000	7,000
自資本公積及保留溢利轉撥	<u>26,000</u>	<u>26,000</u>
於2025年12月31日及2026年6月30日	<u>36,000</u>	<u>36,000</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司於2024年12月25日在中國註冊成立。貴公司的初始股本為人民幣3,000,000元，分為合共3,000,000股普通股，每股面值為人民幣1.00元。

於2025年12月15日，貴公司的註冊資本增加人民幣33,000,000元(33,000,000股每股面值人民幣1元的普通股)，其中人民幣19,000,000元來自留存溢利轉增資本，人民幣7,000,000元來自資本公積轉增資本及人民幣7,000,000元由最終控股公司以現金供款。因此，貴公司的註冊資本由人民幣3,000,000元增加至人民幣36,000,000元。

24. 儲備

貴集團

貴集團於有關期間的儲備及其變動數額載列於貴集團的綜合權益變動表。

資本儲備

貴集團的資本儲備指貴公司註冊成立及股東注資前組成貴集團的附屬公司的實繳資本。

於2024年8月12日，貴公司附屬公司金華市聯吉創通信息科技有限公司就授予一名關聯方(控股股東共同控制的一間實體)的融資向一間銀行提供擔保。誠如歷史財務資料附註20(b)進一步詳述，財務擔保的公允價值於初始確認時錄為視作分派儲備。於2025年12月，財務擔保合約已終止。

於2025年，義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司(浙江聯吉於重組前的當時股東)向浙江聯吉作出現金注資人民幣3,000,000元。

法定盈餘儲備

根據中國《公司法》，貴集團若干附屬公司為內資企業，須將根據相關中國會計準則釐定的除稅後溢利的10%分配至其各自的法定盈餘儲備，直至儲備達至其各自註冊資本的50%。在中國《公司法》所載若干限制的規限下，部分法定盈餘儲備可轉增股本，惟前提條件是資本化後的餘下結餘不得少於註冊資本的25%。

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司

	資本儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年12月25日(註冊成立日期)、 於2024年12月31日及2025年1月1日	—	—	—
來自一名股東之出資	8,000	—	8,000
轉撥至股本	(7,000)	—	(7,000)
發行股份	—	(19,000)	(19,000)
年內溢利及年內全面收益總額	<u>—</u>	<u>19,464</u>	<u>19,464</u>
於2025年12月31日及2026年1月1日	<u>1,000</u>	<u>464</u>	<u>1,464</u>
期內虧損及期內全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
於2026年6月30日	<u>1,000</u>	<u>463</u>	<u>1,463</u>

25. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

於有關期間及截至2025年6月30日止六個月，貴集團有以下非現金增加項目：(i) 就員工宿舍及辦公物業的租賃安排而言，使用權資產及租賃負債分別為零、人民幣375,000元、人民幣180,000元及人民幣375,000元；及(ii) 就經營租賃安排項下的分租而言，投資物業產及租賃負債分別為人民幣66,533,000元、人民幣1,330,000元、人民幣259,000元及零。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(b) 融資活動產生的負債變動

	計息銀行 借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付 關聯方款項 (非貿易 性質) 人民幣千元	計入其他 應付款項及 應計費用的 應計[編纂] 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	—	21,243	43,459	—	64,702
融資現金流量變動	80,887	(12,095)	(1,848)	(258)	66,686
經營現金流量變動	—	—	—	(772)	(772)
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
終止租賃合約的 非現金結算	—	(28,566)	—	—	(28,566)
利息開支	4,232	2,743	—	—	6,975
新租賃	—	66,533	—	—	66,533
於2024年12月31日及 2025年1月1日	85,119	49,858	41,611	741	177,329
融資現金流量變動	(86,944)	(968)	(41,598)	(474)	(129,984)
經營現金流量變動	—	—	—	(2,254)	(2,254)
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
終止租賃合約的 非現金結算	—	(36,607)	—	—	(36,607)
利息開支	1,825	1,909	—	—	3,734
新租賃	—	1,705	—	—	1,705
於2025年12月31日	—	15,897	13	6,293	22,203

附 錄 一

會 計 師 報 告

	計息銀行 借款 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付 關聯方款項 (非貿易 性質) 人民幣千元	計入其他 應付款項及 應計費用的 應計[編纂] 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	85,119	49,858	41,611	741	177,329
融資現金流量變動 (未經審核)	(66,904)	(696)	(6,761)	(88)	(74,449)
經營現金流量變動 (未經審核)	—	—	—	(293)	(293)
[編纂](未經審核)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
遞延[編纂](未經審核)	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
終止租賃合約的非現金 結算(未經審核)	—	—	—	—	—
利息開支(未經審核)	1,785	1,143	—	—	2,928
新租賃(未經審核)	—	375	—	—	375
於2025年6月30日 (未經審核)	<u>20,000</u>	<u>50,680</u>	<u>34,850</u>	<u>2,325</u>	<u>107,855</u>
於2025年12月31日及 2026年1月1日	—	15,897	13	6,293	22,203
融資現金流量變動	—	(471)	(13)	(806)	(1,290)
經營現金流量變動	—	—	—	(2,417)	(2,417)
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
利息開支	—	365	—	—	365
新租賃	—	439	—	—	439
於2026年6月30日	<u>—</u>	<u>16,230</u>	<u>—</u>	<u>5,487</u>	<u>21,717</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

(c) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
經營活動下	141	209	74	49
融資活動下	<u>12,095</u>	<u>968</u>	<u>696</u>	<u>471</u>
總計	<u>12,236</u>	<u>1,177</u>	<u>770</u>	<u>520</u>

26. 關聯方交易

貴集團主要關聯方的詳情如下：

關聯方名稱

與 貴集團的關係

陳琦星先生	貴公司董事
浙江冠吉實業有限公司	由控股股東控制的實體
承德百達置業有限公司	由控股股東控制的實體
湖州龐隆吉成實業有限公司	由控股股東控制的實體
江山吉成置業有限公司	由控股股東控制的實體
Miaoyun Restaurant (金華金東)	由控股股東的近親控制的實體
金華執禦電子商務有限公司	由控股股東控制的實體
蘭溪市吉成企業管理有限公司	由控股股東控制的實體
蘭溪市蘭創吉成產業園開發有限公司	最終控股公司的聯繫人
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	由控股股東控制的實體
浙江吉創供應鏈管理有限公司	由控股股東控制的實體
浙江吉成實業有限公司	由控股股東控制的實體
湖州吉成實業有限公司	由控股股東控制的實體
蘭溪市盛潤實業有限公司	由控股股東控制的實體
湖州星馳新能源科技有限公司	由控股股東控制的實體
蘭溪晟馳新能源科技有限公司	由控股股東控制的實體
浦江誠得實業有限公司	由控股股東控制的實體
浙江諸宏實業有限公司	由控股股東控制的實體
浙江川卓建設工程有限公司	由控股股東的近親控制的實體

附錄一

會計師報告

關聯方名稱

與貴集團的關係

浦江蓮吉新材料科技有限公司	由控股股東控制的實體
浙江興馳新能源科技有限公司	由控股股東控制的實體
陽江吉成置業有限公司	由控股股東控制的實體
臨湘吉成實業有限公司	由控股股東控制的實體
義烏市力滔電子科技有限公司	由控股股東控制的實體
浙江龐隆集團有限公司	最終股東
Zhu Huijuan	控股股東近親
金華市邊際酒店管理有限公司	由控股股東控制的實體
新昌吉成置業有限公司	由控股股東控制的實體

- (a) 除歷史財務資料附註14、15、20、21及24詳載的交易外，貴集團於有關期間及截至2025年6月30日止六個月曾與關聯方進行下列交易：

	截至12月31日		截至6月30日止六個月	
	止年度			
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元
			(未經審核)	
基礎物業管理服務*：				
湖州龐隆吉成實業有限公司	1,745	1,201	653	518
金華執禦電子商務有限公司	1,573	1573	786	786
江山吉成置業有限公司	1,557	2,411	1,279	1,008
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	1,163	1,163	582	582
承德百達置業有限公司	789	1,126	464	567
蘭溪市吉成企業管理有限公司	181	569	312	240
浙江冠吉實業有限公司	25	747	373	373
Miaoyun Restaurant (金華金東)	21	—	—	—
浙江吉創供應鏈管理有限公司	5	—	—	—
浙江吉成實業有限公司	—	1,256	628	628
蘭溪市蘭創吉成產業園開發有限公司	—	472	156	156
湖州吉成實業有限公司	—	232	116	116
蘭溪市盛潤實業有限公司	—	220	110	110
浦江誠得實業有限公司	—	447	224	224

附 錄 一

會 計 師 報 告

	截至12月31日		截至6月30日止六個月	
	止年度			
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元
	(未經審核)			
能源相關服務*：				
蘭溪晟馳新能源科技有限公司	9	—	—	64
湖州興馳新能源科技有限公司	68	786	270	483
園區配套服務*：				
金華執禦電子商務有限公司	—	186	—	10
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	—	92	—	47
江山吉成置業有限公司	—	126	—	—
金華市邊際酒店管理有限公司	—	—	—	7
運營支持服務*：				
Miaoyun Restaurant				
(金華金東)	276	—	—	—
浙江吉創供應鏈管理				
有限公司	36	—	—	—
浙江吉成實業有限公司	—	3,065	1,462	1,316
浙江冠吉實業有限公司	—	1,547	810	782
浦江誠得實業有限公司	—	916	435	416
湖州龐隆吉成實業有限公司	—	635	307	358
蘭溪市吉成企業管理有限公司	—	580	206	229
蘭溪市盛潤實業有限公司	—	575	287	287
湖州吉成實業有限公司	—	385	198	222
蘭溪市蘭創吉成產業園開發				
有限公司	—	286	114	174
陽江吉成置業有限公司	—	773	—	1,481
江山吉成置業有限公司	—	—	—	92
新昌吉成置業有限公司	—	—	—	243
臨湘吉成實業有限公司	—	—	—	92
來自以下各方的貸款：				
Zhu Huijuan	23,374	—	—	—
浙江吉成實業有限公司	10,000	23,580	—	—
金華執禦電子商務有限公司	1,800	—	—	—

附 錄 一

會 計 師 報 告

	截至12月31日		截至6月30日止六個月	
	止年度			
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元
	(未經審核)			
以下各方償還貸款：				
Zhu Huijuan	31,833	—	—	—
浙江吉成實業有限公司	5,189	63,391	4,961	—
金華執禦電子商務有限公司	—	1,800	1,800	—
向以下各方提供的貸款：				
湖州興馳新能源科技有限公司	1,255	—	—	—
金華執禦電子商務有限公司	18,035	3,670	3,670	—
義烏市力滔電子科技有限公司	1,000	—	—	—
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	23,382	28,820	14,141	—
浙江川卓建設工程有限公司	90,000	—	—	—
浙江興馳新能源科技有限公司	4,538	—	—	—
浦江蓮吉新材料科技有限公司	1,700	—	—	—
浙江龐隆集團有限公司	—	4,500	4,500	—
浙江吉成實業有限公司	—	4,173	3,101	—
向以下各方償還貸款：				
湖州興馳新能源科技有限公司	255	1,071	1,071	—
金華執禦電子商務有限公司	18,035	3,670	3,670	—
義烏市力滔電子科技有限公司	1,000	—	—	—
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	21,193	61,228	9,649	—
浙江川卓建設工程有限公司	—	90,000	70,150	—
浙江興馳新能源科技有限公司	4,638	—	—	—
浦江蓮吉新材料科技有限公司	1,789	350	—	—
浙江龐隆集團有限公司	—	4,500	4,500	—
浙江吉成實業有限公司	—	4,962	—	—
浙江諸宏實業有限公司	—	15	15	—
陳琦星先生	—	36	—	—

附 錄 一

會 計 師 報 告

	截至12月31日		截至6月30日止六個月	
	止年度			
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元	千元
	(未經審核)			
購買服務：				
浙江冠吉實業有限公司*	2,454	—	—	—
蘭溪市吉成企業管理有限公司*	1,204	—	—	—
浙江吉成實業有限公司*	4,617	—	—	—
浦江誠得實業有限公司*	620	—	—	—
湖州吉成實業有限公司*	824	—	—	—
蘭溪市蘭創吉成產業園開發有限公司*	1,168	—	—	—
蘭溪市盛潤實業有限公司*	593	—	—	—
湖州龐隆吉成實業有限公司*	681	—	—	—
浙江興馳新能源科技有限公司	92	24	16	—
租賃開支**：				
浙江吉成實業有限公司	60	135	67	68

* 所採購之上述服務為自關聯方獲得之租賃服務，此乃根據合約方共同協定的條款及條件釐定。其後，貴集團將有關物業轉租予租戶。

** 租賃費用乃根據合約雙方共同商定的條款及條件而釐定。

(b) 與關聯方的其他交易：

- (i) 於2025年5月26日，貴公司以零代價自浙江興馳新能源科技有限公司（控股股東控制的關聯方）收購浙江展旭消防科技有限公司51%權益。代價與浙江展旭消防科技有限公司資產淨值之差額人民幣381,000元於資本儲備扣除。
- (ii) 於2024年，江蘇龐隆企業管理有限公司及浙江吉成實業有限公司（控股股東共同控制的實體）簽訂最高額抵押擔保合約以為貴集團的銀行融資提供擔保，額度分別為人民幣122,320,000元及人民幣150,640,000元。誠如歷史財務資料附註21進一步披露，於2024年12月31日，貴集團所提取尚未逾期的融資為人民幣85,119,000元。關聯方的擔保合約已於2025年6月終止。

附 錄 一

會 計 師 報 告

- (iii) 於2024年8月12日，貴集團就授予浦江誠得實業有限公司(控股股東共同控制的實體)的銀行融資提供擔保，金額為人民幣87,200,000元，已於2025年12月終止。於2024年12月31日，關聯方所提取尚未逾期的融資為人民幣57,000,000元。進一步詳情請參閱歷史財務資料附註20(b)。
- (iv) 於2025年7月9日，貴集團吉以零代價向浙江吉成實業有限公司(控股股東共同控制的一間實體)出售承德聯吉科技有限公司70%股權。代價與承德聯吉科技有限公司資產淨值之差額人民幣97,000元於資本儲備扣除。
- (v) 於2023年12月19日，由控股股東的近親控制的實體浙江川卓建設工程有限公司(「浙江川卓」)、由控股股東控制的實體浙江冠吉實業有限公司(「浙江冠吉」)與貴集團簽訂聯合擔保合約，以擔保由浙江川卓建造並由浙江冠吉出售予第三方業主的廠房物業的質量，涵蓋若出現質量缺陷時須向業主支付人民幣1,000,000元的潛在賠償。根據取得的法律意見以及管理層對項目質量狀況、申索歷史及合約安排的評估，董事認為因擔保導致任何經濟利益流出的可能性極低。因此，於有關期間末並無確認撥備。
- (c) 與關聯方的未償還結餘：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元
應收關聯公司款項：			
貿易：			
湖州星馳新能源科技有限公司	77	—	295
蘭溪晟馳新能源科技有限公司	10	—	173
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	1,233	—	631
江山吉成置業有限公司	194	734	—
金華執禦電子商務有限公司	1,667	110	834
承德百達置業有限公司	499	1,440	939
浙江冠吉實業有限公司	26	750	411
湖州龐隆吉成實業有限公司	1,188	318	651
Miaoyun Restaurant(金華金東)	146	—	—
浙江吉創供應鏈管理有限公司	44	—	—
浙江諸宏實業有限公司	—	22	—
湖州吉成實業有限公司	—	109	152

附 錄 一

會 計 師 報 告

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元
蘭溪市吉成企業管理有限公司	—	215	309
蘭溪市蘭創吉成產業園開發有限公司	—	68	252
蘭溪市盛潤實業有限公司	—	213	—
浦江誠得實業有限公司	—	215	258
浙江吉成實業有限公司	—	852	1,010
陽江吉成置業有限公司	—	781	—
臨湘吉成實業有限公司	—	—	93
新昌吉成置業有限公司	—	—	257
小計	<u>5,084</u>	<u>5,827</u>	<u>6,265</u>
非貿易：			
浙江川卓建設工程有限公司	90,000	—	—
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	73,792	39,873	39,873
湖州星馳新能源科技有限公司	1,071	—	—
浙江吉成實業有限公司	789	—	—
浦江蓮吉新材料科技有限公司	350	—	—
浙江諸宏實業有限公司	80	65	—
陳琦星先生	36	—	—
浦江誠得實業有限公司	<u>15</u>	<u>15</u>	<u>15</u>
小計	<u>166,133</u>	<u>39,953</u>	<u>39,888</u>
總計	<u><u>171,217</u></u>	<u><u>45,780</u></u>	<u><u>46,153</u></u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣	人民幣	人民幣
	千元	千元	千元
應付關聯公司款項：			
貿易：			
湖州吉成實業有限公司	3,024	—	81
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	843	—	19
蘭溪市吉成企業管理有限公司	9	—	26
湖州興馳新能源科技有限公司	899	—	—
蘭溪市蘭創吉成產業園開發有限公司	6	—	419
浙江吉成實業有限公司	1	—	599
湖州龐隆吉成實業有限公司	434	—	417
江山吉成置業有限公司	77	—	—
浦江蓮吉新材料科技有限公司	90	—	—
金華執禦電子商務有限公司	2	—	602
義烏市力滔電子科技有限公司	852	—	—
浙江興馳新能源科技有限公司	146	—	—
蘭溪晟馳新能源科技有限公司	120	—	—
陽江吉成置業有限公司	—	—	10
新昌吉成置業有限公司	—	—	2
浙江冠吉實業有限公司	—	—	40
浦江誠得實業有限公司	—	—	58
蘭溪市盛潤實業有限公司	—	—	168
臨湘吉成實業有限公司	—	—	4
小計	6,503	—	2,445
非貿易：			
浙江吉成實業有限公司	39,811	—	—
金華執禦電子商務有限公司	1,800	—	—
陽江吉成置業有限公司	—	7	—
蘭溪市蘭創吉成產業園開發有限公司	—	6	—
小計	41,611	13	—
總計	48,114	13	2,445

與關聯方的結餘為無抵押、免息及按要求償還。

附 錄 一

會 計 師 報 告

應收 貴集團關聯公司的非貿易的結餘將於[編纂]前結清。

(d) 貴集團主要管理人員之補償：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2024年	2025年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
薪資、花紅、津貼及實物福利	516	647	365	504
養老金計劃供款	76	79	51	59
總計	<u>592</u>	<u>726</u>	<u>416</u>	<u>563</u>

董事、最高行政人員及監事薪酬的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

27. 承擔

於各有關期間末，貴集團並無任何重大資本承擔，而貴集團作為承租人於有關期間末並無尚未開始的租賃合約。

28. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各有關期間之賬面值如下：

金融資產

於2024年12月31日	按已攤銷 成本計量之 金融資產 人民幣千元
貿易應收款項	18,874
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	174,098
租賃投資淨額	41,114
現金及現金等價物	8,931
受限制銀行存款	<u>5,524</u>
總計	<u>248,541</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

於 2025 年 12 月 31 日	按已攤銷 成本計量之 金融資產 人民幣千元
貿易應收款項	22,368
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	42,145
租賃投資淨額	31,317
現金及現金等價物	15,211
受限制銀行存款	<u>657</u>
總計	<u>111,698</u>
於 2026 年 6 月 30 日	按已攤銷 成本計量之 金融資產 人民幣千元
貿易應收款項	25,771
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	41,885
租賃投資淨額	31,663
現金及現金等價物	16,877
受限制銀行存款	<u>752</u>
總計	<u>116,948</u>
金融負債	
於 2024 年 12 月 31 日	按已攤銷 成本計量之 金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	4,413
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	81,388
計息銀行借款	<u>85,119</u>
總計	<u>170,920</u>
於 2025 年 12 月 31 日	按已攤銷 成本計量之 金融負債 人民幣千元
貿易應付款項	7,866
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	<u>16,212</u>
總計	<u>24,078</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

於2026年6月30日

按已攤銷
成本計量之
金融負債
人民幣千元

貿易應收款項	3,795
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	<u>22,442</u>
總計	<u><u>26,237</u></u>

29. 金融工具的公允價值及公允價值等級

貴集團金融工具的所有賬面值均與其公允價值相若。

據管理層之評估，現金及現金等價物、受限制銀行存款、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應收款項、租賃投資淨額流動部分、貿易應付款項、計息銀行借款的即期部分以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具乃於短期內到期。

貴集團財務部由財務總監領導，負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。財務部直接向財務總監匯報。於各報告期末，財務部分析金融工具的價值變動及釐定估值應用的主要輸入數據。估值由財務總監審閱及批准。貴公司定期與貴公司董事討論估值過程及結果作財務申報用途。

金融資產及負債的公允價值按自願雙方在當前交易（而非強制或清盤出售）中就有關工具進行交易的金額入賬。以下方法及假設用於估計公允價值：

租賃投資淨額及計息銀行借款非流動部分的公允價值乃使用條款、信貸風險及剩餘期限相若的工具當前可得的利率，貼現預期未來現金流量而計算得出。於2024年12月31日，因貴集團本身的計息銀行借款不履約風險產生的公允價值變動被評定為微不足道。

於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日，貴集團並無任何按公允價值計量的金融資產及金融負債。

於有關期間，金融資產及金融負債均無第一層與第二層之間的公允價值計量轉移，第三層亦無轉入或轉出。

附錄一

會計師報告

	賬面值			公允價值		
	於2024年 12月31日	於2025年 12月31日	於2026年 6月30日	於2024年 12月31日	於2025年 12月31日	於2026年 6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債						
計息銀行借款	85,119	—	—	89,315	—	—

30. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括現金及現金等價物以及計息銀行借款。該等金融工具的主要目的為為貴集團營運籌集資金。貴集團擁有多種其他金融資產及負債，如貿易及其他應收款項、其他應付款項及應計費用以及貿易應付款項，均直接來自其經營業務。

貴集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意管理各項該等風險的政策，其概要載列如下。

信貸風險

貴集團主要與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。貴集團的政策規定，所有欲以信貸條款進行交易的客戶均須經過信貸核實程序。此外，應收款項結餘受到持續監控。

最大風險敞口及年／期結階段

下表顯示於各有關期間末，根據貴集團的信貸政策得出的信貸質素及最大信貸風險敞口（除非在毋須付出不必要的成本或努力下取得其他資料，主要以逾期資料為根據），以及年結階段的分級。所呈列的金額為金融資產的總賬面值以及財務擔保合約所承擔之信貸風險。

附 錄 一

會 計 師 報 告

於2024年12月31日

	12個月 預期信貸 虧損	全期預期信貸虧損				總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化法		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	19,967	19,967	
租賃投資淨額—正常**	41,114	—	—	—	41,114	
計入預付款項、 其他應收款項及其他資 產的金融資產—正常**	174,098	—	—	—	174,098	
現金及現金等價物	8,931	—	—	—	8,931	
受限制銀行存款	5,524	—	—	—	5,524	
就已授予關聯方並已提取 之融資額度向銀行作出的 擔保						
— 關聯方尚未提取之 融資額度	30,200	—	—	—	30,200	
— 關聯方提取之融資 額度—尚未逾期	57,000	—	—	—	57,000	
總計	316,867	—	—	19,967	336,834	

附 錄 一

會 計 師 報 告

於 2025 年 12 月 31 日

	12個月 預期信貸 虧損	全期預期信貸虧損			總計
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	—	—	—	27,014	27,014
租賃投資淨額—正常**	31,317	—	—	—	31,317
計入預付款項、 其他應收款項及其他資 產的金融資產—正常**	42,145	—	—	—	42,145
現金及現金等價物	15,211	—	—	—	15,211
受限制銀行存款	657	—	—	—	657
總計	89,330	—	—	27,014	116,344

於 2026 年 6 月 30 日

	12個月 預期信貸 虧損	全期預期信貸虧損			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	—	—	—	32,573	32,573
租賃投資淨額—正常**	31,663	—	—	—	31,663
計入預付款項、 其他應收款項及其他資 產的金融資產—正常**	41,885	—	—	—	41,885
現金及現金等價物	16,877	—	—	—	16,877
受限制銀行存款	752	—	—	—	752
總計	91,177	—	—	32,573	123,750

* 就 貴集團採用簡化減值法的貿易應收款項而言，根據撥備矩陣而估計的資料於歷史財務資料附註16披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產租賃投資淨額的金融資產的信貸質素在未逾期，且並無資料顯示金融資產的信貸風險自首次確認以來大幅上升的情況下被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素將被視為「可疑」。

附 錄 一

會 計 師 報 告

信貸風險集中乃按客戶管理。貴集團存在若干信貸風險集中。於各有關期間末，貴集團貿易應收款項中分別有24%、32%及23%來自貴集團最大債務人，而來自貴集團五大債務人的貿易應收款項佔比分別為49%、61%及46%。

流動資金風險

貴集團使用循環流動資金規劃工具監管其資金短缺風險。該工具計及金融工具及金融資產(如貿易應收款項)之到期日以及預測業務產生之現金流量。

貴集團透過使用租賃負債及計息銀行貸款，維持資金持續性與靈活性間的平衡。

於各有關期間末，貴集團按合約未貼現付款之金融負債到期情況如下：

	於2024年12月31日				
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	—	4,413	—	—	4,413
計入其他應付款項 及應計費用的金 融負債	71,088	—	—	—	71,088
就已授予關聯方之 融資額度向銀行 作出的擔保	57,000	—	—	—	57,000
租賃負債	5,440	7,373	23,426	30,149	66,388
計息銀行借款	—	9,080	48,960	47,741	105,781
總計	<u>133,528</u>	<u>20,866</u>	<u>72,386</u>	<u>77,890</u>	<u>304,670</u>
	於2025年12月31日				
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	—	7,866	—	—	7,866
計入其他應付款項 及應計費用的 金融負債	16,212	—	—	—	16,212
租賃負債	<u>1,771</u>	<u>3,094</u>	<u>5,796</u>	<u>13,210</u>	<u>23,871</u>
總計	<u>17,983</u>	<u>10,960</u>	<u>5,796</u>	<u>13,210</u>	<u>47,949</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

	於2026年6月30日				總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
貿易應付款項	—	3,795	—	—	3,795
計入其他應付款項 及應計費用的 金融負債	22,442	—	—	—	22,442
租賃負債	2,064	1,753	4,162	11,706	19,685
總計	24,506	5,548	4,162	11,706	45,922

資本管理

貴集團資本管理的主要目標是保障 貴集團持續經營的能力以及維持良好資本比率以支持其業務及為股東創造最大價值。

貴集團按經濟狀況的變動及相關資產風險特徵管理資本結構及對其作出調整。為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整股東的股息付款、向股東返還資本或發行新股。 貴集團並無面臨任何外部施加之資本要求。於有關期間，概無就資本管理的目標、政策或過程作出任何變動。

貴集團根據資產負債比率監察資本。該比率乃按負債總額除以資產總額再乘以100%計算所得。於各有關期間末的資產負債比率如下：

	於12月31日		於6月30日
	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元
資產總值	278,256	120,795	126,607
負債總額	256,871	65,751	63,971
資產負債率	92%	54%	51%

31. 報告期後事項

於有關期間末後，並無任何其他需要額外披露或調整的重大事件。

32. 期後財務報表

貴公司、 貴集團或 貴集團現時旗下任何公司概無就2026年6月30日之後的任何期間編製經審計財務報表。