

致京东智能产发股份有限公司列位董事、MERRILL LYNCH (ASIA PACIFIC) LIMITED、高盛(亞洲)有限責任公司及海通國際資本有限公司有關歷史財務資料之會計師報告

緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就京东智能产发股份有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-3至I-124頁)，此等歷史財務資料包括截至2023年及2024年12月31日止年度(「有關期間」)各年之貴集團合併損益表、綜合收益表、權益變動表及現金流量表，及於2023年及2024年12月31日之貴集團合併財務狀況表及貴公司財務狀況表以及重大會計政策資料和其他解釋性資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-3至I-124頁所載歷史財務資料構成本報告之一部分，其編製以供收錄於貴公司於[日期]就貴公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板進行股份首次[編纂]而刊發的[編纂](「[編纂]」)內。

董事對歷史財務資料之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師之責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)刊發的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價貴公司董事會所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們認為，我們獲取的證據屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

### 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準真實而中肯地反映貴集團及貴公司於2023年及2024年12月31日的財務狀況，以及貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

### 審閱中期及中期比較財務資料

我們已審閱貴集團的中期財務資料，該等財務資料包括截至2024年及2025年9月30日止九個月的合併損益表、綜合收益表、權益變動表及現金流量表，及於2025年9月30日之貴集團合併財務狀況表及貴公司財務狀況表以及其他解釋性資料（「中期及中期比較財務資料」）。

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製及列報中期及中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期及中期比較財務資料發表結論。我們已根據香港會計師公會刊發的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人士作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行的審計，故無法確保我們會注意到所有可通過審計發現的重大事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們認為，就會計師報告而言，中期及中期比較財務資料未有於所有重大方面按照歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製。

### 對聯交所證券上市規則及《公司(清盤及雜項條文)條例》項下事項的報告

### 調整

於編製歷史財務資料時，並未對相關財務報表(定義見第I-3頁)作出調整。

### 股息

我們參考歷史財務資料附註11，該附註說明貴公司並無就有關期間支付任何股息。

[●]

執業會計師

香港

[編纂]

## 附錄一

## 會計師報告

### I 歷史財務資料

#### 歷史財務資料的編製

下文載列歷史財務資料是本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料所依據的貴集團有關期間財務報表已由安永會計師事務所依照香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）進行審計（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣列報，除另有說明外，所有數值已約整至最近的千位（人民幣千元）。

#### 合併損益表

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2023年	2024年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
收入	5	2,868,010	3,416,904	2,478,089	3,002,356
營業成本		(849,414)	(1,036,750)	(767,060)	(964,337)
毛利		2,018,596	2,380,154	1,711,029	2,038,019
其他收入及收益／(虧損)淨額	5	(1,229,654)	(1,216,061)	(1,544,919)	(790,404)
銷售及市場推廣費用		(61,944)	(78,536)	(50,208)	(49,271)
行政開支		(256,471)	(284,752)	(198,156)	(193,511)
財務費用	7	(1,356,545)	(1,399,329)	(1,011,758)	(989,588)
可轉換優先股公允價值變動	28	(196,549)	(334,571)	(173,449)	(60,050)
金融資產減值虧損淨額		(6,560)	(3,560)	(3,416)	(3,013)
物業、廠房及設備減值虧損		(324,554)	—	—	—
應佔合營公司及聯營公司					
損益淨額		89,154	114,273	27,382	40,591
稅前虧損	6	(1,324,527)	(822,382)	(1,243,495)	(7,227)
所得稅開支	10	(504,687)	(378,002)	(131,462)	(151,739)
年度／期間虧損		<u>(1,829,214)</u>	<u>(1,200,384)</u>	<u>(1,374,957)</u>	<u>(158,966)</u>
歸屬於以下各方：					
母公司所有者		(1,897,564)	(1,201,538)	(1,368,969)	(176,352)
非控制性權益		68,350	1,154	(5,988)	17,386
母公司普通權益持有人應佔					
每股虧損(人民幣元)		<u>(1,829,214)</u>	<u>(1,200,384)</u>	<u>(1,374,957)</u>	<u>(158,966)</u>
基本					
年度／期間虧損	12	<u>(0.37)</u>	<u>(0.24)</u>	<u>(0.27)</u>	<u>(0.03)</u>
攤薄					
年度／期間虧損	12	<u>(0.37)</u>	<u>(0.24)</u>	<u>(0.27)</u>	<u>(0.03)</u>

附錄一

會計師報告

I 歷史財務資料 — 續

合併綜合收益表

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
年度／期間虧損 .....	<u>(1,829,214)</u>	<u>(1,200,384)</u>	<u>(1,374,957)</u>	<u>(158,966)</u>
其他綜合收益／(虧損)：				
於後續期間可能重新分類至損益的				
其他綜合收益／(虧損)：				
換算海外業務產生的匯兌差額.....	(302,362)	(513,401)	397,262	536,462
應佔合營公司及聯營公司的				
其他綜合收益／(虧損) .....	<u>(8,295)</u>	<u>(10,573)</u>	<u>23,561</u>	<u>6,835</u>
	<u>(310,657)</u>	<u>(523,974)</u>	<u>420,823</u>	<u>543,297</u>
於後續期間不會重新分類至損益的				
其他綜合收益／(虧損)：				
換算母公司的匯兌差額 .....	<u>605,655</u>	<u>537,820</u>	<u>(377,784)</u>	<u>(423,525)</u>
年度／期間其他綜合收益，除所得稅後 ..	<u>294,998</u>	<u>13,846</u>	<u>43,039</u>	<u>119,772</u>
年度／期間綜合虧損總額 .....	<u>(1,534,216)</u>	<u>(1,186,538)</u>	<u>(1,331,918)</u>	<u>(39,194)</u>
歸屬於以下各方：				
母公司所有者 .....	(1,609,844)	(1,182,168)	(1,326,996)	(49,127)
非控制性權益 .....	<u>75,628</u>	<u>(4,370)</u>	<u>(4,922)</u>	<u>9,933</u>
	<u>(1,534,216)</u>	<u>(1,186,538)</u>	<u>(1,331,918)</u>	<u>(39,194)</u>

附錄一

會計師報告

I 歷史財務資料 — 續

合併財務狀況表

	附註	於12月31日		於9月30日
		2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元 (未經審計)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13	787,607	700,280	632,407
投資物業	16	75,064,995	74,851,449	77,486,913
使用權資產	15(a)	14,994	13,762	15,990
商譽	14	1,465,593	1,465,593	1,465,593
其他無形資產		3,612	5,281	4,098
於合營公司及聯營公司的投資	17	3,616,646	3,936,063	4,007,196
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	18	—	1,204	9,962
預付款項、其他應收款項及其他資產	21	2,910,271	3,021,246	2,210,208
遞延稅項資產	27	92,537	146,717	87,809
已抵押存款及受限制銀行結餘	22	10,000	13,409	13,409
非流動資產總額		83,966,255	84,155,004	85,933,585
<b>流動資產</b>				
存貨	19	784,650	1,161,992	1,094,593
貿易應收款項	20	311,000	340,190	299,037
預付款項、其他應收款項及其他資產	21	1,415,863	3,037,664	1,402,938
已抵押存款及受限制銀行結餘	22	13,868	21,155	114,039
現金及現金等價物	22	1,498,775	3,258,947	2,670,453
分類為持有待售的資產	23	—	1,002,735	982,667
流動資產總額		4,024,156	8,822,683	6,563,727
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	24	55,930	42,704	48,458
其他應付款項及應計項目	26	5,548,131	5,903,857	5,770,435
銀行及其他借款	25	16,554,917	20,185,653	16,166,857
租賃負債	15(b)	76,997	37,752	3,706
應付所得稅		208,662	268,274	106,279
可轉換優先股	28	10,658,157	10,992,728	11,052,778
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融負債	29	—	2,748	—
與分類為持有待售的資產直接相關的負債	23	—	27,740	26,370
流動負債總額		33,102,794	37,461,456	33,174,883
流動負債淨額		(29,078,638)	(28,638,773)	(26,611,156)
資產總額減流動負債		54,887,617	55,516,231	59,322,429
<b>非流動負債</b>				
租賃負債	15(b)	68,527	55,595	114,345
遞延稅項負債	27	4,605,114	3,961,406	3,835,068
其他應付款項及應計項目	26	477,317	451,554	585,202
銀行及其他借款	25	19,154,746	21,582,638	25,325,106
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融負債	29	14,200	10,800	10,000
非流動負債總額		24,319,904	26,061,993	29,869,721
資產淨額		30,567,713	29,454,238	29,452,708
<b>權益</b>				
母公司所有者應佔權益				
已發行資本	30	14	14	14
儲備	31	29,977,505	28,828,015	28,807,326
		29,977,519	28,828,029	28,807,340
非控制性權益		590,194	626,209	645,368
權益總額		30,567,713	29,454,238	29,452,708

附錄一

會計師報告

I 歷史財務資料 — 續

	歸屬於貴公司所有者									
	已發行資本	股份溢價*	股份支付	法定儲備*	外匯波動儲備*	其他儲備*	留存利潤*	合計	非控制性權益	權益總額
	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註30)	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	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日	14	23,982,419	1,101,817	67,444	(504,445)	(97,745)	7,027,322	31,576,826	436,468	32,013,294
年內(虧損)/利潤	—	—	—	—	—	—	(1,897,564)	(1,897,564)	68,350	(1,829,214)
換算海外業務及母公司產生的匯兌差額	—	—	—	—	296,015	—	—	296,015	7,278	303,293
應佔合營公司及聯營公司的其他綜合虧損	—	—	—	—	(8,295)	—	—	(8,295)	—	(8,295)
年內綜合(虧損)/收益總額	—	—	—	—	287,720	—	(1,897,564)	(1,609,844)	75,628	(1,534,216)
非控制性權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	8,130	8,130
股份支付費用(附註33)	—	—	33,258	—	—	—	—	33,258	—	33,258
留存利潤轉入	—	—	—	35,175	—	—	(35,175)	—	—	—
就已歸屬限制性股份單位發行普通股的影響	—	467,204	(467,204)	—	—	—	—	—	—	—
收購子公司(附註34)	—	—	—	—	—	—	—	—	227,323	227,323
收購非控制性權益	—	—	—	—	—	(22,721)	—	(22,721)	(157,355)	(180,076)
於2023年12月31日	14	24,449,623	667,871	102,619	(216,725)	(120,466)	5,094,583	29,977,519	590,194	30,567,713

合併權益變動表

截至2023年12月31日止年度

I 歷史財務資料 — 續

	歸屬於貴公司所有者									
	已發行資本	股份溢價*	股份支付	法定儲備*	外匯波動儲備*	其他儲備*	留存利潤*	合計	非控制性權益	權益總額
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	14	24,449,623	667,871	102,619	(216,725)	(120,466)	5,094,583	29,977,519	590,194	30,567,713
年內(虧損)/利潤	—	—	—	—	—	—	(1,201,538)	(1,201,538)	1,154	(1,200,384)
換算海外業務及母公司產生的匯兌差額	—	—	—	—	29,943	—	—	29,943	(5,524)	24,419
應佔合營公司及聯營公司的其他綜合虧損	—	—	—	—	(10,573)	—	—	(10,573)	—	(10,573)
年內綜合虧損總額	—	—	—	—	19,370	—	(1,201,538)	(1,182,168)	(4,370)	(1,186,538)
非控制性權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	31,566	31,566
股份支付費用(附註33)	—	—	32,678	—	—	—	—	32,678	—	32,678
留存利潤轉入	—	—	—	57,334	—	—	(57,334)	—	—	—
收購子公司(附註34)	—	—	—	—	—	—	—	—	22,599	22,599
支付予非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,780)	(13,780)
於2024年12月31日	14	24,449,623	700,549	159,953	(197,355)	(120,466)	3,835,711	28,828,029	626,209	29,454,238

合併權益變動表 — 續

截至2024年12月31日止年度

I 歷史財務資料 — 續

	歸屬於貴公司所有者									
	已發行資本	股份溢價	股份支付費用	法定儲備	外匯波動儲備	其他儲備	留存利潤	合計	非控制性權益	權益總額
	人民幣千元 (未經審計) (附註30)	人民幣千元 (未經審計) (附註30)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
截至2024年9月30日止九個月(未經審計)										
於2024年1月1日	14	24,449,623	667,871	102,619	(216,725)	(120,466)	5,094,583	29,977,519	590,194	30,567,713
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(1,368,969)	(1,368,969)	(5,988)	(1,374,957)
換算海外業務及母公司產生的匯兌差額	—	—	—	—	18,412	—	—	18,412	1,066	19,478
應佔合營公司及聯營公司的其他綜合收益	—	—	—	—	23,561	—	—	23,561	—	23,561
期內綜合虧損總額	—	—	—	—	41,973	—	(1,368,969)	(1,326,996)	(4,922)	(1,331,918)
非控制性權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	26,625	26,625
股份支付費用(附註33)	—	—	23,853	—	—	—	—	23,853	—	23,853
收購子公司	—	—	—	—	—	—	—	—	13,222	13,222
支付予非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,232)	(11,232)
於2024年9月30日	14	24,449,623	691,724	102,619	(174,752)	(120,466)	3,725,614	28,674,376	613,887	29,288,263

I 歷史財務資料 — 續

截至2025年9月30日止九個月(未經審計)

	歸屬於貴公司所有者									
	已發行資本	股份溢價*	股份支付費用儲備*	法定儲備*	外匯波動儲備*	其他儲備*	留存利潤*	合計	非控制性權益	權益總額
	人民幣千元 (未經審計) (附註30)	人民幣千元 (未經審計) (附註30)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
於2025年1月1日.....	14	24,449,623	700,549	159,953	(197,355)	(120,466)	3,835,711	28,828,029	626,209	29,454,238
期內(虧損)/利潤.....	—	—	—	—	—	—	(176,352)	(176,352)	17,386	(158,966)
換算海外業務及母公司產生的 匯兌差額.....	—	—	—	—	120,390	—	—	120,390	(7,453)	112,937
應佔合營公司及聯營公司的 其他綜合收益.....	—	—	—	—	6,835	—	—	6,835	—	6,835
期內綜合(虧損)/收益總額.....	—	—	—	—	127,225	—	(176,352)	(49,127)	9,933	(39,194)
非控制性權益注資.....	—	—	—	—	—	—	—	—	11,243	11,243
股份支付費用(附註33).....	—	—	28,438	—	—	—	—	28,438	—	28,438
支付予非控股股東的股息.....	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,017)	(2,017)
於2025年9月30日.....	14	24,449,623	728,987	159,953	(70,130)	(120,466)	3,659,359	28,807,340	645,368	29,452,708

附註：

\* 該等儲備賬包括截至2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日的合併財務狀況表所列示的儲備，金額分別為人民幣29,977,505,000元、人民幣28,828,015,000元及人民幣28,807,326,000元。

附錄一

會計師報告

I 歷史財務資料 — 續

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
<b>來自經營活動的現金流量</b>					
稅前虧損.....		(1,324,527)	(822,382)	(1,243,495)	(7,227)
就以下各項作出調整：					
財務費用.....	7	1,356,545	1,399,329	1,011,758	989,588
應佔合營公司及聯營公司 損益淨額.....		(89,154)	(114,273)	(27,382)	(40,591)
利息收入.....	5(b)	(36,938)	(55,634)	(42,950)	(43,727)
賠償費用.....	5(b)	—	184,259	183,937	—
物業、廠房及設備減值虧損...	6	324,554	—	—	—
處置子公司所得收益.....	5(b)	(270,660)	(507,825)	(163,948)	(40,063)
處置合營公司的虧損.....	5(b)	—	25,113	25,069	—
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產及 負債的公允價值變動.....	5(b)	29,655	(725)	(1,376)	(3,566)
可轉換優先股公允價值 變動.....	6、28	196,549	334,571	173,449	60,050
貿易應收款項的減值虧損 淨額.....	20	6,560	3,560	3,416	3,013
處置項目公司的對價調整.....		85,722	—	—	—
匯兌損益淨額.....	5(b)	26,652	(71,261)	38,812	122,018
物業、廠房及設備折舊.....	6、13	19,774	89,711	66,471	66,405
投資物業及持有待售資產的 公允價值變動.....	5(b)	1,750,620	1,615,780	1,637,220	863,461
其他投資物業虧損.....	5(b)	—	211,704	—	—
使用權資產折舊.....	6、15(a)	644	1,364	805	1,197
其他無形資產攤銷.....		1,853	1,410	583	523
股份支付費用.....	6、33	33,258	32,678	23,853	28,438
		2,111,107	2,327,379	1,686,222	1,999,519
存貨(增加)/減少.....		(314,899)	(377,342)	(261,075)	67,399
貿易應收款項(增加)/減少.....		(67,072)	(35,815)	(44,296)	41,747
合同負債增加.....		533,920	643,804	463,346	63,287
貿易應付款項(減少)/增加.....		(5,214)	(10,478)	971	29,472
預付款項、其他應收款項及 其他資產減少.....		81,946	120,056	96,244	77,909
其他應付款項及應計項目增加...		42,902	98,948	35,657	23,277
<b>經營所得現金</b> .....		<u>2,382,690</u>	<u>2,766,552</u>	<u>1,977,069</u>	<u>2,302,610</u>
已付所得稅.....		(500,505)	(424,797)	(355,849)	(437,076)
<b>經營活動所得現金流量淨額</b> .....		<u>1,882,185</u>	<u>2,341,755</u>	<u>1,621,220</u>	<u>1,865,534</u>

續...

附錄一

會計師報告

I 歷史財務資料 — 續

合併現金流量表 — 續

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2023年	2024年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
<b>來自投資活動的現金流量</b>					
購買物業、廠房及設備 .....		(433,561)	(17,313)	(16,385)	(5,106)
購買其他無形資產 .....		(369)	(3,079)	(2,244)	—
購買投資物業 .....		(9,579,599)	(7,349,597)	(4,168,056)	(2,982,571)
土地返還款 .....		54,950	466,147	466,147	60,000
賠償費用 .....		—	(184,259)	(183,937)	—
收購的預付款項及其他 .....		(20,341)	(46,511)	—	(74,033)
處置項目公司的對價調整 .....		(35,000)	(47,550)	—	—
購買以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產 .....		—	(1,156)	—	(6,972)
收購子公司 .....	34	(1,806,624)	(1,788,172)	(1,788,172)	(1,363,877)
出售子公司 .....	35	2,387,740	1,644,568	217,110	2,396,685
向合營公司注資 .....		(212,725)	(275,009)	(28,117)	(39,871)
自合營公司收取的股息 .....		—	26,065	26,065	14,534
處置合營公司所得款項 .....		—	11,351	9,469	—
已抵押存款及受限制 銀行結餘增加 .....		(4,810)	(16,842)	(84,511)	(96,014)
解除已抵押存款及受限制 銀行結餘 .....		60,785	6,146	6,146	3,130
向合營公司及聯營公司提供貸款 .....		(643,122)	(632,301)	(8,530)	(8,910)
合營公司償還貸款 .....		—	422,036	421,983	593,956
自合營公司收到的預付現金 .....		—	67,713	—	—
已收利息 .....		11,514	47,258	38,134	49,612
<b>投資活動所用現金流量淨額 .....</b>		<b>(10,221,162)</b>	<b>(7,670,505)</b>	<b>(5,094,898)</b>	<b>(1,459,437)</b>
<b>來自融資活動的現金流量</b>					
新增銀行及其他借款 .....		48,596,491	39,384,171	25,287,652	33,309,354
償還銀行及其他借款 .....		(38,615,422)	(31,568,450)	(20,531,071)	(33,800,063)
已付銀行及其他借款利息 .....		(734,845)	(659,787)	(493,536)	(464,799)
擔保協議服務費 .....		(225,594)	—	—	—
收購非控制性權益 .....		(180,076)	—	—	—
支付予非控股股東的股息 .....		—	(13,780)	(11,232)	(2,017)
非控制性權益注資 .....		8,130	31,566	26,625	11,243
外匯遠期合同結算 .....		(24,469)	—	—	—
租賃付款 .....	15(b)	(51,271)	(115,258)	(105,074)	(20,285)
<b>融資活動所得／(所用)現金流量淨額 .....</b>		<b>8,772,944</b>	<b>7,058,462</b>	<b>4,173,364</b>	<b>(966,567)</b>

續...

附錄一

會計師報告

I 歷史財務資料 — 續

合併現金流量表 — 續

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2023年	2024年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		433,967	1,729,712	699,686	(560,470)
年初／期初現金及現金等價物.....		1,104,482	1,498,775	1,498,775	3,258,952
外匯匯率變動影響淨額.....		(39,674)	30,465	14,411	(28,025)
年末／期末現金及現金等價物.....		<u>1,498,775</u>	<u>3,258,952</u>	<u>2,212,872</u>	<u>2,670,457</u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>					
財務狀況表所列現金及現金等價物 .	22	1,498,775	3,258,947	2,210,559	2,670,453
持有待售現金 .....	23	—	5	2,313	4
現金流量表所列現金及現金等價物 .		<u>1,498,775</u>	<u>3,258,952</u>	<u>2,212,872</u>	<u>2,670,457</u>

附錄一

會計師報告

I 歷史財務資料 — 續

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日		於9月30日
		2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
<b>非流動資產</b>				
其他無形資產 .....		1,218	1,236	—
於子公司的投資 .....		13,446,635	13,700,357	13,556,731
非流動資產總額 .....		13,447,853	13,701,593	13,556,731
<b>流動資產</b>				
預付款項、其他應收款項及其他資產 .....	21	39,137,377	39,814,523	44,457,422
現金及現金等價物 .....	22	68,777	1,125,604	160,327
流動資產總額 .....		39,206,154	40,940,127	44,617,749
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及應計項目 .....	26	9,989,570	11,470,397	15,693,232
銀行及其他借款 .....	25	164,688	156,346	202,251
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融負債 .....		—	2,748	—
可轉換優先股 .....	28	10,658,157	10,992,728	11,052,778
流動負債總額 .....		20,812,415	22,622,219	26,948,261
流動資產淨額 .....		18,393,739	18,317,908	17,669,488
資產總額減流動負債 .....		31,841,592	32,019,501	31,226,219
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借款 .....	25	8,125,577	7,943,440	7,810,824
非流動負債總額 .....		8,125,577	7,943,440	7,810,824
資產淨額 .....		23,716,015	24,076,061	23,415,395
<b>權益</b>				
貴公司所有者應佔權益				
已發行資本 .....	30	14	14	14
儲備 .....	31	23,716,001	24,076,047	23,415,381
權益總額 .....		23,716,015	24,076,061	23,415,395

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註

#### 1. 公司及集團資料

京东智能产发股份有限公司（「貴公司」）於2012年1月19日根據《開曼群島公司法》在開曼群島註冊成立及登記為一間獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

於有關期間及截至2025年9月30日止九個月，貴公司及其子公司（統稱「貴集團」）主要從事物流地產開發、租賃及管理以及基金管理平台運營。

董事認為，JD Property Holding Limited為貴公司的控股公司，而JD.com, Inc.為貴公司的最終母公司。JD.com, Inc.、其子公司及關聯併表實體（除貴集團外）統稱為「京東集團」。

#### 主要子公司資料

於2025年9月30日，貴公司於以下主要子公司中直接及間接持有權益，該等子公司均為私人有限責任公司（或倘在香港境外註冊成立，則與在香港註冊成立的私人公司具有大體類似的特徵），其主要詳情載列如下：

名稱	註冊成立／ 登記地點及 日期以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本	貴公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北京寶拓倉儲服務 有限公司 <sup>(2)(3)*</sup> .....	2021年10月25日 中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	—	100%	物流基礎 設施運營
成都帕勒斯物流 有限公司 <sup>(2)(3)</sup> .....	2016年11月15日 中國／中國大陸	人民幣 270,000,000元	—	100%	物流基礎 設施運營
廣漢京運物流 有限公司* .....	2018年8月3日 中國／中國大陸	人民幣 5,880,000元	—	100%	物流基礎 設施運營
哈爾濱晶東永航貿易 有限公司.....	2016年7月11日 中國／中國大陸	人民幣 20,000,000元	—	100%	物流基礎 設施運營
合肥四維港物流 有限公司 <sup>(1)(3)</sup> .....	2019年4月4日 中國／中國大陸	人民幣 13,174,937元	—	75.9%	物流基礎 設施運營
京東京致科技產業 服務(北京) 有限公司* .....	2020年12月24日 中國／中國大陸	人民幣 5,000,000元	—	100%	物流基礎 設施運營
瀋陽迅行物流 有限公司* .....	2018年1月12日 中國／中國大陸	人民幣 10,000,000元	—	100%	物流基礎 設施運營
深圳寶威倉儲服務 有限公司 <sup>(3)*</sup> .....	2021年2月9日 中國／中國大陸	人民幣 300,000,000元	—	100%	物流基礎 設施運營
烏魯木齊曉達物流 有限公司 <sup>(3)*</sup> .....	2018年9月10日 中國／中國大陸	人民幣 10,000,000元	—	100%	物流基礎 設施運營

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 1. 公司及集團資料 — 續

##### 主要子公司資料 — 續

名稱	註冊成立／ 登記地點及 日期以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本	貴公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
西安物興物流 有限公司 <sup>(1)*</sup> .....	2019年4月12日 中國／中國大陸	人民幣 99,000,000元	—	100%	物流基礎 設施運營
義烏世信惠行物流 有限公司 <sup>(2)*</sup> .....	2018年8月28日 中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	—	100%	物流基礎 設施運營
北京京東東鴻管理 諮詢有限公司 <sup>(1)(4)*</sup> ..	2018年12月19日 中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	—	100%	物流基礎 設施管理 及運營服務
JD Logistics Properties Core Fund Manager Ltd. ....	2019年1月16日 開曼群島	0.001美元	—	100%	基金管理
上海京鴻宇企業發展 有限公司 <sup>(2)(3)</sup> .....	2000年6月12日 中國／中國大陸	人民幣 339,671,222元	—	100%	物流基礎 設施管理 及運營服務
廊坊京東聚邦信息 技術有限公司 <sup>(3)*</sup> ..	2017年9月18日 中國／中國大陸	人民幣 95,750,000元	—	100%	數據中心 基礎 設施開發
廊坊千翼千行物流 有限公司 <sup>(2)(3)*</sup> .....	2016年12月1日 中國／中國大陸	人民幣 435,000,000元	—	100%	物流基礎 設施運營
北京北建通成 國際物流 有限公司 <sup>(2)(3)*</sup> .....	2011年12月29日 中國／中國大陸	人民幣 1,235,450,000元	—	100%	物流基礎 設施管理 及運營服務
常州晨星科技產業園 有限公司 <sup>(2)*</sup> .....	2021年2月22日 中國／中國大陸	人民幣 121,310,000元	—	100%	產業園運營 及銷售
天津星穀科技產業園 服務有限公司* .....	2022年5月17日 中國／中國大陸	人民幣 41,300,000元	—	100%	產業園運營 及銷售
天津益海智能科技 有限公司 <sup>(2)(3)*</sup> .....	2021年1月27日 中國／中國大陸	人民幣 270,000,000元	—	100%	物流基礎 設施運營
太原吉行客物流 有限公司 <sup>(2)(3)</sup> .....	2017年10月31日 中國／中國大陸	人民幣 200,000,000元	—	100%	物流基礎 設施運營
上海儲田物流 有限公司* .....	2019年5月13日 中國／中國大陸	人民幣 10,000,000元	—	100%	物流基礎 設施運營

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 1. 公司及集團資料 — 續

##### 主要子公司資料 — 續

名稱	註冊成立／ 登記地點及 日期以及營業地點	已發行普通股／ 註冊股本	貴公司 應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
PT Bangun Eka Logitama <sup>(6)</sup> . . . . .	2016年5月12日 印度尼西亞	375,570,000,000 印尼盾	—	100%	物流基礎 設施運營
APF Property Investments (HK) Limited <sup>(5)(7)</sup> . . . . .	1989年4月28日 香港	263,740,817 港元	—	100%	物流基礎 設施運營
Bright Future Utrecht B.V. . . . .	2016年12月2日 荷蘭	1歐元	—	100%	物流基礎 設施運營
Venus Logistics PropCo 2 Ltd. . . . .	2021年8月25日 澤西島	2,722,868.96 英鎊	—	100%	物流基礎 設施運營
Venus Logistics PropCo 3 Ltd. . . . .	2021年12月9日 澤西島	27,354,902.28 英鎊	—	100%	物流基礎 設施運營

\* 上述公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

- (1) 該實體按照中國公認會計準則（「中國公認會計準則」）編製的截至2023年12月31日止年度的法定財務報表由天職國際會計事務所（特殊普通合夥）審計。
- (2) 該等實體按照中國公認會計準則編製的截至2023年12月31日止年度的法定財務報表由信永中和會計師事務所（特殊普通合夥）審計。
- (3) 該等實體按照中國公認會計準則編製的截至2024年12月31日止年度的法定財務報表由信永中和會計師事務所（特殊普通合夥）審計。
- (4) 該實體按照中國公認會計準則編製的截至2024年12月31日止年度的法定財務報表由天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審計。
- (5) 該實體按照香港財務報告準則會計準則編製的截至2023年12月31日止年度的法定財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審計。
- (6) 該實體按照印度尼西亞財務會計準則編製的截至2023年及2024年12月31日止年度的法定財務報表由普爾萬托·蘇珊蒂與蘇爾賈公共會計師事務所審計。
- (7) 該實體按照香港財務報告準則會計準則編製的截至2024年12月31日止年度的法定財務報表由安永會計師事務所審計。

#### 2. 會計政策

##### 2.1 編製基準

歷史財務資料已根據國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則會計準則編製。在編製有關期間及中期及中期比較財務資料所涵蓋期間的歷史財務資料時，貴集團已提早採納於2025年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則會計準則連同相關過渡條文。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.1 編製基準 — 續

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債以及可轉換優先股(以公允價值計量)除外。持有待售的出售組別以其賬面值及公允價值減出售成本(以較低者為準)列賬(詳述於附註2.3)。歷史財務資料以人民幣列報，除另有說明外，所有數值已約整至最近的千位。

於2025年9月30日，貴集團的流動負債淨額為人民幣26,611百萬元，且其經營活動產生的現金流入淨額為人民幣1,866百萬元，而截至該日止期間，其投資活動及融資活動產生的現金流出淨額分別為人民幣1,459百萬元及人民幣967百萬元。截至2025年9月30日止九個月，貴集團錄得現金及現金等價物減少人民幣560百萬元。

貴集團的流動性主要取決於其維持充足的經營所得現金流入以於債務到期時履行償債義務的能力，以及獲得充足的外部融資以滿足營運資金需求及承擔未來資本支出的能力。

貴集團已實施多項措施以改善其財務狀況及減輕流動性壓力，包括：

- 1) 於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，應付京東集團貸款淨額分別為人民幣15,899百萬元、人民幣19,030百萬元及人民幣14,548百萬元。即使應付貸款淨額被歸類為流動負債，但於有關期間及截至2025年9月30日止九個月，京東集團未曾要求且貴公司預計京東集團不會要求於未來12個月內償還任何有關結餘。
- 2) 於2025年9月30日，貴集團擁有資產總額人民幣925億元，其中人民幣557億元為無抵押資產。於該等無抵押資產中，人民幣408億元為貴集團的投資物業，可利用該等投資物業籌集潛在的外部融資。於2025年9月30日，貴集團擁有來自外部第三方金融機構的未償還資產貸款，未償還總額為人民幣164億元。根據現有貸款協議，貴集團仍有人民幣41億元的未使用貸款額度。該等外部貸款僅按相關資產的價值計算。同時，於2025年9月30日，貴集團已與第三方商業銀行簽訂框架協議，以獲得總計人民幣250億元的意向性融資額度，以用於為資產貸款提供資金支持。資產貸款基於各資產的特徵，包括但不限於位置、開發成本或預期未來租金收入。正如貴集團現有來自外部第三方商業銀行的資產貸款所證明，貴集團可隨時為各項目提供同等規模的外部資產貸款。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.1 編製基準 — 續

貴集團已實施多項措施以改善其財務狀況及減輕流動性壓力，包括：(續)

- 3) 此外，貴集團預計，流動負債頭寸淨額會進一步改善，歸因於(i)經營所得現金，因為貴集團有從經營活動中產生正現金流的良好往績記錄，於2023年及2024年以及截至2025年9月30日止九個月，相關正現金流金額分別為人民幣1,882百萬元、人民幣2,342百萬元及人民幣1,866百萬元；及(ii)未來資本循環戰略，其與貴集團於有關期間及截至2025年9月30日止九個月的實際情況一致。貴集團將繼續通過定期出售項目公司以尋求資本效率最大化，並預計此類定期出售將持續提供現金流入。

貴集團與其股東就上述措施及未來業務計劃保持積極溝通，並已編製未來12個月的現金流量預測。貴公司管理層認為可以獲得足夠的營運資金以為其運營提供資金，並於未來12個月內履行其到期財務義務。因此，貴集團認為此歷史財務資料以持續經營基準編製是為合適。

#### 合併基準

合併財務報表包括貴公司及其子公司於2023年及2024年12月31日以及2024年及2025年9月30日之財務報表。子公司指貴公司所直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當貴集團因參與被投資方的相關活動而享有或有權獲取可變回報，並有能力通過其對被投資方的權力影響該等回報(即賦予貴集團主導被投資方進行相關活動的現有能力的現時權利)，則具有對該實體的控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘貴公司擁有被投資方的投票權或類似權利不足多數，則貴集團於評估其是否擁有被投資方的權力時會考慮所有有關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

子公司的財務報表按與貴公司相同之報告期，並運用一致會計政策編製。子公司業績自貴集團取得控制權之日起合併，並持續合併直至該等控制權終止日期為止。

即使如此處理會導致非控制性權益出現負數結餘，損益及其他綜合收益的各個組成部

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.1 編製基準 — 續

##### 合併基準 — 續

分仍會歸屬於貴集團母公司所有者及非控制性權益。與貴集團成員公司之間交易相關的所有集團內資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均在合併入賬時全額抵銷。

倘事實及情況表明上文所述三項控制因素的一項或多項出現變化，貴集團會重新評估其是否控制被投資方。並無失去控制權的子公司的權益變動按權益交易方式入賬。

倘貴集團失去對子公司的控制權，則其終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控制性權益及外匯波動儲備；並確認任何保留投資的公允價值及於損益中產生的任何盈餘或虧損。貴集團應佔先前已於其他綜合收益確認的部分，按與貴集團直接出售相關資產或負債所必須使用的相同基準重新分類至損益或留存利潤(如適用)。

#### 2.2 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則會計準則

貴集團並未於歷史財務資料中應用以下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。貴集團擬於該等新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則生效時應用該等準則(如適用)。

國際財務報告準則第18號	財務報表的列示和披露 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第19號及其修訂本	無公共責任子公司：披露 <sup>2</sup>
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)	金融工具分類與計量的修訂 <sup>1</sup>
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)	依賴自然條件的電力合約 <sup>1</sup>
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資企業之間的 資產出售或出資 <sup>3</sup>
國際會計準則第21號(修訂本)	折算為惡性通貨膨脹的列報貨幣 <sup>2</sup>
國際財務報告準則會計準則 年度改進 — 第11卷	國際財務報告準則第1號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第7號(修訂本) <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度／報告期間生效

<sup>3</sup> 尚未確定強制生效日期但可供採納

貴集團正就首次應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則所產生的影響進行評估。國際財務報告準則第18號取代國際會計準則第1號財務報表的列示。儘管國際會計準

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.2 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則會計準則 — 續

則第1號的部分章節繼續沿用且僅有少量變動，但國際財務報告準則第18號對損益表提出新的列報要求，包括指定總額及小計。實體須將損益表內的所有收入及支出歸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，並列示兩項新定義的小計。此外，國際財務報告準則第18號亦要求於單一附註中披露管理層所定義的業績指標，並就主要財務報表及附註內資料的分組（匯總及分拆）及位置作出更嚴格的要求。部分原載於國際會計準則第1號的要求已移至國際會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤，該準則已更名為國際會計準則第8號財務報表編製基準。因發佈國際財務報告準則第18號，國際會計準則第7號現金流量表、國際會計準則第33號每股收益及國際會計準則第34號中期財務報告作出了有限但適用範圍廣泛之修訂。此外，其他國際財務報告準則會計準則亦作出少量相應修訂。國際財務報告準則第18號及其他國際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，並允許提前應用。要求追溯應用。根據初步評估，採納國際財務報告準則第18號預期不會對貴集團的經營業績及財務狀況產生任何影響，但會對貴集團財務報表的列報及披露產生影響。除國際財務報告準則第18號外，該等新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則預期不會對貴集團的財務報表產生任何重大影響。

#### 2.3 重大會計政策

##### 於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指貴集團對其有重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資方的財務及營運政策決策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營公司是指共同控制一項安排的參與方對該合營公司的資產淨額享有權利的合營安排。共同控制是指按合同約定分享對一項安排的控制權，並且在相關活動的決策中要求分享控制權的參與方一致同意時才存在。貴集團於聯營公司及合營公司之投資在合併財務狀況表中以權益法按貴集團應佔資產淨額扣除任何減值虧損後列示。

經調整以符合可能存在的任何不同會計政策。

貴集團應佔聯營公司及合營公司的收購後業績及其他綜合收益分別於合併損益及合併其他綜合收益表中入賬。此外，直接對聯營公司或合營公司的權益確認變動時，貴集團於合併權益變動表確認其任何所佔變動（如適用）。貴集團與其聯營公司或合營公司進行交易產生之未變現收益及虧損按貴集團於聯營公司或合營公司之投資抵銷，惟未變現虧損證實是由已轉讓資產減值而產生則除外。收購聯營公司或合營公司所產生之商譽列作貴集團於聯營公司或合營公司之投資之一部分。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 於聯營公司及合營公司的投資 — 續

倘一項對聯營公司的投資成為對合營公司的投資或對合營公司的投資成為對聯營公司的投資，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，倘貴集團失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權，貴集團按公允價值計量及確認任何留存投資。失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權後，聯營公司或合營公司的賬面值與留存投資的公允價值及出售所得款項之間的差額於損益內確認。

當於聯營公司或合營公司之投資分類為持有待售時，則按國際財務報告準則第5號持有待售的非流動資產和終止經營入賬。

##### 企業合併及商譽

企業合併採用收購法入賬。轉讓對價乃按收購日期之公允價值計量，該公允價值為貴集團所轉讓之資產、貴集團對被收購方原所有者所承擔之負債以及貴集團為取得被收購方的控制權而發行的股本權益於收購日期的公允價值總和。就各企業合併而言，貴集團選擇是否按公允價值或被收購方可識別資產淨額的應佔比例，計量於被收購方的非控制性權益。非控制性權益之所有其他組成部分乃以公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括對創造產出能力共同作出重大貢獻的一項投入及實質過程，貴集團認為其已收購一家企業。

貴集團收購一家企業時會根據合同條款、收購日期之經濟狀況及有關條件評估取得的金融資產及承擔的金融負債，以進行適當分類及指定。此包括分離被收購方主合同中的嵌入式衍生工具。

倘企業合併為分階段實現，先前持有的股本權益應按收購日期的公允價值重新計量，產生的任何收益或虧損於損益或其他綜合收益(如適當)中確認。

收購方將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值確認。歸類為資產或負債的或有對價以公允價值計量，其公允價值變動於損益中確認。歸類為權益的或有對價毋須重新計量，隨後結算於權益列賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓對價、已確認非控制性權益金額以及貴集團先前所持被收購方股本權益的任何公允價值總額超出所收購可識別資產及所承擔負債的差額。倘該

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 企業合併及商譽 — 續

對價與其他項目的總和低於所收購資產淨額的公允價值，則差額經重新評估後於損益內確認為議價購買收益。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或倘有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值，則更頻繁地進行減值測試。貴集團於12月31日對其商譽進行年度減值測試。就進行減值測試而言，企業合併中獲得的商譽自收購日期起，被分配至預期將從合併的協同效應中受益的貴集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，不論貴集團其他資產或負債是否被分配至該等單位或單位組別。

減值按對與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)可收回金額進行的評估釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於其賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於隨後期間撥回。

倘商譽已被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)且該單位內的部分業務被出售，則於釐定出售業務的收益或虧損時，與已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。於該等情況下出售的商譽將以出售業務和保留的現金產生單位部分的相對價值為基礎作計量。

##### 公允價值計量

於各報告期末，貴集團按公允價值計量其投資物業、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、可轉換優先股及以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債。公允價值為於計量日市場參與者間於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或如並無主要市場，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為貴集團可進入的市場。資產或負債的公允價值使用市場參與者為資產或負債定價時所採用的假設計量(假設市場參與者以其最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者通過使用該資產的最高及最佳用途，或將該資產出售予將使用其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。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 公允價值計量 — 續

貴集團採用適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值技術，以最大程度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是基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層級輸入數據按下述公允價值層級分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 基於對公允價值計量而言屬重大之直接或間接地可觀察的最低層級輸入數據之估值技術

第三級 — 基於對公允價值計量而言屬重大之不可觀察的最低層級輸入數據之估值技術

對於按經常性基準於財務報表確認之資產及負債，貴集團於各報告期末通過重新評估分類(根據對公允價值計量整體而言有重大影響的最低層級輸入數據)，確定是否於層級間發生轉移。

##### 非金融資產減值

倘存在減值跡象，或須對資產進行年度減值測試時(存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及分類為持有待售的出售組別除外)，資產可收回金額會予以估計。資產可收回金額為該資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本兩者中的較高者，並按個別資產進行釐定，除非該資產並無產生在大部分獨立於其他資產或資產組別的現金流入，則在此情況下，可收回金額按資產所屬的現金產生單位釐定。於測試現金產生單位的減值時，倘可按合理一致的基準分配，部分企業資產(如總部大樓)的賬面值會被分配至單個現金產生單位，否則會被分配至最小現金產生單位組別中。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時，方會確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃按除稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映目前市場對貨幣時間價值以及該資產的獨有風險之評估。減值虧損於其產生期間自損益表內與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末會就是否有跡象顯示之前確認的減值虧損可能已不存在或可能減少作出評估。倘存在該等跡象，可收回金額會予以估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 非金融資產減值 — 續

出現變動時，方可撥回先前確認的資產(商譽除外)減值虧損，惟該金額不得超過於過往年度有關資產無確認減值虧損時釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入其產生期間的損益表。

##### 關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與貴集團有關聯：

(a) 該方為該名人士家族的人士或直系親屬，而該名人士

- (i) 控制或共同控制貴集團；
- (ii) 對貴集團具有重大影響力；或
- (iii) 為貴集團或貴集團母公司的主要管理人員之一；

或

(b) 該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與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、子公司或同系子公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與貴集團均為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一實體為第三方實體的合營公司，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聯的實體就員工利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所述人士對該實體具有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員之一；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母公司提供主要管理人員服務。

##### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當一項物業、廠房及設備分類為持有待售或當其為分類為持有待售的出售組別的一部分時，其毋

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 物業、廠房及設備與折舊 — 續

須折舊並根據國際財務報告準則第5號入賬(詳述於「持有待售的非流動資產及出售組別」的會計政策)。物業、廠房及設備項目的成本包括購買價及任何使資產達至其營運狀況及地點作擬定用途的直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目投產後所產生的支出，如維修及保養費用，一般於其產生期間的損益表中扣除。於符合確認標準的情況下，重大檢查開支會於資產賬面值中資本化為重置資產。倘須分段重置物業、廠房及設備的重要部分，則貴集團會將該等部分確認為有特定使用年期的個別資產，並相應地予以折舊。

折舊按直線法於估計可使用年期撇銷物業、廠房及設備各項目的成本至剩餘價值計算。就此目的使用的主要年利率如下：

<u>類別</u>	<u>主要年折舊率</u>
電子設備	33.3%
機器	5.0%至10.0%
其他	2.5%至33.3%

倘物業、廠房及設備項目中部分之可使用年期不同，該項目之成本按合理基準分配至有關部分，而各部分均單獨折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末審核，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何已初始確認的重要部分)於出售或預期使用或出售有關項目不會產生未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度在損益表確認之出售或報廢的任何收益或虧損為有關資產銷售所得款項淨額與其賬面值之間的差額。

在建工程以成本減任何減值虧損入賬，並不計算折舊。當在建工程竣工及可擬備使用時，其將重新分類至物業、廠房及設備項下之適當類別。

##### 投資物業

投資物業包括持作賺取租金收入及／或資本增值的已竣工物業及在建或重建物業(包括使用權資產)。投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。交易成本包括使物業達到可經營所需狀況的轉讓稅項及法律服務的專業費用。倘達到確認標準，賬面值亦計入於成本產生時替代現有投資物業一部分的替代成本。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 投資物業 — 續

於初始確認後，投資物業按公允價值列賬，反映於各報告期末的市況。投資物業公允價值變動產生的損益於產生期間計入損益表。

投資物業於出售或永久撤離使用且預期自其出售並無產生任何未來經濟利益時終止確認。停用或出售投資物業的任何損益於停用或出售期間於損益表確認。

僅在停止自用或開始經營租賃的證據顯示用途改變時，方向投資物業作出轉撥。

##### 持有待售的非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面值主要通過出售交易而非通過持續使用而收回，則分類為持有待售。在此情況下，資產或出售組別須可按其現狀即時出售，惟須符合出售該等資產或出售組別的一般及慣常條款及出售須具十分把握。所有分類為出售組別的子公司資產及負債重新歸類為持有待售，而不論貴集團於出售後有否保留其於前子公司的非控制性權益。

分類為持有待售的非流動資產及出售組別（投資物業及金融資產除外）以其賬面值及公允價值減出售成本（以較低者為準）計量。分類為持有待售的物業、廠房及設備與無形資產不予折舊或攤銷。

##### 無形資產（商譽除外）

單獨購買的無形資產於初始確認時按成本計量。業務合併中收購的無形資產的成本為於收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。具有有限年期的無形資產隨後在可使用的經濟年期內作攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能減值時進行減值評估。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期和攤銷法至少於各財政年度末進行覆核。

##### 租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約給予權利在一段時間內控制使用已識別資產以換取對價，則合約為或包含租賃。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 租賃 — 續

##### 貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

##### (a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即可使用相關資產的日期)確認。使用權資產以成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃激勵。使用權資產於資產租期或估計可使用年期(以較短者為準)內按直線法折舊。

倘租賃資產的所有權於租期末轉讓予貴集團，或者成本反映購買權的行使，則折舊乃使用資產的估計可使用年期來進行計算。

##### (b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內作出的租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)扣除應收的任何租賃激勵、基於指數或比率的可變租賃付款，以及根據剩餘價值擔保的預期支付的金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴集團行使的購買權的行使價以及終止租賃的罰款付款，前提是租賃條款反映貴集團將行使該終止租賃選擇權。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於導致付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃內含利率無法輕易確定，故貴集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，而所作出的租賃付款有所減少。此外，倘存在修改(即租期變更、租賃付款變更或購買相關資產的選擇權評估的變更)，則租賃負債的賬面值將重新計量。

##### (c) 短期租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於其物流設備的短期租賃(即自開始日期起計之租期為12個月或以下並且不包括購買權的租賃)。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 租賃 — 續

##### *貴集團作為承租人 — 續*

##### (c) 短期租賃 — 續

短期租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

##### *貴集團作為出租人*

當貴集團作為出租人時，其於租賃開始時(或有租賃修改時)將各項租賃分為經營租賃或融資租賃。

貴集團並未轉讓資產所有權附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。租金收入於租期內按直線法列賬，並由於其經營性質，計入損益表之收入。為協商及安排經營租賃而發生的初始直接成本被計入租賃資產的賬面值，並在租期內以租金收入相同的基準確認。

或有租金於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃列賬為融資租賃。

於開始日期，租賃資產的成本按租賃付款及相關付款的現值(包括初始直接成本)資本化，並作為應收款項列示，金額等於租賃投資淨額。有關租賃投資淨額的財務收益於損益表確認，以便於租期內提供不變的週期回報比率。

當貴集團作為轉租出租人時，基於原租賃產生的使用權資產將該轉租賃分類為融資租賃或經營租賃。如果原租賃為短期租賃且貴集團採用資產負債表內確認豁免，則貴集團將該轉租賃分類為經營租賃。

##### 投資及其他金融資產

##### *初始確認及計量*

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量及以公允價值計量且其變動計入損益。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及貴集團管理其業務的模式。除並無重大融資成分或貴集團已應用可行權宜方法不調整重大融資成分影響的

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 投資及其他金融資產 — 續

###### 初始確認及計量 — 續

貿易應收款項外，貴集團初始按公允價值加上(如果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就此應用可行權宜方法的貿易應收款項乃根據國際財務報告準則第15號按照下文「收入確認」所載政策確定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，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。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按以公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

貴集團管理金融資產的業務模式是指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼之而產生。於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產按攤銷成本分類及計量，而於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有的金融資產按以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益分類及計量。並非按上述業務模式持有的金融資產則按以公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

購買或出售須於一般市場規例或慣例確立的期間內交付資產的金融資產，於交易日(即貴集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。

###### 後續計量

金融資產按下列分類進行後續計量：

###### 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以實際利率法計量，並且可能會出現減值。當資產終止確認、予以修改或出現減值時，收益及虧損於損益表中確認。

貴集團按攤銷成本計量的金融資產包括貿易應收款項、計入預付款項內的金融資產、其他應收款項及其他資產。

###### 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產按公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值的淨變動則於損益表確認。

該類別包括貴集團並無不可撤回地選擇以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益分類的衍生工具及股權投資。股權投資股息，亦於付款權確立後，於損益表確認為其他收益。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 金融資產的終止確認

發生以下狀況時，金融資產(或金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分(如適用))會基本被終止確認(即自貴集團合併財務狀況表剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已根據「轉移」安排將其從資產收取現金流量的權利轉讓予第三方，或承擔了向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的義務；及(a)貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)貴集團既未轉讓亦未保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

當貴集團已轉讓其從資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，其評估是否保留該資產所有權的風險及回報，以及在何種程度上保留該資產所有權的風險及回報。當貴集團既未轉讓亦未保留該資產的絕大部分風險及回報，且亦未轉讓該資產的控制權時，貴集團將以其持續參與的範圍內繼續確認所轉移資產。在此情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量應反映貴集團所保留的權利及義務。

對已轉讓資產採用擔保形式的持續參與，以資產原始賬面值及貴集團可能需要償還的最高對價中的較低者計量。

##### 金融資產減值

貴集團就並非以公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約的應付合約現金流量與貴集團預計收取的全部現金流量之間的差額，且以與原始實際利率相若的利率進行貼現。預期現金流量將包括來自出售持有抵押品或來自構成合約條款的其他信貸增級的現金流量。

##### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。對自初始確認以來信用風險並無顯著增加的信用風險敞口而言，預期信貸虧損乃為未來12個月內可能發生的違約事件(12個月的預期信貸虧損)造成的信用虧損提供的。對自初始確認以來信用風險顯著上升的信用風險敞口，無論違約的時間長短(終身預期信貸虧損)，則需要就風險敞口的剩餘使用年期內的預期信貸虧損計提虧損撥備。

於各報告日期，貴集團評估自初始確認以來金融工具的信用風險是否顯著增加。在進行評估時，貴集團將於報告日期金融工具出現違約的風險與於初始確認日金融工具出現違

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 金融資產減值 — 續

###### 一般方法 — 續

約的風險進行比較，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲取的合理有據資料，包括歷史資料及前瞻性資料。

倘合約付款逾期，則貴集團將金融資產視為違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料表明，在計及貴集團所持有的任何增信措施之前，貴集團不可能悉數收回未支付合約金額時，貴集團亦將金融資產視為違約。倘並無合理預期可收回合約現金流量，金融資產將被撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值並按下列階段分類以計量預期信貸虧損，惟貿易應收款項採用下述簡化方法計量。

第一階段 — 金融工具的信用風險自初始確認以來並無顯著增加，其虧損撥備按等同12個月的預期信貸虧損金額計量；

第二階段 — 金融工具的信用風險自初始確認以來顯著增加(但並非信貸減值的金融資產)，其虧損撥備按等同終身預期信貸虧損的金額計量；

第三階段 — 於報告日期為信貸減值的金融資產(但並非購買或原始信貸減值的金融資產)，其虧損撥備按等同終身預期信貸虧損的金額計量。

###### 簡化方法

就並不包含重大融資部分或貴集團採用不調整重大融資部分影響的實用權宜方法的貿易應收款項而言，貴集團採用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，貴集團並無追蹤信用風險的變化，而是於各報告日期根據終身預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團基於其過往信用虧損經驗建立撥備矩陣，並根據債務人及經濟環境的具體前瞻因素作出調整。

對於包含重要融資部分的貿易應收款項及租賃應收款項，貴集團選擇採用簡化方法計算預期信貸虧損，並採用上述政策作為其會計政策。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 金融負債

##### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項(如適用)。

所有金融負債初始按公允價值確認，如屬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貿易及其他應付款項、銀行及其他借款、以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債，以及可轉換優先股。

##### 後續計量

金融負債按下列分類進行後續計量：

##### 以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債包括持作交易的金融負債及於初始確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債。

倘若金融負債為近期回購之目的而產生，則歸類為持作交易。該類別亦包括貴集團訂立的未被指定為國際財務報告準則第9號所界定的對沖關係中的對沖工具的衍生金融工具。除非被指定為有效對沖工具，否則單獨嵌入式衍生工具亦歸類為持作交易。持作交易負債的損益於損益表中確認。損益表內確認的公允價值收益或虧損淨額不包括對這些金融負債收取的任何利息。

初始確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債於初始確認日期且僅在符合國際財務報告準則第9號的標準時指定為該分類。被指定以公允價值計量且其變動計入損益的負債的損益於損益表確認，但貴集團自身的信用風險產生的損益除外，該損益在其他綜合收益中列報，且其後不能重新分類至損益表。損益表內確認的公允價值收益或虧損淨額不包括對這些金融負債收取的任何利息。

##### 按攤銷成本計量的金融負債(貿易及其他應付款項及借款)

初始確認後，貿易及其他應付款項及計息借款隨後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響屬不重大，則按成本列賬。當負債終止確認以及通過實際利率攤銷過程時，收益及虧損於損益表內確認。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 金融負債 — 續

##### 按攤銷成本計量的金融負債(貿易及其他應付款項及借款) — 續

攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價以及屬實際利率不可分割部分的費用或成本計算。實際利率攤銷計入損益表的財務費用。

##### 金融負債的終止確認

金融負債於負債的義務解除或取消或到期時終止確認。

倘現有金融負債由來自同一貸款人的另一項負債以實質不同的條款替代，或現有負債的條款大部分被修訂，則該交換或修訂視為原有負債的終止確認及對新負債的確認，其賬面值之間的差額於損益表內確認。

##### 金融工具的抵銷

倘現時有法定可執行的權利以抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及結算負債，則金融資產及金融負債可予抵銷，且其淨額於財務狀況表內呈報。

##### 可轉換優先股

貴公司發行的A輪及B輪優先股可由A輪及B輪優先股持有人選擇轉換，或在若干事件下自動轉換。A輪及B輪優先股不可贖回，但在滿足若干條件時，貴公司須向A輪及B輪優先股持有人支付股息。該等可轉換優先股的詳情載於歷史財務資料附註28。

A輪及B輪優先股均可依A輪及B輪優先股持有人的意願，於該A輪及B輪優先股發行日期後隨時轉換成已繳足及毋須增繳的普通股，數目通過將A輪及B輪優先股購買價除以當時適用於該A輪及B輪優先股的轉換價而釐定。當貴公司任何股本證券的每股發行價低於A輪及B輪優先股的購買價時，會調整轉換價。

可轉換優先股包括向A輪及B輪優先股持有人派付股息的合同責任，且當可轉換優先股轉換為已繳足及毋須增繳的貴公司普通股時，由於特定情況下，轉換價有上述潛在調整，將轉換的普通股數目並非定數。可轉換優先股以公允價值初始確認。貴集團並未將嵌入式衍生工具與主合同分開記賬，並將可轉換優先股整體指定為以公允價值計量且其變動計入

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 金融工具的抵銷 — 續

##### 可轉換優先股 — 續

損益的金融負債，並將公允價值變動確認於損益表中的「可轉換優先股公允價值變動」內。任何直接應佔交易成本於損益表中確認為財務費用。

##### 存貨

存貨以成本及可變現淨值中的較低者列賬。存貨代表產業園存貨及其他。

擬於開發完成後出售的開發中物業以及竣工待售物業分類為流動資產。除了租賃土地部分按成本模式根據使用權資產的會計政策計量外，開發中物業／竣工待售物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本根據特定識別基準釐定，包括分配已產生的相關開發支出及(如適用)已變現借貸成本。開發中物業的可變現淨值乃參照正常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及進行銷售所需估計成本而釐定。竣工待售物業的可變現淨值乃參照正常業務過程中的估計售價減進行銷售所需估計成本而釐定。

除待售物業以外的存貨成本乃按加權平均成本法釐定。可變現淨值則按估計售價減完成及出售時所產生的任何估計成本釐定。

##### 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和銀行存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微且為滿足短期現金承諾而持有的通常在三個月內到期的短期高流動性存款。

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款以及上文界定的短期存款(扣減須按要求償還並構成貴集團現金管理組成部分的銀行透支)。

##### 撥備

倘因過往事件須承擔現時義務(法定或推定)，而履行該義務很有可能導致未來資源外流，且該義務所涉金額能夠可靠估計，則確認撥備。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 撥備 — 續

當貴集團預計一項撥備的部分或全部將得到償還時，該償還款項將僅於幾乎可以確定發生時被確認為一項單獨資產。與撥備有關的開支經扣除任何償還款項後於損益表列報。

倘折現影響重大，則確認撥備的金額為預期履行義務所需未來支出於各報告期間末的現值。折現現值隨時間流逝而增加的金額計入損益表中的財務費用。

##### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。並非於損益確認的項目的相關所得稅不會於損益確認，而於其他綜合收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債根據截至各報告期間末已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），並考慮到貴集團經營所在國家現行的詮釋及慣例，按預計可自稅務部門收回或應付稅務部門的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於各報告期間末資產及負債之稅務基準與其就財務申報而言之賬面值之一切暫時性差異作出撥備。

所有應課稅暫時性差異應確認為遞延稅項負債，惟：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併交易中初始確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損且不產生同等的應課稅及可抵扣暫時性差異；及
- 對於與投資子公司、聯營公司及合營公司有關的應課稅暫時性差異，倘能夠控制撥回暫時性差異的時間，且於可預見將來可能不會撥回暫時性差異。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差異及承前的尚未動用的稅項抵免以及任何尚未動用的稅項虧損予以確認。遞延稅項資產於很有可能以應課稅利潤抵銷可扣減暫時性差異，及可動用承前的尚未動用的稅項抵免及尚未動用的稅項虧損的情況下，方會予以確認，惟：

- 與可扣稅暫時性差異有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認資產或負債而產生，且於交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損且不產生同等的應課稅及可抵扣暫時性差異；及

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 所得稅 — 續

- 對於與投資子公司、聯營公司及合營公司有關的可扣稅暫時性差異，遞延稅項資產僅於暫時性差異會在可預見將來撥回且有可用以抵銷暫時性差異的應課稅利潤時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間末審閱，倘不再可能有足夠應課稅利潤可以運用全部或部分遞延稅項資產，則相應調減。未確認的遞延稅項資產於各報告期間末重新評估，如可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產，則確認相關的金額。

遞延稅項資產與負債乃按預期在變現資產或償還負債的期間適用的稅率，根據於各報告期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

僅當貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同應稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

##### 全球反侵蝕稅基規則(「GloBE規則」或「第二支柱規則」)

2021年12月，經濟合作與發展組織(「經合組織」)實施了GloBE規則，制定全球最低稅規則，旨在確保集團年收入達到750百萬歐元或以上的大型跨國企業就其所有經營國家的利潤按15%的最低有效稅率繳稅。各國亦可實施本國最低稅制度。貴集團須繳納所得稅的若干司法管轄區已頒佈了全球最低稅規則。為提供第二支柱規則稅務合規及行政負擔的過渡性減免，經合組織實施了適用於自截至2024年12月31日止年度起至截至2026年12月31日止年度的過渡期間的過渡性國別報告安全港框架。

截至2024年12月31日止年度及截至2025年9月30日止九個月，貴集團在第二支柱規則生效的若干司法管轄區開展業務。截至2024年12月31日止年度及截至2025年9月30日止九個月，貴公司採取措施評估其面臨的第二支柱最低稅風險且並無重大補足稅。貴集團將繼續評估第二支柱規則對其未來財務表現的影響。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 政府補助

倘能合理確定將可收取政府補助並符合所有附帶條件，則按公允價值確認政府補助。倘補助與開支項目有關，則會有系統地在擬補償的成本支銷的期間將該補助確認為收益。

若補助與資產有關，其公允價值計入遞延收益賬，並於有關資產的預計可使用年期內，按等額年度分期撥至損益表，或自資產賬面值扣減，並以經扣減折舊費用形式撥至損益表。

##### **收入確認**

##### 客戶合同收入

客戶合同收入於商品或服務控制權按反映貴集團預期有權就交換該等商品或服務收取的對價金額轉移至客戶時確認。貴集團認為，由於貴集團於轉讓商品或服務予客戶前通常擁有該等商品或服務的控制權，因此其於所有收益安排中擔任主要責任人。下述具體確認標準亦須滿足方可確認收益。

##### *(a) 管理服務*

就基礎管理費、資產管理費及開發管理費而言，履約義務於提供服務的過程中得以履行。就租賃服務費而言，由於只有在成功提供租賃服務後客戶才能獲得和消費貴集團提供的利益，因此履約義務在成功進行租賃服務後的某個時間點履行。

##### *(b) 物業銷售*

對於物業控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合同，收入於客戶取得竣工物業的實際管有權或合法業權，貴集團已有現時收款權並可能收到對價時確認。

##### *(c) 光伏發電收入*

履約義務在電力傳輸時履行，並根據傳輸的光伏發電電量和適用的固定資費率進行衡量。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 其他來源之收入

##### (a) 租金收入

投資物業的經營租約所產生的租金收入，在租期內按直線法核算並計入收入。

##### (b) 利息收入

利息收入乃採用將金融工具於其預計年期或適當的較短期間估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率，使用實際利率法按應計基準確認。

##### (c) 股息收入

股息收入於股東收取付款的權利已確立、股息相關的經濟利益極可能流入貴集團且股息金額能可靠地計量時確認。

##### 合約負債

合約負債於貴集團轉讓相關商品或服務前在收到客戶付款或到期支付時(以較早者為準)確認。合約負債於貴集團履行合約(即向客戶轉讓相關商品或服務的控制權)時確認為收入。

##### 股份支付費用

於2021年推出如下所述的京東智能產發股份有限公司股權激勵計劃之前，貴集團並無其自身的股權激勵計劃。股份支付獎勵乃根據京東集團的一項股權激勵計劃(「京東集團股權激勵計劃」)授予貴集團合資格員工及非員工。合併財務報表包括根據貴集團員工及非員工參與京東集團股權激勵計劃的情況於京東集團記錄的開支的分配。京東集團向貴集團的合資格員工及非員工授予其基於服務的限制性股份單位及購股權，這被視為京東集團的視同出資，並於貴集團合併財務狀況表內股份支付費用儲備中列賬。

於2021年，貴集團推出員工股權激勵計劃(「員工股權激勵計劃」)。

##### 以權益結算的股份支付交易

向員工及提供類似服務的他人給予以權益結算的股份支付乃於授出日期按權益工具的公允價值計量。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 股份支付費用 — 續

##### 以權益結算的股份支付交易 — 續

以權益結算的交易成本連同權益的相應升幅會於達到表現及／或服務條件的期間於員工福利開支內確認。於各報告期間末直至歸屬日期就以權益結算的交易確認的累計開支，反映已屆滿歸屬期限的程度及貴集團對最終將歸屬的權益工具數目的最佳估計。在某一期間損益表內的扣除或入賬反映累計開支於期初與期末確認時的變動。

釐定獎勵於授出日期的公允價值時並無考慮服務及非市場表現條件，惟作為貴集團對最終將歸屬的權益工具數目的最佳估計的一部分，將評估達成條件的可能性。

因未能達致非市場表現及／或服務條件而最終未能歸屬的獎勵不會確認開支。

與員工以外的各方進行的以權益結算的股份支付交易以收到的商品或服務的公允價值計量，除非無法可靠地估計公允價值，在這種情況下則以授予的權益工具的公允價值（於實體獲得商品或交易對手提供服務的當日計量）計量。收到的商品或服務的公允價值確認為開支（除非商品或服務合資格確認為資產）。

倘權益結算獎勵的條款經修訂而獎勵的原有條款已達成，則最少須確認猶如條款並無修訂的開支。此外，倘任何修訂導致股份支付費用於修訂日期計量的公允價值總額有所增加或對員工有利，則就該等修訂確認開支。

倘若權益結算獎勵被註銷（不包括因不符合歸屬條件被沒收而註銷的授予），應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未就獎勵確認的開支，均應立刻確認。此包括於貴集團或員工的控制範圍內的非歸屬條件並未達成的任何獎勵。然而，若授予新獎勵代替已註銷的獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷的獎勵及新獎勵，均應被視為原獎勵的變更，一如前段所述。

##### 其他員工福利

##### 退休金計劃

貴集團於中國大陸開展經營的子公司的員工須參與當地市政府管理的中央養老金計劃。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### *其他員工福利 — 續*

##### *退休金計劃 — 續*

該等子公司須向中央退休金計劃繳納一定比例的薪資成本。根據中央退休金計劃規則，供款於應付時計入損益表。

##### *短期員工福利*

短期員工福利責任乃按未貼現基準計算，並於提供有關服務時列為開支。

##### *住房公積金及其他社會保險*

貴集團已根據中國相關法律法規為其員工參與界定社會保障供款計劃，其中包括住房公積金、基本醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險。貴集團按月作出住房公積金及其他社會保險供款。該等供款按累計基準計入損益。貴集團並無超出所作供款的其他責任。

##### 法定儲備

根據《中華人民共和國公司法》及中國有限責任子公司的組織章程細則條文，該等公司須將扣除以往年度累計虧損後的純利先行撥款予彼等各自的法定盈餘公積金及任意公積金，其後方可分配予擁有人。分配予法定盈餘公積金的百分比為10%。撥入任意公積金的數額由該等公司的權益擁有人決定。當法定盈餘公積金結餘達到註冊資本50%時即毋須撥款。法定盈餘公積金及任意公積金可撥作企業的資本，惟剩餘法定盈餘公積金不得少於註冊資本的25%。

##### 借款成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產（即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產）的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。所有其他借款成本於產生期間計為費用。借款成本包括實體借用資金產生的利息及其他成本。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 報告期後事項

如果貴集團於報告期間之後但於獲許可發行之日前收到關於報告期間末存在的狀況的資料，其將評估該資料是否影響其在財務報表中確認的金額。貴集團將調整其財務報表中確認的金額，以反映於報告期間後發生的任何調整事項，並根據新資料更新與該狀況有關的披露。對於報告期間後發生的非調整事件，貴集團將不變更其財務報表中確認的金額，但將披露該非調整事項的性質及其對財務影響的估計，或在適用的情況下披露無法作出此類估計的聲明。

##### 股息

末期股息於股東在股東大會上批准時確認為負債。

##### 外幣

該等財務報表以人民幣呈列。由於貴公司的主要活動及交易以美元計值，故其功能貨幣為美元。貴集團內之各實體自行釐定其功能貨幣而各實體財務報表之項目以功能貨幣列值。貴集團旗下實體記錄之外幣交易初步按交易日現行各自之有關功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按各報告期間末功能貨幣的匯率折算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益表確認。

除指定作貴集團海外業務投資淨額對沖部分的貨幣項目外，結算或換算貨幣項目產生的差額於損益表確認。所產生的差額會於其他綜合收益中確認直至投資淨額出售為止，於此時，累積金額會於損益表重新分類。該等貨幣項目匯兌差額應佔的稅項支出及進賬亦記入其他綜合收益。

按歷史成本計量之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。以公允價值計量之外幣非貨幣項目則採用釐定公允價值日期之匯率換算。換算以公允價值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損視為等同於確認該項目公允價值變動的收益或虧損（即公允價值收益或虧損於其他綜合收益或損益確認的項目的換算差額，亦分別於其他綜合收益或損益確認）。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 2. 會計政策 — 續

#### 2.3 重大會計政策 — 續

##### 外幣 — 續

在確定與預付對價相關的非貨幣資產或非貨幣負債終止確認的相關資產、開支或收入的初始確認匯率時，首次交易日期為貴集團初始確認源自預付對價的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。若有多項預付收付款時，貴集團確定每項預付對價收付款的交易日期。

貴集團若干境外子公司的功能貨幣主要為人民幣以外的貨幣。於各報告期間末，該等實體的資產及負債按各報告期間末當時的匯率換算為人民幣，而其損益表及綜合收益表則按交易日現行匯率的近似匯率換算為人民幣。

因此而產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認並在匯兌波動儲備中累計，惟歸因於非控制性權益的差額除外。於出售海外業務時，與該特定外國業務有關的儲備中的累積金額於損益表確認。

收購海外業務產生的任何商譽及對收購時所產生資產及負債賬面值作出的任何公允價值調整被視為海外業務的資產及負債並按收市匯率換算。

就合併現金流量表而言，海外子公司的現金流量按現金流量發生當日的匯率換算為人民幣。海外子公司年內經常發生的現金流量則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

### 3. 重大會計判斷及估計

編製貴集團財務報表需要管理層作出影響收入、開支、資產與負債的呈報金額及其隨附披露以及或有負債的披露事宜的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性或會導致日後須對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

##### 判斷

管理層在實施貴集團會計政策的過程中，除有關估計外，亦作出下列對財務報表中確認的數額有最重大影響的判斷：

##### 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業物業租賃合同。基於對相關安排條款和條件的評估，例如租賃期不構成商業物業經濟年限的主要部分，以及最低租賃付款額的現值不等於

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 3. 重大會計判斷及估計 — 續

#### 判斷 — 續

##### *物業租賃分類 — 貴集團作為出租人 — 續*

該商業物業的實質上全部公允價值，貴集團認定該類合同實質上保留了該等所租出物業的所有權附帶的所有重大風險和報酬，並將合同作為經營租賃入賬。

##### *遞延稅項資產*

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損予以確認，惟以可能獲得用以抵銷該等虧損的應課稅溢利為限。根據可能的時間和未來應課稅溢利的水平，以及未來稅項規劃策略，需要管理層作出重大判斷，以確定可確認的遞延稅項資產的金額。

##### *預扣稅的遞延稅項負債*

根據中國《企業所得稅法》，於中國大陸成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅（若中國大陸與外國投資者所在的司法管轄區訂有稅收協定，或可應用較低預扣稅稅率）。於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，概無就貴集團於中國大陸成立的子公司和合營公司的未匯出盈利（須繳納預扣稅者）而應付的預扣稅確認任何遞延稅項。概無就源自中國大陸子公司的可供分派留存利潤計提遞延稅項，原因是貴集團能夠控制撥回暫時性差異的期間，且暫時性差異可能不會於可預見未來撥回。

##### *釐定遞延稅項時，以公允價值列賬的投資物業假設以銷售或是使用方式收回其價值*

貴集團釐定該等遞延稅項負債及遞延稅項資產乃根據按公允價值列賬的投資物業是以使用而非出售方式收回的假設確認。進一步詳情載於歷史財務資料附註27。

##### 估計不確定性

於各報告期間未有極大風險導致須對下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的與未來有關的主要假設以及估計不確定性的其他主要來源概述如下：

##### *物業、廠房及設備項目的可使用年期及剩餘價值*

貴集團管理層釐定貴集團的物業、廠房及設備的估計使用年期及有關折舊費用。此估計以相似性質及功能之物業、廠房及設備過往經驗之實際可使用年期為基準。倘使用年期短於先前的估計年期，管理層將上調折舊費用，或撇銷或撇減技術上已過時或已報廢或出

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 3. 重大會計判斷及估計 — 續

#### 估計不確定性 — 續

##### 物業、廠房及設備項目的可使用年期及剩餘價值 — 續

售的非戰略性資產。實際經濟年期可能不同於估計可使用年期。定期審查可能導致可折舊年期的變更，從而導致未來期間的折舊費用。詳情載於歷史財務資料附註13。

##### 可轉換優先股的公允價值

貴公司所發行的可轉換優先股並無於活躍市場買賣，而相關公允價值則採用估值技術釐定。貴集團採用市場法釐定貴公司的相關股權價值，並採用期權定價法及權益分配模型釐定可轉換優先股的公允價值。有關關鍵假設及關鍵輸入值的詳情載於附註28。

##### 投資物業的公允價值

在欠缺類似物業在活躍市場上的現行價格的情況下，貴集團考慮來自多個來源的資料，包括：

- (1) 不同性質、狀況或地點或受限於不同的租約或其他合約的物業在活躍市場上的現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (2) 類似物業於活躍程度稍遜市場的最近期價格，並作出調整以反映自交易按有關價格進行的日期起出現的任何經濟狀況變動；及
- (3) 根據對未來現金流量所作的可靠估計而得出的貼現現金流量預測，以任何現有租約及其他合約的條款及(在可能情況下)外在證據(例如地點及狀況相同的類似物業的現行市場租金)作為支持理據，並採用足以反映當時市場對現金流量的金額及時機的不確定因素所作評估的貼現率。

進一步詳情(包括用於公允價值計量的關鍵假設及敏感性分析)載於歷史財務資料附註16。

##### 金融工具的公允價值

如果金融工具的市場不活躍，貴集團使用估值技術估計公允價值。估值技術包括在知情方和自願方之間的公平市場交易中使用近期價格(如有)，並參考當前基本相同的另一種工具的公允價值，或貼現現金流量分析和期權定價模型。在可行的範圍內，估值技術最大限度地利用市場數據。然而，在沒有市場數據的情況下，管理層需要對該等無法觀察到的市場數據作出估計。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 3. 重大會計判斷及估計 — 續

#### 估計不確定性 — 續

##### *非金融資產(商譽除外)減值*

貴集團於各報告期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否有任何減值跡象。當有跡象表明其賬面值不可回收時，則須對其他非金融資產進行減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公允價值減去出售成本及使用價值兩者中的較高者)時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按以公平基準就類似資產進行具有約束力的銷售交易可得數據，或可觀察所得市價減出售資產的增量成本得出。當計算使用價值時，管理層須估計預期未來來自資產或現金產生單位的現金流量，同時選擇適當的貼現率計算該等現金流量的現值。管理層於各報告期間末重新評估該項估計。

##### *貿易應收款項預期信貸虧損撥備*

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於就擁有類似虧損模式的不同客戶分部組別的逾期日數計算。撥備矩陣最初基於貴集團過往觀察到的違約率。貴集團將校準矩陣以使用前瞻性資料調整歷史信用虧損經驗。舉例而言，如果預測經濟狀況(例如國內生產總值)預期將於未來一年轉差而可能導致製造業之違約數目增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，對過往觀察到的違約率進行更新並對前瞻性估計的變動進行分析。

對過往觀察到的違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性的評估是一項重要的估計。預期信貸虧損的金額容易受到環境變化和預測經濟狀況的影響。貴集團之歷史信用虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於日後之實際違約情況。有關貴集團貿易應收款項預期信貸虧損的資料披露於歷史財務資料附註20。

##### *商譽減值*

貴集團至少每年確定商譽是否發生減值。減值按對與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)可收回金額進行的評估釐定。釐定可收回金額需要估計現金產生單位或現金產生單位組別的使用價值或其公允價值減出售成本。估計使用價值需要貴集團估計預期未來來自現金產生單位的現金流量，且亦需選擇適當的貼現率計算該等現金流量的現值。貴集團估計公允價值減出售成本時，須從市場參與者的角度對一連串現金流量進行估計，並選擇市場衍生的貼現率以確立現金流量的現值。於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 3. 重大會計判斷及估計 — 續

##### 估計不確定性 — 續

##### 商譽減值 — 續

日，商譽賬面值為人民幣1,465,593,000元、人民幣1,465,593,000元及人民幣1,465,593,000元。進一步詳情載於歷史財務資料附註14。

#### 4. 經營分部資料

貴集團的主要經營決策者(即「首席執行官」)就分配資源及評估貴集團的整體表現作出決策時，會審閱合併業績，且概無向首席執行官提供其他獨立財務資料。因此，貴集團只有一個報告分部。

##### 地區資料

##### (a) 來自客戶的收入

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
中國大陸.....	2,576,073	3,049,523	2,244,040	2,525,622
境外.....	291,937	367,381	234,049	476,734
總收入.....	<u>2,868,010</u>	<u>3,416,904</u>	<u>2,478,089</u>	<u>3,002,356</u>

上述持續經營業務的收入資料乃基於客戶所在位置。

##### (b) 非流動資產

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
中國大陸.....	74,578,853	70,170,242	69,453,544
境外.....	8,410,302	12,889,175	16,021,580
非流動資產總額.....	<u>82,989,155</u>	<u>83,059,417</u>	<u>85,475,124</u>

上述持續經營業務的非流動資產資料乃基於資產所在位置，不包括金融工具與遞延稅項資產。

##### 有關主要客戶的資料

於各有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，收入分別為人民幣1,197,824,000元、人民幣1,364,653,000元、人民幣1,028,739,000元及人民幣960,299,000元源自向京東集團同系子公司提供服務。

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 5. 收入、其他收入及收益／(虧損)淨額

##### (a) 收入

貴集團的收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
租金收入.....	2,540,029	3,077,292	2,239,013	2,523,086
客戶合同收入.....	327,981	339,612	239,076	479,270
合計.....	<u>2,868,010</u>	<u>3,416,904</u>	<u>2,478,089</u>	<u>3,002,356</u>

##### 客戶合同收入

##### (i) 分拆收入資料

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
<b>商品或服務類別</b>				
管理費收入.....	317,210	323,769	226,819	209,028
物業銷售.....	—	—	—	257,516
光伏發電收入.....	10,771	15,843	12,257	12,726
合計.....	<u>327,981</u>	<u>339,612</u>	<u>239,076</u>	<u>479,270</u>
<b>確認收入的時間</b>				
隨時間轉移的服務.....	311,029	321,327	224,377	208,178
在某個時間點轉移的服務.....	6,181	2,442	2,442	850
在某個時間點轉移的商品.....	10,771	15,843	12,257	270,242
合計.....	<u>327,981</u>	<u>339,612</u>	<u>239,076</u>	<u>479,270</u>
<b>區域市場</b>				
中國大陸.....	251,461	252,778	194,354	431,847
境外.....	76,520	86,834	44,722	47,423
合計.....	<u>327,981</u>	<u>339,612</u>	<u>239,076</u>	<u>479,270</u>

下表列示於報告期初計入合約負債的於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月確認的收入金額。

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
於報告期初計入合約負債的已確認收入				
物業銷售.....	—	—	—	212,910
合計.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>212,910</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 5. 收入、其他收入及收益／(虧損)淨額 — 續

##### (a) 收入 — 續

##### 客戶合同收入 — 續

##### (ii) 履約義務

有關貴集團履約義務的資料概述如下：

##### 管理費收入

就基礎管理費、資產管理費及開發管理費而言，履約義務於提供服務的過程中得以履行。就租賃服務費而言，由於只有在成功提供租賃服務後客戶才能獲得和消費貴集團提供的利益，因此履約義務在成功進行租賃服務後的某個時間點履行。

##### 物業銷售

對於在某一時間點轉讓物業控制權的物業開發及銷售合同，在客戶取得已竣工物業的實際管有或法定所有權，且貴集團擁有現時收款權及可能收取對價時確認收入。

##### 光伏發電收入

履約義務在電力傳輸時履行，並根據傳輸的光伏發電電量和適用的固定資費率進行衡量。

於有關期間末以及2024年及2025年9月30日，分配至餘下履約義務(未履行或部分未履行)的交易價款金額如下：

	於12月31日		於9月30日	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
預計將確認為收入的金額：				
一年內.....	62,679	310,857	234,176	467,221
一年後.....	<u>1,039,761</u>	<u>1,809,256</u>	<u>1,645,610</u>	<u>1,649,141</u>
合計.....	<u>1,102,440</u>	<u>2,120,113</u>	<u>1,879,786</u>	<u>2,116,362</u>

分配至餘下履約義務的交易價款金額預計將確認為與基礎管理服務及物業銷售有關的收入。上文所披露的金額不包括受限制的可變對價。

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

5. 收入、其他收入及收益／(虧損)淨額 — 續

(b) 其他收入及收益／(虧損)淨額

貴集團其他收入及收益／(虧損)淨額分析如下：

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2023年	2024年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
投資物業及持有待售資產的					
公允價值變動 .....		(1,750,620)	(1,615,780)	(1,637,220)	(863,461)
出售子公司的收益 .....	35	270,660	507,825	163,948	40,063
處置合營公司的虧損 .....		—	(25,113)	(25,069)	—
以公允價值計量且其變動					
計入損益的金融資產及					
負債的公允價值變動 .....		(29,655)	725	1,376	3,566
利息收入 .....		36,938	55,634	42,950	43,727
匯兌損益淨額 .....		(26,652)	71,261	(38,812)	(122,018)
政府補助* .....		324,513	202,391	150,808	73,802
賠償費用 .....		—	(184,259)	(183,937)	—
其他投資物業虧損** .....	16	—	(211,704)	—	—
其他淨額 .....		(54,838)	(17,041)	(18,963)	33,917
其他收入及收益／(虧損)淨額					
合計 .....		<u>(1,229,654)</u>	<u>(1,216,061)</u>	<u>(1,544,919)</u>	<u>(790,404)</u>

\* 貴公司已就發展物流基礎設施收取多項政府補助。已收取但尚未滿足相關條件的政府補助於財務狀況表的遞延收益中入賬。並無與該等補助有關的未滿足條件。

\*\* 其他投資物業虧損為因一次性事故所導致的虧損。

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

6. 稅前虧損

貴集團的稅前虧損已扣除／(計入)以下各項：

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2023年	2024年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
已提供服務成本 .....		844,468	1,029,177	761,102	771,505
光伏發電成本 .....		4,946	7,573	5,958	6,061
物業銷售成本 .....		—	—	—	186,771
營業成本 .....		849,414	1,036,750	767,060	964,337
京東集團提供的服務 .....	(a)	75,098	93,883	62,655	66,951
其他稅項開支 .....	(c)	407,267	468,229	347,539	332,100
使用權資產折舊 .....	15(a)、(d)	644	1,364	805	1,197
物業、廠房及設備折舊 .....	13、(d)	19,774	89,711	66,471	66,405
物業、廠房及設備減值虧損 ..	13	324,554	—	—	—
審計師酬金 .....		3,246	2,749	1,619	1,777
其他專業及諮詢費 .....		96,889	100,910	63,829	75,091
員工福利開支(包括董事及 最高行政人員薪酬)：	(b)、(e)				
薪金、工資及獎金 .....		183,739	213,491	155,825	173,103
股份支付費用 .....	33	33,258	32,678	23,853	28,438
退休金計劃供款 .....		13,487	16,765	12,118	14,670
合計 .....		230,484	262,934	191,796	216,211
可轉換優先股公允價值 變動 .....	28	196,549	334,571	173,449	60,050

附註：

- (a) 於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，京東集團提供的服務分別為人民幣15,359,000元、人民幣29,379,000元、人民幣21,667,000元及人民幣25,861,000元計入合併損益表之營業成本。
- (b) 於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，員工福利開支分別為人民幣136,511,000元、人民幣128,758,000元、人民幣92,032,000元及人民幣111,246,000元計入合併損益表之營業成本。
- (c) 於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，其他稅項開支分別為人民幣392,454,000元、人民幣454,697,000元、人民幣335,102,000元及人民幣325,132,000元計入合併損益表之營業成本。
- (d) 於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，物業、廠房及設備以及使用權資產折舊分別為人民幣18,557,000元、人民幣89,466,000元、人民幣66,057,000元及人民幣65,374,000元計入合併損益表之營業成本。
- (e) 與貴集團相關的員工福利開支總額包括貴集團員工的員工福利開支，於「員工福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)」行列項目中確認；及於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，京東集團計提的員工福利開支人民幣39,335,000元、人民幣61,462,000元、人民幣44,321,000元及人民幣49,666,000元，計入「京東集團提供的服務」。

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 7. 財務費用

附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
應付京東集團的貸款淨額利息...	493,536	801,973	574,803	507,362
外部銀行貸款和借款利息.....	806,671	727,286	537,688	539,509
租賃負債利息.....	10,480	6,206	5,450	3,029
擔保協議服務費.....	163,227	1,347	1,345	—
	<u>1,473,914</u>	<u>1,536,812</u>	<u>1,119,286</u>	<u>1,049,900</u>
減：資本化的利息.....	(117,369)	(137,483)	(107,528)	(60,312)
合計.....	<u>1,356,545</u>	<u>1,399,329</u>	<u>1,011,758</u>	<u>989,588</u>

於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，用於確定符合資本化條件的財務費用金額的資本化率分別為4.72%、4.36%、4.41%及3.11%。

#### 8. 董事及最高行政人員薪酬

於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，董事及最高行政人員薪酬如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
袍金.....	—	—	—	—
其他酬金：				
薪金、津貼及實物福利.....	2,899	4,289	3,211	4,344
績效獎金.....	1,413	1,715	1,286	1,185
股份支付費用.....	10,625	4,414	3,392	2,770
退休金計劃供款.....	130	211	156	165
小計.....	<u>15,067</u>	<u>10,629</u>	<u>8,045</u>	<u>8,464</u>
合計.....	<u>15,067</u>	<u>10,629</u>	<u>8,045</u>	<u>8,464</u>

於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，根據京東集團及貴公司的股權激勵計劃，若干董事就其對貴集團的服務獲授股份獎勵，詳情載於歷史財務資料附註33。該等限制性股份單位及購股權的公允價值乃於授出日期釐定，並已於歸屬期在損益表內確認，且計入歷史財務資料的金額已被載入上文董事及最高行政人員薪酬披露。

##### (a) 獨立非執行董事

於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，貴公司於任何時候均無獨立非執行董事。於本報告日期，貴公司已確認趙廉慧先生、姚珏女士及Anthony John Steains先生為貴公司獨立非執行董事。

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

8. 董事及最高行政人員薪酬 — 續

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

	薪金、津貼 及實物福利	績效獎金	股份 支付費用	退休金 計劃供款	合計
	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
2023年12月31日					
執行董事					
曹冬(首席執行官)(1).....	650	398	883	33	1,964
胡偉(首席執行官)(2).....	941	201	7,559	31	8,732
李剛(3).....	584	218	704	33	1,539
邵帥(4).....	724	596	1,384	33	2,737
非執行董事					
劉強東(5).....	—	—	—	—	—
許冉(6).....	—	—	68	—	68
何成鋒(7).....	—	—	27	—	27
吳凱盈(10).....	—	—	—	—	—
Joseph Raymond Gagnon(8) ..	—	—	—	—	—
張其奇(9).....	—	—	—	—	—
合計.....	<u>2,899</u>	<u>1,413</u>	<u>10,625</u>	<u>130</u>	<u>15,067</u>

	薪金、津貼 及實物福利	績效獎金	股份 支付費用	退休金 計劃供款	合計
	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
2024年12月31日					
執行董事					
曹冬(首席執行官)(1).....	1,591	655	1,491	79	3,816
李剛(3).....	1,236	420	857	66	2,579
邵帥(4).....	1,462	640	1,581	66	3,749
非執行董事					
劉強東(5).....	—	—	—	—	—
許冉(6).....	—	—	410	—	410
何成鋒(7).....	—	—	75	—	75
Joseph Raymond Gagnon(8) ..	—	—	—	—	—
張其奇(9).....	—	—	—	—	—
合計.....	<u>4,289</u>	<u>1,715</u>	<u>4,414</u>	<u>211</u>	<u>10,629</u>

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

8. 董事及最高行政人員薪酬 — 續

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員 — 續

	薪金、津貼 及實物福利	績效獎金	股份 支付費用	退休金 計劃供款	合計
	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
2024年9月30日(未經審計)					
執行董事					
曹冬(首席執行官)(1).....	1,170	491	1,131	58	2,850
李剛(3).....	945	315	677	49	1,986
邵帥(4).....	1,096	480	1,238	49	2,863
非執行董事					
劉強東(5).....	—	—	—	—	—
許冉(6).....	—	—	289	—	289
何成鋒(7).....	—	—	57	—	57
Joseph Raymond Gagnon (8)...	—	—	—	—	—
張其奇(9).....	—	—	—	—	—
合計.....	3,211	1,286	3,392	156	8,045
2025年9月30日(未經審計)					
執行董事					
曹冬(首席執行官)(1).....	1,762	919	1,299	63	4,043
李剛(3).....	932	261	314	51	1,558
邵帥(4).....	1,640	—	432	51	2,123
陳若煜(首席執行官)(11) ..	10	5	3	—	18
非執行董事					
劉強東(5).....	—	—	—	—	—
許冉(6).....	—	—	681	—	681
何成鋒(7).....	—	—	41	—	41
Joseph Raymond Gagnon (8)...	—	—	—	—	—
張其奇(9).....	—	—	—	—	—
合計.....	4,344	1,185	2,770	165	8,464

- (1) 曹冬獲委任為貴公司執行董事，自2023年6月24日至2025年9月27日生效。
- (2) 胡偉獲委任為貴公司執行董事，由2021年3月31日至2023年6月24日生效。
- (3) 李剛獲委任為貴公司執行董事，自2023年6月24日起生效。
- (4) 邵帥獲委任為貴公司執行董事，自2023年6月24日起生效。
- (5) 劉強東獲委任為貴公司非執行董事，自2021年3月31日起生效。
- (6) 許冉獲委任為貴公司非執行董事，自2021年3月31日起生效。
- (7) 何成鋒獲委任為貴公司非執行董事，自2021年3月31日起生效。
- (8) Joseph Raymond Gagnon獲委任為貴公司非執行董事，自2021年3月31日起生效。
- (9) 張其奇獲委任為貴公司非執行董事，自2023年3月29日起生效。
- (10) 吳凱盈獲委任為貴公司非執行董事，由2021年3月31日至2023年3月29日生效。
- (11) 陳若煜獲委任為貴公司執行董事，自2025年9月29日起生效。

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

8. 董事及最高行政人員薪酬 — 續

(b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員 — 續

於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，概無有關董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬員工

截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，貴集團五名最高薪酬員工人數的分析如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年 (未經審計)	2025年 (未經審計)
董事及最高行政人員 .....	1	1	2	1
非董事員工 .....	4	4	3	4
合計 .....	5	5	5	5

上文非董事及非最高行政人員的最高薪酬員工的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年 (未經審計)	2025年 (未經審計)
薪金、津貼及實物福利 .....	5,904	8,871	5,022	7,396
績效獎金 .....	1,703	2,395	1,480	1,534
股份支付費用 .....	18,511	17,707	13,014	10,464
退休金計劃供款 .....	220	270	154	208
合計 .....	26,338	29,243	19,670	19,602

薪酬介乎以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬員工的人數如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年 (未經審計)	2025年 (未經審計)
零至5,000,000港元 .....	—	1	—	2
5,000,001港元至5,500,000港元 .....	1	—	1	—
5,500,001港元至6,000,000港元 .....	1	—	—	—
6,000,001港元至6,500,000港元 .....	1	—	—	2
6,500,001港元至7,000,000港元 .....	—	1	—	—
7,500,001港元至8,000,000港元 .....	—	—	1	—
8,500,001港元至9,000,000港元 .....	—	—	1	—
9,500,001港元至10,000,000港元 .....	—	1	—	—
10,000,001港元至11,000,000港元 .....	—	1	—	—
12,000,001港元至13,000,000港元 .....	1	—	—	—
合計 .....	4	4	3	4

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 9. 五名最高薪酬員工 — 續

於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，若干非董事最高薪酬員工就彼等對貴集團的服務獲授股份獎勵，詳情載於歷史財務資料附註33之披露。該等股份獎勵的公允價值(已於歸屬期間在合併損益表中確認)於授出日期釐定，而歷史財務資料所載款項乃計入上述非董事及非最高行政人員最高薪酬員工之薪酬披露中。

### 10. 所得稅

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
即期稅項				
企業所得稅.....	369,890	456,255	228,256	142,537
土地增值稅.....	—	—	—	20,639
遞延稅項(附註27).....	134,797	(78,253)	(96,794)	(11,437)
合計.....	<u>504,687</u>	<u>378,002</u>	<u>131,462</u>	<u>151,739</u>

貴公司根據《開曼群島公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，獲豁免繳納開曼群島所得稅。

貴集團在英屬維爾京群島註冊成立的子公司無需繳納所得稅，因為該等子公司沒有經營場所(除註冊辦事處外)，亦不在英屬維爾京群島開展任何業務。

自2018年4月1日起，貴集團在香港註冊成立的子公司在香港經營產生的應課稅收入須按兩級所得稅率繳納所得稅。其子公司在香港賺取的首200萬港元應評稅利潤，可選擇按現行稅率的一半(即8.25%)繳稅，而其餘應評稅利潤則繼續按現行稅率16.5%繳稅。

根據《企業所得稅法》，於有關期間以及截至2025年9月30日止九個月，中國大陸的境內外投資企業所得稅率均為25%。將對在中國大陸境外成立的直接控股公司徵收10%的預扣所得稅。如中國大陸與外國直接控股公司所在司法管轄區訂有稅務條約安排，則可適用較低預扣所得稅。

貴集團在其他國家註冊成立的子公司須按其居住國各自適用的企業所得稅稅率繳稅。

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 10. 所得稅 — 續

貴集團在第二支柱規則有效的若干司法管轄區開展業務。但由於貴集團可以利用過渡性國別報告安全港，貴集團管理層認為貴集團無須根據第二支柱規則繳納補足稅。

按法定所得稅率計算的除稅前虧損適用的稅項開支與按貴集團實際所得稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
稅前虧損.....	(1,324,527)	(822,382)	(1,243,495)	(7,227)
按法定稅率計算的所得稅支出.....	(331,132)	(205,596)	(310,874)	(1,807)
不同稅務司法管轄區稅率的影響.....	170,400	114,522	128,519	11,431
毋須課稅收入.....	(24,229)	(27,505)	(17,858)	(46,871)
歸屬於合營公司及聯營公司利潤及 虧損淨額.....	(22,289)	(28,568)	(6,846)	(10,148)
動用過往期間的稅項虧損.....	(89,593)	(104,671)	(85,254)	(108,502)
未確認的稅項虧損及暫時性差異.....	453,547	325,363	238,119	138,769
預扣稅開支.....	135,663	113,614	42,159	24,939
土地增值稅的稅務影響.....	—	—	—	20,639
不可扣稅開支及其他.....	212,320	190,843	143,497	123,289
按實際稅率計算的稅項支出.....	<u>504,687</u>	<u>378,002</u>	<u>131,462</u>	<u>151,739</u>

#### 11. 股息

貴公司於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月並未向其普通股股東派付及宣派任何股息。

#### 12. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃基於母公司普通權益持有人應佔年度／期間虧損及分別於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月已發行普通股的加權平均數計算。

每股攤薄虧損金額乃基於母公司普通權益持有人應佔年度／期間虧損計算，並受可轉換優先股公允價值變動的影響。

計算所使用的普通股加權平均數為有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月已發行的普通股數目（與計算每股基本虧損所用者相同）及於視作行使或轉換所有潛在攤薄普通股為普通股時假設已按零對價發行的普通股加權平均數。

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

12. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損 — 續

每股基本及攤薄虧損的計算基於：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
<u>虧損</u>				
用於計算每股基本虧損之母公司				
普通權益持有人應佔虧損：.....	(1,897,564)	(1,201,538)	(1,368,969)	(176,352)
減：可轉換優先股				
公允價值變動 .....	(196,549)	(334,571)	(173,449)	(60,050)
	<u>(1,701,015)</u>	<u>(866,967)</u>	<u>(1,195,520)</u>	<u>(116,302)</u>
<u>股份數目</u>				
	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
			(未經審計)	(未經審計)
<u>股份</u>				
用於計算每股基本虧損的				
年內／期內已發行普通股				
加權平均數 .....	5,095,644,171	5,095,644,171	5,095,644,171	5,095,644,171
攤薄影響 — 普通股加權平均數：				
可轉換優先股 .....	1,444,606,644	1,444,606,644	1,444,606,644	1,444,606,644
購股權.....	102,548,849	105,406,880	106,534,867	109,188,925
	<u>6,642,799,664</u>	<u>6,645,657,695</u>	<u>6,646,785,682</u>	<u>6,649,439,740</u>

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

13. 物業、廠房及設備

	附註	電子設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>2023年12月31日</b>						
於2023年1月1日：						
成本.....		17,370	16,825	8,627	683,382	726,204
累計折舊.....		(1,948)	(724)	(2,648)	—	(5,320)
賬面淨值.....		15,422	16,101	5,979	683,382	720,884
於2023年1月1日，						
扣除累計折舊.....		15,422	16,101	5,979	683,382	720,884
添置.....		29,241	—	5,933	376,908	412,082
收購子公司.....	34	424	—	—	—	424
處置.....		(971)	—	(269)	—	(1,240)
出售子公司.....	35	(60)	—	(155)	—	(215)
減值.....	6	—	—	—	(324,554)	(324,554)
轉撥.....		118	735,618	—	(735,736)	—
年內計提折舊.....	6	(3,364)	(14,623)	(1,787)	—	(19,774)
於2023年12月31日，						
扣除累計折舊及減值.....		40,810	737,096	9,701	—	787,607
於2023年12月31日：						
成本.....		46,103	1,076,997	14,112	—	1,137,212
累計折舊及減值.....		(5,293)	(339,901)	(4,411)	—	(349,605)
賬面淨值.....		40,810	737,096	9,701	—	787,607
	附註	電子設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元	
<b>2024年12月31日</b>						
於2024年1月1日：						
成本.....		46,103	1,076,997	14,112	1,137,212	
累計折舊及減值.....		(5,293)	(339,901)	(4,411)	(349,605)	
賬面淨值.....		40,810	737,096	9,701	787,607	
於2024年1月1日，						
扣除累計折舊及減值.....		40,810	737,096	9,701	787,607	
添置.....		3,261	5,219	12,397	20,877	
處置.....		(1,578)	(2,193)	(346)	(4,117)	
分類至持有待售資產.....	23	—	—	(18)	(18)	
出售子公司.....	35	(156)	—	—	(156)	
年內計提折舊.....	6	(13,376)	(74,330)	(2,005)	(89,711)	
完工結算調整.....		—	(14,202)	—	(14,202)	
於2024年12月31日，						
扣除累計折舊及減值.....		28,961	651,590	19,729	700,280	
於2024年12月31日：						
成本.....		47,304	1,065,821	26,129	1,139,254	
累計折舊及減值.....		(18,343)	(414,231)	(6,400)	(438,974)	
賬面淨值.....		28,961	651,590	19,729	700,280	

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

13. 物業、廠房及設備 — 續

	附註	電子設備	機器	其他	合計
		人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
<b>2025年9月30日</b>					
於2025年1月1日：					
成本.....		47,304	1,065,821	26,129	1,139,254
累計折舊及減值.....		(18,343)	(414,231)	(6,400)	(438,974)
賬面淨值.....		<u>28,961</u>	<u>651,590</u>	<u>19,729</u>	<u>700,280</u>
於2025年1月1日，					
扣除累計折舊及減值.....		28,961	651,590	19,729	700,280
添置.....		2,354	1,728	1,029	5,111
處置.....		(1,512)	(2,777)	(2,243)	(6,532)
出售子公司.....	35	(6)	—	(41)	(47)
期內計提折舊.....	6	(10,310)	(54,761)	(1,334)	(66,405)
於2025年9月30日，					
扣除累計折舊及減值.....		<u>19,487</u>	<u>595,780</u>	<u>17,140</u>	<u>632,407</u>
於2025年9月30日：					
成本.....		48,095	1,064,772	24,871	1,137,738
累計折舊及減值.....		(28,608)	(468,992)	(7,731)	(505,331)
賬面淨值.....		<u>19,487</u>	<u>595,780</u>	<u>17,140</u>	<u>632,407</u>

於2023年及2024年12月31日及2025年9月30日，貴集團持作租賃的數據中心內設備，其賬面淨值總額為人民幣339,092,000元、人民幣532,533,000元及人民幣482,569,000元，租期為十年。貴集團於有關期間及截至2024年及2025年9月30日止九個月確認的租金收入分別為零、人民幣8,690,000元、人民幣4,759,000元及人民幣38,014,000元。根據上述機器產生的不可撤銷經營租賃，貴集團未來未折現的最低應收租賃付款總額如下：

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
一年以內.....	9,820	69,663	125,157
一至兩年.....	69,663	143,654	146,609
兩至三年.....	143,654	147,594	147,594
三至四年.....	147,594	147,594	147,594
四至五年.....	147,594	147,594	147,594
五年以上.....	752,944	605,350	494,654
年末／期末賬面值.....	<u>1,271,269</u>	<u>1,261,449</u>	<u>1,209,202</u>

於2023年12月31日，由於租金變動及現行市場狀況，貴集團對作為數據中心設備租賃用途的現金產生單位進行了減值測試。該現金產生單位的可收回金額為人民幣339,092,000元，乃採用根據高級管理層批准的財務預算所作出的現金流量預測，基於使用價值計算法釐定。現金流量預測採用之稅前貼現率為7%。根據減值測試，該現金產生單位的賬面值已減

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 13. 物業、廠房及設備 — 續

值人民幣324,554,000元。據此，該現金產生單位所含設備之賬面值已撇減人民幣324,554,000元。所確認之減值虧損已計入截至2023年12月31日止年度的合併損益表中的「物業、廠房及設備減值虧損」。

於2024年12月31日及2025年9月30日，貴集團更新減值測試，無需進一步計提減值虧損。

減值測試涉及之關鍵假設為貼現率。倘稅前貼現率由7%增加或減少0.25%，則2023年的減值虧損將分別增加人民幣5,837,000元或減少人民幣5,979,000元。

#### 14. 商譽

	人民幣千元
於2023年1月1日：	
成本.....	1,465,593
累計減值.....	—
賬面淨值.....	<u>1,465,593</u>
於2023年1月1日的成本，扣除累計減值.....	1,465,593
年內減值.....	—
於2023年12月31日.....	<u>1,465,593</u>
於2023年12月31日：	
成本.....	1,465,593
累計減值.....	—
賬面淨值.....	<u>1,465,593</u>
於2024年1月1日的成本，扣除累計減值.....	1,465,593
年內減值.....	—
於2024年12月31日.....	<u>1,465,593</u>
於2024年12月31日：	
成本.....	1,465,593
累計減值.....	—
賬面淨值.....	<u>1,465,593</u>
於2025年1月1日的成本，扣除累計減值.....	1,465,593
期內減值(未經審計).....	—
於2025年9月30日(未經審計).....	<u>1,465,593</u>
於2025年9月30日：	
成本(未經審計).....	1,465,593
累計減值(未經審計).....	—
賬面淨值(未經審計).....	<u>1,465,593</u>

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

14. 商譽 — 續

商譽減值測試

貴集團商譽主要來自收購中國物流資產控股有限公司（「中國物流資產」）。根據對能自企業合併協同效應中受益的資產組的分析，將商譽分配至整個開發和投資業務現金產生單位進行減值測試：

開發和投資業務現金產生單位組別

開發和投資業務現金產生單位組別的可收回金額乃根據公允價值減出售成本計算，並使用現金流量折現預測確定。根據現金流量折現法，公允價值是從市場參與者角度基於一連串現金流量的預測而估計得來。市場衍生的貼現率應用於預測現金流量以確定現金流量的現值。

相關現金產生單位組別的公允價值減出售成本計算方法所用的主要假設包括收入增長率、運營成本及開支以及貼現率。所使用的假設乃參考現有項目的歷史數據、可觀察的市場數據及行業報告、管理層對市場發展的預期及其業務計劃作出。收入增長率主要根據歷史經營業績和未來業務計劃得出的倉庫總建築面積增長率的估計，乘以預測期內每年0%-3%的租金價格增長率來預測。運營成本及開支預計會隨著收入的增長而增加。適用於截至2023年及2024年止年度以及截至2025年9月30日止期間現金流量預測的稅前貼現率分別為10.2%、10.1%及10.4%。所使用的貼現率是從市場參與者的角度反映當前市場對貨幣時間價值和與開發和投資業務現金產生單位組別有關的特定風險的評估的稅前貼現率。

分配至開發和投資業務現金產生單位組別的商譽的賬面值如下：

	開發和投資業務現金產生單位組別		
	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
商譽的賬面值 .....	1,465,593	1,465,593	1,465,593

基於上述減值測試的結果，包括商譽在內的開發及投資業務現金產生單位組別的估計可收回金額超過賬面值（「淨餘」），如下所示：

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
開發和投資業務現金產生單位組別 ..	7,789,539	8,109,627	9,011,645

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 14. 商譽 — 續

##### 商譽減值測試 — 續

##### 開發和投資業務現金產生單位組別 — 續

已基於貼現率變動的假設執行敏感度分析。倘截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月的關鍵假設發生如下變動，則淨餘將按下列幅度減少：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止 九個月
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
貼現率增加50個基點 .....	3,294,576	2,888,598	2,539,295

釐定可收回金額時所依據的主要假設產生的任何合理可能變動，均不會導致現金產生單位組別的賬面值超出其可收回金額。

#### 15. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團就其經營中使用的樓宇擁有租賃合約。樓宇的租賃通常具有13個月至25年的租賃期。一般而言，貴集團不受向外轉讓和轉租租賃資產的限制。

##### (a) 使用權資產

於有關期間及截至2025年9月30日止九個月貴集團使用權資產的賬面值和變動情況如下：

	附註	樓宇 人民幣千元
<b>2023年12月31日</b>		
於2023年1月1日		
成本 .....		26,751
累計折舊 .....		(7,743)
賬面淨值 .....		19,008
於2023年1月1日，扣除累計折舊 .....		19,008
添置 .....		6,726
折舊費用 .....	6	(644)
重新分類 .....		(10,096)
於2023年12月31日，扣除累計折舊 .....		14,994
<b>於2023年12月31日</b>		
成本 .....		23,381
累計折舊 .....		(8,387)
賬面淨值 .....		14,994

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

15. 租賃 — 續

貴集團作為承租人 — 續

(a) 使用權資產 — 續

	附註	樓宇 人民幣千元
<b>2024年12月31日</b>		
於2023年12月31日及2024年1月1日		
成本 .....		23,381
累計折舊 .....		(8,387)
賬面淨值 .....		<u>14,994</u>
於2024年1月1日，扣除累計折舊 .....		
		14,994
添置 .....		831
折舊費用 .....	6	(1,364)
處置 .....		(699)
於2024年12月31日，扣除累計折舊 .....		<u>13,762</u>
於2024年12月31日		
成本 .....		23,513
累計折舊 .....		(9,751)
賬面淨值 .....		<u>13,762</u>
<b>2025年9月30日 (未經審計)</b>		
於2024年12月31日及2025年1月1日		
成本 .....		23,513
累計折舊 .....		(9,751)
賬面淨值 .....		<u>13,762</u>
於2025年1月1日，扣除累計折舊 .....		
		13,762
添置 .....		3,425
折舊費用 .....	6	(1,197)
於2025年9月30日，扣除累計折舊 .....		<u>15,990</u>
於2025年9月30日		
成本 .....		26,938
累計折舊 .....		(10,948)
賬面淨值 .....		<u>15,990</u>

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

15. 租賃 — 續

貴集團作為承租人 — 續

(b) 租賃負債

於有關期間及截至2025年9月30日止九個月租賃負債的賬面值和變動情況如下：

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止
		2023年	2024年	九個月
		人民幣千元	人民幣千元	2025年 人民幣千元 (未經審計)
年初／期初賬面值		179,768	145,524	93,347
新租賃		6,547	101,174	58,645
年內／期內確認的利息增加	7	10,480	6,206	3,029
付款		(51,271)	(115,258)	(20,285)
租賃終止及其他		—	(44,299)	(21,049)
匯兌調整		—	—	4,364
年末／期末賬面值		145,524	93,347	118,051
作如下分析：				
流動部分		76,997	37,752	3,706
非流動部分		68,527	55,595	114,345

租賃負債的到期日分析於歷史財務資料附註42中披露。

(c) 於損益表確認的與租賃有關的金額如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止
	2023年	2024年	九個月
	人民幣千元	人民幣千元	2025年 人民幣千元 (未經審計)
租賃負債利息	10,480	6,206	3,029
使用權資產折舊費用	644	1,364	1,197
與短期租賃相關的開支	4,918	205	13
於損益表確認的總金額	16,042	7,775	4,239

(d) 租賃的現金流出總額於歷史財務資料附註36中披露。

(e) 於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，與關聯方的租賃負債的結餘如下：

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
合營公司	144,714	50,472	15,172
同系子公司	810	542	318
合計	145,524	51,014	15,490

應付關聯方款項屬貿易性質。

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

16. 投資物業

	附註	已落成 投資物業	在建 投資物業	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日		51,895,469	15,970,103	67,865,572
添置		855,188	8,459,907	9,315,095
收購子公司	34	2,209,834	1,248,294	3,458,128
投資物業的公允價值變動	5	(2,542,596)	791,976	(1,750,620)
由在建投資物業轉撥至已落成投資物業		14,148,521	(14,148,521)	—
出售子公司	35	(4,008,500)	—	(4,008,500)
匯兌調整		187,002	(1,682)	185,320
於2023年12月31日		<u>62,744,918</u>	<u>12,320,077</u>	<u>75,064,995</u>
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日		62,744,918	12,320,077	75,064,995
添置		2,436,168	4,278,813	6,714,981
收購子公司	34	1,655,619	217,069	1,872,688
投資物業的公允價值變動	5	(2,856,953)	1,241,173	(1,615,780)
其他虧損	5	(211,704)	—	(211,704)
分類為持有待售資產	23	(381,472)	(620,995)	(1,002,467)
由在建投資物業轉撥至已落成投資物業		8,015,493	(8,015,493)	—
處置		—	(231,061)	(231,061)
出售子公司	35	(5,728,708)	—	(5,728,708)
匯兌調整		(12,438)	943	(11,495)
於2024年12月31日		<u>65,660,923</u>	<u>9,190,526</u>	<u>74,851,449</u>
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)
於2025年1月1日		65,660,923	9,190,526	74,851,449
添置		419,499	2,199,934	2,619,433
收購子公司	34	1,822,558	—	1,822,558
投資物業的公允價值變動		(1,278,919)	435,557	(843,362)
由在建投資物業轉撥至已落成投資物業		902,188	(902,188)	—
處置		—	(34,000)	(34,000)
出售子公司	35	(1,194,000)	—	(1,194,000)
匯兌調整		241,714	23,121	264,835
於2025年9月30日		<u>66,573,963</u>	<u>10,912,950</u>	<u>77,486,913</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 16. 投資物業 — 續

- (a) 貴集團所有已落成投資物業及在建投資物業均已於2023年及2024年12月31日以及2024年及2025年9月30日根據戴德梁行有限公司及其他獨立且具備專業資質的外部評估機構呈報的估值列賬。每年，貴集團委任外部估值師負責貴集團物業的外部估值。

貴集團正在申請其若干土地及樓宇的產權證，於2025年9月30日，該等土地及樓宇的賬面淨值總額為人民幣813,000,000元（於2023年及2024年12月31日為人民幣748,000,000元及人民幣810,000,000元）。董事認為貴集團有權合法且有效地佔有及使用上述土地及樓宇。董事亦認為上述事項不會對貴集團於2025年9月30日的財務狀況造成任何重大影響。

- (b) 根據經營租賃出租的已落成投資物業

貴集團根據經營租賃安排出租已落成投資物業。所有租賃期限為一至二十六年，可以選擇在到期日後續租，屆時所有條款將重新談判。於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月，貴集團確認的租金收入分別為人民幣2,540,029,000元、人民幣3,068,602,000、人民幣2,234,254,000元及人民幣2,485,072,000元，貴集團根據已落成投資物業產生的不可撤銷經營租賃應收的未來最低未貼現租賃付款總額載列如下：

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
一年以內.....	2,893,478	2,812,309	2,688,681
一至兩年.....	2,594,384	2,279,636	1,994,204
兩至三年.....	2,167,652	1,481,849	1,149,132
三至四年.....	1,607,315	831,598	661,016
四至五年.....	1,136,093	495,198	429,730
五年以上.....	2,110,492	1,289,617	1,128,875
年末／期末賬面值.....	<u>12,509,414</u>	<u>9,190,207</u>	<u>8,051,638</u>

- (c) 誠如歷史財務資料附註25所披露，於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，貴集團公允價值為人民幣24,051,000,000元、人民幣29,004,000,000元及人民幣36,674,569,000元的若干投資物業已抵押作為貴集團的銀行及其他借款的擔保。

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

16. 投資物業 — 續

(d) 公允價值層級

下表闡述貴集團投資物業的公允價值計量層級：

2023年	於2023年12月31日使用以下各項之公允價值計量			
	活躍市場的 報價 (第一層級) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入數據 (第二層級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三層級) 人民幣千元	合計 人民幣千元
經常性公允價值計量： 投資物業.....	—	1,408,000	73,656,995	75,064,995
2024年	於2024年12月31日使用以下各項之公允價值計量			
	活躍市場的 報價 (第一層級) 人民幣千元	重大 可觀察 輸入數據 (第二層級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三層級) 人民幣千元	合計 人民幣千元
經常性公允價值計量： 投資物業.....	—	743,000	74,108,449	74,851,449
2025年9月30日	於2025年9月30日使用以下各項之公允價值計量			
	活躍市場的 報價 (第一層級) 人民幣千元 (未經審計)	重大 可觀察 輸入數據 (第二層級) 人民幣千元 (未經審計)	重大 不可觀察 輸入數據 (第三層級) 人民幣千元 (未經審計)	合計 人民幣千元 (未經審計)
經常性公允價值計量： 投資物業.....	—	740,000	76,746,913	77,486,913

於有關期間及截至2025年9月30日止九個月，第一層級和第二層級之間概無公允價值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三層級。

於有關期間及截至2025年9月30日止九個月，採用第三層級計量公允價值的變動情況如下：

	截至12月31日止年度		於9月30日
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元 (未經審計)
年初／期初賬面值.....	65,985,572	73,656,995	74,108,449
添置.....	9,315,095	6,714,981	2,619,433
收購子公司.....	3,458,128	1,872,688	1,822,558
投資物業的公允價值變動.....	(1,278,620)	(1,571,775)	(840,362)
其他虧損.....	—	(211,704)	—
分類為持有待售資產.....	—	(381,472)	—
處置.....	—	(231,061)	(34,000)
出售子公司.....	(4,008,500)	(5,728,708)	(1,194,000)
匯兌調整.....	185,320	(11,495)	264,835
年末／期末賬面值.....	73,656,995	74,108,449	76,746,913

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

16. 投資物業 — 續

(d) 公允價值層級 — 續

以下為投資物業估值所使用的估值技術及主要輸入數據概要：

2023年12月31日

描述	估值方法	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公允價值的關係
倉庫及物流／產業園／數據中心／寫字樓／其他 — 已竣工	收益法 — 收益資本化法	市場租金： 每日每平方米人民幣 0.44元至人民幣2.84元	市場租金越高，公允價值越高，反之亦然
		租期毛收益率： 4.00%–8.00%	租期毛收益率越高，公允價值越低，反之亦然
	貼現現金流量	期滿後毛收益率： 4.50%–8.00%	期滿後毛收益率越高，公允價值越低，反之亦然
		貼現率： 6.50%至12.50%	貼現率越高，公允價值越低，反之亦然
倉庫及物流／產業園／數據中心／寫字樓／其他 — 在建	假設開發法	期末資本化率： 4.75%至7.75%	期末資本化率越高，公允價值越低，反之亦然
		市場租金： 每日每平方米人民幣 0.70元至人民幣2.66元	市場租金越高，公允價值越高，反之亦然
	成本法	租期毛收益率： 4.75%–7.50%	租期毛收益率越高，公允價值越低，反之亦然
		期滿後毛收益率： 5.25%–8.00%	期滿後毛收益率越高，公允價值越低，反之亦然
		利潤：0%–25%	利潤越高，公允價值越低，反之亦然
		利潤：0%–25%	利潤越高，公允價值越高，反之亦然

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

16. 投資物業 — 續

(d) 公允價值層級 — 續

以下為投資物業估值所使用的估值技術及主要輸入數據概要：— 續

2024年12月31日

描述	估值方法	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公允價值的關係
倉庫及物流／產業園／數據中心／寫字樓／其他 — 已竣工	收益法 — 收益資本化法	市場租金： 每日每平方米人民幣 0.41元至人民幣4.44元	市場租金越高，公允價值越高，反之亦然
		租期毛收益率： 4.00%–7.50%	租期毛收益率越高，公允價值越低，反之亦然
	期滿後毛收益率： 4.30%–8.00%	期滿後毛收益率越高，公允價值越低，反之亦然	
	直接資本化法及貼現現金流量法	資本化率： 5.40%至6.46%	資本化率越高，公允價值越低，反之亦然
倉庫及物流／產業園／數據中心／寫字樓／其他 — 在建	假設開發法	貼現率： 3.30%至11.75%	貼現率越高，公允價值越低，反之亦然
		期末資本化率： 3.60%至8.00%	期末資本化率越高，公允價值越低，反之亦然
	成本法	市場租金： 每日每平方米人民幣 0.88元至人民幣2.30元	市場租金越高，公允價值越高，反之亦然
		租期毛收益率： 4.75%–5.75%	租期毛收益率越高，公允價值越低，反之亦然
	期滿後毛收益率： 5.25%–6.25%	期滿後毛收益率越高，公允價值越低，反之亦然	
	利潤：0%–25%	利潤越高，公允價值越低，反之亦然	
	利潤：0%–25%	利潤越高，公允價值越高，反之亦然	

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 16. 投資物業 — 續

##### (d) 公允價值層級 — 續

以下為投資物業估值所使用的估值技術及主要輸入數據概要：— 續

2025年9月30日

描述	估值方法	不可觀察輸入值範圍	不可觀察輸入值與公允價值的關係
倉庫及物流／產業園／數據中心／寫字樓／其他 — 已竣工	收益法 — 收益資本化法	市場租金： 每日每平方米人民幣 0.39元至人民幣4.32元	市場租金越高，公允價值越高，反之亦然
		租期毛收益率： 4.00%–7.50%	租期毛收益率越高，公允價值越低，反之亦然
	期滿後毛收益率： 4.30%–8.00%	期滿後毛收益率越高，公允價值越低，反之亦然	
	直接資本化法及貼現現金流量法	資本化率： 5.10%至6.10%	資本化率越高，公允價值越低，反之亦然
倉庫及物流／產業園／數據中心／寫字樓／其他 — 在建	假設開發法	貼現率： 3.40%至12.00%	貼現率越高，公允價值越低，反之亦然
		期末資本化率： 3.78%至8.25%	期末資本化率越高，公允價值越低，反之亦然
		市場租金： 每日每平方米人民幣 0.83元至人民幣2.93元	市場租金越高，公允價值越高，反之亦然
	成本法	租期毛收益率： 4.75%–5.75%	租期毛收益率越高，公允價值越低，反之亦然
		期滿後毛收益率： 5.00%–6.25%	期滿後毛收益率越高，公允價值越低，反之亦然
		利潤：0%–25%	利潤越高，公允價值越低，反之亦然
		利潤：0%–25%	利潤越高，公允價值越高，反之亦然

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

17. 於合營公司及聯營公司的投資

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
應佔合營公司資產淨額 .....	3,579,441	3,909,818	4,007,038
應佔聯營公司資產淨額 .....	37,205	26,245	158
	<u>3,616,646</u>	<u>3,936,063</u>	<u>4,007,196</u>

以下為貴集團的主要合營公司明細：

名稱	註冊股本	註冊地及 營業地點	比例			主營業務	投資分類
			所有權 權益	投票權	利潤分攤		
JD Logistics Properties Core Fund, L.P. ....	635,145,000 美元	開曼群島	20.00%	50.00%	20.00%	投資控股及 物流基礎 設施運營	投資 合營公司
JD Logistics Properties Core Fund II, L.P. ....	362,443,000 美元	開曼群島	10.00%	50.00%	10.00%	投資控股及 物流基礎 設施運營	投資 合營公司
JD Logistics Properties Development Fund I, L.P.	人民幣 1,429,346,000元	開曼群島	40.00%	40.00%	40.00%	投資控股及 物流基礎 設施運營	投資 合營公司
JD Logistics Properties Core Fund III, L.P. ....	人民幣 2,771,342,000元	開曼群島	10.00%	50.00%	10.00%	投資控股及 物流基礎 設施運營	投資 合營公司
Beishang Technology Services (Beijing) Co., Ltd. ....	人民幣 19,608,000元	中國大陸	49.00%	49.00%	49.00%	投資控股及 物流基礎 設施運營	投資 合營公司

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

17. 於合營公司及聯營公司的投資 — 續

下表闡述有關主要合營公司的財務資料概要，其已根據會計政策的差異作出調整，並已與歷史財務報表中的賬面金額進行對賬：

	JD Logistics Properties Development Fund I, L.P.	JD Logistics Properties Core Fund, L.P.	JD Logistics Properties Core Fund II, L.P.	JD Logistics Properties Core Fund III, L.P.	Beishang Technology Services (Beijing) Co., Ltd.
	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
2023年12月31日					
現金及銀行結餘 .....	279,011	881,012	694,007	270,024	748,374
其他流動資產 .....	29,948	154,367	199,873	67,854	3,366
流動資產總額 .....	308,959	1,035,379	893,880	337,878	751,740
非流動資產 .....	2,812,616	13,299,287	5,242,995	6,606,553	656,376
金融負債(不包括貿易及 其他應付款項以及撥備) .....	(25,917)	—	(57,071)	(21,211)	—
其他流動負債 .....	(646,348)	(355,733)	(174,432)	(529,356)	(17,828)
流動負債總額 .....	(672,265)	(355,733)	(231,503)	(550,567)	(17,828)
非流動金融負債(不包括貿易及 其他應付款項以及撥備) .....	(805,574)	(6,338,270)	(2,697,131)	(3,633,106)	—
其他非流動負債 .....	(152,843)	(860,033)	(207,744)	(117,946)	(2,651)
非流動負債總額 .....	(958,417)	(7,198,303)	(2,904,875)	(3,751,052)	(2,651)
資產淨額 .....	1,490,893	6,780,630	3,000,497	2,642,812	1,387,637
貴集團所有權佔比 .....	40%	20%	10%	10%	49%
投資的賬面值 .....	596,357	1,356,126	300,050	264,281	679,942
收入 .....	163,493	802,061	373,194	332,950	40,984
利息收入 .....	757	10,178	3,916	1,787	26,394
利息開支 .....	(50,100)	(354,503)	(177,492)	(89,652)	—
稅項 .....	(5,080)	(211,180)	(62,601)	(58,473)	(9,882)
年內(虧損)/利潤 .....	(13,187)	309,902	2,007	110,872	46,957
年內綜合(虧損)/收益總額 .....	(2,116)	254,529	(20,513)	116,874	46,957

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

17. 於合營公司及聯營公司的投資 — 續

下表闡述有關主要合營公司的財務資料概要，其已根據會計政策的差異作出調整，並已與歷史財務報表中的賬面金額進行對賬：(續)

	JD Logistics Properties Development Fund I, L.P.	JD Logistics Properties Core Fund, L.P.	JD Logistics Properties Core Fund II, L.P.	JD Logistics Properties Core Fund III, L.P.	Beishang Technology Services (Beijing) Co., Ltd.
	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
2024年12月31日					
現金及銀行結餘 .....	347,927	659,092	814,777	394,129	741,681
其他流動資產 .....	28,468	508,495	213,095	69,834	2,104
流動資產總額 .....	376,395	1,167,587	1,027,872	463,963	743,785
非流動資產 .....	2,780,528	13,536,941	5,084,399	6,536,986	699,793
金融負債(不包括貿易及 其他應付款項以及撥備) .....	(25,251)	—	(2,738,389)	(20,413)	—
其他流動負債 .....	(650,762)	(290,233)	(176,050)	(516,023)	(18,267)
流動負債總額 .....	(676,013)	(290,233)	(2,914,439)	(536,436)	(18,267)
非流動金融負債(不包括貿易及 其他應付款項以及撥備) .....	(780,764)	(6,333,398)	—	(3,615,433)	—
其他非流動負債 .....	(178,161)	(951,795)	(195,254)	(158,861)	(3,621)
非流動負債總額 .....	(958,925)	(7,285,193)	(195,254)	(3,774,294)	(3,621)
資產淨額 .....	1,521,985	7,129,102	3,002,578	2,690,219	1,421,690
貴集團所有權佔比 .....	40%	20%	10%	10%	49%
投資的賬面值 .....	608,794	1,425,820	300,258	269,022	696,628
收入 .....	181,909	784,679	365,299	407,694	66,284
利息收入 .....	974	10,533	5,103	931	7,870
利息開支 .....	(44,070)	(282,698)	(148,938)	(150,200)	—
稅項 .....	(28,765)	(209,975)	(26,979)	(51,512)	(16,531)
年內利潤 .....	67,200	390,900	22,417	65,027	34,053
年內綜合收益總額 .....	66,067	348,472	2,081	40,277	34,053

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

17. 於合營公司及聯營公司的投資 — 續

下表闡述有關主要合營公司的財務資料概要，其已根據會計政策的差異作出調整，並已與歷史財務報表中的賬面金額進行對賬：(續)

	JD Logistics Properties Development Fund I, L.P.	JD Logistics Properties Core Fund, L.P.	JD Logistics Properties Core Fund II, L.P.	JD Logistics Properties Core Fund III, L.P.	Beishang Technology Services (Beijing) Co., Ltd.
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
2025年9月30日					
現金及銀行結餘 .....	375,785	756,980	886,330	458,801	738,157
其他流動資產 .....	37,398	480,099	159,201	82,375	323
流動資產總額 .....	413,183	1,237,079	1,045,531	541,176	738,480
非流動資產 .....	2,768,201	13,533,413	4,995,300	6,479,680	710,100
金融負債(不包括貿易及 其他應付款項以及撥備) .....	(25,453)	(131,519)	(2,706,592)	(20,428)	—
其他流動負債 .....	(611,156)	(145,352)	(170,744)	(472,800)	(1,054)
流動負債總額 .....	(636,609)	(276,871)	(2,877,336)	(493,228)	(1,054)
非流動金融負債(不包括貿易及 其他應付款項以及撥備) .....	(767,017)	(6,269,105)	(999)	(3,597,133)	—
其他非流動負債 .....	(194,880)	(989,306)	(200,106)	(181,561)	(6,207)
非流動負債總額 .....	(961,897)	(7,258,411)	(201,105)	(3,778,694)	(6,207)
資產淨額 .....	1,582,878	7,235,210	2,962,390	2,748,934	1,441,319
貴集團所有權佔比 .....	40%	20%	10%	10%	49%
投資的賬面值 .....	633,151	1,447,042	296,239	274,893	706,246
收入 .....	138,829	553,064	226,864	301,243	20,486
利息收入 .....	2,233	4,749	2,179	1,813	1,676
利息開支 .....	(30,354)	(217,894)	(93,043)	(102,757)	—
稅項 .....	(16,702)	(98,874)	(15,582)	(49,235)	(6,974)
期內利潤/(虧損) .....	63,210	72,839	(50,447)	37,267	19,629
期內綜合收益/(虧損)總額 .....	60,893	106,108	(40,188)	58,715	19,629

下表闡述貴集團並非個別重大之合營公司及聯營公司之總財務資料：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止 九個月
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
應佔合營公司及聯營公司年內/ 期內利潤 .....	(1,848)	(16,217)	(7,561)
應佔合營公司及聯營公司年內/ 期內其他綜合收益 .....	3	2,874	(2,063)
應佔合營公司及聯營公司年內/ 期內綜合收益總額 .....	(1,845)	(13,343)	(9,624)
貴集團於合營公司及聯營公司投資的 總賬面值 .....	419,890	635,541	649,625

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 18. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
非流動：			
REIT.....	—	1,204	9,962

於2024年12月31日及2025年9月30日，貴集團分別認購已於上海證券交易所上市之嘉實京東倉儲物流封閉式基礎設施證券投資基金(「REIT」) 0.08%及0.51%的權益。該REIT以公允價值計量且其變動計入損益，因為其合約現金流量並非僅支付本金及利息。

#### 19. 存貨

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
產業園存貨：			
持作出售產業園 .....	314,038	992,933	1,039,448
開發中產業園 .....	469,017	167,932	53,893
	783,055	1,160,865	1,093,341
其他.....	1,595	1,127	1,252
合計.....	784,650	1,161,992	1,094,593

#### 20. 貿易應收款項

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
應收租金收入 .....	210,256	200,140	213,010
應收貴集團合營公司管理費.....	115,751	162,123	110,863
其他.....	7,797	1,574	1,526
	333,804	363,837	325,399
減值.....	(22,804)	(23,647)	(26,362)
賬面淨值.....	311,000	340,190	299,037

貴集團與其客戶主要訂有交易賬期。貿易應收款項的信用期通常為一個月至六個月。貴集團致力嚴格控制未收回應收款項以降低信用風險。逾期結餘由管理人員進行定期審查。貿易應收款項為不計息。

於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，貴集團人民幣26,024,000元、人民幣9,251,000元及人民幣8,885,000元的貿易應收款項已抵押，用以擔保貴集團的若干銀行及其他借款(附註25)。

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 20. 貿易應收款項 — 續

於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
90天內.....	260,038	284,438	225,136
91至180天.....	35,348	28,686	30,219
181天至1年.....	15,614	14,328	21,065
1年以上.....	—	12,738	22,617
合計.....	<u>311,000</u>	<u>340,190</u>	<u>299,037</u>

貿易應收款項減值虧損撥備的變動情況載列如下：

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
於年初／期初.....	16,244	22,804	23,647
減值虧損淨額.....	6,560	3,560	3,013
撇銷為不可收回款項.....	—	(2,717)	(298)
於年末／期末.....	<u>22,804</u>	<u>23,647</u>	<u>26,362</u>

貴集團應用簡化方法就貿易應收款項作出減值撥備，該方法允許對所有貿易應收款項作出整個存續期的預期虧損撥備。為計算預期信用虧損，貿易應收款項已根據共有信用風險特徵及逾期天數分組。以下預期信用虧損亦納入前瞻性資料。

下文載列使用撥備矩陣得出有關貴集團貿易應收款項信用風險敞口資料：

於2023年12月31日

	預期信用虧損率	賬面總值	預期信用虧損
		人民幣千元	人民幣千元
第三方：			
個別減值.....	<u>68.99%</u>	<u>28,036</u>	<u>19,342</u>
組合減值			
90天內.....	0.43%	99,901	430
91至180天.....	20.48%	8,003	1,639
181天至1年.....	31.68%	4,397	1,393
	<u>3.08%</u>	<u>112,301</u>	<u>3,462</u>
關聯方：.....	<u>&lt;0.001%</u>	<u>193,467</u>	<u>—</u>
合計.....	<u>6.83%</u>	<u>333,804</u>	<u>22,804</u>

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

20. 貿易應收款項 — 續

於2024年12月31日

	預期信用虧損率	賬面總值 人民幣千元	預期信用虧損 人民幣千元
第三方：			
個別減值.....	80.48%	25,766	20,736
組合減值			
90天內.....	0.42%	46,733	196
91至180天.....	21.05%	4,351	916
181天至1年.....	33.03%	5,446	1,799
	5.15%	56,530	2,911
關聯方：.....	<0.001%	281,541	—
合計.....	6.50%	363,837	23,647

於2025年9月30日

	預期信用虧損率 (未經審計)	賬面總值 人民幣千元 (未經審計)	預期信用虧損 人民幣千元 (未經審計)
第三方：			
個別減值.....	97.98%	22,310	21,860
組合減值			
90天內.....	0.47%	41,837	197
91至180天.....	21.54%	1,509	325
181天至1年.....	34.04%	11,691	3,980
	8.18%	55,037	4,502
關聯方：.....	<0.001%	248,052	—
合計.....	8.10%	325,399	26,362

列入貴集團貿易應收款項的應收合營公司、同系子公司及京東集團的聯營公司款項載列如下：

	於12月31日		於9月30日
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元 (未經審計)
合營公司.....	115,751	164,046	113,311
同系子公司.....	77,716	116,331	126,227
京東集團的聯營公司.....	—	1,164	8,514
合計.....	193,467	281,541	248,052

上述款項無抵押、不計息，而其還款期與貴集團向其他獨立客戶提供的信用期相似。

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

21. 預付款項、其他應收款項及其他資產

貴集團

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
流動：			
水電費預付款項 .....	35,570	36,173	36,185
專業服務預付款項 .....	5,463	4,036	13,011
預繳稅款 .....	59,901	129,330	253,225
按金 .....	84,399	76,624	32,183
應收租金收入 .....	52,471	20,664	33,801
應收土地返還款 .....	78,900	250,526	238,976
應收關聯方款項(a) .....	895,823	2,295,013	404,081
可抵扣增值稅 .....	167,647	179,265	216,662
產業園土地使用權預付款項 .....	—	—	31,773
其他 .....	35,689	46,033	143,041
合計 .....	<u>1,415,863</u>	<u>3,037,664</u>	<u>1,402,938</u>
非流動：			
取得土地使用權和設備的預付款項 ..	47,365	609	7,359
應收關聯方款項(a) .....	640,360	820,594	250,468
按金* .....	139,575	84,743	82,343
應收土地返還款 .....	68,370	28,920	14,470
長期待攤費用 .....	46,682	28,175	14,139
應收租金收入 .....	231,679	178,144	199,118
可抵扣增值稅 .....	1,715,899	1,813,209	1,642,311
與收購相關的預付款項 .....	20,341	66,852	—
合計 .....	<u>2,910,271</u>	<u>3,021,246</u>	<u>2,210,208</u>

\* 於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，人民幣15,500,000元、人民幣2,400,000元及零的保證金已支付予某金融機構作為來自其他金融機構借款的抵押品(附註25)。

(a) 於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，與關聯方的預付款項、其他應收款項及其他資產的結餘如下：

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
合營公司 .....	1,202,795	2,778,812	305,854
同系子公司 .....	317,189	328,407	333,999
京東集團的聯營公司 .....	10,043	—	14,696
聯營公司 .....	6,156	8,388	—
合計 .....	<u>1,536,183</u>	<u>3,115,607</u>	<u>654,549</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 21. 預付款項、其他應收款項及其他資產 — 續

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
貿易相關：			
合營公司.....	547,304	1,915,288	18,988
同系子公司.....	317,189	328,407	333,999
京東集團的聯營公司.....	10,043	—	14,696
合計.....	<u>874,536</u>	<u>2,243,695</u>	<u>367,683</u>

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
非貿易相關：			
合營公司.....	655,491	863,524	286,866
聯營公司.....	6,156	8,388	—
合計.....	<u>661,647</u>	<u>871,912</u>	<u>286,866</u>

除於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日向合營公司及聯營公司提供的貸款人民幣640,360,000元、人民幣844,424,000元及人民幣250,468,000元(年利率為5.5%至7%、5.5%至7%及6.5%至6.9%，且於2025至2030年之間到期)之外，其他應收關聯方款項均為無抵押、不計息及按需還款。

#### 貴公司

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
流動			
應收同系子公司款項.....	39,136,919	39,814,434	44,456,836
其他應收款項.....	458	89	586
合計.....	<u>39,137,377</u>	<u>39,814,523</u>	<u>44,457,422</u>

應收同系子公司款項為無抵押、不計息及按需還款。

截至2023年12月31日、2024年12月31日及2025年9月30日，上述結餘中包含的金融資產無近期違約記錄及逾期金額，因此貴集團採用12個月預期信用虧損模型評估其預期信用虧損，其虧損撥備金額極小。

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 22. 現金及現金等價物以及已抵押存款及受限制銀行結餘

##### 貴集團

	附註	於12月31日		於9月30日
		2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
銀行存款.....		1,522,643	3,293,511	2,797,901
減：				
受限制銀行結餘.....		556	4,514	8,397
因以下各項而抵押的				
保函保證金.....		20,236	15,114	26,419
銀行貸款.....	25(b)	—	11,856	89,550
建築工人勞務費.....		3,076	3,080	3,082
		<u>23,868</u>	<u>34,564</u>	<u>127,448</u>
合併財務狀況表 及合併現金流量表內現金 及現金等價物.....		<u>1,498,775</u>	<u>3,258,947</u>	<u>2,670,453</u>

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
已抵押定期存款及受限制銀行存款 ..	23,868	34,564	127,448
減：			
分類為非流動資產的部分.....	10,000	13,409	13,409
流動部分.....	<u>13,868</u>	<u>21,155</u>	<u>114,039</u>

##### 貴公司

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
銀行存款.....	<u>68,777</u>	<u>1,125,604</u>	<u>160,327</u>

根據中國大陸的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可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。

銀行存款按基於每日銀行存款利率的浮動利率賺取利息。銀行結餘及定期存款均存放於聲譽卓著且近期無違約記錄的銀行。現金及現金等價物的賬面金額與其公允價值相若。

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

23. 持有待售資產及負債

- (a) 於2024年3月27日，貴集團與政府訂立協議，據此，地方政府機構將以人民幣620,995,000元的對價收回貴集團擁有的一塊土地。該資產的出售預計於2025年完成。於2024年12月31日，已收取70%的對價人民幣434,697,000元。於2024年12月31日及2025年9月30日，該資產被分類為持有待售。

於2024年12月31日及2025年9月30日分類為持有待售的資產的主要類別如下：

	附註	於12月31日	於9月30日
		2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
<b>資產</b>			
土地使用權.....	16	620,995	600,896

- (b) 於2023年12月29日，貴集團訂立協議，將青島宇航倉儲有限公司100%的所有權出售予獨立第三方，該出售預計將於2026年完成。於2024年12月31日，上述待售資產及負債可立即出售。

於2024年12月31日及2025年9月30日，分類為持有待售的青島宇航倉儲有限公司資產及負債的主要類別如下：

	附註	於12月31日	於9月30日
		2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
<b>資產</b>			
物業、廠房及設備.....	13	18	18
投資物業.....	16	381,472	381,472
預付款項、其他應收款項及其他資產.....		245	277
現金及銀行結餘.....		5	4
分類為持有待售的資產.....		381,740	381,771
<b>負債</b>			
貿易應付款項.....		38	71
其他應付款項及應計項目.....		999	1,088
遞延稅項負債.....	27	26,703	25,211
與分類為持有待售的資產直接相關的負債.....		27,740	26,370
與出售組別直接相關的資產淨額.....		354,000	355,401

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 24. 貿易應付款項

於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
3個月內.....	51,378	34,830	47,682
3個月至1年.....	4,552	7,874	776
合計.....	<u>55,930</u>	<u>42,704</u>	<u>48,458</u>

貿易應付款項為不計息且一般於30至180天內結算。

(a)於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，與關聯方的貿易應付款項的結餘如下：

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
京東集團的聯營公司.....	<u>2,101</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

#### 25. 銀行及其他借款

##### 貴集團

	於2023年12月31日			於2024年12月31日			於2025年9月30日		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%) (未經審計)	到期日 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
<b>流動</b>									
應付京東集團貸款淨額 —									
無抵押.....	4.45–5.55	按要求	15,898,671	3.85–5.45	按要求	19,030,376	3.75–4.85	按要求	14,547,881
銀行貸款 — 無抵押(a).....	2.80–2.90	2024年	164,923	2.45–2.90	2025年	157,377	2.20–2.67	2026年	222,568
銀行貸款 — 有抵押(b).....	2.90–5.75	2024年	392,703	2.16–5.35	2025年	927,192	1.40–4.35	2026年	1,334,845
其他金融機構的其他借款 —									
有抵押(c).....	4.70	2024年	39,386	4.70	2025年	7,300	—	—	—
第三方其他借款 — 無抵押(d).....	7.00	2024年	59,234	7.00	2025年	63,408	7.00	2025年	61,563
合計 — 流動.....			<u>16,554,917</u>			<u>20,185,653</u>			<u>16,166,857</u>
<b>非流動</b>									
銀行貸款 — 無抵押(a).....	2.80–2.90	2028年至 2041年	8,258,760	2.45–2.90	2028年至 2041年	8,121,187	2.20–2.67	2028年至 2041年	8,688,801
銀行貸款 — 有抵押(b).....	2.90–5.75	2025年至 2040年	9,083,557	2.16–5.35	2026年至 2042年	11,855,207	2.06–4.35	2027年至 2042年	15,065,111
其他金融機構的其他借款 —									
有抵押(c).....	4.70	2031年	321,389	4.70	2031年	49,215	—	—	—
第三方其他借款 — 有抵押(d).....	5.50	2026年	1,491,040	5.50	2026年	1,557,029	5.50	2026年	1,571,194
合計 — 非流動.....			<u>19,154,746</u>			<u>21,582,638</u>			<u>25,325,106</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 25. 銀行及其他借款 — 續

作如下分析：

應付京東集團貸款淨額	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
一年以內或按要求 .....	15,898,671	19,030,376	14,547,881

應償還的銀行貸款	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
一年以內或按要求 .....	557,626	1,084,569	1,557,413
於第二年 .....	1,069,113	965,516	1,003,133
於第三至第五年(含首尾兩年) .....	10,144,563	10,213,248	11,032,642
五年以上 .....	6,128,641	8,797,630	11,718,137
合計 .....	17,899,943	21,060,963	25,311,325

應償還的其他借款	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
一年以內或按要求 .....	98,620	70,708	61,563
於第二年 .....	42,043	1,564,850	1,571,194
於第三至第五年(含首尾兩年) .....	1,491,039	26,084	—
五年以上 .....	279,347	15,310	—
合計 .....	1,911,049	1,676,952	1,632,757

附註：

- 於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，人民幣8,423,683,000元、人民幣8,278,564,000元及人民幣8,911,369,000元的銀行貸款為無抵押及無擔保。
- 於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，有抵押銀行貸款為人民幣9,476,260,000元、人民幣12,782,399,000元及人民幣16,399,956,000元，以貴集團人民幣22,961,000,000元、人民幣28,726,000,000元及人民幣36,674,569,000元(附註16)的投資物業、貴集團人民幣19,071,000元、人民幣9,251,000元及人民幣8,885,000元的貿易應收款項(附註20)以及貴集團零、人民幣11,856,000元及人民幣89,550,000元的銀行存款(附註22)作為抵押。
- 於2023年及2024年12月31日，來自其他金融機構的借款為人民幣360,775,000元及人民幣56,515,000元，以貴集團人民幣1,090,000,000元及人民幣278,000,000元的投資物業(附註16)、人民幣6,953,000元及零的貿易應收款項(附註20)、貴集團人民幣15,500,000元及人民幣2,400,000元的質押保證金(附註21)作為抵押。來自其他金融機構的借款已於2025年9月25日悉數償還。
- 於2021年9月17日，Yupei Wuxi Logistics Property Management Co., Ltd. (「Yupei Wuxi BVI」) 與ACRE Magnolia Pte. Ltd. (「ACRE」) 訂立買賣協議(「無錫買賣協議」)，向ACRE出售所持無錫宇培倉儲發展有限公司(「無錫項目公司」，於中國註冊)的100%間接股權，總對價199,859,000美元，相當於約人民幣12.89億元及隨後調整為人民幣13億元(「出售對價」)。該交易於2021年10月5日完成(「完成日期」)。

於2021年11月22日，Yupei Wuxi BVI、中國物流資產和ACRE訂立一份期權及擔保契約。根據期權及擔保契約，Yupei Wuxi BVI向ACRE授出一項關於向其出售無錫項目公司的全部權益的期權(「認沽期權」)，而ACRE向Yupei Wuxi BVI授出一項關於向其購買無錫項目公司全部權益的期權(「認購期權」)。認沽期權的期權金為1美元。認購期權的期權金為銷售對價的2.75%，每半年支付一次。認沽期權及認購期權的行權價分別為銷售對價的115%及117.5%。認沽期權及認購期權均可自完成日期第五週年日起行使。

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 25. 銀行及其他借款 — 續

作如下分析：— 續

附註：— 續

貴集團將上述交易視為一攬子交易，並將一攬子交易入賬列為由ACRE向Yupei Wuxi BVI提供的實質貸款，票面利息2.75%，每半年支付，到期時支付高於面值的贖回溢價（即銷售對價）。贖回溢價按面值2.5%的變化取決於是否行使認沽或認購期權，乃為一項基於實質貸款的嵌入式衍生工具（「Wuxi Yupei嵌入式衍生工具」）。來自ACRE的實質貸款由貴集團於無錫項目公司的全部股權抵押，並由中國物流資產控股有限公司根據擔保契據提供擔保。

- (e) 於2023年11月17日，貴公司子公司與其非控股股東訂立貸款協議。於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，貸款金額分別為人民幣59,234,000元、人民幣63,408,000元及人民幣61,563,000元。
- (f) 於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，貴集團賬面價值合計為2,588,429,000元、人民幣4,415,163,000元及人民幣4,557,929,000元的非流動銀行貸款須遵守財務指標要求，包括但不限於貸款價值比率、最低利息保障倍數及資本負債比率，該等指標要求須於到期前按年度、半年或季度進行測試。貴集團於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日均已遵守相關貸款文件項下的指標要求。

#### 貴公司

	於2023年12月31日			於2024年12月31日			於2025年9月30日		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>流動</b>									
銀行貸款—無抵押.....	2.80%	2024年	164,688	2.45%–2.80%	2025年	156,346	2.35%–2.45%	2026年	202,251
合計—流動.....			<u>164,688</u>			<u>156,346</u>			<u>202,251</u>
<b>非流動</b>									
銀行貸款—無抵押.....	2.80%	2028年	8,125,577	2.45%–2.80%	2028年	7,943,440	2.35%–2.45%	2028年	7,810,824
合計—非流動.....			<u>8,125,577</u>			<u>7,943,440</u>			<u>7,810,824</u>

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

26. 其他應付款項及應計項目

貴集團

	附註	於12月31日		於9月30日
		2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
合同負債.....	(a)	832,625	1,476,429	1,539,716
建造及購買物業、廠房及設備 以及投資物業的應付款項..		3,101,006	2,505,274	2,360,167
預收租金收入.....		165,475	175,550	203,795
按金及應付保證金.....		435,847	315,412	282,933
應付專業費用.....		67,485	62,463	43,535
收購子公司應付對價.....		51,092	7,103	1,165
其他應納稅款.....		105,507	116,317	156,221
應計薪金、工資及福利.....		67,103	82,500	70,523
應付關聯方款項.....	(b)	612,860	619,352	628,676
預收補償*.....		—	434,697	434,697
其他.....		109,131	108,760	49,007
流動負債.....		5,548,131	5,903,857	5,770,435
按金及應付保證金.....		400,014	437,419	444,175
政府補助.....		77,303	14,135	141,027
非流動負債.....		477,317	451,554	585,202

\* 該款項佔附註23(a)所披露土地收回對價的70%。

附註：

- (a) 合同負債包括與物業銷售有關的預收客戶款項。2024年及截至2025年9月30日止九個月合同負債的增加主要是由於在年末／期末與物業銷售有關的預收交易對手方款項增加。
- (b) 於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，與關聯方的其他應付款項及應計項目的結餘如下：

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
合營公司.....	154,657	169,839	169,334
同系子公司.....	101,796	75,600	70,924
最終母公司.....	174,518	189,309	204,258
控股公司.....	181,889	184,604	184,160
合計.....	612,860	619,352	628,676

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

26. 其他應付款項及應計項目 — 續

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
貿易相關*：			
合營公司.....	154,657	169,839	169,334
同系子公司.....	101,796	75,600	70,924
最終母公司.....	37,781	39,991	41,273
合計.....	<u>294,234</u>	<u>285,430</u>	<u>281,531</u>
	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
非貿易相關*：			
最終母公司.....	136,737	149,318	162,985
控股公司.....	181,889	184,604	184,160
合計.....	<u>318,626</u>	<u>333,922</u>	<u>347,145</u>

\* 應付關聯方款項為無抵押、不計息及按需支付。

貴集團預計於貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板[編纂]前結清與關聯方的餘下未償還非貿易結餘。

貴公司

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
應付子公司款項.....	9,607,326	11,076,053	15,276,642
應付關聯方款項.....	362,161	376,366	399,461
應計項目.....	15,779	13,580	12,793
其他應納稅款.....	4,304	4,398	4,336
合計.....	<u>9,989,570</u>	<u>11,470,397</u>	<u>15,693,232</u>

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

27. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日的變動如下：

截至2023年12月31日止年度

遞延稅項資產

	附註	投資物業的	可沖抵	租賃	股份	預期信用	其他	合計
		公允價值 調整	未來應課稅 利潤的虧損		支付費用	虧損撥備		
		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	人民幣千元
於2023年1月1日.....		35,868	161,067	22,075	51,363	12,576	13,160	296,109
計入／(扣除自)年內 合併損益表的								
遞延稅項.....	10	36,145	(30,926)	14,306	(31,469)	1,640	(12,144)	(22,448)
匯兌調整.....		—	—	—	3,644	—	—	3,644
於2023年12月31日...		<u>72,013</u>	<u>130,141</u>	<u>36,381</u>	<u>23,538</u>	<u>14,216</u>	<u>1,016</u>	<u>277,305</u>

遞延稅項負債

	附註	未開票收入	投資物業的	其他	合計
		人民幣千元	公允價值 調整		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日.....		53,317	5,059,995	19,912	5,133,224
扣除自／(計入)年內合併損益表的					
遞延稅項.....	10	18,609	95,465	(1,725)	112,349
出售子公司.....	35	(589)	(455,102)	—	(455,691)
於2023年12月31日.....		<u>71,337</u>	<u>4,700,358</u>	<u>18,187</u>	<u>4,789,882</u>

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

27. 遞延稅項 — 續

遞延稅項資產及負債於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日的變動如下 — 續：

截至2024年12月31日止年度

遞延稅項資產

	附註	投資物業的	可沖抵	租賃	股份	預期信用	其他	合計
		公允價值 調整	未來應課稅 利潤的虧損		支付費用	虧損撥備		
		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	人民幣千元
於2024年1月1日.....		72,013	130,141	36,381	23,538	14,216	1,016	277,305
計入／(扣除自)年內 合併損益表的								
遞延稅項.....	10	70,114	15,854	(23,588)	(8,333)	890	15,308	70,245
出售子公司.....	35	—	(6,867)	—	—	—	—	(6,867)
匯兌調整.....		—	—	—	52	—	—	52
於2024年12月31日		<u>142,127</u>	<u>139,128</u>	<u>12,793</u>	<u>15,257</u>	<u>15,106</u>	<u>16,324</u>	<u>340,735</u>

遞延稅項負債

	附註	未開票收入	投資物業的	其他	合計
		人民幣千元	公允價值 調整		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日.....		71,337	4,700,358	18,187	4,789,882
(計入)／扣除自年內合併損益表的					
遞延稅項.....	10	(4,285)	11,024	(14,747)	(8,008)
分類為持有待售.....	23	—	(26,703)	—	(26,703)
出售子公司.....	35	(2,654)	(597,093)	—	(599,747)
於2024年12月31日.....		<u>64,398</u>	<u>4,087,586</u>	<u>3,440</u>	<u>4,155,424</u>

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

27. 遞延稅項 — 續

遞延稅項資產及負債於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日的變動如下 — 續：

截至2025年9月30日止九個月

遞延稅項資產

	附註	投資物業的 公允價值 調整	可沖抵 未來應課稅 利潤的虧損	租賃	股份 支付費用	預期信用 虧損撥備	其他	合計
		人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
於2025年1月1日 . . . . .		142,127	139,128	12,793	15,257	15,106	16,324	340,735
計入／(扣除自)期內 合併損益表的								
遞延稅項 . . . . .	10	(64,389)	(47,008)	16,719	2,730	753	3,322	(87,873)
出售子公司 . . . . .	35	—	—	—	—	—	(70)	(70)
匯兌調整 . . . . .		—	—	—	(2,074)	—	—	(2,074)
於2025年9月30日		<u>77,738</u>	<u>92,120</u>	<u>29,512</u>	<u>15,913</u>	<u>15,859</u>	<u>19,576</u>	<u>250,718</u>

遞延稅項負債

	附註	未開票收入	投資物業的 公允價值 調整	其他	合計
		人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
於2025年1月1日 . . . . .		64,398	4,087,586	3,440	4,155,424
(計入)／扣除自期內合併損益表 的遞延稅項 . . . . .	10	(2,408)	(97,459)	557	(99,310)
分類為持有待售 . . . . .	23	—	1,492	—	1,492
出售子公司 . . . . .	35	(2,563)	(64,261)	—	(66,824)
匯兌調整 . . . . .		—	7,195	—	7,195
於2025年9月30日 . . . . .		<u>59,427</u>	<u>3,934,553</u>	<u>3,997</u>	<u>3,997,977</u>

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 27. 遞延稅項 — 續

為便於列報，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內被抵銷。以下為貴集團就財務報告目的所作的遞延稅項結餘分析：

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
合併財務狀況表內已確認的			
遞延稅項資產淨額 .....	92,537	146,717	87,809
合併財務狀況表內已確認的			
遞延稅項負債淨額 .....	4,605,114	3,961,406	3,835,068

貴集團截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月分別產生稅項虧損人民幣955,817,000元、人民幣1,652,386,000元及人民幣1,541,833,000元。截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，貴集團主要產生自中國大陸的未確認稅項虧損分別為人民幣913,769,000元、人民幣1,451,860,000元及人民幣1,271,763,000元，將於一至五年內到期，以抵銷未來應課稅利潤。截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，所有暫時性差異均產生於中國大陸，金額分別為人民幣1,225,674,000元、人民幣1,477,978,000元及人民幣1,709,599,000元。

遞延稅項資產尚未就上述虧損進行確認，因為該等虧損產生於已虧損一段時間的子公司中，且被認為不太可能有應課稅利潤可用於彌補稅項虧損。

根據《中國企業所得稅法》，在中國大陸成立的外資企業向外國投資者所宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日之後的收益。倘中國大陸與外國投資者的司法管轄區訂立稅收協定，則可能應用較低的預扣稅率。貴集團須就其在中國大陸成立的子公司自2008年1月1日起產生的收益所分配的股息繳付預扣稅。貴集團的適用稅率為5%或10%。

由於子公司並不打算於可預見未來進行利潤分配，故貴集團未確認其子公司於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日的累計未分配利潤的遞延稅項負債。

### 28. 可轉換優先股

2021年3月，貴公司與若干第三方投資者訂立A輪股份認購協議。貴公司發行700,000,000股A輪優先股，總現金所得約為人民幣4,557,446,000元。

2022年3月及6月，貴公司與若干第三方投資者訂立B輪股份認購協議。貴公司發行744,606,644股B輪優先股，總現金所得約為人民幣5,334,741,000元。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 28. 可轉換優先股 — 續

A輪優先股和B輪優先股(統稱「可轉換優先股」)可以A輪優先股和B輪優先股持有人的意願進行轉換，或在某些情況下自動轉換。

可轉換優先股的權利、優先權和特權如下：

#### 分紅權

只有自優先股適用的發行日後特定期限內未發生[編纂]，才需向優先股投資者基於其持有的每股可轉換優先股按比例以現金方式支付股利。儘管有上述規定，若[編纂]在優先股適用的發行日後特定期限內完成，則每位優先股投資者應無條件、全額且及時的向公司支付一筆現金，其金額等於公司在[編纂]完成前已向該等優先股投資者支付的全部股息總額，所有在[編纂]完成前已計提或已宣告但尚未支付的股息，將自動且立即被取消和終止，公司不再承擔支付任何此類股息的義務。

但是，可派付的優先股股息的最大金額以貴公司利潤和可用現金的一定比例確定的金額為限。

#### 表決權

每股可轉換優先股擁有的表決票數相當於該等可轉換優先股轉換後當時可發行普通股的表決票數。可轉換優先股持有人及普通股持有人將共同表決，而非作為單獨類別持有人表決。

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 28. 可轉換優先股 — 續

##### 清算權利

如發生任何清算事件，可供合法分配予持有人的貴公司所有資產和資金（在滿足所有債權人的索求和可能須依法優先滿足的索求後）應按以下方式分配予貴公司持有人：

可轉換優先股持有人有權收取的金額，相當於相關可轉換優先股適用購買價的100%，加上按利率X計算的該購買價利息，再減去就相關可轉換優先股已宣派及支付的所有股息。

##### 轉換權利

每股可轉換優先股可於其發行日期後的任何時候，由可轉換優先股持有人選擇轉換為繳足且毋須增繳的普通股，普通股數目則按可轉換優先股的購買價除以當時適用於該可轉換優先股的轉換價計算。如果轉換價未作調整，則每股可轉換優先股的轉換價與其原始發行價相同。當貴公司任何股本證券的每股發行價低於可轉換優先股的購買價時，會調整轉換價。(i)完成[編纂]後；或(ii)倘若持有至少50%的已發行可轉換優先股的可轉換優先股持有人選擇轉換可轉換優先股，則每股可轉換優先股須按該等可轉換優先股當時適用的轉換價自動轉換為貴公司普通股。

可轉換優先股的變動載列如下：

	附註	人民幣千元
截至2023年1月1日.....		10,461,608
公允價值變動.....	6	196,549
截至2023年12月31日.....		10,658,157
公允價值變動.....	6	334,571
截至2024年12月31日.....		10,992,728
公允價值變動(未經審計).....	6	60,050
截至2025年9月30日(未經審計).....		11,052,778

貴集團採用期權定價法及股權分配模型，釐定於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日可轉換優先股的公允價值。主要假設載列如下：

	截至12月31日		截至9月30日
	2023年	2024年	2025年
無風險利率.....	5.03%	4.92%	4.33%
缺乏市場流通性折讓(「DLOM」).....	6.50%	5.50%	7.50%
預期波動率.....	32.04%	31.00%	29.80%

II 歷史財務資料附註 — 續

28. 可轉換優先股 — 續

無風險利率乃基於估值日期的美國國債到期收益率，並根據美國及中國之間的違約價差進行調整。DLOM根據期權定價法估計得出。在期權定價法下，可對沖出售私有股份前價格變動的認沽期權的成本，被視為確定缺乏市場流通性折讓的基準。波動率乃基於可比較公司的歷史股價變動進行估計。

29. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債

	附註	於12月31日		於9月30日
		2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
流動：				
外匯遠期合同(i).....	(i)	—	2,748	—
非流動：				
無錫宇培嵌入式衍生工具(ii) .	(ii)	14,200	10,800	10,000

(i) 外匯遠期合同並未指定為對沖目的，並以公允價值計量且其變動計入損益。

(ii) 如附註25(d)所述，貴集團將有關交易入賬列為來自ACRE的實質貸款，票面利息2.75%，每半年支付一次，到期時支付高於面值的贖回溢價（即銷售對價）。贖回溢價按面值2.5%的變化取決於是否行使認沽或認購期權，乃為一項實質貸款的嵌入式衍生工具。

無錫宇培嵌入式衍生工具按公允價值計量，公允價值變動於其產生期間在合併損益表中確認。

截至2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，無錫宇培嵌入式衍生工具的估值由獨立且具專業資格的外部估值師進行。

估值師採用二叉樹定價法釐定無錫宇培嵌入式工具的公允價值。估值方法中使用的主要參數如下：

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
無錫項目公司資產淨額.....	1,595,768	1,342,211	1,314,501
預期支付金額.....	32,500	32,500	32,500

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 29. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債 — 續

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
			(未經審計)
波動率.....	33.0%	37.0%	35.0%
無風險利率.....	2.25%	1.12%	1.37%

#### 30. 已發行股本

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
			(未經審計)
法定股本數目.....	100,000,000,000	100,000,000,000	100,000,000,000

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
			(未經審計)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足股款 (每股面值：0.0000005美元).....	14	14	14

貴公司的股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	已發行股本	股份溢價	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日.....	4,902,584,473	14	23,982,419	23,982,433
向員工股權激勵計劃承授人發行的 普通股(i).....	193,059,698	—	467,204	467,204
於2023年12月31日.....	5,095,644,171	14	24,449,623	24,449,637
於2024年12月31日.....	5,095,644,171	14	24,449,623	24,449,637
於2025年9月30日(未經審計).....	5,095,644,171	14	24,449,623	24,449,637

附註：

- (i) 於2023年3月，貴公司根據京東智能產發股份有限公司股權激勵計劃歸屬於劉強東先生的股份獎勵，向由劉強東先生控制的控股實體Max I&P Limited發行193,059,698股每股面值0.0000005美元的普通股。

#### 31. 儲備

##### (a) 貴集團

貴集團於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月的儲備金額及其變動均呈列於合併權益變動表。

##### (i) 法定儲備

根據《中華人民共和國公司法》，中國子公司按稅後法定利潤10%提取法定儲備，直至該

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 31. 儲備 — 續

##### (a) 貴集團 — 續

##### (i) 法定儲備 — 續

儲備總額累計達到子公司註冊資本的50%。視乎相關中國機關的批准，法定儲備可用於抵銷任何累計虧損或增加子公司註冊資本。法定儲備不能用於向中國子公司股東派發股息。

##### (ii) 外匯波動儲備

外匯波動儲備是指功能貨幣與貴集團的列報貨幣不同的海外業務的財務報表換算所產生的匯兌差額。

##### (b) 貴公司

	股份溢價*	其他儲備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日 .....	23,982,419	238,456	24,220,875
年內虧損 .....	—	(1,142,519)	(1,142,519)
年內其他綜合收益：換算海外經營 業務的匯兌差額 .....	—	605,655	605,655
年內綜合虧損總額 .....	—	(536,864)	(536,864)
就限制性股份單位發行普通股 (附註30(i)) .....	467,204	(467,204)	—
股份支付費用 .....	—	31,990	31,990
於2023年12月31日 .....	<u>24,449,623</u>	<u>(733,622)</u>	<u>23,716,001</u>
	股份溢價*	其他儲備	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日 .....	24,449,623	(733,622)	23,716,001
年內虧損 .....	—	(209,989)	(209,989)
年內其他綜合收益：換算海外經營 業務的匯兌差額 .....	—	537,820	537,820
年內綜合收益總額 .....	—	327,831	327,831
股份支付費用 .....	—	32,215	32,215
於2024年12月31日 .....	<u>24,449,623</u>	<u>(373,576)</u>	<u>24,076,047</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 31. 儲備 — 續

##### (b) 貴公司 — 續

	股份溢價*	其他儲備	合計
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
於2025年1月1日 .....	24,449,623	(373,576)	24,076,047
期內虧損 .....	—	(262,426)	(262,426)
期內其他綜合虧損：換算海外經營 業務的匯兌差額 .....	—	(423,525)	(423,525)
期內綜合虧損總額 .....	—	(685,951)	(685,951)
股份支付費用 .....	—	25,285	25,285
於2025年9月30日 .....	<u>24,449,623</u>	<u>(1,034,242)</u>	<u>23,415,381</u>

\* 根據開曼群島《公司法》(修訂版)，只要在擬派發股息當日之後，公司仍有能力在正常業務過程中清償到期債務，則股份溢價賬戶內的資金便可供分派予公司股東。

#### 32. 資產抵押

貴集團為擔保及銀行及其他借款質押的資產之詳情於歷史財務資料附註16、附註20、附註21、附註22及附註25中披露。

#### 33. 股份支付

貴集團員工及非員工有資格參與京東智能產發股份有限公司股權激勵計劃及京東集團股權激勵計劃(包括購股權和限制性股份單位)。因此，貴集團按照適用於以權益結算的股份支付交易的要求來衡量從承授人獲得的服務，以對該等計劃進行列賬。

下表載列於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月限制性股份單位及購股權的股份支付費用：

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2023年	2024年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
限制性股份單位 .....		3,227	2,757	2,921	3,708
購股權 .....		30,031	29,921	20,932	24,730
合計 .....	6	<u>33,258</u>	<u>32,678</u>	<u>23,853</u>	<u>28,438</u>

##### (a) 京東集團股權激勵計劃

由於貴集團過往並無其自身的股權激勵計劃，因此貴集團員工及非員工的股份支付獎勵乃根據京東集團股權激勵計劃授予。京東集團根據股權激勵計劃向合資格員工及非員工授予股份支付獎勵。

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 33. 股份支付 — 續

##### (a) 京東集團股權激勵計劃 — 續

限制性股份單位主要計劃於4年或6年期間歸屬。獎勵的四分之一或六分之一（視乎該計劃的不同歸屬時間表而定）通常於授出獎勵的曆年末或授出的首個週年日歸屬，餘下獎勵將按直線法於餘下曆年末或週年歸屬。

經考慮估計沒收後，貴集團根據最終預期歸屬的獎勵在其合併損益表中確認股份支付費用。預期歸屬的已授出限制性股份單位數目已減少，以反映歸屬期結束前沒收若干比例的已授出股份的過往經歷，並相應調整了股份支付費用。

##### 限制性股份單位

與服務掛鈎的限制性股份單位活動概要如下所列：

	限制性股份 單位數目	授出日期每股加權 平均公允價值 美元
於2023年1月1日尚未歸屬 .....	916,440	20.59
已授出 .....	94,826	20.61
已歸屬 .....	(310,782)	21.60
轉移* .....	4,518	20.47
已沒收或註銷 .....	(73,756)	27.00
於2023年12月31日尚未歸屬 .....	<u>631,246</u>	21.33
已授出 .....	137,146	15.92
已歸屬 .....	(235,249)	22.96
轉移* .....	(9,301)	22.15
已沒收或註銷 .....	(46,186)	23.58
於2024年12月31日尚未歸屬 .....	<u>477,656</u>	19.11
已授出 .....	28,048	20.56
已歸屬 .....	(159,258)	21.48
轉移* .....	(47,018)	22.61
已沒收或註銷 .....	(12,996)	23.73
於2025年9月30日尚未歸屬(未經審計) .....	<u>286,432</u>	18.96

\* 轉移表示於有關期間及截至2025年9月30日止九個月，因員工轉入或轉出貴集團而對其先前獲授的限制性股份單位進行增減的淨額。

限制性股份單位的估計薪酬成本乃基於JD.com, Inc.普通股於授出日期的公允價值。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 33. 股份支付 — 續

#### (b) 京东智能产发股份有限公司股權激勵計劃

2021年11月24日，貴公司採納了京东智能产发股份有限公司股權激勵計劃（「京东产发股權激勵計劃」）以吸引並留住最優秀的人才，為員工及非員工提供額外的激勵，並促進貴集團的成功。

貴公司唯一股東及唯一董事於2021年3月31日批准就員工股權激勵計劃保留482,649,246股貴公司普通股（須根據章程大綱及組織章程細則就股份股息、股份合併或類似資本重組事件作出適當調整）。於2021年11月24日，京东产发股權激勵計劃經修訂，且初始預留的482,649,246股普通股增加至2022年3月31日的515,466,575股普通股。

購股權通常與服務掛鉤，並計劃於2至5年期間歸屬。獎勵的二分之一、三分之一、四分之一或五分之一（視乎京东产发股權激勵計劃的不同歸屬時間表而定）通常於授出獎勵的曆年末或授予的首個週年日歸屬，餘下獎勵將按直線法於餘下曆年末或週年歸屬。

#### 購股權

與服務掛鉤的購股權活動概要如下所列：

	購股權數目	每股加權 平均行使價	加權平均剩餘 合同期限
		美元	年度
於2023年1月1日尚未行使 .....	107,132,613	0.0000005	9.69
已授出 .....	11,348,777	0.0000005	
已沒收或註銷 .....	(10,948,811)	0.0000005	
於2023年12月31日尚未行使 .....	107,532,579	0.0000005	8.82
已授出 .....	8,414,710	0.0000005	
已沒收或註銷 .....	(2,193,072)	0.0000005	
於2024年12月31日尚未行使 .....	113,754,217	0.0000005	7.92
已授出 .....	5,776,380	0.0000005	
已沒收或註銷 .....	(2,411,049)	0.0000005	
於2025年9月30日尚未行使(未經審計)	117,119,548	0.0000005	7.28

截至2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，可行使購股權的數目分別為89,689,649、93,903,844及98,266,520。

於有關期間以及截至2025年9月30日止九個月，於授出日期授出的購股權的公允價值分別為人民幣57,846,000元（平均每股人民幣5.10元）、人民幣36,950,000元（平均每股人民幣4.39元）、人民幣26,455,000元（平均每股人民幣4.58元）。

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 33. 股份支付 — 續

##### (b) 京东智能产发股份有限公司股權激勵計劃 — 續

於有關期間及截至2025年9月30日止九個月授出的以權益結算的購股權的公允價值乃於授出當日採用二項式模型，並考慮授出購股權的條款及條件進行估算。下表載列所用模型的輸入數據：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止
	2023年	2024年	九個月 2025年 (未經審計)
股息率(%)	0.0%	0.0%	0.0%
預期波動率(%)	25.6%	26.1%	26.2%
歷史波動率(%)	25.3%	25.6%	26.1%
無風險利率(%)	4.75%	5.25%	4.86%
購股權預期年限(年)	10	10	10
加權平均股價(每股人民幣元)	4.23	4.46	4.60

#### 34. 資產收購

收購並非業務的子公司

截至2023年12月31日止年度

2023年，貴集團為擴張業務，自獨立第三方收購以下實體。貴集團以人民幣2,005,219,000元的總對價收購了以下實體。於收購日，除現金及銀行結餘以及投資物業外，概無其他重大資產及負債。該等交易被入賬列作資產收購。詳情如下：

收購的實體名稱	現金對價	收購的股權	收購日期
	人民幣千元		
PT SEJAHTERA INDAH PERTIWI	48,929	80%	2023年3月31日
Venus Logistics PropCo 2 Ltd、 Venus Logistics PropCo 4 Ltd、 Venus Logistics PropCo 5 Ltd及 Venus Logistics PropCo 6 Ltd	733,381	100%	2023年7月6日
Venus Logistics PropCo 3 Ltd	101,717	100%	2023年10月24日
蘇州港城物流園有限公司	232,973	100%	2023年6月27日
蒂衛家具(東莞)有限公司	860,361	80%	2023年9月5日
上海瓊鯤漢德實業有限公司	27,858	100%	2023年9月8日

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

34. 資產收購 — 續

該等實體的可識別資產及負債於收購日的公允價值如下：

	附註	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元
現金及銀行結餘 .....		310,074
貿易應收款項 .....		2,760
預付款項、其他應收款項及其他資產 .....		163,149
投資物業 .....	16	3,458,128
物業、廠房及設備 .....	13	424
銀行及其他借款 .....		(1,394,098)
貿易應付款項 .....		(3,450)
應計項目及其他應付款項 .....		(304,445)
以公允價值計量的可識別資產淨額總額 .....		2,232,542
非控制性權益 .....		(227,323)
		<u>2,005,219</u>
以以下方式償付：		
現金 .....		1,975,588
應付對價 .....		29,631
		<u>2,005,219</u>

與收購子公司有關的現金流量的分析如下：

	收購時的現金流量 人民幣千元
年內支付的現金對價 .....	(1,975,588)
就以往年度交易支付的現金 .....	(141,110)
已收購現金及銀行結餘 .....	310,074
計入投資活動所用現金流量的現金及現金等價物流出淨額 .....	<u>(1,806,624)</u>

截至2024年12月31日止年度

2024年，貴集團為擴張業務，自獨立第三方收購以下實體。貴集團以人民幣1,868,822,000元的總對價收購了以下實體。於收購日，除現金及銀行結餘以及投資物業外，概無其他重大資產及負債。該等交易被入賬列作資產收購。詳情如下：

收購的實體名稱	現金對價 人民幣千元	收購的股權	收購日期
APF Property Investments (HK) Limited . Sax-Anh Landsberg Logistics PropCo GmbH .....	1,665,201	100%	2024年9月27日
知城(廣州)供應鏈服務有限責任公司	203,400	90%	2024年1月17日

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 34. 資產收購 — 續

該等實體的可識別資產及負債於收購日的公允價值如下：

	附註	收購時已確認的 公允價值
		人民幣千元
現金及銀行結餘 .....		60,310
貿易應收款項 .....		205
預付款項、其他應收款項及其他資產 .....		6,184
投資物業 .....	16	1,872,688
貿易應付款項 .....		(687)
應計項目及其他應付款項 .....		(34,010)
應付所得稅 .....		(13,269)
以公允價值計量的可識別資產淨額總額 .....		1,891,421
非控制性權益 .....		(22,599)
		<u>1,868,822</u>
以以下方式償付：		
現金 .....		1,848,482
以往年度預付對價 .....		20,340
		<u>1,868,822</u>

與收購子公司有關的現金流量的分析如下：

	收購時的現金流量
	人民幣千元
年內支付的現金對價 .....	(1,848,482)
已收購現金及銀行結餘 .....	60,310
計入投資活動所用現金流量的現金及現金等價物流出淨額 .....	<u>(1,788,172)</u>

截至2025年9月30日止年度(未經審計)

2025年，貴集團為擴張業務，自獨立第三方收購以下實體。貴集團以人民幣1,533,218,000元的總對價收購了以下實體。於收購日，除現金及銀行結餘以及投資物業外，概無其他重大資產及負債。該等交易被入賬列作資產收購。詳情如下：

收購的實體名稱	現金對價	收購的股權	收購日期
	人民幣千元		
Hooper Novick Limited .....	163,678	100%	2025年2月20日
Magic Gems Limited .....	220,817	100%	2025年2月20日
Wacol Property Trust .....	1,168,723	100%	2025年6月20日

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 34. 資產收購 — 續

該等實體的可識別資產及負債於收購日的公允價值如下：

	附註	收購時已確認的 公允價值 人民幣千元 (未經審計)
現金及銀行結餘 .....		122,489
貿易應收款項 .....		4,395
預付款項、其他應收款項及其他資產 .....		10,936
投資物業 .....	16	1,822,558
銀行及其他借款 .....		(118,798)
應計項目及其他應付款項 .....		(287,718)
應付所得稅 .....		(644)
以公允價值計量的可識別資產淨額總額 .....		<u>1,553,218</u>
		<u>1,553,218</u>
以以下方式償付：		
現金 .....		1,486,366
以往年度預付對價 .....		66,852
		<u>1,553,218</u>

與收購子公司有關的現金流量的分析如下：

	收購時的現金流量 人民幣千元 (未經審計)
年內支付的現金對價 .....	(1,486,366)
已收購現金及銀行結餘 .....	122,489
計入投資活動所用現金流量的現金及現金等價物流出淨額 .....	<u>(1,363,877)</u>

#### 35. 出售子公司

截至2023年12月31日止年度

截至2023年12月31日止年度，貴集團與貴集團的若干合營公司訂立買賣協議，以出售部分子公司，詳情如下：

出售子公司名稱	對價 人民幣千元	出售股權	出售日期
長沙東和齊泰物流有限公司 .....	459,042	100%	2023年6月30日
鄭州達奧物流有限公司 .....	715,441	100%	2023年6月30日
廣州花都迅科信息技術有限公司 .....	755,115	100%	2023年12月29日
廣州展業信息技術有限公司 .....	246,972	100%	2023年12月29日

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

35. 出售子公司 — 續

截至2023年12月31日止年度出售的子公司資產／負債淨額如下：

	附註	人民幣千元
所出售的資產淨額：		
投資物業.....	16	4,008,500
預付款項、其他應收款項及其他資產.....		115,441
貿易應收款項.....		35,703
現金及銀行結餘.....		67,206
物業、廠房及設備.....	13	215
貿易應付款項.....		(10,025)
其他應付款項及應計項目.....		(199,291)
應付所得稅.....		(7,862)
遞延稅項負債.....	27	(455,691)
銀行及其他借款.....		(1,708,250)
		<u>1,845,946</u>
外匯波動儲備.....		59,964
出售子公司的收益.....	5	270,660
		<u>2,176,570</u>
以以下方式償付：		
現金.....		1,672,852
應收對價.....		503,718
		<u>2,176,570</u>

與出售子公司有關的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
年內收到的現金對價.....	1,672,852
就以往年度交易收到的現金.....	782,094
出售子公司的現金及銀行結餘.....	(67,206)
計入投資活動現金流量的現金及現金等價物流入淨額.....	<u>2,387,740</u>

截至2024年12月31日止年度

截至2024年12月31日止年度，貴集團與貴集團的若干合營公司訂立買賣協議，以出售部分子公司，詳情如下：

出售子公司名稱	對價	出售股權	出售日期
	人民幣千元		
蘇州宇培倉儲有限公司.....	765,941	100%	2024年2月29日
嘉興市宇培倉儲有限公司.....	685,920	100%	2024年6月30日
南昌晨旭物流有限公司.....	1,814	100%	2024年12月26日
南寧先程永科物流有限公司.....	3,349	100%	2024年12月26日
廣州東岸信息技術有限公司.....	509,146	100%	2024年12月26日
常州京武供應鏈有限公司.....	362,119	100%	2024年12月26日
中山儲兆信息技術有限公司.....	597,250	100%	2024年12月26日
肇慶安程物流有限公司.....	408,162	100%	2024年12月26日

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

35. 出售子公司 — 續

截至2024年12月31日止年度出售的子公司資產／負債淨額如下：

	附註	人民幣千元
所出售的資產淨額：		
投資物業.....	16	5,728,708
預付款項、其他應收款項及其他資產.....		161,151
貿易應收款項.....		5,988
現金及銀行結餘.....		311,258
物業、廠房及設備.....	13	156
遞延稅項資產.....	27	6,867
貿易應付款項.....		(3,397)
其他應付款項及應計項目.....		(283,573)
應付所得稅.....		(5,817)
遞延稅項負債.....	27	(599,747)
銀行及其他借款.....		(2,532,680)
		<u>2,788,914</u>
外匯波動儲備.....		36,962
出售子公司的收益.....	5	507,825
		<u>3,333,701</u>
以以下方式償付：		
現金.....		1,452,108
應收對價.....		1,881,593
		<u>3,333,701</u>

與出售子公司有關的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元
年內收到的現金對價.....	1,452,108
就以往年度交易收到的現金.....	503,718
出售子公司的現金及銀行結餘.....	(311,258)
計入投資活動現金流量的現金及現金等價物流入淨額.....	<u>1,644,568</u>

截至2025年9月30日止九個月(未經審計)

截至2025年9月30日止九個月，貴集團與貴集團的若干合營公司訂立買賣協議，以出售部分子公司，詳情如下：

出售子公司名稱	對價	出售股權	出售日期
	人民幣千元		
青島長川物流有限公司.....	275,037	100%	2025年5月13日
南京健石物流有限公司.....	131,989	100%	2025年5月13日
江門拓海倉儲服務有限公司.....	270,676	100%	2025年7月31日

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

35. 出售子公司 — 續

截至2025年9月30日止九個月出售的子公司資產／負債淨額如下：

	附註	人民幣千元 (未經審計)
所出售的資產淨額：		
投資物業.....	16	1,194,000
預付款項、其他應收款項及其他資產.....		58,352
貿易應收款項.....		1,189
現金及銀行結餘.....		5,787
物業、廠房及設備.....	13	47
遞延稅項資產.....	27	70
貿易應付款項.....		(23,718)
其他應付款項及應計項目.....		(118,673)
銀行及其他借款.....		(414,873)
遞延稅項負債.....	27	(66,824)
		<u>635,357</u>
外匯波動儲備.....		2,282
出售子公司的收益.....	5	40,063
		<u>677,702</u>
以以下方式償付：		
現金.....		677,702
應收對價.....		—
		<u>677,702</u>

與出售子公司有關的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	人民幣千元 (未經審計)
期內收到的現金對價.....	677,702
就以往年度交易收到的現金.....	1,724,770
出售子公司的現金及銀行結餘.....	(5,787)
計入投資活動現金流量的現金及現金等價物流入淨額.....	<u>2,396,685</u>

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

36. 合併現金流量表附註

(a) 融資活動產生的金融負債變動

	銀行及 其他借款	租賃負債	可轉換 優先股	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日	25,755,042	179,768	10,461,608	36,396,418
融資現金流量變動	9,246,224	(51,271)	—	9,194,953
公允價值調整	—	—	196,549	196,549
匯兌變動	(277,658)	—	—	(277,658)
利息開支	1,182,838	10,480	—	1,193,318
利息開支資本化金額	117,369	—	—	117,369
新租賃	—	6,547	—	6,547
收購子公司	1,394,098	—	—	1,394,098
出售子公司	(1,708,250)	—	—	(1,708,250)
於2023年12月31日	<u>35,709,663</u>	<u>145,524</u>	<u>10,658,157</u>	<u>46,513,344</u>

	銀行及 其他借款	租賃負債	可轉換 優先股	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	35,709,663	145,524	10,658,157	46,513,344
融資現金流量變動	7,155,934	(115,258)	—	7,040,676
公允價值調整	—	—	334,571	334,571
匯兌變動	(93,885)	—	—	(93,885)
利息開支	1,391,776	6,206	—	1,397,982
利息開支資本化金額	137,483	—	—	137,483
新租賃	—	101,174	—	101,174
租賃終止及其他	—	(44,299)	—	(44,299)
出售子公司	(2,532,680)	—	—	(2,532,680)
於2024年12月31日	<u>41,768,291</u>	<u>93,347</u>	<u>10,992,728</u>	<u>52,854,366</u>

	銀行及 其他借款	租賃負債	可轉換 優先股	合計
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
於2024年1月1日	35,709,663	145,524	10,658,157	46,513,344
融資現金流量變動	4,263,045	(105,074)	—	4,157,971
公允價值調整	—	—	173,449	173,449
匯兌變動	239,083	—	—	239,083
利息開支	1,004,963	5,450	—	1,010,413
利息開支資本化金額	107,528	—	—	107,528
新租賃	—	58,235	—	58,235
租賃終止及其他	—	(44,299)	—	(44,299)
出售子公司	(352,065)	—	—	(352,065)
於2024年9月30日(未經審計)	<u>40,972,217</u>	<u>59,836</u>	<u>10,831,606</u>	<u>51,863,659</u>

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

36. 合併現金流量表附註 — 續

(a) 融資活動產生的金融負債變動 — 續

	銀行及 其他借款	租賃負債	可轉換 優先股	合計
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
於2025年1月1日 .....	41,768,291	93,347	10,992,728	52,854,366
融資現金流量變動 .....	(955,508)	(20,285)	—	(975,793)
公允價值調整 .....	—	—	60,050	60,050
匯兌變動 .....	(71,616)	4,364	—	(67,252)
利息開支 .....	986,559	3,029	—	989,588
利息開支資本化金額 .....	60,312	—	—	60,312
新租賃 .....	—	58,645	—	58,645
租賃終止及其他 .....	—	(21,049)	—	(21,049)
收購子公司 .....	118,798	—	—	118,798
出售子公司 .....	(414,873)	—	—	(414,873)
於2025年9月30日 (未經審計) .....	<u>41,491,963</u>	<u>118,051</u>	<u>11,052,778</u>	<u>52,662,792</u>

(b) 租賃總現金流出

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
經營活動內 .....	4,918	205	8	13
融資活動內 .....	<u>51,271</u>	<u>115,258</u>	<u>105,074</u>	<u>20,285</u>
	<u>56,189</u>	<u>115,463</u>	<u>105,082</u>	<u>20,298</u>

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

37. 關聯方交易

(a) 除歷史財務資料附註35所詳述的交易外，貴集團於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月與關聯方存在以下重大交易：

	附註	於12月31日		於9月30日	
		2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
租金收入：					
同系子公司*.....	(i)	1,093,588	1,274,955	954,813	913,207
京東集團的聯營公司*.....	(i)	3,115	10,183	5,968	33,457
管理費收入：					
合營公司.....	(ii)	165,072	189,973	119,892	139,910
同系子公司*.....	(iii)	104,236	89,698	73,926	47,092
REIT*.....	(ii)	12,318	11,706	7,918	8,623
光伏發電收入：					
合營公司.....	(iv)	5,802	8,438	6,128	6,895
利息收入：					
合營公司.....		13,494	33,381	29,633	13,993
聯營公司.....		147	407	302	—
租賃負債利息開支：					
合營公司.....		10,461	6,155	5,235	1,729
同系子公司*.....		19	36	28	18
租賃負債付款：					
合營公司.....		51,023	56,196	46,392	18,506
同系子公司*.....		248	300	231	241
京東集團提供的服務*.....	(v)	75,098	93,883	62,655	66,951
已提供服務成本：					
京東集團的聯營公司.....	(vi)	1,144	609	467	1,501
同系子公司.....	(vii)	4,857	—	—	—
最終母公司提供的擔保.....	(viii)	163,227	1,347	1,345	—
來自京東集團借款的利息*.....		493,536	801,973	574,803	507,362

附註：

上述交易於除稅後呈列。

董事認為，上述交易乃於貴集團日常業務過程中按相互協定的條款進行。

(i) 貴集團向京東集團的子公司及聯營公司提供各類基礎設施資產租賃及相關服務。定價原則基於市場租金水平。

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 37. 關聯方交易 — 續

- (a) 除歷史財務資料附註35所詳述的交易外，貴集團於有關期間以及截至2024年及2025年9月30日止九個月與關聯方存在以下重大交易：— 續
- (ii) 貴集團為其合營公司及REIT的相關資產提供日常經營及其他管理服務。貴集團收取的費用基於市場上其他類似基金所收取的基金管理服務費率，有關費用經與基金合夥人協商後釐定。
- (iii) 貴集團向京東集團子公司提供地產項目開發管理服務及物業管理服務。在地產項目開發管理服務方面，考慮到項目的規模，定價原則基於建設項目的建築安裝工程費用固定比例。在物業管理服務方面，貴集團參考物業管理服務市場費率，並計及物業所在城市／地區及當地工資水平等因素。
- (iv) 貴集團運用光伏發電系統發電，並將部分電力售予貴集團合營公司。定價原則基於市場價格。
- (v) 京東集團為貴集團提供後勤行政支持服務，包括但不限於共享辦公空間、集中採購文具或日常必需品、信息技術及軟件和系統支持(如涵蓋財務、法律及市場推廣職能的雲端服務軟件及應用程序)、與貴集團業務發展有關的品牌推廣活動相關人員及開支，以及各類雜項支持服務。定價原則基於資源分配比例及成本定價。
- (vi) 京東集團的聯營公司向貴集團提供系統維護及升級服務。定價原則基於市場價格。
- (vii) 京東集團的子公司為貴集團提供與物流及倉儲設備有關的短期租賃服務。定價由雙方參照市場設備租金價格協商決定。
- (viii) JD.com, Inc.為貴集團的銀行貸款及銀行擔保提供擔保。根據擔保協議，貴集團須按市場費率向JD.com, Inc.支付擔保費。

#### (b) 與關聯方的未結清結餘

與關聯方的未結清結餘之詳情載於歷史財務資料附註15、20、21、24、25及26。

#### (c) 與關聯方的承諾

	附註	於12月31日		於9月30日
		2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元 (未經審計)
與合營公司的股權投資 .....	39	498,211	469,553	429,681

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 37. 關聯方交易 — 續

##### (d) 擔保

於2022年12月31日，最終母公司就貴集團的金額為90億港元(相當於人民幣81億元)的若干銀行及其他借款提供擔保。有關擔保已於2023年12月20日解除。

於有關期間，最終母公司為貴集團就收購項目而與銀行訂立的銀行保函提供擔保。

##### (e) 貴集團主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度		於9月30日	
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (未經審計)	2025年 人民幣千元 (未經審計)
薪金、津貼及實物福利 .....	2,899	4,289	3,211	4,344
績效獎金 .....	1,413	1,715	1,286	1,185
股份支付費用 .....	10,625	4,414	3,392	2,770
退休金計劃供款 .....	130	211	156	165
向主要管理人員支付的薪酬總額 .....	<u>15,067</u>	<u>10,629</u>	<u>8,045</u>	<u>8,464</u>

董事及最高行政人員的薪酬詳情載於附註8。

\* 關聯方交易亦構成上市規則第14A章定義的關連交易或持續關連交易。

#### 38. 或有負債

貴集團於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日分別就銀行向客戶提供的購買貴集團開發物業的按揭貸款，以客戶為受益人向銀行提供人民幣284,854,000元、人民幣546,708,000元、人民幣608,340,000元的擔保。貴集團向銀行提供的有關擔保，將於銀行從客戶處收取相關物業的房屋所有權證，作為所授出的按揭貸款的擔保後予以解除。

#### 39. 承諾

貴集團於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日的承諾如下：

	於12月31日		於9月30日
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元 (未經審計)
已訂約但未撥備：			
投資物業 .....	<u>4,061,969</u>	<u>3,112,601</u>	<u>1,043,944</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 39. 承諾 — 續

此外，貴集團向合營企業提供以下承諾（包括貴集團與其他合營企業共同提供的承諾），該等承諾不包括在上述承諾中：

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
已訂約但未撥備：			
出資.....	498,211	469,553	429,681

#### 40. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日的賬面值如下：

於2023年12月31日

##### 金融資產

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產	按攤銷成本 列賬之金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產.....	—	—	—
貿易應收款項.....	—	311,000	311,000
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產.....	—	2,000,891	2,000,891
已抵押存款及受限制銀行結餘.....	—	23,868	23,868
現金及現金等價物.....	—	1,498,775	1,498,775
合計.....	—	3,834,534	3,834,534

##### 金融負債

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融負債	按攤銷成本 列賬之金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融負債.....	14,200	—	14,200
貿易應付款項.....	—	55,930	55,930
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債.....	—	4,777,435	4,777,435
銀行及其他借款.....	—	35,709,663	35,709,663
可轉換優先股.....	10,658,157	—	10,658,157
合計.....	10,672,357	40,543,028	51,215,385

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

40. 按類別劃分的金融工具 — 續

各類金融工具於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日的賬面值如下：— 續

於2024年12月31日

金融資產

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產	按攤銷成本 列賬之金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產 .....	1,204	—	1,204
貿易應收款項 .....	—	340,190	340,190
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產 .....	—	3,602,453	3,602,453
已抵押存款及受限制銀行結餘 .....	—	34,564	34,564
現金及現金等價物 .....	—	3,258,947	3,258,947
合計 .....	1,204	7,236,154	7,237,358

金融負債

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融負債	按攤銷成本 列賬之金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融負債 .....	13,548	—	13,548
貿易應付款項 .....	—	42,704	42,704
計入其他應付款項及應計項目的 金融負債 .....	—	4,055,783	4,055,783
銀行及其他借款 .....	—	41,768,291	41,768,291
可轉換優先股 .....	10,992,728	—	10,992,728
合計 .....	11,006,276	45,866,778	56,873,054

於2025年9月30日

金融資產

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產	按攤銷成本 列賬之金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產 .....	9,962	—	9,962
貿易應收款項 .....	—	299,037	299,037
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產 .....	—	1,165,562	1,165,562
已抵押存款及受限制銀行結餘 .....	—	127,448	127,448
現金及現金等價物 .....	—	2,670,453	2,670,453
合計 .....	9,962	4,262,500	4,272,462

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

40. 按類別劃分的金融工具 — 續

各類金融工具於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日的賬面值如下：— 續

於2025年9月30日 — 續

金融負債

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融負債	按攤銷成本 列賬之金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公允價值計量且其變動			
計入損益的金融負債 .....	10,000	—	10,000
貿易應付款項 .....	—	48,458	48,458
計入其他應付款項及應計項目的			
金融負債 .....	—	3,809,658	3,809,658
銀行及其他借款 .....	—	41,491,963	41,491,963
可轉換優先股 .....	11,052,778	—	11,052,778
合計 .....	<u>11,062,778</u>	<u>45,350,079</u>	<u>56,412,857</u>

41. 金融工具之公允價值層級

貴集團金融工具(不包括賬面值與公允價值合理相若的金融工具)的賬面值及公允價值如下：

	賬面值			公允價值		
	於12月31日		9月30日	於12月31日		9月30日
	2023年	2024年	2025年	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
<b>金融資產</b>						
已抵押存款，非流動部分 .....	10,000	13,409	13,409	8,465	12,073	12,424
以公允價值計量且其變動						
計入損益的金融資產 .....	—	1,204	9,962	—	1,204	9,962
預付款項、其他應收款項及其他資產， 非流動部分 .....	874,563	934,257	347,281	739,254	801,388	318,137
<b>金融負債</b>						
可轉換優先股 .....	10,658,157	10,992,728	11,052,778	10,658,157	10,992,728	11,052,778
以公允價值計量且其變動						
計入損益的金融負債 .....	14,200	13,548	10,000	14,200	13,548	10,000
其他應付款項及應計項目， 非流動部分 .....	400,014	437,419	444,175	356,154	394,933	409,476
銀行及其他借款，非流動部分 .....	19,154,746	21,582,638	25,325,106	19,358,817	21,754,086	25,436,541

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 41. 金融工具之公允價值層級 — 續

管理層經評估後認為，現金及現金等價物、已抵押存款及受限制銀行結餘的流動部分、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的流動部分、銀行及其他借款的流動部分、貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計項目的金融負債的流動部分的公允價值與其賬面值相若，主要是由於該等工具均屬短期性質。

貴集團財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動並釐定估值中應用的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。

金融資產及負債的公允價值按自願雙方在當前交易(被迫出售或強制清算出售除外)中交換工具可得的金額入賬。下列方法及假設乃用於估計公允價值。

貴集團採用期權定價法及股權分配模型，以釐定各有關期間末及截至2025年9月30日止九個月可轉換優先股的公允價值。無錫宇培嵌入式工具乃採用二叉樹定價法計算公允價值。上市REIT投資的公允價值乃以市場報價為基礎確定。

已抵押存款的非流動部分、預付款項、其他應收款項及其他資產的非流動部分、其他應付款項及應計項目的非流動部分、銀行及其他借款的非流動部分公允價值是通過使用具有類似條款、信用風險及剩餘到期日的工具的當前可獲取利率貼現預期未來現金流量來計算的。於各有關期間末及截至2025年9月30日止九個月，貴集團因自身不履行風險而導致的銀行及其他借款的公允價值變動，經評估並不重大。

貴集團與對手方訂立衍生金融工具。衍生金融工具(包括遠期外匯合約)乃採用與遠期定價及掉期模型類似的估值技術計量(使用現值計算)。該等模型納入多項市場可觀察輸入數據，包括對手方的信用狀況、外匯即期及遠期匯率以及利率曲線。遠期外匯合約的賬面值與其公允價值相同。

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

41. 金融工具之公允價值層級 — 續

於各有關期間末及截至2025年9月30止九個月，金融工具估值所採用的重大不可觀察輸入值之概要連同量化敏感性分析載列如下：

	估值方法	重大不可觀察輸入值	範圍	公允價值對輸入值的敏感性		
無錫宇培 嵌入式衍生工具	二叉樹定價法	無錫項目公司的資產淨額	2023年12月31日： 人民幣1,436,191,000元至 人民幣1,755,345,000元；	(i)		
			2024年12月31日： 人民幣1,207,990,000元至 人民幣1,476,432,000元；			
			2025年9月30日： 人民幣1,183,051,000元至 人民幣1,445,951,000元			
		波動率	2023年12月31日： 32.00%至34.00%； 2024年12月31日： 36.00%至38.00%； 2025年9月30日： 34.00%至36.00%	(ii)		
		無風險利率	2023年12月31日： 1.25%至3.25%； 2024年12月31日： 0.12%至2.12%； 2025年9月30日： 0.37%至2.37%	(iii)		
可轉換優先股	期權定價法及股權分配模型	無風險利率	2023年12月31日： 4.78%至5.28% 2024年12月31日： 4.68%至5.17% 2025年9月30日： 4.11%至4.54%	(iv)		
			缺乏市場流通性折讓 ([DLOM])		2023年12月31日： 6.18%至6.83% 2024年12月31日： 5.23%至5.78% 2025年9月30日： 7.13%至7.88%	(v)
			預期波動率		2023年12月31日： 28.84%至35.24% 2024年12月31日： 27.90%至34.10% 2025年9月30日： 26.82%至32.78%	

附註：

- (i) 無錫項目公司的資產淨額增加(假設其他變量保持不變)將導致公允價值上升，反之亦然。截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，若無錫項目公司的資產淨額增加10%(其他變量保持不變)，衍生工具的公允價值將分別增加人民幣3,400,000元、人民幣1,700,000元及人民幣3,400,000元；若其資產淨額減少10%(其他變量保持不變)，則公允價值將分別減少人民幣1,700,000元、人民幣3,100,000元及人民幣3,000,000元。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 41. 金融工具之公允價值層級 — 續

- (ii) 波動率增加(假設其他變量保持不變)將導致公允價值下降，反之亦然。截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，若波動率上升1個百分點(其他變量保持不變)，衍生工具的公允價值將分別減少人民幣200,000元、人民幣100,000元及人民幣100,000元；若波動率下降1個百分點(其他變量保持不變)，則公允價值將分別增加人民幣100,000元、人民幣100,000元及人民幣100,000元。
- (iii) 無風險利率增加(假設其他變量保持不變)將導致公允價值上升，反之亦然。截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，若無風險利率上升1個百分點(其他變量保持不變)，衍生工具的公允價值將分別增加人民幣200,000元、人民幣200,000元及人民幣200,000元；若無風險利率下降1個百分點(其他變量保持不變)，則公允價值將分別減少人民幣300,000元、人民幣300,000元及人民幣200,000元。
- (iv) 無風險利率增加(假設其他變量保持不變)將導致公允價值下降，反之亦然。截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，若無風險利率上升5%(其他變量保持不變)，可轉換優先股的公允價值將分別減少人民幣16,993,000元、人民幣9,484,000元及人民幣20,325,000元；若無風險利率下降5%(其他變量保持不變)，則公允價值將分別增加人民幣17,081,000元、人民幣9,513,000元及人民幣20,445,000元。
- (v) 缺乏市場流通性折讓增加(假設其他變量保持不變)將導致公允價值下降，反之亦然。截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，若缺乏市場流通性折讓上升5%(其他變量保持不變)，可轉換優先股的公允價值將分別減少人民幣37,047,000元、人民幣31,989,000元及人民幣44,811,000元；若缺乏市場流通性折讓下降5%(其他變量保持不變)，則公允價值將分別增加人民幣37,047,000元、人民幣31,989,000元及人民幣44,811,000元。
- (vi) 預期波動率增加(假設其他變量保持不變)將導致公允價值下降，反之亦然。截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，若預期波動率上升10%(其他變量保持不變)，可轉換優先股的公允價值將分別減少人民幣7,761,000元、人民幣667,000元及人民幣16,258,000元；若預期波動率下降10%(其他變量保持不變)，則公允價值將分別增加人民幣4,443,000元、人民幣240,000元及人民幣10,868,000元。

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

41. 金融工具之公允價值層級 — 續

公允價值層級

下表闡述貴集團金融工具的公允價值計量層級：

以公允價值計量的資產：

	公允價值計量採用以下基準			合計 人民幣千元
	活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2023年12月31日 以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產 .....	—	—	—	—
於2024年12月31日 以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產 .....	1,204	—	—	1,204
於2025年9月30日(未經審計) 以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產 .....	9,962	—	—	9,962

已披露公允價值的資產：

	公允價值計量採用以下基準			合計 人民幣千元
	活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2023年12月31日 已抵押存款，非流動部分 .....	—	8,465	—	8,465
預付款項、其他應收款項及其他資產， 非流動部分 .....	—	739,254	—	739,254
於2024年12月31日 已抵押存款，非流動部分 .....	—	12,073	—	12,073
預付款項、其他應收款項及其他資產， 非流動部分 .....	—	801,388	—	801,388
於2025年9月30日(未經審計) 已抵押存款，非流動部分 .....	—	12,424	—	12,424
預付款項、其他應收款項及其他資產， 非流動部分 .....	—	318,137	—	318,137

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 41. 金融工具之公允價值層級 — 續

##### 公允價值層級 — 續

以公允價值計量的負債：

	公允價值計量採用以下基準			合計 人民幣千元
	活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2023年12月31日				
可轉換優先股 .....	—	—	10,658,157	10,658,157
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債 .....	—	—	14,200	14,200
於2024年12月31日				
可轉換優先股 .....	—	—	10,992,728	10,992,728
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債 .....	—	—	10,800	10,800
於2025年9月30日(未經審計)				
可轉換優先股 .....	—	—	11,052,778	11,052,778
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債 .....	—	—	10,000	10,000

已披露公允價值的負債：

	公允價值計量採用以下基準			合計 人民幣千元
	活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2023年12月31日				
其他應付款項及應計項目，非流動部分 ..	—	356,154	—	356,154
銀行及其他借款，非流動部分 .....	—	19,358,817	—	19,358,817
於2024年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債 .....	—	2,748	—	2,748
其他應付款項及應計項目，非流動部分 ..	—	394,933	—	394,933
銀行及其他借款，非流動部分 .....	—	21,754,086	—	21,754,086
於2025年9月30日(未經審計)				
其他應付款項及應計項目，非流動部分 ..	—	409,476	—	409,476
銀行及其他借款，非流動部分 .....	—	25,436,541	—	25,436,541

#### 42. 財務風險管理的目標與政策

貴集團的主要金融工具包括銀行及其他借款、現金及現金等價物、已抵押存款及受限制銀行結餘、可轉換優先股以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債。持有該等金融工具的主要目的是為貴集團的業務提供資金。貴集團持有多種其他金融資產及負債，如由其業務直接產生的貿易應收款項及貿易應付款項。

貴集團亦進行衍生工具交易，主要包括外匯掉期合同。目的是管理因貴集團的業務及融資來源而產生的外匯風險。

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 42. 財務風險管理的目標與政策 — 續

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、匯率風險、信用風險及流動性風險。董事會審閱並批准管理各項風險的政策，概述如下。

#### 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與貴集團的浮動利率債務有關。

下表列示了在所有其他變數不變的情況下，利率發生合理可能變動時，對貴集團稅前虧損(受浮動利率借款影響)及貴集團權益的敏感性分析。

	基點 上升/(下降)	稅前虧損 增加/(減少)	權益 (減少)/增加
		人民幣千元	人民幣千元
		341,594 /	(256,196) /
截至2023年12月31日止年度 .....	100/(100)	(341,594)	256,196
		401,479 /	(301,109) /
截至2024年12月31日止年度 .....	100/(100)	(401,479)	301,109
截至2025年9月30日止九個月 (未經審計) .....	100/(100)	398,592 / (398,592)	(298,944) / 298,944

#### 匯率風險

於有關期間及截至2025年9月30日止九個月，貴集團持有以外幣計價的貨幣性資產及負債，因此面臨來自多種貨幣敞口的匯率風險。匯率風險源自未來的商業交易以及已確認的資產和負債，這些資產和負債以相關實體記賬本位幣以外的貨幣計價。

附錄一

會計師報告

II 歷史財務資料附註 — 續

42. 財務風險管理的目標與政策 — 續

匯率風險 — 續

下表顯示在所有其他變量保持不變的情況下，於各有關期間末及截至2025年9月30日止九個月貴集團稅前利潤(由於換算貨幣資產及負債)以及貴集團權益對外匯匯率合理可能變動之敏感度。

	外匯匯率 上升/(下降)	稅前利潤 (減少)/增加	權益 (減少)/增加
	%	人民幣千元	人民幣千元
2023年			
倘人民幣兌美元升值 .....	1	56,446	42,335
倘人民幣兌歐元升值 .....	1	4,362	3,272
倘人民幣兌英鎊升值 .....	1	17,227	12,920
倘人民幣兌港幣升值 .....	1	(457)	(341)
倘人民幣兌越南盾升值 .....	1	14	11
倘人民幣兌新元升值 .....	1	6,474	4,856
倘人民幣兌美元貶值 .....	(1)	(56,446)	(42,335)
倘人民幣兌歐元貶值 .....	(1)	(4,362)	(3,272)
倘人民幣兌英鎊貶值 .....	(1)	(17,227)	(12,920)
倘人民幣兌港幣貶值 .....	(1)	457	341
倘人民幣兌越南盾貶值 .....	(1)	(14)	(11)
倘人民幣兌新元貶值 .....	(1)	(6,474)	(4,856)
2024年			
倘人民幣兌美元升值 .....	1	41,049	30,787
倘人民幣兌英鎊升值 .....	1	20,448	15,336
倘人民幣兌港幣升值 .....	1	(3,354)	(2,516)
倘人民幣兌越南盾升值 .....	1	14	11
倘人民幣兌新元升值 .....	1	2,423	1,817
倘人民幣兌日元升值 .....	1	8,062	6,047
倘人民幣兌美元貶值 .....	(1)	(41,049)	(30,787)
倘人民幣兌英鎊貶值 .....	(1)	(20,448)	(15,336)
倘人民幣兌港幣貶值 .....	(1)	3,354	2,516
倘人民幣兌越南盾貶值 .....	(1)	(14)	(11)
倘人民幣兌新元貶值 .....	(1)	(2,423)	(1,817)
倘人民幣兌日元貶值 .....	(1)	(8,062)	(6,047)

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 42. 財務風險管理的目標與政策 — 續

##### 匯率風險 — 續

	外匯匯率 上升／(下降)	稅前利潤 (減少)／增加	權益 (減少)／增加
	%	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
2025年9月30日			
倘人民幣兌美元升值 .....	1	65,034	48,775
倘人民幣兌英鎊升值 .....	1	25,378	19,033
倘人民幣兌港幣升值 .....	1	(3,747)	(2,811)
倘人民幣兌越南盾升值 .....	1	14	11
倘人民幣兌新元升值 .....	1	2,382	1,786
倘人民幣兌日元升值 .....	1	7,409	5,557
倘人民幣兌澳元升值 .....	1	11,687	8,766
倘人民幣兌美元貶值 .....	(1)	(65,034)	(48,775)
倘人民幣兌英鎊貶值 .....	(1)	(25,378)	(19,033)
倘人民幣兌港幣貶值 .....	(1)	3,747	2,811
倘人民幣兌越南盾貶值 .....	(1)	(14)	(11)
倘人民幣兌新元貶值 .....	(1)	(2,382)	(1,786)
倘人民幣兌日元貶值 .....	(1)	(7,409)	(5,557)
倘人民幣兌澳元貶值 .....	(1)	(11,687)	(8,766)

##### 信用風險

貴集團僅與公認且信譽良好的第三方進行交易。按照貴集團的政策，所有希望以賒銷方式交易的客戶均須通過信用審核。此外，貴集團會持續監控應收款項結餘，且貴集團面臨的壞賬風險敞口並不大。對於非以相關經營單位記賬本位幣計價的交易，未經特別批准，貴集團不提供賒銷條款。

信用風險源於現金及現金等價物、已抵押存款及受限制銀行結餘、貿易應收款項及計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產，該結餘為貴集團的最大信用風險敞口。

關於貴集團源自貿易應收款項及包含在預付款項、其他應收款和其他資產中的金融資產的信用風險敞口，其定量數據披露於歷史財務資料的附註20及21。

信用風險是指因交易對手方無法或不願履行其合約義務而導致虧損的風險。貴集團源自第三方債務人的信用風險並未集中。

所有現金及銀行結餘均存放於信用狀況良好且無重大信用風險的金融機構。

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 42. 財務風險管理的目標與政策 — 續

##### 流動性風險

貴集團的政策為維持充足的現金及銀行結餘或通過使用銀行貸款及其他借款獲得可用資金，以依照其戰略規劃於可見將來履行承諾。

於2025年9月30日，貴集團的流動負債淨額為人民幣26,611百萬元，且其經營活動產生的現金流入淨額為人民幣1,866百萬元，而截至該日止期間，其投資活動及融資活動產生的現金流出淨額分別為人民幣1,459百萬元及人民幣967百萬元。截至2025年9月30日止九個月，貴集團錄得現金及現金等價物減少人民幣560百萬元。

貴集團的流動性主要取決於其維持充足的經營活動現金流入以償還到期債務的能力，以及獲得充足的外部融資以滿足營運資金需求及承擔未來資本支出的能力。貴集團為改善其財務狀況及降低流動性風險所採取措施的詳情載於歷史財務資料附註2.1。

考慮上述因素後，董事會認為，貴集團可在正常營運中及時償還到期債務，並能持續經營。

於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日，貴集團金融負債按合約未折現付款額計算的到期期限分析如下：

##### 貴集團

	一年以內	一至五年	五年以上	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2023年12月31日				
以公允價值計量且其變動				
計入損益的金融負債 .....	—	14,200	—	14,200
銀行及其他借款 .....	17,233,023	13,602,430	7,082,126	37,917,579
可轉換優先股* .....	—	5,130,953	4,736,265	9,867,218
貿易及其他應付款項 .....	4,433,351	400,014	—	4,833,365
租賃負債 .....	76,997	65,290	19,313	161,600
合計 .....	<u>21,743,371</u>	<u>19,212,887</u>	<u>11,837,704</u>	<u>52,793,962</u>
2024年12月31日				
以公允價值計量且其變動				
計入損益的金融負債 .....	2,748	10,800	—	13,548
銀行及其他借款 .....	20,755,914	14,413,309	9,837,716	45,006,939
可轉換優先股* .....	—	6,315,020	3,552,198	9,867,218
貿易及其他應付款項 .....	3,661,068	437,419	—	4,098,487
租賃負債 .....	40,318	9,555	132,333	182,206
合計 .....	<u>24,460,048</u>	<u>21,186,103</u>	<u>13,522,247</u>	<u>59,168,398</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### II 歷史財務資料附註 — 續

#### 42. 財務風險管理的目標與政策 — 續

##### 流動性風險 — 續

	一年以內	一至五年	五年以上	合計
	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)	人民幣千元 (未經審計)
2025年9月30日				
以公允價值計量且其變動				
計入損益的金融負債 .....	—	10,000	—	10,000
銀行及其他借款 .....	16,437,873	15,012,205	12,578,347	44,028,425
可轉換優先股* .....	—	7,499,086	2,368,132	9,867,218
貿易及其他應付款項 .....	3,413,941	444,175	—	3,858,116
租賃負債 .....	6,765	23,040	202,014	231,819
合計 .....	<u>19,858,579</u>	<u>22,988,506</u>	<u>15,148,493</u>	<u>57,995,578</u>

\* 可轉換優先股的詳細說明呈列於附註28。

##### 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是保障集團的持續經營能力，並維持穩健的資本比率，以支援其業務發展並實現股東價值最大化。

貴集團根據經濟形勢變化及相關資產的風險特徵來管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構，貴集團或會調整向股東派付的股息、向股東返還資本或發行新股。貴集團不受任何外部強加的資本要求的約束。於有關期間及截至2025年9月30日止九個月，貴集團在資本管理的目標、政策或流程方面未發生變化。

貴集團使用資本負債比率(按債務淨額(界定為銀行及其他借款總額減現金及現金等價物)除以於各年末/期末的資產總額計算)監控資本。

於2023年及2024年12月31日以及2025年9月30日的資本負債比率如下所示：

	於12月31日		於9月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審計)
銀行及其他借款(附註25) .....	35,709,663	41,768,291	41,491,963
減：現金及現金等價物 .....	(1,498,775)	(3,258,947)	(2,670,453)
債務 .....	<u>34,210,888</u>	<u>38,509,344</u>	<u>38,821,510</u>
資產總額 .....	<u>87,990,411</u>	<u>92,977,687</u>	<u>92,497,312</u>
資本負債比率 .....	<u>38.9%</u>	<u>41.4%</u>	<u>42.0%</u>

## II 歷史財務資料附註 — 續

### 43. 報告期後事項

截至本財務報表批准日，貴集團無需要披露的資產負債表日後事項。

### 44. 期後財務報表

貴公司、貴集團以及貴集團現時旗下公司並未就2024年12月31日之後的任何期間編製經審計財務報表。