

以下為 貴公司申報會計師天健國際會計師事務所有限公司(香港執業會計師)為載入本文件而發出的報告全文，載於第I-1至I-[●]頁。本報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的規定而編製並向 貴公司董事及聯席保薦人發出。



天健國際會計師事務所有限公司

Confucius International CPA Limited

Certified Public Accountants

香港灣仔莊士敦道181号大有大厦1501-08室  
Rooms 1501-08, 15th Floor, Tai Yau Building,  
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong  
电话 Tel: (852) 3103 6980  
传真 Fax: (852) 3104 0170

## 致浙江中國小商品城集團股份有限公司、HSBC CORPORATE FINANCE (HONG KONG) LIMITED及中信證券(香港)有限公司列位董事會關於歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

吾等茲報告載於第I-1至I-[●]頁的浙江中國小商品城集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料，當中包括 貴集團於2023年、2024年及2025年12月31日的綜合財務狀況表及 貴公司的財務狀況表，以及截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度(「往績記錄期間」)的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同主要會計政策資料及其他解釋性資料(統稱「歷史財務資料」)。第I-1至I-[●]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，該報告乃為載入 貴公司日期為[文件日期]有關 貴公司H股於香港聯合交易所有限公司主板[編纂]的文件(「文件」)而編製。

### 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所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並實施其認為必要的內部控制，以使歷史財務資料的編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 申報會計師之責任

吾等之責任為對歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則規定，吾等須遵守道德規範，並計劃及執行工作，以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理核證。

吾等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事項的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括對歷史財務資料因欺詐或錯誤而出現重大錯誤陳述的風險評估。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2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，以設計於有關情況下屬適當的程序，惟目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價董事所用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲取的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製基準，真實而中肯地反映了貴公司及貴集團於2023年、2024年及2025年12月31日的財務狀況以及貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

關於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例項下事宜的報告

調整

編製歷史財務資料時，概無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等謹提述歷史財務資料附註12，當中載有 貴公司就往績記錄期間已付股息的資料。

[天健國際會計師事務所有限公司]

註冊會計師

香港

[日期]

## I 貴集團的歷史財務資料

### 歷史財務資料的編製

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料所依據的 貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表已由天健國際會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計（「相關財務報表」）。

除另有指明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	11,280,779	15,474,884	19,707,436
收入成本	8	(8,305,742)	(10,644,613)	(13,518,244)
<b>毛利</b>		<b>2,975,037</b>	<b>4,830,271</b>	<b>6,189,192</b>
一般及行政開支	8	(710,026)	(797,394)	(951,422)
銷售及營銷開支	8	(240,304)	(321,433)	(470,767)
研發開支	8	(21,749)	(23,221)	(40,714)
金融資產減值撥回／(虧損)淨額	3.2	2,138	(12,891)	(10,710)
其他收入	6	71,526	170,944	118,057
其他收益淨額	7	221,270	122,466	387,054
<b>經營溢利</b>		<b>2,297,892</b>	<b>3,968,742</b>	<b>5,220,690</b>
融資收入	10	67,434	42,136	66,769
融資成本	10	(193,111)	(141,845)	(79,493)
融資成本淨額	10	(125,677)	(99,709)	(12,724)
應佔聯營公司及合營企業投資之利潤	14	1,035,858	159,710	199,606
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>3,208,073</b>	<b>4,028,743</b>	<b>5,407,572</b>
所得稅開支	11	(526,670)	(950,495)	(1,191,856)
<b>年內溢利</b>		<b>2,681,403</b>	<b>3,078,248</b>	<b>4,215,716</b>
歸屬於：				
— 貴公司擁有人		2,676,182	3,073,677	4,203,547
— 非控股權益		5,221	4,571	12,169
		<b>2,681,403</b>	<b>3,078,248</b>	<b>4,215,716</b>
<b>貴公司擁有人應佔溢利的每股盈利</b> (以每股人民幣呈列)				
● 基本	13	0.49	0.56	0.77
● 攤薄	13	0.49	0.56	0.77

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
年內溢利	2,681,403	3,078,248	4,215,716
歸屬於：			
— 貴公司擁有人	2,676,182	3,073,677	4,203,547
— 非控股權益	5,221	4,571	12,169
	<u>2,681,403</u>	<u>3,078,248</u>	<u>4,215,716</u>
其他全面收益／(虧損)			
不會重新分類至損益的項目(扣除稅項)：			
— 按公允價值計入其他全面收益／(虧損)的權益工具變動	43,272	85,604	(7,526)
其後期間可重新分類至損益的項目(扣除稅項)：			
— 分佔聯營公司及合營企業的其他全面收益／(虧損)	14 885	(11)	(222)
— 換算海外業務的匯兌差額	3,193	2,130	(5,794)
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>47,350</u>	<u>87,723</u>	<u>(13,542)</u>
歸屬於：			
— 貴公司擁有人	47,403	87,667	(13,450)
— 非控股權益	(53)	56	(92)
	<u>47,350</u>	<u>87,723</u>	<u>(13,542)</u>
年內全面收益總額	<u>2,728,753</u>	<u>3,165,971</u>	<u>4,202,174</u>
歸屬於：			
— 貴公司擁有人	2,723,585	3,161,344	4,190,097
— 非控股權益	5,168	4,627	12,077
	<u>2,728,753</u>	<u>3,165,971</u>	<u>4,202,174</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	17	7,368,323	7,414,658	8,307,132
投資性物業	20	6,002,402	6,911,797	6,355,808
使用權資產	18	6,250,738	5,143,626	4,664,361
遞延稅項資產	23	115,357	62,120	65,685
無形資產	19	472,085	481,006	482,164
於聯營公司及合營企業的投資	14	7,022,780	6,947,117	6,436,773
按公允價值計入其他全面收益的權益工具	15	556,897	671,036	661,002
按公允價值計入損益的其他金融資產	15	1,421,570	1,481,882	1,595,640
受限制現金及定期存款	30	—	—	316,807
預付款項及其他應收款項	25	278,027	293,208	263,820
其他非流動資產	28	138,252	28,034	397,170
<b>非流動資產總額</b>		<b>29,626,431</b>	<b>29,434,484</b>	<b>29,546,362</b>
<b>流動資產</b>				
存貨	29	1,247,244	1,357,787	2,385,330
貿易應收款項及應收票據	24	592,858	497,320	437,843
預付款項及其他應收款項	25	1,102,894	1,215,747	1,726,681
理財產品	26	—	400,317	1,785,358
按公允價值計入損益的其他金融資產	15	15,131	—	308,282
委託貸款	22	48,073	—	48,073
受限制現金及定期存款	30	12,556	10,823	2,531,139
現金及現金等值物	30	2,910,179	5,528,369	4,284,850
其他流動資產	27	663,581	723,614	1,351,518
<b>流動資產總額</b>		<b>6,592,516</b>	<b>9,733,977</b>	<b>14,859,074</b>
<b>資產總額</b>		<b>36,218,947</b>	<b>39,168,461</b>	<b>44,405,436</b>

## 附錄一

## 會計師報告

	附註	於12月31日		
		2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款	31	4,361,251	657,589	3,255,269
租賃負債	18	176,832	149,984	129,609
遞延稅項負債	23	84,045	68,467	129,242
遞延收入	36	160,433	150,801	116,223
合約負債	5	—	—	4,703,512
<b>非流動負債總額</b>		<b><u>4,782,561</u></b>	<b><u>1,026,841</u></b>	<b><u>8,333,855</u></b>
<b>流動負債</b>				
借款	31	4,800,913	6,812,863	96,475
預收款項	34	229,057	212,008	235,488
貿易應付款項及應付票據	32	1,390,255	1,469,718	1,995,927
合約負債	5	4,439,887	5,932,996	7,465,755
租賃負債	18	23,637	21,432	24,513
即期所得稅負債		179,051	430,072	381,645
應計費用及其他應付款項	33	2,545,222	2,464,692	2,658,820
其他流動負債	35	124,426	225,379	184,267
<b>流動負債總額</b>		<b><u>13,732,448</u></b>	<b><u>17,569,160</u></b>	<b><u>13,042,890</u></b>
<b>負債總額</b>		<b><u>18,515,009</u></b>	<b><u>18,596,001</u></b>	<b><u>21,376,745</u></b>
<b>流動(負債)／資產淨額</b>		<b><u>(7,139,932)</u></b>	<b><u>(7,835,183)</u></b>	<b><u>1,816,184</u></b>
<b>權益</b>				
股本	37	5,484,334	5,483,646	5,483,559
庫存股份	38	(74,367)	(33,828)	—
其他儲備	41	3,574,822	4,653,449	4,977,671
留存收益	40	8,703,605	10,400,490	12,486,681
		17,688,394	20,503,757	22,947,911
非控股權益	16	15,544	68,703	80,780
<b>權益總額</b>		<b><u>17,703,938</u></b>	<b><u>20,572,460</u></b>	<b><u>23,028,691</u></b>
<b>負債及權益總額</b>		<b><u>36,218,947</u></b>	<b><u>39,168,461</u></b>	<b><u>44,405,436</u></b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	17	6,258,057	7,028,033	7,839,103
投資性物業	20	4,696,382	5,140,046	4,941,654
使用權資產	18	5,703,432	4,759,212	4,178,421
遞延稅項資產		95,863	54,677	60,943
無形資產	19	10,143	8,959	7,727
於聯營公司及合營企業的投資	14	5,877,914	6,011,639	5,377,468
於附屬公司的投資	16	4,720,326	4,843,157	5,046,275
按公允價值計入其他全面收益的權益工具	15	556,897	671,036	661,002
按公允價值計入損益的其他金融資產	15	121,590	141,924	226,071
受限制現金及定期存款	30	—	—	204,944
預付款項及其他應收款項	25	31,864	17,164	4
其他非流動資產	28	—	25,926	397,170
<b>非流動資產總額</b>		<b>28,072,468</b>	<b>28,701,773</b>	<b>28,940,782</b>
<b>流動資產</b>				
存貨	29	5,231	819,198	1,034,772
預付款項及其他應收款項	25	3,791,841	2,112,885	2,620,893
貿易應收款項及應收票據	24	33,941	6,235	7,114
理財產品	26	—	400,317	1,785,358
受限制現金及定期存款	30	7,220	4,410	2,374,885
現金及現金等值物	30	2,258,309	4,990,599	3,737,266
其他流動資產	27	204,019	132,863	163,565
<b>流動資產總額</b>		<b>6,300,561</b>	<b>8,466,507</b>	<b>11,723,853</b>
<b>資產總額</b>		<b>34,373,029</b>	<b>37,168,280</b>	<b>40,664,635</b>

## 附錄一

## 會計師報告

	附註	於12月31日		
		2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款	31	4,008,742	474,950	3,206,275
租賃負債	18	107,858	104,996	101,463
遞延稅項負債		11,435	—	—
遞延收入	36	102,161	92,529	88,445
合約負債	5	—	—	4,703,512
<b>非流動負債總額</b>		<b>4,230,196</b>	<b>672,475</b>	<b>8,099,695</b>
<b>流動負債</b>				
借款	31	4,786,448	6,812,715	96,475
預收款項	34	177,430	173,804	208,986
貿易應付款項	32	990,281	1,075,128	1,752,807
合約負債	5	3,376,454	4,356,315	5,332,082
租賃負債	18	3,099	3,055	3,317
即期所得稅負債		152,662	405,267	291,495
應計費用及其他應付款項	33	2,440,306	3,502,161	3,490,607
其他流動負債	35	62,678	136,621	35,179
<b>流動負債總額</b>		<b>11,989,358</b>	<b>16,465,066</b>	<b>11,210,948</b>
<b>負債總額</b>		<b>16,219,554</b>	<b>17,137,541</b>	<b>19,310,643</b>
<b>權益</b>				
股本	37	5,484,334	5,483,646	5,483,559
庫存股份	38	(74,367)	(33,828)	—
其他儲備	41	3,781,003	4,175,634	4,504,202
留存收益	40	8,962,505	10,405,287	11,366,231
<b>權益總額</b>		<b>18,153,475</b>	<b>20,030,739</b>	<b>21,353,992</b>
<b>負債及權益總額</b>		<b>34,373,029</b>	<b>37,168,280</b>	<b>40,664,635</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔								
	股本	股本溢價	庫存股份	其他全面收 益	其他儲備	留存收益	小計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註40)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	5,486,074	1,549,909	(119,484)	(24,008)	1,718,359	6,651,441	15,262,291	18,806	15,281,097
年內溢利	—	—	—	—	—	2,676,182	2,676,182	5,221	2,681,403
其他全面收益/(虧損)	—	—	—	47,403	—	—	47,403	(53)	47,350
全面收益總額	—	—	—	47,403	—	2,676,182	2,723,585	5,168	2,728,753
分佔聯營公司及合營企業 資產淨額其他變動	—	—	—	—	2,563	—	2,563	—	2,563
撥入一般風險儲備	—	—	—	—	3,855	(3,855)	—	—	—
撥入法定儲備	—	—	—	—	263,568	(263,568)	—	—	—
以股份為基礎的付款： 以股份為基礎的薪酬開支	—	—	—	—	16,507	—	16,507	—	16,507
行使受限制股份	—	30,340	40,043	—	(30,340)	—	40,043	—	40,043
根據股份計劃註銷股份	(1,740)	(3,334)	5,074	—	—	—	—	—	—
宣派股息	—	—	—	—	—	(356,595)	(356,595)	—	(356,595)
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(8,430)	(8,430)
於2023年12月31日的結餘	5,484,334	1,576,915	(74,367)	23,395	1,974,512	8,703,605	17,688,394	15,544	17,703,938
於2024年1月1日的結餘	5,484,334	1,576,915	(74,367)	23,395	1,974,512	8,703,605	17,688,394	15,544	17,703,938
年內溢利	—	—	—	—	—	3,073,677	3,073,677	4,571	3,078,248
其他全面收益	—	—	—	87,667	—	—	87,667	56	87,723
全面收益總額	—	—	—	87,667	—	3,073,677	3,161,344	4,627	3,165,971
撥回一般風險儲備	—	—	—	—	(1,934)	1,934	—	—	—
撥入法定儲備	—	—	—	—	282,151	(282,151)	—	—	—
以股份為基礎的付款： 以股份為基礎的薪酬開支	—	—	—	—	26,270	—	26,270	—	26,270
行使受限制股份	—	28,634	38,543	—	(23,838)	—	43,339	—	43,339
根據股份計劃註銷股份	(688)	(1,308)	1,996	—	—	—	—	—	—
出售附屬公司(附註44)	—	—	—	—	680,985	—	680,985	48,532	729,517
宣派股息	—	—	—	—	—	(1,096,575)	(1,096,575)	—	(1,096,575)
於2024年12月31日的結餘	5,483,646	1,604,241	(33,828)	111,062	2,938,146	10,400,490	20,503,757	68,703	20,572,460

## 附錄一

## 會計師報告

	貴公司擁有人應佔								
	股本	股本溢價	庫存股份	其他全面收 益	其他儲備	留存收益	小計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註38)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註41)	人民幣千元 (附註40)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日的結餘	5,483,646	1,604,241	(33,828)	111,062	2,938,146	10,400,490	20,503,757	68,703	20,572,460
年內溢利	—	—	—	—	—	4,203,547	4,203,547	12,169	4,215,716
其他全面虧損	—	—	—	(13,450)	—	—	(13,450)	(92)	(13,542)
全面(虧損)/收益總額	—	—	—	(13,450)	—	4,203,547	4,190,097	12,077	4,202,174
分佔聯營公司及合營企業 資產淨額其他變動	—	—	—	—	28,158	—	28,158	—	28,158
撥回一般風險儲備	—	—	—	—	(81)	81	—	—	—
撥入法定儲備	—	—	—	—	307,838	(307,838)	—	—	—
以股份為基礎的付款：	—	—	—	—	18,472	—	18,472	—	18,472
行使受限制股份	—	53,583	33,619	—	(70,176)	—	17,026	—	17,026
根據股份計劃註銷股份	(87)	(122)	209	—	—	—	—	—	—
宣派股息	—	—	—	—	—	(1,809,599)	(1,809,599)	—	(1,809,599)
於2025年12月31日的結餘	<u>5,483,559</u>	<u>1,657,702</u>	<u>—</u>	<u>97,612</u>	<u>3,222,357</u>	<u>12,486,681</u>	<u>22,947,911</u>	<u>80,780</u>	<u>23,028,691</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>				
經營所得現金	42(a)	1,964,427	5,183,056	11,633,986
已收利息		67,434	42,136	25,225
已付所得稅		(248,314)	(763,638)	(1,102,262)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b><u>1,783,547</u></b>	<b><u>4,461,554</u></b>	<b><u>10,556,949</u></b>
<b>投資活動現金流量</b>				
提取定期存款		—	—	9,245
贖回理財產品		40,338	—	2,256,154
償還委託貸款所得款項		—	48,000	—
出售投資性物業所得款項		—	257,860	804,987
出售物業、廠房及設備、無形資產和其他非流動資產所得款項		200,358	214	889
出售按公允價值計入損益的股權投資所得款項		36,697	55,969	3,710
出售及贖回聯營公司及合營企業本金所得款項		59,663	159,532	45,559
收取按公允價值計入其他全面收益的投資股息		3,763	9,156	10,160
已收聯營公司及合營企業的股息		—	227,886	136,796
委託貸款的利息收入		2,526	2,504	2,596
聯營公司及合營企業償還貸款所得款項		338,679	14,700	17,150
收回出售一間附屬公司後向其提供的公司間貸款		—	2,573,463	—
按公允價值計入損益的股權投資、聯營公司及合營企業應收款項		587,256	29,513	18,194
按公允價值計入損益的股權投資所得股息		8,920	3,587	20,179
收購事項現金流入淨額		—	460	—
就資產收取的政府補助		58,272	—	—
出售附屬公司所得現金淨額		12,483	—	—
購買按公允價值計入損益的投資		—	(81,718)	(190,000)
存入定期存款		—	—	(2,760,000)
配售理財產品		—	(400,000)	(3,630,000)
按公允價值計入損益的股權投資、聯營公司及合營企業應付款項		(34,806)	—	(27,738)
購買物業、廠房及設備、無形資產及其他非流動資產的付款		(2,627,631)	(1,500,262)	(2,182,073)
購買於聯營公司及合營企業的投資付款		—	(148,059)	(165,000)
委託貸款增加		—	—	(48,000)
出售事項現金流出淨額		—	(214)	—
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b><u>(1,313,482)</u></b>	<b><u>1,252,591</u></b>	<b><u>(5,677,192)</u></b>

## 附錄一

## 會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		
		2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資活動現金流量</b>				
借款所得款項		7,593,602	6,393,366	3,798,313
已付 貴公司股東股息		(356,595)	(1,096,575)	(1,809,599)
用於股份回購以作註銷的款項		(4,932)	(1,996)	—
租賃付款的本金部分		(32,904)	(29,775)	(23,827)
償還借款		(6,495,200)	(8,038,880)	(7,875,410)
已付利息		(243,487)	(317,405)	(194,665)
其他		—	(3,768)	(440)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b><u>460,484</u></b>	<b><u>(3,095,033)</u></b>	<b><u>(6,105,628)</u></b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>				
		930,549	2,619,112	(1,225,871)
年初現金及現金等價物		1,981,201	2,910,179	5,528,369
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(1,571)	(922)	(17,648)
<b>年末現金及現金等價物</b>	30	<b><u>2,910,179</u></b>	<b><u>5,528,369</u></b>	<b><u>4,284,850</u></b>

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

浙江中國小商品城集團股份有限公司（「貴公司」），前稱為浙江義烏中國小商品城股份有限公司，為一間於1993年12月28日於中華人民共和國（「中國」）註冊成立的股份有限公司。貴公司於2002年5月於上海證券交易所上市（股份代號：600415）。貴公司的註冊辦事處位於中國浙江省義烏市銀海路567號義烏中國商城集團大廈。最終控股股東為義烏市人民政府國有資產監督管理辦公室（「最終控股股東」）。

貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）主要從事小商品批發市場的經營。貴集團的主要業務分為以下主要分部：市場經營、貿易服務、商品銷售、配套服務及配套開發及銷售。

於往績記錄期間，貴公司的主要附屬公司載列於附註16。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，其亦為貴公司的功能貨幣，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

貴公司根據中國相關會計準則編製的截至2023年12月31日止年度的法定綜合財務報表已由安永華明會計師事務所（特殊普通合伙）審計。貴公司根據中國相關會計準則編製的截至2024年及2025年12月31日止年度的法定綜合財務報表已由天健會計師事務所（特殊普通合伙）審計。兩名核數師均為在中國註冊的執業會計師。

### 2. 編製基準

貴集團的歷史財務資料已按照國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的所有適用國際財務報告準則（「國際財務報告準則會計準則」）編製。歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並就按公允價值計入損益（「按公允價值計入損益」）的金融資產及按公允價值計入其他全面收益（「按公允價值計入其他全面收益」）的金融資產的重估作出修訂。

編製符合國際財務報告準則會計準則的歷史財務資料須使用若干關鍵會計估計。此亦要求管理層在應用貴集團會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域，或假設及估計對歷史財務資料而言屬重大的領域於下文附註4披露。

於往績記錄期間生效的新訂準則、現有準則的修訂及詮釋，已由貴集團於所呈列的年度內貫徹採納，惟相關準則禁止追溯應用者除外。

除本歷史財務資料其他部分所披露的主要會計政策資料外，其他會計政策資料概要載於本歷史財務資料附註48。

## 附錄一

## 會計師報告

### 2.1 尚未採納的新訂準則及準則修訂本

於往績記錄期間，已頒佈但尚未生效且 貴集團並未提早採納的準則及準則修訂本如下：

準則及修訂本	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入」	待釐定
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)「金融工具分類及計量的修訂」	2026年1月1日
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)「涉及自然依賴能源生產電力的合約」	2026年1月1日
年度改進—第11卷國際財務報告準則會計準則	2026年1月1日
國際財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」	2027年1月1日
國際財務報告準則第19號「無公共問責性的附屬公司：披露」	2027年1月1日
國際會計準則第21號(修訂本)「換算至惡性通脹呈列貨幣」	2027年1月1日

國際財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」載列有關財務報表的呈列及披露的規定，並將取代國際會計準則第1號「財務報表的呈列」。此項新訂國際財務報告準則會計準則在沿用國際會計準則第1號的多項規定的同時，亦引入新規定，即在損益表中呈列指定類別及已界定小計；在財務報表附註中披露管理層界定的績效指標；以及改進將在財務報表中披露資料的匯總及分類。此外，國際會計準則第1號的部分段落已移至國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及差錯」及國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」。國際會計準則第7號「現金流量表」及國際會計準則第33號「每股盈利」亦已作出輕微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早採納。應用國際財務報告準則第18號預期不會對 貴集團的財務狀況及表現產生重大影響，但可能會影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。

### 3. 財務風險管理

貴集團的業務活動使其面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理旨在尋求風險與回報之間的平衡，盡量降低風險對 貴集團財務表現的不利影響，並為股東及其他權益投資者爭取最大利益。基於此風險管理目標， 貴集團風險管理的基本策略是識別和分析 貴集團面臨的各種風險，建立適當的風險容忍度，並及時、可靠地監控各種風險，將其控制在有限範圍內。

#### 3.1 市場風險

##### (a) 外匯風險

當未來商業交易或已確認資產及負債乃按 貴公司及其附屬公司各自的功能貨幣以外的貨幣計值時，會產生外匯風險。 貴集團透過定期審閱集團的外匯淨敞口以管理其外匯風險，並在可行情況下透過按市場匯率買賣外幣，盡量降低該等風險。

## 附錄一

## 會計師報告

於2023年、2024年及2025年12月31日，貴集團面臨外匯風險的主要金融資產，指以美元（「美元」）計值並計入具有不同功能貨幣的集團實體的金融資產／負債：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按以下貨幣計值的金融資產：			
美元	5,178	11,606	29,124

如上表所示，貴集團主要面臨美元匯率變動的風險。除稅前損益對匯率變動的敏感度源於以美元計值的金融工具，如下所示：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
美元匯率-			
增加5%	259	580	1,456
下降5%	(259)	(580)	(1,456)

其他外幣變動對外匯風險並無重大影響。

### (b) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自計息借款。按浮動利率發行的借款令貴集團面臨現金流量利率風險，而按固定利率發行的借款則令貴集團面臨公允價值利率風險。貴集團根據市場環境釐定以浮動利率及固定利率發行的借款比例，並透過定期檢討及監控維持適當的金融工具組合。

於2023年、2024年及2025年12月31日，貴集團按浮動利率計息的借款總額分別約為人民幣956,794,000元、人民幣839,460,000元及人民幣523,519,000元。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，倘利率上升或下降50個基點而所有其他變量保持不變，則除稅前溢利將分別減少／增加約人民幣4,784,000元、人民幣4,197,000元及人民幣2,618,000元。

考慮到重定價或到期日，按固定利率計息的借款及銀行結餘所產生的公允價值利率風險對貴集團而言並不重大。

### (c) 價格風險

貴集團主要面臨的價格風險來自貴集團持有的投資，該等投資分類為理財產品、按公允價值計入損益的金融資產或按公允價值計入其他全面收益的金融資產（附註15）。為管理投資引致的價格風險，貴集團分散其投資組合。該等投資主要出於戰略目的而作出。各項投資由管理層按個案基準管理。

管理層進行敏感度分析，以評估於各往績記錄期間末，貴集團財務業績所面臨的按公允價值計入損益及按公允價值計入其他全面收益的價格風險。倘貴集團所持各項工具的價格於2023年、2024年及2025年12月31日分別上升／下跌5%、5%及5%，則截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，(i)除稅前溢利將因分類為按公允價值計入損益的金融工具的收益／虧損而分別增加／減少約人民幣71,835,000元、人民幣94,110,000元及人民幣184,464,000元；(ii)除稅前其他綜合收益將因分類為按公允價值計入其他全面收益的金融工具的收益／虧損而分別增加／減少約人民幣27,845,000元、人民幣33,552,000元及人民幣33,050,000元。

### 3.2 信貸風險

信貸風險來自現金及現金等價物、受限制現金及定期存款，以及貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及委託貸款。上述各類金融資產的賬面值代表 貴集團就相應金融資產類別面臨的最高信貸風險。

#### (a) 風險管理

為管理該風險，現金及現金等價物以及受限制現金及定期存款主要存放於聲譽良好的金融機構，而該等機構均為高信用評級的金融機構。

為管理來自貿易應收款項及票據以及其他應收款項的風險， 貴集團已制定政策，以確保向具備適當信貸記錄的交易對手授出信貸期，且管理層對交易對手進行持續信貸評估。其亦設有持續監控程序，以確保按計劃收回應收款項，並採取跟進行動以收回逾期債務(如有)。

#### (b) 金融資產減值

貴集團有五類須遵守預期信貸虧損模式的金融資產：

- 現金及現金等價物、受限制現金及定期存款；
- 貿易應收款項；
- 按攤銷成本計量的應收票據；
- 其他應收款項及委託貸款

##### 現金及現金等價物以及受限制現金及定期存款的信貸風險

現金及現金等價物以及受限制現金及定期存款主要存放於高信用評級的金融機構。該等金融機構近期並無違約記錄。於2023年、2024年及2025年12月31日，預期信貸虧損並不重大。

##### 貿易應收款項及應收票據的信貸風險

#### (i) 貿易應收款項

貴集團採用國際財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，該方法對所有貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同的信貸風險特徵及賬齡進行分組。 貴集團亦根據過往結算記錄，對其應收若干客戶貿易款項的可收回性進行個別評估。

歷史虧損率乃根據客戶的歷史付款情況及相應的歷史已產生信貸虧損計算。歷史虧損率已作出調整，以反映有關宏觀經濟因素的前瞻性資料，以及各客戶的信貸評級分析及其他對客戶結算應收款項能力有影響的外部數據。 貴集團已將其銷售商品所在國家的國內生產總值(「國內生產總值」)確定為最相關的因素，並因此根據該等因素的預期變動調整歷史虧損率。

當合理預期無法收回時，貿易應收款項予以撇銷。並無合理預期可收回的跡象包括債務人未能與 貴集團訂立還款計劃以及出現其他嚴重財務困難的跡象。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貿易應收款項

按此基準，於2023年、2024年及2025年12月31日，貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

於2023年12月31日，單項計提減值的貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

個別評估：

	<u>賬面總值</u>	<u>預期信貸 虧損率</u>	<u>虧損撥備</u>	<u>原因</u>
	人民幣千元		人民幣千元	
貿易應收款項	<u>6,262</u>	<u>100%</u>	<u>6,262</u>	財務困難

於2024年12月31日，單項計提減值的貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

個別評估：

	<u>賬面總值</u>	<u>預期信貸 虧損率</u>	<u>虧損撥備</u>	<u>原因</u>
	人民幣千元		人民幣千元	
貿易應收款項	<u>18,922</u>	<u>100%</u>	<u>18,922</u>	財務困難

於2025年12月31日，單項計提減值的貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

個別評估：

	<u>賬面總值</u>	<u>預期信貸 虧損率</u>	<u>虧損撥備</u>	<u>原因</u>
	人民幣千元		人民幣千元	
貿易應收款項	<u>31,323</u>	<u>76%</u>	<u>23,888</u>	財務困難

## 附錄一

## 會計師報告

於2023年、2024年及2025年12月31日，組合計提減值的貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

按組合評估：

	於2023年12月31日			於2024年12月31日			於2025年12月31日		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
1年內	0.01	587,700	63	0.01	408,234	11	0.38	421,803	1,602
1至2年	1.86	4,146	77	0.02	75,764	17	25.96	12,442	3,230
2至3年	3.68	1,196	44	0.82	2,198	18	36.50	1,567	572
3年以上	—	—	—	100.00	1,115	1,115	100.00	1,479	1,479
<b>總計</b>		<b>593,042</b>	<b>184</b>		<b>487,311</b>	<b>1,161</b>		<b>437,291</b>	<b>6,883</b>

貴集團管理層在考慮歷史資料及前瞻性資料後，透過估計其違約率，並參考貿易應收款項組合的逾期狀況，釐定該等結餘的預期信貸虧損率。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的貿易應收款項虧損撥備與期初虧損撥備的對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
期初虧損撥備	8,498	6,446	20,083
(撥回)／已確認虧損撥備淨額	(2,052)	13,637	10,688
<b>期末虧損撥備</b>	<b>6,446</b>	<b>20,083</b>	<b>30,771</b>

(ii) 按攤銷成本計量的應收票據

貴集團按全期預期信貸虧損計量應收票據的減值撥備，並評估其銀行承兌匯票不存在重大信貸風險，乃由於貴集團預期不會因該等信譽良好的銀行違約而產生任何重大損失。

(iii) 其他應收款項及委託貸款的信貸風險

各期末的其他應收款項主要包括押金、出口退稅及其他。委託貸款為向一間附屬公司非控股權益提供的貸款。貴集團在資產初始確認時考慮違約的可能性，以及在整個往績記錄期間信貸風險是否持續顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，貴集團將資產於報告日期發生違約的風險與於初始確認日期發生違約的風險進行比較。尤其納入以下指標：

- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動，預計將對債務人履行其義務的能力產生重大影響；
- 交易對手的外部信貸評級；
- 債務人經營業績的實際或預期重大不利變動；及
- 債務人的預期表現及行為發生重大變動，包括債務人付款狀況的變動。

無論上述分析結果如何，倘債務人逾期支付合約款項超過365天，則推定信貸風險顯著增加。

倘資產的信貸風險符合最初預期，貴集團將該資產分類為履約中，並確認12個月預期信貸虧損（第一階段）。倘資產的信貸風險較初始預期已顯著增加，或信貸已減值，則該資產被歸類為表現欠佳或不履約，並確認全期預期信貸虧損（第二及第三階段）：

下文載列有關貴集團其他應收款項及委託貸款的信貸風險敞口資料：

	第一階段	第二階段	第三階段	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2023年12月31日</b>				
預期虧損率	0.95%	—	—	
賬面總值	447,174	—	—	447,174
虧損撥備	4,242	—	—	4,242
<b>2024年12月31日</b>				
預期虧損率	0.84%	—	—	
賬面總值	414,320	—	—	414,320
虧損撥備	3,460	—	—	3,460
<b>2025年12月31日</b>				
預期虧損率	0.69%	—	—	
賬面總值	505,045	—	—	505,045
虧損撥備	3,482	—	—	3,482

## 附錄一

## 會計師報告

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的其他應收款項及委託貸款虧損撥備與期初虧損撥備的對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初虧損撥備	4,328	4,242	3,460
(撥回)／已確認虧損撥備淨額	(86)	(746)	22
已撤銷虧損撥備	—	(36)	—
<b>期末虧損撥備</b>	<b>4,242</b>	<b>3,460</b>	<b>3,482</b>

鑒於借款人提供的抵押品(經估值報告證實)遠高於委託貸款金額，貴集團預期不會產生任何重大損失，因此並未作出撥備。

### 3.3 流動性風險

貴集團擬維持充足的現金及現金等價物。由於相關業務的動態性質，貴集團的政策為定期監察貴集團的流動性風險，並維持充足的流動資產(如現金及現金等價物以及定期存款)，或維持充足的融資安排，以滿足貴集團的流動資金需求。

下表根據由各往績記錄期末至合約到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析貴集團將予結算的金融負債。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。由於貼現的影響不重大，12個月內到期的結餘相當於其賬面值。

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計	賬面總值
	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12月31日						
貿易應付款項	1,390,255	—	—	—	1,390,255	1,390,255
應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債)	2,227,615	—	—	—	2,227,615	2,227,615
租賃負債	35,989	32,906	72,668	154,334	295,897	200,469
借款	4,866,797	3,657,432	150,464	702,961	9,377,654	9,162,164
	<b>8,520,656</b>	<b>3,690,338</b>	<b>223,132</b>	<b>857,295</b>	<b>13,291,421</b>	<b>12,980,503</b>

## 附錄一

## 會計師報告

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計	賬面總值
	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
<b>於2024年12月31日</b>						
貿易應付款項	1,469,718	—	—	—	1,469,718	1,469,718
應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債)	2,090,716	—	—	—	2,090,716	2,090,716
租賃負債	32,693	30,254	53,401	142,906	259,254	171,416
借款	6,904,818	82,987	176,511	527,430	7,691,746	7,470,452
	<b>10,497,945</b>	<b>113,241</b>	<b>229,912</b>	<b>670,336</b>	<b>11,511,434</b>	<b>11,202,302</b>
	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計	賬面總值
	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
<b>於2025年12月31日</b>						
貿易應付款項	1,995,927	—	—	—	1,995,927	1,995,927
應計費用及其他應付款項 (不包括非金融負債)	1,974,373	—	—	—	1,974,373	1,974,373
租賃負債	33,733	30,335	45,206	122,048	231,322	154,122
借款	135,662	134,016	2,979,286	324,488	3,573,452	3,351,744
	<b>4,139,695</b>	<b>164,351</b>	<b>3,024,492</b>	<b>446,536</b>	<b>7,775,074</b>	<b>7,476,166</b>

借款及租賃負債的利率分別披露於附註31及附註18。

### 3.4 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是保障貴集團持續經營的能力，並維持穩健的資本比率，以支持其業務及為股東創造最大價值。

貴集團根據經濟狀況的變化及相關資產的風險特徵管理其資本結構。為維持或調整資本結構，貴集團可於必要時發行新股、出售資產以減少債務，或向股東或金融機構籌集額外資金。貴集團不受任何外部施加的資本規定所規限。截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，資本管理的目標、政策或流程並無變動。

貴集團按資產負債比率監控資本，於2023年、2024年及2025年12月31日的資產負債比率如下：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總額	36,218,947	39,168,461	44,405,436
負債總額	18,515,009	18,596,001	21,376,745
資產負債比率	51.12%	47.48%	48.14%

### 3.5 公允價值估計

#### (a) 公允價值的釐定及金融工具的公允價值層級

本附註提供有關 貴集團如何釐定各項金融資產及負債的公允價值的資料。

就財務報告而言，公允價值計量乃根據公允價值計量的輸入數據的可觀察程度以及該等輸入數據對公允價值計量整體的重要性，分類為第一、二或三級，具體如下所述：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為就資產或負債可直接或間接觀察的輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

#### 貴集團

<u>於2023年12月31日</u>	<u>第1級</u>	<u>第2級</u>	<u>第3級</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入其他全面 收益的金融資產				
— 按公允價值計入其他 全面收益的權益 工具（附註15）(iii)	<u>556,897</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>556,897</u>
	<u><b>556,897</b></u>	<u><b>—</b></u>	<u><b>—</b></u>	<u><b>556,897</b></u>
按公允價值計入損益的 金融資產				
— 上市權益股份(iii)	15,131	—	—	15,131
— 非上市權益股份	—	—	199,087	199,087
— 私募股權基金投資	—	—	1,222,483	1,222,483
	<u><b>15,131</b></u>	<u><b>—</b></u>	<u><b>1,421,570</b></u>	<u><b>1,436,701</b></u>

## 附錄一

## 會計師報告

<u>於2024年12月31日</u>	<u>第1級</u>	<u>第2級</u>	<u>第3級</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入其他全面 收益的金融資產				
— 按公允價值計入其他 全面收益的權益 工具 (附註15)(iii)	671,036	—	—	671,036
	<b>671,036</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>671,036</b>
按公允價值計入損益的 金融資產				
— 理財產品(i)	—	400,317	—	400,317
— 非上市權益股份	—	—	239,850	239,850
— 私募股權基金投資	—	—	1,242,032	1,242,032
	<b>—</b>	<b>400,317</b>	<b>1,481,882</b>	<b>1,882,199</b>
<u>於2025年12月31日</u>	<u>第1級</u>	<u>第2級</u>	<u>第3級</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入其他全面 收益的金融資產				
— 按公允價值計入其他 全面收益的權益 工具 (附註15)(iii)	661,002	—	—	661,002
	<b>661,002</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>661,002</b>
按公允價值計入損益的 金融資產				
— 理財產品(i)	—	1,283,122	—	1,283,122
— 結構性存款	—	—	502,236	502,236
— 上市權益股份(ii)	—	—	308,282	308,282
— 非上市權益股份	—	—	231,372	231,372
— 私募股權基金投資	—	—	1,364,268	1,364,268
	<b>—</b>	<b>1,283,122</b>	<b>2,406,158</b>	<b>3,689,280</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

於2023年12月31日	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公允價值計入其他全面 收益的金融資產				
— 按公允價值計入其他 全面收益的權益 工具(附註15)(iii)	556,897	—	—	556,897
	<b>556,897</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>556,897</b>
按公允價值計入損益的 金融資產				
— 非上市權益股份	—	—	116,027	116,027
— 私募股權基金投資	—	—	5,563	5,563
	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>121,590</b>	<b>121,590</b>
<b>於2024年12月31日</b>	<b>第1級 人民幣千元</b>	<b>第2級 人民幣千元</b>	<b>第3級 人民幣千元</b>	<b>總計 人民幣千元</b>
按公允價值計入其他全面 收益的金融資產				
— 按公允價值計入其他 全面收益的權益 工具(附註15)(iii)	671,036	—	—	671,036
	<b>671,036</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>671,036</b>
按公允價值計入損益的 金融資產				
— 理財產品(ii)	—	400,317	—	400,317
— 非上市權益股份	—	—	136,259	136,259
— 私募股權基金投資	—	—	5,665	5,665
	<b>—</b>	<b>400,317</b>	<b>141,924</b>	<b>542,241</b>

## 附錄一

## 會計師報告

於2025年12月31日	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入其他全面 收益的金融資產				
— 按公允價值計入其他 全面收益的權益 工具(附註15)(iii)	661,002	—	—	661,002
	<b>661,002</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>661,002</b>
按公允價值計入損益的 金融資產				
— 理財產品(i)	—	1,283,122	—	1,283,122
— 結構性存款	—	—	502,236	502,236
— 非上市權益股份	—	—	135,521	135,521
— 私募股權基金投資	—	—	90,550	90,550
	<b>—</b>	<b>1,283,122</b>	<b>728,307</b>	<b>2,011,429</b>

(i) 理財產品主要由銀行發行的貨幣基金產品組成。公允價值乃按銀行提供的所報價值計算。

(ii) 受禁售期規限的上市股權投資的公允價值由 貴集團管理層經參考獨立專業估值師進行的估值進行評估。

(iii) 上述按第一級公允價值計量的上市權益股份的市價乃根據活躍市場所報收市價釐定。

轉撥時間於導致轉撥的事件或情況變動發生之日釐定。於往績記錄期間，金融資產在第一級與第二級之間概無轉移，亦無轉入或轉出第三級。

### (b) 貴集團的估值流程

就分類為第三級公允價值的金融資產及金融負債而言， 貴集團財務部在獨立估值師的協助下，為財務報告目的進行估值。財務部向管理層報告估值結果。

(c) 第三級資產之對賬分析如下：

	按公允價值計入損益的金融資產		
	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初餘額	1,500,308	1,421,570	1,481,882
添置／(出售)：			
按公允價值計入損益的權益工具	—	—	60,000
按公允價值計入損益的非上市權益股份	—	15,437	—
私募股權基金投資	(25,484)	32,083	119,741
結構性存款	—	—	500,000
按公允價值計入損益的變動	(53,254)	12,792	244,535
<b>期末結餘</b>	<b>1,421,570</b>	<b>1,481,882</b>	<b>2,406,158</b>

(i) 於2023年、2024年及2025年12月31日，按公允價值計入損益的非上市權益工具的公允價值，乃參考近期交易價格、經調整資產淨值或由與貴集團無關連的獨立合資格專業估值師於該等日期採用市場法下的可比公司法進行的估值而得出。

## 附錄一

## 會計師報告

### (d) 估值輸入數據及與公允價值的關係

描述	公允價值		估值方法	重大不可觀察輸入數據		輸入數據範圍		重大不可觀察輸入數據	輸入數據範圍		不可觀察輸入數據與公允價值的關係
	2023年	2024年		2023年	2024年	2023年	2024年		2023年	2024年	
	人民幣千元	人民幣千元		輸入數據	輸入數據	範圍	範圍		輸入數據	輸入數據	
按公允價值計入損益的權益工具											
	826,968	897,593	883,329	市賬率	市賬率	0.33-1.28	0.37-1.31	市賬率	0.27-1.02		所用市賬率上升將導致非上市權益投資的公允價值上升，反之亦然。
				市盈率	市盈率	29.39	20.7	市盈率	17.78-26.57		所用市盈率上升將導致非上市權益投資的公允價值上升，反之亦然。
				—	—	—	0.85	市銷率	0.51		所用市銷率上升將導致非上市權益投資的公允價值上升，反之亦然。
	594,602	584,289	712,311	資產淨值	資產淨值	不適用	不適用	資產淨值	不適用		資產淨值增加將導致公允價值增加，反之亦然。
	—	—	308,282	Black-Scholes 模型	—	—	—	—	7.30%		缺乏適銷性折讓增加將導致公允價值減少，反之亦然。
結構性存款	—	—	502,236	現金流量折現法	—	—	—	—	1.00%-1.94%		貼現率增加將導致公允價值減少，反之亦然。

(i) 除上述者外，概無重大不可觀察輸入值對其公允價值造成重大影響。

就截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度而言，(i)倘按公允價值計入損益的權益工具所使用的市盈率、市賬率及市銷率上升5%，則除稅前溢利將分別增加約人民幣34,756,000元、人民幣11,567,000元及人民幣9,084,000元，反之亦然；(ii)倘按公允價值計入損益的權益工具於柏力克一舒爾斯模型中所使用的缺乏適銷性折讓增加5%，則除稅前溢利將分別減少約零、零及人民幣16,628,000元，反之亦然。

#### 4 關鍵會計估計及判斷

貴集團根據過往經驗及其他因素(包括對未來事件的合理預期)持續評估所採用的關鍵會計估計及主要判斷。

具有重大風險會導致資產及負債賬面值出現重大調整的關鍵會計估計及主要假設概述如下：

##### (a) 存貨的可變現淨值

存貨的可變現淨值為正常業務過程中的估計售價，減去估計完工成本及作出銷售的必要成本。

貴集團於各報告期末評估存貨的可變現淨值以及存貨撥備的撇減金額，當中涉及對估計售價、完工成本及銷售所需成本的釐定作出重大判斷。倘預期與原先估計不同，則該差額將對該等估計變動年度的存貨賬面值及存貨撇減金額產生影響。

##### (b) 應收款項的預期信貸虧損撥備

除管理層對具有特定信貸風險的客戶的若干貿易應收款項採用個別減值評估方法外，貴集團使用撥備矩陣計算應收款項的預期信貸虧損。應收款項的虧損撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設以釐定預期虧損。貴集團在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時運用了判斷。歷史虧損率已作出調整，以反映有關宏觀經濟因素的前瞻性資料，以及各客戶的信貸評級分析及其他對客戶結算應收款項能力有影響的外部數據。

貴集團在考慮中國內地及海外的前瞻性資料時，會考慮不同的宏觀經濟情景。貴集團定期監察及審閱與預期信貸虧損計算相關的主要宏觀經濟假設及參數。貴集團已將其銷售商品所在國家的國內生產總值(「國內生產總值」)確定為最相關的因素，並因此根據該等因素的預期變動調整歷史虧損率。

##### (c) 非金融資產減值

貴集團至少每年測試商譽是否發生減值。非金融資產(主要包括物業、廠房及設備、無形資產、投資性物業、於聯營公司及合營企業的投資、於附屬公司的投資以及使用權資產)於有事件或情況變動顯示賬面值可能無法悉數收回時進行減值審閱。可收回金額乃按使用價值(「使用價值」)計算或公允價值減出售成本(「公允價值減出售成本」)釐定。該等計算需要使用判斷及估計。

識別 貴集團任何非金融資產是否存在任何減值跡象、為減值審閱目的釐定合適的減值方法(即公允價值減出售成本或使用價值)，以及為所採用的估值模型選擇適用的主要假設，均需要作出判斷。改變管理層於評估減值時選定的假設可能會對減值測試的結果產生重大影響，進而影響 貴集團的財務狀況及經營業績。倘所應用的關鍵假設發生重大不利變動，則可能需要於綜合損益表中計提額外減值費用。

**(d) 所得稅及遞延稅項**

於釐定所得稅撥備金額時需要作出估計及判斷。於日常業務過程中，存在最終稅項釐定不明朗的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果有別於初始確認金額，則有關差額將影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損及可扣稅暫時差額予以確認，惟以很可能會有應課稅溢利可用以抵銷該等虧損及可扣稅暫時差額為限。於釐定遞延稅項資產的可收回性時需要作出重大估計。

倘未來稅務規則及規例或相關情況有變，則可能需要對當期及遞延稅項作出調整，而此舉將影響貴集團的業績或財務狀況。

**(e) 第三級公允價值層級金融資產的公允價值計量**

分類為第三級的金融工具的公允價值乃採用估值技術釐定。貴集團經判斷後選用多種方法，並作出主要基於各報告期末出現之市況之假設。有關釐定第三級公允價值層級金融資產及負債的公允價值時所用的估值技術、輸入數據及關鍵假設的詳情，請參閱附註3.5。

**(f) 物業分類**

貴集團主要從事市場的租賃、推廣及運營，包括於其實體場所提供營銷、酒店、倉儲及物流服務，以及展覽及會議服務。

貴集團將用於市場經營、酒店服務、倉儲及物流服務、展覽及會議服務(均與貴集團之主營業務活動直接相關)之建築物，以及行政用途之建築物分類為物業、廠房及設備，並將相應之土地使用權確認為使用權資產。

對於租賃予輔助服務供應商(包括餐廳及銀行)的物業，而該等租賃活動與貴集團的主要業務活動並無直接關聯，貴集團評估，非租賃部分(例如提供物業管理服務)相對並不重大。該等物業乃為賺取租金及／或資本增值(包括為該等用途而正在興建的物業)而持有，因此貴集團將該等物業分類為投資物業。倘建築物被歸類為投資物業，則相應的土地使用權亦作為投資物業的一部分列報。

**(g) 來自客戶合約的收入**

有關來自客戶合約收入的關鍵會計估計及判斷的資料，載於附註5。

## 附錄一

## 會計師報告

### 5. 經營分部資料

#### (a) 收入

貴集團於某個時間段及某個時間點，透過以下業務線轉讓貨物及服務而獲得收入：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
市場經營	3,035,052	4,529,522	5,255,112
貿易服務	469,501	547,302	1,305,019
商品銷售	6,791,567	9,257,235	9,984,021
配套服務	466,621	448,389	543,029
配套設施開發及銷售(i)	39,296	2,752	1,950,258
其他	54,692	31,974	43,410
來自客戶合約的收入	10,856,729	14,817,174	19,080,849
租賃收入	424,050	657,710	626,587
	<u>11,280,779</u>	<u>15,474,884</u>	<u>19,707,436</u>

(i) 2025年的增長主要源於全球數貿中心及物流園的配套辦公樓銷售。

#### 按客戶劃分的地理資料

貴公司位於中國內地。下表列示按交付地點劃分的 貴集團來自外部客戶的收入金額：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國內地	10,959,186	14,938,928	18,960,780
其他國家或地區	321,593	535,956	746,656
	<u>11,280,779</u>	<u>15,474,884</u>	<u>19,707,436</u>

#### 客戶合約收入的確認時間

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按收入確認時間			
— 於某一時點	7,128,959	9,781,366	12,412,558
— 於一段時間內	3,727,770	5,035,808	6,668,291
	<u>10,856,729</u>	<u>14,817,174</u>	<u>19,080,849</u>

經營分部的報告方式與向主要經營決策者（「主要經營決策者」）提供的內部報告一致。執行董事評估 貴集團的財務表現及狀況並作出戰略決策。已獲識別為主要經營決策者的執行董事包括執行董事及首席財務官。

## 附錄一

## 會計師報告

為評估分部表現及在分部間分配資源，主要經營決策者按以下基準監察各可呈報分部的應佔業績：

收入及成本乃參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的成本分配至可呈報分部。用於呈報分部溢利的計量方式為毛利。

就截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的可報告分部而言，向主要經營決策者提供的分部資料如下：

截至2023年12月31日止年度的分部資料如下：

	配套設施						總計
	市場經營 單位	貿易服務 單位	開發及銷售 單位	配套服務 單位	商品銷售 單位	業務單位間 的抵銷	
	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
來自與外部客戶交							
易的收入	3,050,596	469,875	39,296	504,285	6,792,677	—	10,856,729
其他收入(i)	256,991	157,837	—	9,222	—	—	424,050
分部間收入	43,363	96,633	—	62,460	78,238	(280,694)	—
收入成本	778,318	229,440	36,705	425,900	6,759,774	(106,294)	8,123,843
租賃成本	98,424	90,077	—	6,051	—	(12,653)	181,899
毛利	2,474,208	404,828	2,591	144,016	111,141	(161,747)	2,975,037
經營溢利／(虧損)	2,109,542	129,456	1,248	(65,329)	17,982	104,993	2,297,892
融資收入	53,044	13,778	1	4,178	571	(4,138)	67,434
融資成本	(196,671)	—	—	(2)	(576)	4,138	(193,111)
分佔以權益法入賬 的投資的溢利或 虧損	1,071,651	(35,837)	—	—	44	—	1,035,858
除所得稅前溢 利／(虧損)	3,037,566	107,397	1,249	(61,153)	18,021	104,993	3,208,073
資產總額	35,628,631	11,253,898	71,742	1,497,430	1,428,611	(13,661,365)	36,218,947
負債總額	16,170,065	5,812,097	2,654	1,476,310	1,268,115	(6,214,232)	18,515,009

## 附錄一

## 會計師報告

截至2024年12月31日止年度的分部資料如下：

	配套設施						總計
	市場經營 單位	貿易服務 單位	開發及銷售 單位	配套服務 單位	商品銷售 單位	業務單位間 的抵銷	
	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
來自與外部客戶交							
易的收入	4,539,604	559,492	2,752	455,978	9,259,348	—	14,817,174
其他收入(i)	441,286	188,973	326	26,039	1,086	—	657,710
分部間收入	61,826	132,176	—	70,751	67,937	(332,690)	—
收入成本	686,812	144,807	3,692	389,824	9,193,275	(74,064)	10,344,346
租賃成本	225,721	142,298	—	23,728	509	(91,989)	300,267
毛利／(虧損)	4,130,183	593,536	(614)	139,216	134,587	(166,637)	4,830,271
經營溢利／(虧損)	3,689,248	226,030	156	(47,979)	(12,084)	113,371	3,968,742
融資收入	28,718	8,013	1	2,769	2,635	—	42,136
融資成本	(138,205)	(3,165)	—	—	(475)	—	(141,845)
分佔以權益法入賬 的投資的溢利或 虧損	157,355	2,084	—	—	271	—	159,710
除所得稅前溢 利／(虧損)	3,737,116	232,962	157	(45,210)	(9,653)	113,371	4,028,743
資產總額	39,399,893	8,198,244	71,345	1,476,419	1,925,231	(11,902,671)	39,168,461
負債總額	15,607,194	3,382,366	2,101	1,397,464	1,800,830	(3,593,954)	18,596,001

截至2025年12月31日止年度的分部資料如下：

	配套設施						總計
	市場經營 單位	貿易服務 單位	開發及銷售 單位	配套服務 單位	商品銷售 單位	業務單位間 的抵銷	
	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
來自與外部客戶交							
易的收入	5,258,855	1,321,130	1,950,258	564,762	9,985,844	—	19,080,849
其他收入(i)	382,221	223,175	—	21,191	—	—	626,587
分部間收入	69,301	155,090	261	107,862	101,093	(433,607)	—
收入成本	875,083	255,831	1,746,193	473,653	9,915,187	(56,260)	13,209,687
租賃成本	247,910	143,620	—	10,231	—	(93,204)	308,557
毛利	4,587,384	1,299,944	204,326	209,931	171,750	(284,143)	6,189,192
經營溢利	3,781,126	1,215,085	201,739	5,689	38,003	(20,952)	5,220,690
融資收入	58,270	2,508	13	2,981	2,997	—	66,769
融資成本	(78,000)	(1,233)	—	—	(260)	—	(79,493)
分佔以權益法入賬 的投資的溢利或 虧損	182,808	16,726	—	—	72	—	199,606
除所得稅前溢利	3,944,204	1,233,086	201,752	8,670	40,812	(20,952)	5,407,572
資產總額	40,548,653	9,391,119	611,529	1,671,029	2,963,675	(10,780,569)	44,405,436
負債總額	14,977,866	3,356,439	544,597	1,517,781	2,801,510	(1,821,448)	21,376,745

(i) 其他收入指租賃收入。

## 附錄一

## 會計師報告

### (c) 來自主要客戶的收入

於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，來自佔貴集團銷售總額10%以上的客戶的收入如下：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2024年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
客戶A	<u>1,799,489</u>	<u>15.95%</u>	<u>1,580,457</u>	<u>10.21%</u>	<u>不適用*</u>	<u>不適用*</u>

\* 於各相關年度佔貴集團收入少於10%。

### (d) 合約負債

於往績記錄期間，合約負債增加主要由於在履行履約責任前預收現金，而合約負債減少主要由於在履行履約責任後確認收入。

#### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動</b>			
市場經營服務預收款	3,407,705	2,845,988	4,878,849
預收商品銷售款	820,058	997,203	1,634,316
配套設施開發銷售預收款	5,091	1,508,678	379,335
其他	<u>207,033</u>	<u>581,127</u>	<u>573,255</u>
	4,439,887	5,932,996	7,465,755
<b>非流動</b>			
市場經營服務預收款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,703,512</u>
	<b><u>4,439,887</u></b>	<b><u>5,932,996</u></b>	<b><u>12,169,267</u></b>

於2023年1月1日，貴集團的客戶合約負債約為人民幣4,630,047,000元。

下表列示於往績記錄期間確認的、與結轉合約負債相關的收入金額（已計入年初合約負債）：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已計入期初結餘的已確認收入	<u>4,245,188</u>	<u>4,172,699</u>	<u>5,171,596</u>

管理層預期，確認為流動負債的未滿足的履約責任將於一年內履行，而非流動部分則將於隨後一至兩年內履行。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動</b>			
市場經營服務預收款	3,346,503	2,813,327	4,878,849
預收商品銷售款	10,680	19,798	22,637
配套設施開發銷售預收款	—	1,508,678	379,335
其他	19,271	14,512	51,261
	<u>3,376,454</u>	<u>4,356,315</u>	<u>5,332,082</u>
<b>非流動</b>			
市場經營服務預收款	—	—	4,703,512
	<u>3,376,454</u>	<u>4,356,315</u>	<u>10,035,594</u>

於2023年1月1日，貴公司的客戶合約負債約為人民幣3,671,054,000元。

#### (e) 收入確認的會計政策及重大判斷

貴集團於(或隨著)履約責任獲達成時(即與特定履約責任相關的商品或服務的控制權轉移予客戶時)確認收入。視乎合約條款及適用於合約的法律，商品及服務的控制權可於一段時間內或於某個時間點轉移。倘貴集團的履約滿足下列條件，則商品及服務的控制權在一段時間內轉移：

- 客戶同時取得並耗用貴集團履約所提供的所有利益；
- 貴集團履約時創建或增強由客戶控制的資產；或
- 並無產生對貴集團有替代用途的資產，且貴集團對迄今已完成履約的部分擁有可強制執行的收款權利。

倘商品及服務的控制權隨時間轉移，則收入乃參考完成該履約責任的進度於合約期內確認。否則，收入於客戶取得商品及服務控制權的某一時間點確認。

當合約中的對價包含可變金額時，貴集團會估計其因向客戶轉讓商品或服務而將有權收取的對價金額。可變對價於合約訂立時估計並受限制，直至與可變對價相關的不確定性其後獲解決時，已確認的累計收入金額極可能不會發生重大收入撥回為止。

#### (i) 市場經營

貴集團經營及管理一群大型實體市場，統稱為義烏中國小商品城。該等市場作為小商品的綜合交易樞紐，使商戶及買家能夠在集中且規範的交易環境中進行產品展示、採購及交易。

在市場經營方面，貴集團提供商戶入駐、攤位分配、產品類別規劃、日常市場治理及各項促銷活動，以及與其交易服務業務線相關的一系列其他服務及配套服務。

於市場經營模式下，貴集團主要通過(i)攤位使用費及(ii)准入費產生收入。

攤位使用費乃參考攤位位置、產品類別及現行市況釐定。攤位使用費產生的收入由貴集團按協議約定的金額於合約期內以直線法確認。

就新分配或重新配置的展位收取准入費，以反映使該等展位能有效運作所需的組織工作、準備及重新引入工作，以及相關的後續市場服務(包括推廣及營銷市場)。准入費根據投入法隨時間確認，即根據貴集團為向商戶提供服務所作的努力及投入相對於提供該等服務的總預期投入的比例確認收入。貴集團根據歷史經驗並考慮最新市場情況估計預期投入及努力，此過程涉及重大管理判斷。具體而言，與攤位初始分配、招商及入駐相關的平台席位費，以及支持商戶初始遷入市場的配套服務費，均在商戶入駐期間內隨時間確認。

#### (ii) 貿易服務

##### 數字貿易服務

數字貿易服務收入主要來自Chinagoods，該平台通過連接商戶、產品及買家，作為實體市場的線上延伸。收入根據所提供的分層服務方案確認，其中包括年度訂閱費、增值服務費及數字平台基礎設施費。年度訂閱費於訂閱期內按直線法確認，而增值服務費及數字平台基礎設施費則於提供相關服務時確認。

##### 貿易相關金融服務

貴集團提供跨境支付服務、境內支付及數字人民幣服務、微信服務及保理服務。除自微信服務及保理服務產生的收入於一段時間內確認外，其他服務收入於服務控制權轉移至客戶的時點確認。此項轉移於服務已根據合約規範完成且客戶已正式驗收服務時發生，從而確認貴集團已履行其履約義務。

#### (iii) 商品銷售

商品銷售收入主要來自進出口貿易及零售業務的跨境貿易活動。貴集團就商品銷售於某個時間點確認收入。

國內商品銷售的收入應根據銷售合約、結算憑證及其他證明文件，於某個時間點確認，通常為(i)客戶於貴集團指定地點提貨(客戶自提)，或(ii)貨物運抵指定目的地並經客戶驗收完成時。客戶確認驗收後，即有權自行銷售商品，並承擔產品的任何價格波動、陳舊及損失風險。

海外商品銷售的收入應根據銷售合約、報關單、提單及其他文件確認。於完成報關或運抵指定港口後，買方有權自行決定銷售產品，並承擔產品的任何價格波動、陳舊及損失風險。

就商品銷售而言，貴集團認為其自身為服務提供者，因其於商品轉移予客戶前的任何時間點均控制該等商品。此控制由以下各項證明：(i) 貴集團承擔履行提供指定商品承諾的主要責

## 附錄一

## 會計師報告

任；(ii) 貴集團於商品轉移予客戶前承擔存貨風險；及(iii) 貴集團於釐定商品價格方面具有酌情權。因此，貴集團於該等安排中作為主要責任人，並按總額基準確認收入及所產生的相關成本。

### (iv) 配套服務

#### 酒店服務

收入主要來自客房服務、餐飲服務及其他配套商品及服務，包括但不限於會議預訂、商品銷售及場地租賃。該等產品及服務各自代表一項單獨的履約責任，而為換取該等服務，貴集團根據已公佈的費率或經磋商的合約收取固定金額。款項於提供服務或貨物時全數到期。客房租賃收入於客房入住時按日確認。餐飲收入及其他貨物及服務收入於交付或提供予客人(即各履約責任獲達成時)確認。

#### 會展服務

收入主要來自展覽組織服務、展覽場地租賃及展覽相關配套服務。展覽組織服務及展覽代理服務的收入於服務控制權轉移至客戶的時點確認。此項轉移於服務已根據合約規格完成且客戶已正式驗收服務時發生，從而確認貴集團已履行其履約責任。

### (v) 配套設施開發及銷售

貴集團開發及銷售商業街、寫字樓及物流園，以支持及提升市場經營服務。收入於物業的控制權轉移至客戶時或當其轉移時確認。收入於客戶取得資產控制權的時點確認。收入於客戶取得已竣工物業的實質管有權或法定業權，且貴集團擁有現時收款權利時確認。

## 6. 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
政府補助(i)	32,169	44,849	57,277
利息收入(ii)	21,434	28,362	54,358
股息收入(iii)	17,871	97,163	5,811
其他	52	570	611
	<u>71,526</u>	<u>170,944</u>	<u>118,057</u>

- (i) 該金額主要包括自中國地方政府機關收取的，作為對貴集團建設活動的激勵的多項補貼。無條件政府補助於收到時在損益中確認，而有條件政府補助則於貴集團達成條件時在損益中確認。
- (ii) 該金額主要包括貴集團定期存款、應收合資企業款項及委託貸款的利息收入。現金及現金等價物的利息收入計入「融資成本淨額」(附註10)。
- (iii) 股息來自按股權投資。股息於收取付款的權利確立時於損益中確認，除非其明確代表收回部分投資成本。貴集團將於損益中確認的股息列報為其他收入。

## 附錄一

## 會計師報告

### 7. 其他收益／(虧損)淨額

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
出售金融工具的收益淨額	2,946	4,650	5,837
金融工具的公允價值變動	(52,431)	12,871	247,657
外匯收益／(虧損)淨額(i)	4,963	701	(85)
出售物業、廠房及設備以及其他長期資產的 收益／(虧損)淨額	139,114	(87)	2,199
出售其他按公允價值計入損益的金融資產的虧損	(421)	(979)	—
出售附屬公司收益	9,663	—	—
出售聯營公司收益	—	—	84
出售投資物業收益淨額	—	83,290	76,815
撥備回撥(ii)	110,621	—	—
獲豁免的貿易應付款項	—	12,107	—
已收補償	5,852	7,884	54,685
其他	963	2,029	(138)
	<b>221,270</b>	<b>122,466</b>	<b>387,054</b>

- (i) 於2023年，政府拆遷賓王市場並收回土地使用權，政府向 貴公司支付拆遷補償作為代價。
- (ii) 於2017年， 貴公司的前附屬公司浙江義烏中國小商品城貿易有限責任公司(「貿易公司」，於2018年成為 貴公司的聯營公司)因其僱員涉及信用證欺詐而發生信用證違約。 貴公司最初於2017年就或有負債確認撥備人民幣136,939,000元。於2018年，在 貴公司及貿易公司被起訴後，撥備根據訴訟中主張的索賠金額調整至人民幣110,620,000元。

於2023年8月， 貴公司收到法院的民事判決書，裁定貿易公司須向原告償還信用證墊款人民幣95,218,000元，連同相應的利息及複利。於2023年11月， 貴公司取得最終法院判決，裁定 貴公司勝訴，並確認 貴公司無需對相關信用證承擔責任。因此， 貴公司先前確認的或有負債撥備已於2023年撥回。

## 附錄一

## 會計師報告

### 8. 按性質劃分的開支

計入收入成本、一般及行政開支、銷售及營銷開支以及研發開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商品成本	6,757,562	9,189,222	9,912,299
折舊及攤銷	888,139	890,339	1,002,037
員工福利開支(附註9)	536,292	570,036	680,804
物業管理費	270,994	269,889	332,388
稅金及附加	146,197	213,544	336,739
營銷及推廣開支	142,522	171,911	288,698
餐飲成本	103,063	114,405	126,517
物業維護成本	70,076	102,359	156,654
市場經營服務費	47,339	47,455	42,386
水電開支	42,788	31,261	17,892
已售配套物業成本	36,705	3,692	1,746,193
廣告開支	26,939	57,245	80,417
辦公室開支	24,982	26,350	29,951
專業費及其他諮詢費	16,178	9,223	16,106
酒店經營成本	10,055	12,610	13,180
審計師酬金	3,419	3,060	3,004
其他支出	154,571	74,060	195,882
	<b>9,277,821</b>	<b>11,786,661</b>	<b>14,981,147</b>

### 9. 僱員福利開支(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及花紅	391,454	411,712	515,694
以股份為基礎的薪酬開支	16,507	8,408	610
住房公積金、醫療保險及其他社會保險	45,300	49,649	51,216
退休金成本—界定供款計劃	30,904	38,126	41,267
其他僱員福利	52,127	62,141	72,017
	<b>536,292</b>	<b>570,036</b>	<b>680,804</b>

- (i) 其他僱員福利主要包括職工福利費、工會經費、職工教育經費及企業年金計劃。
- (ii) 貴集團須按合資格僱員薪金的若干比例，為其在中國的僱員向國家資助的退休計劃供款。中國政府負責該等退休僱員的養老金責任。

在貴集團服務滿一年的僱員有資格參加企業年金計劃。貴集團每年向該計劃供款，金額為參與僱員薪金的8%。

## 附錄一

## 會計師報告

### (a) 董事及監事薪酬

年內董事及監事薪酬(根據適用上市規則及香港《公司條例》披露)如下：

截至2023年12月31日止年度	袍金	薪金、工資 及花紅	退休福利	住房公積金 及其他福利	以股份為	稅前薪酬 總額
					基礎的 薪酬開支	
	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
執行董事：						
趙文閣先生	—	740	40	111	128	1,019
王棟先生	—	740	40	111	128	1,019
許杭先生	—	629	40	111	128	908
非執行董事：(*)						
李承群先生	—	—	—	—	—	—
張浪先生	—	—	—	—	—	—
張樂平先生	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
馬述忠先生	92	—	—	—	—	92
洪劍峭先生	94	—	—	—	—	94
羅金明先生	92	—	—	—	—	92
監事：						
王進堅先生(*)	—	—	—	—	—	—
方璿先生	—	317	40	95	—	452
金永生先生	—	189	14	47	—	250
獨立監事：(*)						
金筱佳女士	—	—	—	—	—	—
吳夢花女士	—	—	—	—	—	—
	<b>278</b>	<b>2,615</b>	<b>174</b>	<b>475</b>	<b>384</b>	<b>3,926</b>

## 附錄一

## 會計師報告

截至2024年12月31日止年度	袍金	薪金、工資 及花紅	退休福利	住房公積金 及其他福利	以股份為 基礎的 薪酬開支	稅前薪酬 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
執行董事：						
趙文閣先生(i)	—	355	17	47	(162)	257
王棟先生	—	651	44	113	57	865
許杭先生	—	553	44	113	57	767
非執行董事：(*)						
李承群先生	—	—	—	—	—	—
張浪先生	—	—	—	—	—	—
張樂平先生(ii)	—	—	—	—	—	—
劉曉婧女士(ii)	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
馬述忠先生	98	—	—	—	—	98
洪劍峭先生	96	—	—	—	—	96
羅金明先生	98	—	—	—	—	98
監事：						
王進堅先生(*)	—	—	—	—	—	—
方璿先生	—	318	43	97	—	458
金永生先生	—	203	18	51	—	272
獨立監事：(*)						
金筱佳女士	—	—	—	—	—	—
吳夢花女士	—	—	—	—	—	—
	<b>292</b>	<b>2,080</b>	<b>166</b>	<b>421</b>	<b>(48)</b>	<b>2,911</b>

(i) 趙文閣先生於2024年5月辭任本公司執行董事，故此未能符合以股份為基礎的支付安排的服務條件。因此，先前於過往年度確認的以股份為基礎的薪酬開支已於2024年撥回。

(ii) 張樂平先生於2024年8月辭任非執行董事，而劉曉婧女士則於2024年9月獲委任為非執行董事。

截至2025年12月31日止年度	袍金	薪金、工資 及花紅	退休福利	住房公積金 及其他福利	以股份為 基礎的 薪酬開支	稅前薪酬 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
執行董事：						
陳德占先生(i)	—	374	24	60	—	458
王棟先生(i)	—	464	24	57	2	547
包華先生(i)	—	658	49	117	—	824
許杭先生	—	761	49	117	2	929
王向榮先生(i)	—	63	8	19	—	90
非執行董事：(*)						
李承群先生(ii)	—	—	—	—	—	—
張浪先生(ii)	—	—	—	—	—	—
劉曉婧女士	—	—	—	—	—	—
吳秀斌先生(ii)	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：						
馬述忠先生(iii)	105	—	—	—	—	105
洪劍峭先生	116	—	—	—	—	116
羅金明先生	114	—	—	—	—	114
張成鴻先生(iii)	5	—	—	—	—	5
監事：(iv)						
王進堅先生(*)	—	—	—	—	—	—
方璿先生	—	253	35	74	—	362
金永生先生	—	163	15	39	—	217
獨立監事：(iv)(*)						
王改英女士(v)	—	—	—	—	—	—
金筱佳女士(v)	—	—	—	—	—	—
吳夢花女士	—	—	—	—	—	—
	<b>340</b>	<b>2,736</b>	<b>204</b>	<b>483</b>	<b>4</b>	<b>3,767</b>

## 附錄一

## 會計師報告

- (i) 王棟先生於2025年6月辭任 貴公司執行董事；包華先生、王向榮先生及陳德占先生分別於2025年1月及7月獲委任為 貴公司執行董事。
  - (ii) 李承群先生及張浪先生分別於2025年4月及7月辭任 貴公司非執行董事；吳秀斌先生於2025年12月獲委任為 貴公司非執行董事。
  - (iii) 馬述忠先生於2025年12月辭任 貴公司獨立非執行董事；張成鴻先生於2025年12月獲委任為 貴公司獨立非執行董事。
  - (iv) 貴公司於2025年9月29日舉行2025年第三次臨時股東大會，以特別決議案批准取消監事會。截至2025年12月31日，監事會及所有監事職位(包括獨立監事)已取消。本期薪酬指2025年1月至9月期間的監事薪酬開支。
  - (v) 金筱佳女士分別於2025年1月辭任 貴公司獨立監事；王改英女士於2025年2月獲委任為 貴公司獨立監事。
- \* 該等非執行董事、監事及獨立監事並無就其為 貴集團提供的服務從 貴集團收取任何酬金。該等酬金由控股公司承擔，並未分配予 貴集團，因 貴公司管理層認為，於往績記錄期間並無合理基準進行該等分配。

於往績記錄期間後， 貴公司於2026年4月提名黃英豪先生為獨立非執行董事候選人。其委任將於 貴公司H股在香港聯合交易所有限公司主板[編纂]時生效，任期至第十屆董事會任期屆滿時止。

### (b) 董事及監事其他福利

於往績記錄期間， 貴集團並無就董事及監事作為 貴集團董事及監事提供的服務或與 貴集團事務管理有關的其他服務向其支付任何離職福利。

於各報告期末或於往績記錄期間任何時間，概無就提供董事及監事服務而向第三方支付任何代價。

於往績記錄期間，概無訂立以董事、其受控法人團體及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易。

除附註46所披露者外，於往績記錄期間，概無存續任何與 貴集團業務有關且 貴公司為訂約方，而 貴公司董事及監事在其中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排及合約。

### (c) 五名最高薪酬人士

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度， 貴集團五名薪酬最高的人士中不包括任何董事或監事。

## 附錄一

## 會計師報告

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，支付予五名最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金、花紅及實物福利 (包括退休金計劃供款)	7,011	7,902	7,307
以股份為基礎的付款	85	38	1
	<u>7,096</u>	<u>7,940</u>	<u>7,308</u>

貴集團於往績記錄期間五名最高薪酬人士的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
1,000,001港元至1,500,000港元	3	2	2
1,500,001港元至2,000,000港元	2	3	3
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

### 10. 融資成本淨額

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資收入：			
持作現金管理的金融資產的利息收入	67,434	42,136	66,769
融資成本：			
租賃負債的利息開支	(5,165)	(11,755)	(9,848)
借款利息開支	(75,382)	(72,858)	(18,660)
債券及短期融資券的利息開支	(191,388)	(186,594)	(124,546)
減：資本化融資成本(i)	78,824	129,362	73,561
	<u>(193,111)</u>	<u>(141,845)</u>	<u>(79,493)</u>
融資成本淨額	<u>(125,677)</u>	<u>(99,709)</u>	<u>(12,724)</u>

(i) 截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，借款分別按2.86%、2.95%及2.30%的加權平均利率資本化至在建工程及倉存支出。

## 11. 所得稅開支

貴集團於往績記錄期間的所得稅開支分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅	517,102	923,509	1,149,999
遞延所得稅	9,568	26,986	41,857
	<b>526,670</b>	<b>950,495</b>	<b>1,191,856</b>

貴集團須以實體基準就貴集團成員公司於其註冊及經營所在不同司法權區所產生或取得的溢利支付所得稅。

### (a) 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)的相關規定，中國附屬公司的適用法定稅率為25%，惟下文所載獲稅務豁免者除外。

於往績記錄期間，貴集團的三間附屬公司已獲得高新技術企業認證(「高新技術企業」)，因此有權享有15%的優惠企業所得稅稅率。

### (b) 香港利得稅

香港利得稅按兩級制累進稅率徵收：應課稅收入不超過2百萬港元的利潤按8.25%的稅率繳稅，而超過2百萬港元的利潤則按16.5%的稅率繳稅。於往績記錄期間，貴公司一間附屬公司符合上述兩級制利得稅優惠資格，而由於其他香港附屬公司並無估計應課稅利潤，故並無為其計提香港利得稅。

### (c) 其他司法權區的企業所得稅

於捷克共和國、德國、盧旺達、肯亞、西班牙、英屬維爾京群島及迪拜的附屬公司的所得稅稅率分別為19%、15%、30%、30%、25%、零及零。

### (d) 經合組織支柱二規則範本

國際會計準則第12號(修訂本)「國際稅務改革—支柱二規則範本」於2023年5月23日頒佈，一經頒佈立即生效，並要求追溯應用。該修訂本就因實施經濟合作與發展組織(「經合組織」)頒佈的支柱二規則範本而頒佈或實質頒佈的稅法所產生的所得稅，提供遞延稅項會計處理的臨時豁免。

貴集團屬於經合組織支柱二規則範本(「支柱二」)下的全球最低稅(「全球最低稅」)的適用範圍。待貴公司及其附屬公司經營所在地的司法權區通過實施支柱二的稅收立法後，貴集團有責任就最低稅率15%與各司法權區的實際稅率之間的任何差額繳納補足稅。貴集團應用國際會計準則第12號的豁免規定，確認及披露與支柱二所得稅相關的遞延稅項資產及負債的資料。

對於支柱二立法已頒佈但於報告日期尚未生效的司法權區，貴集團並無相關即期稅務風險。然而，貴公司的若干附屬公司位於已頒佈支柱二立法的司法權區，即捷克共和國及德國，自2024年1月1日起生效；香港、迪拜及肯尼亞，自2025年1月1日起生效。根據貴集團的評估，截至2024年及2025年12月31日止年度，該等司法權區並無重大相關即期稅務風險。

## 附錄一

## 會計師報告

- (e) 貴集團除所得稅前溢利的所得稅與按附屬公司溢利適用的已頒佈稅率計算的理論金額的差額如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
除所得稅前溢利	3,208,073	4,028,743	5,407,572
按 貴公司中國稅率(25%)計算	802,019	1,007,186	1,351,893
適用於附屬公司的不同稅率的影響(i)	(4,425)	(4,616)	(79,138)
過往期間即期稅項的調整	(21,857)	36,739	2,772
稅務上不可扣除的開支	113	2,785	654
動用先前未確認的稅項虧損及暫時差額	(18,466)	(8,075)	(31,128)
未確認為遞延稅項資產的未動用稅項虧損及 暫時差額(ii)	47,039	32,938	7,210
非應課稅收入的稅務影響	(277,753)	(116,462)	(60,407)
	<b>526,670</b>	<b>950,495</b>	<b>1,191,856</b>

- (i) 對賬差異乃歸因於若干附屬公司適用的法定稅率與 貴公司25%稅率之間的差異。
- (ii) 與該等未動用稅項虧損相關的遞延所得稅資產不予確認，乃由於管理層認為，主要因相關公司的未來表現存在不確定性，在該等未確認稅務抵免到期前動用該等抵免存在不確定性。

## 12. 股息

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
年內已宣派及派付的有關上一年度的 末期現金股息	<b>356,595</b>	<b>1,096,575</b>	<b>1,809,599</b>

- (i) 有關截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的末期股息每10股人民幣0.65元、人民幣2.0元及人民幣3.3元(含稅)已獲 貴公司股東週年大會批准。

## 附錄一

## 會計師報告

### 13. 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算乃基於以下各項：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
貴公司普通股股東應佔溢利(人民幣千元)	2,676,182	3,073,677	4,203,547
減：應付預期歸屬限制性股份的股息 (人民幣千元)	(2,256)	(2,669)	—
用於計算每股基本盈利的 貴公司普通股股東應 佔溢利(人民幣千元)	<u>2,673,926</u>	<u>3,071,008</u>	<u>4,203,547</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>5,458,275</u>	<u>5,468,550</u>	<u>5,481,871</u>
每股基本盈利(每股人民幣)	<u><b>0.49</b></u>	<u><b>0.56</b></u>	<u><b>0.77</b></u>

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按調整已發行普通股加權平均數以假設所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
用於計算每股攤薄盈利的 貴公司擁有人應佔 經調整溢利(人民幣千元)	<u>2,676,182</u>	<u>3,073,677</u>	<u>4,203,547</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>5,458,275</u>	<u>5,468,550</u>	<u>5,481,871</u>
股份計劃產生的潛在股份的調整(千股)	<u>15,544</u>	<u>9,544</u>	<u>—</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (千股)	<u>5,473,819</u>	<u>5,478,094</u>	<u>5,481,871</u>
每股攤薄盈利(每股人民幣)	<u><b>0.49</b></u>	<u><b>0.56</b></u>	<u><b>0.77</b></u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 14. 於聯營公司及合營企業的投資

於歷史財務資料中確認的於聯營公司及合營企業的投資金額如下：

#### 貴集團

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司	5,535,664	5,463,895	5,589,372
合營企業(i)	1,487,116	1,483,222	847,401
	<b>7,022,780</b>	<b>6,947,117</b>	<b>6,436,773</b>

於往績記錄期間內，於聯營公司及合營企業的投資變動如下：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	6,033,474	7,022,780	6,947,117
添置及轉撥	—	147,553	165,000
出售	—	—	(292)
贖回本金	(50,000)	(174,782)	(45,183)
分佔聯營公司及合營企業的業績	1,035,858	159,710	199,606
分佔其他全面收益	885	(11)	(222)
分佔其他股東增資	2,563	—	28,158
股息	—	(208,381)	(857,384)
貨幣匯兌差額	—	248	(27)
於年末	<b>7,022,780</b>	<b>6,947,117</b>	<b>6,436,773</b>

- (i) 2017年，貴集團的全資附屬公司義烏中國小商品城金融控股有限公司（「金融控股」）與上海阜興工業集團有限公司（「上海阜興」）合作成立義烏小商品城阜興投資中心（有限合夥）（「義烏小商品城阜興」）。金融控股出資人民幣102.92百萬元，持有49%的權益，並因其具有重大影響而將其確認為對聯營公司的投資。另一名有限合夥人為上海阜興。

此外，金融控股出資人民幣9.8百萬元，收購義烏中國小商品城投資管理有限公司（「商城管理」）49%的股權，該公司為義烏小商品城阜興及其子基金的普通合夥人。義烏小商品城阜興及商城管理均由上海阜興控制，並作為聯營公司入賬。

義烏小商品城阜興投資12個子基金，包括義烏尚富創智投資中心（有限合夥）（「尚富基金」）。金融控股作為尚富基金的有限合夥人，全額出資人民幣617.51百萬元。貴集團將其確認為按公允價值計入損益的金融資產。尚富基金動用人民幣820.54百萬元認購湖北資產管理有限公司的新增註冊資本，持有22.667%的股權。

2018年，因上海阜興及其最終控制人朱一棟先生涉嫌刑事犯罪，尚富基金持有的湖北省資產管理有限公司22.667%股權被法院凍結，原因是資金來源包括上海阜興的出資。截至2025年，該等資產仍被凍結。

於2023年、2024年及2025年12月31日，貴公司認為其對義烏小商品城阜興及尚富基金的出資與上海阜興的出資無關。此外，相關資產湖北省資產管理有限公司營運正常，於2025年12月31日的資產淨值為人民幣3,774,611,000元，因此，兩項投資均無減值。然而，貴集團自2019年以來並未進行任何權益法核算。於2023年、2024年及2025年12月31日的相關賬面值為人民幣102,919,000元。因此，兩項投資均無需計提減值。然而，對商城管理的股權投資自2018年起已全額計提減值。

貴集團的聯營公司及合營企業已根據與貴集團一致的會計政策編製的財務資料入賬。

附錄一

會計師報告

於歷史財務資料中確認的權益賬面值的對賬：

聯營公司	浙江稠州金融租賃有限公司		義烏鴻壹股權投資基金合夥企業 (有限合夥)		義烏中國小商品城房地產開發 有限公司		浦江綠谷房地產有限公司		浙江智捷元港國際供應鏈科技 有限公司	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年
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	人民幣千元
	590,725	616,777	904,834	763,850	900,127	3,122,444	3,058,867	3,005,682	417,547	131,982
金額：	26	26	50	50	50	49	49	49	27	27
股權比例(%)	85,601	106,766	15,270	614	6,577	137,215	(68,540)	(131,900)	7,751	(13,581)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11)
其他全面收益										
全面收益總額	85,601	106,766	15,270	614	6,577	137,215	(68,540)	(131,900)	7,751	(13,581)

主要聯營公司的主要財務資料如下：

貴集團於資產淨值中	浙江稠州金融租賃有限公司		義烏鴻壹股權投資基金合夥企業 (有限合夥)		義烏中國小商品城房地產開發 有限公司		浦江綠谷房地產有限公司		浙江智捷元港國際供應鏈科技 有限公司	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年
資產總額	20,192,248	21,150,749	20,814,464	1,863,027	1,706,514	20,929,308	23,790,131	21,589,681	1,342,144	998,228
負債總額	17,981,455	18,878,731	18,442,246	22,755	(120)	14,400,924	17,401,732	15,493,269	635,415	162,460
貴集團於資產淨值中	574,806	590,725	616,777	763,850	852,760	3,120,672	3,057,249	3,004,036	346,297	409,526
的權益	714,059	753,748	806,445	—	—	2,923,515	724,104	4,286,216	28	541,143
收入總額	329,233	410,638	450,201	1,228	13,160	280,031	(139,878)	(269,184)	(57,764)	128,771
溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他全面收益										
全面收益總額	329,233	410,638	450,201	1,228	13,160	280,031	(139,878)	(269,184)	(57,764)	128,771

## 附錄一

## 會計師報告

聯營公司	義烏商旅投資發展有限公司			義烏國深商博置業有限公司		
	於12月31日			於12月31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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團佔金額：	435,930	478,903	495,087	927,220	882,315	230,224
股權比例(%)	49	49	49	49	49	49
年內溢利	38,485	42,501	45,111	851,480	14,735	59,651
其他全面收益	—	—	—	—	—	—
<b>全面收益總額</b>	<b>38,485</b>	<b>42,501</b>	<b>45,111</b>	<b>851,480</b>	<b>14,735</b>	<b>59,651</b>

主要合營企業的主要財務資料如下：

	義烏商旅投資發展有限公司			義烏國深商博置業有限公司			義烏榮商物業房地產有限公司			義烏創城物業房地產有限公司		
	於12月31日			於12月31日			於12月31日			於12月31日		
	2023年	2024年	2025年	2023年	2024年	2025年	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	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
資產總額	1,316,777	1,360,729	1,330,258	2,372,111	1,869,756	499,889	133,982	133,980	—	379,886	309,682	—
負債總額	396,667	353,883	291,349	479,826	69,114	30,044	1	(22)	—	264,529	216,213	—
貴集團於資產淨值中的權益	450,854	493,354	509,066	927,220	882,315	230,224	65,651	65,650	—	27,686	22,432	—
收入總額	246,714	260,065	264,982	11,261,503	379,907	84,124	—	—	—	—	—	—
溢利淨額	78,541	86,736	92,064	1,737,714	30,072	121,737	—	—	—	(3,182)	(7,354)	—
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>全面收益總額</b>	<b>78,541</b>	<b>86,736</b>	<b>92,064</b>	<b>1,737,714</b>	<b>30,072</b>	<b>121,737</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(3,182)</b>	<b>(7,354)</b>	<b>—</b>

貴集團於若干個別非重大聯營公司及合營企業中擁有權益，該等公司及企業採用權益法入賬。個別非重大的聯營公司及合營企業的賬面值及貴集團應佔業績分別匯總列示如下：

## 附錄一

## 會計師報告

於歷史財務資料中確認的權益賬面值的對賬：

聯營公司及合營企業	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
個別非重大聯營公司及合營企業的賬面總值	575,769	643,042	620,593
貴集團分佔總額：			
年內溢利	(50,308)	13,203	94,852
其他全面收益	885	—	(222)
	<b>(49,423)</b>	<b>13,203</b>	<b>94,630</b>

貴公司

聯營公司 合營企業	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司	4,397,896	4,535,599	4,541,752
合營企業	1,480,018	1,476,040	835,716
	<b>5,877,914</b>	<b>6,011,639</b>	<b>5,377,468</b>

於往績記錄期間內，於聯營公司及合營企業的投资變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	4,800,216	5,877,914	6,011,639
添置及轉撥	—	129,494	—
贖回本金	—	(5,000)	(3,956)
股息	—	(151,613)	(840,988)
分佔其他股東增資	—	—	28,158
分佔聯營公司及合營企業的業績	1,077,698	160,855	182,837
分佔其他全面收益	—	(11)	(222)
於年末	<b>5,877,914</b>	<b>6,011,639</b>	<b>5,377,468</b>

## 附錄一

## 會計師報告

於歷史財務資料中確認的權益賬面值的對賬：

聯營公司	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
個別非重大聯營公司的賬面總值	5,877,914	6,011,639	5,377,468
貴公司分佔總額：			
年內溢利	1,077,698	160,855	182,837
其他全面收益	—	(11)	(222)
	<b>1,077,698</b>	<b>160,844</b>	<b>182,615</b>

### 15. 按公允價值計入其他全面收益及按公允價值計入損益的金融工具

#### (a) 按公允價值計入其他全面收益的金融工具

貴集團及 貴公司

非流動：	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公允價值計入其他全面收益的權益工具(i)	<b>556,897</b>	<b>671,036</b>	<b>661,002</b>

#### (b) 按公允價值計入損益的金融工具

貴集團

非流動：	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產			
按公允價值計入損益的其他金融資產：			
— 非上市權益股份	199,087	239,850	231,372
— 私募股權基金投資(ii)	1,222,483	1,242,032	1,364,268
	<b>1,421,570</b>	<b>1,481,882</b>	<b>1,595,640</b>
流動：			
資產：			
理財產品(附註26)	—	400,317	1,785,358
按公允價值計入損益的其他金融資產：			
— 上市股本股份	15,131	—	308,282
	<b>15,131</b>	<b>400,317</b>	<b>2,093,640</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動：</b>			
按公允價值計入損益的其他金融資產：			
— 非上市權益股份	116,027	136,259	135,521
— 私募股權基金投資	<u>5,563</u>	<u>5,665</u>	<u>90,550</u>
	<b>121,590</b>	<b>141,924</b>	<b>226,071</b>
<b>流動：</b>			
理財產品 (附註26)	<u>—</u>	<u>400,317</u>	<u>1,785,358</u>

- (i) 由於 貴集團認為該等投資具戰略性質，故將上述權益工具不可撤銷地指定為按公允價值計入其他全面收益。
- (ii) 誠如附註14所披露，於2023年、2024年及2025年12月31日，賬面值分別約為人民幣631,521,000元、人民幣660,196,000元及人民幣664,361,000元的私募股權基金投資被法院命令凍結。

### 16. 附屬公司

於往績記錄期間， 貴公司的主要附屬公司如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	已註冊股本/ 繳足股本	貴公司持有的股權						主營業務
			於12月31日						
			2023年		2024年		2025年		
			直接	間接	直接	間接	直接	間接	
		人民幣千元							
義烏中國小商品城大數 據有限公司	中國，有限公司	100,000	100%	—	100%	—	100%	—	運營我們的數字貿易服 務平台Chinagoods
義烏中國小商品城金融 控股有限公司	中國，有限公司	4,000,000	100%	—	100%	—	100%	—	投資活動
浙江義烏中國小商品城 進出口有限公司	中國，有限公司	100,000	100%	—	100%	—	100%	—	貨物進出口

## 附錄一

## 會計師報告

於往績記錄期間，貴集團上述附屬公司的法定核數師載列如下：

附屬公司名稱	法定核數師名稱		
	2023年	2024年	2025年
義烏中國小商品城大數據有限公司(a)	浙江至誠 會計師事務所 (特殊普通 合夥)	浙江至誠 會計師事務所 (特殊普通 合夥)	—
義烏中國小商品城金融控股有限公司(b)	浙江明達 會計師事務所 有限公司	—	—
浙江義烏中國小商品城進出口有限公司(c)	—	—	—

- (a) 由於該公司正在進行審計，故並無就截至2025年12月31日止年度刊發經審計財務報表。
- (b) 由於根據其註冊地的法定規定，該公司無須刊發經審計財務報表，故並無就截至2024年及2025年12月31日止年度刊發經審計財務報表。
- (c) 由於根據其註冊地的法定規定，該等公司無須刊發經審計財務報表，故並無就截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度刊發經審計財務報表。
- (d) 中國內地公司的英文名稱為其中文註冊名稱的直譯或音譯。
- (e) 上表列出 貴公司董事認為對 貴集團業績或資產及負債有重大影響的 貴公司附屬公司。 貴公司董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致篇幅過長。

## 附錄一

## 會計師報告

### (f) 重大非控股權益

於2023年、2024年及2025年12月31日，非控股權益總額分別為人民幣15,544,000元、人民幣68,703,000元及人民幣80,780,000元，其中人民幣60,894,000元、人民幣68,540,000元及人民幣80,330,000元歸屬於浙江義烏購電子商務有限公司（「義烏購」）。於2023年12月31日，歸屬於海城義烏中國小商品城投資發展有限公司（「海城義烏」）的餘額為負人民幣52,440,000元，而於2024年及2025年（於2024年處置後）則為零（附註44）。

擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要

下文載列對 貴集團而言屬重大的非控股權益的財務資料概要。

	義烏購			海城義烏		
	截至12月31日止年度			截至12月31日止年度		
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	64,101	64,905	69,524	51,630	不適用	不適用
年內溢利	20,741	15,662	24,490	(100,452)	不適用	不適用
年內全面收益總額	20,741	15,662	24,490	(100,452)	不適用	不適用
經營活動所得現金淨額	18,474	11,411	26,293	(39,390)	不適用	不適用
	義烏購			海城義烏		
	於12月31日			於12月31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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產總額	56,532	2,541	50,771	832,108	不適用	不適用
流動資產總額	122,242	164,413	145,346	1,090,406	不適用	不適用
<b>資產總額</b>	<b>178,774</b>	<b>166,954</b>	<b>196,117</b>	<b>1,922,514</b>	<b>不適用</b>	<b>不適用</b>
非流動負債總額	—	—	—	—	不適用	不適用
流動負債總額	54,500	27,076	31,748	2,971,318	不適用	不適用
<b>負債總額</b>	<b>54,500</b>	<b>27,076</b>	<b>31,748</b>	<b>2,971,318</b>	<b>不適用</b>	<b>不適用</b>

### 貴公司

於附屬公司的投資

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於附屬公司的投資	<b>4,720,326</b>	<b>4,843,157</b>	<b>5,046,275</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 17. 物業、廠房及設備

#### 貴集團

	樓宇	一般設備	汽車	在建工程	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日						
成本	8,908,266	3,987,304	9,920	860,172	69,569	13,835,231
累計折舊及減值	(4,180,664)	(3,200,000)	(7,491)	(4,635)	(59,109)	(7,451,899)
賬面值	<b>4,727,602</b>	<b>787,304</b>	<b>2,429</b>	<b>855,537</b>	<b>10,460</b>	<b>6,383,332</b>
截至2023年12月31日止年度						
期初賬面值	4,727,602	787,304	2,429	855,537	10,460	6,383,332
添置	1,022	16,802	230	1,488,423	9,842	1,516,319
最終結算賬目調整	(5,222)	(8)	—	—	—	(5,230)
出售	(57,856)	(645)	—	—	—	(58,501)
自在建工程轉入	189,661	42,349	—	(246,193)	14,183	—
折舊費	(373,108)	(80,400)	(759)	—	(13,330)	(467,597)
期末賬面值	<b>4,482,099</b>	<b>765,402</b>	<b>1,900</b>	<b>2,097,767</b>	<b>21,155</b>	<b>7,368,323</b>
於2023年12月31日						
成本	8,985,025	4,034,533	10,150	2,102,402	93,594	15,225,704
累計折舊及減值	(4,502,926)	(3,269,131)	(8,250)	(4,635)	(72,439)	(7,857,381)
賬面值	<b>4,482,099</b>	<b>765,402</b>	<b>1,900</b>	<b>2,097,767</b>	<b>21,155</b>	<b>7,368,323</b>

## 附錄一

## 會計師報告

	樓宇	一般設備	汽車	在建工程	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日						
成本	8,985,025	4,034,533	10,150	2,102,402	93,594	15,225,704
累計折舊及減值	(4,502,926)	(3,269,131)	(8,250)	(4,635)	(72,439)	(7,857,381)
<b>賬面值</b>	<b>4,482,099</b>	<b>765,402</b>	<b>1,900</b>	<b>2,097,767</b>	<b>21,155</b>	<b>7,368,323</b>
截至2024年12月31日止年度						
期初賬面值	4,482,099	765,402	1,900	2,097,767	21,155	7,368,323
添置	1,203	37,569	805	1,043,956	171	1,083,704
出售	(5,040)	(430)	(11)	—	—	(5,481)
自在建工程轉入	1,429,996	180,073	—	(1,610,069)	—	—
出售附屬公司(附註44)	(229,761)	(296,997)	(17)	(27,555)	—	(554,330)
折舊費	(396,821)	(78,491)	(617)	—	(7,221)	(483,150)
自投資性物業轉入	5,592	—	—	—	—	5,592
<b>期末賬面值</b>	<b>5,287,268</b>	<b>607,126</b>	<b>2,060</b>	<b>1,504,099</b>	<b>14,105</b>	<b>7,414,658</b>
於2024年12月31日						
成本	9,243,104	3,903,543	10,483	1,504,099	93,765	14,754,994
累積折舊	(3,955,836)	(3,296,417)	(8,423)	—	(79,660)	(7,340,336)
<b>賬面值</b>	<b>5,287,268</b>	<b>607,126</b>	<b>2,060</b>	<b>1,504,099</b>	<b>14,105</b>	<b>7,414,658</b>

## 附錄一

## 會計師報告

	樓宇	一般設備	汽車	在建工程	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日						
成本	9,243,104	3,903,543	10,483	1,504,099	93,765	14,754,994
累積折舊	(3,955,836)	(3,296,417)	(8,423)	—	(79,660)	(7,340,336)
賬面值	<b>5,287,268</b>	<b>607,126</b>	<b>2,060</b>	<b>1,504,099</b>	<b>14,105</b>	<b>7,414,658</b>
截至2025年12月31日止年度						
期初賬面值	5,287,268	607,126	2,060	1,504,099	14,105	7,414,658
添置	16,691	41,240	6,236	1,377,060	7,571	1,448,798
出售	—	(875)	—	—	—	(875)
自在建工程轉入	1,863,235	830,470	—	(2,693,705)	—	—
折舊費	(428,798)	(124,045)	(635)	—	(1,971)	(555,449)
期末賬面值	<b>6,738,396</b>	<b>1,353,916</b>	<b>7,661</b>	<b>187,454</b>	<b>19,705</b>	<b>8,307,132</b>
於2025年12月31日						
成本	11,123,030	4,756,334	16,743	187,454	101,336	16,184,897
累積折舊	(4,384,634)	(3,402,418)	(9,082)	—	(81,631)	(7,877,765)
賬面值	<b>6,738,396</b>	<b>1,353,916</b>	<b>7,661</b>	<b>187,454</b>	<b>19,705</b>	<b>8,307,132</b>

- (a) 物業、廠房及設備按歷史成本扣除累計折舊及累計減值虧損入賬。歷史成本包括購買該等項目直接應佔的開支。

折舊使用直線法計算，以將其成本(扣除剩餘價值)分配至其估計使用年期，方法如下：

樓宇	10至40年
一般設備	5至10年
汽車	6年
其他	5年

有關物業、廠房及設備的其他會計政策，請參閱附註48。

- (b) 貴集團物業、廠房及設備的折舊已確認如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入成本	425,200	388,060	474,992
銷售及營銷開支	365	721	—
一般及行政開支	41,867	94,151	80,252
研發開支	165	218	205
	<b>467,597</b>	<b>483,150</b>	<b>555,449</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	樓宇	一般設備	汽車	在建工程	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2023年1月1日</b>						
成本	7,210,727	3,525,105	8,654	734,489	59,027	11,538,002
累積折舊	(3,273,190)	(3,075,859)	(6,905)	—	(49,038)	(6,404,992)
<b>賬面值</b>	<b>3,937,537</b>	<b>449,246</b>	<b>1,749</b>	<b>734,489</b>	<b>9,989</b>	<b>5,133,010</b>
<b>截至2023年12月31日止年度</b>						
期初賬面值	3,937,537	449,246	1,749	734,489	9,989	5,133,010
添置	—	13,524	—	1,485,823	9,812	1,509,159
自在建工程轉入	188,770	42,349	—	(245,302)	14,183	—
最終結算賬目調整	(5,207)	(8)	—	—	—	(5,215)
轉撥至投資性物業	(37,428)	—	—	—	—	(37,428)
出售	(57,856)	(3,987)	(21)	—	—	(61,864)
折舊費	(202,157)	(64,208)	(514)	—	(12,726)	(279,605)
<b>期末賬面值</b>	<b>3,823,659</b>	<b>436,916</b>	<b>1,214</b>	<b>1,975,010</b>	<b>21,258</b>	<b>6,258,057</b>
<b>於2023年12月31日</b>						
成本	7,344,446	3,559,231	8,135	1,975,010	83,022	12,969,844
累積折舊	(3,520,787)	(3,122,315)	(6,921)	—	(61,764)	(6,711,787)
<b>賬面值</b>	<b>3,823,659</b>	<b>436,916</b>	<b>1,214</b>	<b>1,975,010</b>	<b>21,258</b>	<b>6,258,057</b>

## 附錄一

## 會計師報告

	樓宇	一般設備	汽車	在建工程	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日						
成本	7,344,446	3,559,231	8,135	1,975,010	83,022	12,969,844
累積折舊	(3,520,787)	(3,122,315)	(6,921)	—	(61,764)	(6,711,787)
賬面值	<b>3,823,659</b>	<b>436,916</b>	<b>1,214</b>	<b>1,975,010</b>	<b>21,258</b>	<b>6,258,057</b>
截至2024年12月31日止年度						
期初賬面值	3,823,659	436,916	1,214	1,975,010	21,258	6,258,057
添置	144,586	3,396	658	1,036,006	171	1,184,817
自投資物業轉入	5,592	—	—	—	—	5,592
在建工程轉入	1,329,838	180,073	—	(1,509,911)	—	—
出售	—	(218)	—	—	—	(218)
折舊費	(353,275)	(59,511)	(450)	—	(6,979)	(420,215)
期末賬面值	<b>4,950,400</b>	<b>560,656</b>	<b>1,422</b>	<b>1,501,105</b>	<b>14,450</b>	<b>7,028,033</b>
於2024年12月31日						
成本	8,820,531	3,737,038	8,793	1,501,105	83,193	14,150,660
累積折舊	(3,870,131)	(3,176,382)	(7,371)	—	(68,743)	(7,122,627)
賬面值	<b>4,950,400</b>	<b>560,656</b>	<b>1,422</b>	<b>1,501,105</b>	<b>14,450</b>	<b>7,028,033</b>

## 附錄一

## 會計師報告

	樓宇	一般設備	汽車	在建工程	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日						
成本	8,820,531	3,737,038	8,793	1,501,105	83,193	14,150,660
累積折舊	(3,870,131)	(3,176,382)	(7,371)	—	(68,743)	(7,122,627)
賬面值	<b>4,950,400</b>	<b>560,656</b>	<b>1,422</b>	<b>1,501,105</b>	<b>14,450</b>	<b>7,028,033</b>
截至2025年12月31日止年度						
期初賬面值	4,950,400	560,656	1,422	1,501,105	14,450	7,028,033
添置	1,401	19,813	6,071	1,290,656	1,473	1,319,414
自在建工程轉入	1,863,235	830,470	—	(2,693,705)	—	—
出售	—	(851)	—	—	—	(851)
自投資性物業轉入	23,836	—	—	—	—	23,836
折舊費	(422,978)	(107,742)	(438)	—	(171)	(531,329)
期末賬面值	<b>6,415,894</b>	<b>1,302,346</b>	<b>7,055</b>	<b>98,056</b>	<b>15,752</b>	<b>7,839,103</b>
於2025年12月31日						
成本	10,709,003	4,567,313	14,863	98,056	84,666	15,473,901
累積折舊	(4,293,109)	(3,264,967)	(7,808)	—	(68,914)	(7,634,798)
賬面值	<b>6,415,894</b>	<b>1,302,346</b>	<b>7,055</b>	<b>98,056</b>	<b>15,752</b>	<b>7,839,103</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 18. 租賃

本附註提供 貴集團作為承租人的租賃資料。

#### (a) 於綜合財務狀況表確認的款項

##### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>使用權資產</b>			
土地使用權	6,069,864	4,992,700	4,530,512
租賃土地	108,669	102,352	96,302
樓宇	72,205	48,574	37,547
	<b>6,250,738</b>	<b>5,143,626</b>	<b>4,664,361</b>
<b>租賃負債</b>			
流動	23,637	21,432	24,513
非流動	176,832	149,984	129,609
	<b>200,469</b>	<b>171,416</b>	<b>154,122</b>

於往績記錄期間的使用權資產變動如下：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	6,502,365	6,250,738	5,143,626
添置	316	103,098	297,639
處置	(14,645)	(2,377)	(1,738)
自投資性物業轉入	—	—	242,817
折舊費	(237,298)	(225,822)	(210,595)
租賃修訂	—	(5,961)	—
轉撥至持作出售已竣工物業	—	(884,943)	—
轉撥至開發成本	—	—	(813,278)
出售附屬公司(附註44)	—	(95,056)	—
匯兌差額	—	3,949	5,890
於年末	<b>6,250,738</b>	<b>5,143,626</b>	<b>4,664,361</b>

(i) 於2025年，管理層將若干土地的擬定用途由自用改為出售。因此，該土地由使用權資產重新分類為存貨。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>使用權資產</b>			
土地使用權	5,600,394	4,662,730	4,088,169
租賃土地	102,618	96,302	90,252
樓宇	420	180	—
	<b>5,703,432</b>	<b>4,759,212</b>	<b>4,178,421</b>
<b>租賃負債</b>			
流動	3,099	3,055	3,317
非流動	107,858	104,996	101,463
	<b>110,957</b>	<b>108,051</b>	<b>104,780</b>

於往績記錄期間的使用權資產變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	5,975,799	5,703,432	4,759,212
處置	(14,646)	(748,325)	(639,950)
自投資性物業轉入	—	—	242,817
折舊費	(197,358)	(195,895)	(183,658)
轉撥至投資性物業	(60,363)	—	—
於年末	<b>5,703,432</b>	<b>4,759,212</b>	<b>4,178,421</b>

- (b) 租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘該利率無法輕易釐定（貴集團的租賃通常屬於此類情況），則使用承租人的增量借款利率。於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度所用的貼現率分別介乎2.78%至7.48%、2.78%至7.48%及2.81%至7.48%。

## 附錄一

## 會計師報告

### (c) 於綜合損益表確認的金額

綜合損益表及綜合現金流量表載有下列有關租賃的金額：

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
使用權資產折舊費：			
— 土地使用權	200,153	198,963	184,847
— 租賃土地	6,582	6,316	6,050
— 樓宇	30,563	20,543	19,698
	<u>237,298</u>	<u>225,822</u>	<u>210,595</u>
	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
利息開支(計入融資成本)	5,165	11,755	9,849
與未計入租賃負債的短期及低價值租賃 相關的開支	23,151	24,388	19,430

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，租賃付款的現金流出總額分別約為人民幣61,220,000元、人民幣65,918,000元及人民幣53,106,000元。

貴集團作為承租人租賃物業、辦公室及土地使用權。物業及辦公室的租賃合同的固定期限通常為3至10年。土地使用權的租賃合同為期20至50年。其按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

有關租賃的其他會計政策，請參閱附註48。

## 附錄一

## 會計師報告

### 19. 無形資產

#### 貴集團

	軟件	商譽	資本化 發展成本	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2023年1月1日</b>				
成本	194,975	284,916	4,661	484,552
累計攤銷	(17,788)	—	—	(17,788)
<b>賬面值</b>	<b>177,187</b>	<b>284,916</b>	<b>4,661</b>	<b>466,764</b>
<b>截至2023年12月31日止年度</b>				
期初賬面值	177,187	284,916	4,661	466,764
添置	17,917	—	26,909	44,826
轉移	12,922	—	(12,922)	—
出售	(61)	—	—	(61)
出售附屬公司	(9,849)	—	—	(9,849)
攤銷費用	(29,595)	—	—	(29,595)
<b>期末賬面值</b>	<b>168,521</b>	<b>284,916</b>	<b>18,648</b>	<b>472,085</b>
<b>於2023年12月31日</b>				
成本	213,193	284,916	18,648	516,757
累計攤銷	(44,672)	—	—	(44,672)
<b>賬面值</b>	<b>168,521</b>	<b>284,916</b>	<b>18,648</b>	<b>472,085</b>
	軟件	商譽	資本化 發展成本	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2024年1月1日</b>				
成本	213,193	284,916	18,648	516,757
累計攤銷	(44,672)	—	—	(44,672)
<b>賬面值</b>	<b>168,521</b>	<b>284,916</b>	<b>18,648</b>	<b>472,085</b>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>				
期初賬面值	168,521	284,916	18,648	472,085
添置	5,944	—	28,968	34,912
轉移	40,107	—	(40,107)	—
出售	—	—	—	—
出售附屬公司(附註44)	(19)	—	—	(19)
攤銷費用	(25,972)	—	—	(25,972)
<b>期末賬面值</b>	<b>188,581</b>	<b>284,916</b>	<b>7,509</b>	<b>481,006</b>
<b>於2024年12月31日</b>				
成本	259,164	284,916	7,509	551,589
累計攤銷	(70,583)	—	—	(70,583)
<b>賬面值</b>	<b>188,581</b>	<b>284,916</b>	<b>7,509</b>	<b>481,006</b>

## 附錄一

## 會計師報告

	軟件	商譽	資本化 發展成本	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於 2025 年 1 月 1 日</b>				
成本	259,164	284,916	7,509	551,589
累計攤銷	(70,583)	—	—	(70,583)
<b>賬面值</b>	<b><u>188,581</u></b>	<b><u>284,916</u></b>	<b><u>7,509</u></b>	<b><u>481,006</u></b>
<b>截至 2025 年 12 月 31 日止年度</b>				
期初賬面值	188,581	284,916	7,509	481,006
添置	1,372	—	26,900	28,272
轉移	29,616	—	(29,616)	—
攤銷費用	(27,114)	—	—	(27,114)
<b>期末賬面值</b>	<b><u>192,455</u></b>	<b><u>284,916</u></b>	<b><u>4,793</u></b>	<b><u>482,164</u></b>
<b>於 2025 年 12 月 31 日</b>				
成本	290,152	284,916	4,793	579,861
累計攤銷	(97,697)	—	—	(97,697)
<b>賬面值</b>	<b><u>192,455</u></b>	<b><u>284,916</u></b>	<b><u>4,793</u></b>	<b><u>482,164</u></b>

## 附錄一

## 會計師報告

貴公司

	軟件
	人民幣千元
於2023年1月1日	
成本	9,135
累計攤銷	<u>(2,620)</u>
賬面值	<b><u>6,515</u></b>
截至2023年12月31日止年度	
期初賬面值	6,515
添置	4,655
出售	—
攤銷費用	<u>(1,027)</u>
期末賬面值	<b><u>10,143</u></b>
於2023年12月31日	
成本	13,790
累計攤銷	<u>(3,647)</u>
賬面值	<b><u>10,143</u></b>
	軟件
	人民幣千元
於2024年1月1日	
成本	13,790
累計攤銷	<u>(3,647)</u>
賬面值	<b><u>10,143</u></b>
截至2024年12月31日止年度	
期初賬面值	10,143
添置	109
攤銷費用	<u>(1,293)</u>
期末賬面值	<b><u>8,959</u></b>
於2024年12月31日	
成本	13,899
累計攤銷	<u>(4,940)</u>
賬面值	<b><u>8,959</u></b>

## 附錄一

## 會計師報告

	軟件
	人民幣千元
於2025年1月1日	
成本	13,899
累計攤銷	<u>(4,940)</u>
<b>賬面值</b>	<b><u>8,959</u></b>
截至2025年12月31日止年度	
期初賬面值	8,959
添置	60
出售	
攤銷費用	<u>(1,292)</u>
<b>期末賬面值</b>	<b><u>7,727</u></b>
於2025年12月31日	
成本	13,959
累計攤銷	<u>(6,232)</u>
<b>賬面值</b>	<b><u>7,727</u></b>

(a) 於綜合損益表扣除的攤銷費用如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一般及行政開支	<u>29,595</u>	<u>25,972</u>	<u>27,114</u>

(b) 商譽減值測試

商譽毋須攤銷，但每年須進行減值測試，或當有事件或情況變動顯示其可能減值時，則會進行更頻繁的減值測試。減值虧損按資產賬面值超越其可收回款額之數額確認。可收回金額為資產的公允價值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者。為評估減值，資產按可獨立識別現金流入的最低層次進行分組，該等現金流入在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。

分配至現金產生單位或現金產生單位組別（「現金產生單位」）的商譽賬面值如下：

	期初	添置	減值	期末
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2023年12月31日止年度				
浙江迅弛	<u>284,916</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>284,916</u>
截至2024年12月31日止年度				
浙江迅弛	<u>284,916</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>284,916</u>
截至2025年12月31日止年度				
浙江迅弛	<u>284,916</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>284,916</u>

(i) 商譽產生自2022年8月3日浙江迅弛數字科技有限公司（「浙江迅弛」）的業務合併。管理層將浙江迅弛視為一個獨立的現金產生單位，並按個別現金產生單位基準檢討業務表現並對商譽進行減值評估。

## 附錄一

## 會計師報告

下表載列獲分配商譽的該等現金產生單位的關鍵假設：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
收入年增長率	3.60%–29.98%	0.18%–8.13%	(20.38)%–6.25%
經營溢利率	13.91%–36.96%	35.35%–42.06%	35.45%–51.64%
永續年增長率	0.00%	0.00%	0.00%
稅前貼現率	14.41%	15.01%	14.62%

管理層已按下列方式釐定分配予上述各主要假設的價值：

假設	釐定價值所採用的方法
收入年增長率	收入年增長率乃按五年預測期估計。貴集團管理層採用五年期作為現金流量預測的預測期，與相應的戰略規劃和長期預算目的所用的期間長度一致。
經營溢利率	基於過往表現及管理層對未來的預期。
永續年增長率	此為用於估算預測期後現金流量的加權平均增長率。該等比率乃經參考其經營所在國家的長期通脹率後釐定。由於相關國家於往績記錄期間的長期通脹率相對穩定，永續年增長率保持穩定。
稅前貼現率	採用加權平均資本成本（「加權平均資本成本」）法估算。加權平均資本成本乃參考無風險利率、市場回報、可資比較上市公司的貝塔值等公開市場數據，以及業務的特定風險計算。

### (c) 主要假設的可能變動的影響

基於使用價值或公允價值減去可收回金額計算得出現金產生單位的可收回金額如下：

#### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
浙江迅弛	377,000	363,000	355,000

各單位的可收回金額超出其賬面值的金額（「緩衝空間」）如下：

#### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
浙江迅弛	20,116	17,016	21,840

## 附錄一

## 會計師報告

敏感度分析乃基於收入年增長率、經營溢利率及稅前貼現率已變動的假設進行。倘預測期內的估計關鍵假設發生如下變動，而其他參數保持不變，則現金產生單位的緩衝空間如下：

就浙江迅弛現金產生單位而言

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
平均收入年增長率下降0.3%	8,180	4,892	9,459
經營溢利率下降0.5%	14,382	11,742	16,391
稅前貼現率上升0.5%	6,707	4,926	9,807

根據於2023年、2024年及2025年12月31日的減值測試結果，現金產生單位的可收回金額遠高於貴集團的賬面值。貴集團管理層認為，任何關鍵假設的任何合理可能變動均不會導致減值。

下表載列會導致現金產生單位的賬面值超過其可收回金額的關鍵參數的合理可能變動：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
平均收入年增長率	(0.52%)	(0.43%)	(0.54%)
經營溢利率	(1.84%)	(1.6%)	(2.04%)
稅前貼現率	0.78%	0.72%	0.94%

### (d) 攤銷方法及期間

#### (i) 軟件

已收購的電腦軟件許可按收購特定軟件所產生的成本予以資本化。

貴集團採用直線法按以下期間攤銷有限可使用年期的無形資產：

軟件	2至10年
數據資產	10年

### (e) 研究及開發

研究開支於產生時確認為開支。開發項目（與新產品及改良產品的設計及測試有關）所產生的成本，在符合以下標準時確認為無形資產：

- 在技術上完成該產品，使其可供使用；
- 管理層擬完成該產品並使用或出售；
- 有能力使用或出售該產品；
- 可證明該產品將如何產生很可能的未來經濟利益；
- 有足夠的技術、財務及其他資源以完成開發並使用或出售該產品；及
- 該產品在開發期間的應佔開支能可靠地計量。

不符合該等標準的其他開發開支於產生時確認為開支。早前確認為開支的開發成本不會在後續期間確認為資產。

## 附錄一

## 會計師報告

### 20. 投資性物業

#### 貴集團

	已完工 投資性物業 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2023年1月1日</b>				
成本	3,066,727	441,780	2,004,528	5,513,035
累積折舊	(564,165)	(92,698)	—	(656,863)
<b>賬面值</b>	<b>2,502,562</b>	<b>349,082</b>	<b>2,004,528</b>	<b>4,856,172</b>
<b>截至2023年12月31日止年度</b>				
期初賬面值	2,502,562	349,082	2,004,528	4,856,172
添置	—	—	1,299,879	1,299,879
自在建工程轉入	1,446,215	—	(1,446,215)	—
折舊費	(142,217)	(11,432)	—	(153,649)
<b>期末賬面值</b>	<b>3,806,560</b>	<b>337,650</b>	<b>1,858,192</b>	<b>6,002,402</b>
<b>於2023年12月31日</b>				
成本	4,512,942	441,780	1,858,192	6,812,914
累積折舊	(706,382)	(104,130)	—	(810,512)
<b>賬面值</b>	<b>3,806,560</b>	<b>337,650</b>	<b>1,858,192</b>	<b>6,002,402</b>
<b>於2024年1月1日</b>				
成本	4,512,942	441,780	1,858,192	6,812,914
累積折舊	(706,382)	(104,130)	—	(810,512)
<b>賬面值</b>	<b>3,806,560</b>	<b>337,650</b>	<b>1,858,192</b>	<b>6,002,402</b>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>				
期初賬面值	3,806,560	337,650	1,858,192	6,002,402
添置	62,627	19,035	296,784	378,446
自在建工程轉入	1,358,412	—	(1,358,412)	—
自租賃轉入	—	884,943	—	884,943
出售	(153,279)	—	—	(153,279)
轉撥至物業、廠房及設備	(5,592)	—	—	(5,592)
貨幣匯兌差額	2,681	—	—	2,681
折舊費	(181,500)	(16,304)	—	(197,804)
<b>期末賬面值</b>	<b>4,889,909</b>	<b>1,225,324</b>	<b>796,564</b>	<b>6,911,797</b>
<b>於2024年12月31日</b>				
成本	5,754,393	1,425,746	796,564	7,976,703
累積折舊	(864,484)	(200,422)	—	(1,064,906)
<b>賬面值</b>	<b>4,889,909</b>	<b>1,225,324</b>	<b>796,564</b>	<b>6,911,797</b>
<b>於2025年1月1日</b>				
成本	5,754,393	1,425,746	796,564	7,976,703
累積折舊	(864,484)	(200,422)	—	(1,064,906)
<b>賬面值</b>	<b>4,889,909</b>	<b>1,225,324</b>	<b>796,564</b>	<b>6,911,797</b>

## 附錄一

## 會計師報告

	已完工 投資性物業 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2025年12月31日止年度</b>				
期初賬面值	4,889,909	1,225,324	796,564	6,911,797
添置	178,049	—	394,262	572,311
自在建工程轉入	958,557	232,269	(1,190,826)	—
出售	(563,876)	(94,288)	—	(658,164)
轉撥至租賃	—	(242,817)	—	(242,817)
貨幣匯兌差額	4,534	2,687	—	7,221
折舊費	(210,204)	(24,336)	—	(234,540)
<b>期末賬面值</b>	<b>5,256,969</b>	<b>1,098,839</b>	<b>—</b>	<b>6,355,808</b>
<b>於2025年12月31日</b>				
成本	6,305,725	1,316,318	—	7,622,043
累積折舊	(1,048,756)	(217,479)	—	(1,266,235)
<b>賬面值</b>	<b>5,256,969</b>	<b>1,098,839</b>	<b>—</b>	<b>6,355,808</b>
<b>貴公司</b>				
	已完工 投資性物業 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2023年1月1日</b>				
成本	3,078,137	260,041	1,584,505	4,922,683
累積折舊	(473,938)	(61,233)	—	(535,171)
<b>賬面值</b>	<b>2,604,199</b>	<b>198,808</b>	<b>1,584,505</b>	<b>4,387,512</b>
<b>截至2023年12月31日止年度</b>				
期初賬面值	2,604,199	198,808	1,584,505	4,387,512
添置	—	—	345,233	345,233
自租賃轉入	60,363	—	—	60,363
自物業、廠房及設備轉入	37,428	—	—	37,428
自在建工程轉入	1,349,166	—	(1,349,166)	—
折舊費	(127,300)	(6,854)	—	(134,154)
<b>期末賬面值</b>	<b>3,923,856</b>	<b>191,954</b>	<b>580,572</b>	<b>4,696,382</b>
<b>於2023年12月31日</b>				
成本	4,525,094	260,041	580,572	5,365,707
累積折舊	(601,238)	(68,087)	—	(669,325)
<b>賬面值</b>	<b>3,923,856</b>	<b>191,954</b>	<b>580,572</b>	<b>4,696,382</b>
<b>於2024年1月1日</b>				
成本	4,525,094	260,041	580,572	5,365,707
累積折舊	(601,238)	(68,087)	—	(669,325)
<b>賬面值</b>	<b>3,923,856</b>	<b>191,954</b>	<b>580,572</b>	<b>4,696,382</b>

## 附錄一

## 會計師報告

	已完工 投資性物業 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2024年12月31日止年度</b>				
期初賬面值	3,923,856	191,954	580,572	4,696,382
添置	2,681	—	17,720	20,401
自租賃轉入	—	752,071	—	752,071
自在建工程轉入	598,292	—	(598,292)	—
出售	(153,279)	—	—	(153,279)
轉撥至物業、廠房及設備	(5,592)	—	—	(5,592)
折舊費	(158,667)	(11,270)	—	(169,937)
<b>期末賬面值</b>	<b>4,207,291</b>	<b>932,755</b>	<b>—</b>	<b>5,140,046</b>
<b>於2024年12月31日</b>				
成本	4,943,798	1,012,112	—	5,955,910
累積折舊	(736,507)	(79,357)	—	(815,864)
<b>賬面值</b>	<b>4,207,291</b>	<b>932,755</b>	<b>—</b>	<b>5,140,046</b>
<b>於2025年1月1日</b>				
成本	4,943,798	1,012,112	—	5,955,910
累積折舊	(736,507)	(79,357)	—	(815,864)
<b>賬面值</b>	<b>4,207,291</b>	<b>932,755</b>	<b>—</b>	<b>5,140,046</b>
<b>截至2025年12月31日止年度</b>				
期初賬面值	4,207,291	932,755	—	5,140,046
添置	330,287	61,399	—	391,686
出售	(142,999)	—	—	(142,999)
自物業、廠房及設備轉入	(23,836)	—	—	(23,836)
轉撥至租賃	—	(242,817)	—	(242,817)
折舊費	(163,806)	(16,620)	—	(180,426)
<b>期末賬面值</b>	<b>4,206,937</b>	<b>734,717</b>	<b>—</b>	<b>4,941,654</b>
<b>於2025年12月31日</b>				
成本	5,081,263	830,694	—	5,911,957
累積折舊	(874,326)	(95,977)	—	(970,303)
<b>賬面值</b>	<b>4,206,937</b>	<b>734,717</b>	<b>—</b>	<b>4,941,654</b>

(a) 貴集團投資性物業的折舊已確認如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入成本	153,649	197,804	234,540

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 於損益確認的投資性物業金額

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自經營租賃的租金收入	424,050	657,710	626,587
產生租金收入的物業的直接經營開支	153,649	197,804	234,540

投資性物業按成本減累計折舊列賬。折舊乃採用直線法計算，以於其估計可使用年期將成本撇減至其殘值。估計可使用年期如下：

樓宇	10至40年
土地使用權	40至50年

(c) 貴集團的投資物業包括中國內地及西班牙的建築物及土地使用權。該等投資物業以經營租賃形式出租。

於2023年、2024年及2025年12月31日，投資物業的公允價值分別為人民幣8,488,253,000元、人民幣9,654,662,000元及人民幣8,261,782,000元，該價值由合資格獨立估值師進行的估值釐定。公允價值主要根據收入資本化法或市場比較法釐定，貴集團董事認為，該等投資物業公允價值的最佳估計即為其現行用途。

有關投資性物業的其他會計政策，請參閱附註48。

## 21. 按類別劃分的金融工具

於往績記錄期間按類別劃分的金融工具詳情如下：

### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>財務資產</b>			
按公允價值計量的金融資產：			
按公允價值計入其他全面收益的權益工具(附註15)	556,897	671,036	661,002
按公允價值計入損益的權益工具(附註15)	15,131	—	308,282
按公允價值計入損益的其他金融資產(附註15)	1,421,570	1,481,882	1,595,640
理財產品(附註15)	—	400,317	1,785,358
	<b>1,993,598</b>	<b>2,553,235</b>	<b>4,350,282</b>
按攤銷成本計量的金融資產：			
貿易應收款項及應收票據(附註24)	592,858	497,320	437,843
委託貸款(附註22)	48,073	—	48,073
受限制現金及定期存款(附註30)	12,556	10,823	2,847,946
現金及現金等價物(附註30)	2,910,179	5,528,369	4,284,850
其他應收款項(附註25)	394,859	410,860	453,490
	<b>3,958,525</b>	<b>6,447,372</b>	<b>8,072,202</b>

## 附錄一

## 會計師報告

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本計量的金融負債：			
貿易應付款項(附註32)	1,390,255	1,469,718	1,995,927
應計費用及其他應付款項(不包括非金融負債) (附註33)	2,227,615	2,090,716	1,974,373
租賃負債(附註18)	200,469	171,416	154,122
借款(附註31)	9,162,164	7,470,452	3,351,744
	<b>12,980,503</b>	<b>11,202,302</b>	<b>7,476,166</b>
<b>貴公司</b>			
	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>財務資產</b>			
按公允價值計量的金融資產			
按公允價值計入其他全面收益的權益工具(附註15)	556,897	671,036	661,002
按公允價值計入損益的其他金融資產(附註15)	121,590	141,924	226,071
理財產品(附註15)	—	400,317	1,785,358
	<b>678,487</b>	<b>1,213,277</b>	<b>2,672,431</b>
按攤銷成本計量的金融資產：			
貿易應收款項及應收票據(附註24)	33,941	6,235	7,114
受限制現金(附註30)	7,220	4,410	2,579,829
現金及現金等價物(附註30)	2,258,309	4,990,599	3,737,266
其他應收款項(附註25)	3,811,083	2,047,886	2,613,188
	<b>6,110,553</b>	<b>7,049,130</b>	<b>8,937,397</b>
	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融負債</b>			
按攤銷成本計量的金融負債：			
貿易應付款項(附註32)	990,281	1,075,128	1,752,807
應計費用及其他應付款項(不包括非金融負債) (附註33)	2,176,385	3,203,157	2,881,181
租賃負債(附註18)	110,957	108,051	104,780
借款(附註31)	8,795,190	7,287,665	3,302,750
	<b>12,072,813</b>	<b>11,674,001</b>	<b>8,041,518</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 22. 委託貸款

#### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向非控股權益提供的委託貸款(i)	<b>48,073</b>	—	<b>48,073</b>

下表載列於所示日期按擔保類型劃分的委託貸款：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有抵押貸款	48,000	—	48,000
應計利息	73	—	73
	<b>48,073</b>	—	<b>48,073</b>

- (i) 經 貴集團於2022年12月15日舉行的第九屆董事會第五次會議批准， 貴集團間接控股附屬公司義烏購通過中國農業銀行義烏分行，以貨幣資金形式向義烏購的少數股東伊廈成都國際商貿城股份有限公司提供人民幣48,000,000元的委託貸款。貸款期限為2年，按年利率5.5%計息。

經 貴集團於2025年1月7日舉行的第九屆董事會第二十五次會議批准， 貴集團間接控股附屬公司義烏購通過中國農業銀行義烏分行，以貨幣資金形式向義烏購的少數股東伊廈成都國際商貿城股份有限公司提供人民幣48,000,000元的委託貸款。貸款期限自貸款實際發放之日起至2026年12月25日止，按年利率5.5%計息。

## 附錄一

## 會計師報告

### 23. 遞延稅項

倘存在可依法強制執行的抵銷權利，且遞延所得稅與同一稅務機關有關，則遞延稅項資產與負債可予抵銷。抵銷後的遞延稅項資產及負債淨額如下：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產總值 與遞延稅項負債抵銷	141,485 (26,128)	129,547 (67,427)	129,560 (63,875)
<b>遞延稅項資產淨值</b>	<b>115,357</b>	<b>62,120</b>	<b>65,685</b>
遞延稅項負債總值 與遞延稅項資產抵銷	110,173 (26,128)	135,894 (67,427)	193,117 (63,875)
<b>遞延稅項負債淨值</b>	<b>84,045</b>	<b>68,467</b>	<b>129,242</b>

抵銷前的遞延稅項資產及負債變動如下：

#### (a) 遞延稅項資產

	應計開支及 其他應付 款項	租賃負債	與資產有關 的政府補助	公允價值 調整	以股份為 基礎的 付款開支	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日	75,252	31,954	19,970	45,188	—	8,378	180,742
於損益(扣除)/計入 (附註11)	(30,547)	(941)	—	(1,508)	—	7,345	(25,651)
計入其他全面收益	—	—	—	(13,606)	—	—	(13,606)
<b>於2023年12月31日</b>	<b>44,705</b>	<b>31,013</b>	<b>19,970</b>	<b>30,074</b>	<b>—</b>	<b>15,723</b>	<b>141,485</b>
於2024年1月1日	44,705	31,013	19,970	30,074	—	15,723	141,485
於損益(扣除)/計入 (附註11)	(13,088)	(3,825)	(2,052)	542	—	(11,377)	(29,800)
直接計入權益	—	—	—	—	17,862	—	17,862
<b>於2024年12月31日</b>	<b>31,617</b>	<b>27,188</b>	<b>17,918</b>	<b>30,616</b>	<b>17,862</b>	<b>4,346</b>	<b>129,547</b>
於2025年1月1日	31,617	27,188	17,918	30,616	17,862	4,346	129,547
於損益計入/(扣除) (附註11)	18,720	(993)	(666)	639	—	175	17,875
直接計入權益	—	—	—	—	(17,862)	—	(17,862)
<b>於2025年12月31日</b>	<b>50,337</b>	<b>26,195</b>	<b>17,252</b>	<b>31,255</b>	<b>—</b>	<b>4,521</b>	<b>129,560</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 遞延稅項負債

	業務合併 產生的估值 增加	公允價值 調整	使用權資產	總計
	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	6,893	88,149	30,394	125,436
計入損益(附註11)	(1,263)	(10,554)	(4,266)	(16,083)
計入其他全面收益	—	820	—	820
<b>於2023年12月31日</b>	<b>5,630</b>	<b>78,415</b>	<b>26,128</b>	<b>110,173</b>
於2024年1月1日	5,630	78,415	26,128	110,173
於損益計入／(扣除)(附註11)	(2,438)	4,305	(4,681)	(2,814)
計入其他全面收益	—	28,535	—	28,535
<b>於2024年12月31日</b>	<b>3,192</b>	<b>111,255</b>	<b>21,447</b>	<b>135,894</b>
於2025年1月1日	3,192	111,255	21,447	135,894
於損益計入／(扣除)(附註11)	(1,092)	62,558	(1,734)	59,732
計入其他全面收益	—	(2,509)	—	(2,509)
<b>於2025年12月31日</b>	<b>2,100</b>	<b>171,304</b>	<b>19,713</b>	<b>193,117</b>

### (c) 未確認遞延稅項資產

貴集團未就以下不太可能產生應課稅溢利的項目確認遞延稅項資產：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
暫時性差異	462,361	27,051	40,317
稅項虧損	933,593	221,927	170,407
	<b>1,395,954</b>	<b>248,978</b>	<b>210,724</b>

## 附錄一

## 會計師報告

未確認遞延所得稅資產的稅項虧損可於未來年度結轉。於2023年、2024年及2025年12月31日，下表按其預期到期日列示未動用稅項虧損：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2024年	160,811	—	—
2025年	205,662	28,895	—
2026年	227,475	63,639	28,983
2027年	165,826	47,289	41,724
2028年	173,819	4,185	4,185
2029年	—	77,919	69,410
2030年	—	—	26,105
	<b>933,593</b>	<b>221,927</b>	<b>170,407</b>

- (i) 如附註44所披露，貴集團於2024年戰略性出售其於義烏興宸企業管理有限公司(連同其附屬公司海城義烏中國小商品城投資發展有限公司)的股權，觸發了控制權的喪失，導致其被重新分類為關聯方。因此，該出售導致未確認遞延稅項資產的稅務虧損金額減少。

### 24. 貿易應收款項及應收票據

#### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(i)	599,304	506,233	468,614
應收票據	—	11,170	—
減：信貸虧損撥備	(6,446)	(20,083)	(30,771)
	<b>592,858</b>	<b>497,320</b>	<b>437,843</b>

- (i) 截至2023年、2024年及2025年12月31日，貿易應收款項包含來自保理業務的應收款項，金額分別為人民幣30,298,000元、人民幣128,572,000元及人民幣207,444,000元。

- (a) 於2023年1月1日，來自客戶合約的貿易應收款項及應收票據賬面總值為人民幣210,751,000元(扣除預期信貸虧損人民幣8,498,000元)。

## 附錄一

## 會計師報告

- (b) 貴集團向若干客戶授予由開具賬單日期或交付貨物日期起計30至365天不等的信貸期。基於收入確認日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	587,700	410,915	424,032
1至2年	10,408	85,737	16,754
2至3年	1,196	8,465	20,087
3年以上	—	1,116	7,741
	<b>599,304</b>	<b>506,233</b>	<b>468,614</b>

### 貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	34,040	7,385	8,669
減：信貸虧損撥備	(99)	(1,150)	(1,555)
	<b>33,941</b>	<b>6,235</b>	<b>7,114</b>

基於收入確認日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	32,222	5,603	7,139
1至2年	622	64	—
2至3年	1,196	602	56
3年以上	—	1,116	1,474
	<b>34,040</b>	<b>7,385</b>	<b>8,669</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 25. 預付款項及其他應收款項

#### 貴集團

	於12月31日		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
<b>非流動</b>			
其他應收款項：			
按金	7,271	7,368	8,554
應付合營企業貸款	270,756	285,840	255,266
	<b>278,027</b>	<b>293,208</b>	<b>263,820</b>
<b>流動</b>			
預付款項：			
庫存商品的預付款項	975,767	1,015,669	1,537,011
開發中物業預付款項	—	66,634	—
經營開支的預付款項	10,295	15,792	—
	<b>986,062</b>	<b>1,098,095</b>	<b>1,537,011</b>
其他應收款項：			
扣繳及已付開支及按金	107,985	106,113	160,805
出口退稅	9,508	12,325	30,243
其他	3,581	2,674	2,104
	121,074	121,112	193,152
減：減值撥備	(4,242)	(3,460)	(3,482)
	<b>116,832</b>	<b>117,652</b>	<b>189,670</b>
	<b>1,102,894</b>	<b>1,215,747</b>	<b>1,726,681</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	於12月31日		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
<b>非流動</b>			
其他應收款項：			
按金	—	14	4
應收合營企業貸款	31,864	17,150	—
	<b>31,864</b>	<b>17,164</b>	<b>4</b>
<b>流動</b>			
預付款項：			
庫存商品的預付款項	7,500	2,936	7,709
開發中物業預付款項	—	66,634	—
經營開支的預付款項	5,122	12,593	—
	<b>12,622</b>	<b>82,163</b>	<b>7,709</b>
其他應收款項：			
已預扣及支付的費用及按金	13,444	32,731	66,481
應收附屬公司款項	3,764,776	1,996,213	2,544,828
其他	1,940	2,012	2,104
	3,780,160	2,030,956	2,613,413
減：減值撥備	(941)	(234)	(229)
	<b>3,779,219</b>	<b>2,030,722</b>	<b>2,613,184</b>
	<b>3,791,841</b>	<b>2,112,885</b>	<b>2,620,893</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 26. 理財產品

貴集團及 貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
理財產品(i)	—	400,317	1,283,122
結構性存款	—	—	502,236
	<u>—</u>	<u>400,317</u>	<u>1,785,358</u>

(i) 理財產品主要包括貨幣基金產品。

### 27. 其他流動資產

貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可抵扣進項增值稅	326,796	190,908	236,033
客戶備付金(i)	313,869	377,165	928,685
預繳企業所得稅	17,253	23,940	12,239
待認證進項增值稅	5,663	108,403	71,496
預繳其他稅款	—	23,198	103,065
	<u>663,581</u>	<u>723,614</u>	<u>1,351,518</u>

(i) 客戶備付金指 貴集團為執行受託支付交易而從客戶收到的資金，該等資金尚待最終結算或轉賬。根據《非銀行支付機構監督管理條例》及《非銀行支付機構客戶備付金存管辦法》， 貴集團須將所有該等資金存入一個集中客戶備付金賬戶。

於收到客戶備付金後， 貴集團將借項計入「其他流動資產—客戶備付金」，並將貸項計入「其他應付款項—客戶備付金」。於扣除應計服務費後， 貴集團根據約定條款與客戶結算餘額。

貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可抵扣進項增值稅	200,346	72,403	44,830
待認證進項增值稅	3,673	49,219	58,203
預繳其他稅款	—	11,241	60,532
	<u>204,019</u>	<u>132,863</u>	<u>163,565</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 28. 其他非流動資產

#### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購買非流動資產的預付款項	<u>138,252</u>	<u>28,034</u>	<u>397,170</u>

#### 貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購買非流動資產的預付款項	<u>—</u>	<u>25,926</u>	<u>397,170</u>

### 29. 存貨

#### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
庫存商品	162,423	542,330	1,060,565
開發中物業	67,478	814,545	803,960
持作出售的已完工物業(i)	1,041,444	—	520,741
其他	<u>4,202</u>	<u>912</u>	<u>64</u>
	1,275,547	1,357,787	2,385,330
減：減值撥備	<u>(28,303)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><b>1,247,244</b></u>	<u><b>1,357,787</b></u>	<u><b>2,385,330</b></u>

- (i) 於2023年12月31日，持作出售的已完工物業主要包括海城義烏的商業街，該等物業其後於2024年因出售該附屬公司而轉出。於2025年12月31日，持作出售的已完工物業為全球數貿中心的物業，主要包括其商業街及辦公樓。
- (ii) 於2023年12月31日，賬面值約為人民幣8,926,000元的存貨被法院下令凍結，其後於2024年因出售一間附屬公司而轉出。
- (iii) 年內結轉至損益的存貨成本主要確認為收入成本。確認為銷售成本並計入損益的存貨金額分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售庫存商品賬面值	6,757,562	9,189,222	9,912,299
已售持作出售的已完工物業賬面值	<u>36,704</u>	<u>3,692</u>	<u>1,746,194</u>
	<u><b>6,794,266</b></u>	<u><b>9,192,914</b></u>	<u><b>11,658,493</b></u>

## 附錄一

## 會計師報告

開發中物業的變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	67,908	67,478	814,545
添置	—	814,545	1,771,109
轉撥至持作出售的已完工物業	(90)	—	(1,781,694)
出售	(340)	—	—
出售附屬公司(附註44)	—	(67,478)	—
於年末	<b>67,478</b>	<b>814,545</b>	<b>803,960</b>

持作出售的已完工物業變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	1,075,275	1,041,444	—
自開發中物業轉撥	90	—	1,781,694
轉撥至銷售成本	(33,921)	(3,587)	(1,260,953)
出售附屬公司(附註44)	—	(1,037,857)	—
於年末	<b>1,041,444</b>	<b>—</b>	<b>520,741</b>

(iv) 截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，貴集團根據適用借款利率及符合資本化標準的時間點，分別就存貨確認資本化借款成本約零、人民幣19,263,000元及人民幣59,268,000元。

貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
庫存商品	1,441	3,803	4,543
發展中物業	—	814,545	509,442
待售已完工物業	—	—	520,741
其他	3,790	850	46
	<b>5,231</b>	<b>819,198</b>	<b>1,034,772</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 30. 現金及現金等價物以及受限制現金

#### (a) 現金及現金等值物

##### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	2,922,735	5,539,192	7,132,796
減：受限制現金	(12,556)	(10,823)	(25,578)
減：流動定期存款	—	—	(2,505,561)
減：非流動定期存款	—	—	(316,807)
	<u>2,910,179</u>	<u>5,528,369</u>	<u>4,284,850</u>

##### 貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	2,265,529	4,995,009	6,317,095
減：受限制現金	(7,220)	(4,410)	(13)
減：流動定期存款	—	—	(2,374,872)
減：非流動定期存款	—	—	(204,944)
	<u>2,258,309</u>	<u>4,990,599</u>	<u>3,737,266</u>

#### (b) 受限制現金

##### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
凍結現金	—	4,410	13
支付服務按金	3,889	6,413	11,223
外匯服務保證金	—	—	2,363
平台上的受限制現金	—	—	11,979
為項目提供擔保	7,220	—	—
建築工程專項資金	1,447	—	—
	<u>12,556</u>	<u>10,823</u>	<u>25,578</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
凍結現金	—	4,410	13
為項目提供擔保	7,220	—	—
	<b>7,220</b>	<b>4,410</b>	<b>13</b>

(c) 現金及銀行結餘按以下貨幣計值：

### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	2,822,760	5,445,056	7,039,459
美元	98,661	84,568	84,468
歐元	393	9,162	8,519
其他	921	406	350
	<b>2,922,735</b>	<b>5,539,192</b>	<b>7,132,796</b>

### 貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	<b>2,265,529</b>	<b>4,995,009</b>	<b>6,317,095</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 31. 借款

貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動</b>			
銀行借款			
— 無抵押	862,799	657,589	456,224
債券	3,498,452	—	2,799,045
	<b>4,361,251</b>	<b>657,589</b>	<b>3,255,269</b>
<b>流動</b>			
銀行借款			
— 無抵押	1,713,800	242,073	67,669
債券	61,508	3,561,298	28,806
短期融資券	3,025,605	3,009,492	—
	<b>4,800,913</b>	<b>6,812,863</b>	<b>96,475</b>

(a) 於2023年、2024年及2025年12月31日，短期銀行借款的年利率分別介乎2.68%至3.75%、1.80%至2.98%及1.89%至2.65%。

於2023年、2024年及2025年12月31日，長期銀行借款的年利率分別介乎2.70%至3.10%、2.45%至2.75%及1.89%至2.65%。

(b) 於2023年、2024年及2025年12月31日，貴集團的銀行借款須於以下期限內償還：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	1,713,800	242,073	67,669
1至2年	43,260	67,620	67,620
2至5年	137,390	139,380	100,020
5年以上	682,149	450,589	288,584
	<b>2,576,599</b>	<b>899,662</b>	<b>523,893</b>

於2023年、2024年及2025年12月31日，貴集團應償還的債券及短期融資券如下：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	3,087,113	6,570,790	28,806
1至2年	3,498,452	—	—
2至5年	—	—	2,799,045
	<b>6,585,565</b>	<b>6,570,790</b>	<b>2,827,851</b>

附錄一

會計師報告

(c) 債券及短期融資券

於2023年12月31日，貴集團債券及短期融資券的詳情如下：

債券名稱	面值 人民幣 千元	利率	發行日期	期限	發行金額 人民幣 千元	期初結餘 人民幣 千元	年內發行		應計利息		溢價/ 折價攤銷		贖回及 已付利息		1年內		1年後		賬面值	
							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	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
22浙江義烏小商品城MTN001	1,000,000	3.29%	2022年2月24日	3年	1,000,000	999,178	—	27,942	—	365	—	27,942	999,543	1,027,485						
22浙江義烏小商品城MTN002	500,000	3.57%	2022年3月29日	3年	500,000	499,572	—	13,546	—	182	—	13,546	499,754	513,300						
22浙江義烏小商品城MTN003	500,000	3.00%	2022年7月20日	3年	500,000	499,516	—	6,740	—	183	—	6,740	499,699	506,439						
22義烏小商品城01	800,000	2.88%	2022年9月1日	3年	800,000	799,551	—	7,701	—	163	—	7,701	799,714	807,415						
22義烏小商品城02	700,000	2.88%	2022年9月22日	3年	700,000	699,599	—	5,579	—	143	—	5,579	699,742	705,321						
22浙江義烏小商品城SCP005	1,000,000	2.09%	2022年9月21日	240天	1,000,000	1,005,457	—	7,902	—	383	1,013,742	—	—	—						
22浙江義烏小商品城SCP006	1,000,000	2.30%	2022年10月26日	240天	1,000,000	1,003,734	—	10,901	—	481	1,015,116	—	—	—						
22浙江義烏小商品城SCP007	1,000,000	3.00%	2022年11月22日	120天	1,000,000	1,003,065	—	6,575	—	223	1,009,863	—	—	—						
23浙江義烏小商品城SCP001	1,000,000	2.85%	2023年3月20日	179天	1,000,000	—	999,503	13,977	—	497	1,013,977	—	—	—						
23浙江義烏小商品城SCP002	1,000,000	2.57%	2023年5月17日	77天	1,000,000	—	999,515	12,463	—	485	1,012,463	—	—	—						
23浙江義烏小商品城SCP003	1,000,000	2.68%	2023年6月20日	269天	1,000,000	—	999,253	14,318	—	539	—	1,014,110	—	1,014,110						
23浙江義烏小商品城SCP004	1,000,000	2.72%	2023年9月13日	210天	1,000,000	—	999,425	8,197	—	217	—	1,007,839	—	1,007,839						
23浙江義烏小商品城SCP005	1,000,000	2.78%	2023年11月8日	68天	1,000,000	—	999,268	4,113	—	275	—	1,003,656	—	1,003,656						
<b>總計</b>					<b>11,500,000</b>	<b>6,509,672</b>	<b>4,996,964</b>	<b>139,954</b>	<b>4,136</b>	<b>5,065,161</b>	<b>3,087,113</b>	<b>3,498,452</b>	<b>6,585,565</b>							

債券及短期融資券的實際利率範圍分別為2.90%至3.61%及2.09%至3.00%。

附錄一

會計師報告

於2024年12月31日，貴集團債券及短期融資券的詳情如下：

債券名稱	面值 人民幣 千元	利率	發行日期	期限	發行金額 人民幣 千元	期初結餘 人民幣 千元	年內發行 人民幣 千元	應計利息		溢價/ 折價攤銷		贖回及 已付利息		1年後 人民幣 千元	賬面值 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		
22浙江義烏小商品城MTN001	1,000,000	3.29%	2022年2月24日	3年	1,000,000	1,027,485	—	28,033	366	27,942	1,027,942	—	1,027,942	—	1,027,942
22浙江義烏小商品城MTN002	500,000	3.57%	2022年3月29日	3年	500,000	513,300	—	13,595	183	13,546	513,532	—	513,532	—	513,532
22浙江義烏小商品城MTN003	500,000	3.00%	2022年7月20日	3年	500,000	506,439	—	6,781	184	6,740	506,664	—	506,664	—	506,664
22義烏小商品城01	800,000	2.88%	2022年9月1日	3年	800,000	807,415	—	7,764	163	7,701	807,641	—	807,641	—	807,641
22義烏小商品城02	700,000	2.88%	2022年9月22日	3年	700,000	705,321	—	5,634	143	5,579	705,519	—	705,519	—	705,519
23浙江義烏小商品城SCP003	1,000,000	2.68%	2023年6月20日	269天	1,000,000	1,014,110	—	5,379	208	1,019,697	—	—	—	—	—
23浙江義烏小商品城SCP004	1,000,000	2.72%	2023年9月13日	210天	1,000,000	1,007,839	—	7,409	359	1,015,607	—	—	—	—	—
23浙江義烏小商品城SCP005	1,000,000	2.78%	2023年11月8日	268天	1,000,000	1,003,656	—	16,243	457	1,020,356	—	—	—	—	—
24浙江義烏小商品城SCP001	1,000,000	2.40%	2024年3月13日	268天	1,000,000	—	999,256	17,622	744	1,017,622	—	—	—	—	—
24浙江義烏小商品城SCP002	1,000,000	2.33%	2024年4月9日	261天	1,000,000	—	999,285	16,661	715	1,016,661	—	—	—	—	—
24浙江義烏小商品城SCP003	1,000,000	2.00%	2024年7月31日	268天	1,000,000	—	999,413	8,415	337	—	1,008,165	—	1,008,165	—	1,008,165
24浙江義烏小商品城SCP004	1,000,000	1.90%	2024年12月4日	268天	1,000,000	—	999,413	1,458	61	—	1,000,932	—	1,000,932	—	1,000,932
24浙江義烏小商品城SCP005	1,000,000	1.80%	2024年12月24日	268天	1,000,000	—	1,000,000	395	—	—	1,000,395	—	1,000,395	—	1,000,395
<b>總計</b>					<b>11,500,000</b>	<b>6,585,565</b>	<b>4,997,367</b>	<b>135,389</b>	<b>3,920</b>	<b>5,151,451</b>	<b>6,570,790</b>	<b>—</b>	<b>6,570,790</b>	<b>—</b>	<b>6,570,790</b>

債券及短期融資券的實際利率範圍分別為2.90%至3.61%及1.80%至2.78%。

附錄一

會計師報告

於2025年12月31日，貴集團債券及短期融資券的詳情如下：

債券名稱	面值 人民幣 千元	利率	發行日期	期限	發行金額 人民幣 千元	期初結餘 人民幣 千元	年內發行 人民幣 千元	應計利息 人民幣 千元	溢價/ 折價攤銷		贖回及 已付利息		1年內 人民幣 千元	1年後 人民幣 千元	賬面值 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			
22浙江義烏小商品城MTN001	1,000,000	3.29%	2022年2月24日	3年	1,000,000	1,027,942	—	4,867	91	1,032,900	—	—	—	—	—
22浙江義烏小商品城MTN002	500,000	3.57%	2022年3月29日	3年	500,000	513,532	—	4,255	63	517,850	—	—	—	—	—
22浙江義烏小商品城MTN003	500,000	3.00%	2022年7月20日	3年	500,000	506,664	—	8,219	117	515,000	—	—	—	—	—
22義烏小商品城01	800,000	2.88%	2022年9月1日	3年	800,000	807,641	—	15,276	123	823,040	—	—	—	—	—
22義烏小商品城02	700,000	2.88%	2022年9月22日	3年	700,000	705,519	—	14,526	115	720,160	—	—	—	—	—
25浙江義烏小商品城MTN001	500,000	2.10%	2025年3月27日	3年	500,000	—	499,854	8,026	36	—	8,026	499,890	—	507,916	
25浙江義烏小商品城MTN002	1,000,000	2.09%	2025年4月24日	3年	1,000,000	—	999,710	14,372	65	—	14,372	999,775	—	1,014,147	
25浙江義烏小商品城MTN003	500,000	1.89%	2025年7月17日	3年	500,000	—	499,855	4,324	22	—	4,324	499,877	—	504,201	
25義烏小商品城01	800,000	1.94%	2025年11月13日	3年	800,000	—	799,479	2,084	24	—	2,084	799,503	—	801,587	
24浙江義烏小商品城SCP003	1,000,000	2.00%	2024年7月31日	268天	1,000,000	1,008,165	—	6,270	250	1,014,685	—	—	—	—	—
24浙江義烏小商品城SCP004	1,000,000	1.90%	2024年12月4日	268天	1,000,000	1,000,932	—	12,493	525	1,013,950	—	—	—	—	—
24浙江義烏小商品城SCP005	1,000,000	1.80%	2024年12月24日	268天	1,000,000	1,000,395	—	12,822	—	1,013,217	—	—	—	—	—
25浙江義烏小商品城SCP001	1,000,000	2.05%	2025年2月20日	267天	1,000,000	—	999,415	14,996	585	1,014,996	—	—	—	—	—
<b>總計</b>					<b>10,300,000</b>	<b>6,570,790</b>	<b>3,798,313</b>	<b>122,530</b>	<b>2,016</b>	<b>7,665,798</b>	<b>28,806</b>	<b>2,799,045</b>	<b>2,827,851</b>		

債券及短期融資券的實際利率範圍分別為1.90%至3.61%及1.80%至2.05%。

(d) 公允價值

就大部分借款而言，其公允價值與賬面值並無重大差異，因為該等借款的應付利息接近現行市場利率，或該等借款屬短期性質。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動</b>			
銀行借款			
—無抵押	510,290	474,950	407,230
債券	3,498,452	—	2,799,045
	<b>4,008,742</b>	<b>474,950</b>	<b>3,206,275</b>
<b>流動</b>			
銀行借款			
—無抵押	1,699,335	241,925	67,669
債券	61,508	3,561,298	28,806
短期融資券	3,025,605	3,009,492	—
	<b>4,786,448</b>	<b>6,812,715</b>	<b>96,475</b>

### 32. 貿易應付款項

#### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付工程及設備款	1,338,245	1,325,633	1,765,594
應付採購款	29,601	22,985	40,193
款待服務應付款項	12,023	107,378	75,247
其他	10,386	13,722	114,893
	<b>1,390,255</b>	<b>1,469,718</b>	<b>1,995,927</b>

於報告期末，按發票日期劃分的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	1,214,401	1,062,606	1,585,548
1至2年	63,310	313,146	124,981
2至3年	84,745	13,978	193,017
3年以上	27,799	79,988	92,381
	<b>1,390,255</b>	<b>1,469,718</b>	<b>1,995,927</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付工程及設備款	962,557	1,052,051	1,667,072
款待服務應付款項採購款	27,716	18,587	36,104
其他	8	4,490	49,631
	<u>990,281</u>	<u>1,075,128</u>	<u>1,752,807</u>

於報告期末，按發票日期劃分的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	861,567	696,464	1,351,291
1至2年	23,249	287,013	119,481
2至3年	82,881	13,975	191,093
3年以上	22,584	77,676	90,942
	<u>990,281</u>	<u>1,075,128</u>	<u>1,752,807</u>

### 33. 應計費用及其他應付款項

#### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動</b>			
薪金、工資及福利	148,473	177,498	305,568
應計費用及其他	355,567	259,059	290,509
股權激勵回購義務	74,367	33,828	—
應付按金	490,913	483,643	543,736
應付按公允價值計入損益之權益投資、聯營公司及合營 企業款項(附註42(b))	977,173	924,273	182,827
其他應付稅項	169,134	196,478	378,879
客戶備付金(附註27)	324,726	377,046	928,101
股息	4,737	4,737	5,767
其他	132	8,130	23,433
	<u>2,545,222</u>	<u>2,464,692</u>	<u>2,658,820</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動			
薪金、工資及福利	105,072	126,420	253,064
應計費用及其他	207,018	182,043	195,290
股權激勵回購義務	74,367	33,828	—
應付按金	405,774	396,664	461,802
應付按公允價值計入損益的股權投資、聯營公司及合營企業款項	814,004	822,226	73,966
其他應付稅項	158,849	172,584	356,362
股息	4,737	4,737	5,767
應付附屬公司款項	670,485	1,762,033	2,144,243
其他	—	1,626	113
	<b>2,440,306</b>	<b>3,502,161</b>	<b>3,490,607</b>

### 34. 預收款項

#### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預收租金	224,791	203,178	229,642
其他	4,266	8,830	5,846
	<b>229,057</b>	<b>212,008</b>	<b>235,488</b>

#### 貴公司

預收租金	176,469	173,367	208,250
其他	961	437	736
	<b>177,430</b>	<b>173,804</b>	<b>208,986</b>

### 35. 其他流動負債

#### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待確認的其他稅項	124,426	225,379	184,267

#### 貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待確認的其他稅項	62,678	136,621	35,179

## 附錄一

## 會計師報告

### 36. 遞延收入

#### 貴集團

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
政府補助	<b>160,433</b>	<b>150,801</b>	<b>116,223</b>

於往績記錄期間的遞延收入變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	103,582	160,433	150,801
添置	58,272	—	—
於損益中確認	(1,421)	(9,632)	(34,578)
於年末	<b>160,433</b>	<b>150,801</b>	<b>116,223</b>

#### 貴公司

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
政府補助	<b>102,161</b>	<b>92,529</b>	<b>88,445</b>

於往績記錄期間的遞延收入變動如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	103,582	102,161	92,529
於損益中確認	(1,421)	(9,632)	(4,084)
於年末	<b>102,161</b>	<b>92,529</b>	<b>88,445</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 37. 股本

#### 貴集團及 貴公司

	截至12月31日止年度					
	2023年		2024年		2025年	
	股本	股份數目	股本	股份數目	股本	股份數目
	人民幣千元	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元	千股
於年初	5,486,074	5,486,074	5,484,334	5,484,334	5,483,646	5,483,646
根據股份計劃註銷股份	(1,740)	(1,740)	(688)	(688)	(87)	(87)
於年末	<b>5,484,334</b>	<b>5,484,334</b>	<b>5,483,646</b>	<b>5,483,646</b>	<b>5,483,559</b>	<b>5,483,559</b>

(i) 根據2023年8月17日第九屆董事會第十二次會議，貴公司回購了1,740,000股受限制股份並其後將其註銷。

根據2024年8月14日第九屆董事會第二十次會議，貴公司回購了688,250股受限制股份並其後將其註銷。

根據2025年8月14日第九屆董事會第三十三次會議，貴公司回購了86,700股受限制股份並其後將其註銷。

### 38. 庫存股份

#### 貴集團及 貴公司

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	119,484	74,367	33,828
行使受限制股份	(40,043)	(38,543)	(33,619)
根據股份計劃註銷股份(i)	(5,074)	(1,996)	(209)
於年末	<b>74,367</b>	<b>33,828</b>	<b>—</b>

(i) 於2023年，貴集團回購並註銷若干受限制股份。此項回購導致相應的庫務股份減少人民幣5,074,000元，貴集團宣派現金股息每股人民幣0.065元。派發此項現金股息導致庫務股份減少人民幣2,256,000元。

於2024年，根據限制性股票激勵計劃，貴公司須回購未能符合歸屬條件的股份。貴公司以總代價人民幣1,996,000元回購688,250股受限制普通股並其後將其註銷。

於2025年，根據限制性股票激勵計劃，貴公司須回購未能符合歸屬條件的股份。貴公司以總代價人民幣209,000元回購86,700股受限制普通股並其後將其註銷。

### 39. 股份激勵計劃

#### a 貴公司以權益結算的以股份為基礎的支付安排

##### (i) 限制性股份激勵計劃

根據於2020年12月10日舉行的2020年第五次臨時股東大會及於2020年12月11日舉行的公司第八屆董事會第二十六次會議審議通過的受限制股份單位激勵計劃（「2020年受限制股份激勵計劃」），貴公司向405名激勵對象授予50,480,000股受限制股份（屬於首次授予部分）及2,560,000股受限制股份（屬於預留授予部分）。授予日期為2020年12月11日，授予價格為每股人民幣2.94元。於2021年1月15日，貴公司完成了受限制股份首次授予的登記工作，由於10名激勵對象不再符合激勵計劃的資格，最終共有395名激勵對象實際繳款並認購46,700,000股。

根據於2021年8月9日舉行的貴公司第八屆董事會第三十五次會議，貴公司根據2020年受限制股份激勵計劃向34名激勵對象授予2,550,000股受限制股份（屬於預留授予部分）。授予日期為2021年8月9日，授予價格為每股人民幣2.39元。於2021年11月4日，貴公司完成了受限制股份首次授予的登記工作，由於3名激勵對象不再符合激勵計劃的資格，最終共有31名激勵對象實際繳款並認購2,340,000股。根據該計劃，股份根據服務條件及表現條件而歸屬。受限制股份須自歸屬開始日期起遵守不同的歸屬服務期及不同的績效考核，如下所示：

自歸屬開始日期起計 的歸屬服務期	已授出股份的 歸屬百分比	績效考核
24至36個月	33%	與2019年相比，2021年業績目標如下： <ul style="list-style-type: none"><li>● 營業收入增長率<math>\geq 75\%</math>；</li><li>● 每股盈利<math>\geq</math>人民幣0.20元（兩項指標均<math>\geq</math>同業或行業平均水平的第75個百分位數）；</li><li>● 主營業務收入／總收入<math>\geq 90\%</math>；</li><li>● Chinagoods的商品交易總額（「GMV」）<math>\geq</math>人民幣130億元。</li></ul>
36至48個月	33%	與2019年相比，2022年業績目標如下： <ul style="list-style-type: none"><li>● 營業收入增長率<math>\geq 120\%</math>；</li><li>● 每股盈利<math>\geq</math>人民幣0.22元（兩項指標均<math>\geq</math>同業或行業平均水平的第75個百分位數）；</li><li>● 主營業務收入／總收入<math>\geq 90\%</math>；</li><li>● Chinagoods的商品交易總額(GMV)<math>\geq</math>人民幣240億元</li></ul>
48至60個月	34%	與2019年相比，2023年業績目標如下： <ul style="list-style-type: none"><li>● 營業收入增長率<math>\geq 180\%</math>；</li><li>● 每股盈利<math>\geq</math>人民幣0.25元（兩項指標均<math>\geq</math>同業或行業平均水平的第75個百分位數）；</li><li>● 主營業務收入／總收入<math>\geq 90\%</math>；</li><li>● Chinagoods的商品交易總額(GMV)<math>\geq</math>人民幣500億元</li></ul>

## 附錄一

## 會計師報告

授予 貴集團激勵對象的限制性股份數目概述如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年 (千股)	2024年 (千股)	2025年 (千股)
於年初	42,860	27,219	13,413
已行使	(13,901)	(13,118)	(13,326)
已失效	(1,740)	(688)	(87)
於年末	<b>27,219</b>	<b>13,413</b>	<b>—</b>

2020年限制性股份激勵計劃的公允價值乃根據權益工具授予日流通股票的單日收盤價減行使價釐定。

### 40. 留存收益

#### 貴集團

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
於年初	6,651,441	8,703,605	10,400,490
年內溢利淨額	2,676,182	3,073,677	4,203,547
撥入法定儲備	(263,568)	(282,151)	(307,838)
(撥入)／轉回一般風險儲備	(3,855)	1,934	81
宣派股息	(356,595)	(1,096,575)	(1,809,599)
於年末	<b>8,703,605</b>	<b>10,400,490</b>	<b>12,486,681</b>

#### 貴公司

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
於年初	6,946,985	8,962,505	10,405,287
年內溢利淨額	2,635,683	2,821,508	3,078,381
撥入法定儲備	(263,568)	(282,151)	(307,838)
宣派股息	(356,595)	(1,096,575)	(1,809,599)
於年末	<b>8,962,505</b>	<b>10,405,287</b>	<b>11,366,231</b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 41. 其他儲備

#### 貴集團

	股份溢價	其他綜合 收益	盈餘儲備	其他儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	1,549,909	(24,008)	1,616,083	102,276	3,244,260
貨幣匯兌差額	—	3,246	—	—	3,246
按公允價值計入其他全面收益的股本工具的公允價值變動，扣除稅項	—	43,272	—	—	43,272
應佔聯營公司及合營企業資產淨值其他變動	—	—	—	2,563	2,563
權益法下將重新分類至損益的其他綜合收益	—	885	—	—	885
撥入一般風險儲備	—	—	—	3,855	3,855
以股份為基礎的付款：					
以股份為基礎的薪酬開支	—	—	—	16,507	16,507
行使受限制股份	30,340	—	—	(30,340)	—
根據股份計劃註銷股份	(3,334)	—	—	—	(3,334)
撥入法定儲備	—	—	263,568	—	263,568
於2023年12月31日的結餘	<u>1,576,915</u>	<u>23,395</u>	<u>1,879,651</u>	<u>94,861</u>	<u>3,574,822</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	<u>股份溢價</u>	<u>其他綜合 收益</u>	<u>盈餘儲備</u>	<u>其他儲備</u>	<u>總計</u>
	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日的結餘	1,576,915	23,395	1,879,651	94,861	3,574,822
貨幣匯兌差額	—	2,074	—	—	2,074
按公允價值計入其他全面收益的股本工具的公允價值變動，扣除稅項	—	85,604	—	—	85,604
權益法下將重新分類至損益的其他綜合收益	—	(11)	—	—	(11)
轉回一般風險儲備	—	—	—	(1,934)	(1,934)
以股份為基礎的付款：	—	—	—	—	—
以股份為基礎的薪酬開支	—	—	—	26,720	26,720
行使受限制股份	28,634	—	—	(23,838)	4,796
根據股份計劃註銷股份	(1,308)	—	—	—	(1,308)
出售附屬公司 (附註44)	—	—	—	680,985	680,985
撥入法定儲備	—	—	282,151	—	282,151
於2024年12月31日的結餘	<u>1,604,241</u>	<u>111,062</u>	<u>2,161,802</u>	<u>776,344</u>	<u>4,653,449</u>

## 附錄一

## 會計師報告

	<u>股份溢價</u>	<u>其他綜合 收益</u>	<u>盈餘儲備</u>	<u>其他儲備</u>	<u>總計</u>
	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2025年1月1日的結餘	1,604,241	111,062	2,161,802	776,344	4,653,449
貨幣匯兌差額	—	(5,702)	—	—	(5,702)
按公允價值計入其他綜合 收益的權益工具公允價 值變動，扣除稅項	—	(7,526)	—	—	(7,526)
權益法下將重新分類至損 益的其他綜合收益	—	(222)	—	—	(222)
應佔聯營公司及合營企業 資產淨值其他變動	—	—	—	28,158	28,158
以股份為基礎的付款：	—	—	—	—	—
以股份為基礎的 薪酬開支	—	—	—	18,472	18,472
行使受限制股份 根據股份計劃註銷 股份	53,583	—	—	(70,176)	(16,593)
轉回一般風險儲備	(122)	—	—	—	(122)
撥入法定儲備	—	—	—	(81)	(81)
	—	—	307,838	—	307,838
<b>於2025年12月31日的結餘</b>	<b><u>1,657,702</u></b>	<b><u>97,612</u></b>	<b><u>2,469,640</u></b>	<b><u>752,717</u></b>	<b><u>4,977,671</u></b>

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的其他綜合收益期末結餘如下：

### 貴集團

	<u>截至12月31日止年度</u>		
	<u>2023年</u>	<u>2024年</u>	<u>2025年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股本工具投資的公允價值變動，扣除稅項	2,454	88,058	80,532
權益法下將重新分類至損益的其他綜合收益	4,946	4,935	4,713
換算海外業務的匯兌差額	15,995	18,069	12,367
	<b><u>23,395</u></b>	<b><u>111,062</u></b>	<b><u>97,612</u></b>

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	股份 股份溢價	其他綜合 收益	盈餘儲備	其他儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	1,569,438	(40,818)	1,616,030	316,340	3,460,990
按公允價值計入其他全面收益 的股本工具的公允價值變 動，扣除稅項	—	43,272	—	—	43,272
以股份為基礎的付款：					
以股份為基礎的薪酬開支	—	—	—	16,507	16,507
行使受限制股份	30,340	—	—	(30,340)	—
根據股份計劃註銷股份	(3,334)	—	—	—	(3,334)
撥入法定儲備	—	—	263,568	—	263,568
<b>於2023年12月31日的結餘</b>	<b>1,596,444</b>	<b>2,454</b>	<b>1,879,598</b>	<b>302,507</b>	<b>3,781,003</b>
	股份 股份溢價	其他綜合 收益	盈餘儲備	其他儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日的結餘	1,596,444	2,454	1,879,598	302,507	3,781,003
按公允價值計入其他全面收益 的股本工具的公允價值變 動，扣除稅項	—	85,604	—	—	85,604
權益法下將重新分類至損益的 其他綜合收益	—	(11)	—	—	(11)
以股份為基礎的付款：					
以股份為基礎的薪酬開支	—	—	—	23,399	23,399
行使受限制股份	28,634	—	—	(23,838)	4,796
根據股份計劃註銷股份	(1,308)	—	—	—	(1,308)
撥入法定儲備	—	—	282,151	—	282,151
<b>於2024年12月31日的結餘</b>	<b>1,623,770</b>	<b>88,047</b>	<b>2,161,749</b>	<b>302,068</b>	<b>4,175,634</b>

## 附錄一

## 會計師報告

	<u>股份</u> <u>股份溢價</u>	<u>其他綜合</u> <u>收益</u>	<u>盈餘儲備</u>	<u>其他儲備</u>	<u>總計</u>
	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2025年1月1日的結餘	1,623,770	88,047	2,161,749	302,068	4,175,634
權益法下將重新分類至損益的 其他綜合收益	—	(7,526)	—	—	(7,526)
權益法下將重新分類至損益的 其他綜合收益	—	(222)	—	—	(222)
應佔聯營公司及合營企業資產 淨值其他變動	—	—	—	28,158	28,158
以股份為基礎的付款：	—	—	—	—	—
以股份為基礎的薪酬開支	—	—	—	14,800	14,800
行使受限制股份	49,277	—	—	(63,635)	(14,358)
根據股份計劃註銷股份	(122)	—	—	—	(122)
撥入法定儲備	—	—	307,838	—	307,838
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>307,838</u>	<u>—</u>	<u>307,838</u>
於2025年12月31日的結餘	<u><b>1,672,925</b></u>	<u><b>80,299</b></u>	<u><b>2,469,587</b></u>	<u><b>281,391</b></u>	<u><b>4,504,202</b></u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 42. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與經營活動所得現金淨額的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內除所得稅前溢利	3,208,073	4,028,743	5,407,572
調整：			
利息收入	(67,434)	(42,136)	(93,268)
融資成本	193,111	141,845	79,493
非流動資產折舊及攤銷	888,139	890,339	1,002,037
出售物業、廠房及設備以及其他非流動資產的 (收益)／虧損淨額	(139,114)	87	(2,199)
金融資產的減值(轉回)／虧損淨額	(2,138)	12,891	10,710
出售投資物業收益淨額	—	(83,290)	(76,815)
分佔聯營公司及合營企業溢利淨額	(1,035,858)	(159,710)	(199,606)
出售金融工具收益淨額	(2,525)	(3,671)	(5,837)
外匯(收益)／虧損淨額	(4,963)	(701)	85
以股份為基礎的薪酬開支	16,507	8,408	610
出售附屬公司收益	(9,663)	—	—
出售聯營公司收益	—	—	(84)
委託貸款及合營企業的利息	(21,434)	(28,362)	(27,859)
股息收入	(17,871)	(97,163)	(5,811)
金融工具的公允價值變動	52,431	(12,871)	(247,657)
其他	—	22,657	(2,400)
營運資金變動：			
應收款項(增加)／減少	(767,914)	(654,367)	229,871
應付款項(減少)／增加	(408,027)	2,303,010	5,922,332
存貨減少／(增加)	83,107	(1,142,653)	(357,188)
經營所得現金	<u>1,964,427</u>	<u>5,183,056</u>	<u>11,633,986</u>

(b) 非現金活動

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股息與其他應付款項抵銷	4,915	56,988	720,588
本金償還(聯營公司／按公平價值計入損益)與其他 應付款項抵銷	—	23,333	6,549
以租賃負債方式添置使用權資產(附註18)	316	5,250	4,519
	<u>5,231</u>	<u>85,571</u>	<u>731,656</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### (c) 淨債務對賬

	<u>銀行借款</u>	<u>債券</u>	<u>短期融資券</u>	<u>租賃負債</u>	<u>總計</u>
	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	1,464,133	3,558,925	3,012,256	231,622	8,266,936
融資活動現金流量	1,098,402	—	—	(32,904)	1,065,498
已支付利息	(61,318)	(108,806)	(68,198)	(5,165)	(243,487)
應計利息	75,382	109,841	81,547	5,165	271,935
其他非現金變動— 匯率波動的影響	—	—	—	1,435	1,435
其他非現金變動—添置	—	—	—	316	316
<b>於2023年12月31日</b>	<b><u>2,576,599</u></b>	<b><u>3,559,960</u></b>	<b><u>3,025,605</u></b>	<b><u>200,469</u></b>	<b><u>9,362,633</u></b>
於2024年1月1日	2,576,599	3,559,960	3,025,605	200,469	9,362,633
融資活動現金流量	(1,645,514)	—	—	(29,775)	(1,675,289)
已支付利息	(104,281)	(108,950)	(92,419)	(11,755)	(317,405)
應計利息	72,858	110,288	76,306	11,755	271,207
其他非現金變動— 匯率波動的影響	—	—	—	1,693	1,693
其他非現金變動—添置	—	—	—	5,250	5,250
其他非現金變動— 提前終止租賃	—	—	—	(6,221)	(6,221)
<b>於2024年12月31日</b>	<b><u>899,662</u></b>	<b><u>3,561,298</u></b>	<b><u>3,009,492</u></b>	<b><u>171,416</u></b>	<b><u>7,641,868</u></b>
於2025年1月1日	899,662	3,561,298	3,009,492	171,416	7,641,868
融資活動現金流量	(375,964)	(701,038)	(3,000,095)	(23,827)	(4,100,924)
已支付利息	(18,465)	(108,950)	(57,402)	(9,848)	(194,665)
應計利息	18,660	76,541	48,005	9,848	153,054
其他非現金變動— 匯率波動的影響	—	—	—	5,900	5,900
其他非現金變動—添置	—	—	—	4,519	4,519
其他非現金變動— 提前終止租賃	—	—	—	(3,886)	(3,886)
<b>於2025年12月31日</b>	<b><u>523,893</u></b>	<b><u>2,827,851</u></b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>154,122</u></b>	<b><u>3,505,866</u></b>

### 43. 業務合併

於往績記錄期間，貴公司並無進行任何重大業務合併。

## 附錄一

## 會計師報告

### 44. 出售附屬公司

#### (a) 出售事項概要

2024年6月，根據第九屆董事會第十八次會議及2023年度股東會的決議，貴集團以零代價向貴公司控股股東義烏中國小商品城控股有限公司出售其持有的義烏星宸企業管理有限公司（連同其附屬公司海城義烏中國小商品城投資發展有限公司）的全部100%股權。該出售乃基於獨立合資格估值師出具的估值報告進行。

根據國際會計準則第1號及國際財務報告準則第10號，與股東以其股東身份進行的交易應作為權益交易入賬。因此，由於該項處置係向貴公司控股股東進行，故所收對價（零）與出售資產賬面淨值（負人民幣680,985,000元）之間的差額，已直接於權益內的其他儲備中確認，而非計入損益。

於截至2024年12月31日止年度，主要出售附屬公司事項概述如下：

	<u>義烏興宸</u> 人民幣千元
<u>可識別資產淨值的公允價值</u>	
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	554,330
無形資產	19
租賃	95,056
遞延稅項資產	138,253
<b>流動資產</b>	
存貨	1,078,471
貿易應收款項	1,030
現金及現金等值物	214
其他應收款項	2,801
其他流動資產	19,512
<b>流動負債</b>	
合約負債	10,030
貿易應付款項	35,976
應計款項及其他應付款項	2,522
其他流動負債	2,577,528
減：非控制性權益	<u>(55,385)</u>
已失去的資產／（負債）淨值的公允價值	<u>(680,985)</u>
	<u>義烏興宸</u> 人民幣千元
<u>現金影響</u>	
已收取現金	—
已出售資產淨值	<u>(680,985)</u>
出售收益	<u><u>680,985</u></u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 45. 或有事項及承擔

#### 45.1 或有事項

貴集團就若干物業買家取得的按揭貸款向銀行提供擔保，以確保買家履行其還款責任。於2023年、2024年及2025年12月31日，該等擔保金額分別約為人民幣50,384,000元、人民幣4,412,000元及人民幣4,195,000元。

該等擔保將於以下較早發生者終止：(i)房地產所有權證轉讓予買家；或(ii)買家悉數償還按揭貸款。擔保期自按揭授出之日起計。

鑒於房地產所有權證的轉讓通常在物業交付日後不久進行，貴集團預期該等擔保不會產生重大信貸風險。

#### 45.2 資本承擔

以下列示 貴集團的主要資本承擔：

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備承擔：			
— 已訂約但未作撥備	4,549,081	3,533,111	4,735,546
股權投資承擔：			
— 已訂約但未撥備	117,680	326,767	336,767
— 已授權但未簽約	—	300,000	—
	<u>4,666,761</u>	<u>4,159,878</u>	<u>5,072,313</u>

### 46. 關連方交易

#### (a) 母公司

姓名	地點註冊	擁有權權益		
		於12月31日		
		2023年	2024年	2025年
義烏中國小商品城控股有限公司	浙江省義烏市	55.40%	55.40%	55.40%

最終控制方為義烏市人民政府國有資產監督管理委員會。

(b) 關連方名稱及與關連方的關係

關連方指有能力直接或間接控制、共同控制另一方或對另一方在作出財務及經營決策時具有重大影響力的一方。由於各方受控股股東家族的共同控制及共同聯合控制，該等方亦被視為關連方。貴集團主要管理層成員及其近親亦被視為關連方。

貴公司董事認為，以下各方為於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度與貴集團有交易或結餘的貴集團重大關連方：

關連方名稱	與貴集團的關係
義烏市市場發展集團有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏市市場開發服務中心有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏市市場發展集團有限公司幸福湖國際會議中心分公司	最終控制實體控制的實體
浙江幸福湖體育發展有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏市農業開發有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏市保安服務有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏中國小商品城房地產開發有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏商博雲谷企業管理有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏市中國小商品城物業服務有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏錦隆商博置業有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏錦鴻商博企業管理有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏拱辰商博置業有限公司	貴公司的合營企業
義烏城臻置業有限公司	貴公司的合營企業
伊廈成都國際商貿城股份有限公司	附屬公司的少數股東
浙江義烏百縣萬品助農供應鏈有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏市國有資本運營有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏瀚鼎商博置業有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏錦華商博置業有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏綜合保稅區企業管理有限公司	最終控制實體控制的實體
浙江義烏農村經濟發展有限公司	最終控制實體控制的實體
義烏篁園商博置業有限公司	貴公司的合營企業
義烏通惠商博置業有限公司	貴公司的合營企業

## 附錄一

## 會計師報告

以下交易及結餘乃 貴集團與其關連方於往績記錄期間內進行。 貴公司董事認為，關連方交易乃於日常業務過程中按 貴集團與各關連方磋商的條款進行。除歷史財務資料其他部分所披露者外， 貴集團與關連方有以下交易：

### (c) 與關連方的重大交易

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購買商品及服務：			
最終控制實體控制的實體	209,785	240,624	310,248
聯營公司及合營企業	<u>9,171</u>	<u>15,261</u>	<u>8,322</u>
	<b><u>218,956</u></b>	<b><u>255,885</u></b>	<b><u>318,570</u></b>

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售商品及提供服務：			
最終控制實體控制的實體	6,780	4,537	3,119
聯營公司及合營企業	<u>2,147</u>	<u>13,704</u>	<u>22,558</u>
	<b><u>8,927</u></b>	<b><u>18,241</u></b>	<b><u>25,677</u></b>

### 關連方租賃

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團作為出租人：			
最終控制實體控制的實體	1,746	1,975	2,606
聯營公司及合營企業	<u>893</u>	<u>1,339</u>	<u>1,136</u>
	<b><u>2,639</u></b>	<b><u>3,314</u></b>	<b><u>3,742</u></b>

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團作為承租人：			
最終控制實體控制的實體	<u>15,026</u>	<u>15,026</u>	<u>10,017</u>

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴公司提供的擔保			
合營企業	<u>45,755</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 附錄一

## 會計師報告

貴公司為 貴公司合營企業義烏商旅投資發展有限公司(「義烏商旅」)獲授的一筆銀行貸款提供擔保。擔保期為2015年7月1日至2026年12月15日。由於義烏商旅已於2024年全數償還銀行貸款，貴公司的擔保責任亦隨之解除。

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資還款			
聯營公司及合營企業	<u>597,238</u>	<u>150,000</u>	<u>—</u>
	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資收益			
聯營公司及合營企業	<u>34,806</u>	<u>—</u>	<u>27,738</u>
(d) 與關連方的結餘			
	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及票據			
最終控制實體控制的實體	1,546	25	190
聯營公司及合營企業	8	—	4,935
減：信貸虧損撥備	<u>(29)</u>	<u>—</u>	<u>(19)</u>
	<u>1,525</u>	<u>25</u>	<u>5,106</u>
	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項			
最終控制實體控制的實體	<u>—</u>	<u>16,006</u>	<u>5,114</u>
	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項			
最終控制實體控制的實體	615	721	486
聯營公司及合營企業	<u>270,756</u>	<u>285,842</u>	<u>255,293</u>
	<u>271,371</u>	<u>286,563</u>	<u>255,779</u>



## 附錄一

## 會計師報告

	於12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項			
最終控制實體控制的實體	542	863	297
聯營公司及合營企業	833,358	849,683	77,018
	<b>833,900</b>	<b>850,546</b>	<b>77,315</b>

所有與關連方的結餘均為貿易性質。

### (e) 主要管理人員薪酬

貴集團主要管理人員的薪酬(包括附註9(a)所披露的已付 貴公司董事及監事款項)如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金	278	292	340
薪金、工資及花紅	7,045	6,408	8,841
以股份為基礎的薪酬開支	810	142	10
退休金成本、住房公積金、醫療保險及 其他社會福利	1,835	1,847	1,978
	<b>9,968</b>	<b>8,689</b>	<b>11,169</b>

於2023年、2024年及2025年12月31日，於年末尚未支付的應付薪酬分別約人民幣1,835,000元、人民幣1,364,000元及人民幣2,475,000元，已計入其他應付款項及應計款項。向主要管理人員提供的以股份為基礎的付款包括以權益結算的限制性股份激勵計劃，詳見附註39。

## 47. 報告期後事項

根據日期為2026年4月29日的年度股東決議，已批准派發末期股息每10股股份人民幣5元(含稅)。該等財務報表並未反映此應付股息，因其於結算日尚未獲批准。

## 48. 其他會計政策概要

### (1) 綜合賬目原則

歷史財務資料包括 貴公司的財務報表以及由 貴公司及其附屬公司控制的實體(包括結構性實體)的財務報表。 貴公司於以下情況即視為取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象的業務而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利；及

- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制要素中的一項或多項出現變動，貴集團將重新評估其是否控制被投資方。

當貴集團於被投資方的投票權未佔大多數時，若投票權足以賦予其單方面主導被投資方相關活動的實際能力，則貴集團對被投資方擁有權力。貴集團在評估其於被投資方的投票權是否足以賦予其權力時，會考慮所有相關事實及情況，包括：

- 貴集團持有的投票權規模相對於其他投票權持有人的規模及其持股的分散程度；
- 貴集團、其他投票權持有人或其他方持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 任何額外的事實及情況，表明貴集團在需要作出決策時，當前有能力或無能力主導相關活動，包括過往股東會的投票模式。

附屬公司綜合入賬於貴公司取得附屬公司控制權時開始，並於貴公司失去附屬公司控制權時終止。特別是，於年內收購或出售附屬公司的收入及開支自貴公司取得控制權之日起直至貴公司不再控制附屬公司之日止計入綜合損益表及綜合全面收入表。

溢利或虧損及其他綜合收益的各組成部分歸屬於貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司的全面收益總額歸屬於貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

於必要時，會對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與貴集團的會計政策一致。

與貴集團成員公司之間交易相關的所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時全數對銷。

於附屬公司的非控股權益與貴集團於其中的權益分開呈列，該等權益指現有擁有權權益，賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值。

#### **貴集團於現有附屬公司的擁有權權益變動**

貴集團於現有附屬公司的擁有權權益變動如不會導致貴集團失去對附屬公司的控制權，則入賬列為權益交易。貴集團相關權益部分及非控股權益的賬面值會作出調整，以反映其於附屬公司相關權益的變動，包括根據貴集團與非控股權益的權益比例，在貴集團與非控股權益之間重新歸屬相關儲備。

非控股權益的經調整金額與已付或已收代價的公允價值之間的任何差額，乃直接於權益中確認，並歸屬於貴公司擁有人。

當貴集團失去對一間附屬公司的控制權時，該附屬公司的資產及負債以及非控股權益(如有)將被終止確認。收益或虧損於損益中確認，並按(i)已收代價的公允價值與任何保留權益的公允價值的總和與(ii)歸屬於貴公司擁有人的附屬公司資產(包括商譽)及負債的賬面值之間的差額計算。先前於其他綜合收益中確認的與該附屬公司相關的所有金額，均視同貴集團已直接出售該附屬公司的相關

資產或負債處理。於失去控制權之日，於前附屬公司保留的任何投資的公允價值，根據《國際財務報告準則第9號》被視為其後會計處理的初始確認公允價值，或（如適用）於聯營公司投資的初始確認成本。

## (2) 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司指 貴集團對其擁有重大影響力但無控制權或共同控制權的實體。 貴集團一般擁有20%至50%的表決權。重大影響力指有權參與被投資方的財務及經營政策決策，但並非對該等政策擁有控制權或共同控制權。於聯營公司及合營企業的投資採用權益會計法入賬，並在初始確認時按成本列賬。

根據《國際財務報告準則第11號》「合營安排」，於合營安排的投資分類為合營業務或合營企業。分類取決於各投資者的合約權利及義務，而非合營安排的法律架構。於合營企業的權益在綜合財務狀況表中初步按成本確認後採用權益法入賬。

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後予以調整，以在損益中確認 貴集團應佔被投資方的收購後溢利或虧損，並在其他綜合收益中確認 貴集團應佔被投資方的其他綜合收益變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

倘 貴集團於一項以權益法入賬的投資中應佔的虧損等於或超過其於該實體的權益（包括任何其他無抵押長期應收款項），則 貴集團不會確認進一步虧損，除非其已代表該其他實體產生義務或作出付款。

貴集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益，按 貴集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非交易提供已轉讓資產減值的證據。以權益法入賬的被投資公司的會計政策已在必要時作出變更，以確保與 貴集團採納的政策一致。

### 貴集團於聯營公司及合營企業的權益變動

當 貴集團減少其在聯營公司或合營企業中的所有權權益但 貴集團繼續採用權益法時（包括因其他股東對聯營公司或合營企業增資而導致 貴集團在聯營公司或合營企業中的所有權權益變動的情形），倘此前計入其他綜合收益的與該次減少所有權權益相關的利得或損失在處置相關資產或負債時將被重分類至損益，則 貴集團將該部分利得或損失重分類至損益。

## (3) 業務合併

### (i) 非同一控制下的業務合併

收購會計法乃用作將所有業務合併（同一控制下的業務合併除外）入賬，不論是否已收購股本工具或其他資產。收購一間附屬公司轉讓的代價包括：

- 已轉讓資產的公允價值
- 向被收購業務的前擁有人產生的負債
- 貴集團發行的股權
- 或有代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 於該附屬公司的任何先前已存在股權的公允價值。

於業務合併中收購的可識別資產以及承擔的負債及或有負債，除有限的例外情況外，初步按其於收購日期的公允價值計量。貴集團按逐項收購基準，以公允價值或非控股權益應佔被收購實體可識別資產淨值的比例，確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

已轉讓對價、於被收購實體的任何非控股權益金額，以及於收購日期於被收購實體的任何先前股權的公允價值，超出所收購可識別資產淨值的公允價值的差額，記錄為商譽。倘該等金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，則差額作為議價收購直接於損益中確認。

倘任何部分現金代價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至其於交換日期的現值。所用的貼現率為實體的增量借款利率，即實體在可比條款及條件下，從獨立融資方取得類似借款所需支付的利率。或有代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後按公允價值重新計量，公允價值的變動於損益中確認。

#### (4) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括直接歸屬於投資的成本。附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息入賬。

倘從該等投資收取的股息超過股息宣派期間附屬公司的全面收益總額，或倘獨立財務報表中的投資賬面值超過被投資方資產淨值（包括商譽）的賬面值，則須對於附屬公司的投資進行減值測試。

#### (5) 外幣

##### (i) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體財務報表所載項目，均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於 貴集團大部分資產及業務位於中國，歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為 貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈列貨幣。

##### (ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易以及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損，一般於損益中確認。倘其與合資格現金流量對沖有關，則在權益中遞延。

與借款有關的外匯收益及虧損於綜合損益表內的融資成本呈列。所有其他外匯收益及虧損均按淨額基準於綜合損益表「其他收益／（虧損）淨額」中呈列。

以外幣按公允價值計量的非貨幣項目，採用釐定公允價值當日的匯率換算。按公允價值列賬的資產及負債的換算差額，作為公允價值收益或虧損的一部分呈報。例如，非貨幣資產及負債（如按公允價值計入損益持有的股權）的換算差額於損益中確認為公允價值收益或虧損的一部分，而非貨幣資產（如分類為按公允價值計入其他全面收益的股權）的換算差額則於其他綜合收益確認。

(iii) 集團公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有 貴集團實體的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 貴集團各實體每份財務狀況表的資產及負債按報告期末的收市匯率換算；
- 貴集團各實體每份損益表的收入及開支按平均匯率換算（除非該平均匯率並非交易日通行匯率累計影響的合理約數，在此情況下，收支按交易日的匯率換算）；及
- 所有因此產生的匯兌差額均於其他綜合收益中確認。

於綜合入賬時，因換算海外業務的投資淨額而產生的匯兌差額，均計入其他綜合收益。當出售部分或全部海外業務時，原先記錄於權益的匯兌差額會重新分類至損益，作為出售收益或虧損的一部分。

因收購海外實體而產生的商譽及公允價值調整，均視為該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

(6) 物業、廠房及設備

貴集團就樓宇及設備的會計政策於附註17闡述。物業、廠房及設備為持作生產或供應商品或服務，或作行政用途的有形資產（在建工程除外），按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業及設備的成本包括其購買價及將該資產達致其擬定用途的運作狀況及地點的任何直接應佔成本。

僅當與該項目相關的未來經濟利益很可能流入 貴集團，且該項目的成本能可靠計量時，其後成本方會視乎情況計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產。入賬為獨立資產的任何組成部分的賬面值於被替換時終止確認。所有其他維修及保養於其產生期間於損益中扣除。

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末進行審閱，並在適當時作出調整。

倘資產的賬面值大於其估計可收回金額，則該資產的賬面值會立即撇減至其可收回金額。

出售的收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並計入損益。

在建工程主要指在建樓宇，按成本減任何減值虧損列賬，且不計提折舊。成本包括在建期內的直接建設成本及相關借入資金的資本化借款成本。在建工程於完工並可供使用時，重新分類至物業及設備的適當類別。

(7) 投資性物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業（包括為此等目的而在建的物業）。投資物業包括持作未確定未來用途的土地，該等土地被視為持作資本增值目的。

投資物業亦包括租賃物業，其為使用權資產，並由貴集團根據經營租賃進行分租。

投資物業按成本進行初始計量，包括相關交易成本。初步確認後，貴集團選擇以成本模式計量其所有投資性物業。

折舊乃按直線法於其估計可使用年期內撇減至其殘值。估計可使用年期如下：

樓宇	10–40年
土地使用權	40–50年

當有事件或情況變化顯示以成本模式計量的投資性物業的賬面值可能無法收回時，會對其進行減值審閱。

報廢或出售投資性物業的任何收益或虧損，於報廢或出售年度在損益中確認。

#### (8) 非金融資產減值

商譽及具有不確定可使用年期或尚未可供使用的無形資產毋須攤銷，但每年須進行減值測試，或當有事件或情況變動顯示其可能減值時，則會進行更頻繁的減值測試。倘有事件或情況變動顯示賬面值可能無法全數收回，則對其他資產進行減值審閱。減值虧損按資產賬面值超越其可收回款額之數額確認。可收回金額為資產的公允價值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者。為評估減值，資產按可獨立識別現金流量（現金產生單位）的最低層次進行分組。除商譽外，已發生減值的非金融資產於每個報告日均會就減值是否可能撥回進行審閱。

#### (9) 無形資產

##### 商譽

商譽按附註19所述計量。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽不作攤銷，但每年須進行減值測試，或當有事件或情況變動顯示其可能減值時，則會進行更頻繁的減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的收益及虧損包括與出售實體有關的商譽賬面值。

商譽分配至現金產生單位以作減值測試。該分配乃向預期可從產生商譽的業務合併中獲益的現金產生單位或現金產生單位組別作出。該等單位或單位組別按為內部管理目的而監察商譽的最低層級（即經營分部）識別。

##### 軟件

已購買軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其估計可使用年期內按直線法攤銷。

##### 資本化發展成本

研究開支於產生時確認為開支。開發項目（與新產品及改良產品的設計及測試有關）所產生的成本，在符合以下標準時確認為無形資產：

- 在技術上完成該產品以使其可供使用屬可行；
- 管理層擬完成該產品並使用或出售；

- 有能力使用或出售該產品；
- 可證明該產品將如何產生很可能的未來經濟利益；
- 有足夠的技術、財務及其他資源以完成開發並使用或出售該產品；及

該產品在開發期間的應佔開支能可靠地計量。

不符合該等標準的其他開發開支於產生時確認為開支。早前確認為開支的開發成本不會在後續期間確認為資產。

資本化為專利權及非專利技術一部分的直接應佔成本，主要包括僱員成本、所用原材料及消耗品。

資本化開發成本作為無形資產入賬，並從資產可供使用時間點起予以攤銷。

#### (10) 金融資產

##### (i) 類別

貴集團按以下計量類別對金融資產進行分類：

- 其後按公允價值計量(透過其他綜合收益或損益)，及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將記錄於損益或其他全面收益。就並非持作買賣的股本工具投資而言，這將取決於貴集團是否於初始確認時已作出不可撤銷的選擇，以於其他綜合收益中呈列其後的公允價值變動。

##### (ii) 確認及終止確認

常規買賣的金融資產於交易日確認，交易日即貴集團承諾買賣資產當日。當從金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且貴集團已將所有權的絕大部分風險及回報轉讓時，金融資產將被終止確認。

(iii) 計量

於初始確認時，貴集團按其公允價值計量金融資產，倘金融資產並非按公允價值計入損益，則加上直接歸屬於收購該金融資產的交易成本。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

債務工具

債務工具的後續計量取決於貴集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。貴集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 已攤銷成本：當持有資產的目的為收取合約現金流量，且該等現金流量僅為支付本金及利息，有關資產會按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。終止確認所產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損一併於其他收益／(虧損)淨額中呈列。減值虧損於損益表中作為獨立項目呈列。
- 按公允價值計入損益：不符合攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益標準的資產，按公允價值計入損益計量。其後按公允價值計入損益計量的債務投資所產生的收益或虧損，於其產生期間在損益中確認，並於其他收益／(虧損)淨額中以淨額呈列。
- 按公允價值計入其他全面收益：為收取合約現金流量及出售金融資產而持有，且資產的現金流量僅為本金及利息付款的資產，按公允價值計入其他全面收益計量。賬面價值的變動計入其他全面收益，惟減值收益或虧損、利息收入以及匯兌收益及虧損則於損益確認。當金融資產被終止確認時，先前於其他全面收益中確認的累計收益或虧損會從權益重新分類至損益，並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)中呈列，而減值開支則於損益表中作為獨立項目呈列。

股本工具

貴集團其後按公允價值計量所有股本工具。倘貴集團管理層已選擇於其他全面收益中呈列股本工具的公允價值收益及虧損，則於終止確認該投資後，公允價值的收益及虧損不會其後重新分類至損益。當貴集團收取付款的權利確立時，來自該等投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動，於損益表的其他收益／(虧損)中確認(如適用)。

(iv) 金融資產減值

貴集團就所有並非按公允價值計入損益持有的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應付的合約現金流量與貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額，按原始實際利率的約數貼現計算。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款組成部分的其他信貸增強措施所產生的現金流量。詳情請參閱附註3.2的信貸風險。

(11) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為按攤銷成本計量的金融負債及按公允價值計入損益的金融負債。

貴集團的金融負債主要包括按攤銷成本計量的金融負債，包括貿易應付款項、其他應付款項及應計款項、借款及客戶存款。該等金融負債初步按公允價值(扣除所產生的交易成本)確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。於一年內(含一年)到期的金融負債分類為流動負債；到期日超過一年但自資產負債表日起一年內(含一年)到期的負債，分類為非流動負債的流動部分。其他分類為非流動負債。

當相關現時義務已解除或部分解除時，金融負債將被終止確認或部分終止確認。已終止確認的金融負債部分的賬面值與已付代價之間的差額，於當期損益中確認。

#### (12) 存貨

存貨包括開發中物業、已完工持作出售物業及其他存貨。

##### 開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及於開發期間與該等物業直接相關的其他成本。

開發中物業分類為流動資產，除非其不會在正常經營週期內變現。於完工後，該等物業轉撥至已完工持作出售物業。

##### 持作出售的已完工物業

已完工持作出售物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者於財務狀況表中列賬。成本乃按未售物業應佔的土地及樓宇總成本的攤分釐定。可變現淨值計及最終預期可變現的價格，減去銷售物業將產生的估計成本。

##### 物業開發成本分配

土地成本按各單位的可售總建築面積(「總建築面積」)佔總可售總建築面積的比例分配至各單位。與單位有關的建築成本已作具體識別及分配。共同建築成本已按與土地成本類似的方式，根據可售總建築面積分配。

##### 其他存貨

其他存貨指按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬的貿易商品或其他資產。存貨成本按加權平均法釐定。成本包括直接材料、直接人工及可變與固定間接費用的適當比例，後者按正常經營能力分配。成本包括從權益重新分類的與購買原材料有關的合資格現金流量對沖的任何收益或虧損，但不包括借款成本。購入存貨的成本乃於扣除退款及折扣後釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減去估計完工成本及銷售所需的估計成本。

存貨採用永續盤存制核算，惟酒店餐飲食品及飲料項目則採用定期盤存制核算。

## 附錄一

## 會計師報告

### (13) 貿易應收款項

貿易應收款項初步按無條件對價的金額確認，除非其包含重大融資成分，在此情況下，則按公允價值確認。貴集團持有貿易應收款項的目的為收取合約現金流量，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關貴集團減值政策的說明，請參閱附註3.2。

### (14) 股本及資本儲備

普通股分類為權益。發行新股直接應佔的增量成本在權益中列為所得款項的扣減項(扣除稅項)。

### (15) 貿易及其他應付款項

該等金額指於財政期末前向貴集團提供的商品及服務的未付負債。貿易應付款項及其他應付款項呈列為流動負債，除非付款並非於報告期後12個月內到期。其初步按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### (16) 借款

借款初步按公允價值(扣除所產生的交易成本)確認。借款其後按攤銷成本計量。所得款項(扣除交易成本)與贖回金額之間的任何差額，採用實際利率法於借款期間在損益中確認。設立貸款融通所支付的費用，在很可能提取部分或全部融通的情況下，確認為貸款的交易成本。在此情況下，費用遞延至借款提取為止。在無證據顯示很可能提取部分或全部融通的情況下，該費用資本化為流動性服務的預付款項，並於其相關融通期間攤銷。

當合約中訂明的義務已履行、取消或屆滿時，借款將被終止確認。已清償或轉讓予另一方的金融負債的賬面值與已付代價(包括任何已轉讓的非現金資產或已承擔的負債)之間的差額，於損益中確認為其他收入或融資成本。

倘金融負債的條款經重新磋商，且實體向債權人發行股本工具以清償全部或部分負債(債轉股)，則收益或虧損於損益中確認，其計量方式為金融負債的賬面值與已發行股本工具的公允價值之間的差額。

借款分類為流動負債，除非貴集團擁有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後至少12個月。

在將附有契諾的貸款安排分類為流動或非流動時，會考慮貴集團須於報告期末或之前遵守的契諾。貴集團須於報告期後遵守的契諾不影響於報告日的分類。

### (17) 借款成本

直接歸屬於合資格資產的收購、建造或生產的一般及特定借款成本，在完成及準備該資產以作其擬定用途或出售所需的時間內予以資本化。合資格資產指必須經過一段相當長的時間才能達到其擬定用途或可供銷售狀態的資產。

特定借款在用於合資格資產支出前作臨時投資所賺取的投資收入，從合資格資本化的借款成本中扣除。

其他借款成本於其產生期間支銷。

## 附錄一

## 會計師報告

### (18) 撥備

當貴集團因過往事件而產生現有法律或推定責任，且很可能需要流出資源以履行該責任，而金額能可靠地估計時，則會就法律申索、服務保證及修復責任確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘存在多項類似義務，則履行義務所需資源流出的可能性乃透過考慮該類義務的整體情況釐定。即使就同一類義務中任何一個項目而言，資源流出的可能性很小，仍會確認撥備。

撥備按管理層對報告期末履行現有責任所需支出的最佳估計的現值計量。用以釐定現值的貼現率為稅前利率，其反映了當前市場對貨幣時間價值及負債特定風險的評估。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

### (19) 僱員福利

#### (i) 短期義務

就截至報告期末僱員提供的服務而確認的工資及薪金負債(包括預期於僱員提供相關服務的期間結束後12個月內全數結算的非貨幣福利、年假及累計病假)，按結算負債時預期支付的金額計量。該等負債於財務狀況表中呈列為流動僱員福利義務。

#### (ii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團在中國的僱員有權參與各項由政府監管的住房公積金、醫療保險及其他僱員社會保險計劃。貴集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金供款，惟受若干上限規限。貴集團就該等基金的責任僅限於每年應付的供款。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於產生時支銷。

#### (iii) 離職後福利

貴集團將離職後福利計劃分類為界定供款計劃或界定福利計劃。界定供款計劃指貴集團向一個獨立基金支付固定供款後，將無義務支付進一步供款的離職後福利計劃；而界定福利計劃指除界定供款計劃以外的離職後福利計劃。於報告期內，貴集團的界定供款計劃主要包括基本養老金及失業保險，而界定福利計劃則為若干海外附屬公司在國家監管保險體系之外提供的補充退休福利。

#### (iv) 基本養老金

貴集團的僱員參與由當地人力資源和社會保障部設立及管理的社會基本養老保險計劃。基本養老金的每月保費乃根據相關地方當局訂明的基數及百分比計算。當僱員退休時，相關地方當局有義務向其支付基本養老金。根據上述計算的金額，在僱員提供服務的會計期間確認為負債，並相應計入當期損益或相關資產成本。

**(20) 以股份為基礎的付款**

**(i) 以權益結算的以股份為基礎的付款交易**

貴集團設有一項以權益結算的以股份為基礎的薪酬計劃，據此，實體收取僱員的服務作為貴集團股本工具（包括股份或購股權）的代價。為換取獲授予股本工具而收取的僱員服務的公允價值確認為開支。將予支銷的總金額乃參考所授予股本工具的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響（例如，在指定時間段內仍為實體僱員）；
- 包括任何非歸屬條件的影響。

於各報告期末，貴集團根據非市場表現及服務條件，修訂其對預期歸屬的購股權數量的估計，不論該等非歸屬條件是否達成。其在損益表中確認對原先估計的修訂（如有）的影響，並對權益作出相應調整。

**(ii) 集團實體間以股份為基礎的付款交易**

當集團內另一實體收取商品或服務時，由貴公司結算以股份為基礎的付款交易，僅在該交易以貴公司自身的股本工具結算時，方應確認為以權益結算的以股份為基礎的付款交易。否則，該交易應確認為以現金結算的以股份為基礎的付款交易。在其獨立財務報表中，貴公司記錄一筆借項，確認因母公司注資而增加的於附屬公司的投資，並貸記權益，因為貴公司並未收到任何商品或服務。貴公司記錄一筆借項，確認僱員於行使以權益結算的以股份為基礎的付款時支付的現金以及儲備的減少，並記錄一筆貸項，確認貴公司的股本及股本溢價。

**(iii) 修訂及註銷**

貴集團可修訂授出以股份為基礎的薪酬計劃的條款及條件。倘修訂增加了所授予股本工具的公允價值，則所授予的增量公允價值計入於剩餘歸屬年度內就所獲服務確認的金額的計量中。於歸屬年度內註銷或結算的以股份為基礎的薪酬計劃的授予，視為加速歸屬。貴集團將立即確認原應於剩餘歸屬年度內就所獲服務而確認的金額。

**(21) 股息分派**

向股東分派的股息，在股息獲實體股東或董事（如適用）批准的期間內，於歷史財務資料中確認為負債。

**(22) 利息收入**

按公允價值計入損益的金融資產的利息收入計入該等資產的公允價值收益／（虧損）淨額。

按攤銷成本計量的金融資產及按公允價值計入其他全面收益的金融資產的利息收入，採用實際利率法計算，並作為其他收入的一部分於損益中確認。

倘利息收入來自為現金管理目的而持有的金融資產，則呈列為融資收入。

(23) 股息收入

股息收入於收取股息付款的權利確立時確認。

(24) 每股盈利

*每股基本盈利*

每股基本盈利按以下各項相除計算：

- 貴公司擁有人應佔溢利，不包括除普通股外的股本服務成本
- 除以年內已發行普通股的加權平均數，並就年內發行的普通股中的紅股成分作出調整，且不包括庫存股份。

*每股攤薄盈利*

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計入：

- 與潛在攤薄普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響，及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股後將會發行的額外普通股加權平均數。

(25) 政府補助金

與成本有關的政府補助金予以遞延，並於為使其與擬補償的成本相配比所需的期間內於損益中確認。

與購買物業、廠房及設備有關的政府補助金計入非流動負債作為遞延收入，並於相關資產的預計可使用年期內按直線法計入損益。

(26) 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免為按各司法權區的適用所得稅率計算的當期應課稅收入的應付稅項，並就歸屬於暫時差額及未動用稅項虧損的遞延稅項資產及負債的變動作出調整。

(i) 當期所得稅

當期所得稅費用乃根據貴公司及其附屬公司、聯營公司及合營企業經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期評估就適用稅務法規可作詮釋的情況而在報稅表中所採取的立場，並考慮稅務機關是否很可能接納不確定的稅務處理方法。貴集團根據最可能金額或預期價值計量其稅項結餘，視乎哪種方法能更好地預測不確定性的解決。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅乃就歷史財務資料中資產及負債的稅基與其賬面值之間產生的暫時差額，採用負債法全額計提。然而，倘遞延稅項負債由商譽的初始確認產生，則不予確認。倘遞延所得稅產生自一項並非業務合併的交易中資產或負債的初始確認，且在交易時既不影響會計溢利或虧損，

也不影響應課稅溢利或虧損，且不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時差額，則亦不予入賬。遞延所得稅採用於報告期末已頒佈或實質頒佈，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用的稅率(及法律)釐定。

遞延稅項資產僅在很可能有未來應課稅金額可用以抵銷該等暫時差額及虧損時方予確認。

倘貴公司能夠控制暫時差額的撥回時間，且該等差額在可預見的將來很可能不會撥回，則不就海外業務投資的賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘存在可依法強制執行的權利以抵銷當期稅項資產及負債，且遞延稅項結餘與同一稅務機關有關，則遞延稅項資產及負債可予抵銷。倘實體擁有可依法強制執行的權利以抵銷，並擬按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債，則當期稅項資產及稅項負債可予抵銷。

當期及遞延稅項於損益中確認，惟與於其他綜合收益或直接於權益中確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益中確認。

當期及遞延稅項於損益中確認，惟與於其他綜合收益或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，當期及遞延稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益中確認。倘因業務合併的初始會計處理而產生當期或遞延稅項，則稅務影響計入業務合併的會計處理中。

在評估所得稅處理的任何不確定性時，貴集團會考慮相關稅務機關是否很可能接納個別集團實體在其所得稅申報中採用或擬採用的不確定稅務處理方法。倘很可能接納，則當期及遞延稅項的釐定與所得稅申報中的稅務處理方法一致。倘相關稅務機關不大可能接納不確定的稅務處理方法，則各不確定性的影響透過採用最可能金額或預期價值反映。

## (27) 租賃

### (i) 租賃的定義

倘合約為換取對價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於初始應用日期或之後訂立或修改的合約或因業務合併而產生的合約，貴集團根據《國際財務報告準則第16號》的定義，於合約訂立或修改日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約條款及條件在後續發生變更，否則不會對此類合約進行重新評估。

### (ii) 貴集團作為承租人

作為一項可行權宜方法，當貴集團合理預期對財務報表的影響與組合內個別租賃並無重大差異時，具有類似特徵的租賃按組合基準入賬。

#### 短期租賃及低值資產租賃

貴集團對租期自開始日起計為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃，採用短期租賃確認豁免。貴集團亦對低價值資產的租賃採用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內按直線法確認為開支。

#### 使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 貴集團產生的任何初始直接成本；及
- 貴集團於拆卸及移除相關資產、復原其所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀況時將產生的成本估計。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃的任何重新計量作出調整。

貴集團合理確定於租期結束時將取得相關租賃資產所有權的使用權資產，自開始日起至可使用年期結束時計提折舊。在其他情況下，使用權資產以直線法於其估計使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

貴集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

土地租賃亦在《國際財務報告準則第16號》的範圍內。貴集團將租賃土地的任何預付溢價確認為使用權資產，並在相關租賃期內計提折舊。

已付可退還租賃按金根據《國際財務報告準則第9號》入賬，並初步按公允價值計量。於初始確認時對公允價值的調整視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

#### 租賃負債

於租賃開始日，貴集團按該日尚未支付的租賃付款的現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘租賃內含利率不易釐定，貴集團會採用租賃開始日的增量借款利率。租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘該利率無法輕易釐定（貴集團的租賃一般屬此類情況），則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中，按類似條款、擔保及條件，借入為取得與使用權資產價值相若的資產所需資金而須支付的利率。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款），減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或比率的可變租賃付款，初步採用開始日的指數或比率計量；
- 貴集團根據剩餘價值擔保預期應付的金額；
- 購買選擇權的行使價（倘貴集團合理確定將行使該選擇權）；
- 終止租賃的罰款（倘租期反映貴集團行使該選擇權）；及

- 根據可合理確定的續租選擇權將作出的租賃付款亦計入租賃負債的計量。

於開始日期後，租賃負債按利息增值及租賃付款作出調整。

貴集團在綜合財務狀況表內將租賃負債呈列為單獨項目。

**(iii) 貴集團作為出租人**

*租賃的分類及計量*

貴集團作為出租人的租賃已分類為融資租賃或經營租賃。凡租賃條款將相關資產所有權的絕大部分附帶風險及回報轉移予承租人，則該合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入於相關租賃期內按直線法於損益中確認。磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本，計入租賃資產的賬面值，而該等成本於租賃期內按直線法確認為開支。

已收可退還租賃按金根據《國際財務報告準則第9號》入賬，並初步按公允價值計量。於初始確認時對公允價值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

**III 期後財務報表**

貴公司或現時組成 貴集團的任何公司並無編製有關2025年12月31日後至本報告日期止任何期間的經審計財務報表。