

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



Zhejiang China Commodities City Group Co., Ltd.

浙江中國小商品城集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

的申請版本

警告

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

本申請版本為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向浙江中國小商品城集團股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)、本公司的獨家保薦人、整體協調人、顧問及包銷團成員表示同意：

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

本申請版本不會向於美國的人士刊發或分發，當中所述證券並無亦不會根據1933年美國證券法登記，且在根據1933年美國證券法辦理登記手續或取得豁免前不得於美國發售或出售。不會於美國公開發售證券。

本申請版本及當中所載資料均非於美國或任何其他禁止進行有關要約或銷售的司法權區出售或招攬購買任何證券的要約。本申請版本並非於禁止其分發或發送的司法權區編製，亦不會於該地分發或發送。

於本公司招股章程根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例送呈香港公司註冊處處長登記前，不會向香港公眾人士提出要約或邀請。倘在適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長登記的本公司招股章程作出投資決定。該文件的文本將於發售期內向公眾人士派發。

重 要 提 示

閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



Zhejiang China Commodities City Group Co., Ltd.

浙江中國小商品城集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

[編纂]

[編纂]項下的[編纂]數目：[編纂]股H股(視乎[編纂]行使與否而定)
[編纂]數目：[編纂]股H股(可予重新分配)
[編纂]數目：[編纂]股H股(可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)
最高[編纂]：每股H股[編纂]港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00565%聯交所交易費及0.00015%會財局交易徵費於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)
面值：每股H股人民幣[●]元
[編纂]：[編纂]

聯席保薦人、[編纂]



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

本文件連同本文件附錄[七]「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所列明的文件，已遵照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上文所提及任何其他文件內容概不負責。

預期[編纂]將由[編纂](代表[編纂])與我們於[編纂]以協議方式釐定。預期[編纂]為[編纂](香港時間)或前後，且無論如何不遲於[編纂](香港時間)。
[編纂]將不高於[編纂]港元，且現時預期不低於[編纂]港元。倘[編纂](代表[編纂])與我們因任何理由而未能於[編纂](香港時間)或之前協定[編纂]，則[編纂]將不會進行並將告失效。

[編纂](代表[編纂])經我們同意後，在認為合適的情況下，可於遞交香港公開發售申請截止日期上午前任何時間，調減本文件所述[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍(即[編纂]港元至[編纂]港元)。在此情況下，有關下調[編纂]數目及／或指示性[編纂]範圍的通知將於作出有關下調決定後在切實可行的情況下盡快於本公司網站www.cccgroup.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登，且無論如何不遲於遞交[編纂]申請截止日期上午。進一步詳情載於本文件「[編纂]的架構」及「如何申請[編纂]」章節。

倘於[編纂]上午八時正前出現若干理由，則[編纂](代表[編纂])可終止[編纂]於[編纂]項下的責任。請參閱本文件「[編纂]一終止理由」一節。

[編纂]尚未及不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不可於美國境內[編纂]、出售、抵押或以其他方式轉讓，除非已獲豁免遵守美國證券法及美國任何州或其他司法權區任何適用本地證券法的登記規定，或於不受該等登記規定規限的交易中作出。[編纂]可根據S規例透過離岸交易僅於美國境外提呈[編纂]及出售。H股並無亦不會於美國[編纂]。

[編纂]

重 要 提 示

[編 纂]

本文件為草擬本。其所載資料並不完整及可作更改。閱讀本文件有關資料時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

重 要 提 示

[編 纂]

預 期 時 間 表⁽¹⁾

[編 纂]

預 期 時 間 表⁽¹⁾

[編 纂]

預 期 時 間 表⁽¹⁾

[編 纂]

預 期 時 間 表⁽¹⁾

[編 纂]

目 錄

致有意[編纂]的重要提示

本文件僅由本公司就[編纂]及[編纂]而刊發，並不構成出售或招攬[編纂]或購買除[編纂]外任何證券的[編纂]。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或於任何其他情況下出售或招攬[編纂]或購買任何證券的[編纂]。除香港外，我們概無採取任何行動以獲准在任何司法權區[編纂][編纂]或派發本文件。在其他司法權區派發本文件以及[編纂]及出售[編纂]須受限制，且不得進行，惟根據該等司法權區的適用證券法獲准，並向有關證券監管機關登記或獲其授權或豁免者除外。

閣下應僅依賴本文件所載資料作出[編纂]決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載內容的資料。閣下不應將任何並非載於本文件的資料或聲明視作已獲我們、聯席保薦人、[編纂]、我們或彼等各自的任何董事或顧問，或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。我們網站www.cccgroup.com.cn所載資料並不構成本文件的一部分。

	頁次
預期時間表	i
目 錄	v
概要	1
釋義	16
技術詞彙表	26
前瞻性陳述	28
風險因素	29
豁免嚴格遵守上市規則	59
有關本文件及[編纂]的資料	64
董事及參與[編纂]的各方	68
公司資料	72

目 錄

	頁次
行業概覽	74
監管概覽	84
歷史、發展及公司架構	97
業務	104
關連交易	181
董事及高級管理層	187
與我們控股股東的關係	202
主要股東	207
股本	208
財務資料	211
未來計劃及[編纂]用途	246
[編纂]	251
[編纂]的架構	261
如何申請[編纂]	270
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核[編纂]財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 稅項及外匯	IV-1
附錄五 — 主要法律及監管條文概要	V-1
附錄六 — 組織章程細則概要	VI-1
附錄七 — 法定及一般資料	VII-1
附錄八 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VIII-1

概要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本文僅屬概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定[編纂][編纂]前，務請細閱本文件全文。

任何[編纂]均涉及風險。[編纂][編纂]的若干特定風險載於「風險因素」一節。閣下於決定[編纂][編纂]前務請審慎細閱該節。

概覽

我們是誰

我們是全球領先的國際貿易綜合服務商。秉承讓貿易更簡單的使命，我們為全球中小微企業提供一體化貿易服務平台。

我們的核心實體市場義烏小商品城是包括國際商貿城一區至五區、全球數貿中心、篁園市場、國際生產資料市場及賓王市場在內的龐大市場集群。根據灼識諮詢的資料，按2025年的商品成交總額計，我們是全球最大的國際貿易綜合服務平台；按2025年的市場商戶數量計，我們亦是全球最大的小商品批發市場。截至2025年12月31日，市場可租賃面積超1.6百萬平方米，擁有約8萬個經營主體，匯聚26個大類、約2.1百萬種單品，構成了我們服務生態系統的核心，並成為我們整個平台流量及規模的根本來源。

憑藉我們的市場經營能力，我們已將服務延伸至貿易價值鏈。我們的業務現已涵蓋數字貿易服務、倉儲服務、貿易相關金融服務、國內及跨境貿易以及新零售業務，連同展覽及會議服務、酒店及配套餐飲服務，以及配套設施開發及銷售。該等業務共同支持整合式貿易生態系統的發展，整合線上及線下渠道，並促進貨物於國內及國際貿易流中的流通。

我們的總部位於浙江省義烏市，義烏被廣泛譽為世界「小商品之都」。義烏長期以來「以市興城」的發展模式，使當地產業政策與小商品市場的持續繁榮深度契合。作為義烏市場的建設與經營主體，我們不僅受益於該市穩定的貿易環境與獨特的政策支持，亦持續反哺並深度參與著區域的長期經濟發展。

歷年來，我們已在各項業務線均取得多項成就，詳細情況如下：

行業地位



全球最大
小商品批發市場⁽¹⁾



全球最大
國際貿易綜合服務平台⁽²⁾
連續36年领跑中國小商品
批發市場⁽²⁾



國內唯一
進口日用消費品正面清單
首批試點企業

經營規模



約160萬方
市場可租賃總面積⁽¹⁾



人民幣197.074億元
2025年營業收入
2023–2025年 CAGR 32.2%



人民幣42.157億元
2025年淨利潤
2023–2025年 CAGR 25.4%

供銷體系



約80,000
義烏中國小商品城商戶數



約560萬
Chinagoods註冊採購商數量



超28,000
「世界義烏」累計服務用戶
數量⁽³⁾

出海網絡



78個海外項目
包括海外分市場、倉庫、
展廳、展覽及Chinagoods⁽¹⁾



超3萬方
海外市場自營倉庫面積



超170個國家及地區
覆蓋義支付Yiwu Pay服務

附註：

- (1) 根據灼識諮詢的資料，按2025年的商戶總數計。
- (2) 根據灼識諮詢的資料，按2025年的商品交易總額計。
- (3) 截至2025年12月31日。

概 要

我們的商業模式

我們的業務體系由「商品展示交易生態、貿易服務生態、配套服務生態」三大核心業務板塊構成，通過降低貿易成本、縮短貿易鏈條、提升貿易效率，持續為全球小商品流通創造價值。上述三大業務板塊緊密協同、互為支撐，共同構建了線上線下一體化貿易服務閉環。

下圖說明我們的業務模式：



商品展示交易生態

我們的商品展示交易生態主要包括線下市場經營和商品銷售，是我們商業體系的基石。在市場經營端，我們採取「商位出租」模式，對義烏中國小商品城市場群進行統一經營管理，並以此為基礎提供運營服務，構建了穩定可靠的實體交易與展示中心。此外，依託實體市場所匯聚的海量源頭貨源與強大供應鏈資源，我們搭建了自營商品貿易體系，廣泛開展國內及跨境貿易，並運營新零售品牌「愛喜貓」全球好物集合店。通過直接參與貿易活動，我們進一步促進交易流通，並提升貿易生態系統的深度與效能。

貿易服務生態

我們的貿易服務生態主要包括線上服務平台、倉儲物流，以及貿易相關金融服務，是提升貿易效率的核心支撐。在交易撮合端，我們運營 *Chinagoods*，以貿易數據整合為核心，鏈接5萬家實體商鋪，作為我們實體市場的延伸，並精準對接線上線下渠道的供需雙方。在倉儲端，我們以自有物流園區為支點，整合國內環球義達供應鏈產業園、義

概 要

烏國際數字物流市場(一期)及義烏跨境電商物流園，以及西班牙與捷克共和國的海外倉，打造全程可視化的立體倉儲物流履約網絡，保障貨物運輸。在資金結算端，我們通過「義支付」、徵信及保理業務，為交易環節提供安全、便捷的支付、風控與融資支持，破解資金周轉難點。

配套服務生態

我們的配套服務生態主要包括會展服務、酒店及配套餐飲服務以及配套設施的開發及銷售，是完善客戶體驗、增強生態黏性的重要組成部分。我們主辦及承辦各類商貿展覽與博覽會，並運營一系列酒店、酒店式公寓及餐飲等配套服務設施，採取「展貿聯動」的經營策略，為全球客商提供涵蓋商貿洽談、住宿、餐飲及會議的一站式服務，創造更多商業機會與無縫的商貿體驗。此外，我們開發並銷售配套設施，包括與市場相關的設施及倉儲設施，以擴展商戶、貿易服務供應商及相關市場參與者的營運能力，進一步深化生態系統的黏著度，並支持我們綜合貿易平台的持續發展。

我們的全球化佈局

為順應中國商品出海的轉型趨勢，我們全面實施了「1+5+2+M」的品牌出海戰略體系：即以1個海外總部為核心樞紐、依託5大出海模式、聯合供應鏈與金融科技2大類服務商、廣泛鏈接「更多(『M』)」全球多元合作夥伴。

我們的市場機遇

憑借我們在全球小商品貿易網絡中的領先地位、豐富的品類覆蓋、全球化的佈局和完善的生態，我們有能力把握全球及中國國際貿易市場的新興機遇。

政策催化下的進出口貿易市場機遇

全球及中國貿易市場的持續增長，為我們提供了廣闊的市場機遇。根據灼識諮詢資料，2025年，中國國際貿易市場規模達到45.5萬億元，其中進口／出口額約為人民幣18.5萬億/27.0萬億元，預計2025-30(預測)複合年增長率為6.7%/6.3%。政府市場採購貿易模式的引入，通過簡化報關、檢驗及稅務相關流程，實質上降低合資格出口交易的程序門檻。同時，進口市場受益於消費需求和政策推動進入高速發展期。作為新一輪《浙江省義烏市深化國際貿易綜合改革總體方案》的先行試點企業，我們於2025年積極推動了進口日用消費品「正面清單」管理制度的全面落地。在此基礎上，憑借我們在出口與進口市場具備的雙重優勢，我們正致力於向「進出口融合」方向探索，即整合全球進口商品並銷售至全球各地，從單向貿易轉為多向融合。

數字貿易與人工智能驅動的履約效率革命

數字貿易正成為驅動全球貿易增長的重要引擎。根據灼識諮詢資料，按商品交易總額計，2025年中國國際貿易綜合服務平台行業市場規模為人民幣2.5萬億，預計到2030年達到人民幣3.9萬億，2025-2030(預測)複合年增長率達到9.7%。中國國際貿易的數字化程度持續提升，中國國際貿易的數字化率從2020年的16.0%提升至2025年的20.6%，並預計將進一步增長至2030年的26.1%。同時，人工智能(「AI」)正經歷快速發展和迭代，

概 要

傳統貿易環節正在被顛覆。我們走在AI创新的前列，我們打造了「世界義烏」大語言模型（「LLM」），將人工智能生成內容（「AIGC」）技術規模化應用於商貿場景。我們利用技術基礎設施賦能商戶，幫助其降本增效、提升客戶黏性並提高收入，並最終反哺為平台生態的繁榮和收入提升。

出海及新興市場發展紅利

全球區域經貿合作的日益緊密正在優化消費品的貿易流向。受益於《區域全面經濟夥伴關係協定》(RCEP)成員國間的關稅減讓與貿易便利化措施，中國小商品在新興市場的競爭力日益凸顯。隨著歐洲、拉美及東盟等市場消費需求的持續釋放，我們正加速將國內的實體供應鏈優勢轉化為區域市場的交易規模，構建一個鏈接內外的跨境貿易生態。通過海外採購商近距離接觸義烏生態，讓義烏品牌效應深度全面滲透全球市場，在海外市場整體需求增長的基礎上挖掘屬於我們的額外增量。

我們的財務表現

於往績記錄期間，我們在保持行業領先規模的同時持續實現強勁的財務表現。我們的收入由2023年的人民幣11,280.8百萬元增長37.2%至2024年的人民幣15,474.9百萬元，並於2025年進一步增長27.4%至人民幣19,707.4百萬元，2023年至2025年的複合年增長率為32.2%。我們於2023年、2024年及2025年的淨利潤分別為人民幣2,681.4百萬元、人民幣3,078.2百萬元及人民幣4,215.7百萬元，2023年至2025年的複合年增長率為25.4%。於往績記錄期間，我們在各年度的淨利潤率均保持在19%以上。

請參閱「業務一概覽」。

我們的優勢

我們相信以下競爭優勢有助於我們的成功，並為我們的持續增長奠定基礎：(i)全球領先的小商品交易基礎設施運營商，構築堅實實體經營壁壘；(ii)圍繞實體經營主業，構建難以複製的綜合貿易服務平台；(iii)覆蓋業務、貨物與資金流的數字化護城河；(iv)國家級貿易改革的先行者，擔任中國小商品全球化的核心載體；(v)依託義烏產業集聚與營商環境，構築核心平台競爭壁壘；及(vi)遠見卓識的管理團隊，市場化的人才團隊，同時肩負社會責任。請參閱「業務—我們的優勢」。

我們的戰略

我們計劃透過實施以下策略鞏固我們之市場地位：(i)升級現代化商貿基礎設施，完善國際化貿易履約網絡；(ii)通過與不同行業的市場參與者合作建立產業生態系統；(iii)通推進技術創新落地，引領數字貿易升級；及(iv)提升我們的企業管治及組織敏捷性。請參閱「業務—我們的戰略」。

我們的業務

我們是以義烏中國小商品城的經營為核心的國際貿易綜合服務商，根據灼識諮詢的資料，按2025年的商戶數量計，義烏中國小商品城是全球最大的小商品批發市場。憑藉義烏經過數十年發展所形成的廣泛實體貿易基礎設施及全球商戶網絡，我們已建立一個綜合業務生態系統，為全球商戶及買家提供便利的小商品交易展示、貿易及履約服務。我們的業務分為：(i)市場經營；(ii)貿易服務；(iii)商品銷售；(iv)配套服務及(v)配套設施開發及銷售。

概 要

於往績記錄期間，我們已實現快速增長。下表載列於所示期間我們按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2024年		2025年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
市場經營	3,035,052	26.9	4,529,522	29.3	5,255,112	26.7
貿易服務	469,501	4.2	547,302	3.5	1,305,019	6.6
—數字貿易服務	337,059	3.0	405,078	2.6	1,075,665	5.5
—倉儲及物流服務	47,252	0.4	46,273	0.3	111,567	0.6
—貿易相關金融服務	85,190	0.8	95,951	0.6	117,787	0.5
商品銷售	6,791,567	60.2	9,257,235	59.8	9,984,021	50.7
配套服務	466,621	4.1	448,389	2.9	543,029	2.8
—展覽及會議服務	168,245	1.5	150,262	1.0	218,956	1.1
—酒店服務	291,242	2.6	257,751	1.7	282,314	1.4
—配套餐飲服務	7,134	0.0	40,376	0.2	41,759	0.3
配套設施開發及銷售	39,296	0.3	2,752	0.0	1,950,258	9.9
其他 ⁽¹⁾	478,742	4.3	689,684	4.5	669,997	3.3
合計	11,280,779	100.0	15,474,884	100.0	19,707,436	100.0

附註：

(1) 其他主要包括來自投資物業的租金收入及其他收入。

市場經營

市場經營是我們交易生態系統的基石，亦是支持我們境內及跨境業務活動的主要實體基礎設施。我們經營及管理一個統稱為義烏中國小商品城的規模宏大實體市場集群。該等市場作為小商品的綜合交易樞紐，使商家及買家能夠在集中且規範的交易環境下進行產品展示、採購及交易。截至2025年12月31日，我們的市場擁有可出租總面積達1.6百萬平方米，容納約80,000名商戶，提供涵蓋26個主要行業類別的超過2.1百萬個SKU。

我們的市場組合包括國際商貿城一至五區、全球數貿中心、篁園市場、國際生產資料市場及賓王市場，該等市場均根據產業集群模式發展，旨在提高採購效率及交易活躍度。於往績記錄期間，攤位數目由截至2023年12月31日的60,398個增加至截至2025年12月31日的66,642個，而商戶數量於同期由73,758名增加至79,528名。

貿易服務

我們的貿易服務主要包括(i)透過平台(包括Chinagoods及其他形式的貿易服務)提供的數字貿易服務，該等平台作為我們實體市場的線上延伸，使商戶能夠展示產品、聯繫買家並產生貿易線索；(ii)倉儲服務，為我們實體市場的商戶提供集中存儲、處理和交付支持，並為國內及跨境貿易提供協調的訂單履行；及(iii)貿易相關金融服務，包括為商戶提供的支付、徵信及保理服務，共同為交易結算及貿易活動的完成提供便利。

數字貿易服務

Chinagoods為我們的主要專有數字貿易服務平台，主要作為我們實體市場的線上延伸，為B2B參與者提供服務。Chinagoods使商戶能夠展示產品、聯繫買家並產生貿易線索及查詢。通過Chinagoods，我們促進線上註冊商戶及買家之間的交易，以及將線上流

概 要

量轉化為線下採購、驗貨及交易機會。截至2023年、2024年及2025年12月31日，我們於Chinagoods上分別擁有約4.0百萬、5.0百萬及5.6百萬個註冊買家。截至2025年12月31日，Chinagoods上擁有約17.0百萬個SKU。

倉儲服務

我們提供整合式倉儲服務，支持備貨備庫及訂單履行，實現貿易執行鏈條的高效協調。我們的倉儲服務包括(i)標準倉儲服務及(ii)增值倉儲服務。我們在遍佈國內外的五個倉庫及產業園區提供標準倉儲服務，主要包括大宗貨物的儲存及租賃服務。此外，我們提供增值倉儲服務，旨在滿足商家短週期或即時性的庫存周轉需求。我們的增值倉儲服務亦包括分揀、貼標、裝卸等配套服務，使商家能夠靈活存取貨物、促進貨物流通及管理營運成本。

貿易相關金融服務

- **支付解決方案—義支付。**我們透過我們的支付解決方案義支付支持商戶的貿易結算需求。受中國人民銀行（「中國人民銀行」）及國家外匯管理局監管，我們主要向實體市場及Chinagoods等數字服務平台上的商戶提供跨境支付服務。此外，我們為實體市場內的商戶提供境內支付服務，並正在探索開展數字人民幣業務。於2023年、2024年及2025年，經由義支付處理的跨境支付交易總額分別達人民幣83億元、人民幣278億元及人民幣437億元。截至2025年12月31日，義支付已為25,227名客戶提供跨境支付服務。
- **徵信服務。**作為一家於中國人民銀行浙江省分行備案的徵信機構，我們主要向金融機構提供(i)信用報告及(ii)企業基礎信用資料。我們基於政府來源的數據提供服務。我們對該等數據進行處理與分析，形成信用評估，通過標準化信用報告、數據接口及系統模塊提供予金融機構，以支持其對小微企業的信貸審批及風險管理流程。在服務過程中，我們不從事借貸活動，亦不承擔涉及信用信息之金融交易中的信用風險。
- **保理服務。**我們的保理業務透過向商戶購買因真實及合法基礎交易而產生的合資格應收賬款，為商戶提供短期貿易融資解決方案。透過此等安排，我們協助商戶加快現金轉換速度、提升營運資金效率，同時促使我們貿易生態系統內的交易流程更加順暢。於2023年、2024年及2025年，我們已分別為163位、176位及158位商戶提供服務。

商品銷售

我們的商品銷售業務涉及通過以主理人身份進行的貿易及零售活動銷售精選產品。我們主要透過兩個渠道進行商品銷售：(i)國內及跨境貿易及(ii)自有品牌愛喜貓下的新零售業務。透過此等活動，我們將自身的角色從市場營運者延伸至貿易價值鏈的參與者，從而以更具規模化及高效協同的方式執行交易，同時進一步提升我們生態系統內商品的流通與價值實現。

- **國內及跨境貿易。**我們通過整合境內外採購及銷售開展貿易活動，將市場洞察轉化為具體可行的渠道擴張及更強的供需匹配，從而支持市場增長，並鞏固我們在貿易價值鏈中的地位。就我們的國內貿易業務而言，我們主要從事大宗農產品貿易。於我們的進口貿易業務中，我們向海外供應商採購產品，並將該等

概 要

產品轉售予中國境內的國內貿易夥伴。於出口貿易方面，我們向國內製造商及市場商戶採購產品，並將其轉售予海外貿易夥伴。截至2023年、2024年及2025年12月31日，我們貿易夥伴的數量分別為280、361及473。

- **新零售業務—愛喜貓。**作為我們將義烏中國小商品城生態系統擴展至面向消費者的分銷渠道策略的一部分，我們經營愛喜貓作為我們主要針對終端消費者的自有新零售品牌。愛喜貓提供一系列精選進口消費品及採購自義烏及其他供應鏈的精選國產產品。截至2025年12月31日，愛喜貓產品組合包含逾20,000個SKU，涵蓋六大主要類別。愛喜貓由需求驅動，並主要服務終端消費者。我們採取協調的線上線下（「O2O」）渠道管理方法，以確保我們的線上及線下銷售渠道在品牌定位、定價紀律、產品標準及消費者體驗方面保持一致。我們的線下網絡由合作方營運門店及直營門店組成。線上銷售透過我們的微信小程序進行，作為O2O模式的一部分，並在與我們線下零售業務相同的集中營運框架下進行管理。

配套服務

- **展覽及會議服務。**我們策劃及組織境內外展覽；並經營及管理義烏國際博覽中心，該中心為我們的展覽場館，總建築面積約為28.46萬平方米。此外，我們提供展覽相關配套服務，包括參展商招攬及現場展覽管理。
- **酒店及服務式公寓。**我們營運的酒店組合包括十家酒店及服務式公寓。我們的酒店迎合不同客戶群體及旅行目的，而我們的服務式公寓主要為貿易行業從業者提供長期住宿。該物業組合共同支持及補充周邊的商業及辦公生態系統。我們的酒店及服務式公寓提供住宿、餐飲、會議及休閒服務等一體化服務，收入主要來自客房銷售、餐飲服務、商品銷售及會議場地租賃。截至最後實際可行日期，(i)我們自行管理八家酒店及服務式公寓；及(ii)受第三方物業擁有人委託管理兩家酒店。
- **市場餐飲配套服務。**我們透過指尖食堂及銀都咖啡門店，為實體市場及辦公室的員工、商戶及訪客提供輔助餐飲服務。截至最後實際可行日期，我們分別經營17家指尖食堂及六家自營銀都咖啡門店。

配套設施開發及銷售

我們的配套物業開發及銷售項目主要旨在透過為商戶、貿易服務供應商及相關市場參與者提供功能空間，以支持及增強我們的綜合貿易生態系統。於往績記錄期間，我們經營三個項目，即全球數貿中心、義烏跨境電商物流園(S3)及海城市場。

請參閱「業務—我們的業務」。

研發及IT基礎設施

信息科技及數字能力是我們業務經營的重要支撐，為推動持續創新及可規模化增長奠定堅實基礎。透過信息技術開發及系統迭代的不斷進步，我們將複雜貿易場景中固有的業務規則、流程要求及協調關係，轉化為可執行、可追溯且具擴展性的系統能力。該等能力確保了關鍵階段的高效穩定運行，包括客戶接入、商戶入駐及管理、線上貿易賦

概 要

能、訂單及履約協調、結算及付款處理以及風險控制。於往績記錄期間，我們於2023年、2024年及2025年的研發開支分別為人民幣21.7百萬元、人民幣23.2百萬元及人民幣40.7百萬元。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何對我們的業務經營造成重大不利影響的信息科技系統故障或中斷。

請參閱「業務—研發及IT基礎設施」。

我們的客戶

我們的主要客戶主要包括我們生態系統內的商戶、買家及貿易伙伴。我們於往績記錄期間各年度來自五大客戶的收入分別為人民幣4,167.7百萬元、人民幣5,957.6百萬元及人民幣5,581.2百萬元，分別佔我們收入總額的36.9%、38.5%及28.3%。同年，我們於往績記錄期間各年度來自單一最大客戶的收入分別為人民幣1,799.5百萬元、人民幣1,580.5百萬元及人民幣1,767.9百萬元，分別佔我們收入總額的16.0%、10.2%及9.0%。

請參閱「業務—我們的客戶」。

我們的供應商

我們的主要供應商主要包括商品貿易商、物業管理公司及服務供應商、雲服務及數據服務供應商、製造商及建築承包商。於往績記錄期間各年度，我們向五大供應商作出的採購額分別為人民幣2,222.4百萬元、人民幣3,210.7百萬元及人民幣3,206.6百萬元，分別佔我們採購總額的29.1%、29.2%及25.9%。同年，我們於往績記錄期間內各年度自最大供應商的採購額分別為人民幣831.3百萬元、人民幣1,006.4百萬元及人民幣1,010.2百萬元，分別佔我們採購總額的10.9%、9.1%及8.1%。

請參閱「業務—我們的供應商」。

競爭

我們於國際貿易綜合服務平台行業經營。根據灼識諮詢的資料，該行業仍然相對分散，按2025年的商品交易總額計算，前五大參與者分別佔全球市場約12.2%及中國市場約29.7%。根據灼識諮詢的資料，按2025年的商品交易總額計算，我們在全球及中國的國際貿易綜合服務平台中均排名第一，市場份額分別約為4.6%及13.0%。另據同一資料來源，按2025年的商家總數計算，我們亦經營全球及中國最大的小商品批發市場。憑藉我們一體化的服務生態系統及以合規為導向的營運能力，我們旨在進一步鞏固在行業中的領先地位。

請參閱「行業概覽」。

法律訴訟及合規

法律訴訟

截至最後實際可行日期，我們涉及一宗重大未決訴訟，該訴訟涉及由我們的承包商就據稱在協定工作範圍外產生的額外建築成本及相關開支而發起的合同糾紛。基於「業務—法律訴訟及合規—法律訴訟」所指明的理由，我們的董事認為，該法律訴訟的結果將不會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

概 要

除上文所述者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未且並非任何重大法律、仲裁或行政訴訟的一方，且我們並不知悉有任何針對我們或我們董事的未決或可能提起的法律、仲裁或行政訴訟，該等訴訟可能個別或共同對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

合規

我們須遵守中國多個監管機構（包括中國人民銀行及其各自的地方派出機構及辦事處）所頒佈的多項監管規定及指引。於往績記錄期間，中國人民銀行浙江省分行發現本公司存在若干違反中國相關法律法規的情況，並就與我們支付業務相關的事項處以行政處罰。請參閱「業務—法律訴訟及合規—合規」。

除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概未參與亦無涉及任何導致罰款、執法行動或其他處罰，且單獨或合計可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響的重大不合規事件。

歷史及財務資料摘要

下表載列摘錄自附錄一會計師報告的於往績記錄期間綜合財務資料的財務數據摘要。下文載列的綜合財務數據概要應與本文件中的綜合財務報表（包括相關附註）一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

綜合損益表項目選定項目

下表載列所示年度我們的綜合損益表概要：

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

概 要

綜合財務狀況表選定項目

下表載列我們截至所示日期的綜合資產負債表概要節選資料，該等資料摘錄自本文件附錄一所載經審核綜合財務報表。

	截至12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)		
非流動資產總額	29,626,431	29,434,484	29,546,362
流動資產總額	<u>6,592,516</u>	<u>9,733,977</u>	<u>14,859,074</u>
資產總額	<u>36,218,947</u>	<u>39,168,461</u>	<u>44,405,436</u>
非流動負債總額	4,782,561	1,026,841	8,333,855
流動負債總額	<u>13,732,448</u>	<u>17,569,160</u>	<u>13,042,890</u>
總負債	<u>18,515,009</u>	<u>18,596,001</u>	<u>21,376,745</u>
流動(負債)／資產淨額	(7,139,932)	(7,835,183)	1,816,184
資產淨值	<u>17,703,938</u>	<u>20,572,460</u>	<u>23,028,691</u>

我們的流動負債淨額由截至2023年12月31日的人民幣7,139.9百萬元增加9.7%至截至2024年12月31日的人民幣7,835.2百萬元，主要由於(i)借款增加人民幣2,012.0百萬元及(ii)合約負債增加人民幣1,493.1百萬元，並部分被現金及現金等價物增加人民幣2,618.2百萬元所抵銷。

我們截至2024年12月31日的流動負債淨額人民幣7,835.2百萬元轉為截至2025年12月31日的流動資產淨額人民幣1,816.2百萬元，主要由於(i)借款減少人民幣6,716.4百萬元；(ii)受限制現金及定期存款增加人民幣2,520.3百萬元；及(iii)理財產品增加人民幣1,385.1百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣1,532.8百萬元；(ii)現金及現金等價物減少人民幣1,243.5百萬元；及(iii)貿易應付款項增加人民幣526.2百萬元所抵銷。

我們的資產淨值由截至2023年12月31日的人民幣17,703.9百萬元增加16.2%至截至2024年12月31日的人民幣20,572.5百萬元，主要由於年度利潤為人民幣3,078.2百萬元，請參閱「財務資料—經營業績的年度比較—截至2024年12月31日止年度與截至2023年12月31日止年度比較」，部分被宣派股息人民幣1,096.6百萬元所抵銷。

我們的資產淨值由截至2024年12月31日的人民幣20,572.5百萬元增加11.9%至截至2025年12月31日的人民幣23,028.7百萬元，主要由於年度利潤為人民幣4,215.7百萬元，請參閱「財務資料—經營業績的年度比較—截至2025年12月31日止年度與截至2024年12月31日止年度比較」，部分被宣派股息人民幣1,809.6百萬元所抵銷。

概 要

綜合現金流量表選定項目

下表載列所示年度的現金流量概要：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)		
經營活動產生之現金流量淨額	1,783,547	4,461,554	10,556,949
經營活動(所用)／產生之現金流量淨額	(1,313,482)	1,252,591	(5,677,192)
融資活動產生／(所用)之現金流量淨額	460,484	(3,095,033)	(6,105,628)
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)
年末現金及現金等價物	2,910,179	5,528,369	4,284,850

主要財務比率

下表載列於所示年度或截至所示日期我們的主要財務比率：

	截至／截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
毛利率(%)	26.4	31.2	31.4
淨利潤率(%)	23.8	19.9	21.4
股本回報率(%)	16.2	16.1	19.3
資本負債比率(%)	52.9	37.1	15.2

有關上述財務比率的計算方法，請參閱「財務資料—主要財務比率」。

風險因素

我們面臨的風險包括「風險因素」一節所載的風險。由於不同投資者在判斷風險的重要性時可能有不同理解及標準，故在決定投資我們的股份前，閣下應閱讀「風險因素」一節全文。我們面臨的部分主要風險包括：(i)行業動態的變化(包括消費者偏好的轉變、新市場參與者的加入及國際貿易行業公共政策的變動)可能會加劇競爭、放緩我們的增長並對我們的盈利能力產生重大不利影響；(ii)我們的業務部分依賴我們實體市場的活力及交易量。市場活動的任何低迷、交易量的下降、貿易鏈的去中介化，或該等市場被替代交易渠道削弱或取代，均可能對我們的經營業績產生不利影響；(iii)我們的業務可持續性部分取決於維持與現有商戶的關係，以及在我們的市場吸引新商戶。商戶組成的任何重大變動或商戶流失，均可能對我們的業務產生不利影響；(iv)我們對市場維護、升級或擴張的投資未必能成功開展或達到預期效果；及(v)我們的業務受廣泛且不斷演變的監管要求約束，任何未能遵守不斷演變的法律、法規或牌照要求的行為，均可能對我們的業務產生不利影響。

請參閱「風險因素」。

概 要

我們的控股股東

截至最後實際可行日期，小商品城控股直接控制本公司已發行股本總額約56.37%。小商品城控股為市場發展集團的全資附屬公司。據此，小商品城控股及市場發展集團為我們的控股股東。

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，控股股東將繼續控制本公司已發行股本總額的[編纂]%以上，並於[編纂]後繼續為我們的控股股東。有關詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構—公司架構」。

本公司已與我們的控股股東及／或其各自的聯繫人訂立若干持續關連交易股東。詳情請參閱「關連交易」。

[編纂]

[編纂]

[編纂]指就[編纂]所產生的專業費用、[編纂]及其他費用。我們估計，我們的[編纂]將約為人民幣[編纂]元(假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]的中位數)及[編纂]未獲行使)，佔[編纂][編纂]總額(按[編纂]指示性[編纂]的中位數計算並假設[編纂]未獲行使)的[編纂]。於往績記錄期間，我們並無就[編纂]產生任何[編纂]。董事預計該等[編纂]不會對我們2026年年的經營業績產生重大影響。按性質劃分，我們的[編纂]包括(i)[編纂]約人民幣[編纂]元，及(ii)[編纂]相關[編纂]約人民幣[編纂]元，其中包括法律顧問及申報會計師費用及[編纂]約人民幣[編纂]元，以及其他費用及[編纂]約人民幣[編纂]元。

概 要

未來計劃及[編纂]用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即所示[編纂]範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數)，經扣除[編纂]的[編纂]、費用及其他估計[編纂]後，並假設[編纂]未獲行使，我們估計將自[編纂]收取的[編纂]淨額約為[編纂]港元。為配合我們的戰略，我們擬將[編纂][編纂]用於以下用途：

- [編纂]淨額中約[編纂]，或約[編纂]港元，將用於支持我們的海外綜合業務擴張。
- [編纂]淨額中約[編纂]，或約[編纂]港元，將用於全球數貿中心的開發、建造及推廣。
- [編纂]淨額中約[編纂]，或約[編纂]港元，將用於獲取義支付的海外金融及支付牌照，以及系統性地強化我們的跨境金融服務能力。
- [編纂]淨額中約[編纂]，或約[編纂]港元，將用於Chinagoods平台的技術、系統升級、研發及底層系統架構的優化。
- [編纂]淨額中約[編纂]，或約[編纂]港元，將用作營運資金及一般企業用途。

請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

股息和股息政策

宣派及派付任何股息以及股息金額均受限於我們的現有組織章程細則，並將遵守於[編纂]後生效的組織章程細則以及相關中國法律。於2023年、2024年及2025年，我們分別派付股息人民幣356.6百萬元、人民幣1,096.6百萬元及人民幣1,809.6百萬元。

根據我們的現有組織章程細則，我們可透過現金、股份或現金與股份相結合的方式分配利潤，且在滿足相關條件及派付不會影響我們持續經營能力的情況下，我們通常會優先考慮現金股息。董事會將在考慮我們的經營業績、財務狀況、現金流量、資金需求及當時其他相關因素後，決定任何股息的金額及時間。具體而言，最低現金股息比率通常不得低於(i)若我們處於成熟階段且無重大資本開支安排，則為80%；(ii)若我們處於成熟階段且有重大資本開支安排，則為40%；或(iii)若我們處於成長階段且有重大資本開支安排，則為20%。此外，就任何公開發售新股、發行可轉換公司債券或供股而言，我們須以現金方式累計分派不少於最近三個財政年度平均可分配利潤的30%。除以上所述者外，我們目前並無任何正式股息政策，亦無任何固定股息派付比率。

概 要

我們的A股在上海證券交易所上市

自2002年5月起，本公司已於上海證券交易所主板上市。我們的董事確認，且我們的中國法律顧問認為，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無在任何重大方面存在嚴重違反上海證券交易所規則及中國其他適用證券法律及法規的情況，且就董事作出一切合理查詢後所知，概無任何有關我們在上海證券交易所合規記錄的重大事項須提請[編纂]注意。

根據聯席保薦人進行的獨立盡職調查，聯席保薦人並未注意到任何事宜會令其對董事就本公司於上海證券交易所的合規記錄所作確認表示異議。

近期發展且無重大不利變動

於A股股東週年大會資料中刊發2026年度財務預算報告

於2026年4月24日，根據《上海證券交易所股票上市規則》及本公司《公司章程》，我們刊發了關於2025年年度股東大會會議資料的公告。除其他議案外，該公告包括我們的《2026年度財務預算報告》，該報告已提交股東大會審議批准。

該等預算財務資料未經本公司核數師及申報會計師審核或審閱，[編纂]不應過度依賴該等資料提供與經審核或審閱資料相同質量的資料。因此，該等預算財務資料不應被視為我們於任何未來期間的實際財務狀況、經營業績或業績的指標。建議[編纂]參閱本文件的最終版本，並在利用該等資料評估我們的財務狀況及經營業績時審慎行事，且不應過度依賴該等資料。

無重大不利變動

自2025年12月31日以來，我們的業務營運及發展保持增長。截至2026年3月31日止的三個月，我們的收入較2025年同期有所增長，主要歸因於市場經營以及配套設施開發及銷售所帶來的收入增加。

董事確認，自2025年12月31日（即我們最近期經審計財務報表的日期）以來概無重大不利變動，且自2025年12月31日以來亦無發生任何會對本文件附錄一會計師報告所載資料有重大影響的事件。

概 要

美國制裁及出口管制的影響

與受美國出口管制實體的業務活動

於往績記錄期間，我們曾向一家自2019年5月21日起被工業與安全局列入實體清單的供應商（「**實體清單供應商**」）採購若干廣告服務。由於該指定，在未取得工業與安全局許可證的情況下，向實體清單供應商提供受《出口管理條例》管轄的物項通常受到限制，且許可證申請適用推定拒絕的審查政策。根據我們國際制裁法律顧問的意見，鑑於與實體清單供應商的交易(i)僅以人民幣結算，及(ii)涉及採購不屬於受《出口管理條例》管轄物項的服務，該等交易並不代表違反適用的美國出口管制法律。

與受國際制裁實體的業務活動

此外，就我們與海外客戶（包括位於下文討論的相關地區的客戶）的交易而言，我們的產品主要按FOB或EXW條款銷售，據此，產品的運輸由我們的客戶安排，運費由該等客戶承擔。在若干情況下，我們的客戶聘用了OFAC列入SDN清單的船隻及承運人（「**SDN船隻**」及「**SDN承運人**」）進行運輸。根據我們國際制裁法律顧問的意見，我們與該等SDN船隻及SDN承運人的間接業務活動(i)並不構成違反國際制裁，及(ii)該等活動導致對本集團或相關人士實施制裁的風險相當低。

於受國際制裁規限地區進行的業務活動

於往績記錄期間，我們向位於若干受國際制裁規限程度不一的司法管轄區（包括伊朗、敘利亞、巴爾幹半（尤其是阿爾巴尼亞及塞爾維亞）、白俄羅斯、布隆迪、中非共和國、剛果民主共和國、埃及、埃塞俄比亞、幾內亞、香港、伊拉克、黎巴嫩、利比亞、馬里、俄羅斯（克里米亞、盧甘斯克人民共和國／頓涅茨克人民共和國、扎波羅熱及赫爾松地區除外）、索馬里、突尼斯、土耳其、委內瑞拉及也門（「**相關地區**」）內的非受制裁客戶進行銷售並產生收益。向相關地區銷售的產品不受《出口管理條例》所規管。在相關地區中，伊朗及敘利亞受到美國全面經濟制裁，並被指定為全面受制裁國家。於2023年、2024年及2025年，向全面受制裁國家客戶銷售產生的收益分別為零、人民幣283.8千元及人民幣4.2百萬元，分別約佔我們同期總收益的零、零及0.02%。

根據國際制裁法律顧問的意見，我們在相關地區的活動(i)並不構成對國際制裁的技術性違反，以及(ii)該等活動導致對本集團及相關人士施加制裁的風險相當低。

請參閱「業務—美國制裁及出口管制影響」。

釋 義

在本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙及用語具有以下涵義。若干其他詞彙於本文件「技術詞彙」一節解釋。

「A股」	指	本公司發行的普通股，每股面值人民幣1.00元，以人民幣認購或入賬列為繳足，並於上海證券交易所上市買賣且以人民幣交易
「會計師報告」	指	本公司的會計師報告，其全文載於本文件附錄一
「聯屬人士」	指	直接或間接控制該指定人士、受該指定人士控制，或與該指定人士受直接或間接共同控制的任何其他人士
「會財局」	指	會計及財務匯報局
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2026年4月29日有條件採納、自[編纂]起生效並經不時修訂的組織章程細則，其概要載於本文件附錄六
「工業與安全局」	指	美國商務部工業與安全局
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放辦理正常銀行業務，且並非香港星期六、星期日或公眾假期的日子

[編纂]

「小商品城大數據」	指	義烏中國小商品城大數據有限公司，一家於2020年3月6日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「小商品城金控」	指	義烏中國小商品城金融控股有限公司，一家於2016年11月3日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

釋 義

「小商品城控股」	指	義烏中國小商品城控股集團有限公司(前稱義烏中國小商品城控股有限責任公司)，一家於2019年10月29日在中國成立的有限公司，為我們的控股股東之一
「小商品城進出口」	指	浙江義烏中國小商品城進出口有限公司，一家於2017年5月11日在中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本文件而言，且僅作地域參考，除文義另有所指外，本文件中凡提述「中國」之處，均不適用於香港、澳門特別行政區及台灣
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司條例」	指	《公司條例》(香港法例第622章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	浙江中國小商品城集團股份有限公司(前稱為浙江義烏中國小商品城股份有限公司)，一家於1993年12月28日在中國成立的股份有限公司，其A股已於上海證券交易所上市(股份代號：600415)
「公司法」或「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「受全面制裁的國家」	指	任何於往績記錄期間，根據相關司法權區的制裁相關法律或法規，受全面且廣泛的出口、進口、金融或投資禁運的國家或地區，包括古巴、伊朗、朝鮮、敘利亞、俄羅斯／烏克蘭的克里米亞地區、自稱的盧甘斯克人民共和國(LPR)及頓涅茨克人民共和國(DPR)地區，以及札波羅熱和赫爾松地區
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，且除文義另有所指外，指小商品城控股及市場發展集團，進一步詳情載於本文件「與我們控股股東的關係」一節。

釋 義

「受國際制裁的國家」	指	任何根據相關司法權區的制裁相關法律或法規，受全面禁運或較有限的出口、進口、金融或投資限制的國家或地區
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「中國結算(香港)」	指	中國證券登記結算(香港)有限公司
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「《出口管理條例》」	指	《美國出口管理條例》，《聯邦法規彙編》第15編第730至774部分
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改。

[編纂]

「極端情況」	指	香港任何政府機關因超強颱風或其他大規模自然災害，宣佈出現嚴重影響在職人士復工能力或在一段長時間內引起安全憂慮的「極端情況」

[編纂]

「國內生產總值」	指	國內生產總值

[編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司(或視文義所指，本公司及其任何一間或多間附屬公司)
「新上市申請人指南」或「指南」	指	香港聯交所頒佈的新上市申請人指南(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

釋 義

「H股」 指 本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的境外[編纂]外資股，將以港元[編纂]及[編纂]，並將於香港聯交所[編纂]

[編纂]

「港元」 指 港元及港仙，香港法定貨幣

[編纂]

「香港」 指 中華人民共和國香港特別行政區

「香港上市規則」或
「上市規則」 指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）

[編纂]

「香港聯交所」或
「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司，香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司

釋 義

[編纂]

「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，包括國際會計準則理事會頒佈的準則、修訂及詮釋，以及國際會計準則委員會發出的國際會計準則及詮釋
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（具有上市規則賦予該詞的涵義）的任何實體或人士

[編纂]

釋 義

「快捷通」	指	快捷通支付服務有限公司，一間於2012年7月11日於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2026年5月22日，即為確定本文件刊發前所載若干資料的最後實際可行日期
「[編纂]」	指	H股在香港聯交所主板[編纂]
「上市委員會」	指	香港聯交所上市委員會

[編纂]

「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所營運的股票市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「市場發展集團」	指	義烏市市場發展集團有限公司，一家於1993年6月27日在中國成立的有限公司，為我們的控股股東之一
「外國資產控制辦公室」	指	美國財政部外國資產控制辦公室

[編纂]

釋 義

[編纂]

「中國政府機構」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國法律顧問」	指	國浩律師(杭州)事務所，本公司的中國法律顧問

[編纂]

「省」	指	中國的省份，或(倘文義規定)省級自治區或中國中央政府直接管轄的直轄市
「S規例」	指	美國證券法S規例
「相關司法權區」	指	任何與本公司有關且設有制裁相關法律或法規的司法權區，該等法律或法規限制(包括但不限於)其國民及／或於該司法權區註冊成立或設有據點的實體，不得直接或間接向受該等法律或法規針對的特定國家、政府、個人或實體提供資產或服務，或與其進行其他交易。就本文件而言，相關司法權區包括美國、歐盟、英國、聯合國及澳大利亞
「相關人士」	指	本公司連同其投資者及股東，以及可能直接或間接參與批准其股份上市、交易、結算及交收之人士，包括聯交所及其相關集團公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「中國證券業協會」	指	中國證券業協會
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「受制裁人士」	指	列入外國資產控制辦公室《特別指定國民及被封鎖人士名單》(「SDN」)或由美國、歐盟、英國、聯合國或澳大利亞維護之其他受限制方名單上的若干人士及實體
「受制裁目標」	指	(i)被列入根據相關司法權區的制裁相關法律或法規所發佈的任何受制裁個人或實體名單中；(ii)屬於受全面制裁的國家之政府，或由該政府擁有或控制；或(iii)因與(i)或(ii)所述之個人或實體存在所有權、控制權或代理關係，而成為相關司法權區法律或法規所制裁之對象的任何個人或實體
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「可受次級制裁的行為」	指	即使本公司並非在該相關司法權區註冊成立或設有據點，且與該相關司法權區並無其他任何關聯，本公司進行的若干活動仍可能導致相關司法權區對相關人士實施制裁(包括將其列為受制裁目標或施加罰則)
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改。
「證券法」	指	中華人民共和國證券法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「上海證券交易所」	指	上海證券交易所
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括A股及H股。
「股東」	指	股份持有人
「深圳證券交易所」	指	深圳證券交易所

釋 義

「聯席保薦人」	指	本文件「董事及參與[編纂]的各方」一節所列的聯席保薦人
		[編纂]
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「往績記錄期間」	指	截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)及據此頒佈的規則及規例
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、其屬地及受其司法管轄的所有地區
		[編纂]
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「義烏中國小商品城」	指	我們不時營運及管理的義烏市場。截至最後實際可行日期，該等市場包括國際商貿城一至五區(含二區東市場)、全球數貿中心、篁園市場、國際生產資料市場及賓王市場。
「義烏國資委」	指	義烏市人民政府國有資產監督管理辦公室
「義烏國有資本」	指	義烏市國有資本運營有限公司，一家於2013年12月30日在中國成立的國有企業，而該公司則由義烏市國資委擁有85.56%的股權
「智捷元港」	指	我們的一間聯營公司，專門從事國際供應鏈技術及物流服務
「%」	指	百分比

釋 義

在本文件中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「核心關連人士」、「關連交易」及「主要股東」等詞彙具有香港上市規則賦予該等詞彙的涵義。

本文件所載的若干金額及百分比數字已約整。因此，若干表格內所示之總計數字可能並非其上數字之算術總和。任何圖表所顯示總額與所列數額總和如有任何差異，乃因約整所致。

為方便參閱，在中國成立的公司或實體、法律或法規的名稱已於本文件內以中英雙語列示，如有任何歧義，概以中文版本為準。

技術詞彙表

本技術詞彙表載有本文件所用有關本集團及其業務的若干詞彙釋義。該等詞彙的涵義未必與其標準行業涵義或用法一致。

「反洗錢」	指	一套用於監控、識別及標記潛在可疑交易以供監管審查及報告的系統
「AI」	指	人工智能
「AIGC」	指	利用算法、大模型及深度學習等生成式AI技術自動創建、修改或輔助製作多種形式的數字內容
「公平交易」	指	獨立雙方之間按正常商業條款進行的交易
「保稅區」	指	海關監管區域，貨物可在該區域內儲存、加工或再出口而無需即時繳納進口關稅
「買斷基準」	指	一種交易模式，據此法定所有權及存貨風險於銷售完成時轉移至買方
「蠶食風險」	指	重疊的下游轉售商在相同或相似市場內對彼此銷售產生負面影響的風險
「Chinagoods」	指	我們的主要自營數字貿易服務平台，主要作為我們實體市場的線上延伸，為B2B參與者提供服務
「EXW」	指	工廠交貨，一種賣方在指定地點交付產品的裝運安排
「FOB」	指	船上交貨，指明貨物的風險及責任從賣方轉移至買方的時點
「生成式AI」	指	一種人工智能，透過識別海量數據集中的模式來創作新的原創內容
「建築面積」	指	即一幢建築物所有樓層的總封閉及有蓋樓面空間，自外牆外表面起計
「海城市場」	指	我們於2023年及2024年在中國遼寧擁有的一個零售實體市場
「產業集群」	指	提供相似或相關產品類別的商戶在指定市場區域內有組織的集結

技術詞彙表

「了解你的業務」	指	指核實企業客戶合法性、所有權及業務範圍的盡職審查流程
「了解你的客戶」	指	指核實客戶身份以防止欺詐、洗錢及其他非法活動的合規流程。
「可出租面積」	指	商業物業中可出租予租戶的總樓面面積，通常用於釐定租金及服務費
「LLM」	指	大語言模型，一種基於深度學習及轉換器架構的AI，經海量數據集訓練，以理解、總結、生成及預測人類語言及文本
「市場採購貿易方式」	指	一項中國海關監管制度，適用於通過指定市場集聚區進行的合資格出口交易，為規定價值閾值內的合資格貨物提供簡化的通關及稅務處理
「負面清單」	指	中國的一套監管框架，用以界定禁止或限制外資投資的行業
「線上線下」	指	一種線上到線下的貿易模式，將數字產品展示及貿易匹配與線下磋商、檢驗、履約及結算相結合
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中華人民共和國的中央銀行，成立於1948年12月1日
「有追索權基準」	指	一種財務安排，據此，倘借款人違約，其須承擔個人責任，允許貸款人沒收已質押抵押品及額外個人資產，以收回未償還結餘
「國家外匯管理局」	指	一個負責管理中國大陸逾3兆美元外匯儲備、監管外匯市場活動，並監測收支的行政機構
「虛擬賬戶」	指	在持牌支付機構的主賬戶下開設的用於促進交易結算的子賬戶
「世界義烏」	指	本公司推出的由AI驅動的大型語言模型服務平台
「義支付」	指	本集團推出的支付解決方案

前 瞻 性 陳 述

本文件載有前瞻性陳述。本文件所載除歷史事實陳述以外的一切陳述，包括但不限於有關我們的未來財務狀況、我們的策略、計劃、宗旨、目的、目標及我們參與或正尋求參與的市場的未來發展的陳述，以及任何在其前、後包含或當中載有「相信」、「預期」、「估計」、「預測」、「旨在」、「有意」、「將會」、「或會」、「計劃」、「認為」、「預料」、「尋求」、「應該」、「可能」、「會」、「繼續」等詞語或類似表述或其否定詞的陳述，均為前瞻性陳述。此等前瞻性陳述涉及已知及未知風險、不確定性及其他因素，部分超出我們的控制範圍，可能引致我們的實際業績、表現或成就或行業業績與前瞻性陳述明示或暗示的任何未來業績、表現或成就有重大出入。該等前瞻性陳述乃根據對我們現行及未來業務策略及我們未來的經營環境所作多項假設而作出。可能導致我們的實際表現或成就與前瞻性陳述中所述者有重大差異的重要因素包括(其中包括)下列各項：

- 整體政治及經濟狀況，包括與中國相關者；
- 我們的業務前景以及我們成功實施業務計劃及策略的能力；
- 我們經營所在或擬擴張進入的行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們的財務狀況及表現；
- 我們的股息政策；
- 有關我們業務及業務計劃各方面的中國及其他相關司法權區的中央及地方政府的法律、規則及規例以及有關政府機關的規則、規例及政策的任何變更；
- 利率、外匯匯率、股價或其他費率或價格的變動或波幅，包括有關中國及我們經營所在的行業及市場的該等變動或波幅；
- 我們可能爭取的各項商機；及
- 資本市場的發展、全球經濟狀況的變動及全球金融市場的重大波動。

可能導致實際表現或成就有重大差異的其他因素包括但不限於本文件「風險因素」一節及其他章節所論述者。我們謹提醒閣下不宜過分依賴該等僅反映管理層截至本文件日期的意見的前瞻性陳述。我們並無義務因存在新資料、發生未來事件或其他理由而更新或修訂任何前瞻性陳述。鑒於該等風險、不確定因素及假設，本文件所討論的前瞻性事件未必會發生。本節所載警示聲明適用於本文件所載所有前瞻性陳述。

風 險 因 素

在[編纂]我們的H股前，閣下應審慎考慮本文件所載的所有資料，包括下文所述的風險及不確定因素。下文闡述我們認為屬重大的風險。任何下述風險均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。在任何該等情況下，我們H股的[編纂]均可能下跌，而閣下可能會損失所有或部分[編纂]。該等因素為或然因素，未必會發生，且我們現時無法就任何有關或然因素發生的可能性發表意見。除另有指明者外，所提供資料乃截至最後實際可行日期，而不會於本文件日期之後更新，並受限於本文件「前瞻性陳述」一節的警告聲明。

與我們的業務及行業有關的風險

行業動態的變化(包括消費者偏好的轉變、新市場參與者的加入及國際貿易行業公共政策的變動)可能會加劇競爭、放緩我們的增長並對我們的盈利能力產生重大不利影響。

我們經營業務所屬的國際貿易行業正面臨不斷的變化及加劇的競爭。我們的業務跨越國際貿易價值鏈的多個細分領域，包括市場經營、貿易服務、商品銷售、配套服務及配套設施開發及銷售。行業動態的變化，如採購及採買慣例的演變、消費者偏好的轉變、貿易活動數字化的日益普及、市場參與者之間的整合或新交易平台及服務供應商的出現，均可能改變競爭狀況，並降低我們現有產品或服務的吸引力或相關性。

尤其是，來自其他批發市場、網上交易平台、跨境電商渠道及綜合貿易服務供應商的競爭加劇，可能會使商家、買家或交易量從我們的生態系統流失。新競爭對手或現有競爭對手可能提供更低定價、更專業的服務、更強大的數字化能力或不同的商業模式，以更有效地滿足客戶需求。因此，我們可能面臨攤位租賃費率、服務費及利潤空間方面的壓力，或被要求增加對市場升級、數字化基礎設施、營銷及服務提升的投資，以維持我們的競爭地位，這可能會增加我們的經營成本並降低盈利能力。

此外，與國際貿易、市場監管、數字平台、跨境交易或相關行業有關的公共政策及監管優先事項的變動，可能會影響行業結構、准入門檻及經營條件。政策驅動的調整，包括貿易便利化措施、海關或外匯慣例或當地市場發展策略的變動，可能會影響我們市場及平台內的交易活動水平、商戶行為及投資決策。倘若我們無法有效適應此等變化，或競爭壓力加劇的速度快於預期，則我們的業務、財務狀況及增長前景可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們的業務部分依賴我們實體市場的活力及交易量。市場活動的任何低迷、交易量的下降、貿易鏈的去中介化，或該等市場被替代交易渠道削弱或取代，均可能對我們的經營業績產生不利影響。

我們的業務與義烏中國小商品城的整體貿易生態系統緊密相關，該生態系統由實體市場、商戶、買家及配套服務供應商組成的龐大網絡構成。該生態系統的活力，包括商戶參與程度、買家流量及交易量，直接影響透過我們市場進行的商業活動規模，進而影響對我們相關服務的需求。於往績記錄期間，我們絕大部分收入來自直接或間接市場經營及與該等實體市場運作緊密相關的貿易服務活動，分別佔我們2023年、2024年及2025年收入總額的31.1%、32.8%及33.3%。我們市場的吸引力或利用率如有任何下降（無論是由於買家採購行為的變化、商家參與度減少、影響貿易活動的宏觀經濟波動或現場交易活動的中斷），均可能導致交易量減少，並對我們的業務表現產生不利影響。市場活躍度或交易活動持續下降可能對我們的收入及經營業績產生重大不利影響。

此外，我們實體市場的吸引力與我們作為商品交易鏈中心樞紐的角色緊密相關，整合並連接了上游生產與下游採購（包括製造商、批發商及個人買家）。然而，替代交易渠道（尤其是數字平台、跨境電商及直接採購模式）的持續發展，可能導致傳統批發市場的去中介化。倘供應商及買家日後繞過實體市場並透過其他渠道進行交易，我們市場作為中央交易樞紐的角色可能會被削弱，進而可能減少流量、交易量及對相關服務的需求。為與其他交易渠道競爭，我們可能需要投入額外精力，以使商戶及產品結構多元化、提供更好的客戶服務並提高交易效率。倘未能持續增加我們實體市場的價值，可能會對我們的業務規模、收入及經營業績產生不利影響。

我們的業務可持續性部分取決於維持與現有商戶的關係，以及在我們的市場吸引新商戶。商戶組成的任何重大變動或商戶流失，均可能對我們的業務產生不利影響。

我們的商戶群組成、規模及質量直接影響我們市場內的交易活動水平，進而影響對我們服務的需求。因此，我們的業務建基於我們維持與現有商戶穩定關係以及持續吸引新商戶提供符合市場趨勢及偏好產品的能力。於往績記錄期間，我們市場的攤位數目由2023年12月31日的60,398個增加至2025年12月31日的66,642個，而我們市場的商戶數量由73,758名增加至79,528名。我們現有的商戶群提供約2.1百萬個SKU的廣泛且多元化的產品，形成了穩定的供應基礎，支持持續的買家流量及經常性交易活動。此外，隨著我們擴大市場，我們不斷引入擁有新產品類別的新商戶，以配合不斷演變的市場趨勢並吸引更廣泛的客戶群。例如，我們新開業的全球數貿中心匯聚了新興行業的商戶。我們商戶生態系統的可持續性取決於我們維持平衡且具活力的商戶組合之能力，包括保留現有

風 險 因 素

商戶，同時引入能提升產品多樣性及市場相關性的新商戶。然而，商戶留存及招攬受限於多種非本公司所能控制之因素，包括市場狀況變動、商戶經營之盈利能力、租金及經營成本，以及電商平台及直接面向消費者模式等替代銷售渠道之可用性。此外，我們的商戶組成可能會受行業趨勢、供應鏈穩定性、定價動態以及主要商戶業務規模或經營狀況變化的影響。商戶結構失衡，如過度集中於部分產品類別或優質商戶參與不足，可能會降低產品多樣性及市場吸引力，從而對買家流量及交易量產生不利影響。新引入的商戶或產品亦可能未能達到我們的預期，或未能遵守適用的質量或監管標準，進而可能導致聲譽風險及降低客戶信心。

由於市場狀況變化、競爭壓力或我們對租賃條款及准入標準的調整，我們亦可能面臨商戶流失。倘若我們無法及時更換流失的商戶，或倘若我們商戶群的整體質量惡化，我們的市場運營及表現可能會受到不利影響。

此外，若干商戶可將其攤位分租或轉讓予第三方。儘管該等安排須經我們審閱及批准，惟實際運營商在運營能力、產品質量及合規標準方面可能與原商戶有所不同。過度轉租或實際經營者頻繁變動可能會降低市場穩定性，並增加管理及合規成本，進而可能對我們的業務產生不利影響。

未能維持有效的商戶准入標準(包括與引入新型商戶有關的標準)，可能會削弱我們市場的吸引力並對我們的經營業績產生不利影響。

我們維持市場質量及競爭力的能力，取決於我們商戶准入及篩選流程的有效性。我們根據各項因素(包括與類別規劃及合規往績記錄以及過往表現評估保持一致。然而，該等評估涉及判斷，且內在受不確定因素影響。由於缺乏監督以及對維持現有標準的工作不足，我們現有商戶的資質可能會惡化。

隨著我們繼續擴大市場，並引入新的商戶類型及產品類別(包括與新興消費趨勢及新業務模式相關的類別)，我們在有效評估商戶適用性及維持一致的准入標準方面可能面臨更大挑戰。我們無法保證我們可及時調整准入標準、內部控制及風險管理措施，以應對與不斷演變的商戶概況或產品供應相關的新風險。未能有效管理商戶准入標準(包括篩選不足、標準執行不一致或准入後監控不足)，均可能導致引入未能滿足客戶預期、適用監管要求或市場規範的商戶或產品，進而降低買家信心、削弱市場吸引力並對交易活動產生不利影響。此外，新入駐的商戶表現可能不如預期，可能無法滿足適用的質量或合規要求，或者可能與我們預期的商戶組成及市場定位不符。倘新入駐商戶的表現低於預期，我們的市場對優質商戶及買家的吸引力可能會下降，且我們的客戶信心及聲譽可能會受到不利影響，進而可能對我們的經營業績產生不利影響。

風 險 因 素

我們市場上的商戶表現欠佳及涉及訴訟，可能會對我們的市場形象產生不利影響。

我們的市場擁有眾多商戶，其經營表現及聲譽共同影響我們市場的整體交易活動、產品供應及市場觀感。雖然我們向商戶提供實體攤位，但我們對商戶自身的表現控制有限。商戶表現受限於其自身的銷售及營銷努力、其與客戶的關係以及其產品的質量。商戶不時可能面臨運營困難、財務困境或業務中斷，這可能會影響其維持穩定產品供應、定價競爭力及服務質量的能力。商戶表現的任何惡化均可能減少交易活動、擾亂市場的正常運作或對買家體驗產生負面影響。

我們的商戶亦可能不時涉及與其客戶之間的訴訟、調查或糾紛，例如與產品質量或缺陷、物流安排、付款、涉嫌侵犯知識產權（包括銷售盜版、假冒或非法商品）、虛假或誤導性產品描述、售後服務及其他合約糾紛有關的事項，此不論該等事項是否與其在我們市場中的活動有關。我們撇清與個別商戶的行為或糾紛之關係的能力可能有限。與該等事項相關的負面宣傳可能會因關聯而損害我們市場的聲譽及公信力，即使我們並非該等法律程序的當事方。這可能導致我們市場的流量減少，降低商戶的參與度及整體交易量，並對我們的經營業績產生不利影響。

租金率、租賃佔用率或我們市場利用率的任何下降，或未能按商業上可接受的條款續訂租約，均可能對我們的收入、經營業績及現金流量產生重大不利影響。

我們從市場經營中產生的收入主要來自攤位租賃。因此，我們的財務表現直接受我們市場的租金率、出租率及整體利用率所影響。於往績記錄期間，我們攤位的平均出租率維持在95%以上。租金及出租率受多項因素影響，包括市場狀況、商戶的表現及盈利能力、來自其他批發市場及替代銷售渠道的競爭，以及消費者需求及行業趨勢的變化。對攤位空間的需求出現任何下降，無論由於商家參與度減少，抑或由於電商及直接採購渠道等替代平台的可用性增加，均可能導致租金面臨下行壓力或出租率下降。

我們按固定條款與商戶訂立合約。於現有租賃協議屆滿時，我們無法保證現有商戶將會續租，或以我們在商業上可接受的條款續租。在保留或更換現有商戶時，我們可能被要求提供租金優惠、接受較低的租金率、承擔額外的激勵成本或經歷空置期。任何長期的空置、空間利用不足或無法按優惠條款續租，均可能對我們的現金流量及盈利能力產生不利影響。

此外，我們的若干市場或新開發項目可能會出現低於預期的利用率，尤其是在初始爬坡、再開發與升級相關規劃期。倘若我們無法達到或維持預期的入住率及利用率，我們在市場開發及運營方面的投資回報可能會受到不利影響。上述任何因素均可能導致租金收入及經營槓桿降低，進而可能對我們的收入、經營業績及現金流量產生重大不利影響。

風 險 因 素

我們未必能維持准入費及數字平台基礎設施費收入，這可能對我們的整體收入增長及經營業績產生不利影響。

我們就新承租的簽約攤位收取准入費，該費用與攤位的重新引入及支持商戶初始營運該等攤位的後續市場服務相關。我們亦就進駐Chinagoods的新商戶收取數字平台基礎設施費。數字平台基礎設施費反映出為確保商戶順利進駐Chinagoods而需進行的前期組織工作及準備。儘管准入費及數字平台基礎設施費在歷史上於若干期間對我們的收入增長有所貢獻，惟該等收入本質上為偶發性，且在未來期間可能不會以相同水平再次產生，或根本不會再次產生。

我們作為收入產生的准入費金額取決於多項因素，包括：(i)新市場開發及擴張的步伐及規模；(ii)攤位重新配置、類別重組或市場佈局調整的頻率及範圍；(iii)潛在商戶對新分配攤位的需求水平；及(iv)我們根據適用規則及政策成功進行分配安排的能力。眾多該等因素受宏觀經濟狀況、行業及貿易動態、來自其他市場的競爭壓力，以及影響市場運作及資源配置的監管或政策發展變動所影響。此外，准入費通常於初步分配時收取，而相關攤位使用權續期時則無需繳納准入費。因此，隨著我們的市場趨於成熟，且在攤位分配轉向續期而非新分配或重新配置的範圍內，我們的准入費收入可能會下降。

我們作為收入產生的數字平台基礎設施費金額取決於多項因素，包括：(i)Chinagoods開發及擴張的步伐及規模；(ii)潛在及新進駐商戶的需求水平；及(iii)我們成功開發及並升級Chinagoods所提供服務的能力。眾多該等因素受宏觀經濟狀況、行業及貿易動態、來自其他貿易服務平台的競爭壓力，以及影響該等平台的監管或政策發展變動所影響。此外，數字平台基礎設施費通常於初步分配時收取，服務續期或到期時則無需繳納該費用。因此，隨著Chinagoods趨於成熟，且商戶轉向續期或退出而非進駐，我們的數字平台基礎設施服務費可能會下降。

倘若我們無法維持充足的新攤位分配或重新配置儲備以支持收取准入費並吸引商家註冊加入 Chinagoods，或倘若商戶需求減弱，我們的收入及經營業績可能會受到不利影響。此外，由於准入費及數字平台基礎設施費在若干期間可能佔分部收入較高比例，其收入的波動可能會增加我們各期間財務表現的波動性。准入費及數字平台基礎設施費收入的任何重大下降亦可能降低我們為市場及貿易服務平台升級、數字化方案及其他營運改進提供資金的能力，進而可能對我們市場的吸引力及競爭力產生不利影響。

我們對市場維護、升級或擴張的投資未必能成功開展或達到預期效果。

我們持續投資於現有市場的維護及升級，以強化基礎設施、優化佈局並提升整體客戶體驗。隨著我們的市場吸引更多境內外訪客，我們正開展擴建項目以增加容量，包括於2025年10月開始經營的全球數貿中心擴張項目。該等計劃通常涉及重大資本開支、漫長的開發週期，以及多方利益相關者（包括承包商、商戶及監管機構）之間的複雜協

風 險 因 素

調。於往績記錄期間，我們的總可出租面積由截至2023年12月31日的130萬平方米增加至截至2025年12月31日的160萬平方米。此外，我們持續維護並升級市場平台基礎設施。例如，全球數貿中心配備了供商戶及買家使用的商務接待場所、萬兆網絡連接及跨境互聯網接入能力。該等升級改善了訪客前往商戶的便利性，同時兼顧其在我們的市場中進行休閒購物與商業採購的需求。然而，該等項目的成功執行受限於各種風險及不確定因素，包括施工或裝修延誤、成本超支、設計或規劃缺陷，以及（如適用）在獲得必要監管批准方面面臨的挑戰。此外，我們投資的成效取決於我們準確評估市場需求、行業趨勢及商戶需求的能力。對項目定位、規模、商戶組合或產品類別的任何誤判，均可能導致產能利用不足、資源配置效率低下及投資回報低於預期。倘我們的維護、升級及擴張未能達到預期效果或導致資源利用不足，我們的財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們面臨與第三方付款安排相關的多種風險。

於往績記錄期間，若干客戶（單獨或統稱「**相關客戶**」）透過屬於相關銷售確認（我們與該等相關客戶之間訂立）項下合約對手方以外的各方（單獨或統稱「**相關付款人**」）的賬戶向我們結算付款（「**相關付款安排**」）。請參閱「業務—相關付款安排」一節。我們面臨與該等相關付款安排相關的多種風險，包括：(i)並非合約債務人的相關付款人可能試圖向我們追回款項；(ii)由於我們對相關付款人的資金來源及用途了解有限而產生的潛在風險；及(iii)相關付款人的清算人可能提出的索償。倘第三方付款人或其家庭成員、債權人或清算人提出任何索償，或倘就任何相關付款安排對我們提起任何法律程序，我們可能需要投入額外的財務及管理資源來處理該等索償或法律程序，此可能對我們的業務及財務表現產生不利影響。

由於我們對相關付款人所用資金的來源及目的了解可能有限，我們亦面臨潛在的反洗錢及制裁風險。我們無法向閣下保證，我們不會因與相關付款人或相關付款安排相關的反洗錢或其他合規問題而承擔任何處罰或其他法律後果，或受到任何政府機關的調查或查詢。

客戶投訴及產品責任索償可能會損害我們的聲譽及業務。

我們從事商品銷售業務，涉及銷售由第三方品牌及貿易夥伴供應的廣泛產品。因此，該等業務的成功較大程度上取決於客戶對我們的產品及服務的持續滿意度。客戶偏好具有高度主觀性，且在不同個人客戶之間可能存在重大差異。對一名客戶有效且具吸引力的產品及服務，未必能令另一名客戶滿意。我們面臨來自認為我們提供的產品及服務未達標或有關產品或服務未能滿足其預期的客戶的投訴及負面反饋。我們主要促進穀物、水產品及肉類的交易。產地、種類或儲存要求的標籤錯誤或不完整，或產品規格與文件不符，可能導致貨物被拒收或客戶糾紛。我們的產品亦可能發生故障或存在缺陷，倘該等問題對我們的客戶造成人身傷害或財務損失，則會使我們面臨產品責任索

風 險 因 素

賠。第三方亦可能提出申索或法律程序，而抗辯該等申索或法律程序可能耗時且成本高昂。若干產品責任索賠可能是由於從我們商戶的供應商（與我們無關）處購買或經其處理的硬件、組件及零件的缺陷所致。試圖對該等供應商行使我們的權利可能需要付出高昂代價、大量時間，最終可能會徒勞無功。該等供應商可能無法就該等缺陷及產品責任索賠所導致的損失悉數向我們作出彌償，或甚至完全無法作出彌償。因此，任何重大產品責任索償或訴訟均可能導致為抗辯而耗費重大開支及管理資源，並可能對我們的聲譽造成負面影響。

此外，商戶於我們市場銷售的產品可能存在缺陷、未能遵守適用法律法規、涉嫌侵犯第三方知識產權或未能滿足客戶預期。任何該等問題均可能導致退貨、退款、爭議或索償，並可能使我們面臨潛在責任或監管審查，尤其是當客戶認為我們應對整體交易體驗負責時。

此外，客戶投訴及產品責任索賠（倘經社交媒體或其他論壇放大）可能引起監管審查、破壞客戶信任，並可能導致行政處罰或其他強制性糾正措施，其中任何一項均可能對我們的經營業績產生重大不利影響。

我們市場內發生的事故、受傷或非法活動，可能會對我們的聲譽產生不利影響並使我們承擔責任。

我們面臨在我們的市場發生欺詐或非法活動或其他不當行為的風險。無論該等不當行為是由我們的僱員、商戶或買家發起，我們均可能承擔責任、面臨罰款及政府機關施加的其他處罰，並面臨負面宣傳。由於我們的商戶獨立運營且可能在我們的監督範圍之外行事，我們可能無法及時或根本無法察覺不當行為。於我們的場所發生的任何非法、欺詐、貪污或合謀行為（包括但不限於違反反貪污、反洗錢或反賄賂法律、銷售假冒、侵權、劣質或其他未經授權商品的行為）、銷售假冒、侵權、不合規格或其他未經授權的商品等均可能令我們面臨負面報導，進而或會嚴重損害我們的品牌及聲譽，而倘該等行為乃由我們的僱員作出，則我們可能須進一步對第三方負重大財務及其他責任，並會被政府機關罰款及作出其他處罰。因此，我們未能發現及防止我們市場中的欺詐或非法活動或其他不當行為，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的愛喜貓品牌使我們面臨各種經營及商業風險。對該等風險的任何無效管理均可能會對我們的經營業績產生重大不利的影響。

我們的自營品牌愛喜貓，主要透過統一品牌、定價、產品及營運標準，整合線上及線下銷售渠道，為終端客戶提供服務。我們的供應鏈取決於我們能否與供應商維持穩定的關係，並以商業上合理的價格及在可接受的交付週期內確保充足的產品供應。我們可能會受到原材料或製成品成本增加、供應短缺、交貨期延長或供應商運營中斷的影響。我們的供應鏈可能受限於我們無法控制的因素所導致的價格波動、中斷或短缺，如商品價格波動、供需變化、物流及加工成本、通貨膨脹、政府法規及政策、跨境貿易政策以及地緣政治緊張局勢。此外，我們就若干產品分散供應商基礎的能力可能受限，這可能會增加我們面臨供應商集中風險的敞口。因此，我們採購的消費品價格（尤其是我們愛喜貓業務中關鍵產品類別的價格）如有任何大幅增加，均可能對我們的成本結構及毛利率產生不利影響，且我們供應鏈的任何重大中斷亦可能對我們的產品供應、定價及利潤率產生不利影響。

風 險 因 素

我們的愛喜貓業務受市場競爭、定價壓力及消費者需求變動所影響。我們可能需要調整定價策略或提供促銷活動以保持競爭力，這可能會對我們的利潤率產生負面影響。我們的業務亦使我們面臨交易對手方、商戶或客戶延遲付款、部分或全部違約的風險，尤其是在經濟不明朗或行業低迷時期。未能有效評估信用狀況、執行付款條款或收回未償還應收款項，均可能對我們的盈利能力產生不利影響。

此外，我們的成功取決於良好的品牌聲譽。我們的品牌是吸引訪客及建立客戶信任的最重要資產之一，而這有賴於品牌訊息的準確傳達。未能管理上述任何一項或將我們與其他市場參與者區分開來，均可能損害我們的價值及認可度。任何負面宣傳、投訴、糾紛、服務質量下降的觀感、產品質量問題或監管違規行為（無論是否屬實），均可能損害我們的品牌及聲譽。該等事件可能導致市場信心下降，並在吸引或留住第三方合作方面造成困難。

我們數貿服務平台的成功取決於持續的用戶利用率及交易活躍度，而未能維持平台流量及將用戶參與變現，可能會對我們的業務前景產生不利影響。

作為我們實體市場的線上延伸，Chinagoods及其他形式的貿易服務平台讓商戶能夠展示產品、與買家聯繫並產生貿易線索，從而促進交易的發起與配對。Chinagoods的長期成功取決於我們在實體市場中促進商戶與買家交易的能力，以及從我們在Chinagoods上提供的增值服務中創造價值的能力。因此，Chinagoods存在若干經營及財務風險。

由於我們的產品展示及貿易撮合均為我們的商戶在實體市場銷售的產品，我們的表現取決於商戶互動及展示其產品的意願。所展示產品最終能否達成成功交易，較大程度上取決於眾多我們無法控制的因素，包括定價、履行能力、線下銷售產品的質量、對客戶問詢的響應速度以及買家的購買決策。儘管我們透過廣告促進商戶與買家之間的互動，但我們無法保證產品展示可轉化為交易。倘商戶認為從我們的平台獲得的價值減少，其可能會停止使用我們的平台或支付認購費，這可能會對我們的財務表現及經營業績產生不利影響。

Chinagoods亦協調貿易服務，例如倉儲及貿易相關金融服務。此外，我們向若干商戶提供流量獲取等增值服務。該等服務是否在實體市場創造貨幣價值或增加人流量，可能在一定程度上決定商戶對Chinagoods的黏性，而該等服務的吸引力取決於我們了解商戶需求並及時升級現有服務的能力。倘所提供的服務未能滿足商戶需求或吸引買家，商戶可能會停止使用該等服務，這可能減少Chinagoods上的活動以及我們對商戶及買方的吸引力。

我們平台所使用的AI功能及其他技術未必能帶來預期效益。我們亦依賴第三方技術，因此可能面臨監管、聲譽及知識產權風險。

我們已將AI功能及其他技術整合至我們的業務營運。在Chinagoods上，我們提供AI獨立站、Chinagoods AI助理、Chinagoods AI翻譯、Chinagoods AI名片、Chinagoods AI設計及Chinagoods圖生萬物等功能，使商戶的推廣工作多樣化，同時優化其功能及效率。然

風 險 因 素

而，開發及部署技術存在固有的不確定性。AI及相關技術受限於人為錯誤、偏見、數據質量、數據範圍、用戶流量激增及技術的快速演變。該等不確定因素可能導致誤用我們的AI功能。倘若我們的AI及技術表現不及預期，或我們未能隨著時間推移進行投資及升級，我們的線上平台可能會過時，並對我們的業務及財務表現產生不利影響。

我們亦依賴由第三方提供的技術，包括服務器維護及視頻與圖像處理，而我們對該等技術的控制權有限。該等第三方技術的任何中斷、降級或終止，或第三方供應商未能遵守適用法律或合約義務，均可能對我們的平台產生不利影響。使用人工智能功能及第三方技術亦可能使我們面臨有關數據收集及處理的不斷演變的監管要求、聲譽風險及知識產權索賠。倘若我們被要求修改、暫停或終止若干技術，或產生額外的合規或補救成本，我們的業務、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們的支付、徵信及保理相關服務使我們面臨合規及信用風險，而未能管理該等風險可能導致損失、處罰或聲譽損害。

為減輕商戶在營運資金及結算方面的壓力，並支持交易順利完成，我們提供與貿易相關的金融服務，其中包括支付解決方案、徵信服務及保理服務。監管該等服務的法規環境複雜且不斷演變，我們須就該等業務取得各自牌照及註冊，並受監管機構的監督。請參閱「監管概覽—關於非銀行支付機構支付服務的法律法規、—關於徵信業務的法規及—關於商業保理業務的法規」。於往績記錄期間，我們因支付解決方案而受到若干行政處罰。我們已繳納罰款並加強內部控制。請參閱「業務—法律訴訟及合規—合規」。監管機構可能出台新法律、法規或要求，此舉可能施加額外的合規要求或限制我們業務營運的若干方面。任何未能或被視為未能遵守適用法律法規，或任何延遲取得、維持或續期所需許可證或牌照之情況，均可能導致罰款、處罰、暫停營運或其他監管行動。

義支付主要為市場的商戶提供跨境支付服務。在促進該等交易的過程中，我們面臨支付處理及金融服務固有的風險。我們依賴自身牌照的有效性，以及支付系統及相關基礎設施的穩定性與安全性。我們亦須遵守中國內地以及我們持有牌照的司法權區及我們跨境結算交易對手方的外匯管理、反欺詐、反洗錢、反恐怖主義及數據保護規定。請參閱「監管概覽—與非銀行支付機構支付服務相關的法律法規」。我們的結算進一步取決於清算機構，而我們對該等機構並無控制權。任何系統故障、處理錯誤或服務中斷均可能延誤或導致我們的結算失敗，從而令買家及商戶遭受財務損失。未能維持所需牌照及有效管理內部控制，可能會分散我們管理層的注意力，並對我們的聲譽、業務範圍及財務表現產生不利影響。該等不合規事件使我們面臨監管審查、潛在處罰及聲譽損害，倘若類似問題再次發生，可能會對我們的業務營運、財務狀況及業務前景造成不利影響。

作為一家在人民銀行浙江省分行登記的徵信機構，我們的業務範圍受到嚴格監管，且我們對國家監管機構負有報告義務。請參閱「監管概覽—與徵信業務相關的法規」。未

風 險 因 素

向監管機構登記可能會使我們的業務失去資質。於提供服務期間，我們亦可能處理及處置來自地方政府的用戶數據。未能充分保護該等數據，或任何未經授權的訪問、誤用或敏感信息洩露，均可能使我們面臨法律責任、監管制裁及聲譽損害。此外，地方分行在評估企業的還款能力及發放貸款時，依賴我們的信用報告。倘若我們提供的資料未能準確反映企業的經營能力，銀行可能會拒絕融資，從而阻礙企業的業務可持續性。提供不準確的資料可能會損害我們的聲譽並面臨監管審查，使我們的信用報告業務陷入困境。

我們通過向商戶購買來自真實合法相關交易的合格應收款項以提供保理服務。我們受限制業務範圍的嚴格法規所規管。請參閱「監管概覽—與商業保理相關的法規」。倘若我們從事監管機構規定的禁止業務，我們可能會被取消提供保理服務的資格，並可能面臨法律訴訟。我們收回貿易應收款項及應收票據的能力取決於賬戶債務人的信譽及支付能力，以及相關應收款項的真實性及合法性。債務人信用狀況的任何惡化，以及其延遲還款及我們未能收回應收款項，均可能對我們的資產質量及財務表現產生不利影響。未能償還款項亦可能減慢我們的應收款項周轉、延長我們的現金轉換期及減少經營現金流入，從而增加我們的流動資金需求。此外，我們的保理申請人主要集中於義烏當地的商戶。因此，我們易受義烏國際貿易業務變動的影響，導致資產周轉率下降及收入波動。上述任何風險均可能對我們的經營業績及財務表現造成不利影響。

我們的倉儲服務受限於與服務及運營可靠性及第三方協調相關的風險，且任何服務中斷均可能對客戶滿意度及經營業績產生不利影響。

我們提供支持生態系統內庫存準備的倉儲服務，包括儲存、租賃、分揀、標籤及裝卸。該等服務的質量及可靠性對維持高效交易流程及客戶滿意度至關重要。然而，我們的倉儲營運面臨多項營運風險，包括訂單處理延誤、庫存不準確、系統故障、產能限制及倉庫設施中斷，任何該等風險均可能導致退貨增加、客戶爭議及潛在責任索償。倘該等問題持續或頻繁發生，我們生態系統的整體可靠性及競爭力可能受到重大損害。

我們亦透過我們的聯營公司智捷元港協調並協助物流事宜，例如境內及跨境交付及運輸。由於我們可能參與跨境交付，我們可能面臨清關程序及其他貿易政策的不確定性，該等因素可能推高我們的價格、導致交付時間延長或訂單取消，進而可能對我們的業務及經營業績產生不利影響。

我們的會展業務對行業週期、客戶參與度及宏觀經濟狀況敏感，且展覽需求的任何下降或規模的任何縮減均可能對我們的經營業績產生不利影響。

我們的會展業務透過場地租賃及參展費產生收入。我們會展業務的表現取決於行業展覽的時間及頻率、參展商及訪客的參與度、進出口限制以及市場對本地及進口產品的接受程度。第三方對會展服務的需求及要求可能因業界對會展的觀感、可用產品貨物、

風 險 因 素

營銷及推廣預算，以及參展企業的財務狀況及策略重點而有所波動。不利的經濟狀況、公眾對本地及進口產品的看法以及地緣政治的不確定性，可能會減少並阻礙客戶及企業的參與以及購買展出產品的意願。該等因素最終可能迫使我們縮減規模或取消原定的會展活動。

客戶及企業參與我們的會展活動亦受到來自替代展覽及線上渠道的競爭，以及我們的會展活動的吸引力與主題重點所影響。客戶可能期望我們提供針對新行業量身定製的主題、使參與企業的規模多樣化，並提供充足的客戶支持，其中包括交通、翻譯及無障礙服務。未能提供該等服務可能使我們處於競爭劣勢，令我們無法吸引及留住訪客及企業，進而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的酒店及配套餐飲服務受限於處所安全、食品安全、質量控制及其他經營風險。

我們酒店及配套餐飲業務的表現取決於我們維持安全且合規的經營環境、始終如一的服務質量、具競爭力的定價及有效成本控制的能力。對我們酒店及配套餐飲服務的需求，與我們市場周邊的客流量、商業活動及客戶信心息息相關。任何入住率或消費者需求的下降，不論是由於安全疑慮、公共衛生事件、服務質量問題、競爭或經營成本上升，均可能對收入及盈利能力造成下行壓力。

我們的酒店及配套餐飲服務亦面臨安全、公共衛生及食品相關風險，包括火災事故、衛生疏漏、食品污染或傳染病爆發。我們的配套餐飲服務須遵守有關食品經營許可證、衛生及食品安全之嚴格監管規定，而我們的酒店服務則須持續遵守安全檢查及牌照義務。未能取得、續期或遵守該等規定，或發生任何安全或食品相關事故，均可能導致監管行動、暫停經營、聲譽受損及客戶信心下降。

此外，我們在日常業務中委聘第三方攤位等第三方，同時我們監督彼等並實施統一的服務標準。該等第三方之任何不當行為、違規或服務缺陷，均可能使本公司因關連影響而面臨聲譽受損、監管審查及財務損失。倘我們無法有效管理安全及質量標準、監督第三方經營者或減輕日益增長的營運及合規成本，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的業務涉及重資產運營以及持續的維護及開發投資。物業管理不善、未能獲得所需批准、開發延誤或影響中國房地產市場增長的政府政策及監管措施變動，均可能對我們的業務經營造成重大不利影響。

我們的業務以廣泛的實體資產及基礎設施為支撐，且我們大部分業務乃透過擁有、開發、經營及管理大型實體物業進行。我們的物業相關活動包括(i)由我們開發並持續經營及管理的物業；及(ii)我們開發主要用於出售的物業。該等資產的資本密集性質使我們面臨一系列經營、財務及監管風險。

風 險 因 素

就我們開發及經營的固定資產而言，包括我們的實體交易市場、倉儲設施、酒店、展覽場館及若干商業及住宅配套設施，我們的表現取決於我們維持高出租率及利用率、保持設施質量及功能以及有效管理運營成本的能力。該等物業需要持續支出，以進行日常維護、翻新、安全合規及功能升級，從而保持對商戶、訪客及其他使用者的吸引力。未能有效管理該等資產（包括設施狀況、安全管理或服務質量方面的缺陷），可能導致商戶需求減少、租金或服務收入下降、運營中斷或維修開支增加。鑒於該等資產的長期性質，任何持續的表現欠佳或利用率下降均可能對我們的經營業績及現金流量產生負面影響。

就我們主要為出售而開發的設施（如全球數貿中心內的辦公室及商業街）而言，我們實現預期回報的能力取決於市場需求、定價狀況以及銷售及現金回籠的進度。該等活動受限於與買家情緒、更廣泛的經濟狀況及中國房地產市場週期相關的不確定因素。銷售額任何放緩、未能達到預期定價水平或現金回收延遲，均可能對我們的流動性、現金流量狀況及整體財務表現產生不利影響。

此外，我們的自營及銷售導向開發活動均受中國全面監管。我們須就土地使用、建設規劃、環境保護、消防安全、竣工驗收以及（如適用）已開發物業的預售或銷售取得各項批准、牌照及許可證。我們不能保證我們能及時或能否獲得所有必要批准。獲得所需批准的任何延遲或未能獲得該等批准，或監管機構對我們未遵守適用要求的任何裁定，均可能導致施工延誤、暫停開發、成本增加、行政處罰或對相關物業的經營或銷售施加限制。

我們的貿易服務生態系統依賴信息系統及數字基礎設施，任何系統故障、中斷或數據安全事件均可能對我們的運營及聲譽產生不利影響。

我們貿易生態系統的有效運作取決於我們信息系統及數字基礎設施穩定且可靠的表現。該等系統支持我們業務中廣泛的核心職能，包括市場運營、Chinagoods運營、倉儲及物流協調、付款及結算流程、客戶及商戶入駐、數據管理、內部運營及管理決策。此外，我們的若干服務整合了線上及線下運營，需要持續且協調的系統可用性。

我們的信息系統及數字基礎設施面臨故障、服務中斷、性能下降或安全漏洞的風險。該等事故可能由多種原因引起，包括硬件或軟件故障、系統容量限制、人為錯誤、停電、自然災害、網絡攻擊、惡意軟件、勒索軟件、未經授權的訪問、第三方服務故障或系統維護、升級或災難恢復安排方面的缺陷。隨著我們的業務規模及交易量增長，對我們系統的複雜性及性能要求亦隨之增加，這可能會增加系統不穩定或運營中斷的風險。

信息系統運作的任何重大故障、中斷或延誤，均可能擾亂市場活動、損害交易處理、延誤物流協調或付款結算、對商戶及客戶體驗產生不利影響，並導致數據、收入或業務機會的損失。該等中斷亦可能透過補救措施、系統修復、替代服務安排或向受影響方作出補償，從而增加我們的運營成本。在嚴重情況下，長期的系統中斷或反復的服務

風 險 因 素

故障可能會削弱對我們交易生態系統可靠性的信心，並削弱我們的競爭地位。

此外，我們的若干信息系統及數字基礎設施由第三方服務供應商（包括雲端服務供應商及技術供應商）提供支持。我們對該等第三方的表現或安全做法的控制權可能有限。涉及我們所依賴的第三方系統之任何故障、中斷或安全事故，均可能對我們的運營產生不利影響，即使該等事故並非我們所能直接控制。

我們可能無法維持我們的歷史增長率，且我們的歷史增長可能無法反映我們未來的表現。

於往績記錄期間，受惠於實體市場的擴張及升級、貿易相關服務的採用率提高、數字平台的強化、有利的市場狀況以及支持性的政策及經濟環境等因素，我們的業務經歷了增長。我們的收入由2023年的人民幣11,280.8百萬元增加37.2%至2024年的人民幣15,474.9百萬元，並進一步增加27.4%至2025年的人民幣19,707.4百萬元。我們的淨利潤由2023年的人民幣2,681.4百萬元增加14.8%至2024年的人民幣3,078.2百萬元，並進一步增加37.0%至2025年的人民幣4,215.7百萬元。然而，我們的過往表現未必能作為未來業績的指標。我們增長的持續性取決於多項因素，其中眾多因素並非我們所能控制。該等因素包括（其中包括）整體宏觀經濟狀況、國內及國際貿易趨勢、商家及買家的需求、競爭動態、監管發展、跨境貿易政策及限制的變動、供應鏈穩定性、貿易領域數字化轉型的步伐以及客戶偏好及行為的變動。該等領域的任何不利發展均可能減緩我們交易量、服務採用率或收入的增長。

此外，我們未來的增長可能需要成功執行擴張計劃、持續的資本投資及對日益複雜的業務進行有效管理。實施該等舉措的任何延誤、低效或困難，或未能識別並利用新的增長機遇，均可能對我們的增長前景產生不利影響。亦無法保證新舉措或投資將實現預期回報，或對我們未來的業績作出重大貢獻。我們的運營還可能遇到不可預見的困難。未能應對該等風險及挑戰或會影響我們的業務及財務表現。因此，閣下不應依賴我們的過往增長作為我們未來表現的參考。

海外運營及我們的全球擴張計劃可能使我們面臨多項經濟、政治、監管、運營及管理風險。

我們正將業務擴張至歐洲、東南亞、中亞及其他地區。在多個司法權區經營業務使我們面臨跨境業務活動中固有的廣泛經濟、政治、監管、經營及管理風險。

我們在服務海外客戶、未來海外業務及於國際市場競爭方面面臨風險及挑戰，包括(i)我們能否有效管理身處不同經營環境的僱員；(ii)我們能否與客戶、供應商及其他當地企業建立並維持關係；(iii)遵守我們經營所在司法權區各自不同的產品安全要求及標準；(iv)適用於我們在不同司法權區經營的法律變更及變動，包括知識產權及合約權利的可執行性；(v)海關法規以及貨物與原材料進出口；(vi)能否在不同地區提供充足水

風 險 因 素

平技術支持；(vii)我們能否在多個司法權區取得及續領可能需要的牌照以支持經營；及(viii)我們能否根據適用中國法律規定就境外投資取得及維持必要政府批准，該等過往或未來的合規情況可能受到中國當局的調查。倘之後發生該等風險，而我們又未能預測及有效管理該等風險，我們的業務及經營業績則可能受到重大不利影響。

外匯匯率波動可能會對我們的經營利潤產生不利影響，而我們的對沖策略可能無法完全減輕該等風險。

我們面臨跨境貿易活動產生的外匯風險，包括以人民幣以外貨幣（如港元、美元及歐元）計值的服務及交易。匯率波動可能會對我們的收入、成本、經營利潤率、現金流量及以外幣計價的資產與負債的人民幣等值價值產生不利影響，亦可能影響我們商戶及客戶的交易活動及需求。我們於2025年錄得外匯虧損淨額人民幣85.0千元。人民幣的價值受多種因素影響，包括市場供求、宏觀經濟狀況及監管發展。難以預測該等因素日後如何影響人民幣兌其他貨幣的匯率。人民幣的任何重大升值或貶值，均可能增加透過我們生態系統進行的跨境貿易相關活動之成本，或減少從中獲得的收入之人民幣等值，並可能對需求、交易活動及我們的經營業績產生不利影響。

此外，中國政府及相關監管機構對外匯制度維持管制，而外匯政策或做法的調整可能會影響貨幣兌換、匯款及結算。外匯法規或慣例的變動可能進一步增加我們面臨匯率波動的風險，或限制我們有效管理該等風險的能力。

國際貿易政策、地緣政治及貿易保護措施、出口管制以及經濟或貿易制裁的變動，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的國際貿易業務可能使我們面臨由我們開展業務的司法權區頒佈的關稅、經濟制裁及貿易限制風險。然而，此類法律法規可能會頻繁變動，其解釋及執行涉及重大不確定性，並可能會因國家安全擔憂或因政治或其他我們無法控制的因素而加劇。我們無法預測適用於我們的司法權區內任何相關制裁當局對該等國家政府政策的詮釋或實施。因此，該等限制以及該等相關制裁當局日後施加的任何出口管制、制裁法律、法規及限制可能難以遵守或合規成本高昂，且可能對我們已建立的貿易關係及供應鏈產生重大不利影響。詳情請參與「業務—美國制裁及出口管制的影響。」

美國已通過實施由商務部轄下工業與安全局（「工業與安全局」）管理的《出口管理條例》（「出口管理條例」）的增強措施，加強其對中國的出口管制限制。根據《出口管理條例》，倘非美國生產的項目包含或捆綁價值達一定比例的美國原產受管制項目，或在生產過程中使用若干美國受管制的軟件或技術，則該項目須受《出口管理條例》約束。

工業與安全局備存實體清單，該清單列載就出口、再出口或轉讓受《出口管理條例》規管的若干產品及技術而須遵守特定許可規定的個人及實體。近年來，工業與安全

風 險 因 素

局已將多家中國實體列入實體清單，其中包括我們的若干客戶及供應商。我們無法保證我們的業務營運並無執法風險。政府機構擁有絕對酌情權，可釐定我們過去、目前及未來的任何業務是否違反任何制裁、出口管制或其他貿易限制。

美國或其他司法權區可能對進出口管制施加進一步限制，潛在擴大範圍以包括我們採購或銷售的貨物或產品。該等變動可能增加我們的採購成本並限制我們的採購渠道。截至最後實際可行日期，美國對進口至美國的貨物徵收為期150天的10%臨時從價進口附加稅，自2026年2月24日起生效（若干例外情況除外）。美國亦根據第301條視乎貨物性質徵收額外關稅，並須進行定期審核。美國繼續評估其將對其他司法權區徵收的關稅稅率，這可能會影響我們的業務或財務表現。該等政策已對全球經濟及金融市場產生不利影響。由於相關政策迅速演變，可能難以評估其潛在的未來影響。

美國政府亦已發佈一項最終規則，對美國向從事涉及特定敏感技術的若干活動的中國公司進行對外投資實施限制，並發佈了措辭廣泛的「美國優先貿易政策」及「美國優先投資政策」，旨在進一步限制涉及中國的美國投資（包括可能擴大受投資限制規限的技術範圍，以及縮小相關例外情況（包括與公開交易證券相關的例外情況））。於2025年12月18日，美國頒佈了《2025年全面對外投資國家安全法》（Comprehensive Outbound Investment National Security Act of 2025）（「《COINS法案》」），作為《2026財政年度國防授權法》的一部分。《COINS法案》將在採納實施條例後取代上述最終規則，而該等條例的內容尚不明確。倘因我們業務運營的變動或相關法律法規的修訂而導致我們被視為受涵蓋外國人，則我們未來籌集資金的能力（尤其是向美國[編纂]籌資）可能會受到不利影響。

此外，在遵守政府經濟制裁及出口管制法律方面，我們可能面臨未來執法行動，這會導致處罰及產生成本，進而可能會對我們的業務及經營業績產生重大影響。可能影響我們業務營運的貿易限制之執行及實施可能是突發的，且其影響可能超出我們所能減輕的控制範圍。我們無法保證受美國、歐盟、英國、澳大利亞及／或其他司法權區管轄的[編纂]會願意對我們[編纂]，或可能被要求撤出對我們的[編纂]，因而可能對[編纂]及日後我們H股的[編纂]有不利影響。倘若我們的任何客戶或供應商於未來受到制裁或出口管制限制，由於潛在的制裁及出口管制責任風險，我們可能不得不中止與該等客戶或供應商的業務。在此情況下，我們的財務業績可能受到重大不利影響。

地緣政治緊張局勢（如戰爭）可能會減少國際貿易、投資、技術交流及其他活動的水平。該等因素可能導致全球金融市場動盪，進而對我們以及我們的商戶及業務夥伴產生不利影響。貿易限制措施雖然是針對我們而實施，但可能會影響外國對中國的看法，從而對我們產品在海外的市場銷售能力產生負面影響。

我們目前及未來的合作及戰略夥伴關係可能未如預期，或需要比預期更長的時間才能實現。

我們已就我們的貿易生態系統與多方第三方建立並可能繼續尋求合作及戰略夥伴關係，包括物流及跨境電商行業的合作夥伴。為擴大我們的業務版圖，我們可能會繼續尋

風 險 因 素

求投資機會，並可能繼續評估及與合適的合作夥伴建立潛在戰略合作夥伴關係。然而，我們未必能實現該等合作夥伴關係的預期收益，或者該等收益可能不會在短期內反映於我們的經營業績中。該等合作及夥伴關係的成功取決於多種因素，其中眾多因素並非我們所能控制，包括合作夥伴的表現、財務狀況、戰略重點及運營能力、各方之間的利益一致性、市場狀況及監管發展。業務策略、管理方式、企業文化或風險承受能力的差異亦可能限制協作的成效。此外，合作及夥伴關係的實施可能需要大量時間、管理層關注及資源，並可能涉及整合或協調方面的挑戰。倘該等安排有所延遲、未能按預期履行、被修改或終止，或未能產生相應回報，則我們的增長前景、運營效率及經營業績可能會受到不利影響。

我們擁有的或租賃的若干物業之所有權或使用權瑕疵，可能會使我們面臨第三方質疑，並對我們的業務經營及財務狀況產生不利影響。

我們就自有及租賃物業取得良好所有權及使用權的能力，對於管理及持續經營我們的業務至關重要。截至最後實際可行日期，由於歷史原因，我們尚未取得篁園市場及商城賓館地上建築物的房屋所有權證書。請參閱「業務—物業—自有物業」。我們正積極與相關部門溝通，以尋求切實可行的解決方案，並推進房屋所有權證書的申請程序。然而，無法保證我們將能夠在特定時間範圍內取得或根本無法取得房屋所有權證書。倘監管機構要求額外程序、對使用施加限制，或要求採取耗時或耗資的整改措施，篁園市場及商城賓館的業務可能會受到干擾，且我們可能被迫搬遷。搬遷可能涉及與尋找及租用新物業、搬遷設備及人員相關的開支以及過渡期間潛在的停工時間。此外，缺少房屋所有權證書可能會限制我們以商業上有利的條款抵押、轉讓、處置或以其他方式實現物業價值的能力，並可能降低我們在融資或重組相關資產方面的靈活性。上述任何事件均會對我們的業務經營及財務狀況造成重大不利影響。

此外，截至最後實際可行日期，我們尚未就一處主要租賃物業登記租賃協議備案。請參閱「業務—物業—租賃物業」。經我們中國法律顧問告知，倘我們未能在規定期限內完成租賃協議的登記備案，可能被相關中國機關處以罰款。我們無法向閣下保證，我們不會因該等未登記情況而受到行政處罰或其他監管行動。

我們未必能有效成功實施我們的業務計劃及戰略，這可能會對我們的業務、財務狀況及前景產生重大不利影響。

我們的業務發展策略包括擴展貿易基礎設施及建立產業生態系統，以鞏固我們在國際貿易行業的地位，並促進小商品的全球流通。請參閱「業務—我們的策略」。該等業務計劃及策略乃基於我們對未來事件的假設，當中可能含有若干風險且內在存有不明朗因素。該等假設可能不正確，以致可能影響到我們業務計劃及策略於商業上的可行性。因此，我們無法保證我們的業務計劃及策略將可按計劃成功實施，或甚至無法實施。

風 險 因 素

執行我們業務計劃或策略若出現延誤、效率低下或失敗，均可能導致喪失市場機遇、收入減少、成本增加或競爭地位受損。我們業務的複雜性以及行業快速變化的性質，進一步增加了策略舉措未能達到預期結果的風險。尤其是，倘國際貿易參與者調整其地理重心或減少對我們的依賴，則對我們服務的需求可能會減少。此外，不可預見因素（如不利市場狀況、難以留住合資格人員或意外運營挑戰）可能進一步阻礙我們計劃的成功實施。我們的業務計劃及策略可能會進一步增加我們的經營成本（如較高的員工成本），並增加我們經營及投資活動的現金流出。因此，倘若我們無法成功實施業務計劃及策略，或倘若該等計劃及策略未能產生理想結果，我們在收回成本方面可能會遇到困難，且我們的業務前景可能受到重大不利影響。

倘若我們無法吸引或留住我們的關鍵管理團隊或各個領域的合資格人員，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

聘用及留住具備專業技能的關鍵管理人員及其他合資格人員對我們的業務至關重要，尤其是當我們適應不斷變化的客戶人口結構及偏好時。我們需要具備國內外貿易、商品流通及貿易服務知識的人才。我們亦需要致力於我們市場的管理人員、專門從事線上社交媒體的銷售及營銷人員以及技術人員，以維持我們的市場地位並與新市場進入者競爭。該等關鍵人員的任何離職均可能擾亂我們的運營、削弱我們的戰略執行力，並導致失去業務機會。尋找合適的替代人選亦需額外的時間及資源。我們無法保證能及時或有效地找到合適替代人選。

我們未必能有效或高效實施銷售及營銷策略，這可能會削弱我們吸引及留住客戶以及提高盈利能力的的能力。

我們的銷售及營銷工作包括（其中包括）針對新開發或升級交易市場的前期推廣及招商活動，包括開業前營銷及開業階段推廣活動及與我們的服務有關的營銷及推廣開支。於2023年、2024年及2025年，我們的銷售及營銷開支分別為人民幣240.3百萬元、人民幣321.4百萬元及人民幣470.8百萬元，分別佔我們收入的2.1%、2.1%及2.4%。然而，無法保證我們的銷售及營銷策略將成功實施，或將產生預期的客戶參與度、商戶參與度或交易量。此外，我們的銷售及營銷策略可能需要根據競爭壓力、技術發展及不斷演變的行業慣例進行持續調整，這可能會增加成本或降低整體成效。倘若我們的客戶獲取或留存成本增長快於預期，或倘若我們的營銷開支未能導致收入相應增加，我們的經營利潤率及盈利能力可能會受到不利影響。

我們可能不時捲入可能對我們的業務及聲譽造成重大不利影響的訴訟、其他法律及合約糾紛、申索及行政程序。

我們在日常業務過程中可能不時面臨各種訴訟、法律或合約糾紛、申索或行政程序，包括但不限於與供應商、客戶、消費者、業務合作夥伴及其他第三方的各種糾紛或申索。截至最後實際可行日期，我們涉及一宗重大未決訴訟，該訴訟涉及因一份建築合

風 險 因 素

約所指稱的協定工作範圍而產生的建築費用。請參閱「業務—法律訴訟及合規—法律訴訟」。正在進行或面臨威脅的訴訟、法律或合約糾紛、索賠或行政程序，均可能分散我們管理層的注意力及其他資源。此外，任何起初並不重大的訴訟、法律或合約糾紛、申索或行政程序均可能因糾紛的標的事項、損失的可能性、所涉的金錢數額以及所涉及各方等多項因素而逐步升級，從而變得對我們至關重要。倘作出對我們不利的任何裁決、判決或仲裁裁決，或倘我們與任何第三方達成和解，我們可能被要求支付巨額損害賠償金或承擔其他責任。此外，訴訟、法律或合約糾紛、申索或行政程序引起的負面報導可能會損害我們的聲譽並對我們的品牌及產品形象造成不利影響，從而可能進一步對我們的業務造成重大不利影響。

我們的業務產生並處理大量數據，包括個人資料。不當使用及披露該等數據可能導致合規成本增加，並對我們的業務運營產生不利影響。

我們的業務運營涉及數據的收集、使用、儲存、傳輸及其他處理。請參閱「業務—數據安全及私隱」。我們已設計並實施一系列數據安全政策，以確保數據的收集、使用、存儲、傳輸和披露。然而，我們無法向閣下保證，該等措施將足以應對目前及未來不斷演變、專門為透過滲透我們的系統以未經授權獲取機密資料而設計的技術威脅。處理及保護大量數據亦涉及固有風險。

我們的電腦系統可能受到未經授權的入侵，且我們現有的數據保護措施可能無法防止所有未經授權的存取。用於獲取未經授權存取、停用服務、降低服務性能或破壞系統的技術不斷演變，且通常難以及時偵測。該等威脅可能源於人為錯誤、員工或第三方的欺詐或惡意不當行為，或源於意外技術故障。我們的防禦措施可能無法有效阻止所有對敏感數據的未經授權存取或不當使用。我們無法保證系統或其所託管數據的絕對安全，亦無法向閣下保證我們能夠防止所有外部攻擊、數據洩漏、欺詐活動或我們員工及業務夥伴的不當行為。我們亦可能因濫用個人資料（例如未經授權將其用於營銷目的）而承擔責任。未能充分實施或維持有效的內部控制措施，可能使我們因濫用個人資料而面臨法律責任、曠日持久且耗資巨大的訴訟，以及收入損失和聲譽受損。請參閱「業務—數據安全及私隱」。

我們的業務運營受各項數據私隱及安全法律規管，如《中華人民共和國數據安全法》、《中華人民共和國網絡安全法》及《中華人民共和國個人信息保護法》。請參閱「監管概覽—有關網絡安全、個人信息保護及數據安全的法律法規」。任何安全漏洞、網絡攻擊、數據誤用或其他相關事故，以及任何未能或被視為未能遵守數據私隱及安全法律的情況，或其他對我們有關數據收集、使用、儲存、傳輸及其他處理以及網絡安全的慣例或政策的疑慮，均可能損害我們的聲譽、客戶信任並使我們面臨潛在責任。

風 險 因 素

我們的業務運營持續需要重大資本資源，而我們未必能籌集充足資本以為我們的業務提供資金，這可能會限制我們經營及發展業務的能力。

我們可能不時需要經營活動所得資金以外的大量資本資源，以配合我們的業務擴張並支持我們的技術升級。於2023年、2024年及2025年，我們的資本開支分別為人民幣2,861.3百萬元、人民幣1,600.2百萬元及人民幣2,347.0百萬元。由於延誤、項目範圍變動、運營開支上升或不可預見的技術挑戰，實際成本可能超過我們的估計。我們無法保證該等投資將產生預期回報、實現充分利用或在快速演變的市場中保持競爭力。執行該等投資時的任何表現不佳或失敗，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們歷來依賴內部現金流量及外部融資，包括銀行借款及債券以為我們的資本需求提供資金。外部融資的可獲得性受限於市場狀況、監管批准及我們的經營業績，且可能不足或無法以有利條款獲得。倘我們無法獲得充足融資，我們可能被迫推遲、縮減或取消計劃投資，這可能會限制我們的增長，並對我們的競爭地位及前景產生重大影響。

我們未來亦可能需要額外資本，以支持我們的持續經營及業務增長。然而，於需要該等資金時，我們未必能以優惠條款或根本無法通過股權或債務方式獲得融資。倘我們通過公開或私募股權發售籌集額外資本，我們現有股東（包括本次[編纂]的[編纂]）的持股比例可能被攤薄。此外，新發行的證券可能附帶清算優先權或其他權利，可能對現有股東的權益造成不利影響。或者，倘我們通過債務工具獲得融資，我們可能須受限於限制性契約，該等契約限制我們舉借額外債務、進行資本開支或派發股息的能力。倘未能於需要時取得所需資金，可能對我們的財務狀況造成不利影響、限制我們的經營靈活性，並阻礙我們業務策略及增長計劃的執行。

我們可能無法充分保護或強制執行我們的知識產權，或防止未經授權的使用。我們亦可能在無意中侵犯第三方知識產權，受我們商戶面臨的索賠影響，或可能面臨第三方提出的侵權、挪用或偽造索賠，這可能導致代價昂貴的糾紛、權利損失或損害賠償，並對我們的業務及財務狀況產生不利影響。

我們的業務部分依賴於專有知識產權，包括商標、域名、軟件、系統、數據、內容及其他知識產權。我們亦依賴對品牌、平台功能及專有技術的保護，以維持我們的競爭地位。然而，我們未必能在所有司法權區充分保護、執行或捍衛我們的知識產權。我們維護該等權利的努力可能耗時、耗資且最終無效，而現有或未來的知識產權法律及執行機制可能無法針對未經授權的使用或侵權行為提供充分保護。第三方未經授權使用、模仿或挪用我們的知識產權，可能會攤薄我們的品牌價值、降低客戶信任度，並損害我們區分服務的能力。於若干情況下，我們可能須提起法律或行政程序以保護我們的知識產權，這可能會分散管理層的注意力，導致重大的成本及開支，且未必能達到預期結果。

風 險 因 素

此外，我們可能會面臨被指控直接或間接侵犯、侵佔或以其他方式違反第三方知識產權的索賠。該等索賠可能因我們的自營品牌業務、線上平台運營、技術系統、營銷活動、內容或服務而產生，或由於在我們貿易生態系統內運營的商戶及其他第三方之行為而產生。此外，涉及商戶的若干知識產權糾紛（包括侵權或假冒指控）可能導致針對我們的索賠、投訴或執法行動，儘管我們並不製造或控制相關產品。我們可能需要投入大量資源以調查、抗辯或解決該等索賠，包括透過和解、授權安排或修改我們的運營或系統。任何與知識產權相關的索賠，無論最終成功與否，均可能導致重大責任、損害賠償、罰款、權利喪失、聲譽受損或對我們業務運營的干擾。此外，不利裁定可能限制我們繼續使用若干技術、品牌或業務慣例的能力，這可能損害我們的運營及增長前景。

勞工相關的中斷或成本增加，以及任何不遵守社會保險及住房公積金義務的情況，可能使我們面臨處罰或額外付款，並對我們的運營及財務狀況產生不利影響。

與僱員保持穩定關係對我們的可持續增長至關重要。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無涉及任何重大勞資糾紛。然而，我們無法保證未來將不會遇到任何重大勞務問題。若我們的僱員參與罷工或其他停工活動，我們可能會遭遇運營中斷及人工成本上升，進而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。此外，我們運營所在地區的人工成本近年來不斷上升，並可能會繼續上升，這可能會進一步增加我們的行政成本。再者，監管變動或法律規定提高僱員福利待遇，可能會進一步增加該等成本。我們可能需要提供更具吸引力的薪酬方案，以留任及吸引合資格人員。

在中國經營的企業參與多項政府規定的僱員福利計劃，包括若干社會保險、住房公積金及其他福利導向付款責任。僱員福利計劃的規定及實施可能因中國不同地區的不同經濟發展水平而異，且有關政府部門或會審查僱主是否已就必要的僱員福利款項作出充足供款，未就規定款項作出充足供款的僱主或須繳納滯納金、罰款及／或其他處罰。於往績記錄期間，我們安排第三方代繳社會保險供款，且並未按中國相關法律法規的規定為部分僱員全額繳納社會保險及住房公積金。請參閱「業務－僱員」。因此，根據中國法律法規，我們可能被要求向社會保險基金及／或住房公積金補繳供款，並支付滯納金及罰款。我們的中國法律顧問認為，假設現行中國政策及法規或地方政府的執行及監管要求並無重大變動，且假設並無僱員提出投訴，則我們因過往未有足額繳納社會保險及住房公積金供款的差額，而受到相關部門重大行政處罰或集中追繳行動的可能性極低。然而，我們無法保證我們不會受到任何責令整改該等事件的指令，亦無法保證目前或將來不會有針對我們的相關僱員投訴。任何該等指令均可能對我們的聲譽、財務狀況及經營業績產生不利影響。

風 險 因 素

我們的保險範圍可能不足以覆蓋我們的所有潛在虧損。

我們在營運所在司法權區內針對日常營運風險購買保險。請參閱「業務—保險」。我們的保單可能無法為與我們業務運營相關的所有風險提供充足保障。倘若我們招致保單保障範圍以外的重大虧損及責任，我們可能需要承擔虧損中保險未足以涵蓋的部分。因此，我們可能產生重大成本，其可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

政府補助及任何稅收優惠的喪失或減少，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

於往績記錄期間，我們根據相關政策獲得若干政府補助。於往績記錄期間，我們亦受益於若干稅收優惠。於2023年、2024年及2025年，我們的政府補助分別為人民幣32.2百萬元、人民幣44.8百萬元及人民幣57.3百萬元。請參閱「財務資料—我們經營業績主要組成部分之說明—其他收益」。於往績記錄期間，我們及我們的附屬公司收到的政府補助及稅收優惠，代表中國地方政府當局向我們授予的各種形式的激勵及補貼。該等補助主要為非經常性質，而該等補助的金額及處理方式須由地方政府酌情決定。未來倘若無法取得該等政府補助及稅收優惠，可能會對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們過去曾錄得流動負債淨額，這可能令我們承擔流動資金風險。

截至2023年及2024年12月31日，我們的流動負債淨額分別為人民幣7,139.9百萬元及人民幣7,835.2百萬元，而截至2025年12月31日，我們的流動資產淨值為人民幣1,816.2百萬元。我們於2023年及2024年的流動負債淨額狀況，主要由於龐大的流動負債，尤其是包括合約負債、應計費用及其他應付款項、貿易應付款項及借款，該等項目於相關年度佔我們流動負債的重大部分。該等狀況可能使我們面臨流動資金不足的風險，於這種情況下，我們籌集資金、獲得銀行貸款及宣派及派付股息的能力將會受到重大不利影響。無法確保我們日後不會出現流動負債淨額。任何難以或未能滿足我們的流動資金需求的情況，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘我們未能履行與合約負債有關的義務，可能對我們的經營業績、流動資金及財務狀況造成重大不利影響。

我們的合約負債主要由在尚未提供相關商品及／或服務時向客戶收取的預付款項（不包括銷項增值稅）組成。截至2023年、2024年及2025年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣4,439.9百萬元、人民幣5,933.0百萬元及人民幣12,169.3百萬元。倘我們未能履行與合約負債相關的義務，則該合約負債的金額將不會被確認為收入。因此，我們的經營業績、流動資金及財務狀況可能受重大不利影響。

風 險 因 素

我們未來的戰略收購或投資（如有）未必會成功，而我們未必能從該等交易中實現預期的戰略利益及財務回報。

我們可評估各項戰略收購或投資。任何該等收購或投資（無論是已完成或進行中）均面臨風險，包括(i)運營開支及現金需求增加；(ii)潛在的額外債務或或有或不可預見負債；(iii)被收購品牌之業務、知識產權及產品的整合，包括與整合新人員相關的困難；(iv)分散管理層的注意力；(v)因不合規風險而未能整合收購目標；(vi)與交易對手相關的不確定因素（如監管批准）及(vii)我們無法從被收購品牌產生足夠收入。此外，倘若我們進行收購，我們可能發行具有攤薄效應的證券、承擔或產生債務責任、產生大額的一次性費用，以及收購可能會導致重大未來攤銷費用的無形資產。

在收取應收客戶的貿易應收款項及應收票據方面，我們面臨信貸風險。

作為一家以義烏中國小商品城營運為核心的國際貿易綜合服務商，我們在市場經營服務、貿易服務及商品銷售等多個業務板塊為龐大且多元化的客戶群提供服務。我們的一些客戶可能具有不同的信貸狀況及付款習慣。截至2023年12月31日、2024年12月31日及2025年12月31日，我們的貿易應收款項及應收票據分別為人民幣592.9百萬元、人民幣497.3百萬元及人民幣437.8百萬元。於2023年、2024年及2025年，我們的貿易應收款項及應收票據周轉天數分別為13.2天、13.2天及9.1天。無法保證所有應付我們的款項將按時結算或根本無法結算，且在收取應收客戶的貿易應收款項及應收票據方面，我們面臨信貸風險。具體而言，為支持我們的業務擴張及客戶關係，我們可能不時向若干客戶提供信貸期並對其設定信貸額度，這可能增加我們的信貸風險敞口。此外，宏觀經濟環境、全球貿易狀況、行業週期或客戶財務狀況的變動，均可能影響其償還未結清應收款項的能力。倘應付予我們的款項未能按時或悉數結清，我們的表現、流動資金及盈利能力可能受到不利影響。我們任何主要客戶破產或信貸狀況惡化亦可能對我們的業務造成重大不利影響。

我們須承受按公允價值計入損益（「按公允價值計入損益」）的其他金融資產的公允價值變動風險。

於往績記錄期間，我們按公允價值計入損益的其他金融資產主要包括非上市股權、私募股權基金投資、理財產品及按公允價值計入損益的上市股票。截至2023年、2024年及2025年12月31日，我們按公允價值計入損益的其他金融資產分別為人民幣1,436.7百萬元、人民幣1,882.2百萬元及人民幣3,689.3百萬元。我們按公允價值計入損益的其他金融資產之公允價值乃根據國際財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定的公允價值層級進行估算。包括但不限於一般經濟狀況、市場利率變化以及資本市場的穩定性等我們無法控制的因素，可能影響並導致我們所使用的估計發生不利變化，從而影響公允價值。倘我們按公允價值計入損益的其他金融資產的公允價值出現下跌，我們的經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

風 險 因 素

不可抗力事件、自然災害、流行病、戰爭或恐怖主義行為或其他我們無法控制的因素可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

包括自然災害、惡劣天氣狀況、流行病、戰爭行為、恐怖主義、民事動盪或其他不可抗力事件在內的不確定因素，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。該等事件可能擾亂我們的業務運營，包括線下及線上銷售與推廣、產品交付、供應鏈管理、人力資源管理及客戶服務。該等中斷可能導致產品交付延誤、我們的交易平台及設施或我們供應商的交易平台及設施暫時停業、關鍵零部件短缺、運營成本增加，以及與我們的合作夥伴及客戶進行協調的效率降低。此外，流行病或廣泛的健康危機（如COVID-19、SARS、埃博拉或寨卡）可能會限制我們勞動力的供應，限制對我們設施或技術基礎設施的差旅及訪問，並影響我們的客戶及供應商履行其義務的能力。同樣，地緣政治緊張局勢、戰爭或恐怖主義行為可能中斷全球供應鏈、阻礙跨境運輸，或為我們所服務的市場帶來不明朗因素。任何該等事件不僅可能延遲我們業務計劃的執行，亦可能對我們的業務及財務表現產生不利影響。

與我們經營業務所在司法權區有關的風險

我們經營業務所在地區的經濟、政治或社會狀況或政府政策的變動，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們的業務、財務狀況及經營業績本質上受我們經營所在司法權區之宏觀經濟、地緣政治及監管環境的廣泛影響。該等環境的任何不利變動均可能對我們的表現及長期前景造成重大不利影響。眾多政府繼續採取或調整與貿易及商品流通相關的政策。

我們經營業務所在司法權區的政府已實施並可能繼續推出（其中包括）各項政策及措施，以鼓勵經濟增長及引導資源配置，包括產業升級、技術發展、外商投資、跨境貿易及資源分配，而該等措施可能為我們的經營環境帶來不確定性。我們的業務亦受全球及本地經濟週期、貨幣及財政政策、通脹壓力、利率變動、勞動力市場狀況、消費者情緒及其他宏觀經濟力量的波動影響。地緣政治緊張局勢加劇、貿易政策演變、出口管制措施及制裁制度亦可能重塑供應鏈並擾亂跨境業務活動。我們無法保證將免受與當前經濟、政治或社會狀況相關的風險影響，且該等風險中眾多均非我們所能控制。所有該等風險均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務受限於廣泛且不斷演變的監管要求，而任何未能遵守不斷演變的法律、法規或許可要求均可能對我們的業務造成不利影響。

我們的業務（包括市場經營、支付解決方案、徵信、保理、酒店服務以及配套設施開發及銷售）受到高度監管。請參閱「監管概覽」。可能頒佈新的法律、法規或監管要求，而現有法律法規可能被修訂或澄清。為保持合規，我們或須取得額外的批准、牌照或備案，調整業務常規，加強合規體系，承擔額外合規成本，或暫停或修改若干業務活動。任何未能遵守適用法律、法規或發牌要求，或未能及時取得、維持或續期必要的批

風 險 因 素

准、許可證或牌照的行為，均可能導致警告、整改命令、行政處罰、罰款或吊銷牌照或許可證。此外，我們或須投入大量管理時間及資源進行監管合規及補救工作，這可能增加我們的運營成本並對我們的運營效率產生不利影響。

我們若干中國附屬公司從事的業務活動，可能被視為屬於負面清單限制或禁止外商投資的領域。請參閱「監管概覽—關於互聯網文化經營及廣播電視節目製作經營的法規」。根據適用的中國法律法規，從事該等禁止或限制活動的境內企業在境外發行股份及上市前，須取得相關主管部門的批准，而外國投資者可能在管理參與及持股比例方面受到限制。倘我們未能於[編纂]前取得所需批准，我們可能須調整業務範圍或架構，或暫停若干業務運營，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

外匯法規可能會限制我們的業務及經營業績。

目前，人民幣兌換為外幣須符合相關法律法規，外匯兌換及匯出須遵守相關外匯法規。我們無法保證在一定匯率下我們將有充足外幣來滿足我們對外幣的需求。在中國現行外匯監管制度下，我們在經常項目下進行的外匯交易無須事先獲得國家外匯管理局批准，但我們須出示該等交易的證明文件，並在中國境內具有經營外匯業務許可證的金融機構進行該等交易。但我們在資本項目下進行的外匯交易，均須經國家外匯管理局或其地方分局事先批准。倘若我們未能獲得國家外匯管理局批准將人民幣兌換成任何外幣用於任何目的，則我們的資本開支計劃、業務、經營業績及財務狀況可能會受到不利影響。中國政府日後亦可能於若干情況下酌情限制往來賬交易的外幣存取。倘有關以外幣支付股息的政策發生變動，或其他外匯政策變動導致外匯不足，我們可能無法向H股持有人以外幣支付股息，甚至我們的業務亦可能受到重大不利影響。

閣下在針對我們、我們的董事及我們的高級管理層送達法律程序文件或執行外國判決時，追索權可能有限。

我們是根據中國法律註冊成立的公司，絕大多數資產位於中國。我們絕大部分董事及高級管理層人員均居於中國。該等董事及高級管理層的資產亦可能位於中國。中國並無簽訂規定相互承認及執行大部分其他司法權區法院判決的條約。因此，在中國承認及執行中國以外任何該等司法權區法院的判決可能存在困難。此外，倘對其他司法權區的司法裁決及判決缺乏相互承認及執行，[編纂]在中國尋求承認及執行外國判決時亦可能遇到困難。此外，儘管我們須於股份在聯交所[編纂]後遵守上市規則及收購守則，但股

風 險 因 素

份持有人將不能以違反上市規則為由提起訴訟，且須依賴聯交所執行其規則。此外，收購守則並無法律效力，且僅提供在香港進行收購及合併交易以及股份回購時視作可接納的商業行為準則。

我們是一家中國企業，須就全球收入繳納中國稅項。[編纂]出售我們H股所得的任何收益，以及就我們的H股向[編纂]支付的股息，均可能須繳納中國稅項。

根據中國《企業所得稅法》及其實施細則，一般會對源自中國內地屬非中國內地居民企業（即在中國內地並無設立機構或場所者；或雖在中國內地設有機構或場所，但相關收入與該機構或場所並無實際聯繫者）的投資者支付的股息按10%的稅率徵收中國內地預提稅，除非中國與非中國內地投資者居住地所在的司法權區已訂立任何適用稅務條約或類似安排並訂明不同的所得稅安排。該等投資者轉讓股份所取得的任何收益若被認定來自於中國內地境內，則按10%的中國內地所得稅稅率徵收所得稅，除非稅收條約或類似安排另有規定。

根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施條例，向非中國內地居民的外國個人投資者支付的、來源於中國內地的股息通常需繳納20%的中國內地預提稅，且此類投資者實現的來源於中國內地的股份轉讓收益通常需繳納20%的中國內地所得稅，上述任一情況均可按中國內地的適用稅收協定及法律予以減免或豁免。根據國家稅務總局於2011年6月28日印發的《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》（國稅函[2011]348號），向非中國內地居民個人H股持有人派付的股息，一般須按10%的預扣稅稅率繳納中國內地個人所得稅，惟須視乎該非中國內地居民個人H股持有人所在地與中國內地之間的稅務協議以及中國內地與香港之間的稅務安排而定。未與中國內地簽訂稅收協定的司法權區的非中國內地居民個人持有人，其從我們收到的股息需繳納20%的預提稅。然而，根據中國內地財政部和國家稅務總局1998年3月30日發佈的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，個人從企業轉讓上市股票所得的收益可免徵個人所得稅。此外，2009年12月31日，財政部、國家稅務總局、中國證監會聯合發佈了《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的通知》（財稅[2009]167號），其中規定個人轉讓境內若干交易所上市股份的所得繼續免徵個人所得稅，但《關於個人轉讓上市公司限售股所得徵收個人所得稅有關問題的補充通知》（財稅[2010]70號）所界定的相關有限售條件的股份除外。截至最後實際可行日期，上述規定並無明確規定非中國居民個人出售中國居民企業在境外證券交易所上市的股份需繳納個人所得稅。

風 險 因 素

倘通過轉讓我們的H股變現的收益或向我們的非中國居民[編纂]支付的股息被徵收中國所得稅，閣下於[編纂][編纂]價值可能會受到影響。此外，即使股東居住所在司法權區與中國訂有稅收條約或安排，該等股東亦未必合資格享有有關稅收條約或安排的利益。

股息派付受限於適用中國法律下的限制。

我們支付股息的能力受限於適用中國法律法規的限制，該等法律法規僅允許從根據中國會計準則確定的累計利潤中派發股息，並要求中國公司撥出部分稅後利潤作為法定儲備，而該等儲備不得作為現金股息派發。此外，倘若一家中國公司存在累計虧損，即使其於當期錄得盈利，亦不得派發股息。由於該等限制，即使我們的業務產生利潤及現金流量，我們亦可能無法宣派或支付股息，或可能被要求限制或延遲支付股息，這可能對[編纂]的回報產生不利影響。

與[編纂]有關的風險

我們將須同時遵守中國與香港的[編纂]及監管規定。

我們目前於上海證券交易所上市。於[編纂]完成後，除非我們獲得豁免，否則我們將須遵守兩個司法權區的上市規則及其他監管制度。因此，我們或會產生用於遵守中國及香港兩套[編纂]的額外成本及資源。

A股與H股市場的特徵可能不同。

我們的A股在上海證券交易所上市及買賣。[編纂]後，我們的A股將繼續在上海證券交易所買賣，而我們的H股將在聯交所[編纂]。根據現行中國法律法規，未經相關監管機關批准，本公司的H股與A股不得互相轉換或取代，且H股與A股市場之間並無[編纂]。H股及A股市場具有不同的[編纂]特點，且[編纂]量、流動性及[編纂]基礎各異，散戶及機構[編纂]的參與度亦有不同。因此，我們的H股及A股的[編纂]表現可能不具可比性。儘管如此，A股價格波動可能對H股[編纂]有不利影響，反之亦然。由於H股與A股市場的不同特徵，A股的歷史價格可能無法反映H股的表現。因此，在評估閣下對H股的[編纂]決策時，閣下不應過分依賴A股的交易歷史。

此前並無H股的公開市場，且H股的活躍[編纂]地位可能無法發展或維持。

我們的H股目前並無公開市場。向公眾[編纂]H股的初始[編纂]將由我們與[編纂]（為其自身及代表[編纂]）磋商得出，且該[編纂]可能與[編纂]後H股的[編纂]存在重大差異。我們已向聯交所申請批准我們的[編纂][編纂]及[編纂]。然而，在聯交所[編纂]並不保證H股會形成活躍及流通的[編纂]市場，或即使形成該等市場，亦不保證其會在[編纂]後持續，或H股的[編纂]在[編纂]後不會下跌。

風 險 因 素

閣下不應依賴我們所發佈與我們的A股在上海證券交易所上市有關的任何信息。

由於我們的A股在上海證券交易所上市，我們一直須遵守中國內地的定期報告及其他信息披露要求。因此，我們不時在上海證券交易所或中國證監會指定的其他媒體上公開發佈與我們相關的資料。然而，我們就A股上市所公佈的資料乃基於中國內地證券監管機構的監管要求、行業標準及市場慣例，與[編纂]所適用者不同。在上海證券交易所或其他媒體上披露的往績記錄期間的財務及經營資料可能無法直接與本文件所載的財務及經營資料作比較。因此，H股的潛在[編纂]務請留意，在作出是否[編纂]H股的[編纂]決定時，應僅倚賴本文件所載財務、經營及其他資料。閣下申請[編纂][編纂]中的H股，將被視為已同意，不會依賴除本文件及我們在香港就[編纂]所作的任何正式公告所載資料外的任何資料。

我們的控股股東的利益未必與其他股東的利益相符。

緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使，我們的控股股東將持有本公司已發行股本的[編纂]%以上。該所有權集中可能會阻礙、延遲或阻止本公司控制權的變更，進而可能會剝奪其他股東在本公司出售過程中獲得股份溢價的機會，並可能降低我們H股的[編纂]。上述潛在事件在遭我們的其他股東反對時，亦可能會發生。此外，我們控股股東的權益或會有別於其他股東的權益。控股股東可能會行使彼等對我們的重大影響力，令我們在與其他股東的最佳利益有衝突的情況下，訂立交易或採取(或未能採取)行動或作出決定。

H股於[編纂]後的流通性、[編纂]量及[編纂]或會波動，可能導致[編纂]蒙受重大損失。

我們的H股[編纂]量可能因應多項並非我們所能控制的因素(包括香港及世界其他地區證券市場的整體狀況)而大幅波動。香港聯交所及其他證券市場不時經歷與任何特定公司經營業績無關的重大[編纂]量波動。其他從事類似業務的公司的業務及表現以及股份的[編纂]或亦會影響我們股份的[編纂]量。除市場及行業因素外，我們股份的[編纂]量可能因特定業務原因而大幅波動，如我們的收入、盈利、現金流量、[編纂]、開支、監管發展、與供應商的關係、主要人員的變動或活動或競爭對手採取的行動。此外，在香港聯交所上市的其他公司的股份在過去曾遭遇價格波動，而我們H股的[編纂]可能發生與我們表現無直接關聯的變化。

風 險 因 素

閣下日後可能面臨進一步攤薄。

[編纂]的[編纂]高於緊接[編纂]前每股H股有形資產淨值。因此，[編纂]中[編纂]的買家將面臨[編纂]綜合有形資產淨值的即時攤薄。概不保證倘我們於[編纂]後立即進行清算，在債權人提出索償後，會有任何資產可分配予股東。為擴張業務，我們可能於日後考慮[編纂]及發行額外股份。倘我們日後以低於當時每股有形資產淨值的價格發行額外股份，則[編纂]的買家所持有的每股H股有形資產淨值可能會被攤薄。

我們無法保證日後會宣派及分派任何數額的股息，且 閣下可能依靠股份升值以獲得[編纂]回報。

我們過往曾經宣派股息。請參閱「財務資料—股息及股息政策」。然而，概不保證我們於未來任何年度將宣派或分派任何金額的股息。根據中國的適用法律法規，股息派付可能受到若干限制。此外，我們根據中國企業會計準則（「中國會計準則」）計算的利潤，在若干方面可能與根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）計算的利潤不同。因此，即使我們根據國際財務報告準則錄得年度溢利，我們根據中國會計準則釐定的可供分派利潤亦可能並不存在。此外，任何未來股息的宣派、派付及金額均由董事經計及各種因素後酌情決定，該等因素包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、現金流量、資本開支需求、市況、我們的戰略計劃及業務發展前景、派付股息的監管限制，以及董事可能認為相關的其他因素，並須經股東會批准。任何股息的宣派、派付以及金額，均須遵守我們的憲章文件及中國的適用法律法規。股息僅可從可合法供作分派的溢利及儲備中宣派或派付。我們的過往股息不應被視為我們未來股息政策的指標。

日後在公開市場大量拋售或被視為大量拋售股份，可能對當時的股份[編纂]產生重大不利影響。

我們的H股或與我們H股相關的其他證券日後在公開市場的大量出售、[編纂]或其他證券的發行，或預期發生上述出售或發行事宜，均可能導致H股[編纂]下跌。我們的證券於未來被大量拋售或預期被大量拋售（包括任何未來發售），亦可能對我們在特定時間以有利於我們的條款集資的能力造成重大不利影響。此外，如我們於未來發行更多證券，我們股東的持股量可能會被攤薄。我們發行的[編纂]亦可能具有較H股優先的權利及特權。

風 險 因 素

由於[編纂]與我們的H股開始[編纂]之間將有一段時間，我們的H股持有人須承受在我們的H股於香港聯交所開始[編纂]前，我們的H股[編纂]可能下跌的風險。

[編纂]項下向公眾提呈[編纂]的我們H股的初步[編纂]預期將於[編纂]釐定。然而，H股僅於交付後方會在聯交所開始[編纂]，而交付日期預期將為[編纂]後兩個營業日。因此，[編纂]於該期間或不能出售或以其他方式處置其H股。因此，H股持有人須承擔以下風險：由於市況不利或在釐定[編纂]與H股開始[編纂]之間可能出現的其他不利進展，H股於聯交所開始[編纂]時的[編纂]可能會低於[編纂]。

本文件內的前瞻性資料涉及風險及不確定因素。

本文件載有若干前瞻性陳述及資料，並使用前瞻性詞彙，如「相信」、「預期」、「估計」、「預測」、「旨在」、「擬」、「將會」、「或會」、「計劃」、「認為」、「預料」、「尋求」、「應當」、「可能」、「將」、「繼續」及其他類似措辭。務請閣下注意，依賴任何前瞻性陳述均涉及風險及不確定性，任何或所有該等假設均可能獲證實為不準確，因此，基於該等假設的前瞻性陳述亦可能並不正確。鑒於該等及其他風險及不確定因素，本文件所載前瞻性陳述不應被視為我們的計劃及目標將會實現的聲明或保證，該等前瞻性陳述應根據多項重要因素（包括本節所載者）加以考慮。在上市規則規定的規限下，我們無意因出現新資料、未來事件或其他原因而公開更新或以其他方式修訂本文件中的前瞻性陳述。

本文件載述的若干事實、預測及其他統計數據來自政府刊物，其準確性或完整性概無保證。

本文件所載有關中國、中國經濟及我們經營所在行業的若干事實、預測及統計數據乃摘錄自多份官方政府刊物內容。就本文件披露而言，我們已合理審慎地轉載或摘錄政府官方刊物。然而，該等從官方政府來源獲得的資料並非由我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或其任何各自的聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此，我們不會對該等事實、預測及統計的準確性發表聲明，而該等事實、預測或統計未必與中國境內或境外編製的其他資料一致。由於收集方法可能有缺陷或不奏效，或者所公佈資料與市場慣例可能有差異，本文件內的統計數字可能不準確或未必可與就其他經濟體編製的統計數字作比較。此外，概不保證該等資料乃按與其他司法權區相同基準或相同準確性（視情況而定）呈列或編製。於所有情況下，[編纂]均應衡量自身對所有該等事實、預測及統計數字的信賴程度或重視程度。

風 險 因 素

閣下應細閱本文件全文，並僅依賴本文件所載資料作出[編纂]決定，務請閣下不要倚賴報章或其他媒體所載有關我們、我們的H股或[編纂]的任何資料。

我們強烈勸告閣下不應依賴新聞稿或其他媒體所載有關我們及[編纂]的任何資料。在本文件刊發之前，已經有關於我們及[編纂]的新聞及媒體報導。此類新聞及媒體報道可能包含本文件中並無出現的若干資料，包括部分經營及財務資料以及預測、估值及其他資料。我們並未授權在報章或媒體中披露任何有關資料，亦不就任何有關報章或媒體報導或任何有關資料或刊物的準確性或完整性承擔任何責任。我們對任何該等資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性概不發表任何聲明。倘任何該等資料與本文件所載資料不一致或衝突，我們對此不承擔任何責任，且閣下不應倚賴任何該等資料。

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備[編纂]，我們已尋求豁免嚴格遵守以下若干上市規則條文。

有關管理層留駐香港的豁免

根據上市規則第8.12條，本公司須有足夠的管理層人員留駐香港，一般指至少須有兩名執行董事通常居於香港。上市規則第19A.15條進一步規定，上市規則第8.12條的規定可在考慮(其中包括)申請人為維持與聯交所的經常聯繫所作的安排後予以豁免。

鑒於(i)本公司總部位於中國；(ii)本集團絕大部分業務經營均在香港境外管理及進行；及(iii)本公司執行董事及高級管理層主要居住在本集團總部所在地中國，故本公司並無且在可預見的未來亦不擬僅為滿足上市規則第8.12條項下的規定而在香港擁有充足的管理層。

因此，根據上市規則第19A.15條，我們已向聯交所申請且聯交所[已向]我們授出豁免，可毋須嚴格遵守上市規則第8.12條及第19A.15條，惟須符合以下條件：

- (a) 我們已根據上市規則第3.05條委任許杭先生及王承鐸博士為我們的授權代表(「授權代表」)，彼等將作為我們與聯交所的主要溝通渠道。授權代表將可隨時透過電話、傳真及電郵聯絡，以及時處理聯交所的查詢，亦可應聯交所要求於合理期間內與聯交所會面以討論任何事宜；
- (b) 為方便與聯交所溝通，我們已向授權代表及聯交所提供各董事的聯絡詳情(即手機號碼、辦公電話號碼及電子郵件地址(如適用))。倘任何董事預期外遊或因其他原因不在辦公室，彼將向授權代表提供其住宿地點的電話號碼，以便授權代表可於聯交所擬聯絡董事時隨時迅速聯絡全體董事(包括獨立非執行董事)。盡我們所知及所悉，每名非常駐香港的董事均擁有或可申請訪港的有效旅行證件，且可應聯交所要求於合理期限內與聯交所會面；及
- (c) 我們已根據上市規則第3A.19條委任邁時資本有限公司為我們的合規顧問(「合規顧問」)。除授權代表外，合規顧問將就上市規則項下的持續責任等事項向我們提供專業意見，並於[編纂]起至本公司就緊隨[編纂]後首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條當日止期間，作為本公司與聯交所的額外溝通渠道。合規顧問可回答聯交所的查詢，並在授權代表無法聯繫時作為與聯交所溝通的額外渠道。

豁免嚴格遵守上市規則

有關聯席公司秘書的豁免

根據上市規則第3.28條及第8.17條，我們必須委任一名公司秘書，而聯交所認為其憑藉學術或專業資格或相關經驗，有能力履行公司秘書的職能。根據上市規則第3.28條附註1，聯交所認為下列各項為可接納的學術或專業資格：

- (a) 香港公司治理公會會員；
- (b) 《法律執業者條例》(香港法例第159章)所界定的律師或大律師；及
- (c) 《專業會計師條例》(香港法例第50章)所界定的執業會計師。

此外，上市規則第3.28條附註2列明，聯交所在評估該人士的「相關經驗」時，會考慮以下因素：

- (a) 該名人士受僱於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；
- (b) 對上市規則及其他相關法律及法規(包括證券及期貨條例、公司條例、《公司(清盤及雜項條文)條例》及收購守則)的熟悉程度；
- (c) 除上市規則第3.29條規定的最低要求外，已參加及／或將會參加的相關培訓；及
- (d) 於其他司法權區的專業資格。

我們已委任許杭先生(「許先生」)為我們的聯席公司秘書之一。許先生目前擔任我們的執行董事兼董事會秘書，在董事會及企業管理事務方面擁有豐富經驗，惟目前並不具備上市規則第3.28條及第8.17條項下的任何資格，且未必能單獨履行上市規則的要求。因此，我們已委任王承鐸博士(「王博士」)擔任我們的聯席公司秘書之一。王博士為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的會士，完全符合上市規則第3.28條及第8.17條規定的要求。王博士將於[編纂]起計首三年期間協助許先生，以使許先生獲得上市規則第3.28條附註2項下的「相關經驗」，從而完全遵守上市規則第3.28條及第8.17條所載規定。有關許先生及王博士的進一步履歷詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。本公司已或將作出以下安排，以協助徐先生獲得上市規則第3.28條規定的擔任本公司公司秘書需具備的資格及經驗：

- (a) 許先生將參加相關培訓課程，包括應邀出席本公司香港法律顧問舉辦的有關香港適用法律法規及上市規則最新變動的簡報會，以及聯交所不時為[編纂]發行人舉辦的研討會。

豁免嚴格遵守上市規則

- (b) 許先生及王博士均已確認，彼等各自將按上市規則第3.29條的要求，於各財政年度修讀合共不少於15小時有關上市規則、企業管治、資料披露、投資者關係以及香港[編纂]發行人公司秘書職能及職責的培訓課程；
- (c) 王博士將協助許先生取得相關經驗(上市規則第3.28條所規定者)，以履行其作為本公司公司秘書的職責及責任。
- (d) 王博士將就有關企業管治、上市規則及任何與本公司及其事務相關的其他法律法規的事宜定期與徐先生溝通。王博士將與許先生緊密合作，共同履行公司秘書的職責及責任，包括籌備本公司董事會會議及股東會。
- (e) 於許先生獲委任為本公司公司秘書的初步任期屆滿前，我們將重新評估其經驗，以釐定其是否已取得上市規則第3.28條所規定的資格，以及是否應安排持續協助，從而使許先生作為本公司公司秘書的委任繼續符合上市規則第3.28條及第8.17條的規定。
- (f) 本公司已根據上市規則第3A.19條委任邁時資本有限公司為其合規顧問，作為與聯交所的額外溝通渠道(任期自[編纂]起至本公司就緊隨[編纂]後首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條當日止，或直至終止委聘為止(以較早者為準))，並就遵守上市規則及所有其他適用法律及法規向本公司(包括許先生)提供專業指引及意見。

因此，我們已向聯交所申請，且聯交所[已向]我們授出豁免，可毋須嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。倘(i)許先生不再獲得具備上市規則第3.28及8.17條項下資格的人士協助；或(ii)本公司嚴重違反上市規則，則該豁免將立即被撤銷。於三年期間結束前，我們須向聯交所證明(至其信納的程度)並尋求其確認，許先生在三年期間得到王博士的協助後，已取得上市規則第3.28條附註2所述的相關經驗，且有能力履行公司秘書的職能，故毋須再作豁免。

有關非豁免持續關連交易的豁免

我們已訂立並預期於[編纂]後繼續進行若干交易，該等交易將構成上市規則第14A章項下的非豁免持續關連交易。我們已就「關連交易一須遵守申報、年度審閱及公告規定的非豁免持續關連交易」一節所披露的持續關連交易，申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公佈規定，且聯交所[已向我們授出]有關豁免。

豁 免 嚴 格 遵 守 上 市 規 則

[編 纂]

豁 免 嚴 格 遵 守 上 市 規 則

[編 纂]

有 關 本 文 件 及 [編 纂] 的 資 料

[編 纂]

有 關 本 文 件 及 [編 纂] 的 資 料

[編 纂]

有 關 本 文 件 及 [編 纂] 的 資 料

[編 纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

有關我們董事的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」。

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
陳德占先生	中國 浙江義烏 北苑街道 繡湖西路279號	中國
包華先生	中國 浙江義烏 稠城街道 縣前街21號	中國
王向榮先生	中國 浙江義烏 佛堂鎮 后力山村16號	中國
許杭先生	中國 浙江義烏 北苑街道 建設二新村 11幢2號	中國
非執行董事		
吳秀斌先生	中國 浙江義烏 稠城街道 車站路1弄4號	中國
劉曉婧女士	中國 浙江杭州 濱江區 官河錦庭3幢 2單元2402室	中國
獨立非執行董事		
黃英豪先生	香港 太平山頂 加列山道14號 A2號屋	中國(香港)

董事及參與[編纂]的各方

姓名	地址	國籍
黃鍾偉先生	中國 上海 楊浦區 仁德路101弄 9號101室	中國
張成洪先生	中國 上海 楊浦區 國年路250弄 2號201室	中國
羅金明先生	中國 浙江杭州 拱墅區錦昌文華苑 21幢2單元601室	中國

參與[編纂]的各方

聯席保薦人	HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited 香港 皇后大道中1號
	中信證券(香港)有限公司 香港 金鐘道88號 太古廣場一座18樓

[編纂] [編纂]

[編纂] [編纂]

董事及參與[編纂]的各方

本公司的法律顧問

有關香港及美國法律：

高偉紳律師行

香港

中環

康樂廣場一號

怡和大廈27樓

有關中國法律：

國浩律師(杭州)事務所

中國

浙江省杭州市

老復興路

白塔公園B區

2號樓及15號樓

有關數據合規：

國浩律師(北京)事務所

中國

北京

朝陽區

東三環北路38號

泰康金融大廈9層

有關國際制裁法律：

霍金路偉國際律師事務所

香港

金鐘道88號

太古廣場一座11樓

聯席保薦人及[編纂]的法律顧問

有關香港及美國法律：

瑞生國際律師事務所

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場一座18樓

有關中國法律：

金杜律師事務所

中國

北京

朝陽區

東三環中路1號

環球金融中心東樓18層

核數師及申報會計師

天健國際會計師事務所有限公司

註冊會計師

香港灣仔

莊士敦道181號

太有大廈15樓1501-08室

董事及參與[編纂]的各方

行業顧問	灼識企業管理諮詢(上海)有限公司 中國 上海市 靜安區 普濟路88號 靜安國際中心B座10樓
物業估值師	戴德梁行有限公司 香港 鰂魚涌 華蘭路18號 太古坊 港島東中心27樓
合規顧問	邁時資本有限公司 香港 德輔道中188號 金龍中心26樓2602室
[編纂]	[編纂]

公 司 資 料

註冊辦事處

中國
浙江省金華市
義烏市
福田街道
銀海路567號

中國總部及主要營業地點

中國
浙江省金華市
義烏市
福田街道
銀海路567號

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓1912室

公司網站

www.cccgroup.com.cn
(該網站所載資料不構成本文件的組成部分)

聯席公司秘書

許杭先生
中國
浙江省金華市
義烏市
福田街道
銀海路567號

王承鐔先生
(香港公司治理公會會士、特許公司治理公會會士
及香港會計師公會會員)
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓1912室

授權代表

許杭先生
中國
浙江省金華市
義烏市
福田街道
銀海路567號

王承鐔先生
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓1912室

公 司 資 料

審核委員會

黃鍾偉先生(主席)
張成洪先生
吳秀斌先生

薪酬與考核委員會

羅金明先生(主席)
黃鍾偉先生
王向榮先生

提名委員會

張成洪先生(主席)
羅金明先生
劉曉婧女士

戰略及ESG委員會

陳德占先生(主席)
包華先生
張成洪先生

[編纂]

[編纂]

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司義烏分行
中國
浙江省義烏市
篁園路128號

行業概覽

本節及本文件其他章節所載資料及統計數據乃摘錄自不同政府官方刊物、可供查閱的公開市場調查資料來源及其他獨立供應商的資料來源，以及灼識諮詢所編製的獨立行業報告（「灼識諮詢報告」）。我們委聘灼識諮詢就[編纂]編製灼識諮詢報告。我們、聯席保薦人、[編纂]、彼等各自的任何董事及顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方均未對來自政府官方來源的資料進行獨立核實，亦未對其準確性作出任何聲明。

全球國際貿易行業概覽

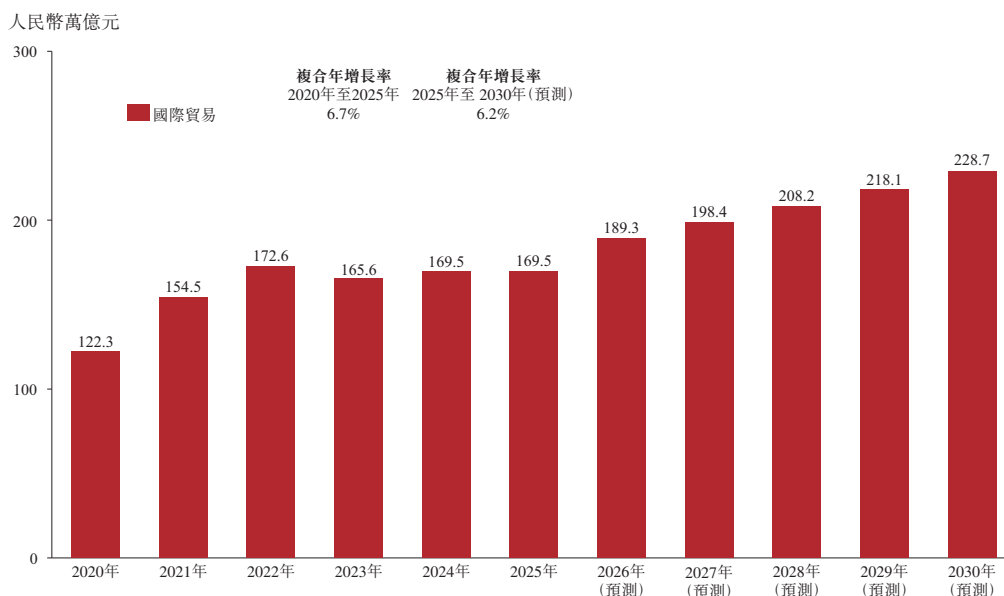
市場概覽

國際貿易乃指國家與地區之間貨物、服務及生產要素的交換。根據世界貿易組織及《中華人民共和國對外貿易法》，國際貿易包括貨物或服務的進出口。於2025年，全球國際貨物貿易佔國際貿易總額的71.0%，而服務貿易則佔餘下的29.0%。除另有指明外，本文所指「國際貿易」均指國際貨物貿易。

根據參考中華人民共和國國家發展和改革委員會及世界貿易組織的分類標準，國際貿易可從三個維度進行分析：貿易流向、客戶類型及貿易模式。在此基礎上，國際貿易按貿易流向可分為出口及進口；按客戶類型可分為B2B貿易及B2C貿易；按貿易模式可分為傳統貿易、跨境電商及市場採購貿易。

儘管國際環境不斷演變，國際貿易仍保持韌性，並預期在可預見的未來將繼續穩步增長。按價值計，全球國際貿易市場由2020年的人民幣122.3萬億元增加至2025年的人民幣169.5萬億元，複合年增長率為6.7%，並預計到2030年將進一步增長至人民幣228.7萬億元，複合年增長率為6.2%。

全球國際貿易市場規模（按價值計），2020年至2030年（預測）



資料來源：世界貿易組織、灼識諮詢

行 業 概 覽

驅動因素及未來趨勢

全球國際貿易行業的驅動因素及未來趨勢如下：

- 宏觀經濟因素及消費者需求驅動貿易需求。經濟增長正推動貨物及服務的跨境流動。新興市場中產階級的迅速擴張，為國際貿易維持需求勢頭。國內生產總值(GDP)、投資及消費的增長仍是貿易擴張的主要驅動力，而人口結構轉變及城市化則為跨境貿易提供穩定的市場及堅實的需求基礎。
- 全球供應鏈重組為跨境貿易帶來機遇。區域貿易協定(例如《區域全面經濟夥伴關係協定》(RCEP)及《全面與進步跨太平洋夥伴關係協定》(CPTPP))促進經濟合作及價值鏈整合。關稅削減及協調的原產地規則可降低成本並提高效率。為應對地緣政治風險，各公司正將存貨策略由「準時生產」(Just-In-Time)轉向「以防萬一」(Just-In-Case)。此舉使採購渠道多元化，並有助於建立庫存緩衝以降低供應中斷風險，從而帶動對國際貿易服務的需求激增。
- 生成式AI的大規模商業化正提高貿易效率及全球連通性。雲計算及區塊鏈等技術正將貿易流程轉化為數據驅動的工作流。生成式AI及LLM支持跨境選品、定價、營銷及多語言客服。這減少信息不對稱及交易成本，使中小企業能高效參與全球貿易，並加強貿易網絡的連通性。
- 跨境物流及支付基礎設施的創新正提升全球貿易生態系統。倉儲及物流正從獨立運輸轉向涵蓋履約、金融、數據的綜合服務體系。儘管跨境支付成本依然高昂，但央行數字貨幣(CBDC)及區塊鏈等技術已將結算時間從數天縮短至數分鐘。同時，支付平台與貿易金融的整合將交易數據轉化為信貸資產，從而促使服務供應商開發金融科技能力。

中國國際貿易行業概覽

市場概覽

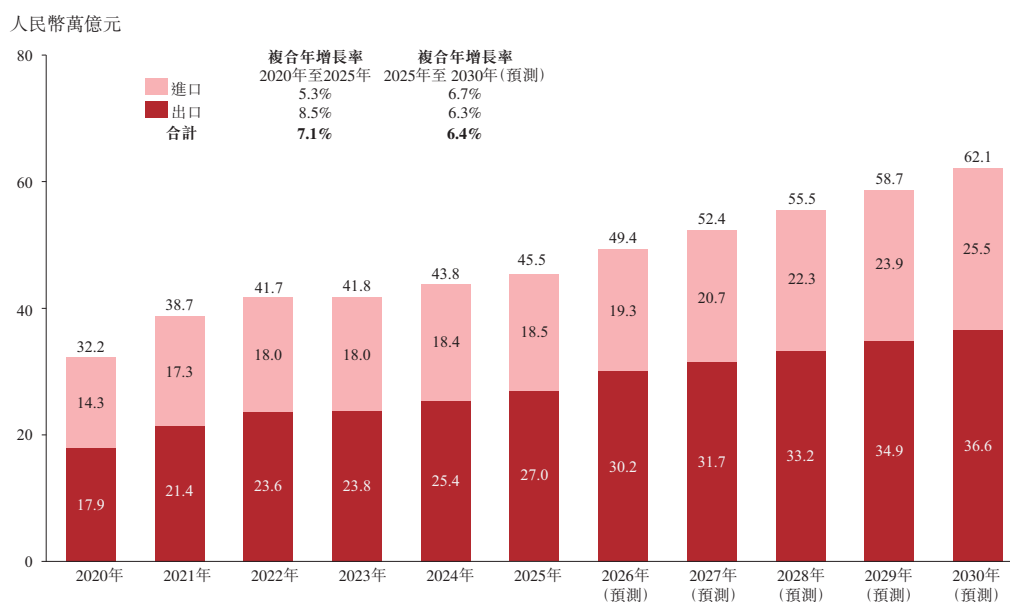
於2025年，貨物貿易佔中國國際貿易總額的84.9%，服務貿易則佔餘下的15.1%。除另有指明外，本文所指「中國國際貿易」指中國國際貨物貿易。按價值計，中國的國際貿易由2020年的人民幣32.2萬億元增至2025年的人民幣45.5萬億元，複合年增長率為7.1%，並預計將於2030年進一步增至人民幣62.1萬億元，2025年至2030年的複合年增長率為6.4%。

作為全球貨物貿易體系的支柱，中國佔全球製造業增加值約30%，且製造業增加值已連續16年位居全球第一。於2025年，中國是全球最大出口國及第二大進口國。中國的貨物出口達到人民幣27.0萬億元，佔全球貨物出口的15.9%，而其貨物進口達到人民幣18.5萬億元，佔全球貨物進口的10.9%，突顯其在全球貿易流動中的關鍵作用。中國的

行業概覽

國際貿易出口額由2020年的人民幣17.9萬億元增加至2025年的人民幣27.0萬億元，且預計將於2030年達到人民幣36.6萬億元；而進口額則由2020年的人民幣14.3萬億元增加至2025年的人民幣18.5萬億元，且預計將於2030年達到人民幣25.5萬億元。

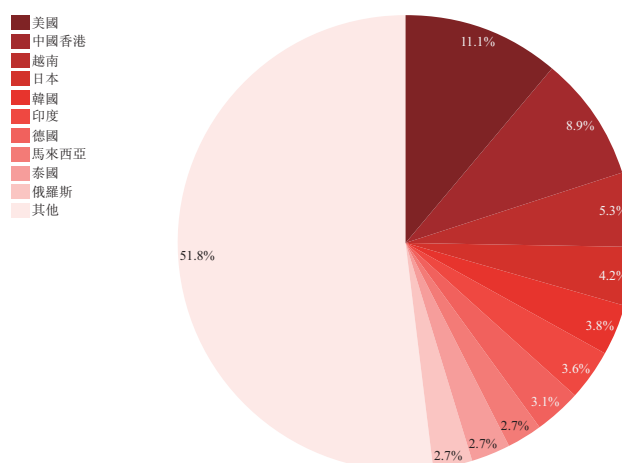
按貿易流向劃分的中國國際貿易市場規模(按價值計)，2020年至2030年預測



資料來源：中國國家統計局、灼識諮詢

中國的貨物出口目的地呈現多元化，對任何單一國家或地區的依賴程度相對較低。於2025年，中國的貨物出口分佈於約249個國家及地區，且並無單一出口目的地佔出口總額超過15%。此多元化的出口結構有助於減輕因任何單一國家或地區的經濟波動、貿易政策變動及需求轉移而產生的風險，從而增強中國對外貿易的穩定性及韌性。

中國大陸十大貨物出口目的地佔比(%)，2025年



資料來源：中國海關總署、灼識諮詢

行 業 概 覽

此外，在業務模式創新及政策支持舉措的推動下，中國的國際貿易市場正經歷持續的供給側結構性轉型，傳統貿易、跨境電商及市場採購貿易並行發展，共同塑造市場格局。

按貿易模式劃分，中國的國際貿易可分為跨境電商、市場採購貿易及傳統貿易。跨境電商是指分屬不同關境的買賣雙方，通過線上平台達成交易、進行電子支付結算，並通過跨境物流完成交付的國際商業活動。市場採購貿易是一種中國特有的貿易模式，指在經官方認可的市場集聚區內採購商品並辦理出口報關，特別適用於具有多品種、小批量、多批次等特點的出口貨物。傳統貿易指所有其他形式的貿易。

跨境電商及市場採購貿易預期將在中國國際貿易中發揮日益重要的作用，其合計市場規模由2020年的人民幣2.3萬億元增加至2025年的人民幣3.6萬億元，且預期到2030年將達到人民幣5.8萬億元，而其合計份額在同期由7.2%增加至7.9%，並預期到2030年將進一步上升至9.3%。

驅動因素

中國國際貿易行業的驅動因素如下：

- 市場採購貿易模式的擴張正在拓寬中小企業的出口渠道。該模式使中小企業及個人商戶能在無需傳統貿易資質的情況下參與出口活動，同時為結匯及海關清關提供合規渠道。其將多品類、小批量的出口整合至標準化框架中，並支持涵蓋交易、物流、支付及融資的貿易流程。同時，集運協調員及信用監管等機制提升了貿易效率及風險管理。
- 數字貿易平台以及線上與線下渠道的整合，正提升交易透明度及便利性。平台正整合線上數據採集、數字支付及供應鏈履行等功能，支持線上線下營運及數據驅動管理。領先的市場平台已建立涵蓋產品展示、線上交易、跨境支付及智能物流的數字服務生態系統，為中小企業提供具擴展性且可複製的營運解決方案。
- 政策支持及國家級試驗區的設立，強化跨境貿易的制度框架。中國已推出自由貿易試驗區、跨境電商綜合試驗區及保稅區，以推動監管、稅務及海關通關方面的創新。該等區域透過簡化海關程序，促進投資自由化並支持中小企業出口。同時，綜合保稅區集加工貿易、物流及跨境電商於一體，成為產業集群的貿易樞紐。

行 業 概 覽

未來趨勢

中國國際貿易行業的未來趨勢如下：

- 與全球南方的合作正提高新興市場的區域貿易份額。「全球南方」包括亞洲、非洲、拉丁美洲及中東的新興經濟體。中國正加強與新興經濟體的貿易聯繫，正將中國的貿易重心從歐美轉向全球南方並擴大新興地區的貿易機遇。
- 全面服務能力的發展及產品標準化正增強企業競爭力，並推動從「中國製造出海」向「中國品牌出海」轉型。商品質量分級、統一標識及交易流程的標準化可降低採購成本，並提升跨境貿易的信任度。完善的產品目錄及全面的服務體系，有利於供需匹配以及全球品牌向新興市場擴張。

全球及中國國際貿易綜合服務平台行業概覽

市場概覽

國際貿易綜合服務平台是指提供貿易相關綜合服務的B2B平台。該等平台包括純線上跨境電商平台、實體市場採購貿易平台以及線上線下結合的貿易平台。該等平台為買方及賣方提供產品展示及交易的線上或線下渠道，亦可能提供相關配套服務，例如倉儲及物流、金融服務、會展服務及酒店服務。

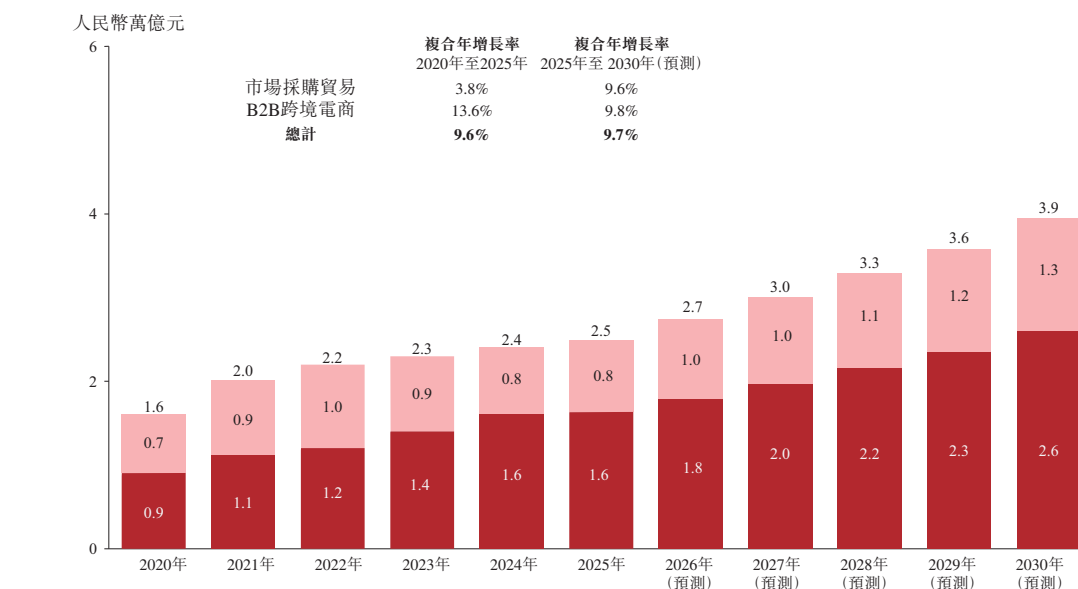
長期以來，國際貿易一直存在流程繁瑣及效率相對低下的特點。企業往往需要在訂艙、報關、退稅及結匯等多個環節與不同機構進行反覆協調，導致耗費大量的時間及人力成本。與此同時，傳統貿易往往無法完全滿足全球買家對多樣化、小額高頻且高性價比商品的需求，而碎片化的供應鏈數據及低水平的數字化程度則導致信息孤島及協調困難。此外，金融、物流及支付等配套服務仍然分散，尚未形成一體化的生態系統。國際貿易綜合服務平台透過整合產品展示及交易功能、產業集群、供應鏈資源及數字系統，實現端到端數據互聯，規範並提升業務流程的透明度，並基於真實交易數據提供供應鏈金融、跨境支付、物流及倉儲等綜合服務，從而顯著提高效率、降低成本並培育閉環生態系統。

按商品交易總額計，全球國際貿易綜合服務平台市場由2020年的人民幣3.3萬億元增加至2025年的人民幣7.1萬億元，複合年增長率為16.2%，並預期於2030年將進一步增加至人民幣12.4萬億元，2025年至2030年的複合年增長率為12.0%。國際貿易綜合服務平台於全球國際貿易的滲透率由2020年的2.7%增加至2025年的4.2%，並預期於2030年將進一步上升至5.4%。

行業概覽

按商品交易總額計，中國國際貿易綜合服務平台市場由2020年的人民幣1.6萬億元增加至2025年的人民幣2.5萬億元，複合年增長率為9.6%，且預期於2030年將進一步增加至人民幣3.9萬億元，2025年至2030年的複合年增長率為9.7%。中國國際貿易綜合服務平台於中國國際貿易的滲透率由2020年的4.9%增加至2025年的5.5%，並預期於2030年將進一步上升至6.3%。

中國國際貿易綜合服務平台市場規模(按商品交易總額計)，2020年至2030年(預測)



資料來源：中國海關總署、灼識諮詢

價值鏈

國際貿易綜合服務平台作為國際貿易服務價值鏈的核心組成部分，促進供需匹配及資源配置。透過連接買方與供應商，平台減少信息壁壘，並實現準確的買方與供應商精準匹配。國際貿易綜合服務平台提供一系列相關服務，包括市場經營、貿易服務、商品銷售及配套服務，從而構建一個綜合貿易服務生態系統。

驅動因素

國際貿易綜合服務平台行業的驅動因素如下：

- 小批量、高頻率的商品貿易正推動對專業化及集中化貿易解決方案的需求。跨境電商及市場採購貿易已導致訂單更加碎片化，且履行週期縮短。中國的貿易參與者已從大型企業擴展至中小企業，增加海關、外匯及稅務合規方面的複雜性。國際貿易綜合服務平台透過涵蓋海關、物流及金融的一站式解決方案滿足該等需求，從而實現標準化營運及成本分攤。
- 客戶群正從現有的貿易實體多元化發展至更廣泛的行業參與者，從而擴大服務領域。國際貿易服務業已從服務商家、買家及貨運代理，擴展至海外分銷商、

行 業 概 覽

創客及電商賣家。數字化入駐系統使平台能大規模支持中小企業，並加強製造商與分銷商之間的聯繫。這通過連接直接客戶、次級分銷商及終端用戶，將線性貿易鏈轉化為多層級網絡。

- 多元化的服務場景創造協同效應，將變現模式從以租金為主的模式轉向多元化的收入流。國際貿易綜合服務平台正從基礎交易演變為全鏈條服務，其中包括商品銷售、招商展覽、供應鏈物流、跨境支付及配套服務。這使平台能在貿易生命週期的多個階段獲取價值，並在單一交易費之外實現變現，例如會員訂閱、服務費及支付手續費，從而提高財務韌性及長期可持續性。
- 政策支持持續推動行業演變。國際貿易服務平台行業正從碎片化的外包模式轉向綜合平台模式，全面的服務能力正成為關鍵的基礎設施。商務部《關於進一步完善海外綜合服務體系的指導意見》要求建設綜合性境外平台，以支持端到端的業務擴張。同時，國務院《國務院辦公廳關於以高水平開放推動服務貿易高質量發展的意見》強調跨境服務的監管完善與規範化，加速行業從碎片化服務向標準化及平台化體系轉型。

未來趨勢

國際貿易綜合服務平台行業的未來趨勢如下：

- 數字技術驅動人工智能賦能的市場及客戶參與。該AI驅動的交易平台將實體批發市場與數字貿易港相結合，通過AI驅動的推薦功能，捕捉高增長細分市場的購買意向。該數字貿易港提供雲端基礎設施、應用程序編程接口(API)、數字展覽及實時數據處理。因此，該市場使中小企能高效接觸全球客戶。
- 物流、海外倉儲及支付服務的升級增強端到端履約能力。該平台構建數字化供應鏈，形成集供應商管理庫存(VMI)、國際幹綫運輸到海外終端配送的一體化物流網絡。經改進的跨境支付服務為資金流動提供安全結算支持，而多幣種支付渠道則降低了匯兌成本，從而實現更高效的境外結算流程。
- 全球擴張推動區域貿易樞紐的發展，廣泛覆蓋多個市場。國際貿易綜合服務平台正演變成全球貿易樞紐，將貿易網絡擴展至中東、南美及非洲等新興市場，同時推動海外市場、倉庫及海外展廳的建設。該等舉措擴展銷售渠道，並協助本地商戶打造品牌國際化。

行 業 概 覽

行業挑戰

儘管國際貿易綜合服務平台行業正快速發展，但仍面臨挑戰。該等挑戰如下：

- 政治及宏觀經濟的不確定因素正增加貿易風險。全球貿易預期將維持波動，宏觀經濟增長疲弱將削弱貿易需求。美國關稅政策的頻繁變動使企業資源轉向政策調整，而非擴大生產。地緣政治局勢緊張、地區衝突及航運安全風險持續擾亂貿易流動。供應鏈風險溢價及更嚴格的出口管制增加供應鏈的不確定性。此外，發展中經濟體日益增加的外債削弱了進口能力，從而減緩貿易復甦。
- 工業供應鏈的轉移對中國製造業的某些領域構成了挑戰。在地緣政治及成本壓力驅動下，全球供應鏈正進行區域性重組。發達市場正試圖將製造及採購遷移至東南亞等新興經濟體，使供應鏈多元化，並採取「中國+1」策略，以減少對單一供應基地的依賴。因此，傳統加工及外包業務板塊的訂單轉移至其他地區，影響了中國中低價值製造業的出口及配套服務需求。

全球及中國國際貿易綜合服務平台行業的競爭格局

競爭格局

按2025年的商品交易總額計，全球及中國國際貿易綜合服務平台行業的前五大參與者分別合共佔約12.2%及29.7%的市場份額(CR5)。本公司在全球及中國均排名第一，市場份額分別約為4.6%及13.0%。

同時，按2025年的商戶總數計，本公司亦經營全球及中國最大的小商品批發市場。

全球國際貿易綜合服務平台行業排名及市場份額(按商品交易總額計)，2025年

排名	公司名稱	商品交易總額 (人民幣十億元)	市場份額，%
1	本公司	322.4	4.6%
2	A公司	250.0	3.5%
3	B公司	130.0	1.8%
4	C公司	85.0	1.2%
5	D公司	77.6	1.1%

資料來源：灼識諮詢

附註：

(1) 本公司的商品交易總額乃基於義烏市統計局披露之2025年抽樣商品交易總額人民幣3,224億元。

行 業 概 覽

- (2) 國際貿易綜合服務平台是指提供貿易相關綜合服務的B2B平台。就所有呈列的可比公司而言，商品交易總額僅包括此定義項下的B2B跨境電商及市場採購貿易業務。

A公司為一家於1994年成立的納斯達克上市公司。總部位於美國西雅圖，主要經營全球電商平台，並提供零售、第三方賣家、物流、雲計算及相關服務。

B公司是一家於1999年成立的紐約證券交易所及香港聯交所上市公司。總部位於中國杭州，主要提供電商、雲計算物流及其他數字商業服務。

C公司是一間於2004年成立的非上市公司。其總部位於中國北京，主要提供跨境B2B電商平台服務。

D公司是一間於2011年成立的非上市公司。總部位於中國山東臨沂，主要提供市場開發及經營、供應鏈服務、國際貿易、金融服務、電商及物業管理服務。

中國國際貿易綜合服務平台行業排名及市場份額(按商品交易總額計)，2025年

排名	公司名稱	商品交易總額 (人民幣十億元)	市場份額，%
1	本公司	322.4	13.0%
2	B公司	130.0	5.2%
3	A公司	125.0	5.0%
4	C公司	85.0	3.4%
5	D公司	77.6	3.1%

資料來源：灼識諮詢

附註：

- (1) 本公司的商品交易總額乃基於義烏市統計局披露之2025年抽樣商品交易總額人民幣3,224億元。
- (2) 國際貿易綜合服務平台是指提供貿易相關綜合服務的B2B平台。就所有呈列的可比公司而言，商品交易總額僅包括此定義項下的B2B跨境電商及市場採購貿易業務。

准入壁壘及關鍵成功因素

中國國際貿易綜合服務平台行業的准入門檻及關鍵成功因素如下：

- 結構性准入門檻：規模經濟、網絡效應、重資產投入，以及牌照或資質規定。平台依賴規模經濟及網絡效應，以在交易履行中取得成本優勢。平台需要匯聚龐大的商戶群及用戶數據，以支持訂單活動。履行基礎設施及與監管系統的整合需要大量的資本投資。跨境支付服務受監管批准(包括中國人民銀行頒發的支付業務許可證)規限，增加了准入門檻。

行 業 概 覽

- **營運壁壘：**商戶留存、交易頻率、履約能力、信息技術系統整合，以及與商品銷售相關的能力。在供應鏈整合的支持下，平台透過商家黏性及高交易頻率，維持穩定的交易生態系統。涵蓋清關、海外倉儲、物流及售後支持的履約服務提升了效率，而包括訂單管理、風險控制以及與監管系統的API連接在內的強大信息科技系統則確保服務的可靠性。此外，商品銷售的表現取決於能否維持穩定的供應渠道、有效管理商品採購成本與庫存，以及在多元化的產品範圍內執行跨境貿易交易。
- **制度壁壘：**市場採購貿易方式試點計劃、政策支持、稅制改革。市場採購貿易方式是一項旨在促進貿易自由化的國家試點舉措。其簡化了申報程序並提供稅務優惠，支持指定產業集群內的多類別、小批量出口及標準化程序。跨境電商綜合試驗區等政策促進了監管及稅務改革，從而要求平台配合不斷演變的合規要求，進而強化制度壁壘。

行業資料來源

我們委聘獨立市場研究顧問灼識諮詢(CIC)分析全球及中國的國際貿易綜合服務平台行業，並編製一份報告以供本文件使用，費用為人民幣450,000元。灼識諮詢根據政府機構及非政府組織發佈的數據及其一手及二手研究編製該報告。CIC利用各種資源進行其一手及二手研究。一手研究涉及對主要行業專家及領先市場參與者進行訪談。二手研究包括分析來自多個公開數據來源的數據，包括來自中國國家統計局的數據及上市公司的披露資料。

灼識諮詢報告中提供的預測及假設因無法合理預見的事件或事件組合(包括但不限於政府、消費者、競爭對手及其他第三方的行動)而具有固有的不確定性。可能導致實際結果與預期產生重大差異的特定因素包括(其中包括)國際貿易綜合服務平台行業的固有風險、社會及經濟因素、供應風險、監管風險、環境問題、勞工風險、融資風險，以及不可抗力或不可預見事件。除另有說明外，本節所載所有數據及預測均來自灼識諮詢報告。經作出合理及審慎考慮後，董事確認，自灼識諮詢報告日期以來，整體市場信息並無發生任何重大不利變動，以致對該等信息構成重大限制、矛盾或影響。

監管概覽

我們的業務經營位於中國，須遵守相關法律法規和政府部門的監管。本節內容為與我們在中國業務經營有關的主要法律、法規、規則及政策的概述。

關於不動產租賃的法律法規

根據全國人民代表大會於2020年5月28日發佈並於2021年1月1日施行的《中華人民共和國民法典》(「《民法典》」)，不動產或動產的所有人對該等財產依法享有佔有、使用、收益及處分權利。租賃期限不得超過二十年，超過部分無效。租賃期限超過六個月的，出租人和承租人應當簽署書面的租賃合同。出租人或承租人未依法辦理租賃合同備案手續的，不影響租賃合同的法律效力。

根據全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)於1994年7月5日發佈、於2019年8月26日最新修訂並於2020年1月1日施行的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房屋租賃，出租人和承租人應當簽訂書面租賃合同，約定租賃期限、租賃用途、租賃價格、修繕責任等條款，以及雙方的其他權利和義務，並向房產管理部門登記備案。

關於建築的法律法規

(1) 國有土地使用權

根據(a)全國人大常委會於1986年6月25日發佈、於2019年8月26日最新修訂並於2020年1月1日施行的《中華人民共和國土地管理法》，(b)國務院於1991年1月4日發佈、於2021年7月2日最新修訂並於2020年9月1日施行的《中華人民共和國土地管理法實施條例》及(c)國務院於1990年5月19日發佈、於2020年11月29日最新修訂並於同日施行的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，除國家在法律規定的範圍內劃撥國有土地使用權的以外，國家依法實行國有土地有償使用制度。國有土地有償使用的方式主要包括國有土地使用權出讓、國有土地租賃、國有土地使用權作價出資或者入股。土地使用權出讓可採取協議、招標及拍賣的方式。出讓土地使用權應當簽署土地使用權出讓合同並支付土地使用權出讓金。

(2) 建設用地規劃許可證

根據全國人大常委會於2007年10月28日發佈、於2019年4月23日最新修訂並於同日施行的《中華人民共和國城鄉規劃法》，使用劃撥土地及出讓土地均須取得建設用地規劃許可證。

監管概覽

(3) 建設工程規劃許可證

根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管綫和其他工程建設的，相關建設單位應當向有關城鄉規劃主管部門申請辦理建設工程規劃許可證。

(4) 建設工程施工許可證

根據全國人大常委會於1997年11月1日發佈、於2019年4月23日最新修訂並於同日施行的《中華人民共和國建築法》，建築工程開工前，建設單位應當按照國家有關規定向工程所在地縣級以上人民政府建設行政主管部門申請領取施工許可證；但是，國務院建設行政主管部門確定的限額以下的小型工程除外。根據住房和城鄉建設部於1999年10月15日發佈、於2021年3月30日最新修訂並於同日施行的《建築工程施工許可管理辦法》，工程投資額在30萬元以下或者建築面積在300平方米以下的建築工程，可以不申請辦理施工許可證

(5) 建設工程竣工驗收

根據國務院於2000年1月30日發佈、於2019年4月23日最新修訂並於同日施行的《建設工程質量管理條例》，建設單位收到建設工程竣工報告後，應當組織設計、施工、工程監理等有關單位進行竣工驗收。建設工程經驗收合格的，方可交付使用。建設單位應當自建設工程竣工驗收合格之日起15日內，報建設行政主管部門備案。

關於貨物進出口的法律法規

根據全國人大常委會於1987年1月22日發佈、於2021年4月29日最新修訂並於同日施行的《中華人民共和國海關法》，進出口貨物，除另有規定的外，可以由進出口貨物收發貨人自行辦理報關納稅手續，也可以由進出口貨物收發貨人委託報關企業辦理報關納稅手續。進出口貨物收發貨人、報關企業辦理報關手續，應當依法向海關備案。准許進出口的貨物、進出境物品，由海關依法徵收關稅。

根據全國人大常委會於1994年5月12日發佈、於2025年12月27日最新修訂並於2026年3月1日施行的《中華人民共和國對外貿易法》，及海關總署於2023年1月3日發佈並於同日施行的《企業管理和稽查司關於進出口貨物收發貨人備案有關事宜的通知》，進出口貨物收發貨人申請備案的，應當取得市場主體資格，無需取得對外貿易經營者備案。

監管概覽

關於酒店經營的法規

根據國務院於1987年11月10日發佈、於2022年3月29日最新修訂並於2022年5月1日施行的《旅館業治安管理办法》，申請開辦旅館，應取得市場監管部門核發的營業執照，向當地公安機關申領特種行業許可證後，方准開業。旅館如有歇業、轉業、合併、遷移、改變名稱等情況，應當在市場監管部門辦理變更登記後3日內，向當地公安機關備案。

根據國務院於1987年4月1日發佈、於2024年12月6日最新修訂並於2025年1月20日施行的《公共場所衛生管理條例》，酒店在開業前應當取得當地疾病預防控制部門簽發的公共場所衛生許可證。酒店直接為顧客服務的人員，持有有效的健康合格證方能從事本職工作。

關於食品經營的法規

根據國家市場監督管理總局於2023年6月15日發佈並於2023年12月1日施行的《食品經營許可和備案管理辦法》，從事食品銷售和餐飲服務業務，根據經營的類別，經營者應當依法取得食品經營許可或進行備案。食品經營者在不同經營場所從事食品經營活動的，應當依法分別取得許可或者進行備案。食品經營者應當在經營場所的顯著位置展示其取得的食品經營許可證。

關於增值電信服務的法律法規

根據國務院於2000年9月25日發佈、於2016年2月6日最新修訂並於同日施行的《中華人民共和國電信條例》，電信服務商在經營電信業務前應當取得經營許可證。電信業務分為基礎電信業務和增值電信業務。根據工業和信息化部（「工信部」）於2015年12月28日發佈、於2019年6月6日最新修訂並於同日施行的《電信業務分類目錄（2015年版）》，以下服務屬於增值電信服務範疇：互聯網數據中心服務、互聯網接入服務、在線數據處理與交易處理服務、互聯網信息服務以及呼叫中心服務。

根據工信部於2009年3月1日發佈、於2017年7月3日最新修訂並於2017年9月1日施行的《電信業務經營許可管理辦法》，電信業務經營者須取得電信管理機構頒發的經營許可證，並嚴格依照許可證規定開展電信服務。此外，電信業務經營者須在主要營業場所及官網首頁等顯著位置公示其經營許可證編號。增值電信業務經營許可證有效期為五年。

監管概覽

根據國務院於2000年9月25日發佈、於2024年12月6日最新修訂並於2025年1月20日施行的《互聯網信息服務管理辦法》，從事經營性互聯網信息服務的經營者，應當取得增值電信業務經營許可證。經營者須確保其網站提供的信息符合法律規定，且不得製作、複製、發佈或傳播任何違反中華人民共和國法律或行政法規的信息。

根據國務院於2001年12月11日發佈、於2022年3月29日最新修訂並於2022年5月1日施行的《外商投資電信企業管理規定》，經營增值電信業務的外商投資電信企業的外方投資者在企業中的出資比例，最終不得超過50%，國家另有規定的除外。

關於互聯網文化經營及廣播電視節目製作經營的法規

我們為我們的商戶提供多種交易服務，其中部分交易服務的提供需要我們持有《網絡文化經營許可證》和／或《廣播電視節目製作經營許可證》。

根據原中華人民共和國文化部（現為「中華人民共和國文化和旅游部」）於2003年5月10日發佈、於2017年12月15日最新修訂並於同日施行的《互聯網文化管理暫行規定》，互聯網文化產品是指通過互聯網生產、傳播和流通的文化產品。經營性互聯網文化活動是指通過向上網用戶收費或者以電子商務、廣告、贊助等方式獲取利益，提供互聯網文化產品及其服務的活動。從事經營性互聯網文化活動，應當取得相關文化行政部門核發的《網絡文化經營許可證》，該證書有效期為三年。

根據國家廣播電視總局於2025年6月3日最新修訂並於同日施行的《廣播電視節目製作經營管理規定》，從事專題、專欄、綜藝、動畫片、廣播劇、電視劇等廣播電視節目的製作活動應當取得有關廣播電視行政部門核發的《廣播電視節目製作經營許可證》，該證書有效期為兩年。

根據國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）及中華人民共和國商務部（「**商務部**」）於2024年9月6日最新修訂並於2024年11月1日施行的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2024年版）》，從事該清單禁止投資領域業務的境內企業到境外發行股份的，應當經國家有關主管部門審核同意，境外投資者不得參與企業經營管理，其持股比例參照境外投資者境內證券投資管理有關規定執行。互聯網文化經營（音樂除外）、廣播電視節目製作經營均屬於禁止投資領域業務。同時，根據國家發改委於2021年12月27日發佈的《就2021年版外商投資准入負面清單答記者問》，單個境外投資者及其關聯人投資比例不超過公司股份總數的10%，所有境外投資者及其關聯人投資比例合計不超過公司股份總數

監管概覽

的30%。對於在境內外同時上市的企業，境外投資者持有同一企業的境內外上市股份合併計算。境內企業向中國證券監督管理委員會（「**中國證監會**」）提交境外上市申請材料後，如涉及負面清單載明的禁止投資領域業務，中國證監會將征求行業或相關領域主管部門的意見。

關於非銀行支付機構支付服務的法律法規

根據國務院於2023年12月9日發佈並於2024年5月1日施行的《非銀行支付機構監督管理條例》，非銀行支付機構是指在中國境內依法設立，除銀行業金融機構外，取得支付業務許可，從事根據收款人或者付款人提交的電子支付指令轉移貨幣資金等支付業務的有限責任公司或者股份有限公司。設立非銀行支付機構，應當經中國人民銀行（「**中國人行**」）批准，取得支付業務許可。非銀行支付機構應當按照支付業務許可證載明的業務類型和經營地域範圍從事支付業務。非銀行支付機構為境內交易提供支付服務的，應當在境內完成交易處理、資金結算和數據存儲。非銀行支付機構為跨境交易提供支付服務的，應當遵守跨境支付、跨境人民幣業務、外匯管理以及數據跨境流動的有關規定。

根據中國人行於2012年3月5日發佈並於同日施行的《支付機構反洗錢和反恐怖融資管理辦法》，取得支付業務許可證的支付機構應當依法履行反洗錢和反恐怖融資義務，主要包括客戶身份識別、客戶身份資料和交易記錄保存、可疑交易報告、反洗錢和反恐怖融資調查等。

根據全國人大常委會於2022年9月2日發佈並於2022年12月1日施行的《中華人民共和國反電信網絡詐騙法》，非銀行支付機構應當按照國家有關規定，完整、準確傳輸直接提供商品或者服務的商戶名稱、收付款客戶名稱及賬號等交易信息，保證交易信息的真實、完整和支付全流程中的一致性。

2026年3月20日，中華人民共和國司法部、中國人行、國家金融監督管理總局、中國證監會、國家外匯管理局發佈了《中華人民共和國金融法（草案）》，並向社會公開征求意见。該草案對中國境內金融活動、金融機構、金融業務作出了綱領性的規定，明確將金融活動全部納入監管。根據該草案，非銀行支付機構可能被認定為金融機構，接受國

監管概覽

家金融管理部門的監管。截至最後實際可行日，《中華人民共和國金融法(草案)》尚未經中國境內立法程序通過，尚未正式施行。

根據中國人行於2021年7月20日發佈並於2021年9月1日施行的《非銀行支付機構重大事項報告管理辦法》，支付機構擬首次公開發行或者增發股票的，或支付機構的主要出資人或者實際控制人擬首次公開發行股票，包括但不限於其直接作為首次公開發行股票的主體，或者通過協議控制架構等方式赴境外首次公開發行股票的，支付機構應當事前向所在地中國人民銀行分支機構報告。公司已於2026年3月向中國人行浙江省分行履行提前報告義務。截至最後實際可行日，我們尚未收到關於該報告的任何進一步要求或異議。

關於征信業務的法規

根據(a)國務院於2013年1月21日發佈並於2013年3月15日施行的《征信業管理條例》及(b)中國人行於2021年9月27日發佈並於2022年1月1日施行的《征信業務管理辦法》，征信業務是指對企業和個人的信用信息進行採集、整理、保存、加工，並向信息使用者提供的活動。信用信息是指依法採集，為金融等活動提供服務，用於識別判斷企業和個人信用狀況的基本信息、借貸信息、其他相關信息，以及基於前述信息形成的分析評價信息。國家對征信業務採取許可證制度，其中，(i)從事個人征信業務的，應當依法取得中國人民銀行個人征信機構許可；(ii)從事企業征信業務的，應當依法辦理企業征信機構備案；及(iii)從事信用評級業務的，應當依法辦理信用評級機構備案。征信機構在中華人民共和國境內開展征信業務及其相關活動，採集的企業信用信息和個人信用信息應當存儲在中華人民共和國境內。

關於商業保理業務的法規

2012年6月27日，(「商務部」)發佈《關於商業保理試點有關工作的通知》(「《試點通知》」)，在天津濱海新區、上海浦東新區開展商業保理試點。根據《試點通知》，商業保理公司不得從事吸收存款、發放貸款等金融活動，禁止專門從事或受託開展催收業務，禁止從事討債業務。2018年5月8日，商務部發佈《關於融資租賃公司、商業保理公司和典當行管理職責調整有關事宜的通知》，將商業保理相關職責轉交由中國銀行保險監督管理委員會(「銀保監會」，已於2023年重組為國家金融監督管理總局)履行。

監管概覽

根據銀保監會於2019年10月18日發佈並於同日施行的《關於加強商業保理企業監督管理的通知》，商業保理企業不得經營以下業務：(i)吸收或變相吸收公眾存款；(ii)與其他商業保理企業拆借或變相拆借資金；(iii)發放貸款或受託發放貸款。

我們已於2021年12月取得了浙江省地方金融監督管理局關於同意設立商業保理公司的批複文件，我們根據該批複文件於2022年1月設立了浙江中國小商品城集團商業保理有限公司，以從事商業保理業務。

關於網絡安全、個人信息保護及數據安全的法律法規

關於網絡安全的法律法規

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈、於2025年10月28日最新修訂並於2026年1月1日施行的《中華人民共和國網絡安全法》(「《網絡安全法》」)，網絡運營者，包括互聯網信息服務提供商等，應當依照適用的法律及法規以及國家標準的強制性要求，採取技術措施及其他必要措施，保障網絡安全、穩定運行，有效應對網絡安全事件，防範網絡違法及犯罪活動，並維護網絡數據的完整性、保密性及可用性。《網絡安全法》強調，任何個人和組織不得危害網絡安全或不得利用網絡從事危害國家安全、經濟秩序和社會秩序，以及侵害他人名譽、私隱、知識產權和其他合法權益等非法活動。違反網絡安全法的任何規定和要求，網絡運營商可能被警告、沒收違法所得、罰款、吊銷業務許可證或者吊銷營業執照、關閉網站，甚至承擔刑事責任。

於2021年12月28日，國家互聯網信息辦公室(「網信辦」)等13個部委發佈經修訂的《網絡安全審查辦法》(「經修訂《網安審查辦法》」)，自2022年2月15日起生效施行。根據經修訂《網安審查辦法》的規定，關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，網絡平台運營者開展數據處理活動，影響或者可能影響國家安全的，應當進行網絡安全審查。掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台運營者赴國外上市，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。

關於個人信息保護及數據安全的法律法規

根據《民法典》，自然人的個人信息受法律保護。任何組織或個人需要獲取他人個人信息的，應當依法取得並確保信息安全，不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或公開他人個人信息。

監管概覽

於2021年6月10日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國數據安全法》（「《數據安全法》」），自2021年9月1日起生效施行。《數據安全法》規定建立數據分類分級保護制度，根據數據在經濟社會發展中的重要程度，以及一旦遭到篡改、破壞、泄露或者非法獲取、非法利用，對國家安全、公共利益或者個人及組織合法權益造成的危害程度，對數據實行分類分級保護。政府主管部門釐定的「重要數據」應加強保護。國家對與維護國家安全和利益、履行國際義務相關的屬於管制物項的數據應實施出口管制。此外，《數據安全法》規定重要數據的處理者應當明確數據安全負責人和管理機構，落實數據安全保護責任，而有關處理者應當對其數據處理活動定期開展風險評估，並向有關主管部門報送評估報告。違反《數據安全法》，有關單位或個人可能受到責令改正、警告、罰款、暫停業務、吊銷相關業務許可證或者吊銷營業執照，甚至追究刑事責任。

根據全國人大常委會於2021年8月20日頒佈並於2021年11月1日施行的《中華人民共和國個人信息保護法》，處理個人信息應當具有明確、合理的目的，並應當與處理目的直接相關，採取對個人權益影響最小的方式。收集個人信息，應當限於實現處理目的的最小範圍，不得過度收集個人信息。任何組織、個人不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或者公開他人個人信息；不得從事危害國家安全、公共利益的個人信息處理活動。

於2022年7月7日，網信辦頒佈《數據出境安全評估辦法》，並於2022年9月1日起生效實施，明確了對在中國境內收集和產生的重要數據和個人信息出境進行數據出境安全評估的規定及程序。於2023年2月22日，網信辦頒佈《個人信息出境標準合同辦法》，並於2023年6月1日起實施生效，明確了個人信息處理者通過訂立標準合同的方式開展個人信息出境活動應符合一定條件，並應將簽訂的標準合同向所在地省級網信部門進行備案。2024年3月22日，網信辦頒佈《促進和規範數據跨境流動規定》（「《促進規定》」），進一步調整數據出境安全評估、個人信息出境標準合同備案機制所適用的範圍、豁免條件及程序。根據前述辦法及規定，數據處理者向境外提供數據，符合下列條件之一的，應當通過所在地省級網信部門向國家網信部門申報數據出境安全評估：(1)關鍵信息基礎設施運營者向境外提供個人信息或者重要數據；(2)關鍵信息基礎設施運營者以外的數據處理者向境外提供重要數據，或者自當年1月1日起累計向境外提供100萬人以上個人信息（不含敏感個人信息）或者1萬人以上敏感個人信息，除非符合《促進規定》第三條至第六條規定的豁免情形。

監管概覽

關於勞動的法律法規

根據全國人大常委會於1994年7月5日發佈、於2018年12月29日最新修訂並於同日施行的《中華人民共和國勞動法》，及全國人大常委會於2007年6月29日發佈、於2012年12月28日修訂並於2013年7月1日施行的《中華人民共和國勞動合同法》（「《勞動合同法》」），用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。勞動合同是用人單位與勞動者之間為確立勞動關係並明確雙方權利義務而訂立的協議。建立勞動關係應當訂立勞動合同。國家實行最低工資保障制度。用人單位支付勞動者的工資不得低於當地最低工資標準。用人單位應當建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全衛生規程和標準，對勞動者進行勞動安全衛生教育，防止勞動過程中的事故，減少職業危害。

根據全國人大常委會於2010年10月28日發佈、於2018年12月29日修訂並於同日施行的《中華人民共和國社會保險法》，及國務院於1999年1月22日發佈、於2019年3月24日修訂並於同日施行的《社會保險費征繳暫行條例》，用人單位須為其在中國境內的員工繳納社會保險，包括基本養老保險、基本醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險。用人單位不辦理社會保險登記的，由社會保險行政部門責令限期改正；逾期不改正的，對用人單位處應繳社會保險費數額一倍以上三倍以下的罰款。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

最高人民法院於2025年7月31日發佈《最高人民法院關於審理勞動爭議案件適用法律問題的解釋（二）》，該解釋於2025年9月1日生效。其中第十九條第一款規定，用人單位與勞動者約定或者勞動者向用人單位承諾無需繳納社會保險費的，人民法院應當認定該約定或者承諾無效。用人單位未依法繳納社會保險費，勞動者根據《勞動合同法》第三十八條第（三）項規定請求解除勞動合同、由用人單位支付經濟補償的，人民法院依法予以支持。

根據國務院於1999年4月3日發佈、於2019年3月24日最新修訂並於同日施行的《住房公積金管理條例》，用人單位須為其僱員繳納住房公積金。用人單位未履行住房公積金繳納登記義務，或未按規定為職工辦理住房公積金賬戶開戶手續的，住房公積金管理

監管概覽

中心應責令其限期整改；逾期未改正的，將處以1萬元以上5萬元以下的罰款。若用人單位延遲繳納或少繳住房公積金，住房公積金管理中心應責令其限期補繳；逾期仍未履行的，可向人民法院申請強制執行。

關於稅務的法律法規

(1) 所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日發佈、全國人大常委會於2018年12月29日最新修訂並於同日施行的《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」），及國務院於2007年12月6日發佈、於2024年12月6日最新修訂並於2025年1月20日施行的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，居民企業是指依法在中國境內成立，或者依照外國（地區）法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。居民企業對其在中國境內或境外取得的收入，適用25%的稅率。國家扶持的高新技術企業可減按15%的稅率徵收企業所得稅。

(2) 增值稅

根據全國人大常委會於2024年12月25日發佈並於2026年1月1日施行的《中華人民共和國增值稅法》，在中國境內銷售貨物、服務、無形資產或不動產或進口貨物的任何單位及個人（包括個體工商戶）均為增值稅納稅人，應依照增值稅法的規定繳納增值稅。除納稅人出口貨物、境內單位及個人在國務院規定範圍內跨境出售服務或無形資產以及國務院規定的其他情形外，銷售貨物、加工修理修配服務、有形動產租賃服務，進口貨物，增值稅稅率為13%，另有規定者除外，如銷售農產品的增值稅稅率為9%，而銷售交通運輸、郵政、基礎電信、建築、不動產租賃服務，銷售不動產，轉讓土地使用權，增值稅稅率為9%。除上述情況外，銷售服務或無形資產的增值稅稅率為6%。

關於證券和境外上市的法律法規

《中華人民共和國證券法》於1998年12月29日經全國人大常委會發佈，於2019年12月28日最新修訂並於2020年3月1日施行，全面規範了中國證券市場的活動，包括證券發行和交易行為、上市公司的收購、信息披露、投資者保護、證券交易場所、證券公司、證券登記結算機構、證券服務機構、證券業協會和證券監督管理機構等。

2023年2月17日，中國證監會發佈《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「**《境外上市試行辦法》**」）及相關指引，該辦法於2023年3月31日生效。根據《境外上市試行辦法》，在若干情況下，禁止境外發行上市；中國境內企業直接或者間接到境外發行證券或者將其證券在境外上市交易的，應當在境外提交發行上市申請文件後3個工作日內向中國證監會備案。

監管概覽

根據中國證監會及其他三個有關政府部門於2023年2月24日發佈並於2023年3月31日施行的《關於加強境內企業境外發行證券和上市相關保密和檔案管理工作的規定》，境內企業向有關證券公司、證券服務機構、境外監管機構及其他單位和個人提供或者公開披露涉及國家秘密、國家機關工作秘密的文件、資料的，應當依法報有審批權限的主管部門批准，並報同級保密行政管理部門備案。為境內企業境外發行上市提供相應服務的證券公司、證券服務機構在中國內地境內形成的工作底稿應當存放在中國內地境內，任何跨境轉移均應按照國家有關規定辦理審批手續。

關於國際制裁的法律法規

美國

美國財政部海外資產控制辦公室(「海外資產控制辦公室」)是負責管理美國針對目標國家、實體及個人的制裁計劃的主要機構。「主要」美國制裁適用於「美國人士」或涉及與美國存在聯繫的活動(例如，即使由非美國人士進行，以美元作出的資金轉賬)，而「次要」美國制裁則在治外法權上適用於非美國人士的活動，即使該交易與美國並無聯繫。一般而言，美國人士界定為根據美國法例組織成立的實體(如公司及其美國附屬公司)；任何美國實體的國內及海外分支機構(針對伊朗及古巴的制裁亦適用於美國公司的海外附屬公司或其他由美國人士擁有或控制的非美國實體)；美國公民或為永久居民的外籍人士(「綠卡」持有人)，不論彼等身處何方；身處美國的個人；及非美國公司的美國分支機構或美國附屬公司。

取決於制裁計劃及／或所涉及的人士，倘受制裁國家、實體或個人擁有、控制或為彼等利益持有的任何資產／財產權益位於美國或處於美國人士的佔有或控制之下，美國法律亦可要求美國公司或美國人士「限制」(凍結)相關資產／財產權益。實施此類封鎖後，概不得就該資產／財產權益進行或促成任何交易—任何付款、利益、提供服務或其他交易或其他類型的履行(如屬合約／協議)均不可進行—惟根據海外資產控制辦公室的授權或許可以進行者除外。海外資產控制辦公室的全面制裁計劃現時適用於古巴、伊朗、朝鮮、俄羅斯／烏克蘭的克里米亞地區，以及自稱的盧甘斯克人民共和國(LPR)及頓涅茨克人民共和國(DPR)地區(海外資產控制辦公室對蘇丹的全面制裁計劃已於2017年10月12日終止)。

海外資產控制辦公室亦禁止與SDN名單所列人士及實體進行幾乎所有業務往來。SDN名單所列人士擁有(界定為個別或合共直接或間接擁有50%或以上權益)的實體亦遭封鎖，無論該實體是否明確列於SDN名單。此外，美國人士不論身處何方均被禁止批准、融資、促進或保證非美國人士的任何交易，而該名非美國人士的交易倘由美國人士或於美國境內進行將被禁止。

監管概覽

聯合國

根據《聯合國憲章》第七章，聯合國安全理事會（「**聯合國安理會**」）可採取行動維持或恢復國際和平及安全。制裁措施涵蓋廣泛的執法方案，不包括使用武力。自1966年起，聯合國安理會已建立30項制裁制度。

聯合國安理會制裁採取多種不同的形式，以達到不同的目標。該等措施介乎全面經濟及貿易制裁以至更具針對性的措施，如禁運武器、禁止旅遊及財務或商品限制。聯合國安理會利用制裁支持和平過渡、阻止非憲制性變動、遏制恐怖主義、保障人權及促進不擴散。目前有14項持續進行的制裁制度，集中於支持政治衝突和解、核不擴散及反恐。每項制度由一個制裁委員會規管，委員會由一名非永久性聯合國安理會成員擔任主席。有十個監察群組、團隊及小組支持制裁委員會的工作。聯合國制裁通常由聯合國安理會根據《聯合國憲章》第七章實施。聯合國安理會的決定對聯合國成員國具有約束力，並凌駕於聯合國成員國的其他義務之上。

歐盟

根據歐盟制裁措施，於制裁措施鎖定的司法權區或與有關司法權區進行業務並無受到「全面」禁止。一般而言，任何人士或實體與受歐盟制裁國家的對手方（只要該對手方並非受制裁人士，亦無從事被禁止的活動，如向受制裁措施約束的司法權區出口、銷售、轉讓或提供（不論直接或間接）若干受管制或受限制產品或供在該司法權區內使用）進行業務（涉及非受管制或非受限制項目）並不會被禁止或以其他方式限制，惟前提是概無資金及經濟資源提供予受制裁人士。

英國及英國海外領土

截至2021年1月1日，英國不再為歐盟成員國。歐盟法律（包括歐盟制裁措施）繼續適用於英國，直至2020年12月31日。英國亦按個別制度擴大歐盟制裁措施的範圍，以應用於包括開曼群島在內的英國海外領土。自2021年1月1日起，英國採用其自有制裁計劃，並已將其自主制裁制度的適用範圍擴大至英國海外領土及於該等領土內適用。

澳大利亞

因制裁法而產生的澳大利亞限制及禁令廣泛適用於身處澳大利亞的任何人士、世界各地任何澳大利亞籍人士、於海外註冊成立並由澳大利亞籍人士或身處澳大利亞的人士擁有或控制的公司，及／或使用懸掛澳大利亞國旗的船隻或飛機運送受聯合國制裁的貨品或進行服務交易的任何人士。

監管概覽

美國出口管制

美國已實施並提出額外限制，部分限制可能對包括我們在內的中國公司造成影響。例如，於2022年10月，工業與安全局發佈了一項臨時最終規則（「**工業與安全局2022年10月臨時最終規則**」），規定在「知悉」受《出口管理條例》管轄的任何項目擬定最終用於在中國境內製造符合特定標準的集成電路的晶圓廠進行集成電路的開發或生產時，該等項目的出口、再出口或轉讓均須取得許可證。於2024年12月2日，工業與安全局發佈了一項臨時最終規則（「**工業與安全局2024年12月臨時最終規則**」）及一項最終規則（「**工業與安全局2024年12月最終規則**」），擴大了《出口管理條例》對先進計算及半導體製造項目的管制。美國已透過由美國商務部工業與安全局（「**工業與安全局**」）管理的《出口管理條例》（「**《出口管理條例》**」）加強對中國的出口管制限制，當中包括一份對其施加若干貿易限制的外國人士名單，包括企業、研究機構、政府及私人組織、個人以及其他類型的法人（「**實體清單**」）。於美國境外生產的產品（即美國出口管制語境下的外國生產項目），倘含有達到最低限度門檻（通常介乎10%至25%不等）的受管制美國原產項目，或因最終用戶或最終用途而須遵守外國直接產品規則，則會因該等產品中包含或於開發過程中所使用的美國原產內容而受《出口管理條例》的出口限制。倘外國人士被列入實體清單，則除非滿足指定的許可要求，否則通常禁止出口、再出口及／或（在國內）轉讓受《出口管理條例》限制的物品（包括上述類型的外國生產物品）。

此外，《出口管理條例》亦載有一份須受出口管制約束的物品、軟件及技術清單（「**商業管制清單**」）。商業管制清單乃主要基於多邊出口管制清單（如瓦森納協議的兩用物品及技術清單和軍品清單），工業與安全局亦可對受美國出口管制管轄權限制的物品實施單邊許可規定及其他管制，從而限制向若干國家的出口及再出口，以及在同一國家內向不同最終用戶或最終用途的轉讓。商業管制清單分為十個類別，由出口管制分類編碼（「**出口管制分類編碼**」）的首位數字表示。

歷史、發展及公司架構

概覽

我們的歷史可追溯至1993年12月，當時本公司由市場發展集團及其他股東成立為股份有限公司，旨在根據義烏透過商業促進城市繁榮的戰略倡議，整合自1982年以來在義烏當地演變發展的商品市場業務的管理及營運。經30多年發展，我們已成為全球領先的國際貿易綜合服務商，並經營及管理義烏中國小商品城（根據灼識諮詢的資料，按商戶數目計，其為全球最大的小商品批發市場）。

自2002年5月起，本公司在上海證券交易所上市，股份代號為600415。截至最後實際可行日期，本公司由市場發展集團的全資附屬公司小商品城控股持有約56.37%權益。小商品城控股及市場發展集團為我們的控股股東。詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。

業務發展里程碑

下表概述我們業務發展的主要里程碑：

年份	里程碑
1993年	本公司成立。
1995年	本公司已更名為浙江中國小商品城集團股份有限公司。 我們舉辦了首屆中國商品博覽會。
1998年	義烏中國小商品城是浙江省首批獲得自營進出口權的市場之一。
2002年	國際商貿城一區投入營運，按建築面積計，成為全球最大的單體小商品批發市場。 本公司於上海證券交易所上市。
2005年	根據灼識諮詢的資料，以2005年的商戶數計，義烏中國小商品城成為全球最大的小商品批發市場。
2006年	「義烏•中國小商品指數」正式對外發佈 義烏國際商貿城被國家旅游局授予中國首個「國家AAAA級購物旅遊區」。
2014年	「義烏中國小商品城」商標被中國國家工商總局認定為馳名商標，成為全國商品交易市場中首個獲得國家工商總局馳名商標認定的市場。
2019年	本公司確立了作為全球知名國際貿易綜合服務商的戰略定位，推動由市場物業管理平台向綜合貿易服務平台轉型。

歷史、發展及公司架構

年份	里程碑
2020年	我們推出了數字貿易服務平台 <i>Chinagoods</i> ，標誌著貿易履約服務數字化階段的開始。
2023年	我們已取得跨境支付牌照，且我們的第三方支付解決方案「義支付」已投入營運，建立了跨境及境內交易結算閉環體系。
2024年	本公司成為首批進口日用消費品正面清單試點計劃中唯一入選的企業，進一步擴大我們在貿易服務方面的政策優勢。
2025年	全球數貿中心正式投入營運，打造一體化數字貿易服務樞紐。
2026年	我們的全球數貿中心作為2026年中央廣播電視總台春節聯歡晚會浙江分會場的主舞台，進一步提升了我們在國內及全球的品牌知名度。

我們的主要附屬公司

我們的業務經營由本公司及其附屬公司開展。以下載列於往績記錄期間對我們經營業績作出重大貢獻的我們主要附屬公司截至最後實際可行日期的資料。

名稱	設立地點	成立日期	主要業務活動
小商品城大數據	中國	2020年3月6日	我們的數字貿易服務平台 <i>Chinagoods</i> 的營運
小商品城進出口	中國	2017年5月11日	貨物進出口
小商品城金控	中國	2016年11月3日	投資活動
快捷通	中國	2012年7月11日	提供支付服務

公司發展

本公司成立

本公司於1993年12月根據中國法律成立為股份有限公司。於成立時，本公司由市場發展集團持有約37.41%權益，並由其他初始股東持有62.59%權益。

歷史、發展及公司架構

於上海證券交易所上市及股份制改革

於2002年5月，本公司完成其A股在上海證券交易所上市（股份代號：600415）（「A股上市」）。在此之前，本公司的註冊股本為人民幣104,030,009元。於A股上市中，本公司將合共29,152,099股現有股份轉換為可在上海證券交易所交易的A股，約佔本公司當時已發行股份之28.02%。於A股上市完成後，本公司註冊資本為人民幣104,030,009元，分為29,152,099股可交易A股及74,877,910股不可交易股份。

於2006年8月，本公司進行了股份制改革，據此，我們所有的不可交易股份均轉換為A股並上市及交易。

隨後股權變動

自我們的A股上市以來，經一系列股本變動後，截至最後實際可行日期，本公司已發行股本總額變更為5,483,559,226股A股，而本公司的股權架構載列如下：

股東	A股股數	概約持股 百分比(%)
小商品城控股 ⁽¹⁾	3,091,064,692	56.37
其他A股股東 ⁽²⁾	2,392,494,534	43.63
合計	5,483,559,226	100

附註：

(1) 於2020年5月，經相關監管機構指示及批准，市場發展集團將其持有的本公司全部權益無償轉讓，小商品城控股自此成為我們的股東。小商品城控股為市場發展集團的全資附屬公司。小商品城控股及市場發展集團均為我們的控股股東。

(2) 據董事所知，截至2026年3月31日，其他A股股東包括超過170,000名股東。

收購及出售

除以下所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無進行任何重大收購、出售或合併。

出售興宸企業管理

興宸企業管理於2011年6月23日在中國成立。於下文詳述之出售事項前，興宸企業管理由小商品城大數據全資擁有，且其持有海城義烏中國小商品城投資發展有限公司（「海城小商品城」）95%的股權，而海城小商品城經營海城市場（一家位於中國遼寧的實體市場）。有關海城市場的詳情，請參閱「業務—我們的業務—配套設施開發及銷售—海城市場」。

歷史、發展及公司架構

由於興宸企業管理及海城小商品城處於虧損狀態，且為改善本公司的整體財務狀況及盈利能力，於2024年4月，本公司全資附屬公司小商品城大數據與本公司控股股東之一小商品城控股訂立股權轉讓協議，據此，小商品城大數據同意以零代價向小商品城控股轉讓其於義烏興宸企業管理有限公司（「興宸企業管理」）的全部100%股權（「興宸出售事項」）。興宸出售事項的代價乃根據獨立合資格估值師進行的資產基礎估值釐定，該估值評估興宸企業管理歸屬於小商品城大數據的股權價值為零，反映了興宸企業管理的合併淨資產為負值，且小商品城大數據的責任僅限於興宸企業管理已繳足的註冊資本。興宸出售事項乃經公平磋商按正常商業條款進行。作為完成的先決條件，小商品城控股須償還興宸企業管理欠付本公司的所有未償還貸款，截至2024年3月31日的金額約為人民幣25.40億元。就興宸出售事項而言，小商品城控股亦承諾（其中包括）於完成後將海城市場委託予本公司進行營運及管理，以避免任何潛在的競爭問題。興宸出售事項完成後，興宸企業管理及海城小商品城不再為本集團的附屬公司。

經我們中國法律顧問告知，興宸企業管理及海城小商品城於往績記錄期間內及直至興宸出售事項完成為止，並無涉及任何重大違規事項。我們的中國法律顧問已確認興宸出售事項已根據適用中國法律及法規妥善且合法地完成及結算，且已獲得所有適用的監管批准。

我們於上海證券交易所上市及於聯交所[編纂]的理由

本公司目前於上海證券交易所主板上市。我們的董事確認，且我們的中國法律顧問認為，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無嚴重違反上海證券交易所規則及中國其他適用證券法律及法規的重大情況，且就我們的董事作出一切合理查詢後所知，概無任何有關我們在上海證券交易所合規記錄的重大事項須提請投資者注意。根據聯席保薦人進行的獨立盡職調查，聯席保薦人並未注意到任何事宜會令其對董事就本公司於上海證券交易所的合規記錄所作確認表示異議。

本公司尋求於聯交所[編纂]，以推進我們的海外發展戰略，持續吸引及留任高質素人才，加強本公司的海外融資能力，並進一步增強我們的核心競爭力。有關詳情，請參閱「業務—我們的策略」及「未來計劃及[編纂]用途」。

歷史、發展及公司架構

公眾持股量及自由流通量

符合公眾持股量規定

上市規則第8.08(1)條(經第19A.13A條修訂及取代)規定，倘新申請人為於上市時擁有其他已上市股份的中國發行人，這通常指在上市時，尋求上市的H股中由公眾持有的部分必須(a)佔發行人H股所屬類別已發行股份總數(不包括庫存股份)的至少10%；或(b)預期市值不少於3,000,000,000港元。

我們的A股於上海證券交易所上市。根據[編纂]將[編纂]的H股總數約佔本公司已發行股本總額的[編纂]%(假設[編纂]未獲行使，且自最後實際可行日期至[編纂]期間，本公司已發行股本並無其他變動)。緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使，且自最後實際可行日期至[編纂]期間，本公司已發行股本並無其他變動)，據本公司所知，預期由公眾持有的H股預期價值約為[編纂]港元(按指示性[編纂]下限每股H股[編纂]港元計算)，高於上市規則第19A.13A(2)條規定公眾須持有的H股市值30億港元。基於以上所述，預期本公司將符合上市規則第19A.13A(2)條規定的公眾持股量要求。

符合自由流通量規定

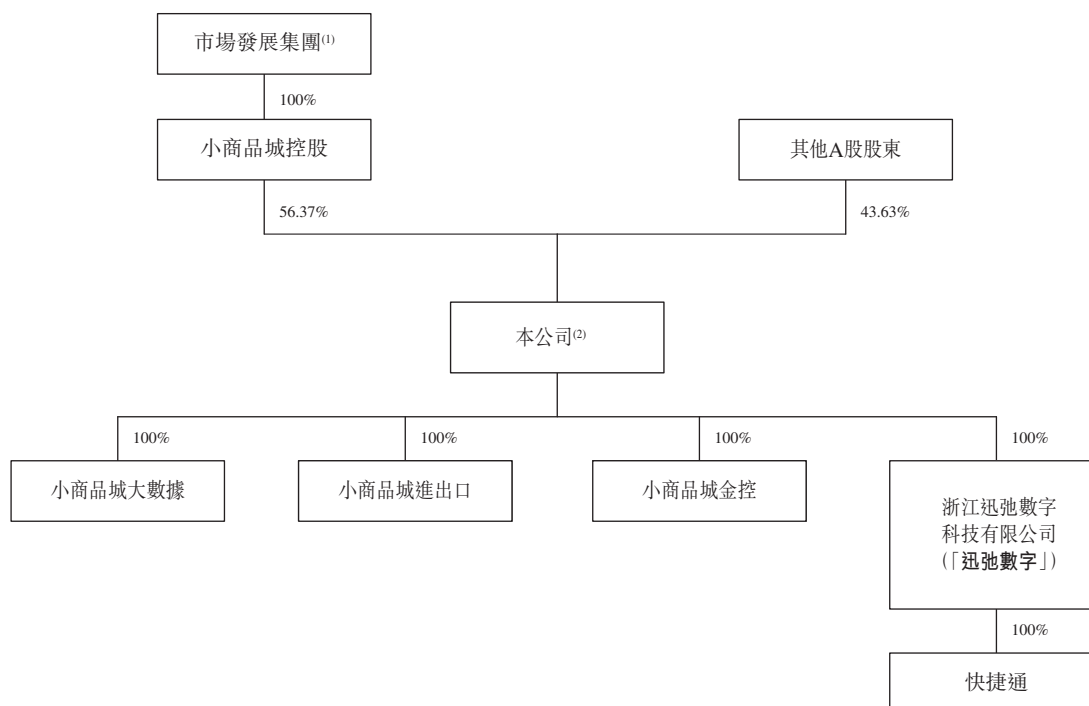
上市規則第8.08A條(經第19A.13C條修訂及取代)規定，倘新申請人為於上市時擁有其他已上市股份的中國發行人，這通常指尋求上市的H股中由公眾持有且於上市時不受任何處置限制(無論是根據合約、上市規則、適用法律或其他規定)的部分必須：(a)佔H股所屬類別於上市時已發行股份總數(不包括庫存股份)的至少5%，且於上市時的預期市值不少於50,000,000港元；或(b)於上市時的預期市值不少於600,000,000港元。

按[編纂]每股H股[編纂]港元(即指示性[編纂]的下限)計，本公司[將]符合香港上市規則第19A.13C(2)條項下的自由流通量規定。

歷史、發展及公司架構

公司架構

下圖載列緊接[編纂]完成前(假設自最後實際可行日期至[編纂]期間我們的已發行股本並無變動)我們的簡化公司架構：

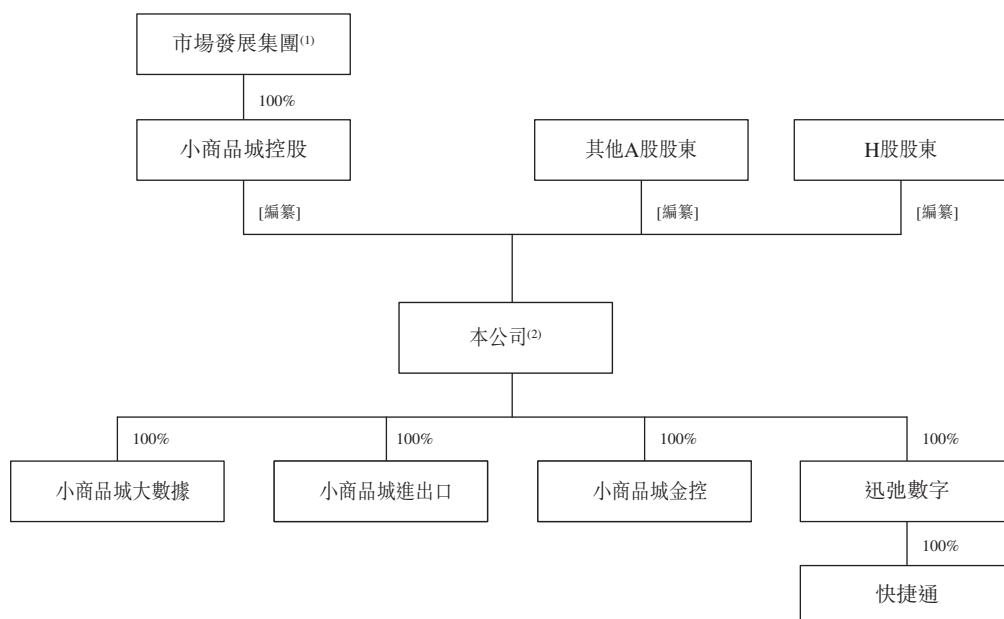


附註：

- (1) 截至最後實際可行日期，市場發展集團由義烏國有資本持有88.57%的股權，而義烏國有資本則由義烏國資委控制擁有85.56%的股權。義烏國有資本及義烏國資委各自為上市規則所界定的中國政府機構。根據上市規則第19A.14條，義烏國有資本及義烏國資委均不應被視為控股股東。
- (2) 截至最後實際可行日期，我們已有由我們擁有或控制、遍佈多個司法權區的逾40間附屬公司。

歷史、發展及公司架構

下圖載列緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使，且自最後實際可行日期至[編纂]期間我們的已發行股本並無變動)我們的簡化公司架構：



附註：

(1) 請參閱上文所載緊接[編纂]完成前的公司架構圖附註(1)及(2)。

業 務

概覽

我們是誰

我們是全球領先的國際貿易綜合服務商。秉承讓貿易更簡單的使命，我們為全球中小微企業提供一體化貿易服務平台。

我們的核心實體市場義烏小商品城是包括國際商貿城一區至五區、全球數貿中心、篁園市場、國際生產資料市場及賓王市場在內的龐大市場集群。根據灼識諮詢的資料，按2025年的商品成交總額計，我們是全球最大的國際貿易綜合服務平台；按2025年的市場商戶數量計，我們亦是全球最大的小商品批發市場。截至2025年12月31日，市場可租賃面積超1.6百萬平方米，擁有約8萬個經營主體，匯聚26個大類、約2.1百萬種單品，構成了我們服務生態系統的核心，並成為我們整個平台流量及規模的根本來源。

憑藉我們的市場經營能力，我們已將服務延伸至貿易價值鏈。我們的業務現已涵蓋數字貿易服務、倉儲服務、貿易相關金融服務、國內及跨境貿易以及新零售業務，連同展覽及會議服務、酒店及配套餐飲服務，以及配套設施開發及銷售。該等業務共同支持整合式貿易生態系統的發展，整合線上及線下渠道，並促進貨物於國內及國際貿易流中的流通。

我們的總部位於浙江省義烏市，義烏被廣泛譽為世界「小商品之都」。義烏長期以來「以市興城」的發展模式，使當地產業政策與小商品市場的持續繁榮深度契合。作為義烏市場的建設與經營主體，我們不僅受益於該市穩定的貿易環境與獨特的政策支持，亦持續反哺並深度參與著區域的長期經濟發展。

歷年來，我們已在各項業務線均取得多項成就，詳細情況如下：

行業地位



全球最大
小商品批發市場⁽¹⁾



全球最大
國際貿易綜合服務平台⁽²⁾
連續36年领跑中國小商品
批發市場⁽²⁾



國內唯一
進口日用消費品正面清單
首批試點企業

經營規模



約160萬方
市場可租賃總面積⁽¹⁾



人民幣197.074億元
2025年營業收入
2023-2025年 CAGR 32.2%



人民幣42.157億元
2025年淨利潤
2023-2025年 CAGR 25.4%

供銷體系



約80,000
義烏中國小商品城商戶數



約560萬
Chinagoods註冊採購商數量



超28,000
「世界義烏」累計服務用戶
數量⁽³⁾

出海網絡



78個海外項目
包括海外分市場、倉庫、
展廳、展覽及Chinagoods⁽¹⁾



超3萬方
海外市場自營倉庫面積



超170個國家及地區
覆蓋義支付Yiwu Pay服務

附註：

- (1) 根據灼識諮詢的資料，按2025年的商戶總數計。
- (2) 根據灼識諮詢的資料，按2025年的商品交易總額計。
- (3) 截至2025年12月31日。

業 務

我們的商業模式

我們的業務體系由「商品展示交易生態、貿易服務生態、配套服務生態」三大核心業務板塊構成，通過降低貿易成本、縮短貿易鏈條、提升貿易效率，持續為全球小商品流通創造價值。上述三大業務板塊緊密協同、互為支撐，共同構建了線上線下一體化貿易服務閉環。下圖說明我們的業務模式：



商品展示交易生態

我們的商品展示交易生態主要包括線下市場經營和商品銷售，是我們商業體系的基石。在市場經營端，我們採取「商位出租」模式，對義烏中國小商品城市場群進行統一經營管理，並以此為基礎提供運營服務，構建了穩定可靠的實體交易與展示中心。此外，依託實體市場所匯聚的海量源頭貨源與強大供應鏈資源，我們搭建了自營商品貿易體系，廣泛開展國內及跨境貿易，並運營新零售品牌「愛喜貓」全球好物集合店。通過直接參與貿易活動，我們進一步促進交易流通，並提升貿易生態系統的深度與效能。

貿易服務生態

我們的貿易服務生態主要包括線上服務平台、倉儲物流，以及貿易相關金融服務，是提升貿易效率的核心支撐。在交易撮合端，我們依託「Chinagoods」，以貿易數據整合為核心，鏈接5萬家實體商鋪，作為我們實體市場的延伸，並精準對接線上線下渠道的供需雙方。在倉儲端，我們以自有物流園區為支點，整合國內環球義達供應鏈產業園、

業 務

義烏國際數字物流市場(一期)及義烏跨境電商物流園，以及西班牙與捷克共和國的海外倉，打造全程可視化的立體倉儲物流履約網絡，保障貨物流通與送達。在資金結算端，我們通過「義支付」、徵信及保理業務，為交易環節提供安全、便捷的支付、風控與融資支持，破解資金周轉難點。

配套服務生態

我們的配套服務生態主要包括展覽及會議服務、酒店及配套餐飲服務，以及配套設施開發及銷售，在提升客戶體驗及加強生態系統參與方面發揮重要作用。我們主辦及承辦各類商貿展覽與博覽會，並運營一系列酒店、酒店式公寓及配套餐飲等配套服務設施，採取「展貿聯動」的經營策略，為全球客商提供涵蓋商貿洽談、住宿、餐飲及會議的一站式服務，創造更多商業機會與無縫的商貿體驗。此外，我們開發並銷售配套設施，包括與市場相關的設施及倉儲設施，以擴展商戶、貿易服務供應商及相關市場參與者的營運能力，進一步深化生態系統的黏著度，並支持我們綜合貿易平台的持續發展。

我們的全球化佈局

為順應中國商品出海的轉型趨勢，我們全面實施了「1+5+2+M」的品牌出海戰略體系：即以一個海外總部為核心樞紐、依託五大出海模式、聯合供應鏈與金融科技兩大類服務商、廣泛鏈接「更多(『M』)」全球多元合作夥伴。

「一」個海外樞紐。我們已將中國香港發展為海外業務總部與資本運作核心樞紐，充分依託香港國際金融中心、自由貿易港及國際化法治環境優勢，統籌全球業務拓展、跨境投融资、品牌運營與風險管控，輻射全球市場，為全球化佈局與出海戰略高效落地提供核心支撐。

五大出海模式。我們推進海外分市場、海外倉、海外展廳、海外展會及Chinagoods海外站五大出海模式，在全球37個國家和地區成功構建多元化的商品展示與供應鏈網絡。

- 海外分市場輸出義烏小商品城貨、人、場、鏈貿易生態和管理體系，打造集商品展貿、倉儲分撥、商貿交流、品牌孵化等功能於一體在海外新型小商品貿易中心。
- 海外倉以數字化和集約化賦能打造「兩倉一線」全球物流履約體系。

業 務

- 海外展廳打造集新品發佈、採洽對接、貿易履約等功能服務於一體的線下義烏好貨品牌集合店／展廳。
- 海外展會通過參與海外成熟展會或主導專業展會的形式，打造「義博會」海外展。
- 海外站以數字化手段整合海外電商平台及優質貿易商渠道，以國家站和獨立站為核心搭建線上平台，助力義烏市場、商家品牌數字出海。

貿易履約基礎設施。我們打造了支撐跨境貿易履約的「支付+物流」基礎設施，一方面，依託「義支付」構建高效的跨境支付平台（業務覆蓋178個國家／地區），並積極接入多邊央行數字貨幣橋等前沿基建；另一方面，聯營公司智捷元港，構建端到端的物流運輸體系。通過商流、資金流與物流的深度融合，為出海企業提供了一站式、可視化的跨境貿易履約解決方案。

「M」(More)方協同聯動。我們整合更多合作模式，面向全球選擇「理念相同、業務互通、優勢互補」的合作夥伴，形成充分合作、高效協同的全球化發展格局，提升我們的品牌全球競爭力與影響力。

我們的市場機遇

憑借我們在全球小商品貿易網絡中的領先地位、豐富的品類覆蓋、全球化的佈局和完善的生態，我們有能力把握全球及中國國際貿易市場的新興機遇。

政策催化下的進出口貿易市場機遇

全球及中國貿易市場的持續增長，為我們提供了廣闊的市場機遇。根據灼識諮詢資料，2025年，中國國際貿易市場規模達到45.5萬億元，其中進口／出口額約為人民幣18.5萬億/27.0萬億，預計2025年至2030年複合增長率為6.7%/6.3%。

出口市場方面，政策措施已減少小商品的出口結構性障礙。具體而言，政府對「市場採購貿易」模式的引入，通過簡化報關、檢驗及稅務相關流程，實質上降低合資格出口交易的程序門檻。義烏作為實施初期的試點城市，已受惠於該制度下的先發優勢。此外，義烏的貿易活動乃基於多個國家級開放平台開展，包括自由貿易試驗區、國家級跨境電子商務綜合試驗區、綜合保稅區及國際貿易綜合改革試點區，進一步降低了小商品出口的清關及履約成本。

業 務

同時，進口市場受益於消費需求和政策推動進入高速發展期。作為新一輪《浙江省義烏市深化國際貿易綜合改革總體方案》的先行試點企業，我們於2025年積極推動了首批19大類進口日用消費品「正面清單」管理制度的全面落地，正式納入化妝品、保健品等高附加值品類。

在此基礎上，憑借我們在出口與進口市場具備的雙重優勢，我們正致力於向「進出口融合」方向探索，即通過我們平台整合全球進口商品並銷售至全球各地，從單向貿易轉為多向融合，把握全球貿易的增長紅利，從而實現並深化我們作為全球貿易樞紐的角色和定位。

數字貿易與人工智能驅動的履約效率革命

數字貿易正成為驅動全球貿易增長的重要引擎。根據灼識諮詢資料，按商品交易總額計，2025年中國國際貿易綜合服務平台行業市場規模為人民幣2.5萬億，預計到2030年達到人民幣3.9萬億，2025年至2030年複合年增長率達到9.7%。中國國際貿易的數字化程度持續提升，中國國際貿易的數字化率從2020年的16.0%提升至2025年的20.6%，並預計將進一步增長至2030年的26.1%。我們是較早開始線上B2B貿易服務的平台，我們的先發及規模優勢讓我們充分把握數字貿易東風，實現增長。

同時，AI正經歷快速發展和迭代，傳統貿易環節正在被顛覆。我們走在人工智能創新的前列，我們打造了「世界義烏」，將AIGC技術規模化應用於商貿場景，推出的AI賦能產品及服務已獲Chinagoods商戶廣泛採用，幫助商戶訂單履約率提升及客戶問盤時間縮短。我們利用技術基礎設施賦能商戶，幫助其降本增效、提升客戶黏性並提高收入，並最終反哺為平台生態的繁榮和收入提升。

出海及新興市場發展紅利

全球區域經貿合作的日益緊密正在優化消費品的貿易流向。受益於《區域全面經濟夥伴關係協定》(RCEP)成員國間的關稅減讓與貿易便利化措施，中國小商品在新興市場的競爭力日益凸顯。隨著歐洲、拉美及東盟等市場消費需求的持續釋放，我們正加速將國內的實體供應鏈優勢轉化為區域市場的交易規模，構建一個鏈接內外的跨境貿易生態。

除此之外，我們加速全球化佈局，主動將服務、供應鏈、展示交易中心前置到海外，讓海外採購商近距離接觸義烏生態，讓義烏品牌效應深度全面滲透全球市場，在海外市場整體需求增長的基礎上挖掘屬於我們的額外增量。

業 務

我們的財務表現

於往績記錄期間，我們在保持行業領先規模的同時持續實現強勁的財務表現。我們的收入由2023年的人民幣11,280.8百萬元增長37.2%至2024年的人民幣15,474.9百萬元，並於2025年進一步增長27.4%至人民幣19,707.4百萬元，2023年至2025年的複合年增長率為32.2%。我們於2023年、2024年及2025年的淨利潤分別為人民幣2,681.4百萬元、人民幣3,078.2百萬元及人民幣4,215.7百萬元，2023年至2025年的複合年增長率為25.4%。於往績記錄期間，我們在各年度的淨利潤率均保持在19%以上。

我們的優勢

全球領先的小商品交易基礎設施運營商，構築堅實實體經營壁壘

根據灼識諮詢的資料，於2025年，按成交額計算，我們是全球最大的國際貿易綜合服務平台；於2025年，按商戶總量數計算，義烏小商品城亦是全球最大的小商品批發市場，具備行業領先的品類豐富度與客商資源集中度。義烏中國小商品城曾被聯合國、世界銀行等機構譽為「全球最大的小商品批發市場」，長期積累的品牌影響力有效降低了跨境貿易信任成本，使我們的實體市場成為海外採購商進入中國採購的重要渠道。我們堅持多品類佈局、堅持和全球五大洲開展貿易，能夠分散單一行業或區域市場波動的風險，具備抗周期能力與經營韌性。

顯著的規模和聚集效應

依託「義烏中國小商品城」核心資產，我們構建了難以複製的實體交易網絡。根據灼識諮詢的資料，我們經營的義烏小商品城於2025年的商戶數量領先於其他同業。根據相同資料，以商品交易總額計，2025年，我們運營的「義烏中國小商品城」在中國的國際貿易綜合服務平台行業和中國的市場採購貿易行業中的佔有率分別為13.0%和38.0%，較2020年分別提高2.6%和14.9%，增速顯著快於其他同業。

與全球同類市場相比，我們「全品類、一站式採購」的業態優勢尤為突出。市場覆蓋傳統小商品及智能設備等新興領域的產品，通過「市場+產業帶」深度融合，將大量中小微企業與超過230個國家和地區全球採購商形成連接。這一模式使採購商可在單一市場內完成多品類集中採購，大幅提升效率、降低成本。依託完善的商品體系與產業支撐，市場每年日均客流量穩定在20萬人次以上，商位出租率業績期平均保持在95%以上，市場繁榮度矚目。

集聚效應形成可持續的經營壁壘

我們的核心競爭優勢源於雙向集聚能力，形成持續強化的「飛輪效應」，構築難以逾越的實體經營壁壘。一方面，我們市場海量穩定的商品供給吸引全球採購商集中採購；

業 務

另一方面，持續增長的採購需求又吸引優質經營戶與製造企業入駐，進一步豐富商品供給與產業配套。供需雙方的持續集聚，持續提升交易撮合效率，並通過規模效應降低了經營戶的綜合成本，使義烏成為全球小商品採購優勢區域。

我們為中小微企業提供觸達全球採購商的低成本渠道，同時數字貿易平台、倉儲、金融服務、會展及配套設施的開發及銷售等配套服務的持續完善，有效降低商戶運營成本。此外，眾多經營戶的供應鏈與生產體系已深度佈局於義烏及周邊，遷移成本較高，進一步增強了市場生態的穩定性。

龐大且經驗豐富的經營者，是我們市場的重要基石

2020年至2025年，我們的經營戶平均續約率保持在95%以上，彼等在長期的市場經營中積累了敏銳的全球消費趨勢洞察力、高度靈活的商品迭代與選品能力，以及深度的底層供應鏈整合經驗，使得我們的市場能夠持續高頻地滿足全球多樣化的採購需求。

品牌優勢，提升國際貿易影響力

根據灼識諮詢資料，「義烏中國小商品城」是全國商品交易市場首個國家工商總局馳名商標。我們通過項目落地、節慶聯動、全球佈局等多元舉措，持續放大品牌效應。2026年春節，全球數貿中心成為2026年春晚分會場，當晚品牌曝光觸達全球廣大觀眾，「義烏」品牌與「世界小商品之都」形象深度綁定，在全球貿易領域的影響力與主導力持續增強，吸引全球優質商戶與採購商集聚。

圍繞實體經營主業，構建難以複製的綜合貿易服務平台

圍繞實體經營主業，我們通過推動線上線下深度融合、打造一站式跨境貿易履約體系、提供一體化商貿配套服務資源，形成具備綜合化競爭力、難以複製的貿易生態，為全球商戶與採購商提供全鏈路、一體化的貿易服務解決方案。

深化線上線下協同格局，夯實數字貿易能力

依託運營全球最大小商品批發市場的深厚實體根基，我們順應全球貿易數字化轉型趨勢，推出B2B數字貿易綜合服務平台 *Chinagoods*，作為實體市場的數字映射和線上延伸。我們將線下約5萬個實體商位及逾17.0百萬個SKU導入數字空間，實現全景展示與動態運營，打破傳統實體市場在地理空間與營業時區上的物理限制，為全球採購商提供了全天候、跨地域的一站式找貨與集中式採購服務。

業 務

我們龐大的實體商業底座為數字平台的提供天然流量源頭與信任基礎，形成「線下為線上背書，線上為線下導流」的雙向協同。截至2025年12月31日，*Chinagoods*平台擁有約5.6百萬名註冊買家。該模式顯著提升供需匹配效率，推動平台交易活躍度與訂單轉化率的持續穩健增長。

提供資金保障，打造全鏈條跨境貿易履約壁壘

我們將合規高效的資金結算視為跨境貿易的核心基礎設施。我們提供義支付（我們的支付解決方案），主要支持跨境支付服務。於2023年、2024年及2025年，我們通過義支付處理的跨境支付總交易額分別達到人民幣83億元、人民幣278億元和人民幣437億元。截至2025年12月31日，義支付已為25,227個商戶提供跨境支付服務。截至最後實際可行日期，義支付已支持在178個國家及地區進行交易，並支持29種主流幣種互換。

針對新興市場結匯痛點，義支付推出海外本地本幣直收服務，通過本地清算網絡直連降低商戶匯損與中間成本，並聯合中國工商銀行首創並升級「內外聯動」跨境結算模式。同時，義支付獲批成為數字人民幣的直接受理服務機構，並躋身「多邊央行數字貨幣橋(mBridge)」全國首批擴容機構，顯著提升人民幣跨境支付的清算效率與合規閉環能力。

根據灼識諮詢資料，我們是極少數同時擁有「支付業務許可證」、「跨境人民幣支付業務備案許可」、「企業徵信機構備案」和「商業保理牌照」的貿易綜合服務商。通過這些證照及備案，我們為客戶提供支付、徵信、保理等全方位金融服務。

提供一站式商貿配套矩陣，強化附加服務優勢

我們構建完善的會展、酒店、配套餐飲及配套設施的開發及銷售等配套服務體系，為全球商戶與採購商提供全流程便利，提升客戶全生命周期價值。

我們為集國內組展、海外出展、展館管理、展覽配套於一體的全產業鏈服務，承辦中國義烏國際小商品（標準）博覽會、中國義烏進口商品博覽會等多個UFI認證展會，並運營管理義烏國際博覽中心，為貿易撮合提供高效對接場景。

我們同時深耕商旅接待與餐飲配套服務佈局，截至2025年12月31日已運營9家酒店及服務式公寓，並自主打造包括指尖食堂、銀都咖啡門店等多元化特色餐飲品牌，全方位整合住宿宴請、商務會議、休閒社交及特色餐飲的全鏈條服務體系，為市場客流接待與商務價值賦能形成有力的配套支撐。我們亦開發並銷售配套設施，包括與市場相關的設施及倉儲設施，以擴展商戶、貿易服務供應商及相關市場參與者的營運能力，進一步深化生態系統的黏著度並支持我們綜合貿易平台的持續發展。

業 務

覆蓋業務、貨物與資金流的數字化護城河

數字市場方面，我們搶抓數字技術新機遇，以「數字賦能商業、數據驅動貿易、場景創造未來」為主線，順應全球數字貿易趨勢打造了下一代市場「全球數貿中心」以及我們的數字貿易服務平台「Chinagoods」。全球數貿中心集成數字化基建及服務，融合設計、製造、展示、交易、貿易履約以及小商品產業鏈上下游諸多環節，共同形成新的數字貿易生態圈。此外，Chinagoods平台是對我們現有龐大實體市場的數字映射和線上延伸，打破了傳統實體市場在地理空間與營業時區上的物理限制。我們亦與阿里雲等頭部科技企業深度合作，推出「世界義烏」(一個專注於商貿領域的LLM)，已常態化上線14項核心AIGC應用工具，實現展示、選品、洽談、交易、倉儲、結算的全鏈路數字化。

數字物流方面，我們通過內部數字化倉儲服務及由我們的聯營公司智捷元港提供的數字化物流服務，打造了一套數字化物流體系。依託環球義達供應鏈產業園、義烏國際數字物流市場(一期)及義烏跨境電商物流園，以及西班牙與捷克共和國的海外倉等基礎設施，截至2025年12月31日，我們的倉庫總運營規模超過80萬平方米，往績記錄期間整體平均出租率超96%。同時，我們依託智捷元港數字供應鏈平台，實現國內集貨、幹線運輸與海外末端配送的可視化，有效壓縮傳統多層貨代鏈條，提升履約效率與價格競爭力。數字物流能力不僅提升了交易體驗，更強化了我們對商戶的服務深度。

數字金融方面，我們圍繞貿易場景持續完善支付與結算基礎設施，推動資金流的數字化升級。我們將日常商貿環節積累的商流、物流與資金流數據進行結構化分析，智能評估市場商戶的信用狀況，進而結合企業徵信為符合條件的商戶提供保理等貿易相關金融服務。此類金融輔助服務的有效落地，一方面提升了市場內中小微企業在跨境支付及營運資金融通方面的便利性，緩解了中小微企業在實體貿易中的資金周轉壓力；另一方面，相關業務的開展也使我們的收入來源在傳統的商鋪租賃與商貿撮合基礎上得到拓寬，有助於進一步豐富我們的盈利模式。

總體而言，我們依託實體市場與線上平台的海量交易、物流、支付數據，持續沉澱數據資產，為業務創新提供核心動能。這些數據資產不僅能優化現有服務，更能孵化新的增長極：通過分析採購商行為與商品趨勢，我們可為商戶提供精準選品與營銷建議；通過整合物流與支付數據，我們可開發貿易相關金融服務、風險管控等增值服務，形成區別於傳統市場的差異化競爭優勢。

業 務

以義烏市場為核心，構建「全球貨賣全球」的雙向貿易服務網絡

我們依託四十餘年的線下市場運營積澱與龐大的商戶基盤，以義烏小商品城為核心，通過「義烏好貨出海」與「進出口雙向融合」的雙輪驅動，構建「全球貨賣全球」的雙向貿易服務網絡。

義烏好貨出海方面，隨著國際貿易環境的演變及商戶經營能級的提升，廣大商戶自主拓展國際市場、開展跨境貿易的意願日益增強。這種根植於義烏商貿生態的內生性出海需求，為我們國際化業務佈局提供了規模龐大、確定性強的目標客戶群。在此市場需求基礎上，我們充分發揮資源整合、數字化運營能力和品牌優勢，以我們的「義烏中國小商品城」為核心，通過五大出海模式，打造一個線上線下結合，覆蓋貿易全鏈條的出海生態體系，讓每一位商戶都能更輕鬆地「出海全球」。截至2025年12月31日，我們已在37個國家和地區落地78個海外項目，重點佈局歐洲及東南亞等區域。

進出口雙向融合方面，我們持續深化「進出轉融合」戰略，在鞏固出口優勢的同時做大進口業務，打造「全球貨賣全球」的雙向貿易格局，進一步強化全球貿易樞紐地位。目前，我們已在新項目中培育進口業態，吸引日本等國優質產品通過我們的渠道走向全球，豐富我們平台的商品品類；同時依託進口消費品正面清單改革，簡化進口流程，提升效率，為全球供應商進入中國及全球市場提供便捷通道。未來，我們將進一步吸引全球供應鏈和製造業向義烏聚集，推動市場實現質的飛躍，構建更具韌性的義烏貿易生態網絡。

透過持續提升海外擴張能力以及整合進出口活動，我們正逐步構建一個由國內市場樞紐及海外服務網絡組成的全球貿易服務體系。此框架支持我們從傳統市場經營者轉型為綜合性全球貿易服務提供商，並鞏固我們促進多個市場雙向貿易流動的能力。

國家級貿易改革的先行者，擔任中國小商品全球化的核心載體

作為中國小商品貿易行業的先行者與核心參與者，我們深度參與多次國家級貿易改革，並始終以創新和實踐推動行業整體發展。我們打造的「義烏中國小商品城」直接帶動中國小商品出口，根據灼識諮詢資料，2025年，義烏市佔全國市場採購貿易額的70%以上，是中國小商品貿易的核心引擎。我們是國家市場採購貿易模式、數字貿易創新、跨境支付便利化等重大改革的核心落地平台和改革先行者，持續承接國家級試點政策與制度先行先試機會，在通關、監管、結算、稅收等環節具備行業領先的合規效率與成本優勢，為全球貿易夥伴提供健康、高效、前沿的營商環境。

業 務

我們是首批市場採購貿易模式改革的核心參與者。2013年4月，義烏市獲批成為全國首個該模式試點，我們於2014年即率先開展該模式的探索。市場採購貿易模式簡化了中小微企業的通關及稅務流程，促進了義烏小商品出口業務的規模化發展，我們的相關操作規範已作為參考模式向全國其他試點地區推廣。

我們依託國務院批覆的《義烏市深化國際貿易綜合改革總體方案》，在進口貿易促進及數字化貿易監管等領域承擔相關試點工作。根據灼識諮詢的資料，我們作為進口正面清單全國唯一白名單企業，率先完成28類日用消費品及五類平行進口家電創新試點。我們將業務範圍從出口貿易服務拓展至進口貿易服務，實現從「賣全球」到「買全球」的業務延伸，引領行業的雙向平衡發展。

我們的自有支付品牌義支付作為央行多邊數字貨幣橋全國首批直參非銀機構之一，於2025年9月正式獲批開展市場採購貿易收結匯服務，為B2B外貿企業提供場景化、定製化及全流程合規的一站式支付綜合服務，能夠解決小商品貿易「小、散、雜」場景下的支付和結算痛點。

依託義烏產業集聚與營商環境，構築核心平台競爭壁壘

我們的主體市場扎根於作為全球商貿樞紐的義烏市，當地集聚了高度活躍的市場要素。截至2025年12月31日，根據灼識諮詢的資料，全市商戶總量達1.3百萬戶，電商主體超800.0千戶。根據同一資料來源，該市全年快遞業務量位居全國第二，吸引來義外商突破700.0千人次，並成為全國首個外資經營主體破萬、外籍人員參保破萬的縣級市，形成了物流企業、頭部電商、僑商及外商高度融合的商業網絡。

在行政賦權方面，義烏市作為全國唯一承擔國際貿易國家級綜合改革的縣級市，先後獲批國際貿易綜合改革試驗區、綜合保稅區和自由貿易試驗區，累計獲得1,361項擴權賦能事項，享有高度的經濟社會管理自主權。在「十四五」期間，義烏共承接44項國家級及195項省級以上改革試點任務並在義烏有效落地。

義烏市在區域基礎設施建設及營商環境優化等關鍵要素上給予公司持續、重點的支持。義烏市統籌佈局多元化現代交通物流網絡，依託包括中歐班列(義新歐)、義烏(蘇溪)國際樞紐港及義烏機場等交通體系，形成「海運、鐵路與航空」協同發展的立體物流網絡。義烏作為「義新歐」中歐班列重要始發站，已形成連接歐洲及中亞的穩定鐵路運

業 務

輸通道，截至2025年12月31日，已開通26條線路，輻射50多個國家和地區、160多個城市。

此外，義烏市政府貫徹「貿工聯動」核心政策，以商貿發展帶動製造業轉型，持續優化的營商環境為各類商戶提供了穩定的運營預期，為我們服務的各類商戶的發展提供了重要的營商環境支持。

遠見卓識的管理團隊，市場化的人才團隊，同時肩負社會責任

管理團隊具備跨周期戰略眼光與全球化運營能力

我們擁有一支熟悉義烏專業市場運營、兼具宏觀企業管理經驗的複合型管理團隊。憑借在義烏商貿體系內的長期深耕，核心管理層對商戶日常業務需求有深刻理解，具備精準的戰略規劃與資源統籌能力，穩步推進公司從單一實體市場經營者向國際貿易綜合服務商的戰略轉型。

我們的核心管理層具備改革魄力和敏銳的商業科技嗅覺。管理層以前瞻性眼光，主導 *Chinagoods* 的搭建與智能化升級、收購具備支付牌照的實體(快捷通)、建設下一代市場「全球數貿中心」、與阿里雲聯合打造「世界義烏」，抓住了市場每一次變革的機遇，推動業務從傳統物業服務向線上線下融合的商貿服務延伸，彰顯管理團隊的改革魄力和執行能力。

市場化的人才團隊支撐公司的國際化、數字化發展

我們高度重視人才梯隊建設，引入市場化的選聘、考核與薪酬分配機制，通過內部管理型人才的培養和外部引進專業核心人才，打造了一直年輕化、高素質的專業人才隊伍，有力支撐公司國際化和數字化發展：

配合公司的國際化佈局，我們已培養出一支具備海外業務拓展及跨文化溝通經驗的業務團隊。從合作落地海外分市場，到覆蓋多國的海外倉網絡構建，團隊在跨國商業運營及跨境服務落地方面積累了實操經驗，為持續推進國際化戰略提供了堅實的人力資源保障。

配合公司的數字市場、數字物流和數字金融建設，我們擴充了具備成熟互聯網履歷及前沿技術背景的研發與產品團隊。該等研發人才的持續擴容與技術沉澱，為我們維持平台商業模式的領先性提供了重要技術支撐。

業 務

胸懷社會責任、積極承擔公益事業

我們始終不忘回饋社會，積極響應國家及地方政策導向與戰略規劃，將社會責任深度融入企業發展。我們充分發揮全球小商品貿易樞紐的獨特優勢，主動服務鄉村振興、共同富裕等國家戰略，以實際行動彰顯國有企業的責任擔當，為社會和諧進步貢獻力量。

在公益慈善領域，我們構建了系統化、常態化的公益投入機制，廣泛參與社會公益活動。我們的公益實踐覆蓋教育助學、醫療幫扶、社區關懷、東西部協作及文明城市建設等眾多維度。

我們同時積極響應「一帶一路」倡議，依託全球市場網絡，將公益理念延伸至海外，在促進國際經貿合作的同時，傳遞中國企業的溫度與擔當。通過凝聚廣大商戶及商會會員力量，我們將公益行動融入日常運營，贏得了良好的社會聲譽，也為企業的可持續發展奠定了堅實的社會基礎。

我們的戰略

升級現代化商貿基礎設施，完善國際化貿易履約網絡

我們將持續推進實體市場業態的現代化升級，重點建設全球數貿中心，打造為集商品展示、數字創客、新型產業培育及配套服務於一體的下一代新型商貿平台，強化實體市場與Chinagoods的協同聯動，提升全天候供需匹配效率。同時，我們正穩步推進「全球數貿中心」項目規劃並已取得相應的土地使用權，未來將圍繞「貿易服務」拓展相關業務。

在鞏固國內市場樞紐優勢的同時，我們將全面深化全球化戰略，完善國際化貿易服務網絡。我們將持續豐富海外業務生態，推動海外分市場、海外倉、海外展廳、海外展會及Chinagoods海外站五大出海模式的協同發展，挖掘海外優質合作夥伴，探索本土化運營模式，整合跨境物流、跨境人民幣支付結算等配套服務，為商戶提供一站式跨境履約解決方案，開拓新興市場增長空間，進一步完善我們的全球化業務佈局。

通過與不同行業的市場參與者合作建立產業生態系統

依託義烏周邊區域深厚的製造工業基礎，我們將持續深化產業生態建設，為義烏產業集群配套創造難以複製的競爭優勢。我們未來將開展產業園運營業務，旨在為商戶擴

業 務

大既有產能、開展產品設計及培育新興行業產品提供適合的經營場所與配套服務，從而支持相關實體產業的發展。

同時，我們致力於推動產業鏈向高附加值環節延伸，通過設立專屬的創客空間、舉辦各類型設計大賽，助力商戶提高產品設計、IP運營與打造品牌的能力，實現商戶從「賣產品」到「創品牌」的轉型升級。

我們將利用全球社媒工具宣傳義烏市場，以高能事件與海量創新內容為驅動，吸引全球採購商向義烏聚集，包括：組織內容創作者參觀義烏產業帶，實地挖掘行業亮點；聯動國際網紅赴義烏帶貨，提高義烏小商品在海內外的社交平台熱度；定期選擇有潛力的商品進行重點推介，持續創造有市場影響力的爆品。

推進技術創新落地，引領數字貿易升級

我們高度重視前沿科技在貿易場景的應用與賦能，聚焦數字化與人工智能技術，在數字市場、數字金融、AI模型和數據中心等領域增加投入。

針對數字市場，我們將持續加大 *Chinagoods* 的底層技術架構與研發投入，按照有利於商戶、有利於採購、有利於宣傳、有利於流量擴大的原則優化平台建設，並完成僵屍頁面、商戶和商品的清理；

針對數字金融，我們將：(i) 對接中國人民銀行（「中國人民銀行」）數字貨幣研究所，聯合合作銀行，完成央行端數字人民幣系統合作方案確認及技術改造；(ii) 完成全球牌照佈局規劃，積極進行全球主要國家和區域的金融牌照申請；(iii) 持續拓寬海外渠道金融合作網絡，推進全球系統開發及上線；及(iv) 強化品牌建設，全面提升義支付的國際影響力。

我們持續推進「世界義烏」貿易用途的開發，提升全球貿易智能化水平。我們將堅持以市場需求為導向，推動技術成果賦能貿易發展，探索AI創新技術在多語種翻譯、智能客服、全球市場趨勢預測等場景的落地應用。通過技術創新降低跨境溝通成本，提升貿易效率。

我們將探索佈局數據中心行業，與中國聯通等戰略合作夥伴合作，佈局人工智能時代的算力基礎設施。

業 務

提升我們的企業管治及組織敏捷性

面對不斷演進的國際貿易格局與宏觀環境，我們深知，唯有持續的自我革新才能跨越市場周期。為全面支撐公司的全球化佈局與數字化轉型戰略，我們正系統性地完善內部運營管理，建立適應市場發展的治理體系。

我們計劃以香港為樞紐設立海外總部平台，統籌推進全球業務拓展與資本運作。我們亦計劃持續優化組織架構，打破傳統部門壁壘，建立敏捷型管理體系以快速響應國際貿易環境變化。同時，我們計劃全面擴充人才庫，精準引入具備國際貿易、金融科技及海外監管合規經驗的複合型專家，並配套市場化的長效激勵機制。

在此基礎上，我們將進一步嚴密內部控制與信息系統防線，深化環境、社會及管治(ESG)體系建設。我們致力於打造一個高效、透明、負責任且具備高度適應力的現代企業架構，能夠持續適應市場發展並為公司長期戰略的穩步兌現夯實根基。

我們的業務

我們是以義烏中國小商品城的經營為核心的國際貿易綜合服務商，根據灼識諮詢的資料，按2025年的商戶數量計，義烏中國小商品城是全球最大的小商品批發市場。憑藉義烏經過數十年發展所形成的廣泛實體貿易基礎設施及全球商戶網絡，我們已建立一個集成式業務生態系統，為全球商戶及買家提供便利的小商品交易展示、貿易及履約服務。

我們的業務分為以下主要分部：

- **市場經營**，指我們的基礎業務，主要涉及在我們已建立的實體市場集群租賃及經營交易攤位；
- **貿易服務**，透過該服務我們向商戶及買家提供一體化數字及履約解決方案，包括線上交易平台、倉儲服務及貿易相關金融服務；
- **商品銷售**，其中包括我們連接國內外供需的貿易活動及自營新零售業務；
- **配套服務**，包括展覽及會議服務以及支持我們市場生態系統內商業活動的招待及配套餐飲服務；及
- **配套設施開發及銷售**，涉及市場相關及倉儲設施的開發及銷售。

該等業務分部共同使我們能夠提供全面的貿易基礎設施，以支持小商品的全球流通。

業 務

於往績記錄期間，我們已實現快速增長。下表載列於所示期間我們按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2024年		2025年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
(人民幣千元，百分比除外)						
市場經營	3,035,052	26.9	4,529,522	29.3	5,255,112	26.7
貿易服務	469,501	4.2	547,302	3.5	1,305,019	6.6
—數字貿易服務	337,059	3.0	405,078	2.6	1,075,665	5.5
—倉儲及物流服務	47,252	0.4	46,273	0.3	111,567	0.6
—貿易相關金融服務	85,190	0.8	95,951	0.6	117,787	0.5
商品銷售	6,791,567	60.2	9,257,235	59.8	9,984,021	50.7
配套服務	466,621	4.1	448,389	2.9	543,029	2.8
—展覽及會議服務	168,245	1.5	150,262	1.0	218,956	1.1
—酒店服務	291,242	2.6	257,751	1.7	282,314	1.4
—配套餐飲服務	7,134	0.0	40,376	0.2	41,759	0.3
配套設施開發及銷售	39,296	0.3	2,752	0.0	1,950,258	9.9
其他 ⁽¹⁾	478,742	4.3	689,684	4.5	669,997	3.3
合計	11,280,779	100.0	15,474,884	100.0	19,707,436	100.0

附註：

(1) 其他主要包括來自投資物業的租金收入及其他收入。

市場經營

市場經營是我們交易生態系統的基石，亦是支持我們境內及跨境業務活動的主要實體基礎設施。我們經營及管理一個統稱為義烏中國小商品城的規模宏大實體市場集群。該等市場作為小商品的綜合交易樞紐，使商家及買家能夠在集中且規範的交易環境下進行產品展示、採購及交易。

經過數十年的發展，義烏中國小商品城已發展成為全球最大的小商品批發市場（根據灼識諮詢的資料，按2025年的商戶數量計）。截至2025年12月31日，我們的市場擁有可出租總面積達1.6百萬平方米，容納約80,000名商戶，提供涵蓋26個主要行業類別的約2.1百萬個SKU。我們市場內交易的商品出口至全球超過230個國家及地區，同時亦通過批發及零售渠道分銷至中國境內各地，以滿足本地需求。龐大的商戶基礎、廣泛的產品類別範圍及活躍的國際買家參與，共同營造了高效的交易環境，並鞏固了義烏作為全球小商品分銷中心的地位。

除提供實體交易空間外，我們的市場亦發揮著我們更廣泛貿易生態系統中心節點的功能。義烏中國小商品城內商戶、買家及產品聚集，構成了我們其他業務分部經營的基礎，包括透過Chinagoods提供的數字貿易服務、倉庫服務及貿易相關金融服務。透過將全球小商品貿易流錨定於高度集中的實體市場基礎設施內，我們的市場經營分部產生網絡效應，持續吸引商戶、買家及服務提供商加入我們的生態系統，加強我們平台的長期競爭力及可擴展性。

業 務

我們的市場組合

我們的市場組合由多個大型貿易綜合體組成，共同構成義烏中國小商品城的實體基礎。主要市場包括(i)以國際商貿城一至五區為代表，成熟的貿易綜合體；(ii)新一代全球數貿中心；及(iii)包括篁園市場、國際生產資料市場及賓王市場在內的專業品類市場。下圖展示義烏中國小商品城的佈局概覽：



我們的市場組合歷來根據結構化的產業集群模式發展，經營相關產品類別的商戶集中在指定的市場區域內，以提高採購效率並方便買家進入。在義烏中國小商品城，尤其是國際商貿城一至五區，我們的集群模式已形成大規模、高流動性的交易樞紐，涵蓋飾品、玩具、五金產品、電子電器及日常消費品等廣泛的小商品類別，在實現買家高效採購的同時，透過緊密相關的產品社群提高交易速度及回頭客流量。我們亦已在更廣泛的生態系統中開發出互補性的專業市場，包括服裝產品的篁園市場及機械設備、皮草原材料及其他相關投入品的國際生產資料市場。

全球數貿中心代表我們市場發展的下一階段，亦為我們長期市場規劃的核心組成部分。其採用結合實體批發市場與更廣泛商業集群的綜合模式，納入數字貿易經營者辦公樓、商業街及酒店設施等配套設施，以及提供數字貿易基礎設施及相關服務以支持我們更廣泛市場生態系統內貿易活動的數貿港。就全球數貿中心的市場經營而言，該中心旨在服務於較高增長及新興消費領域，包括時尚珠寶、護膚及醫美產品、創意潮流玩具、嬰幼童生活用品、旅行好物，以及技術驅動型消費產品，如無人機、機器人、人工智能設備及AR/VR裝置。

於往績記錄期間，我們的市場組合規模穩步擴大。我們的市場經營業務所得收益於2023年、2024年及2025年分別為人民幣3,035.1百萬元、人民幣4,529.5百萬元及人民幣5,255.1百萬元。於往績記錄期間，國際商貿城一區至五區錄得每年每平方米人民幣2.0千元的收入。於2025年10月開始營運的全球數貿中心，同年錄得每年每平方米人民幣1.7千元的收入。可出租總面積由截至2023年12月31日的1.3百萬平方米增加至截至2025年12月31日的1.6百萬平方米。同期，攤位數量由60,398個增加至66,642個，商戶數量由73,758家增加至79,528家。該等發展體現出產能增長及商戶生態系統的持續增強。

業 務



國際商貿城三區
—我們成熟市場之示例



全球數貿中心
—我們的下一代市場

我們市場的主要詳情載列如下：

市場	營運年份	市場描述
國際商貿城一至五區（包括二區東市場）	2002年至2023年期間陸續投入	義烏中國小商品城內成熟的日用消費品批發交易綜合體，容納了提供各類消費品的商戶，包括玩具、首飾、時尚配飾、工藝品、箱包、五金、小家電、電子產品、新能源產品、化妝品、文具及體育用品、日用品、帽子及其他日常消費產品。
全球數貿中心	2025年	集實體交易市場、數字貿易功能及配套商業設施於一體的新一代貿易綜合體。該市場作為一個以品牌及設計為導向的消費品批發市場營運。此外，該綜合體包括(i)供數字貿易營運商及相關服務供應商使用的辦公大樓；(ii)提供零售及餐飲服務的商業街；(iii)作為貿易數據管理及數字展覽集中樞紐的數字貿易港；及(iv)為買家及市場經營者提供住宿及休閒服務的酒店設施。
篁園市場	2011年	一個專門的服裝批發市場，主要服務於從事服裝及相關時尚產品的商戶。
國際生產資料市場	2013年	一家專門從事機器及設備、皮革原材料及其他相關產品的專業批發市場，容納從事輕工業製造及下游組裝活動所使用的生產資料、製造設備及相關配套服務的商戶。
賓王市場	1995年	一個外向型市場，著力培育特色業態，包括智能家電、娛樂電子產品、數碼安防產品、運動休閒、文化創意及潮流消費品、國際餐飲、外商配套服務以及外貿展廳等。

業 務

下表載列於往績記錄期間我們各個市場的主要經營指標：

	截至12月31日止年度／當日		
	2023年	2024年	2025年
國際商貿城一至五區(包括二區東市場)			
可出租面積(千平方米)	974.0	990.2	1,015.5
攤位數量	49,972	50,364	50,638
商戶數量 ⁽¹⁾	61,216	62,479	62,912
攤位進駐率 ⁽²⁾ (%)	98.1	98.7	99.1
全球數貿中心⁽³⁾			
可出租面積(千平方米)	—	—	163.1
攤位數量	—	—	5,283
商戶數量 ⁽¹⁾	—	—	3,845
攤位進駐率 ⁽²⁾⁽⁴⁾ (%)	—	—	72.8
篁園市場			
可出租面積(千平方米)	103.9	104.2	104.3
攤位數量	5,534	5,541	5,542
商戶數量 ⁽¹⁾	8,648	8,850	8,854
攤位進駐率 ⁽²⁾ (%)	96.9	97.0	96.9
國際生產資料市場⁽⁵⁾			
可出租面積(千平方米)	259.4	259.4	286.3
攤位數量	4,516	4,271	4,797
商戶數量 ⁽¹⁾	3,748	3,487	3,805
攤位進駐率 ⁽²⁾ (%)	83.0	81.6	79.3
賓王市場			
可出租面積(千平方米)	34.2	45.8	45.8
攤位數量	376	382	382
商戶數量 ⁽¹⁾	146	124	112
攤位進駐率 ⁽²⁾⁽⁶⁾ (%)	38.8	32.5	29.3

附註：

- (1) 商戶數目超過攤位數目，此乃由於若干攤位在實際操作中被拆分並由多名商戶共同經營。
- (2) 攤位出租率的計算方法為：相關期間內已出租攤位總數除以截至相關日期可供出租攤位總數。
- (3) 由於全球數貿中心於2025年營運，其營運數據不適用於2023年及2024年。
- (4) 就全球數貿中心而言，截至2025年12月31日，整體攤位出租率為72.8%，原因是2025年四樓的租賃尚未開始，其於2026年1月推出，而全球數貿中心一至三樓的出租率達98.9%。
- (5) 就國際生產資料市場而言，經市場佈局優化(包括透過翻新增加平均攤位面積)後，攤位及商戶數量由2023年的4,516個攤位及3,748名商戶調整至2024年的4,271個攤位及3,487名商戶。於2025年，隨著新地塊開始營運，可出租總面積由259.4千平方米擴大至286.3千平方米，攤位及商戶數量分別增加至4,797個及3,805名。由於擴充分階段進行，2025年的攤位進駐率反映了租賃及商戶調整的過渡階段。
- (6) 於往績記錄期間，賓王市場的攤位出租率低於其他市場，主要由於該市場正進行持續的重新開發及升級相關規劃，據此，長期租賃按階段進行，導致新租賃進度較為緩慢，連同本公司審慎、分階段的租賃策略所致。

業 務

截至最後實際可行日期，我們正在進行新開發項目全球數貿中心的規劃及準備工作。該項目的計劃總用地面積約為164,700平方米，總建築面積約為660,000平方米。預計開發期為三至四年，總投資估計約為人民幣79.0億元。項目建成後，將作為一站式商業、商務及文化樞紐運營，提供綜合及數字化賦能服務，以支持進口、出口及轉運活動，從而促進全鏈條國際貿易生態系統的發展。

市場管理

我們採用集中式市場管理框架，旨在維持有序、定位良好且高效的市場環境，並支持我們市場的可持續發展及長期活力。在此框架下，我們對關鍵營運維度實施集中監督，包括商戶入駐、攤位分配、產品類別規劃及日常市場治理，以確保在我們的市場網絡中維持一致的標準及嚴謹的執行。商戶准入通過結構化的審查流程進行管理，該流程會評估資格、核實與我們類別規劃的一致性以及評估合規性及相關表現記錄。商戶須嚴格在其獲批准的產品類別範圍內經營，並遵守有關攤位使用、商業行為及交易活動的市場規則。通過該方法，我們在各個市場區域內保持清晰的產品集群，提升市場知名度及買家集中度，並支持我們市場生態系統有序且高效運作。與此同時，我們監察攤位資源的供需動態，並維持內部機制以追蹤租金水平及交易活動，從而支持我們商戶生態系統的長期穩定、吸引力及健康發展。

我們與商戶訂立租賃協議，其中明確載明使用期限、適用費用及准許經營範圍。根據該等安排，商戶獲授權在我們市場治理模式所確立的經營範圍內，於指定合約期內經營我們市場中的指定交易攤位。在我們的市場經營模式下，我們主要透過(i)攤位使用費及(ii)准入費。攤位使用費是就商戶使用及營運相關攤位的權利而收取的費用，與支持市場活動、商戶流量及統一市場標準的市場管理及營運服務相關。該等費用參考攤位位置、產品類別及當時市場狀況釐定，通常在合約期內保持固定，並在續約時根據適用政策進行調整。准入費係就新入駐已簽約攤位收取，與攤位重新啟用及相關後續市場配套服務有關。至於位於全球數貿中心的攤位，將收取平台席位費，該費用涵蓋商家採購、攤位初始分配支持，以及協助商家初次進駐新市場的配套服務。准入費的定價乃參考公開拍賣機制而釐定。

業 務

以下載列我們與商戶訂立的標準租賃協議之主要條款：

租期、續期及終止	租期於相關租賃或攤位使用協議內訂明，通常介乎一至三年。租約到期後，商戶可申請續約，續約與否須經我們根據合規記錄、業務類別匹配度及當時市場狀況進行審查及批准。倘發生嚴重違反協議或市場管理規則之情況，或因市場佈局調整或類別重組。在此情況下，我們可根據協議條款收回相關攤位使用權。
攤位的使用	商戶僅獲准將租賃攤位用於經批准的行業類別，並須符合相關協議及管理規則中訂明的範圍。未經我們事先同意及批准，商戶不得擅自變更其業務範圍或用途。
費用及付款	攤位使用費於租賃期內定期支付，並根據相關協議及市場管理規則按攤位面積計算。 新入駐已簽約攤位的准入費由商戶在首次分配時支付。續租相關攤位使用權時無需支付准入費。就全球數貿中心而言，我們收取平台席位費，該費用亦在首次分配時支付。
轉租及轉讓	未經我們事先同意及須遵守適用的市場管理規則，不得轉租或轉讓。
商戶合規	商戶必須遵守適用的市場管理規則及其合約義務。任何不合規行為可能導致根據合約條款及適用規例處以罰款、扣除履約保證金、暫停水電供應，或在不予補償的情況下終止相關協議。

海外分市場

我們運營海外次級市場作為創新國際貿易樞紐。該等市場乃透過直營市場或合作夥伴關係所開發。隨著我們向海外市場拓展，我們力求將品牌及成熟的商業模式推廣至海外市場。截至最後實際可行日期，我們已在阿聯酋、澳大利亞及安哥拉等地區已建立海外分市場。此外，我們亦在海外營運採用「僅展示」模式的展示廳，用以展示從國內供應商採購的產品，但不進行現場零售銷售。通過整合採購、物流及數字服務，我們尋求將我們的市場經營模式延伸至海外。

貿易服務

我們的貿易服務主要包括(i)透過我們的平台(包括Chinagoods及其他形式的貿易服務)提供的數字貿易服務，該等平台作為我們實體市場的線上延伸，使商戶能夠展示產品、聯繫買家並產生貿易線索；(ii)倉儲服務，支持我們實體市場的商戶集中存儲、處

業 務

理和交付支持，並為國內及跨境貿易提供協調的訂單履行；及(iii)貿易相關金融服務，包括為商戶提供的第三方支付、徵信及保理服務，共同為交易結算及貿易活動的完成提供便利，並串聯起商品交易流程的關鍵階段。總體而言，該等服務是我們市場經營業務的自然延伸。憑藉我們作為義烏中國小商品城營運商的角色，我們已由提供實體交易場所發展成為國際貿易綜合服務商。憑藉數字貿易基礎設施、履約能力及貿易相關金融服務，我們建立了一個協調的貿易服務生態系統，連接並簡化了貿易流程的關鍵階段。透過此生態系統，我們旨在降低商戶的交易成本、縮短交易週期並提高整體貿易效率，從而持續提升小商品的流通及價值創造。

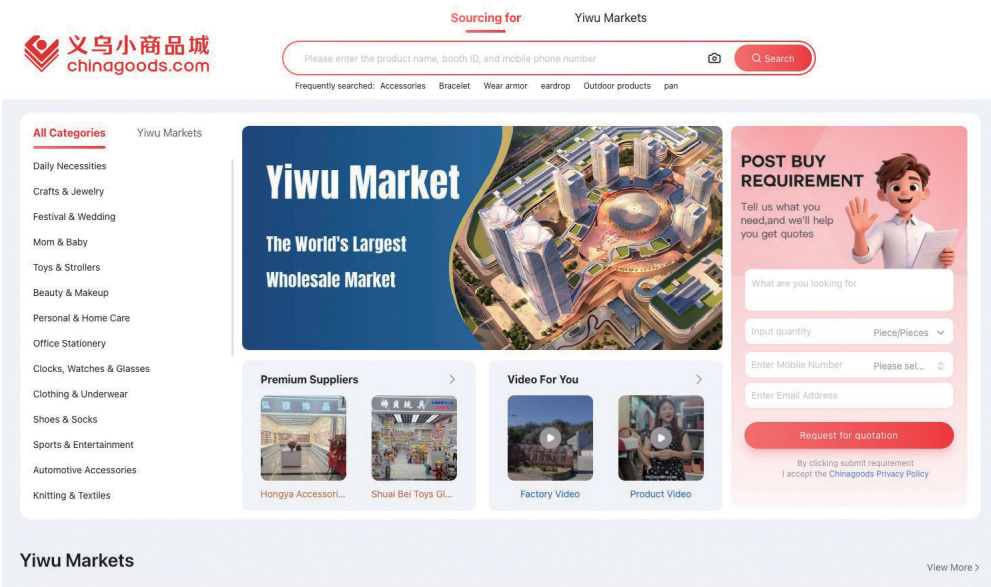
數字貿易服務

*Chinagoods*為我們的主要自營數字貿易服務平台，主要作為我們實體市場的線上延伸，為B2B參與者提供服務。*Chinagoods*使商戶能夠展示產品、聯繫買家並產生貿易線索及查詢。通過*Chinagoods*，我們促進註冊商戶與買家之間的線上交易，亦促進將線上流量轉化為線下採購、驗貨及交易機會。除協調交易外，*Chinagoods*為商戶提供增值數字工具，以提升其市場影響力。透過線上及線下渠道的結構化敘事，*Chinagoods*協助商戶有效地闡述其起源、產品價值及品牌故事，從而促進市場認可度及買家參與度。

除發起及匹配交易外，*Chinagoods*亦為通往我們更廣泛貿易服務生態系統的數字門戶。憑藉線上及線下資源的支持，*Chinagoods*與我們的義烏中國小商品城共同構成一個貿易體系，將線上產品展示及貿易匹配，與我們市場內的線下交易執行，以及透過我們更廣泛的貿易服務產品提供的下游倉儲及貿易相關金融服務相連接。憑藉義烏中國小商品城廣泛的商戶基礎（其中約50,000名於我們市場經營實體攤位的商戶已進駐該平台），*Chinagoods*大規模匯集產品供應及市場信息，提高交易效率，並使整個貿易過程的協調更加無縫。截至2023年、2024年及2025年12月31日，我們在*Chinagoods*分別擁有約4.0百萬名、5.0百萬名及5.6百萬名註冊買家。截至2025年12月31日，*Chinagoods*上架約17.0百

業 務

萬個SKU。此外，我們通過特定國家站點（例如我們已在其中經營分市場、展廳或展覽的海外市場）營運多個 *Chinagoods* 海外平台。下圖載列我們的網頁界面：



以下概述於往績記錄期間 *Chinagoods* 的主要營運指標：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
日均瀏覽量（頻率）	313,695	296,036	431,921
月活躍註冊買家數	259,769	218,995	243,307
月活躍註冊商戶百分比 ⁽¹⁾	73.5 %	59.7 %	61.7 %

附註：

(1) 按年內月均活躍註冊商戶除以年內註冊商戶總數計算

我們提供包含標準服務及增值服務的分級方案，提供協助商戶的全面解決方案。

商戶入駐 *Chinagoods* 時，我們向其提供標準服務，包括：

- **產品展示及貿易配對。** *Chinagoods* 提供標準化的數字產品列表及搜索功能，助力商戶線上展示其產品，並讓買家能識別、查詢及聯繫。*Chinagoods* 主要通過線上產品發現及溝通創造交易機會，在貿易執行前促進買家的初步查詢，並為買家定制符合其偏好及需求的服務。通過在實體市場展示產品供應情況及商戶信息，*Chinagoods* 簡化交易前的匹配與洽談，同時認識到小商品交易通常涉及線下驗貨及最終洽談，而非完全線上執行。

業 務

- **AI工具應用。**2025年10月，我們推出「世界義烏」。根據灼識諮詢的資料，與阿里雲共同開發的「世界義烏」為首個專注於貿易行業的大語言模型。基於大語言模型能力，我們已獨立開發14款AI驅動的工具，應用於文本及圖像生成、商戶培訓等領域。註冊商戶可通過Chinagoods或微信小程序使用該等工具。在該等工具之中，我們向商戶免費提供數款工具：
- AI獨立站使商戶能獨力建立及營運多語言網站，並透過AI輔助設置及優化，以增強產品展示，從而接觸全球客戶。
- Chinagoods AI助理是一款AI賦能的業務助理，可實時回應產品匹配、交易前溝通及營運支持等問題。
- Chinagoods AI翻譯支持116種語言的翻譯，並集成了語音、圖像、文本及文件翻譯功能，為從事跨境業務的商戶提供實用支持。
- Chinagoods AI名片利用AI驅動的元人類，通過AI生成的視頻介紹商戶的店鋪及產品，創造虛擬面對面互動。
- Chinagoods AI設計能夠通過AI工具生成視覺內容，協助商戶進行產品設計。
- Chinagoods AI圖生萬物提供AI賦能的工具，可生成標準化的電商產品圖像、特定場景的視覺效果及促銷內容，以輔助商戶的產品展示及廣告。
- **貿易履約及配套服務。**我們透過結合內部能力（包括倉儲、通過義支付的跨境及境內支付、徵信及保理服務），協調並支持關鍵下游貿易履約職能，例如支付處理及相關貿易服務。請參閱「一貿易相關金融服務」及「一倉儲服務」。我們亦支持商戶的日常線上店鋪經營，提供系統維護及持續的數字化經營支持，確保平台業務穩定、安全且高效。此外，我們由線上及線下服務團隊組成的全天候（24/7）綜合客戶支持系統，引導商戶進行店鋪管理、貿易合規、交易安全、知識產權組合管理及培訓，以便使用Chinagoods。該等支持共同實現高效的貿易執行及持續經營。

除標準服務外，我們亦提供主要包含流量獲取的增值服務。我們提供流量獲取工具，如優先展示位置、基於關鍵字的廣告位，幫助商戶提高其在Chinagoods上的產品及店鋪曝光度，從而提升商戶的可發現性，吸引買家流量，並提高從瀏覽到交易的轉化率。

業 務

定價

我們在商戶進駐我們的實體市場時向其收取年度訂閱費約人民幣3,000元，該等費用涵蓋標準服務的提供。我們根據每項服務或使用量單獨收取增值服務費，且不設固定上限，因其反映商戶所使用服務的累計價值。我們參考提供相關服務的成本（包括軟件及硬件基礎設施）以及所提供服務的性質及範圍，釐定標準服務費及增值服務費的定價。

除上述費用外，一旦商戶獲准入駐Chinagoods，我們會在收取數字平台基礎設施費。釐定定價時，我們會考慮前期投資，其中包括(i)商戶入駐Chinagoods前的預先對接及初始履約支持；及(ii)為方便商戶進行線上及線下經營而設的基礎網絡以及基礎設施建設。

我們的服務期限與承租人的攤位租賃條款期限相同。如欲續期，商戶須與我們簽署新合約並在期限屆滿前全額付款；否則，本協議將自動終止。我們僅會在收到全額付款後才開始提供服務。倘商戶(i)拒絕開設線上店鋪；(ii)違反相關法律法規或我們的規則或(iii)喪失在實體市場經營其攤位的權利，我們可終止我們的服務。

倉儲服務

我們提供整合式倉儲服務，支持備貨備庫及訂單履行，實現貿易執行鏈條的高效協調。我們的倉儲服務包括(i)標準倉儲服務及(ii)增值倉儲服務。

我們在遍佈國內外的五個倉庫及產業園區提供標準倉儲服務，主要包括大宗貨物的儲存及租賃服務。為滿足商戶儲存其大宗貨物及產品的需求，我們的標準倉儲服務透過傳統租賃安排，提供可靠、安全且可擴展的儲存空間。

此外，我們提供增值倉儲服務，旨在滿足商家短週期或即時性的庫存周轉需求。與傳統基於固定倉儲單位的租賃安排不同，增值服務可根據商家的營運需求，將儲存空間細分為更小、更靈活的單位，租期可根據實際使用情況調整。我們的增值倉儲服務亦包括分揀、貼標、裝卸等配套服務，使商家能夠靈活存取貨物、促進貨物流通及管理營運成本。該等服務得益於系統化的庫存管理及實時數據可視性，使我們能夠以統一的工作流程進行規模化貨物管理，並提升庫存周轉率及履單準確性。我們根據所涉及的估計成本及類似服務的市場費率，對增值解決方案採用標準化定價，而不考慮各客戶的獨特情況。

業 務

我們的境內倉庫主要包括義烏環球義達供應鏈產業園、義烏國際數字物流市場（一期）及義烏跨境電商物流園。我們亦在西班牙及捷克共和國營運兩個海外倉庫。下表載列有關我們倉庫截至2025年12月31日的關鍵資料：

設施	營運 年份	自有或 租賃	總建築面積 (平方米)	主要功能	平均出租率
義烏環球義達供應 鏈產業園	2021年	租賃	63,266	提供多層倉庫設施，主要供貨主及商戶作中長期租賃，以支持集中倉儲，並與下游訂艙及出口流程相配合。	2023年：100.0% 2024年：100.0% 2025年：100.0%
義烏跨境電商 物流園(S2)	2024年	自有	331,578	為跨境電商商戶提供量身定制的倉儲及周轉服務，特別是針對高頻、小批量及碎片化的訂單履行。該園區支持包裹類貨物的分揀、集貨及快速出庫處理。	2023年：— 2024年：99.3% 2025年：99.6%
義烏國際數字物流 市場—主要條款 (管理合約)	2025年	自有	392,017	充當從本地倉庫到國際運輸的國內調度中心。第三方服務供應商收取費用管理日常營運，而我們監督商業事宜及重大營運決策，並委派員工負責安全及合規。	2023年：— 2024年：— 2025年：98.2%
西班牙FBC倉儲	2025年	自有	13,210	提供全面的國際貿易履約服務，包括國內貨物集運、幹線物流、海外倉儲、備貨、配送貨，以及小商品貿易的線上／線下產品展示及交易。	2023：— 2024：— 2025：100%
「一帶一路」捷克共 和國站物流園區	2018年	租賃	24,721	透過倉儲、訂單管理、庫存分配及最後一公里派送，連接中國內地與捷克共和國之間的貨物進出口。此外，透過先進的數字管理工具，該公司為外貿及電商企業提供倉儲作業、中歐貨運代理、跨境電商履約服務及客製化物流解決方案。	2023：90.0% 2024：98.0% 2025：97.0%

我們實施統一的境內外倉庫管理框架，據此委託專業物業管理服務提供商管理共享區域並促進日常營運。我們負責租賃倉庫場所，並監督結構改造、消防安全、環境保護、水電使用及危險品儲存。我們要求所有租戶遵守有關倉庫用途、安全及倉庫內行為的標準化規則，並在物業管理服務提供商與租戶之間明確分配維護、維修及風險承擔的責任。為確保一致的營運標準，我們建立了結構化的工作場所安全及問責框架，並由涵蓋我們、物業管理實體及租戶的三級網格化管理制度支持，通過持續的安全培訓、協調的溝通機制以及與物業管理實體合作開展的定期應急響應演練予以強化。此外，我們的倉儲業務由專有的雲倉管理系統提供支持，該系統能夠對各設施的入庫簽收、庫存追蹤、分揀、整合及出庫處理進行集中協調。

業 務

定價模型

我們通過線上拍賣提供國內倉庫，以換取租賃權益。我們根據周邊同類境內倉庫的現行租金價格，並輔以第三方估值報告，釐定我們倉庫的拍賣底價。我們隨後使用該等估值報告作為我們的基準價格。

我們採用市場化方式釐定海外倉庫的租金及附加服務費。我們考慮周邊倉庫的價格，以及所提供的硬件及系統質量。我們之後會安排與商戶進行面對面協商，以敲定價格。

貿易相關金融服務

支付解決方案—義支付

我們以義支付支持商戶的貿易結算需求。義支付為我們的支付解決方案，受中國人民銀行及國家外匯管理局監管，主要為我們實體市場及 *Chinagoods* 等數字貿易服務平台上的商戶提供跨境支付服務。此外，我們為實體市場商戶提供境內支付服務，並正在探索數字人民幣服務。隨著跨境貿易需求的日益增長，以及我們生態系統中從事國際業務的商戶比例不斷提升，我們正逐步將重心從境內支付服務轉向跨境支付服務。透過跨境及境內支付服務，我們協助商戶降低交易成本、提高結算效率並增強資金安全。

- **跨境支付服務。**我們的跨境支付服務針對小額、高頻交易。截至最後實際可行日期，我們的跨境支付服務已覆蓋178個國家及地區的商戶交易，並支持29種主流幣種互換。該等多幣種收款能力旨在提升結算效率並降低商戶的整體支付成本。我們透過於香港的合作銀行協助商戶開設虛擬賬戶，並代表商戶及以其名義進行外匯結算，從而便利海外買家的交易。於收取海外虛擬買家匯入虛擬賬戶的資金後，我們會通知商戶，商戶可選擇保留資金或立即提現。根據商戶的提現指示，我們將資金從香港匯至中國內地。於2023年、2024年及2025年，經由義支付處理的跨境支付總交易額分別為人民幣83億元、人民幣278億元及人民幣437億元。截至2025年12月31日，義支付已為25,227名客戶提供跨境支付服務。
- **境內支付及數字人民幣服務。**我們的境內支付服務主要通過嵌入該服務至 *Chinagoods*，從而使終端買家能夠通過以下方式進行交易：(i) 二維碼支付；(ii) 使用已註冊銀行賬戶快速支付；(iii) 網上銀行；及(iv) 通過其義支付電子錢包餘額結算。我們的境內支付服務通過銀聯及網聯清算公司提供的應用程序編程接口，將前端客戶直接連接到商業銀行或支付寶等結算機構。該連接提高了貿易履約及執行的效率。此外，我們已探索並推出了數字人民幣服務，使合資格商

業 務

戶能夠在經批准的交易場景中進行支付及結算。截至2025年12月31日，我們的累計境內支付交易額為人民幣1,721億元，累計數字人民幣交易額為人民幣59億元。

與客戶的主要條款

我們於註冊義支付賬戶或使用義支付服務時與客戶訂立協議。以下載列主要條款：

期限	除非根據協議終止，否則持續有效。
服務範圍	我們提供互聯網支付服務，包括付款、收款、轉賬、提現、交易查詢及退款服務，以及相關客戶支持。我們透過銀行及其他獲授權付款或結算機構提供其他服務。
費用及定價	我們就所提供的服務收取服務費。適用費用標準以我們平台公開披露或另行簽署的書面協議約定為準。
彌償保證	我們不對用戶與第三方之間的爭議承擔責任，惟因我們的故意不當行為或重大過失而導致的損失除外。客戶須就因其違反協議、違反法律或法規、提供虛假或不完整資料，或非法或違規交易而產生的損失，向我們承擔賠償責任。
終止	任何一方可透過提前30日發出書面通知，經雙方同意終止。我們可於發生包括涉嫌非法、異常或高風險交易、監管要求或重大違約的情況下，立即暫停或終止服務，或關閉客戶賬戶。

風險管理

我們的解決方案主要由中國人民銀行監管，服務提供商須據此取得涵蓋「支付業務」的營業執照。根據2026年3月頒布的《中華人民共和國金融法(草案)》，倘獲採納，我們可被視為金融機構。請參閱「監管概覽—關於非銀行支付機構支付服務的法律法規」。監管重點包括合規經營獲准業務範圍、接受金融監管機構的監督、轉賬限額及服務費的限制，以及實施反欺詐及反洗錢措施，並確保基礎交易及交易雙方的真實性。經我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守適用於支付解決方案的中國法律法規，惟「一法律訴訟及合規—合規」所披露的事件除外，而我們認為該等事件並未亦不會對我們的業務營運或財務業績造成重大不利影響。

我們已就支付解決方案建立一套涵蓋事前、事中及事後風險控制的全面風險管理體系。我們亦持續監控及審查我們的風險管理及內部控制系統，並適應市場條件、我們的服務及解決方案以及監管環境的變化。

業 務

- **客戶註冊。**我們已建立並嚴格執行「了解你的業務」及「了解你的客戶」程序。在該兩項程序下，我們核實客戶身份及資格，以確保付款僅與真實的跨境B2B實體貨物貿易相關，並參考適用的法律、法規及標準進行制裁及風險檢查，同時評估與欺詐、洗錢以及假冒或不合規商品相關的風險。我們的風險管理團隊將初步審查商戶信息。倘團隊發現商戶背景或資金來源存在異常，將上報至更廣泛的風險管理及反洗錢團隊進行二次審查。客戶進駐後，我們會持續執行現行制裁及觀察名單篩查。
- **持續交易。**我們通過反洗錢及監控系統、客戶盡職審查及風險評級流程、制裁及觀察名單篩查、交易審查、內部報告、負面媒體監測、監管通知、中國人民銀行的信息，以及銀聯、支付寶等合作機構的預警，綜合識別可疑活動。一旦識別出可疑交易，我們會將其提交至結構化的多層審查及上報流程，包括初步分析、獨立反洗錢審查及監管審批。經內部確認後，我們會在監管規定的時限內以電子方式提交可疑交易報告（如涉及可疑恐怖融資則加強報告），以確保及時發現、一致評估及有效遵守適用的反洗錢及反恐怖融資要求。
- **結算後。**我們已建立信息安全及數據保護框架，當中結合了等級保護措施、系統安全控制及持續風險監控。我們定期進行安全及合規評估，以加強賬戶信息安全，包括銀聯卡收單網絡在內。請參閱「一數據安全及私隱」。

定價政策

我們採用分級定價機制，根據每位客戶的業務規模（主要以透過我們平台進行的交易量及頻率衡量）而定。根據該方法，介乎0.1%至0.4%的適用服務費按累進基準報價，交易量越大，定價越具競爭力。我們就中國人民銀行釐定的匯率與我們向客戶提供的匯率之間的匯率報價差額收取費用。該靈活定價結構使我們能夠根據客戶的實際使用模式量身定製外匯結算匯率，並支持其跨境貿易業務的可擴展增長。

徵信服務

作為一家於中國人民銀行浙江省分行備案的企業徵信機構，我們主要向金融機構提供(i)信用報告及(ii)企業基礎信用資料。我們根據源自政府的數據提供服務。該等數據的所有權仍歸相關部門所有，且我們對該等數據的使用嚴格限於獲准範圍。我們處理及分析該等數據以產生信貸洞察，並透過標準化信貸報告、數據界面及系統模塊交付予金融機構，以支持其就小微企業的信貸審批及風險管理流程。於我們提供服務的過程中，我們並不從事貸款活動，亦不承擔涉及信用資料之金融交易中的信貸風險。

業 務

風險管理

我們的徵信服務主要受《徵信業管理條例》及其他適用法律法規監管，據此，企業必須取得涵蓋「徵信業務」的營業執照，惟其不被歸類為金融機構。監管重點包括合規經營獲准業務範圍、接受中國人民銀行及其分支機構的監督、服務客戶的限制、不合規徵信活動的限制，以及來源信息的合法性、有效性、使用、加密及處理。我們要求員工妥善記錄、保存及保管所有調查材料、客戶信用信息及業務記錄，實行受控訪問、安全處理及標準化歸檔，並嚴格禁止未經授權的使用或披露。我們亦已建立全面的風險管理框架，以確保數據的合規使用以及我們徵信服務的完整性：

- **數據清理。**我們的數據在各階段（包括資料輸入、處理及輸出）均須經過系統性驗證、邏輯檢查及交叉核實。我們亦會標示異常情況及異常值，以便及時進行審閱及更正。我們將數據清理職責分配予各部門，由業務發展團隊負責收集過程中的數據準確性，並由技術團隊支持基於系統的控制及清理。我們在自查及內部審查過程中，對不合格數據進行記錄、跟蹤及整改。
- **數據訪問。**我們根據數據分類及分級保護原則實施結構化控制框架。我們將數據分類為不同的敏感級別，並採取差異化的披露、訪問、屏蔽、審批及技術保障措施，以防止未經授權的使用、披露或誤解。員工及客戶的系統訪問權限嚴格按照實名制及基於訪問角色的原則進行控制，且實行差異化權限。賬戶創建、修改及停用須經正式審批，並對與數據訪問及展示相關的用戶活動進行全面記錄及監控。詳情請參閱「一數據安全及私隱」。

根據本公司中國法律顧問的意見，於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均已遵守適用的中國徵信相關法律及法規。

定價政策

於往績記錄期間，我們的收入主要來自義烏金融機構支付的產品訂閱。我們的年度訂閱為標準化套裝，涵蓋預定數量的請求。每個標準化套裝的價格範圍一般為人民幣20千元至人民幣200千元。就信貸報告等若干服務而言，我們亦提供無上限的附加安排，據此，我們一般按每次請求收取額外費用。我們分開處理超出訂閱配額的收費請求，由於按個別基準處理該等請求需要額外的業務資源，因此每項要求的價格高於套餐內的價格。此外，倘客戶訂閱多種產品且總訂閱金額超過指定門檻，我們提供捆綁折扣。

保理服務

我們的保理業務透過從商戶購買由真實且合法的基礎交易產生的符合資格應收賬款，為我們生態系統內的商戶提供短期貿易融資解決方案。透過該等安排，我們使商戶能夠加速現金轉化並提高營運資金效率，同時促進我們貿易生態系統中更順暢的交易

業 務

流。我們透過保理利息及相關服務費產生收入，並使用自有資金進行業務。於2023年、2024年及2025年，我們分別為163位、176位及158位商戶提供服務。

我們的保理服務主要按有追索權基準進行。具體而言：

- **服務申請。**我們根據真實的基礎貿易交易，以折讓方式從商戶收購合資格應收款項，並提供前期融資。我們其後直接自基礎債務人收取款項。
- **抵押品及信用增級。**在若干情況下，我們可要求商戶提供擔保，包括就市場攤位使用權及相關權利設定質押，以及其他形式的抵押品或保證。該等安排為商戶於保理協議項下的現有及未來義務提供擔保。保理申請人通常獲准在強制執行前保留已質押資產的使用權，惟須受有關處置的合約限制所規限，且質押須透過向相關市場經營者及中國機構辦理登記而完善。於發生強制執行事件時，我們有權根據中國法律變現已質押資產。
- **追索機制。**倘商戶無法償還款項或觸發合約規定的特定事件，我們有權直接要求商戶還款。應收款項必須滿足約定的符合資格標準，包括真實性、可執行性及法律合規性。倘應收款項未能滿足該等標準，商戶可能被要求更換應收款項或支付現金差額。
- **應收款項質量控制。**應收款項必須符合協定的合格標準，包括真實性、可執行性及遵守適用法律。倘應收款項未能符合該等標準，商戶可能被要求提供替代應收款項或支付現金差額。

風險管理

我們的保理服務主要受《關於加強商業保理企業監督管理的通知》及其他適用法律法規監管。從事保理業務的企業須取得經營範圍涵蓋「保理業務」的營業執照，但目前並未被監管機構歸類為金融機構。監管要求主要側重於遵守規定的業務範圍、接受當地金融監管機構的監督，以及遵守對資金來源、槓桿及風險敞口的限制，包括對不合規融資活動的限制。在實務中，保理公司亦須遵守有關基礎交易真實性、信貸風險管理及集中度控制的規定。請參閱「監管概覽—關於商業保理業務的法規」。因此，我們嚴格審核商戶申請，以確保其身份及相關應收賬款的真實性。

每項保理交易均須經過由我們的業務拓展及風險管理團隊主導的結構化審批流程，涵蓋可行性、申請人的合法性及合規性、信用狀況、交易真實性、應收款項及抵押品的可執行性、監管合規性以及在中國人民銀行的應收款項登記。已識別的風險必須在放款前予以緩解，且交易須接受放款後的持續監控，我們借助對商戶經營數據、交易記錄及市場基礎設施的訪問權限進行此監控。

業 務

根據我們中國法律顧問的建議，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們於所有重大方面均已遵守中國適用於保理服務相關的法律法規。

定價政策

向商戶收取保理費用主要取決於商戶申請人的資金時間價值（資金隨時間推移的價值）及其信貸風險。於簽約前，我們的業務團隊及風險管理團隊會透過評級對保理申請人進行評估。隨後，我們根據我們的評級確定保理費。在我們要求抵押品的情況下，我們亦會將該抵押品的價值計入申請人評級中。我們亦會考慮其他因素，例如行業、按位置及租金評估的攤位價值及攤位的評估值。在我們提供保理服務的過程中，我們會持續更新對每位申請人的評估。因此，我們可於合理範圍內調整費用。

商品銷售

我們的商品銷售業務涉及通過以主理人身份進行的貿易及零售活動銷售精選產品。憑藉我們商品貿易生態系統中的供應鏈資源及綜合貿易服務能力，我們能夠在國內及國際市場上高效採購及分銷商品。

我們主要透過兩個渠道進行商品銷售：(i) 國內及跨境貿易，據此我們通過從境內外供應商採購產品並將其銷售予下游貿易夥伴以組織及執行大規模交易；及(ii) 新零售業務，據此我們通過線上及線下渠道以自有品牌愛喜貓直接向客戶銷售精選產品。透過該等活動，我們將自身角色由市場經營者擴展至貿易價值鏈的參與者，實現交易執行更具規模化及高效協調，同時進一步提升我們生態系統內商品的流通及價值實現。於往績記錄期間，我們商品銷售業務所得收益於2023年、2024年及2025年分別為人民幣6,791.6百萬元、人民幣9,257.2百萬元及人民幣9,984.0百萬元。

國內及跨境貿易

我們通過整合境內外採購及銷售開展貿易活動，將市場洞察轉化為具體可行的渠道擴張及更強的供需匹配，從而支持市場增長，並鞏固我們在貿易價值鏈中的地位。就我們的國內貿易業務而言，我們主要從事大宗農產品貿易，自國內供應商採購並供應予國內貿易夥伴。於我們的進口貿易業務中，我們向海外供應商採購產品，並將該等產品轉售予中國境內的國內貿易夥伴。我們的進口貿易產品主要包括日用消費品、冷鏈水產品、冷凍肉類、農副產品及化妝品。就我們的出口貿易業務而言，我們向國內製造商及市場商戶採購產品，並將其轉售予海外貿易夥伴，而我們的出口貿易產品主要包括五金產品、電子電器以及汽車相關產品等製成品。在該等交易模式中，我們擔任交易主事人，並承擔所有權及存貨風險。

業 務

以下載列往績記錄期間我們進出口貿易業務的經營數據：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣百萬元)		
國內貿易收入	2,296.6	2,165.9	2,877.7
進口貿易收入	4,159.1	6,521.9	6,327.2
出口貿易收入	290.7	511.4	693.7
貿易收入總額	6,746.4	9,199.2	9,898.6

與貿易夥伴的業務往來

我們在日常貿易業務過程中向下遊貿易夥伴銷售進出口貿易產品。該等貿易夥伴為從事其自身貿易或分銷活動的獨立市場參與者，彼等根據其自身業務需求向本公司採購產品，並將該等產品轉售予其下游客戶（包括貿易商、批發商及零售連鎖店）。該等貿易夥伴獨立營運，而本公司與彼等業務往來的目的並非為開發或擴大我們的終端客戶群。我們根據貿易行業普遍採用的市場慣例與貿易夥伴進行業務往來。我們對貿易夥伴的評估乃基於慣常商業考慮因素，包括其業務範圍、合規能力及交易可行性，而非任何戰略渠道開發目標。我們並無對貿易夥伴施加銷售目標、地域限制或客戶分配要求，且我們與彼等的互動僅限於個別交易。

下表載列於所示年度我們交易夥伴的數目變動：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
年初貿易夥伴數目	199	280	361
新接洽的貿易伙伴數目	115	103	155
終止合作的貿易伙伴數目	34	22	43
年末貿易夥伴數目	280	361	473

於相關年度與若干貿易合作伙伴終止合作主要歸因於：(i) 若干夥伴退出特定產品類別並停止合作；及(ii) 部分夥伴因宏觀經濟狀況、現行市場經營環境或其自身經營業績而停止經營後，自願終止合作。

據我們所深知，截至最後實際可行日期，我們的所有貿易夥伴均為獨立第三方。截至最後實際可行日期，我們的貿易夥伴均未由我們提供融資，且我們的貿易夥伴與我們之間並無任何僱傭或親屬關係。

業 務

銷售安排

我們與交易夥伴的交易乃根據標準銷售安排並按公平磋商條款以買斷方式進行。每項交易均經獨立磋商及執行，且交易夥伴對產品的後續轉售承擔全部責任，包括定價、客戶選擇、存貨管理及市場策略。於各項交易完成後，我們對其下游業務活動不保留任何控制權，亦不參與其中。

我們與貿易夥伴簽訂的典型銷售協議的主要條款載列如下：

產品規格	每份銷售合約均訂明產品類型、規格或等級、數量、定價基準及總代價，由雙方協定。
付款與交付	交易對手方一般須在協定時間內以銀行轉賬方式付款，產品通常在指定地點以自提方式交付。
定價	我們並未對不同客戶群體採用標準化定價安排，亦未訂立持續或交易後定價安排。定價乃按逐項交易基準釐定。銷售完成後，客戶獨立決定其後續定價及銷售策略，而我們對該等決定不保留任何持續參與或控制。
質量控制	產品須符合適用的中國質量及檢驗標準，交易對手方須在協定的驗收期內進行檢驗。
產品退換	除非產品在協定的質量驗收期內被確認為不符規定，否則不得退換。
終止	若交易對手方違約（包括未能按時付款或拒絕接收交付），我們有權終止合約並尋求合約規定的補救措施。

渠道壓貨風險管理

鑒於我們交易模式的性質，除透過日常溝通獲得的一般商業瞭解（主要用於支持我們的採購決策及業務規劃）外，我們對交易夥伴的下游活動瞭解有限。交易夥伴在需求驅動的環境下經營，其採購決策主要受其自身的銷售預期及存貨管理考慮因素所驅動。因此，與渠道壓貨相關的典型風險在我們的業務模式中本質上受到限制。由於貿易夥伴須承擔與下游銷售相關的所有商業風險，故其並無動機積累超出其經營需要的存貨。此外，我們以交易為基礎的銷售方式、不設銷售配額或激勵計畫，以及定價安排的公平交易性質，進一步降低出現異常採購模式的可能性。於往績記錄期間，我們並未觀察到貿易夥伴之間存在任何重大存貨積壓或異常採購行為。

業 務

蠶食風險管理

在我們的業務模式下，下游貿易夥伴之間出現蠶食的相關風險亦屬有限。貿易夥伴在競爭激烈且需求驅動的環境中獨立運作，且我們並未向其分配專屬地區、客戶群、產品細分市場或定價參數。我們並無對其銷售渠道或目標市場施加限制，亦無協調或管理其下游客戶分配或控制或主導其下游定價策略。客戶群或市場覆蓋範圍的任何重疊均源於正常的市場競爭，而非我們的業務安排，且不會對我們的業務產生重大經營或財務風險。

供應鏈管理

在我們的貿易業務下，我們集中組織產品採購、採購協調及貿易執行活動。通過在整個過程中擔任主事人，我們將零散的交易轉化為標準化、高效、可擴展且風險受控的貿易流。我們有選擇地以買斷方式採購產品。供應商的選擇強調質量合規、交付可靠性、成本競爭力以及與市場需求的契合度，以確保穩定且多元化的供應基礎，從而支持持續承購並將供應中斷風險降至最低。

我們積極管理存貨，以優化周轉效率並確保產品及時供應，同時將過時及資金過度佔用的風險降至最低。存貨規劃及配送安排乃主要基於訂單狀況、交付時間表及產品特性。

就我們的國內貿易活動而言，我們在適用情況下委聘第三方物流供應商以支持倉儲及運輸。就我們的跨境貿易業務而言，我們根據指示及委託委聘第三方服務供應商處理物流相關服務，包括訂艙、貨櫃提貨、貨車運輸、海事申報、報關及清關，以及普通貨物及危險品所需的檢驗。所有相關報關開支由我們承擔，而所有相關運輸費用均由我們的客戶承擔。為進一步降低供應中斷、物流延誤及採購價格波動的風險，我們維持多元化的採購渠道，密切監察市場狀況，並根據需要採取靈活的採購及交付安排。我們的交易驅動型貿易模式亦使我們能夠根據客戶需求及供應狀況的變化，調整採購量及執行時間。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何對我們的進出口貿易業務造成重大不利影響的重大供應鏈中斷。

定價

我們進出口貿易業務的定價乃按逐項交易基準釐定，並計及市況及具體交易因素。於釐定價格時，我們主要考慮產品類型及規格、採購成本、物流及運輸安排、外匯因素、訂單量、交付條款及交易時的現行市場價格。價格乃與客戶按公平磋商基準釐定，並反映就每項個別交易協定的商業條款，這與我們貿易活動的交易性質及現行市場慣例一致。

業 務

客戶支持

我們貿易業務的客戶支持主要集中於促進貿易執行、協調物流及文件，以及處理於跨境貿易活動日常業務過程中產生的營運查詢，通常包括有關訂單確認、交付排期、報關及清關文件、物流安排及結算事項的協調。支持乃按特定交易基準提供，並與我們進出口貿易活動的交易性質保持一致。該等支持嚴格在我們與相關交易有關的合約義務範圍內提供，其責任根據適用合約承擔及可予強制執行。

貿易便利化措施

我們部分出口貿易乃根據市場採購貿易模式進行，我們利用該模式以促進涉及採購自義烏指定市場集群的貨物出口交易。該模式為合資格出口交易提供精簡的監管框架，在規定的貨運價值限額內，支持更高效的清關及稅務處理。此外，我們的出口貿易活動在多個國家級開放平台支持的綜合制度框架內進行，該等平台包括自由貿易試驗區、國家跨境電子商務綜合試驗區、綜合保稅區及國際貿易綜合改革試點區。這些平台共同促進了通關、檢驗檢疫、結匯及稅務管理方面的協調改進，進一步提升小商品出口的貿易便利化水平。

就我們的進口貿易業務而言，我們參與在義烏國際貿易綜合改革框架下實施的進口貿易便利化舉措。若干合資格進口消費品受正面清單管理規限，據此，僅合資格產品及經批准的交易實體獲准在相關制度內營運。我們為根據中國全面國際貿易改革框架所實施之進口貿易創新計劃所指定的試點企業，該計劃授權我們按照適用的試點安排從事進口貿易活動。根據此框架，進口交易透過優化的清關程序進行，並按照適用的監管規定受到更嚴格的監管，包括數字化的質量及合規監控。

新零售業務—愛喜貓

作為我們將義烏中國小商品城生態系統的商业價值延伸至面向消費者的分銷渠道策略的一部分，我們創立了針對終端消費者的自有新零售品牌愛喜貓。愛喜貓精選多樣化的產品組合，結合進口消費品以及採購自義烏及其他供應鏈的精選國內產品。截至2025年12月31日，愛喜貓產品組合包含逾20,000個SKU，涵蓋六大主要類別，即家居生活產品、美妝及個護產品、母嬰用品、食品及飲料、文創產品、玩具及消費電子產品。

與主要為商戶提供交易場所及配套基礎設施的市場經營業務不同，愛喜貓業務側重於下游需求，並主要服務終端消費者。我們採取協調的線上線下(「O2O」)渠道管理方法，以確保我們的線上及線下銷售渠道在品牌定位、定價紀律、產品標準及消費者體驗

業 務

方面保持一致。此方法支持線上與線下渠道之間的有效銜接，提升營運效率並強化統一的品牌感知。

我們的線下渠道

我們利用在O2O零售模式下的線下門店網絡，以提升品牌觸達率，並促進線上線下協同發展。於2023年、2024年及2025年，我們線下門店產生的收入分別為人民幣24.8百萬元、人民幣35.9百萬元及人民幣33.2百萬元。我們的線下渠道包括合作方營運門店及直營門店，根據業務及區域需求進行策略性佈局，並隨著時間推移持續優化，以提升營運效率及客戶體驗。

合作方營運門店

合夥人經營店舖構成愛喜貓線下銷售的重要渠道。根據我們的合夥模式，門店由第三方合夥人註冊，而我們則對門店營運的核心方面保留集中控制權。該架構使我們能在擴大線下業務版圖的同時，保持一致的品牌形象及營運品質標準。

在此模式下，門店合夥人負責日常現場營運，包括消防安全管理、行政及監管合規、保安事宜以及與物業管理的協調。我們對關鍵營運事項保留集中控制權，包括產品採購、定價政策、收銀及銷售點系統，以及統一的營運標準。我們全權負責釐定所有產品的銷售價格。由於存貨所有權在銷售予終端消費者前仍歸我們所有，故門店夥伴與我們之間並不適用退貨安排，且我們承擔與終端消費者銷售相關的產品退貨及售後服務的全部責任。

我們根據旨在確保營運可靠性並符合我們品牌及管理要求的標準化準則挑選門店合夥人。在評估潛在合夥人時，我們評估的因素包括當地市場經驗、財務能力、營運資源及零售往績記錄。所有潛在門店合夥人在加入前均須經過內部審核及批准，且其表現在整個合作期間會受到持續監察及評估。

我們合夥模式的主要商業條款摘要如下：

期限及終止	合夥協議的期限通常為36或96個月，且經雙方同意，可於屆滿前至少30日續期。倘發生重大違約，我們可即時終止協議。
品牌建設及門店開設	我們保留對愛喜貓品牌及相關知識產權的唯一所有權，並授予門店合作夥伴在合作期限內僅為銷售我們產品之目的而使用該品牌的有限權利。門店選址由我們統一規劃，而門店合作夥伴則根據我們的安排辦理工商登記並與物業所有權人訂立租賃協議。門店合夥人承擔門店設立及營運成本，包括裝修、租金及人員相關開支。
庫存管理	門店銷售的所有存貨均由本公司採購，且所有權歸本公司所有，直至出售予終端客戶為止。收入於產品出售予終端客戶時確認。

業 務

收入分成及結算 合夥人獲得門店銷售收入的分成，通常基於百分比。銷售所得款項通過我們的集中收銀系統收取，並根據相關協議中的約定機制及結算週期在我們與門店合作方之間進行結算。

截至2023年、2024年及2025年12月31日，我們的門店合作夥伴數量分別為7名、13名及18名，而我們分別擁有7間、18間及22間合作夥伴經營門店。於2023年、2024年及2025年，由合作夥伴經營門店產生的收入分別為人民幣5.1百萬元、人民幣19.4百萬元及人民幣15.4百萬元。

據我們所深知，截至最後實際可行日期，我們所有門店合夥人均為獨立第三方。據我們所深知，於往績記錄期間，我們的門店合夥人與我們之間並無僱傭、融資或親屬關係。

直營門店

我們亦設有多家直營店。我們以租賃模式經營自營店，據此，零售場所乃向購物商場或其他商業物業租賃。直營門店主要用於營運測試、商業模式驗證、新產品推出及內部流程優化，並由我們直接管理。我們在整個零售網絡中保持統一的門店設計標準、空間佈局及服務質量，以確保品牌形象及消費者體驗的一致性。截至2023年、2024年及2025年12月31日，我們分別擁有10間、7間及7間直營門店。於2023年、2024年及2025年，直營門店產生的收入分別為人民幣19.7百萬元、人民幣16.5百萬元及人民幣17.8百萬元。

線上渠道

此外，我們經營一家微信小程序店，該等網店主要作為補充銷售渠道，以擴大客戶覆蓋範圍並提升交易便利性。於2023年、2024年及2025年，我們的線上電商平台所產生的收入分別為人民幣0.5百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣2.3百萬元。

供應鏈管理

就愛喜貓業務而言，我們集中管理產品採購、商品陳列及供應鏈營運。我們主要以買斷方式從國內外供應商採購產品，並通過結構化的供應商甄選及績效管理流程以及多元化的採購安排，以增強供應穩定性、控制質量及確保成本競爭力。庫存規劃基於銷售預測、產品生命週期及門店層面的銷售數據，倉儲、物流及庫存處理均通過合資格的第三方服務提供商協調進行。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未經歷任何對愛喜貓業務產生重大不利影響的供應中斷或採購相關價格波動。

客戶支持

愛喜貓業務下的售後事宜主要根據適用法律、合作協議及標準化指引在門店層面處理，我們則根據需要提供總體政策指導。我們嚴格根據適用法律及法規處理消費者的退換貨請求。於往績記錄期間，我們的平均退換貨率約為0.8%。根據灼識諮詢的資料，

業 務

該比率低於可資比較線下為主的零售業態，且於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未經歷任何重大銷售退貨或與產品安全及質量控制相關的重大法律索償。

配套服務

展覽及會議服務

我們策劃及組織境內外展覽；並經營及管理義烏國際博覽中心，該中心為我們的展覽場館，總建築面積約為28.46萬平方米。在我們的自辦展覽中，我們或營運及管理整個展覽，或作為特定展區的組織者。我們負責整體的參展商招募、費用收取及營運。我們的組織工作始於策略規劃，在此期間，我們批准預算、界定目標受眾及參展商類別。在完成宏觀規劃後，我們透過協調展位佈局設計、接觸目標受眾以及處理物流事宜（例如審核參展商申請及簽署合約）來執行。於我們組織或管理每場展覽後，我們會審閱並分析與會者人流、反應及成本分配。於2023年、2024年及2025年，我們分別舉辦約52場、55場及63場展覽，涵蓋中國內地現有的主要行業類別。此外，我們提供展覽相關配套服務，包括參展商招攬及現場展覽管理。

我們亦透過在東南亞及南美洲舉辦義烏博覽會，將我們的展覽及會議服務帶到海外。我們邀請及引薦中國內地商家展示其產品，但不進行現場零售交易。透過在義烏博覽會等展覽期間與當地買家進行面對面交流，中國內地客商或可獲得獲取意向訂單的增量機會。截至2025年12月31日，我們累計開展約41個境外展覽項目，遍及逾18個國家，境外展覽總面積約49,000平方米。

我們通過(i)向義烏國際博覽中心的使用者收取場地租金；及(ii)向參加並在我們舉辦的展覽會中展示其產品的參展商收取的展位費產生收入。我們的展位費用因展會規模及展會項目而異，室內及室外展廳的費率各不相同。就設計較為繁複的展位，我們亦會收取額外費用。在釐定我們的定價時，我們會考慮可資比較展覽場地所收取的費用、展覽及會議的規模以及市場行情等因素。

酒店及配套餐飲服務

我們經營多元化組合，涵蓋酒店、服務式公寓及兩個配套餐飲品牌，提供補充義烏當地商品貿易生態系統的後端便利服務。

我們的酒店服務

我們營運的酒店組合包括十家酒店及服務式公寓。我們的酒店迎合不同客戶群體及旅行目的，而我們的服務式公寓主要為貿易行業從業者提供長期住宿。款待組合共同支持及補充周邊的商業及辦公生態系統。我們的酒店及服務式公寓提供住宿、餐飲、會議及休閒服務等一體化服務，收入主要來自客房銷售、餐飲服務、商品銷售及場地租賃。

業 務

截至最後實際可行日期，我們(i)自行管理八家酒店及服務式公寓；及(ii)根據第三方物業擁有人的委託管理兩家酒店。在兩種模式下我們負責酒店日常運營，包括制定年度預算、建立質量管理體系、實施市場營銷策略以及組建管理團隊，負責招聘、培訓及監督酒店經理及僱員。我們已建立統一的酒店管理及營運系統，據此，我們中央管理酒店營運以及監督客戶數據及營運指標。就由第三方物業擁有人委託的管理酒店而言，該第三方監督酒店開支、預算、資金流動及銷售成本。彼等亦進行定期審核並批准裝修及升級的資本開支——一切旨在支持我們所有酒店的營運目標及財務表現。

以下概述我們截至最後實際可行日期各項自營酒店、第三方物業擁有人委託管理的酒店及營運中的服務式公寓：

名稱	描述	房間數目	商業模式
我們的酒店			
銀都酒店	該酒店毗鄰義烏國際商貿城，提供大型餐飲設施。	303	自營
商城賓館	該酒店鄰近篁園市場，提供會議及休閒設施。	266	自營
海洋酒店	該酒店位於義烏國際商貿城二區，提供會議室及室內健身房。	251	自營
雅悅酒店	該酒店鄰近義烏國際生產資料市場，提供多功能廳及配備全景落地窗的客房。	261	自營
國際博覽中心酒店	該酒店鄰近國際博覽中心，提供會議、宴會及住宿設施。	360	自營
璟悅大畝民宿	距離義烏市中心約一小時車程，主要提供休閒住宿、團隊建設活動及短期休養。	41	自營
雅寓酒店	該酒店位於全球數貿中心，設有大廳酒吧、健身房及直播空間。	205	自營
幸福湖國際會議中心	該園林式酒店位於義烏植物園內，提供會議設施及親子設施。	368	由第三方物業擁有人委託管理
黨校迎賓館	該酒店坐落於群山與黎明湖之間，提供大型會議、餐飲及學習設施，以及休閒設施。	277	由第三方物業擁有人委託管理
我們的服務式公寓			
商城夢想家公寓	其鄰近全球數貿中心，提供全套傢具的單位及智慧管理服務。首批租戶已於2025年10月遷入。	1,001	自營

業 務

酒店管理

我們透過統一的PMS系統集中管理及記錄酒店經營數據及客戶資料。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到任何與我們酒店業務有關的重大客戶投訴。我們於品牌、運營、人力資源及財務狀況等方面實施嚴格監督標準。為確保品牌一致性，我們採用統一的視覺品牌元素（例如標誌、配色方案、招牌）及標準化賓客服務規範（例如前台服務規程、每日客房清潔、定期大堂清潔及高峰時段的翻檯時間）。我們在所有酒店招聘時均採用統一標準，例如入職前培訓，以及根據客戶服務的及時性及各項績效指標（從客戶滿意率到客戶挽留能力及營銷工作）進行的在職評估。

定價政策

我們為酒店及服務式公寓採用動態且以市場為導向的定價模式。我們的房費及租金乃根據周邊地區可比酒店及公寓的現行價格而釐定。我們亦會考慮酒店設施及基礎建設的狀況及定位。我們的房費及租金根據入住率及市場需求進行調整。

我們從第三方收取的管理費同樣按市場基準釐定，並參考可比酒店管理集團採用的現行收費結構。

我們的配套餐飲服務

我們透過指尖食堂及銀都咖啡門店，為實體市場及辦公室的員工、商戶及訪客提供配套餐飲服務。截至最後實際可行日期，我們分別經營17家指尖食堂及六家自營銀都咖啡門店。

指尖食堂是一項集中管理的食堂式配套設施，通過自營與第三方合營檔口檔位的混合模式，於我們的市場及辦公室內提供便利、營養且價格合理的膳食。截至最後實際可行日期，我們在17間指間食堂內設有17個自營檔口及31個第三方檔口。我們經營自營攤位，提供盒飯及營養均衡的輕食，並根據季節調整菜單，同時引入第三方合營檔口提供傳統中餐及精選西餐，惟其須遵守我們在食品安全、服務質量、品牌形象及營業時間方面的統一標準。截至2023年、2024年及2025年12月31日，營運中的食堂的平均日銷售額分別為人民幣45.1千元、60.2千元及83.4千元。

銀都咖啡門店作為以標準化模式經營並受集中菜單管理及定價監督的即買即走飲品店，與我們的餐飲業務相輔相成，提供咖啡、奶茶及水果類飲品，滿足客戶對快速補給的需求。截至最後實際可行日期，在該六家銀都咖啡門店中，有兩家設於我們的指尖食堂內，其餘為獨立門店。截至2023年、2024年及2025年12月31日，銀都咖啡門店的平均日銷售額分別為人民幣2.3千元、2.8千元及3.8千元。

我們從合資格供應商採購食材。來自該等供應商的食材必須通過我們的檢驗檢疫，並附有可追溯文件。我們在交付時再次進行檢驗，並保留進行抽樣檢測的權利（包括聘請第三方檢測機構），並可能拒收或退還不符合質量或安全要求的產品。

業 務

我們致力通過實施分類儲存、冷鏈管理、消毒程序及根據監管要求留存食品樣本，以防止污染並確保整個加工及儲存過程中的食品安全。所有食品處理人員均須持有有效的健康證明，並參加定期的食品安全及衛生培訓。我們維持穩健的事故響應及問責機制，以促進及時採取補救行動，並推動食品及服務質量的持續改進。我們的門店管理團隊每月對食材、成品、操作程序及衛生狀況進行檢查。為進一步提升我們的服務，團隊記錄並審閱透過小程序收集的客戶反饋，並對任何不滿意的反饋進行調查。餐飲部經理獲指定為食品安全負責人，而各門店經理則負責現場質量控制。

為保障消費者權益、維持一致的服務質量，並降低與第三方合營檔口營運相關的營運、合規及聲譽風險，我們設計了以下管理框架：

- **接納程序。**我們要求潛在營運商持有有效的餐廳營運、食品安全及衛生的營業執照、許可證及牌照，並具備良好的合規記錄。我們根據商業資質、產品質量、定價策略及營運能力對申請人進行評估。
- **持續管理。**我們與入選者訂立合作協議，訂明業務範圍、收入分成、績效標準、期限及終止安排。我們以統一的食品安全、服務質量、定價、品牌及營業時間標準集中管理所有第三方合營檔口。此外，我們對食品安全、公共安全、工作場所安全及監管合規施加義務，並通過涵蓋衛生、食材採購、員工資質及營運實踐的常規及突擊檢查予以支持。
- **合規要求。**倘發現缺陷、違規或其他重大違約，我們可要求在規定時限內採取糾正行動，並採取相應的管理措施。視乎問題的嚴重程度，該等措施可包括書面警告、責令整改、停業整頓、扣發結算款項、扣除保證金或終止合作協議。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們未涉及任何政府機構對我們餐廳及咖啡廳食品安全及質量的重大調查。

業 務

配套設施開發及銷售

我們的配套物業開發及銷售項目主要旨在透過為商戶、貿易服務供應商及相關市場參與者提供功能空間，以支持及增強我們的綜合貿易生態系統。於往績各年記錄期間，我們經營如下所述的三個項目：

	全球數貿中心	義烏跨境電商物流園(S3)	海城市場
項目類型	貿易園區	倉儲	實體市場
(預計)竣工日期	T1及T2座辦公樓：2027年12月 T3至T7座辦公樓：2025年12月 商業街：2025年12月	2024年	2021年
已竣工建築面積(平方米)	T1及T2座辦公樓：— T3至T7座辦公樓：154,041 商業街：39,891	393,279	97,800
可售建築面積(平方米)	T1及T2座辦公樓：117,402 T3至T7座辦公樓：150,738 商業街：38,110	366,813	88,779

- **全球數貿中心**。全球數貿中心於2025年10月開始營運，為一個集商品展示、數字創新、新產業培育及配套服務於一體的下一代現代化貿易平台。全球數貿中心佔地總面積約374,667平方米，總建築面積約125萬平方米，包括實體市場、寫字樓、商業區、服務式公寓及數貿港。截至最後實際可行日期，兩幢辦公樓（即T1及T2）正在開發中。

我們提供七幢辦公樓及商業街以供出售。T1及T2為供從事國內及跨境貿易之公司使用的超高層辦公樓。彼等累計建築面積為206,304平方米，擁有233個可售辦公單位，可售面積為117,401.6平方米。截至最後實際可行日期，T1及T2仍處於建設中，並預期於2027年12月竣工。T3至T7辦公樓累計建築面積為154,041平方米，共有314個可售辦公單位，可售面積為150,738平方米。截至最後實際可行日期，我們已交付T3至T7，且T3至T7大部分可售單位已售罄。我們亦出售商業街的一樓，其中包括供商戶使用的店舖單位。一樓累計建築面積為18,670平方米，設有88個可售店舖，可售面積為17,655平方米。截至最後實際可行日期，該商業街的一樓已交付，售罄率約為94.1%。

- **義烏跨境電商物流園(S3)**。義烏跨境電商物流園(S3)於2024年開始營運，總建築面積為386,654平方米，為商戶提供倉庫租賃等倉儲服務。截至最後實際可行日期，我們已將五座倉庫出售予第三方物業管理服務供應商，一座倉庫已完成拍賣並處於出售過程中。其中，總銷售面積為296,551.73平方米，而可出售總建築面積為366,812.73平方米。

業 務

- **海城市場。**海城市場為我們於2023年及2024年持有的實體市場，位於中國遼寧。我們在該市場的二期提供1,156個獨立店鋪單位作銷售，總建築面積為88,964平方米。截至2023年12月31日，我們已售出907個店鋪單位，總可售建築面積為75,462平方米。截至「歷史、發展及公司架構」所述的轉讓日期，海城市場擁有289個可售單位，總銷售建築面積為15,583平方米。我們在評估當前市場趨勢後，採取針對特定客戶的定價。

此外，我們正在杭州開發一個設計用於商業及辦公用途的項目，預計將於2029年竣工。

在選擇土地開發之前，我們會對該地塊上房地產開發的潛在需求進行市場調研，確定整體市場定位，制定項目設計藍圖，並計算項目的目標平均售價和毛利率。我們相信，所有該等措施有助於我們審慎獲取土地，並從一開始就以明確的市場定位開發項目。

我們通常聘請第三方承包商進行施工管理。我們通常在與分包商的協議當中，詳細載列服務質量標準，並以此進行定期監控及績效評估，以評估分包商就該等標準的遵守情況。倘分包商表現未達標準，我們可能要求其採取糾正措施，我們亦通過對業主及住戶進行服務質量問卷調查以收集反饋。未能達到我們標準、績效評估不理想或持續收到不利反饋的分包商，可能會被我們自合格分包商名單中剔除。

我們旨在於買賣合約（包括預售合約）訂明的時間框架內向客戶交付物業。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未收到有關物業驗收的重大投訴。此外，誠如我們的中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已就進行預售的物業取得中國適用法律及法規項下要求的所有證書及批准。

研發及IT基礎設施

信息科技及數字能力是我們業務經營的重要支撐，為推動持續創新及可規模化增長奠定堅實基礎。我們的業務涵蓋多階段貿易流程、龐大且集中的商戶生態系統、多元化的客戶需求、合規與風險控制需要，以及複雜的履約及交付安排。透過信息技術開發及系統迭代的不斷進步，我們將複雜貿易場景中固有的業務規則、流程要求及協調關係，轉化為可執行、可追溯且具擴展性的系統能力。該等能力確保了關鍵階段的高效穩定運行，包括客戶接入、商戶入駐及管理、線上貿易賦能、訂單及履約協調、結算及付款處理以及風險控制。

根據經營需求，我們在涵蓋數據、業務規則及訪問控制的統一框架下，持續開發並迭代核心系統，包括：(i) *Chinagoods*的商戶運營及數字貿易系統；(ii)數字產品及貿易匹配系統；(iii)倉儲及物流協調系統；(iv)訂單及履約跟踪系統；(v)支付及結算支持系統（包括與支付相關的平台能力）；及(vi)客戶支持及報告／分析系統。該等系統共同支持我們貿易服務業務中產品流、線上訂單處理及履約執行的有效協調。

業 務

於往績記錄期間，我們於2023年、2024年及2025年的研發開支分別為人民幣21.7百萬元、人民幣23.2百萬元及人民幣40.7百萬元。截至2025年12月31日，我們的技術團隊由1,308名在系統開發及實施方面擁有豐富經驗的工程師組成，彼等與我們的業務、產品及經營團隊緊密合作，以了解複雜貿易及履約場景中的需求，並持續優化系統設計及經營邏輯。我們相信，準確掌握業務流程並緊密結合實際經營場景，使我們能夠在通過精簡高效的項目架構保持高交付質量的同時，持續開發核心系統。

我們的研發及信息科技能力的價值，不僅體現在系統建設上，亦體現在其對營運效率、執行穩定性及客戶服務能力的持續貢獻。透過企業系統整合及連接，我們可靈活支持不同信息科技環境下的客戶接入，提高入駐效率並降低實施複雜性。透過將業務規則、審批流程及異常處理邏輯嵌入我們的系統，有效減少對人手判斷的依賴，從而提升執行的一致性及可追溯性。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何對我們的業務經營造成重大不利影響的信息科技系統故障或中斷。

我們的客戶

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶群。下表載列我們各業務線的主要客戶：

業務線	主要客戶及地點
市場經營	主要位於中國的商戶
貿易服務	
— 數字貿易服務	主要位於中國的商戶
— 倉儲服務	主要位於中國、西班牙及捷克共和國的倉庫租戶
— 貿易相關金融服務	主要位於中國的商戶、到訪我們市場的買家、本地金融機構
商品銷售	
— 境內及跨境貿易	主要位於中國的貿易夥伴
— 新零售業務	主要位於中國的終端消費者
配套服務	
— 展覽及會議服務	主要位於中國的參展商、貿易協會
— 酒店及配套餐飲服務	主要位於中國的旅客、員工、商戶及我們實體市場的訪客
配套設施開發及銷售	主要位於中國的客戶

我們於往績記錄期間各年度來自五大客戶的收入分別為人民幣4,167.7百萬元、人民幣5,957.6百萬元及人民幣5,581.2百萬元，分別佔我們各年收入總額的36.9%、38.5%及28.3%。同期，我們於往績記錄期間各年度來自單一最大客戶的收入分別為人民幣1,799.5百萬元、人民幣1,580.5百萬元及人民幣1,767.9百萬元，分別佔我們各年收入總額的16.0%、10.2%及9.0%。

業 務

下表載列我們於往績記錄期間各年的五大客戶詳情：

截至2025年12月31日止年度

客戶	註冊成立地點	背景	所售產品	來自該客戶的收入(人民幣千元)	佔我們收入總額的百分比	與我們開始業務關係的年份
客戶A	中國天津	一家從事大宗商品國際貿易及相關進出口業務的私營公司	水產品	1,767,879	9.0%	2021年
客戶B	中國天津	一家從事國際貿易及大宗商品交易的私營公司	水產品	1,170,168	5.9%	2022年
客戶C	中國浙江	一家從事一般商品進出口貿易的私營公司	水產品、肉類製品	1,146,549	5.8%	2021年
客戶D	中國黑龍江	一家從事糧食採購、加工、儲存及農產品貿易的私營公司	穀物	780,376	4.0%	2022年
客戶E	中國福建	一間從事供應鏈管理服務以及大宗商品及農產品貿易的私營公司	水產品	716,228	3.6%	2022年
合計				5,581,200	28.3%	

截至2024年12月31日止年度

客戶	註冊成立地點	背景	所售產品	來自該客戶的收入(人民幣千元)	佔我們收入總額的百分比	與我們開始業務關係的年份
客戶A	中國天津	一家從事大宗商品國際貿易及相關進出口業務的私營公司	水產品	1,580,457	10.2%	2021年
客戶C	中國浙江	一家從事一般商品進出口貿易的私營公司	水產品、肉類製品	1,238,055	8.0%	2021年
客戶E	中國福建	一間從事供應鏈管理服務以及大宗商品及農產品貿易的私營公司	水產品	1,229,921	7.9%	2022年
客戶B	中國天津	一家從事國際貿易及大宗商品交易的私營公司	水產品	1,119,015	7.2%	2022年
客戶F	中國廣東	一家從事海鮮加工、貿易及相關水產品業務的私營公司	水產品	790,105	5.2%	2022年
合計				5,957,553	38.5%	

業 務

截至2023年12月31日止年度

客戶	註冊成立地點	背景	所售產品	來自該客戶的收入(人民幣千元)	佔我們收入總額的百分比	與我們開始業務關係的年份
客戶A	中國天津	一家從事大宗商品國際貿易及相關進出口業務的私營公司	水產品	1,799,489	16.0%	2021年
客戶G	中國山東	一家從事糧食加工及食品製造的私營公司，業務範圍涵蓋小麥加工及相關農產品	穀物	818,050	7.3%	2021年
客戶C	中國浙江	一家從事一般商品進出口貿易的私營公司	水產品、肉類製品	659,798	5.8%	2021年
客戶D	中國黑龍江	一家從事糧食採購、加工、儲存及農產品貿易的私營公司	穀物	477,634	4.2%	2022年
客戶B	中國天津	一家從事國際貿易及大宗商品交易的私營公司	水產品	412,735	3.6%	2022年
合計				4,167,706	36.9%	

截至最後實際可行日期，我們五大客戶均為獨立第三方，而我們的董事、彼等的緊密連絡人或任何股東（擁有或據董事所知擁有我們已發行股本5%以上）於往績記錄期間各年度概無於任何五大客戶中擁有任何權益。

我們的供應商

下表載列我們各業務線的主要供應商：

業務線	主要客戶及地點
市場經營	主要位於中國的物業管理公司及服務供應商
貿易服務	
— 數字貿易服務	主要位於中國的雲服務供應商、數據服務供應商
— 倉儲服務	主要位於中國的物業管理公司
— 貿易相關金融服務	主要位於中國的銀行、雲服務供應商、數據服務供應商
商品銷售	
— 境內及跨境貿易	主要位於中國及海外市場的製造商
— 新零售業務	主要位於中國及海外市場的製造商
配套服務	
— 展覽及會議服務	主要位於中國的活動策劃公司及設備供應商
— 酒店及配套餐飲服務	主要位於中國的餐飲供應商
配套設施開發、銷售及轉讓	主要位於中國的建築承包商及建築材料供應商

業 務

於往績記錄期間各年度自我們五大供應商的採購額分別為人民幣2,222.4百萬元、人民幣3,210.7百萬元及人民幣3,206.6百萬元，分別佔我們各年採購總額的29.1%、29.2%及25.9%。同期，我們於往績記錄期間各年度自最大供應商的採購額分別為人民幣831.3百萬元、人民幣1,006.4百萬元及人民幣1,010.2百萬元，分別佔我們各年採購總額的10.9%、9.1%及8.1%。

下表載列我們於往績記錄期間各年的五大供應商詳情：

截至2025年12月31日止年度

供應商	註冊成立地點	背景	向我們提供的產品／服務	採購成本 (人民幣千元)	佔我們採購總額的百分比	與我們開始業務關係的年份
供應商A	中國山東	一家從事農業開發、糧食種植及相關農業業務營運的私營公司	穀物	1,010,158	8.1%	2022年
供應商B	厄瓜多爾	一家從事水產養殖、海鮮加工及出口業務的私營公司	水產品	814,950	6.6%	2021年
供應商C	香港	一家從事農產品貿易及相關業務營運的私人公司	水產品	492,959	4.0%	2024年
供應商D	中國黑龍江	一家從事農業生產、糧食加工及相關農業業務營運的私營公司	穀物	472,823	3.8%	2023年
供應商E	中國黑龍江	一家從事糧食貿易及相關農產品分銷的私營公司	穀物	415,674	3.4%	2024年
合計				3,206,564	25.9%	

截至2024年12月31日止年度

供應商	註冊成立地點	背景	向我們提供的產品／服務	採購成本 (人民幣千元)	佔我們採購總額的百分比	與我們開始業務關係的年份
供應商B	厄瓜多爾	一家從事水產養殖、海鮮加工及出口業務的私營公司	水產品	1,006,365	9.1%	2021年
供應商A	中國山東	一家從事農業開發、糧食種植及相關農業業務營運的私營公司	穀物	853,644	7.8%	2022年
供應商F	厄瓜多爾	一家從事海產捕撈及相關海產品業務的私營公司	水產品	598,209	5.4%	2022年
供應商G	厄瓜多爾	一家從事海鮮及海產品貿易的私營公司	水產品	484,782	4.4%	2021年
供應商H	厄瓜多爾	一家從事海鮮加工、包裝及出口業務的私營公司	水產品	267,687	2.5%	2021年
合計				3,210,687	29.2%	

業 務

截至2023年12月31日止年度

供應商	註冊成立地點	背景	向我們提供的產品／服務	採購成本 (人民幣千元)	佔我們採購總額的百分比	與我們開始業務關係的年份
供應商A	中國山東	一家從事農業開發、糧食種植及相關農業業務營運的私營公司	穀物	831,261	10.9%	2022年
供應商F	厄瓜多爾	一家從事海產捕撈及相關海產品業務的私營公司	水產品	405,942	5.3%	2022年
供應商B	厄瓜多爾	一家從事水產養殖、海鮮加工及出口業務的私營公司	水產品	341,927	4.5%	2021年
供應商G	厄瓜多爾	一家從事海鮮及海產品貿易的私營公司	水產品	322,890	4.2%	2021年
供應商I	中國浙江	一家從事建築承包及相關工程服務的上市公司	建築	320,382	4.2%	2011年
合計				2,222,402	29.1%	

截至最後實際可行日期，我們五大客戶均為獨立第三方，而我們的董事、彼等的緊密連絡人或任何股東（擁有或據董事所知擁有我們已發行股本5%以上）於往績記錄期間各年度概無於任何五大供應商中擁有任何權益。

第三方付款安排

背景

於往績記錄期間，若干客戶（個別或統稱「**相關客戶**」）通過並非相應協議項下合約對手方的各方（各自為或統稱「**相關付款人**」）所持有的賬戶向我們結算付款（「**相關付款安排**」）。下文載列所涉及的情形：

- 商戶**。在收取攤位使用費、租金、服務費及其他相關費用時，我們利用兩種渠道，包括(i)一個連接數字人民幣、微信支付、支付寶及線上銀行支付方式的專為支持我們的市場經營而設計的專有服務平台；及(ii)直接銀行轉賬。相關客戶主要為中國內地的商戶。作為我們付款核實程序的一部分，我們要求付款人在付款時提供商戶身份證號碼。據我們所深知，相關付款人主要為與相關客戶有關聯的個人或公司。於往績記錄期間，概無個別相關客戶對我們的收入總額有重大貢獻。
- 海外貿易夥伴**。就我們的出口貿易業務而言，相關客戶主要通過銀行轉賬進行付款結算，而相關銷售確認一般受中國法律管轄。相關客戶主要位於或於亞洲、非洲及中東註冊成立。據我們所深知，相關付款人主要為香港的公司。於往績記錄期間，概無個別相關客戶對我們的收入作出重大貢獻。

業 務

就我們與商戶有關的相關付款安排而言，儘管我們在釐定相關付款安排的範圍時已盡合理努力並行使合理判斷，惟該等數字未必準確，因受外部服務供應商的私隱信息保護政策及技術限制所限，導致無法取得充足信息來準確配對相關客戶及其對應的相關付款人，導致無法確定若干交易是否應歸類為相關付款安排。例如，對於透過支付寶或微信支付生成的付款二維碼進行的付款，支付銀行通常基於私隱考量而保護付款人的身份資料，因此我們未必總能確認實際付款人的身份。於往績記錄期間，據我們所深知，我們估計於2023年、2024年及2025年與商戶有關的相關付款安排所得淨現金流入分別約人民幣9億元、人民幣20億元及人民幣41億元。該等估計現金流入分別約佔我們各年度經營活動所得現金的46.2%、37.9%及35.2%。

就我們的海外貿易夥伴而言，於往績記錄期間，相關客戶的數量分別為272名、317名及456名。於2023年、2024年及2025年，彼等根據相關付款安排結算的總金額分別為人民幣252.9百萬元、人民幣297.9百萬元及人民幣525.5百萬元，分別佔我們各年度總收入的2.2%、1.9%及2.7%。

於往績記錄期間，所有相關付款安排均由相關客戶發起，而非由我們發起。我們向相關客戶提供的定價及付款條款在所有重大方面均與提供予不涉及相關付款安排的客戶一致。於往績記錄期間，我們並無向任何相關客戶或相關付款人提供任何折讓、傭金、回扣或其他利益，以促使或激勵相關付款安排。據我們所深知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因參與相關付款安排而成為任何調查、查詢、處罰或附加費的對象。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因相關付款安排而遭遇任何退款要求、實際或待決爭議或分歧，亦無就相關付款安排向我們提出的任何重大索償。

相關付款安排的原因

據董事所深知，相關付款安排之發生主要乃由於相關客戶之需求。具體而言：

1. **商戶**。若干相關商戶為個人或家庭式經營者，其業務安排相對靈活，付款在實務中可能由其親屬或關聯方支付。因此，該等付款安排為常見的商業慣例。根據灼識諮詢的資料，商戶指定或允許其親屬及聯繫人支付相關費用乃常見的商業慣例。
2. **海外貿易夥伴**。若干相關客戶通過相關付款方向我們付款，主要由於(i)因當地外匯管制或限制，導致其自身的外匯資源有限；及(ii)當地銀行系統效率低下，多重銀行轉賬可能需要相當長的時間才能處理及完成。因此，若干相關客戶安排相關付款方直接向我們付款，從而提高付款效率。根據灼識諮詢的資料，在出口貿易行業(尤其是新興市場)，客戶安排透過其他方向供應商支付款項乃常見的商業慣例。

業 務

相關付款安排之法律後果

經我們中國法律顧問告知，鑒於上述情況，(i)我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期的相關付款安排並無違反或抵觸中國適用法律或法規的強制性規定；(ii)基於公眾查冊，我們並未被發現涉及任何洗錢活動、可能與洗錢有關的活動或任何相關調查，因此，我們在相關付款安排項下的活動為掩飾或隱瞞所得或收益的來源及性質而被視為構成《中華人民共和國刑法》第191條項下的洗錢罪的風險較低；(iii)根據與商戶有關的相關付款安排項下我們大多數的相關客戶及相關付款人的確認，相關付款安排被要求應相關付款方的要求進行系統性退款的法律風險極低；及(iv)根據就本公司發出的公共信用信息報告，於往績記錄期間，稅務管理機關並無因我們的相關付款安排違反稅務法律、法規及規則而施加行政處罰。

大多數為海外貿易夥伴付款的相關付款人均於香港註冊成立。我們就相關付款安排的香港法律顧問認為：(i)相關付款安排不違反香港任何適用法律及／或法規的任何強制性規定；(ii)我們作為位於中國的收款人，就透過香港相關付款方在中國收取款項而言，根據香港有關處理財產的法例（包括《有組織及嚴重罪行條例》（第455章）（「**有組織及嚴重罪行條例**」）及《販毒（追討得益）條例》（第405章）（「**販毒（追討得益）條例**」）及《聯合國（反恐怖主義措施）條例》（第575章）（「**聯合國（反恐怖主義措施）條例**」）），並無產生香港法律項下的洗錢責任。《有組織及嚴重罪行條例》及《販毒（追討得益）條例》項下的相關罪行並不具備域外效力，因此不適用於處理位於香港境外的財產。《聯合國（反恐怖主義措施）條例》項下有限的域外條文並不適用於在中國註冊成立的實體；及(iii)就未能遵守任何適用法例的相關付款人而言，根據許可規定產生的任何責任僅限於該等相關付款人，並不延伸至我們，且不會導致付款無效。

就於往績記錄期間與海外貿易夥伴有關的相關付款安排而言，彼等涉及來自超過80個司法權區的相關客戶。我們已就往績記錄期間相關付款安排收入最高的三個司法權區（即越南、印度及伊拉克）尋求法律顧問的意見。根據我們的法律顧問就越南、印度及伊拉克法律提供的意見：(i)相關付款安排未違反任何適用當地法律法規；(ii)相關付款人無須取得任何特定許可方可代表相關客戶進行付款，而我們亦無須取得任何特定許可方可從相關付款人處收取該等款項；及(iii)我們根據相關付款安排被要求向相關付款人退還款項的風險極低。

據我們所深知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團根據相關付款安排進行的活動並無出現任何違反相關法律及法規、洗錢活動或稅務相關行政處罰的情況。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，就我們所知及根據公開資料，所有相關客戶及相關付款方均為獨立第三方。

業 務

相關付款安排的糾正措施

為防範與第三方付款安排相關的風險，我們已實施糾正措施並加強內部控制舉措，以防止再度發生。

就我們的商戶而言，我們計劃於[編纂]前終止所有第三方付款安排。我們計劃要求商戶設定自動扣款安排，從經我們核實的彼等自有賬戶將相關費用轉帳至我們指定的賬戶。

我們有關我們的海外貿易夥伴的糾正措施包括：(i)我們要求所有客戶直接從作為相關銷售確認當事方的該等客戶賬戶中支付相關款項；及(ii)倘並非直接從客戶賬戶支付，我們要求相關客戶及相關付款方與我們簽署三方協議，以明確規定相關各方在其中的合約付款義務。

為保障我們的利益免受與相關付款安排有關的風險影響，我們亦已根據內部控制顧問的建議，實施經加強的內部控制措施，以加強對任何潛在的第三方付款安排的控制，其中包括以下各項：

- 我們一貫維持「了解你的客戶」程序，以全面了解我們的客戶，從而防止欺詐或洗錢活動，並確保我們的會計賬簿及記錄準確完整；
- 我們通常禁止第三方付款安排，且僅在客戶能證明具備充分合理的商業理由的有限及特殊情況下，並經嚴格的內部審閱、批准程序並與相關付款方訂立三方協議，其中明確規定各方的付款義務，確認相關貿易背景及資金來源的真實性與合法性，並規定第三方付款人在付款後對我們不具備追索權或退款請求權後，方予准許；
- 我們根據記錄對付款詳情進行核實，以確保付款符合相關協議或第三方協議，並及時與客戶聯繫以糾正異常情況。我們的業務團隊負責核實交易真實性、商業理據及合約；合規／法律部門進行最終審閱及風險評估；而財務部門則檢查付款文件；及
- 我們拒絕涉及高風險國家或地區、受制裁方、證明文件不足或其他可疑或不合規情況的付款，並保留暫停、拒絕或退回任何引起合規疑慮的付款的權利。

基於對整改措施及內部控制措施執行情況的審閱，董事認為該等措施在識別相關付款方的資金來源、確保我們的會計賬目及記錄以及防範與第三方付款安排相關的風險，包括洗錢風險、逃稅風險或其他與違反適用法律及法規相關的風險。

董事認為，考慮到與客戶的關係、業務營運及財務表現，相關付款安排的整改及實施整改措施及內部控制措施對本集團並無且將不會產生任何重大不利影響，鑒於與商戶

業 務

有關的相關付款安排項下，大多數相關客戶及相關付款人已就相關付款安排的整改簽署確認函，故須綜合考量與客戶的關係、業務營運及財務表現。

質量控制

我們維持統一的企業級質量控制及管理框架，適用於我們的核心業務分部，包括市場經營、貿易服務、商品銷售、配套服務及配套設施開發及銷售。鑒於我們在實體市場、交易執行及數字平台的業務範圍廣泛，我們的質量控制框架旨在確保市場運作有序且合規、各渠道的服務交付保持一致、交易執行及履約的完整性，以及我們數字系統的穩定與安全運行。該框架亦提供結構化機制，以及時識別、呈報及補救經營缺陷及監管違規事項。

質量控制的整體管治已納入我們的組織架構。我們的運營管理團隊負責設定質量目標及分配資源，而職能團隊則負責在其各自領域內執行。市場管理、經營、客戶服務及合規職能部門之間的協調，確保透過日常經營、客戶回饋或內部審查所發現的質量問題，均能透過既定的升級及解決流程予以處理。

市場經營

就我們的市場經營而言，質量控制主要透過標準化的市場治理及對商戶行為的持續監督而實施。我們實施經記錄的准入及進駐要求，涵蓋法律合規、經營能力及對市場規則的遵守，並維持監管攤位使用、經營行為及服務標準的規則。日常監督透過現場管理團隊進行，並輔以數字監控工具，以確保市場參與者按照適用的合約安排、市場規則及監管要求運作。倘發現違規或不合規情況，應根據既定程序執行糾正措施。該等措施的範圍涵蓋從針對輕微違規行為的指導及整改要求，到針對嚴重或屢次違規行為的暫停市場准入或終止合約安排。執法行動均予以記錄及審查，以支持後續核實及持續完善市場管理實務。

貿易服務

貿易服務的質量控制程序涵蓋服務交付與數字化基礎設施維護兩方面。我們要求在服務提供前驗證商戶與合作夥伴的能力，執行包含自動化驗證與對賬在內的即時執行檢查，並透過客戶回饋、異常報告及交付追蹤進行服務後監控。我們的數字化基礎設施實施基於系統的管控措施，以管理使用者存取權限及服務連續性，同時維持相關規則與程序以確保有序使用。我們持續監控數字化基礎設施的效能與穩定性，從而降低服務中斷的風險。

商品銷售

就商品銷售而言，質量控制貫穿於銷售及履行過程，反映了義烏小商品生態系統內產品類別的多樣性以及分散的供應商群體。我們維持涵蓋供應商甄選、產品規格管理、

業 務

訂單執行及交付協調的內部程序，並對關鍵階段實施集中監督，以確保符合合約條款及適用監管要求。倘發生與商品銷售相關的問題，包括質量差異、數量不符或交付延遲，該等事項將根據合約安排及既定內部程序處理，通常透過結算調整、更換或其他適當的補救措施予以解決。

配套服務

我們嚴格實施系統性的供應商監督、營運稽核、即時問題解決及持續回饋機制，以確保安全與應變能力。尤其是，我們會定期進行績效評估、合規性檢查並為僱員制定結構化培訓方案。透過在服務交付的各個階段，從規劃與採購到執行及服務後評估，嵌入質量檢查點，我們已建立推動持續改進的閉環回饋機制。此種整合式方法確保每次服務互動皆符合既定績效基準，並在我們的商品貿易生態系統中建立信任與效率。

配套設施開發及銷售

我們的質量管控涵蓋整個流程，從開發計劃預覽、售前與銷售程序監控到售後績效審查。我們的質量管控著重於維持服務質量、標準化服務流程、篩選分包商及其服務質量的一致性。有效的服務質量管控使我們能夠及時發現並糾正問題，以確保服務質量的可靠性。同時，我們透過升級新技術與IT系統，持續提升質量管控的效率。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們未收到任何客戶針對我們所提供服務質量的重大投訴。

知識產權

我們的知識產權主要源於開發及運作服務於市場經營、貿易便利化及相關服務的數字平台、數據系統及AI驅動的應用程序。我們實施內部政策及訪問控制措施，以保護在平台開發及系統運行過程中產生的專有系統、源代碼、數據模型及其他機密信息。

我們將知識產權視為支持我們數字貿易服務及平台經營長期發展的重要資產。為保障研發活動的成果，我們已建立內部知識產權管理及保護機制，涵蓋知識產權的識別、登記及使用。該等安排包括專利及軟件著作權的注冊及維護，以及適用於技術文件、數據資產及專有系統的內部保密政策。

截至2025年12月31日，我們於中國內地持有37項發明專利、146項軟件版權、766個商標、52個版權及61個網站名稱，並於香港持有一個商標。我們的發明專利主要涉及支持數字貿易服務的底層技術，包括AI算法、智能搜索及多語言處理，而我們的軟件著作權則主要涵蓋核心業務系統及平台，例如 *Chinagoods*。請參閱「附錄七—法定及一般資料—有關我們業務的進一步資料—知識產權」。有關知識產權的風險，請參閱「風險因素—我們可能無法充分保護或強制執行我們的知識產權，或防止未經授權的使用。我們亦可能在無意中侵犯第三方知識產權，受我們商戶面臨的索賠影響，或可能面臨第三方

業 務

提出的侵權、挪用或偽造索賠，這可能導致代價昂貴的糾紛、權利損失或損害賠償，並對我們的業務及財務狀況產生不利影響。」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭受任何嚴重侵犯我們知識產權的行為或第三方的侵權指控。

競爭

我們於國際貿易綜合服務平台行業經營。根據灼識諮詢的資料，按商品交易總額計，全球市場從2020年的人民幣3.3萬億元增長至2025年的人民幣7.1萬億元，複合年增長率為16.2%，預計到2030年將達到人民幣12.4萬億元，自2025年起的複合年增長率為12.0%，市場滲透率於同期從2.7%上升至4.2%，並預計到2030年將進一步提升至5.4%。在中國，該市場從2020年的人民幣1.6萬億元增長至2025年的人民幣2.5萬億元，複合年增長率為9.6%，預計到2030年將達到人民幣3.9萬億元，自2025年起的複合年增長率為9.7%，市場滲透率從4.9%上升至5.5%，並預計到2030年將進一步提升至6.3%。

根據灼識諮詢的資料，該行業仍然相對分散，按2025年的商品交易總額計算，前五大參與者分別佔全球市場約12.2%及中國市場約29.7%。根據CIC的資料，按2025年的商品交易總額計算，我們在全球及中國的國際貿易綜合服務平台中均排名第一，市場份額分別約為4.6%及13.0%。另據同一資料來源，按2025年的商家總數計算，我們亦經營全球及中國最大的小商品批發市場。憑藉我們一體化的服務生態系統及以合規為導向的營運能力，我們旨在進一步鞏固在行業中的領先地位。

請參閱「行業概覽」。

環境、社會及企業管治

ESG管治

我們致力於實踐可持續發展原則。我們現行的ESG政策根據上海證券交易所頒佈的《上市公司自律監管指引第14號—可持續發展報告（試行）》制定，本節亦參考了香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）附錄C2《環境、社會及管治報告守則》（「ESG守則」）以及國際可持續發展準則理事會（「ISSB」）頒佈的《國際財務報告可持續披露準則第1號》及《國際財務報告可持續披露準則第2號》項下的披露要求編製。我們的ESG管治架構分為三個層級：董事會為負責ESG事宜的最高權力機構，其監督ESG相關風險並審批ESG策略及目標；董事會下設的策略及ESG委員會負責協調ESG舉措並評估重大議題（其核心成員詳情請參閱「董事及高級管理層」）；而由董事長、總經理及其他高級管理層成員組成的ESG領導團隊，則通過四個專責小組（包括企業管治、環境保護、產業價值及人力資本）執行該等舉措。我們亦已將ESG表現納入高級管理層的薪酬及績效考核當中。

我們已將政府及監管機構、股東及投資者、市場經營者及採購客戶、僱員、社區、媒體及行業協會識別為我們的主要利益相關方，並基於雙重重要性原則評估ESG議題。我們的核心重大議題包括：應對氣候變化、能源使用、創新驅動發展、產品安全與質量、客戶權益保護、信息安全與客戶私隱保護，以及負責任的供應鏈管理。氣候相關事宜亦已納入上述管治框架，並定期向策略及ESG委員會及我們的董事會匯報。

業 務

氣候相關風險與機遇

策略

我們積極響應中國國家碳達峰及碳中和戰略目標，並致力於2030年前實現碳排放達峰，以及在2060年前實現營運碳中和。我們的氣候相關風險包括實體風險（與颱風及暴雨等極端天氣事件頻發相關）及轉型風險（由政策與法律、技術、市場及聲譽因素引起）。

風險管理

我們已將氣候相關風險納入我們的整體風險管理框架：我們聘請第三方專業機構協助識別氣候相關風險與機遇。ESG領導團隊隨後評估其時間跨度及潛在財務影響，並向策略及ESG委員會以及我們的董事會匯報結果，基於該等評估，我們制定針對性的管理策略並持續監控其成效。我們所識別的氣候相關風險主要包括極端天氣事件引起的實體風險，以及國內外碳管理政策及市場狀況變化導致的轉型風險，預期該等風險將增加我們的營運及合規成本，並可能對我們的收入產生不利影響；詳情請參閱「風險因素」中的披露。在氣候相關機遇方面，我們市場及倉庫的廣闊屋頂空間使我們能夠通過發展分佈式光伏（「光伏」）項目、建立新能源交易市場及提供低碳產品與服務來減少二氧化碳排放，預期將降低我們的營運成本並開闢新的業務增長機遇。

情景分析

我們已參考政府間氣候變化專門委員會第六次評估報告（IPCC AR6）中載列的氣候情景進行定性評估：在高實體風險情景下，極端天氣事件頻率及強度的增加將對市場設施營運及能源成本造成持續壓力；在有序低碳轉型情景下，當局政策提高低碳要求將增加我們的合規成本，而使用可再生能源及綠色貿易需求的增長亦將為我們帶來業務機遇。於往績記錄期間，我們就氣候相關事宜作出具體的資本開支安排並完成了相關投資，包括擴大分佈式光伏裝機容量、採購綠色電力及進行節能改造。

指標與目標

我們致力於使我們的業務實踐與中國國家碳達峰及碳中和目標保持一致，並已設定每萬元人民幣收入的二氧化碳排放量同比下降的減排目標，且定期監控進度。有關我們溫室氣體排放數據的詳情，請參閱下文「環境管理 — 溫室氣體排放」一節。

業 務

環境管理

能源管理

我們嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》及其他適用法律法規，並已建立涵蓋能源計量、統計分析、節能培訓及考核的管理制度。我們的能源消耗主要包括外購電力及天然氣等化石燃料。我們積極擴大分佈式光伏裝機規模，截至2025年12月31日，我們的分佈式光伏電站已覆蓋國際商貿城、篁園服裝市場及義烏綜合保稅區等多個核心區域；於2025年，我們參與了綠色電力交易，交易量為1億千瓦時，進一步優化了我們的能源結構。本節環境數據的統計範圍涵蓋我們主要市場經營實體、酒店營運實體及其他核心合併實體，採用營運控制權法釐定報告邊界。詳細披露請參閱本節末附註。

能源種類	單位	截至12月31日止年度		
		2023年	2024年	2025年
外購電力	兆瓦時	235,014.62	266,273.42	311,969.83
電力強度	千瓦時／人民幣10,000元收入	208.33	172.07	158.30
光伏發電量	兆瓦時	27,731.30	39,878.09	55,142.23
天然氣	萬立方米	153.89	175.66	221.50
天然氣強度	立方米／人民幣10,000元收入	1.36	1.14	1.12
汽油	萬升	1.62	1.33	1.50
柴油	萬升	0.58	0.80	0.94

溫室氣體排放

我們不從事工業生產活動，在營運過程中不產生氮氧化物（NO_x）、硫氧化物（SO_x）或顆粒物等工業空氣污染物排放，該等排放對我們整體環境影響不被視為重大。我們的溫室氣體排放主要包括外購電力消耗產生的間接排放（範圍2）以及天然氣、汽油及柴油等化石燃料消耗產生的直接排放（範圍1）。詳細數據載於下表所示。

指標	單位	截至12月31日止年度		
		2023年	2024年	2025年
範圍一排放	噸二氧化碳當量	3,380.27	3,850.07	4,849.05
範圍二排放	噸二氧化碳當量	124,698.76	141,284.68	165,531.19
合計	噸二氧化碳當量	128,079.03	145,134.75	170,380.24
排放強度	千克二氧化碳當量／人民幣10,000元收入	113.54	93.79	86.45

水資源管理

我們嚴格遵守《中華人民共和國水法》及其他適用法律法規，並建立了節水目標管理及用水考核的管理制度。我們的所有用水均來自市政供水。我們定期聘請第三方專業機構進行生活水質檢測，並實施節水措施，包括使用節水器具、中水回用及雨水回收。我們營運產生的廢水主要包括市場公共區域的生活廢水及酒店日常營運廢水，經處理後排放至市政污水管網。

業 務

指 標	單 位	截至12月31日止年度		
		2023年	2024年	2025年
新鮮水消耗量	噸	2,744,016.04	3,199,353.30	3,462,613.38
循環再用水耗用量	噸	240,887.00	303,026.00	358,881.00
總耗水量	噸	2,984,903.04	3,502,379.30	3,821,494.38
循環再用水比例	%	8.00	8.65	9.39
用水強度	噸／人民幣 10,000元收入	2.65	2.26	1.94

廢棄物管理

我們高度重視廢棄物管理，並定期為員工提供垃圾分類培訓。我們營運產生的廢棄物主要包括辦公及市場經營產生的一般生活垃圾及有害生活垃圾、酒店及市場經營產生的餐廚垃圾，以及建築工程產生的建築廢棄物。無害廢棄物由合資格的第三方機構按照垃圾分類要求進行收集、運輸及處置；有害廢棄物由持有必要有害廢棄物經營許可證的實體在聯單追蹤系統下運輸及處置，並有完整記錄支持。於往績記錄期間，我們通過合資格第三方機構處置一般及有害廢物，而我們的國際商貿城二區市場成功入選浙江省首批「無廢商業街（區）」重點培育名單。我們持續以一般及有害廢棄物合規處理率均達到100%作為我們的持續管理目標。

指 標	單 位	截至12月31日止年度		
		2023年	2024年	2025年
所產生非有害廢物	噸	1,925.39	1,900.76	1,877.72
所產生有害廢棄物	噸	0.20	0.00	0.00
所產生可回收廢物	噸	126.4	128.2	119.8

附註：

- 統計範圍：**本節能源、溫室氣體、水資源及廢棄物數據的統計範圍涵蓋我們的主要市場經營實體、酒店營運實體及其他核心合併實體，約佔我們合併範圍內總外購電量的98.3%。其餘實體合計約佔1.72%，根據《溫室氣體議定書》的重要性原則及《科學碳目標倡議近期標準》Criterion 5所載的5%排除門檻，未納入本統計範圍。我們採用營運控制權法釐定報告邊界。
- 能源管理：**光伏發電量指我們分佈式光伏電站的實際總發電量，全部用於自用；外購電力數據為扣除光伏自用電量後的淨購買量。於2025年，我們參與了綠電交易，交易量為1億千瓦時，上表中外購電力數據採用基於位置的方法計算。若採用基於市場的方法計算，與綠證對應的電量可採用零排放因子，相應的溫室氣體排放量將低於上述數據得出的數字。

業 務

3. **溫室氣體排放：** 範圍1排放根據化石燃料消耗量及相應的排放因子計算，排放因子參考了國家發展和改革委員會發佈的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》。範圍2排放採用基於位置的方法計算，排放因子參考了生態環境部與國家統計局聯合發佈的《關於發佈2023年電力二氧化碳排放因子的公告》(2025年第47號公告)，並應用於往績記錄期間各年度的計算。於2025年，我們參與了綠電交易，交易量为1億千瓦時，上表中範圍2排放採用基於位置的方法計算。若採用基於市場的方法計算，綠色電力證書所對應的電量可採用零排放因子，相應的範圍2排放量將低於上表中的數字。鑒於我們擁有龐大的商戶基礎及價值鏈的複雜性，目前準確獲取下遊租賃資產及我們供應鏈的範圍3排放數據存在一定困難。我們已開始歷史數據調查，並將根據我們數據基礎的發展，按照上市規則附錄C2的適用規定，逐步完善及披露範圍3溫室氣體排放數據。
4. **水資源管理：** 新鮮水消耗量指從市政供水系統抽取的自來水總量；循環再用水耗用量指經處理後回用的再生水及收集的雨水量。

社會責任

僱傭管理

我們嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及其他適用法律法規，並依法與員工訂立勞動合同，為其繳納社會保險及住房公積金。我們為僱員提供年度健康檢查、團體意外險、補充商業醫療保險、帶薪年假、法定假期及其他福利。我們遵循公開、公平、公正的原則，實行同工同酬，禁止任何基於性別、民族、年齡、宗教或殘疾的歧視，並嚴禁使用童工或任何形式的強迫勞動。我們已建立完善的工會及職工代表大會制度，並保持暢通的員工投訴及舉報渠道。我們亦已建立覆蓋僱員完整職業生涯的培訓體系，針對不同員工層級量身定製差異化的培訓計劃；於往績記錄期間，我們的員工培訓覆蓋率達到100%。

職業健康與安全

我們嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》及其他適用法律法規，並設立了安全生產委員會，將安全生產納入我們的營運績效考核。我們已建立安全隱患排查機制，並定期進行安全檢查及應急演練。我們為僱員提供年度健康檢查、醫療保險及個人防護裝備，並定期提供安全生產及防火培訓。

產品質量與知識產權保護

作為市場經營及管理實體，我們並不直接生產或銷售商品，但積極承擔產品質量管理的協作責任。我們已制定《「標準進市場」工作規範》，以推動市場內小商品質量管理的標準化，並已獲得ISO 9001:2015質量管理體系認證。我們的酒店業務板塊已建立涵蓋

業 務

食材採購、儲存及加工全生命週期的標準化質量控制流程，並已聘請第三方檢測機構定期對重點品類進行農藥殘留檢測。我們嚴格遵守《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國著作權法》及其他適用法律法規，已制定《國際商貿城知識產權管理辦法》，並設立了知識產權保護辦公室，定期進行商品備案、常規檢查及侵權處理。

供應鏈管理與商業道德

我們已建立供應商管理制度，對供應商實施准入審查、分級評價及退出管理，尤其關注我們供應鏈在監管合規、勞工權益、環境保護及商業道德等方面的ESG表現。我們亦已制定《商城集團三重一大事項集體決策痕跡管理實施細則》、《工作人員問責管理辦法》等內部政策，建立了日常檢查、專項審計及內部巡查相結合的三重監督機制，並設立了商城清風舉報渠道，嚴格保護舉報人的保密信息。我們要求供應商及採購人員簽署廉潔承諾文件。我們定期為全體員工提供反貪腐及廉潔合規培訓。

信息安全與客戶私隱保護

我們嚴格遵守《中華人民共和國網絡安全法》、《中華人民共和國數據安全法》、《中華人民共和國個人信息保護法》及其他適用法律法規。我們設立了由董事長及副董事長領導的網絡與信息安全領導小組，並制定了《數據安全管理制度》、《網絡信息安全管理制度》等相關內部政策。我們採用多層技術措施保障數據傳輸及存儲安全，並定期進行安全漏洞掃描及滲透測試。在客戶私隱保護方面，我們已制定《Chinagoods私隱服務條款》，遵循合法、正當、必要及最小化原則，嚴格將客戶數據存儲在中國境內，並以合約形式約束供應商及業務合作夥伴的數據安全義務。

社區與社會貢獻

我們積極履行社會責任。我們已與義烏市慈善總會簽訂《捐資協議書》，據此於往績記錄期間每年捐款人民幣200,000元，合計人民幣600,000元。我們關注社區支持、鄉村振興及人才培養等社會議題，並通過僱員志願服務、低收入家庭結對幫扶、校企合作實習及東西部區域合作等方式參與社會貢獻活動。

業 務

僱員

截至2025年12月31日，我們於中國內地有3,306名全職僱員、於捷克共和國有七名全職僱員、於德國有兩名全職僱員，並於西班牙有兩名全職僱員。下表載列截至所示日期我們於中國內地按職能劃分的僱員人數：

職能	僱員數量	百分比(%)
總務及行政	922	27.9
技術	1,308	39.6
生產	931	28.2
銷售及營銷	145	4.4
合計	3,306	100.0

為加強人力資源管理，我們已實施一套全面的內部管理措施，明確界定招聘、培訓、內部推薦及其他關鍵流程的程序及標準。我們的招聘策略包括多種渠道，例如校園招聘、線上平台、外部招聘機構以及內部推薦及調職。除了具競爭力的薪酬及福利外，我們亦提供績效獎金，以激勵及獎勵我們的全職僱員。此外，我們已建立穩健的僱員培訓及發展體系，並致力於為僱員營造具參與感且支持性的工作環境。為使我們的僱傭關係正式化，我們與所有全職僱員訂立標準勞動合同及保密協議。我們認為，我們與僱員保持著良好的工作關係，且於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遇到任何重大勞資糾紛，在為我們的營運招募員工方面亦無遇到任何困難。

社會保險及住房公積金

根據中國法律及法規的規定，我們須參與各項僱員福利計劃，包括社會保險基金及住房公積金、養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。於往績記錄期間，我們未有按照相關中國法律及法規的規定，為若干僱員足額繳納社會保險及住房公積金，主要由於(i)規管社會保險及住房公積金的適用中國法律及法規錯綜複雜且因地區而異，增加了我們合規工作的複雜性；及(ii)社會保險及住房公積金賬戶轉移及若干新入職僱員繳費基數的釐定存在時間差異，導致繳費基數未能及時更新至規定水平；及(iii)由於我們人力資源管理程序中關於繳費基數動態調整及審核的執行缺陷，我們未能在若干月份嚴格按照僱員實際薪酬總額釐定繳費基數，導致若干僱員的繳費基數低於法定要求。

據我們的中國法律顧問告知，根據適用的中國法律法規，倘僱主未足額繳納社會保險供款，相關部門可責令其在規定時限內支付未繳金額，並須繳納按每日0.05%計算的額外滯納金，倘僱主未於該時限內繳納逾期供款，可處未繳金額一倍至三倍的罰款。此

業 務

外，根據適用的中國法律及法規，倘僱主逾期未付或存入或少繳住房公積金，相關部門可責令其限期繳存；逾期仍不繳存的，可申請中國法院強制執行。

此外，於往績記錄期間，我們委聘第三方人力資源機構為若干僱員繳納社會保險及住房公積金，主要由於該等在義烏以外城市任職的僱員偏向於在其各自的居住地繳納社會保險及住房公積金，以便在當地使用相關福利。儘管此類安排在中國並不罕見，但並無嚴格遵守相關中國法律法規。據我們的中國法律顧問告知，根據適用的中國法律及法規，我們可能會被責令透過自身賬戶為我們的僱員繳納社會保險及住房公積金，而非透過第三方賬戶繳納。倘第三方人力資源機構未能按照中國適用法律法規的規定為及代表我們的僱員繳納社會保險或住房公積金，則我們可能會被責令糾正該等未繳行為，並須為我們的僱員足額繳納社會保險及住房公積金。

我們的董事認為，上述事件不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，理由是：(i)根據我們與主管機關的面談，除主管機關依職權處理僱員有關社會保險或住房公積金供款的投訴外，主管機關不會主動要求我們就往績記錄期間任何未能足額繳納社會保險及住房公積金的行為，或任何與繳納社會保險及住房公積金有關的第三方安排進行集中補繳或施加處罰；(ii)截至最後實際可行日期，我們並未收到相關部門要求我們補繳社會保險及住房公積金差額，或以自身賬戶為我們的僱員繳納社會保險及住房公積金的任何通知，亦未收到任何重大僱員投訴，或與僱員就繳納社會保險及住房公積金發生任何重大糾紛；及(iii)經我們的中國法律顧問確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未因繳納社會保險及住房公積金而受到任何行政處罰，且我們已取得相關部門發出的若干確認函，確認我們並無就此受到行政處罰。基於上文所述，我們的中國法律顧問認為，我們因於往績記錄期間繳納社會保險及住房公積金而須補繳差額或受到主管機關處以行政處罰的風險極低。

根據於2025年9月1日生效的《最高人民法院關於審理勞動爭議案件適用法律問題的解釋(二)》，用人單位與勞動者約定或者勞動者承諾無需繳納社會保險費的，人民法院應當認定該約定或者承諾無效。用人單位未依法繳納社會保險費，勞動者根據《勞動合同法》第三十八條第三項規定請求解除勞動合同並主張經濟補償的，人民法院依法予以支持。就此而言，考慮到(i)我們並未與僱員訂立任何協議，且我們的僱員亦未作出任何承諾，以豁免繳納社會保險費，及(ii)不論上述司法解釋為何，僱員均有權根據《勞動合

業 務

同法》終止勞動合同並要求經濟補償，該解釋將不會導致我們承擔任何額外的補償責任。因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，上述司法解釋將不會對我們的業務營運或財務狀況產生重大不利影響。

為監察我們遵守有關社會保險及住房公積金供款的相關法律及法規的情況，我們已採取以下內部控制措施：

- 審閱及修訂相關政策，以清晰且嚴格地規定，我們應根據適用法律為所有僱員足額繳納社會保險及住房公積金；及
- 建立內部審計及審閱機制，據此，內部審計部門將對我們的社會保險及住房公積金供款情況進行定期檢查及不定期抽查，包括是否已覆蓋全體僱員以及我們的供款情況是否符合內部政策及相關法律法規；及

物業

我們的總部位於中國浙江。我們在中國內地、澳門及西班牙擁有物業，並在中國內地及捷克共和國租賃物業。

根據上市規則第5.01A(1)及5.01B(1)條，倘構成物業活動（定義見上市規則第5.01(2)條）一部分的物業權益（定義見上市規則第5.01(3)條）的賬面值（定義見上市規則第5.01(1)條）等於或高於其總資產（定義見上市規則第5.01(4)條）的1%，則我們必須載入該物業權益的估值報告全文，且未經估值的物業權益的總賬面值不得超過其總資產的10%。截至2025年12月31日，我們賬面值超過總資產1%的物業權益已進行估值，且未經估值的物業權益的總賬面值並未超過總資產的10%。有關物業估值報告的詳情，請參閱「附錄三一估值報告」。

自有物業

截至最後實際可行日期，我們在中國內地擁有98項物業，總建築面積約為8.4百萬平方米，主要用作辦公室、酒店、實體市場及倉庫。除下文所披露者外，截至最後實際可行日期，我們已取得所有自有物業的土地使用權證及房屋所有權證。此外，(i)我們在澳門擁有五項物業，總建築面積約為109.5平方米，主要用作倉庫；及(ii)我們亦在西班牙擁有一項物業，建築佔地面積約13,210.1平方米，主要用作倉庫。

截至最後實際可行日期，我們已取得篁園市場及其附屬商城賓館所佔用土地的土地使用權證；然而，由於歷史原因，我們尚未取得該處所建建築物的房屋所有權證。篁園市場及其附屬商城賓館的總建築面積約為424,626.42平方米，佔我們在中國的物業總建築面積約5.05%。

未能取得相關房屋所有權證主要歸因於重建完成後採納的規劃規例有所變動。我們於2009年根據當時適用且由主管機關正式頒發的有效建設規劃及施工許可證，開始重建篁園市場及其附屬商城賓館。於有關重建完成後，隨後頒佈的省級法規禁止以出讓方式

業 務

取得土地使用權的商業項目增加經批准的容積率。由於重建建築物超過原先批准的容積率，主管機關尚未批准核發相關房屋所有權證。請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們擁有的或租賃的若干物業之所有權或使用權瑕疵，可能會使我們面臨第三方質疑，並對我們的業務經營及財務狀況產生不利影響」。

截至最後實際可行日期，我們正就取得相關房屋所有權證的補救程序與相關部門進行溝通。經主管機關確認，在該等補救程序完成前，主管機關不會就相關物業對我們施加行政處罰，或要求拆除、沒收實物資產或沒收違法所得。基於上述情況，且截至最後實際可行日期，我們並未因上述物業權屬瑕疵而受到任何行政處罰，亦未收到主管機關要求在規定時限內整改或拆除相關物業的任何通知，我們認為上述事項不會對我們的業務營運造成重大不利影響。

租賃物業

截至最後實際可行日期，我們在中國內地租賃了三項主要物業，總建築面積約為18,414平方米。該等物業主要用作倉庫及其他配套用途。我們租賃的年期一般介乎一至20年。此外，我們在捷克共和國租賃兩項物業，主要用作辦公室及倉庫，總建築面積約為28,527.1平方米。

截至最後實際可行日期，我們在中國內地的一項主要租賃物業的租賃協議尚未向相關房屋行政管理部門辦理登記。由於租賃協議的登記需要出租人與承租人配合，而出租人通常因處罰風險較低而不願意承擔行政負擔，因此我們無法完成上述租賃協議的登記。誠如中國法律顧問所告知，未能登記該等租賃協議不會影響其法律效力。然而，相關地方當局或會要求我們在指定期限內完成登記，且我們可能面臨介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。倘被處以最高罰款總額，其金額將約為人民幣10,000元，董事認為這不會對我們的業務營運產生任何重大不利影響。請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們擁有的或租賃的若干物業之所有權或使用權瑕疵，可能會使我們面臨第三方質疑，並對我們的業務經營及財務狀況產生不利影響」。

保險

我們認為，我們的保險覆蓋就我們的業務而言屬充足且符合一般市場慣例。我們的主要保險單主要包括財產一切險、公眾責任保險、汽車保險及交通事故保險，我們認為該等保險單足以覆蓋我們經營所在司法權區日常經營中的主要風險。於往績記錄期間，我們並無就我們的業務提出任何重大保險索賠。有關與我們保險相關的風險，請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們的保險範圍可能不足以覆蓋我們的所有潛在虧損」。

業 務

風險管理及內部控制

我們已實施內部控制及風險管理系統、程序及政策，旨在應對與我們業務相關的財務、營運及合規風險。我們定期審閱並加強該等系統、政策及程序，以確保其有效性及充足性。

企業管治風險管理

我們透過企業管治框架管理與管治相關的風險。董事會負責對我們的風險管理及內部控制系統進行整體監督，而高級管理層則負責在其各自的職責範圍內日常執行經批准的政策及程序。我們已採納並更新內部規則，以規管(其中包括)董事及高級管理層的角色及職責、董事會委員會的運作，以及重大公司事項的審批及申報程序。該等安排旨在確保組織內部權責分明、妥善劃分職責，並實現有效的制衡。

財務報告及財資風險管理

我們透過對預算、會計、財務報告及資金管理的內部控制，管理財務報告及財資相關風險。我們的財務部門負責組織及管理財務事務，並協助管理層監控財務狀況及經營業績。我們已建立內部控制程序，以規管資金收付、銀行賬戶管理、預算執行及投資相關審批。該等措施旨在促進財務紀律，並減輕與資本部署及財務承諾相關的風險。

合規及信息披露風險管理

我們透過有關合規管理、信息報告、信息披露及保密的內部規則，管理合規及披露相關風險。相關部門負責監察適用法律、法規及監管要求的變動，並在適當時向內部或外部專業顧問尋求建議。我們亦已建立程序，以回應監管查詢及跟進整改事項。該等措施旨在確保我們披露的信息準確、完整、及時且公平，並確保我們的業務營運持續遵守適用法律及法規。

營運風險管理

我們透過規管主要業務流程(包括租賃、採購、庫存管理、合約管理及人力資源行政)的內部政策及程序，管理營運風險。該等程序一般包括審批層級、文件記錄要求、職責分工、系統記錄及定期審查或對賬。我們亦維持一套涵蓋主要企業及業務流程的內部控制手冊。該等安排旨在提高營運效率、降低錯誤或違規風險，並提高我們各項業務的問責性。

利益衝突及道德行為風險管理

我們透過適用於董事、高級管理層及僱員的內部政策，管理利益衝突及道德行為風險。該等政策要求識別、申報及管理實際或潛在的利益衝突，並由反欺詐、反貪污及反

業 務

賄賂相關政策作補充。我們亦設有針對不當行為或違規事項的舉報及報告渠道。該等安排旨在保障本公司及股東的整體利益，並降低利益衝突或不當行為的風險。

內部審計及風險監控

我們透過法律及審計職能管理風險監控，該職能負責組織風險評估、內部控制評估及補救措施的跟進。我們對主要業務及控制領域進行定期風險評估及內部審查，所識別出的缺陷將會根據既定的內部程序予以報告及跟進。該等措施旨在促進及早識別關鍵風險，並及時補救控制缺陷。

董事會及審核委員會監督

我們透過董事會層面的監督，對風險管理及內部控制系統進行監管。我們的審核委員會協助董事會審閱我們的財務報告程序、內部控制系統、風險管理安排及合規事宜。管理層透過既定的內部渠道報告相關發現及補救進度，並在適當情況下實行糾正措施。透過該等安排，我們致力確保我們的風險管理及內部控制系統保持有效且恰當。

有關我們貿易相關金融服務的風險管理措施，請參閱「我們的業務—貿易服務—貿易相關金融服務」。

數據安全及私隱

在日常業務過程中，我們在銷售及交付產品、提供服務所必需的範圍內，收集並保存特定客戶資料，主要包括基本個人資料、個人身份資料、網路識別資料、生物特徵資料、財產相關資料、個人網路使用紀錄、常用個人裝置資料及個人位置資料。收集此類資料有助於用戶註冊、訂單處理以及與銷售產品及提供服務相關的其他工作。我們在日常業務過程中收集的所有資料均儲存於中國大陸。

我們已實施相關措施以維護此類資料的機密性，確保符合監管要求。關於個人資料的收集，我們僅在業務營運過程中，為明確且合理的目的而收集個人資料。針對透過網站及小程序等線上渠道所收集的個人資料，我們會透過發佈私隱政策及其他通知，向個人資料當事人告知相關事項，並於必要時另行徵得相關個人資料當事人的同意。在個人資料的儲存與使用方面，我們已實施多項安全措施，包括存取控制、資料分類與分級、加密與匿名化，以及資料備份與復原，以防止個人資料遭到未經授權的存取、洩露、篡改、遺失或濫用。

此外，我們已建立個人資料主體權利回應機制，據此，我們為個人資料主體行使其權利提供適當渠道，包括查閱、更正及刪除個人資料以及撤回同意的權利。我們亦已制定個人資料安全事件應急預案並定期組織實施，以及對員工進行安全教育及培訓。我們已建立集團層面的數據平台，以支持數據治理及內部數據共享。數據平台整合來自多個

業 務

業務系統的數據，並以標準化方式處理結構化及半結構化數據，數據在存儲前須經過清洗、處理及標準化，並進行集中存儲，以支持整個集團內部的數據訪問及分析。截至最後實際可行日期，正式存儲於數據平台上的結構化數據量超過30TB。我們透過授權抽樣及現場數據收集獲取若干市場相關數據，旨在支持經營管理及統計分析。若干技術賦能應用程序（包括基於模型的工具）部署於應用層面，以支持業務經營及多樣化的使用場景。我們的主要業務系統部署在由電信級雲端服務提供商支持的雲端基礎設施上，從而實現集中管理及穩定的系統運行。

我們遵守《中華人民共和國網絡安全法》《中華人民共和國數據安全法》《中華人民共和國個人信息保護法》及其他適用法律法規。我們已制定涵蓋網絡安全、數據安全及信息系統管理的內部政策，並定期進行信息安全培訓及內部合規審查。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何重大網絡安全事件、數據泄漏事件或數據丟失，亦無因數據安全或網絡安全事項而受到監管機構的任何重大處罰、調查或通知。誠如我們中國法律顧問所告知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們於所有重大方面均已遵守與數據私隱及網絡安全相關的適用中國法律及法規。請參閱「風險因素—我們的業務產生並處理大量數據，包括個人資料。不當使用及披露該等數據可能導致合規成本增加，並對我們的業務運營產生不利影響。」。

牌照、批准及許可證

我們須為我們的業務取得各種牌照、許可證、批准及證書。誠如我們的中國法律顧問所告知，我們已從相關部門取得對我們經運而言屬重大的必要牌照、許可證、批准及證書，且截至最後實際可行日期，該等執照、許可證、批准及證書乃合法有效及持續有效。

截至2025年12月31日，我們持有下列對我們業務而言屬重大的許可證：

業務線	名稱	授權機構	生效日期	有效期至	許可範圍
數字貿易服務	網絡食品銷售第三方平台提供者備案	浙江省市場監督管理局	/	/	於線上食品交易中提供平台服務（如技術服務及信息發佈）
	醫療器械網絡交易服務第三方平台備案	浙江省藥品監督管理局	/	/	為入駐的註冊人、備案人或經營企業的醫療器械線上銷售提供基礎設施及交易便利化服務

業 務

業務線	名稱	授權機構	生效日期	有效期至	許可範圍
支付服務	全國性支付牌照	中國人民銀行	2013年7月	2028年7月	開展互聯網支付業務
	信託或公司服務提供者牌照	香港公司註冊處	2025年12月	/	提供信託或公司服務
境內及跨境貿易	進出口相關主要業務資質備案	義烏海關	/	/	進出口貨物收發貨人、食品進口商、進口食用水生動物收貨人及跨境電商企業
徵信服務	徵信業務經營備案證	中國人民銀行杭州中心支行	2014年12月	/	合法收集、整理、加工、儲存及提供企業信用信息，以及相關的企業信用查詢、分析及諮詢服務
酒店及配套餐飲服務	食品經營許可證	義烏市市場監督管理局	/	介乎2026年9月至2030年10月 ⁽¹⁾	熱食類食品製售(單純加工及銷售)、冷食類食品製售(單純加工及銷售)、生食類食品製售及自製飲品製售
	特種行業許可證	義烏市公安局	介乎2021年10月至2025年10月 ⁽¹⁾	/	住宿
	衛生許可證	義烏市衛生健康局	/	介乎2027年1月至2029年9月 ⁽¹⁾	住宿
市場配套地產開發	二級房地產開發企業資質證	金華市住房和城鄉建設局	2024年9月	2027年9月	在中國法規允許的範圍內從事房地產開發及相關業務活動，包括總建築面積不超過250,000平方米的項目

業 務

業務線	名稱	授權機構	生效日期	有效期至	許可範圍
	二級房地產開發企業資質證	杭州市城鄉建設委員會	2025年10月	2028年10月	在中國法規允許的範圍內從事房地產開發及相關業務活動，包括總建築面積不超過250,000平方米的項目

附註：

(1) 本集團持有多項食品經營許可證、特種行業許可證及衛生許可證，該等許可證的有效期限各不相同。

法律訴訟及合規

法律訴訟

有時，我們可能面臨日常業務過程中產生的法律訴訟、調查及索賠。截至最後實際可行日期，我們涉及一宗重大未決訴訟，該訴訟涉及我們的承包商與我們之間因超出所稱協定工作範圍的額外建築成本而產生的合同糾紛。

於2020年，我們根據公開招標程序聘用北京城建集團有限責任公司（「北京城建」）作為義烏綜合保稅區內一個建設項目的承包商。該項目隨後已竣工並交付使用。於結算過程中，我們與北京城建之間發生爭議，主要涉及據稱在約定工程範圍外產生的若干額外建築成本。於2024年6月，北京城建向金華市中級人民法院對我們提起法律訴訟，要求支付該等額外成本及相關開支。

於2026年1月，金華市中級人民法院作出一審判決，裁定我們須向北京城建支付人民幣170.0百萬元的工程款及相應的逾期付款利息，並駁回北京城建的其他申索。於2026年2月，我們向浙江省高級人民法院提起上訴。截至最後實際可行日期，浙江省高級人民法院已審理我們的上訴，但尚未作出二審判決。我們尚未根據一審判決作出付款，且該案件仍可上訴。人民幣170.0百萬元的金額已悉數確認為相關物業建設成本的一部分，並於我們截至2025年12月31日的綜合財務狀況表中在應付款項項下記錄相應負債。

考慮到判決金額佔我們2025年收入不足1.0%，且該金額已悉數反映在我們的綜合財務報表中，我們的董事認為（且我們的中國法律顧問同意），該案件預計不會對我們的業務經營、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

業 務

除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們未曾亦並非任何重大法律、仲裁或行政訴訟的一方，且我們並不知悉任何針對我們或我們董事的尚未了結或威脅作出的法律、仲裁或行政訴訟，而該等訴訟可能個別或共同對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

合規

我們須遵守中國多個監管機構（包括中國人民銀行及其各自的地方派出機構及辦事處）所頒佈的多項監管規定及指引。彼等定期檢查本集團業務，並評估本集團的風險管理及內部控制。2024年8月至9月，中國人民銀行浙江省分行對快捷通2023年的經營管理情況進行了檢查。在本次檢查中，中國人民銀行浙江省分行發現若干不遵守相關中國法律法規的情況。2025年12月25日，人民銀行浙江省分行就以下事項下達了行政處罰。

透過合作夥伴銀行賬戶結算客戶備付金

於2023年，約381,000筆與商戶相關的交易並非由我們的集中客戶備付金託管賬戶直接結算至商戶指定的銀行結算賬戶。相反，相關交易金額首先結算至我們為 *Chinagoods* 上的每名商戶各自開設的合作銀行賬戶，總交易金額約為人民幣499.0億元。採納相關結算安排乃由於我們對適用監管規定的詮釋不足，且主要旨在讓商戶能直接使用該等合作夥伴銀行賬戶內的資金以滿足其資金需求，從而減少銀行同業轉賬費用。

根據我們的中國法律顧問，按照《非銀行支付機構客戶備付金存管辦法》第三十三條，客戶備付金集中存管賬戶內的資金僅可劃轉至訂明賬戶，包括商戶指定的銀行結算賬戶及中國人民銀行認可的其他賬戶。中國人民銀行可對實體處以最高人民幣2.0百萬元的罰款，對負責人處以最高人民幣50萬元的罰款。於2025年12月25日，中國人民銀行浙江省分行向我們發出警告，並處以人民幣1.5百萬元的罰款。快捷通的技術總監亦收到中國人民銀行浙江省分行發出的警告並被處以人民幣80,000元罰款。截至最後實際可行日期，我們已全數繳納相關罰款，並已終止與該合作夥伴銀行的合作。我們已糾正上述違規行為，做法是將客戶備付金直接從我們的集中託管賬戶結算至商戶指定的銀行結算賬戶。我們亦進行內部審查，並終止了類似的支付模式。

誠如我們的中國法律顧問告知，董事認為上述不合規事件不會對我們造成重大不利影響，理由如下：(i)該不合規事件屬歷史性質，僅限於2023年採用的特定結算安排，且於最後實際可行日期已全面糾正；(ii)中國人民銀行浙江省分行施加的所有行政處罰（包括對我們及相關個人的罰款）已悉數繳納，且於最後實際可行日期，並無尚未了結的進一步行政處罰、執法行動或糾正要求；(iii)該事件不涉及任何挪用、損失或未經授權使用客戶備付金，亦未導致商戶產生任何爭議、索賠或重大投訴；(iv)相關結算安排在發現監管違規後已立即終止，且此後未再採用類似的支付模式；及(v)該事件並未導致我們的支付業務許可證被暫停、撤銷或受限，所處罰款亦未對我們的財務狀況造成重大不利影響。

業 務

為防止類似事件再次發生，我們已加強有關客戶備付金託管及結算的內部控制政策及程序，包括：

- 終止與該合作銀行的安排；
- 加強內部規則，以確保客戶備付金嚴格且直接地根據適用法律法規及中國人民銀行的監管要求劃轉至准許賬戶；
- 實施系統級控制措施，以確保支付指令在整個結算過程中準確、可追溯且不可修改；
- 加強涉及客戶備付金的結算結構、付款模式及安排的內部合規審查及審批程序，包括在必要時上報至合規及法律職能部門；及
- 向相關人員提供有關客戶備付金託管及結算監管規定的針對性合規培訓。

為金融機構開立支付賬戶

自2014年至2021年，快捷通為27家金融機構及從事金融業務的機構開立42個支付賬戶。該等支付賬戶之開立旨在便利投資者退款需求，且僅限於退款處理及賬戶資料查詢功能。上述支付賬戶原於我們2022年收購快捷通之前開立，且不涉及我們的董事或僱員的任何故意不當行為。於收購事項完成後，我們對相關賬戶安排進行了審閱，並對該等賬戶實施功能限制，將其用途僅限於為投資者退款之目的而原路退回資金。當我們透過限制有關支付服務功能以糾正該做法時，中國人民銀行浙江省分行進行了監管審查並發現該等不合規情況。

根據我們的中國法律顧問，按照《非銀行支付機構網絡支付業務管理辦法》第八條，支付機構不得為金融機構或從事金融業務（包括但不限於借貸、融資、理財、擔保、信託或貨幣兌換）的機構開立支付賬戶。中國人民銀行可對實體處以最高人民幣2百萬元的罰款，對負責人處以最高人民幣50萬元的罰款。該賬戶之開立（儘管是在我們收購快捷通之前開立）仍構成適用監管框架下的不合規事項。於2025年12月25日，中國人民銀行浙江省分行曾向我們發出警告，並處以人民幣1.5百萬元的罰款。快捷通的業務總監亦收到人民銀行發出的警告並被處以人民幣80,000元罰款。截至最後實際可行日期，我們已全數繳納相關罰款並關閉所有該等支付賬戶。

經我們的中國法律顧問告知，董事認為上述不合規事件不會對我們造成重大不利影響，理由如下：(i)由該不合規產生的非法收益金額為零；(ii)相關支付賬戶於我們收購快捷通之前開立，且與我們的董事或僱員的任何故意不當行為無關；(iii)中國人民銀行浙江省分行施加的所有行政處罰（包括對我們及相關個人的罰款）已全額繳納，且於最後實際可行日期，並無尚未了結的進一步行政處罰、執法行動或補救要求；(iv)所有該

業 務

等支付賬戶均已關閉，且我們不再為金融機構或從事金融業務的機構開立或維持任何支付賬戶；及(v)該不合規事件並未導致我們的支付業務許可證被暫停、撤銷或限制，所處罰款亦未對我們的財務狀況造成重大不利影響。

為防止類似事件再次發生，我們已加強與開戶及收購後整合相關的內部控制政策及程序，包括：

- 關閉涉及此項不合規事項的27個賬戶；
- 加強內部政策，以明確禁止為金融機構或從事金融業務的機構開立支付賬戶，不論該賬戶用途或使用範圍為何；
- 就開戶安排實施經強化的合規及法律審查程序，包括在批准前對交易對手性質及業務活動進行強制性評估；
- 加強收購後整合控制，包括審閱被收購實體的歷史賬戶安排，並使其與適用的監管規定及監管詮釋保持一致；及
- 向相關業務、營運及整合人員提供有關支付賬戶開立及客戶備付金託管之適用監管規定的針對性合規培訓。

於非面對面開戶過程中未能交叉核實企業及個人資料

於2023年之前，在以非面對面方式開立兩個企業及一個個人付款賬戶時，我們未有嚴格執行審慎核實及賬戶分類的規定。具體而言，我們未能對多渠道來源的資料進行交叉核實，亦未按規定保留法定代表人的開戶錄像記錄。因此，我們因企業賬戶被罰款人民幣50,000元，並因個人支付賬戶被罰款人民幣30,000元。此後，我們已繳納該等罰款，並已整改我們的開戶及交叉核實流程。具體而言，我們已關閉違規企業賬戶，並根據適用規例將受影響的個人賬戶重新分類為第二類。我們亦透過加強核實、文件記錄及紀錄保存要求強化開戶及管理程序，且目前在企業及個人賬戶的賬戶分類方面均嚴格遵守監管要求。

根據我們中國法律顧問的建議，董事認為上述不合規事件不會對我們造成重大不利影響，理由如下：(i)該等不合規事件與董事或僱員的任何故意不當行為無關，且截至最後實際可行日期已全面糾正；(ii)中國人民銀行浙江省分行處以的所有行政罰款已全額繳納，且截至最後實際可行日期，並無尚未了結的進一步行政處罰、執法行動或整改要求；(iii)所有該等支付賬戶已關閉並重新分類；及(iv)該等不合規事件並未導致我們的支付業務許可證被暫停、撤銷或受限，所處罰款亦未對我們的財務狀況造成重大不利影響。

業 務

未能準確識別交易中的商戶及收款人資料，以及利用同名賬戶轉移資金

於2023年，我們在與支付寶結算時，未能準確識別並全面申報有關商戶、收款人及所購商品的資料。由於我們未能確保支付全過程中交易資料的真實性、完整性及可追溯性，我們被中國人民銀行浙江省分行處以人民幣100,000元罰款。此外，我們未能將收單結算賬戶設定為與特約商戶同名的賬戶或關聯銀行結算賬戶。我們被中國人民銀行浙江省分行處以人民幣30,000元罰款。此後，我們已就該兩項不合規事宜繳納罰款，並已糾正我們的名稱記錄及核實程序。具體而言，我們已升級Chinagoods的作業系統，以增強商戶註冊名稱及註冊編號的一致性及其可追溯性。我們亦已實施商戶名稱識別機制，持續監控名稱變更、使違規賬戶失效，並要求重新綁定以與商戶營業執照一致名稱註冊的銀行賬戶。

根據我們中國法律顧問的意見，董事認為上述不合規事件不會對我們造成重大不利影響，理由如下：(i)相關交易不涉及董事或僱員的任何故意不當行為，且截至最後實際可行日期已全面糾正；(ii)中國人民銀行浙江省分行處以的所有行政罰款已全額繳納，且截至最後實際可行日期，並無尚未了結的進一步行政處罰、執法行動或整改要求；(iii)我們已升級操作系統，並加強了核實商戶名稱及交易信息的機制；及(iv)該等不合規事件並未導致我們的支付業務許可證被暫停、吊銷或受限，所處罰款亦未對我們的財務狀況造成重大不利影響。

除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概未參與亦無涉及任何導致罰款、執法行動或其他處罰，且單獨或合計可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響的重大不合規事件。

美國制裁及出口管制的影響

與受美國出口管制實體的業務活動

於往績記錄期間，我們曾向一家自2019年5月21日起被工業與安全局列入實體清單的供應商（「**實體清單供應商**」）採購若干廣告服務。由於該指定，在未取得工業與安全局許可證的情況下，向實體清單供應商提供受《出口管理條例》管轄的物項通常被禁止，且許可證申請適用推定拒絕的審查政策。根據我們的國際制裁法律顧問的意見，鑑於與實體清單供應商的交易(i)僅以人民幣結算，及(ii)涉及採購不屬於受《出口管理條例》管轄物項的服務，該等交易並不代表違反適用的美國出口管制法律。

與受國際制裁實體的業務活動

此外，就我們與海外客戶（包括位於下文討論的相關地區的客戶）的交易而言，我們的產品主要按FOB或EXW條款銷售，據此，產品的運輸由我們的客戶安排，運費由該等客戶承擔。在若干情況下，我們的客戶聘用了OFAC列入SDN清單的船隻及承運人

業 務

(「SDN船隻」及「SDN承運人」)進行運輸。根據我們國際制裁法律顧問的意見，該等安排所產生的間接風險並不代表違反適用的國際制裁，且該等活動導致本集團或相關人士受到制裁的風險相當低。

於受國際制裁規限地區進行的業務活動

於往績記錄期間，我們向位於若干受國際制裁規限程度不一的司法管轄區(包括伊朗、敘利亞、巴爾幹半(尤其是阿爾巴尼亞及塞爾維亞)、白俄羅斯、布隆迪、中非共和國、剛果民主共和國、埃及、埃塞俄比亞、幾內亞、香港、伊拉克、黎巴嫩、利比亞、馬里、俄羅斯(克里米亞、盧甘斯克人民共和國／頓涅茨克人民共和國、扎波羅熱及赫爾松地區除外)、索馬里、突尼斯、土耳其、委內瑞拉及也門(「相關地區」))內的非受制裁客戶進行銷售並產生收益。向相關地區銷售的產品不受《出口管理條例》所規管。在相關地區中，伊朗及敘利亞受到美國全面經濟制裁，並被指定為全面受制裁國家。於2023年、2024年及2025年，向全面受制裁國家客戶銷售產生的收益分別為零、人民幣283.8千元及人民幣4.2百萬元，分別約佔我們同期總收益的零、零及0.02%。

相關地區內的一級制裁活動

根據我們的國際制裁法律顧問的意見，目前美國存在兩類一級制裁計劃，即「基於國家(領土全面)的制裁計劃」及「基於清單的制裁計劃」。基於國家的制裁計劃旨在針對全面受制裁國家，禁止美國人士以任何方式與該等全面受制裁國家進行交易。「一級」美國制裁適用於「美國人士」或涉及美國聯結(例如，即使由非美國人士進行，以美元進行的資金轉賬亦屬此類)的活動。一般而言，構成違反一級制裁的情況有兩種：(i)涉及美國聯結(例如使用美元、銀行系統、受《出口管理條例》管轄的產品，或涉及美國人士)與全面受制裁國家的交易；及(ii)涉及美國聯結與SDN的交易。有關詳情，請參閱「監管概覽—關於國際制裁的法律法規」。

我們已向位於伊朗的非受制裁客戶(「伊朗客戶」)出售民用商業產品，包括紡織品及床上用品、工業及建築基礎材料、加工設備、自行車配件、聚四氟乙烯及丁腈手套(「伊朗交易」)。根據我們的國際制裁法律顧問的意見，鑑於(i)我們向伊朗的銷售不涉及任何受《出口管理條例》管轄的物項；(ii)在伊朗交易中，我們出售的丁腈手套屬於「醫療器械」的範圍，因此可根據《美國聯邦法規》第31編第560.530(a)(3)(i)條所訂的OFAC一般許可獲授權進行；及(iii)除我們出售的丁腈手套外，伊朗交易並未經由美國代理銀行處理，亦未經過美國金融系統，因此伊朗交易並不構成對美國一級制裁的技術性違反。

此外，我們間接向敘利亞的終端客戶出售二手車(「敘利亞交易」)。就敘利亞交易的性質而言，(i)我們向敘利亞的銷售不涉及任何受《出口管理條例》管轄的物項，且(ii)我們從敘利亞交易收取的款項不涉及美國代理銀行，亦未經過美國金融系統。根據我們的國際制裁法律顧問的意見，基於該敘利亞交易的該等事實，該等交易並不構成對美國一級制裁的技術性違反。

業 務

相關地區內的二級制裁活動

伊朗交易及敘利亞交易

根據我們的國際制裁法律顧問告知，美國已通過立法，對參與以下活動的非美國人士及實體實施二級制裁：(i)與伊朗進行的若干特定經濟活動；及(ii)與敘利亞相關的若干活動。就伊朗交易及敘利亞交易而言：(i)我們並未向伊朗及敘利亞出售任何受《出口管理條例》管轄的物項；(ii)我們並未向伊朗及敘利亞的任何受制裁方進行銷售；(iii)向伊朗及敘利亞出售的產品屬於民用的非敏感商品；(iv)自2026年5月1日起，我們已停止接受來自伊朗客戶或任何其他伊朗實體的新訂單，且截至最後實際可行日期，我們並無任何尚未履行的合約義務；及(v)自2026年1月1日起，我們已停止與位於敘利亞的客戶進行任何交易；因此，伊朗交易及敘利亞交易導致相關人士受到制裁的風險相當低。

俄羅斯交易

於往績記錄期間，我們曾向俄羅斯出售若干商業產品，包括健身器材、五金工具及機械、建築裝飾材料及日常家居用品，並通過第三方以美元結算（「俄羅斯交易」）。

根據我們的國際制裁法律顧問的意見，美國政府透過第14024號行政命令，賦予OFAC權力，可將任何被視為在俄羅斯經濟若干指定行業「營運」的實體列入制裁名單。OFAC在判定何謂「在該等行業營運」方面擁有廣泛的酌情權。若OFAC認定該等銷售行為屬於在指定行業「營運」，則俄羅斯交易可能產生相應的二級制裁風險。截至最後實際可行日期，本公司尚未根據第14024號行政命令的授權被列入制裁名單。

根據我們的國際制裁法律顧問的意見，鑑於：(i)我們向俄羅斯出售的產品並未被列入依據第14024號行政命令第11(a)(ii)條頒佈的《俄羅斯關鍵物項清單》，亦未被列入工業與安全局於2024年2月23日頒佈的《公共高優先級清單》(Common High Priority List)；(ii)我們並未向俄羅斯出售任何受《出口管理條例》管轄的物項，亦未從事任何直接或間接涉及或惠及受制裁對象的交易、業務或財務往來；及(iii)我們在俄羅斯並無任何業務據點，因此，俄羅斯交易被視為在俄羅斯「製造業」或其他受第14024號行政命令針對的行業「營運」，從而觸發二級制裁，導致相關人士受到制裁的風險相當低。

白俄羅斯交易

美國政府透過第14038號行政命令，賦予OFAC權力，可將任何被視為在白俄羅斯若干經濟行業「營運或曾經營運」的實體列入制裁名單。

於往績記錄期間，我們曾向位於白俄羅斯的客戶出售二手車（「白俄羅斯交易」）。就白俄羅斯交易的性質而言：(i)我們並未向白俄羅斯出售任何受《出口管理條例》管轄的物項；(ii)我們並未向白俄羅斯的任何受制裁方進行銷售；及(iii)向白俄羅斯出售的產品屬於民用商品。根據我們的國際制裁法律顧問的意見，鑑於白俄羅斯交易的性質，該等交易導致相關人士受到制裁的風險相當低。

業 務

與國際制裁及美國出口管制有關的內部控制措施

為管理與國際制裁及美國出口管制法律相關的風險，我們已實施內部控制政策及程序，以控制及管理我們在業務運營中涉及的國際制裁及美國出口管制法律風險。該等措施旨在識別、評估及減輕與我們的交易對手、交易、產品及物流安排相關的潛在制裁及出口管制風險。

具體而言，我們已採納以下關鍵內部控制措施：

- **制裁篩查及交易對手盡職調查。**我們對客戶、供應商及其他交易對手進行制裁名單篩查，包括(其中包括)OFAC的SDN清單及其他相關限制方名單。涉及位於制裁風險較高司法管轄區(包括相關地區)的交易對手的交易，須遵守加強的審查程序。
- **交易審閱及批准。**我們已為涉及可能引發制裁或出口管制考慮的司法管轄區或業務活動的交易，制定內部審閱程序。該等交易須由具有相關合規責任的指定人員進行審閱，並在必要時上報以作進一步評估。
- **產品分類及出口管制評估。**我們評估我們的產品是否屬於適用的出口管制制度範圍，包括《出口管理條例》，並維護內部程序以確保受出口管制限制的產品得到適當識別和處理。
- **付款及物流控制。**我們監察付款安排及物流安排，以識別潛在的美國聯結(例如美元付款或涉及美國金融機構)，並管理與運輸服務供應商相關的潛在風險。在情況需要時，我們會對涉及貨運的船隻或承運人進行額外審查。
- **業務限制及補救措施。**我們已停止與位於伊朗、敘利亞、俄羅斯及白俄羅斯的客戶進行交易。我們亦未在俄羅斯、白俄羅斯、伊朗或敘利亞，以及其他全面制裁國家維持任何實體據點、附屬公司或業務。
- **培訓及內部意識。**我們定期為相關人員提供培訓，以提高對適用制裁及出口管制規定的認識，並確保內部政策的一致執行。我們亦定期就具體交易(如適用)尋求法律顧問的意見。

儘管有上述規定，制裁及出口管制法律及法規可能會發生變化，且可能被相關監管機構作不同解讀。我們將繼續監察監管動態，並適時加強內部控制措施，以確保持續合規。

業 務

獎項及認可

我們的技術及產品已獲得多項獎項及認可。下表載列我們於往績記錄期間獲得的主要獎項及認可：

年份	獎項或表彰名稱	頒獎機構
2025年	義烏市政府質量獎	義烏市人民政府
2025年	上証鷹金質量2025ESG獎	中國証券網
2025年	投資者關係管理天馬獎	証券時報
2025年	副會長單位	浙江上市公司協會
2024年	2024年資本力量年度評選「行業影響力獎」	証券之星
2024年	2024上市公司董事會辦公室優秀實踐	中國上市公司協會
2024年	全國五一勞動獎狀	中華全國總工會
2023年	中國紅十字奉獻獎章	中國紅十字會
2023年	全國五四紅旗團委	共青團中央
2023年	第十三屆中國商品市場峰會功勳市場	中國商品市場峰會組委會
2023年	全國內部審計先進集體	中國內部審計協會

關 連 交 易

概 覽

於日常及一般業務過程中，我們已與[編纂]後將成為我們關連人士(定義見上市規則第14A章)的實體訂立若干交易。有關交易於[編纂]後將繼續進行，故將構成上市規則項下的持續關連交易。

我們的關連人士

以下實體將於[編纂]後成為我們的關連人士(定義見上市規則第14A章)，且已與我們訂立若干交易，該等交易將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易：

關連人士名稱	關連關係
小商品城控股及其聯繫人(不包括本集團及市場發展集團)(「小商品城控股關連人士」)	小商品城控股為我們的控股股東之一。
市場發展集團及其聯繫人(不包括本集團及小商品城控股關連人士)(「市場發展集團關連人士」)	市場發展集團為我們的控股股東之一。

全面獲豁免持續關連交易

我們已或可能與我們的關連人士按一般商業條款訂立以下交易，該等交易於[編纂]後將繼續進行：

- (1) 向小商品城控股關連人士提供員工福利待遇及系統開發服務。所提供產品的價格通常應與我們於日常及一般業務過程中向其他獨立第三方銷售的價格一致，並由雙方經公平磋商後，參考產品的類型及規格釐定。服務定價應由雙方經公平磋商後，參考(其中包括)所需服務的複雜程度及範圍、開發系統所產生的成本以及現行市價釐定。
- (2) 向市場發展集團關連人士提供洗衣服務。服務定價應由雙方經公平磋商後，參考(其中包括)服務經營成本及就類似服務向獨立第三方收取的服務費釐定。
- (3) 向市場發展集團關連人士及／或小商品城控股關連人士提供酒店及市場管理服務，據此，我們獲悉數委託管理及經營由市場發展集團關連人士及／或小商品城控股關連人士擁有的若干酒店及市場，以使我們的控股股東將不會從事任何市場經營或其他競爭業務。服務定價應由雙方經公平磋商後，參考(其中包括)相關酒店的經營業績及／或服務的經營成本釐定。

關 連 交 易

- (4) 向小商品城控股關連人士及市場發展集團關連人士租賃物業，用作辦公場所及／或停車位。服務定價應由雙方經公平磋商後，參考（其中包括）位於相同地區且規模及質量相若之物業的相關費用現行市價釐定。

由於上述各項交易就上市規則第14A章而言按年計算的最高適用百分比率將低於0.1%，故各項相關交易根據上市規則第14A.76(1)條將構成本公司的一項符合最低豁免水平的持續關連交易，將完全獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

須遵守申報、年度審閱及公告規定的非豁免持續關連交易

於日常及一般業務過程中，我們已訂立以下交易，董事目前預期，該等交易就上市規則第14A章而言按年計算的最高適用百分比率將高於0.1%但低於5%。因此，協議項下擬進行的交易將須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟根據上市規則第14A.76條獲豁免遵守上市規則第14A章的通函及獨立股東批准規定。

自小商品城控股關連人士採購服務

我們於[●]與小商品城控股訂立服務採購框架協議（「小商品城控股服務框架協議」），據此，本集團可不時自小商品城控股關連人士採購若干服務，包括但不限於物業管理、綠化維護及建設管理服務。小商品城控股服務框架協議的初始期限乃自[編纂]起至[2028年12月31日]止，經雙方同意可續期。訂約方將另行訂立相關協議，該等協議將載列小商品城控股服務框架協議項下採購服務的具體條款及條件。

定價政策

相關服務的價格應由小商品城控股關連人士與本公司經公平磋商後，計及所需服務類型、相關勞工成本及同類服務的現行市價而釐定，且其條款不得遜於本集團與獨立第三方在相同條件下進行交易的條款。

交易的理由

於日常及一般業務過程中，我們需要一系列配套服務，以用於我們大型商品批發市場物業及相關物業的日常經營、管理及維護以及建設，包括但不限於物業管理、綠化維護及建設管理服務。我們歷來自包括小商品城控股關連人士等供應商採購該等配套服務。透過此既定的商業關係，小商品城控股關連人士已對我們市場的特定經營需求有深入了解，並能夠提供高品質、可靠且價格具競爭力並切合我們需求的服務。

關 連 交 易

自小商品城控股關連人士採購該等配套服務，使本集團能夠利用其現有的經營配套資源及基礎設施，提高經營效率並實現規模經濟。同時，與自各種獨立第三方供應商採購類似服務相比，此舉可降低我們的行政及採購成本。

歷史金額

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度，我們自小商品城控股關連人士採購服務的交易金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣百萬元)		
自小商品城控股關連人士採購服務	192.5	220.5	288.3

年度上限

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，小商品城控股服務框架協議項下的交易總額不得超過下表所載建議年度上限。建議年度上限須視乎相關協議的續約情況及相關招標程序而定。

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	(人民幣百萬元)		
自小商品城控股關連人士採購服務	[422.0]	[424.0]	[417.0]

上限基準

小商品城控股服務框架協議項下擬進行交易之建議年度上限，乃參考以下各項而釐定：(i)往績記錄期間之歷史交易金額及增長趨勢；(ii)基於本集團與小商品城控股關連人士之間的現有合約或安排的估計交易金額；(iii)因我們與小商品城控股關連人士就新開發市場擴大合作安排，導致對物業管理服務的需求大幅增加；及(iv)我們建設項目的進度及預期完工時間表。儘管配套服務的整體需求預期將隨業務擴張而增加，惟由於我們的主要建設項目預期將於2028年接近完工，與建設相關的服務需求亦預期將於2028年減少。

自市場發展集團關連人士採購服務

我們於[●]與市場發展集團訂立服務採購框架協議(「市場發展集團服務框架協議」)，據此，本集團可不時自市場發展集團關連人士採購若干服務，包括但不限於安保服務、餐飲及會議相關服務。市場發展集團服務框架協議的初始期限乃自[編纂]起

關 連 交 易

至[2028年12月31日]止，經雙方同意可續期。訂約方將另行訂立相關協議，該等協議將會載列市場發展集團服務框架協議項下採購服務的具體條款及條件。

定價政策

相關服務的價格應由市場發展集團關連人士與本公司經公平磋商後，計及所需服務類型、相關勞工成本及同類服務的現行市價而釐定，且其條款不得遜於本集團與獨立第三方在相同條件下進行交易的條款。

交易的理由

於日常及一般業務過程中，我們需要一系列配套服務，以確保我們的展覽及會議活動以及酒店業務的順暢經營、安保及管理，包括但不限於展覽安保服務、餐飲及會議相關服務。我們歷來自包括市場發展集團關連人士等供應商採購該等配套服務。向市場發展集團關連人士採購該等服務，與向各類第三方供應商採購同類服務相比，可降低我們的行政及採購成本。透過此既定的商業關係，市場發展集團關連人士已對我們的特定經營需求有深入了解，並能夠提供穩定可靠且切合我們需求的服務。我們相信，市場發展集團關連人士能夠以穩定、及時且有效的方式提供該等服務，並持續符合我們的質量、安全及經營標準。

歷史金額

截至2023年、2024年及2025年12月31日止各年度，我們自市場發展集團關連人士採購服務的交易金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣百萬元)		
自市場發展集團關連人士採購服務	17.3	20.2	22.0

年度上限

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，市場發展集團服務框架協議項下的交易總額不得超過下表所載建議年度上限。建議年度上限須視乎相關協議的續約情況及相關招標程序而定。

	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	(人民幣百萬元)		
自市場發展集團關連人士採購服務	[24.0]	[24.0]	[24.0]

關 連 交 易

上限基準

市場發展集團服務框架協議項下擬進行交易之建議年度上限，乃參考以下各項而釐定：(i)往績記錄期間之歷史交易金額及(ii)本集團截至2028年12月31日止三個年度對市場發展集團關連人士所提供服務的估計需求(預期將保持穩定)，當中已計及於我們物業舉辦的展覽及會議之預期數量、頻率及規模。

內部控制措施

為保障股東整體(包括少數股東)的利益，本集團已就持續關連交易實施以下內部控制措施。本集團採取以下內部控制措施，以確保交易將根據小商品城控股服務框架協議及市場發展集團服務框架協議(「**該等服務框架協議**」)的條款(包括定價政策)進行，並遵守上市規則項下所有適用規定：

- 我們已採納關連交易管理政策，以確保該等服務框架協議項下的關連交易將以公平的方式、按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。
- 於簽立該等服務框架協議項下的關連交易相關協議前，本集團相關業務板塊的經營職能部門會將擬進行交易的條款(包括定價及其他合約條款)與同獨立第三方訂立的類似交易條款或向獨立第三方提供的條款(視情況而定)進行比較，以確保該等服務框架協議項下的關連交易協議條款就本集團而言不遜於本集團向獨立第三方提供的條款。
- 我們的獨立非執行董事及核數師將對本公司訂立的框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱，並根據上市規則第14A.55條及第14A.56條提供年度確認，且本公司將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件，以配合其進行年度審閱。
- 於[編纂]後考慮重續或修訂協議時，相關有利益關係的董事及股東須於董事會會議或股東會(視情況而定)上就批准該等交易的決議案放棄投票。倘無法獲得獨立董事或獨立股東的批准，如框架協議項下交易構成上市規則第14A.35條所述的非豁免持續關連交易，則我們不會繼續進行該等交易。

關 連 交 易

豁免

由於預期該等服務框架協議項下擬進行的非豁免持續關連交易將繼續經常及持續進行，並已於本文件悉數披露，故董事認為遵守公告規定並不切實可行，且該等規定將導致不必要的行政成本及對我們構成不必要的沉重負擔。

因此，我們已申請而聯交所[已]向我們授出我們就該等服務框架協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A.105條嚴格遵守上市規則項下的公告規定之豁免，條件為相關持續關連交易於各財政年度的總金額不得超過年度上限中所載相關金額(如上文所述)。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為：(i)上述非豁免持續關連交易一直並將繼續於日常及一般業務過程中按照正常商業條款或更佳條款訂立，有關條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，及(ii)相關交易的建議年度上限屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

聯席保薦人確認

聯席保薦人已(i)審閱本公司就上述非豁免持續關連交易提供的相關文件及資料；(ii)取得本公司及董事作出的必要陳述及確認；及(iii)參與盡職調查並與本集團管理層進行討論。

基於上文所述，聯席保薦人認為，上述已尋求豁免的部分豁免持續關連交易，已於我們的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益，且有關非豁免持續關連交易之建議年度上限屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

董 事 及 高 級 管 理 層

董 事

我們的董事會由10名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。董事任期為三年，可連選連任。

下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	首次加入 本集團時間	獲委任為 董事日期	角色及職責
執行董事					
陳德占先生	55歲	執行董事兼董事會主席	1999年9月	2025年 7月21日	負責本集團整體戰略規劃的制定及主持董事會事務
包華先生	44歲	執行董事、董事會副主席及總經理	2017年11月	2025年 2月18日	負責本集團的整體營運、管理及業務發展
王向榮先生	42歲	執行董事(職工代表董事)	2005年5月	2025年 10月24日	負責本集團線下市場經營的整體管理
許杭先生	53歲	執行董事、董事會秘書兼聯席公司秘書	2007年5月	2017年 12月29日	負責本集團資料披露、企業管治及投資者關係
非執行董事					
吳秀斌先生	55歲	非執行董事	2007年1月	2025年 7月21日	負責向董事會提供意見
劉曉婧女士	36歲	非執行董事	2024年9月	2024年 9月2日	負責向董事會提供意見
獨立非執行董事					
黃英豪博士	63歲	獨立非執行董事	2026年4月	2026年 4月7日	負責監督及向董事會提供獨立判斷
黃鍾偉先生	40歲	獨立非執行董事	[●]	[●]	負責監督及向董事會提供獨立判斷

董 事 及 高 級 管 理 層

姓 名	年 齡	職 位	首次加入 本集團時間	獲委任為 董事日期	角色及職責
張成洪先生	58歲	獨立非執行董事	2025年12月	2025年 12月19日	負責監督及向董事會提供 獨立判斷
羅金明先生	58歲	獨立非執行董事	2021年4月	2021年 4月9日	負責監督及向董事會提供 獨立判斷

執行董事

陳德占先生，55歲，為我們的執行董事兼董事會主席。陳先生於1999年9月首次加入本集團，於1999年9月至2002年6月先後擔任浙江中國小商品城集團股份有限公司商城賓館副總經理及總經理；於2002年6月至2004年4月擔任浙江中國小商品城集團股份有限公司銀都酒店總經理；於2004年4月至2007年8月擔任浙江中國小商品城集團股份有限公司海洋酒店總經理；並於2007年8月至2009年5月擔任本公司辦公室主任。陳先生於2025年6月重新加入本集團，擔任本公司黨委書記，並自2025年7月起擔任董事會主席。

陳先生於企業管理方面擁有豐富經驗。彼於1993年8月至1996年5月任職於浙江通匯商業管理有限公司(前稱浙江通匯股份有限公司)，其最後職位為文體部經理。彼隨後於1996年5月至1999年9月期間擔任浙江通匯股份有限公司通匯賓館經理。自2009年5月至2013年9月，彼擔任義烏市水務建設集團有限公司(前稱義烏市公用事業有限責任公司)黨委委員及副總經理，並兼任義烏市水處理有限責任公司董事長。彼其後於2013年9月至2014年1月擔任義烏市建設投資集團有限公司(前稱義烏市城鄉新社區投資建設有限公司)總經理，其後返回義烏市水務建設集團有限公司任職至2020年12月，其最後職位為黨委書記及董事長。自2020年12月至2022年5月，彼擔任義烏華鼎錦綸股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：601113.SH)總經理)。彼隨後於2022年5月至2025年6月擔任義烏市國有資本運營有限公司黨委書記及董事長，並自2025年6月起擔任小商品城控股黨委書記及董事長。

陳先生於1993年7月在中國取得西北政法大學(前稱西北政法學院)的經濟法學士學位。彼於2023年10月獲浙江省人力資源和社會保障廳認定為高級經濟師。

董 事 及 高 級 管 理 層

包華先生，44歲，為我們的執行董事、董事會副主席兼總經理。彼於2017年11月首次加入本公司擔任黨委副書記，並任職至2022年5月。彼於2024年12月重新加入本公司，擔任黨委副書記。彼自2025年1月起擔任本公司總經理，並自2025年2月起擔任董事及董事會副主席。

包先生於行政及管理方面擁有豐富經驗。彼於2003年9月至2007年9月擔任義烏市公安局民警，隨後於2007年9月至2016年4月期間在義烏市紀委、監察局擔任多個職位，其最後職位為信訪室主任。2016年4月至2017年11月，彼擔任義烏市上溪鎮黨委委員及紀律檢查委員會書記。其後於2020年8月至2022年5月期間擔任小商品城控股的黨委副書記。2022年5月至2024年12月，彼任職於義烏市交通旅遊產業發展集團有限公司(前稱義烏市交通投資建設集團有限公司)，最後職務為黨委書記及董事長。彼隨後於2024年12月重新加入小商品城控股擔任黨委副書記，並自2025年1月起擔任該公司董事。

包先生於2004年6月畢業於中國人民公安大學，主修公安管理學。

王向榮先生，42歲，為我們的執行董事兼職工代表董事。王先生於2005年5月加入本集團，並曾任職於浙江中國小商品城集團股份有限公司。於2005年6月至2010年12月任職於浙江中國小商品城集團股份有限公司國際商貿城第三分公司，其最後職位為市場部副主管。於2010年12月至2017年7月，彼任職於浙江中國小商品城集團股份有限公司國際商貿城第二分公司，其最後職位為市場部經理。其後，彼於2017年7月至2019年1月期間任職於浙江中國小商品城集團股份有限公司國際生產資料市場分公司，擔任副總經理，隨後於2019年12月至2020年10月期間擔任總經理。自2020年12月起，彼一直擔任浙江中國小商品城集團股份有限公司市場運營分公司總經理，並自2025年10月起擔任本公司黨委委員及職工代表董事。

王先生亦於2019年1月至2019年12月期間擔任義烏市中國小商品城商會秘書長。

王先生於2005年6月在中國取得浙江財經大學(前稱浙江財經學院)會計學學士學位。

許杭先生，53歲，為我們的執行董事、董事會秘書兼聯席公司秘書。許先生於2007年5月加入本公司，並先後擔任本公司證券部業務經理、證券事務代表、投資證券部副經理及經理，直至2017年12月為止。自2017年12月起，彼一直擔任我們的董事及董事會秘書。

董 事 及 高 級 管 理 層

加入本公司前，彼於1994年8月至2001年1月期間擔任金華市信託投資股份有限公司義烏營業部之信息技術部系統管理員。彼其後於2001年1月至2005年4月先後擔任金信證券有限責任公司義烏路證券營業部資訊電腦部經理及總經理助理。自2005年4月至2007年4月，彼擔任浙商證券股份有限公司衢州上街證券營業部總經理助理。

許先生於1994年6月取得中國桂林電子科技大學（前稱桂林電子工業學院）通信工程學士學位。

非執行董事

吳秀斌先生，55歲，為本公司非執行董事。

吳先生於1992年8月至2007年2月期間於義烏市房地產綜合開發總公司擔任多個職位，其最後職位為總經理助理。彼隨後於2007年2月至2008年11月擔任義烏市國際商貿城三期市場建設辦工程部經理；於2008年11月至2009年5月擔任義烏市國際商貿城長途客運中心建設辦副主任；於2009年5月至2013年10月擔任義烏市國有資產經營公司項目建設部經理，並於2011年3月至2013年10月兼任義烏市建設工務管理有限公司總經理；及於2013年10月至2019年6月擔任義烏市建設投資集團有限公司（前稱義烏市城鄉新社區投資建設集團有限公司）黨委委員及副總經理。彼於2019年6月至2022年5月擔任本公司黨委委員及副總經理，並於2020年8月至2022年5月兼任義烏小商品城控股黨委委員。自2022年5月至2025年6月，彼擔任義烏市城市投資建設集團有限公司黨委副書記、副董事長及總經理。自2025年6月起，彼一直擔任義烏市建設投資集團有限公司董事。

吳先生於2004年6月畢業於中國重慶交通大學，主修交通土木工程。

劉曉婧女士，36歲，為我們的非執行董事。

劉女士於投資及融資方面擁有豐富經驗。加入本集團前，彼於2016年6月至2018年11月擔任中信建投證券股份有限公司（一家於聯交所（股份代號：6066.HK）及上海證券交易所（股份代號：601066.SH）上市的公司）財富管理規劃師；於2018年12月至2021年4月擔任杭州海興電力科技股份有限公司（一家於上海證券交易所（股份代號：603556.SH）上市的公司）證券事務代表；及於2021年4月至2022年4月擔任吉利聚能（浙江）科技有限公司投融資經理。劉女士自2022年8月起擔任浙江浙財資本管理有限公司投資運營部高級經理。

董 事 及 高 級 管 理 層

劉女士分別於2013年6月及2016年6月在中國海南大學取得應用化學學士學位及化學工程與技術碩士學位。

獨立非執行董事

黃英豪博士，63歲，為我們的獨立非執行董事。

黃博士自1990年11月起擔任黃乾亨黃英豪律師事務所(Philip K.H. Wong, Kennedy Y.H. Wong & Co.)的管理合夥人。彼於2003年3月至2023年3月期間擔任中國人民政治協商會議全國委員會委員，並於2022年1月至2025年12月期間擔任香港立法會議員。自2023年3月起，彼擔任中國全國人民代表大會代表；自2025年1月起，彼擔任香港浸會大學校董會及校務委員會主席。

黃博士於1984年7月獲英國肯特大學頒授法學學士學位，2007年7月獲英國肯特大學頒授民法榮譽博士學位，並於2013年11月獲香港浸會大學頒授法學榮譽博士學位。彼於1988年2月獲准成為香港最高法院律師，並於1993年9月獲中國司法部委任為委託公證人。彼於1998年10月獲選為「香港十大傑出青年」，並於2003年10月獲選為「世界十大傑出青年」。彼於2002年7月獲委任為太平紳士，並於2005年7月獲頒銅紫荊星章。

黃鍾偉先生，40歲，獲提議委任為本公司獨立非執行董事。

黃先生於2015年9月至2021年6月期間擔任倫敦大學城市學院會計學高級講師。自2021年6月起，彼一直擔任復旦大學管理學院會計學系副教授。彼自2021年12月起擔任三隻松鼠股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：300783.SZ)獨立董事，並自2024年1月起擔任上海市北高新股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600604.SH)的獨立董事。

黃先生分別於2008年7月及2010年6月在中國廈門大學取得會計學學士學位及碩士學位，並於2015年10月在法國ESSEC商學院取得管理科學博士學位。彼自2013年12月起為中國註冊會計師協會會員。

張成洪先生，58歲，為我們的獨立非執行董事。

張先生自1996年3月起任職於復旦大學管理學院，1999年5月起擔任副教授，並自2011年9月起擔任信息管理與商業智能系教授。彼於1998年8月至1998年12月及2001年2月至2001年3月期間曾任美國麻省理工學院斯隆管理學院訪問學者。彼亦於2002年5月至2005年8月期間擔任復旦大學信息化辦公室副主任及復旦大學信息中心主任。

張先生分別於1990年7月及1996年1月在中國復旦大學取得計算機軟件學士學位及博士學位。

董 事 及 高 級 管 理 層

羅金明先生，58歲，為本公司獨立非執行董事。

羅先生於會計及審計方面擁有豐富學術經驗。於2011年1月至2025年6月，彼先後擔任浙江工商大學審計處處長、會計學院黨委書記及副院長。彼亦曾(i)於2017年6月至2023年7月擔任日月重工股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：603218.SH)的獨立董事；(ii)於2019年5月至2025年6月擔任杭蕭鋼構股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600477.SH)的獨立董事；(iii)於2021年10月至2023年4月擔任萬源生態股份有限公司(一家於全國中小企業股份轉讓系統掛牌上市的公司，股份代號：835654.NQ)的獨立董事；及(iv)於2021年6月至2024年2月擔任寧波前程傢俱股份有限公司(一家於全國中小企業股份轉讓系統掛牌上市的公司，股份代號：834282.NQ)的獨立董事。彼自2023年5月起擔任誠邦生態環境股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：603316.SH)的獨立董事。

羅先生於1990年6月在中國取得北方工業大學會計學學士學位，並於2001年7月在中國江西財經大學完成會計學碩士課程。彼自2010年3月起為中國註冊會計師協會會員。

高級管理層

本公司高級管理層負責本公司業務的日常管理。下表載列有關本公司高級管理人員的資料：

姓名	年齡	職位	首次加入 本集團時間	獲委任為 高級管理層的 日期	角色及職責
包華先生	44歲	執行董事、董事會 副主席及總經理	2017年11月	2025年 1月26日	負責本集團的整體營運、 管理及業務發展
吳剛先生	44歲	副總經理	2025年8月	2025年 9月8日	負責協助本集團日常營運 及管理
楊立強先生	52歲	副總經理	2020年7月	2025年 12月19日	負責本集團酒店營運及其 他日常營運
壽升第先生	53歲	副總經理	2021年9月	2021年 11月4日	負責協助本集團日常營運 及管理
龔聘吳先生	45歲	副總經理	2004年7月	2021年 9月29日	負責本集團的數字轉型、 供應鏈管理及數據驅動 營運

董 事 及 高 級 管 理 層

姓 名	年 齡	職 位	首次加入 本集團時間	獲委任為 高級管理層的 日期	角色及職責
王正超先生	40歲	副總經理	2010年3月	2026年 2月28日	負責協助本集團日常營運及管理
王向榮先生	42歲	執行董事(職工代表 董事)	2005年5月	2025年 10月24日	負責我們現場市場經營的 整體管理
孫甜女士	44歲	副總經理	2005年8月	2026年 5月11日	負責本集團的會議及展覽 業務以及日常營運
許杭先生	53歲	執行董事、董事會 秘書兼聯席公司 秘書	2007年5月	2017年 12月29日	負責本集團資料披露、企 業管治及投資者關係
趙笛芳女士	53歲	財務總監	1994年8月	2014年 5月12日	負責本集團整體財務管理

包華先生為我們的執行董事、董事會副主席兼總經理。有關其履歷詳情，請參閱本節「一董事一執行董事」。

吳剛先生，44歲，為我們的副總經理。吳先生於2025年8月加入本公司擔任黨委副書記，並自2025年9月起擔任本公司副總經理。

加入本公司前，彼於2002年9月至2025年8月期間在浙江省義烏市公安局擔任多個職位，其最後職位為黨委委員、辦公室主任及四級高級警長。

吳先生於2002年7月畢業於中國人民公安大學，主修安全防範工程。

楊立強先生，52歲，為我們的副總經理。楊先生於2020年7月加入本公司擔任黨委委員及紀委書記，並自2025年12月起擔任本公司副總經理。

加入本公司前，彼於1994年8月至1997年10月任職於義烏市勘察測繪院。彼其後於1997年10月至2017年6月在義烏市計劃生育及衛生部門擔任多個職位，其最後職位為義烏市衛生和計劃生育委員會黨委委員及副主任。自2017年6月至2020年7月，彼擔任浙江恒風集團有限公司黨委委員及副總經理。

董 事 及 高 級 管 理 層

楊先生於1994年7月在中國取得杭州大學統計學學士學位。

壽升第先生，53歲，為本公司副總經理。壽先生於2021年9月加入本公司，自此擔任黨委委員。彼自2021年11月起擔任我們的副總經理。

加入本公司前，他曾於1993年8月至2005年9月任職於義烏市中心醫院，並於2005年9月至2007年9月任職於義烏市綜合行政執法局。彼隨後於2007年9月至2021年9月任職於義烏市商務局，其最後職務為辦公室副主任及黨委委員。

壽先生於2006年7月畢業於中國對外經濟貿易大學，主修國際貿易。

龔聘昊先生，45歲，為我們的副總經理。龔先生於2004年7月加入本集團，並於2004年7月至2007年12月期間在本公司擔任多個職位，其最後職位為辦公室業務副主管。彼其後於2007年12月至2019年3月任職於義烏中國小商品城信息技術有限公司，其最後職位為總經理及集團資訊中心經理。自2019年3月至2021年8月，彼擔任義烏中國小商品城供應鏈管理有限公司總經理。彼自2021年9月起擔任本公司黨委委員及副總經理。彼自2021年11月起擔任小商品城大數據執行董事及總經理。

龔先生於2002年6月在中國取得北方交通大學國際經濟貿易學士學位，並於2004年8月在荷蘭取得格羅寧根大學經濟學碩士學位。

王正超先生，40歲，為我們的副總經理。王先生於2010年3月加入本集團，並曾任職於浙江中國小商品城集團股份有限公司。於2010年3月至2016年5月任職於浙江中國小商品城集團股份有限公司國際商貿城第三分公司，其最後職位為辦公室後勤業務主管。自2016年5月至2018年12月期間，彼任職於本公司人力資源部，最後擔任業務總監一職。自2018年12月至2019年12月，彼於本公司辦公室任職，其最後職位為文件主管。彼隨後於2019年12月至2020年10月擔任本公司創新業務部副總經理，並擔任浙江中國小商品城集團股份有限公司國際生產資料市場分公司副總經理，任期自2020年10月至2022年2月。自2022年2月至2024年10月，彼擔任本公司辦公室主任，並兼任義烏數字港科技有限公司總經理及本公司人力資源部(黨建辦公室)總經理，直至2022年12月。彼自2024年4月起擔任本公司黨委委員，於2024年10月至2026年1月擔任本公司戰略與發展改革部總經理，並自2026年2月起擔任本公司副總經理。

加入本集團前，他曾於2007年7月至2009年5月擔任智樂軟件(北京)有限公司手機遊戲開發程式員，並於2009年10月至2010年3月擔任義烏市稠城街道尚經工作片大學生村官。

董 事 及 高 級 管 理 層

王先生於2007年7月在中國取得中國礦業大學信息與計算科學學士學位，並於於2019年12月在中國取得中央財經大學產業經濟學碩士學位。

王向榮先生為我們的職工代表董事。有關其履歷詳情，請參閱本節「一董事一執行董事」。

孫甜女士，44歲，為本公司副總經理。孫女士於2005年8月首次加入本集團，於2005年8月至2005年12月擔任浙江中國小商品城集團股份有限公司國際博覽中心外聯部部長。其後，彼於2005年12月至2014年10月任職於義烏中國小商品城展覽有限公司，離職前職位為副總經理。2014年10月至2016年1月，彼擔任義烏國際小商品博覽會有限公司副總經理，並於2020年6月至2023年9月擔任義烏綜合保稅區營運管理有限公司總經理。彼自2026年4月起擔任本公司黨委委員，並自2026年5月起擔任副總經理。

孫女士於2016年1月至2019年9月擔任義烏市國際陸港集團有限公司信息分公司總經理，並於2019年9月至2020年6月擔任義烏市陸港信息技術有限公司總經理。2023年9月至2025年11月，彼擔任義烏自由貿易發展區管委會招商三局(綜保區管理局)局長。其後，彼於2025年11月至2026年4月擔任義烏自由貿易發展區管委會自由貿易試驗區綜合協調局(綜保區管理局)局長。彼自2026年4月起擔任小商品城控股的黨委委員。

孫女士於2005年9月在澳洲伊迪斯科文大學取得專業傳播(廣告)碩士學位。

許杭先生為我們的執行董事、董事會秘書兼聯席公司秘書。有關其履歷詳情，請參閱本節「一董事一執行董事」。

趙笛芳女士，53歲，為本公司首席財務官。趙女士最初於1994年8月加入本公司，先後擔任業務專員及業務經理，直到1999年12月離任。於2000年1月至2000年12月，彼擔任義烏市物業管理總公司財務經理。彼於2001年1月重新加入本公司，並先後擔任財務主管、財務副經理及財務經理，直到2014年4月。彼自2014年5月起擔任本公司首席財務官。

趙女士於1994年7月在中國取得浙江財經大學(前稱浙江財經學院)審計學士學位。

董事及高級管理層

董事及高級管理層權益

除上文所披露者外，我們的各董事及高級管理層於緊接本文件日期前三年內，概無擔任任何證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司的董事。

截至最後實際可行日期，本公司概無董事或高級管理層與本公司其他董事或高級管理人員有關聯。

聯席公司秘書

許杭先生為我們的執行董事、董事會秘書兼聯席公司秘書。有關其履歷詳情，請參閱本節「一董事一執行董事」。

王承鐸先生，為本公司聯席公司秘書之一。王先生為Vistra Services (Hong Kong) Limited公司秘書服務部高級經理，在為香港聯交所上市公司提供企業管治、公司秘書及合規工作方面擁有逾15年經驗。

彼曾擔任多家於聯交所上市公司的公司秘書或聯席公司秘書，包括聯易融科技集團（股份代號：9959）、上海康耐特光學股份有限公司（股份代號：2276）、諾誠健華醫藥有限公司（股份代號：9969）及康諾亞生物醫藥科技有限公司（股份代號：2162）。

王先生於2009年7月自諾丁漢大學取得金融、會計及管理學士學位。彼為特許秘書及特許公司治理師、香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會士，以及香港會計師公會會員。

董事會委員會

我們的董事會將某些職責委派給各個委員會。根據中國相關法律法規、企業管治守則及上市規則，本公司已成立四個董事會委員會，分別為審核委員會、提名委員會、薪酬與考核委員會及戰略與ESG委員會。

審核委員會

我們已根據上市規則第3.21條及上市規則附錄C1所載企業管治守則成立審核委員會，並制定書面職權範圍。審核委員會由三名董事組成，即黃鍾偉先生、張成洪先生及吳秀斌先生。黃鍾偉先生為審核委員會主席，持有上市規則第3.10(2)條及第3.21條所規定的適當專業資格。審核委員會的主要職責包括但不限於以下各項：

- 審閱及評估外部核數師的工作；
- 就外部核數師的委任、續聘及罷免向董事會提出建議；
- 監察本公司的內部審計工作並就此提出建議；

董 事 及 高 級 管 理 層

- 審閱本公司的財務報告並就此提出建議；
- 評估內部控制工作的有效性；
- 確保管理層、內部審計部門及相關部門與外部核數師之間的協調；
- 行使《中華人民共和國公司法》規定的監事會職權；及
- 履行董事會指派的其他職務及職責。

薪酬與考核委員會

我們已根據上市規則附錄C1所載企業管治守則成立薪酬與考核委員會，並制定書面職權範圍。薪酬與考核委員會由三名董事組成，分別為羅金明先生、黃鍾偉先生及王向榮先生。羅金明先生擔任薪酬與考核委員會主席。薪酬與考核委員會的主要職責包括（但不限於）以下各項：

- 根據董事會不時批准的本公司政策及目標，審閱及批准高級管理層的薪酬建議；
- 就本公司所有董事及高級管理層的薪酬政策及架構，以及就設立正規且透明的程序制定薪酬政策，包括但不限於表現評估標準、程序及評估系統，向董事會提出建議；
- 進行對全體董事及高級管理層年度履職情況的評估；
- 監察應付全體董事及高級管理層的薪酬；
- 審閱及／或批准有關上市規則第17章下的股份計劃事宜；及
- 履行董事會指派的其他職務及職責。

提名委員會

我們已根據上市規則附錄C1所載企業管治守則成立提名委員會，並制定書面職權範圍。提名委員會由三名董事組成，分別為張成洪先生、羅金明先生及劉曉婧女士。張成洪先生擔任提名委員會主席。提名委員會的主要職責包括（但不限於）以下各項：

- 參考本公司的業務活動、資產規模及股權架構，檢討董事會及高級管理層的組成及人數，並向董事會提出建議；
- 物色具備合適資格成為本公司董事會及高級管理層成員的人士，並就董事及高級管理層職位的人選向董事會提出建議；

董事及高級管理層

- 審閱董事會的架構及多元化，並甄選獲提名為董事的人士；
- 評估董事會委任的其他高級管理層，並就其遴選提出建議；及
- 履行董事會指派的其他職務及職責。

戰略及ESG委員會

我們已根據上市規則的規定成立戰略及ESG委員會，並制定書面職權範圍。戰略及ESG委員會由兩名執行董事（即陳德占先生及包華先生）及一名獨立非執行董事（即張成洪先生）組成。戰略及ESG委員會主席為陳德占先生。戰略及ESG委員會的主要職責包括（但不限於）以下各項：

- 就本公司的長期戰略發展計劃進行研究並提出建議；
- 就須經董事會批准之重大資本運作及資產營運項目以及其他影響本公司發展之重大事項進行研究並提出建議；
- 就可持續發展及ESG相關政策進行研究並提出建議；及
- 進行研究、修訂及審閱本公司的戰略管理政策及ESG政策，並向董事會提出建議；及
- 履行董事會指派的其他職責與任務。

董事及高級管理層薪酬

我們向執行董事及高級管理層成員（其亦為本公司僱員）提供以費用、薪金、工資及獎金、退休福利、住房公積金及其他福利，以及以股份為基礎的付款費用形式發放的酬金。本公司獨立非執行董事的薪酬乃參考其各自的職位及職責（包括擔任董事會委員會成員或主席）而釐定。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，已付或應付董事的薪酬總額分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣3.2百萬元。

根據現行安排，我們估計截至2026年12月31日止年度應計予本公司董事的稅前薪酬總額（包括估計股份酬金）約為人民幣5百萬元。董事於2026年的實際薪酬可能與預期薪酬不同。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，五名最高薪酬人士的酬金總額分別約為人民幣7.1百萬元、人民幣7.9百萬元及人民幣7.3百萬元。

董事及高級管理層

於往績記錄期間，本集團並無向董事或任何五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為其加入或於其加入本集團時的獎勵。於往績記錄期間，概無董事、前任董事或五名最高薪酬人士就其失去本集團任何成員公司的董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的任何其他職位而獲付或應收任何補償。於往績記錄期間，概無董事放棄任何酬金。除上文所披露者外，於往績記錄期間，本公司或其任何附屬公司概無向本公司董事或五名最高薪酬人士支付或應付任何其他款項。

我們的董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的薪酬及薪酬待遇，並將於[編纂]後接獲薪酬與考核委員會的建議，而薪酬委員會將考慮可資比較公司支付的薪金、董事及高級管理層的時間投入及職責以及本集團的表現。

企業管治

本公司致力於達致高水平的企業管治，以保障股東的權益。為此，本公司於[編纂]後將遵守或擬遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則項下的企業管治規定。

董事會多元化政策

為提升董事會的成效及維持高水平的企業管治，我們已採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），當中載列達致及維持董事會成員多元化的目標及方針。根據董事會多元化政策，我們在甄選董事會候選人時，會透過考慮多項因素（包括但不限於性別、技能、年齡、專業經驗、知識、文化背景、教育背景、種族及服務年期）致力達致董事會成員多元化。委任的最終決定將以候選人的長處及其可為董事會作出的貢獻為依據。

我們的董事會目前由一名女性董事及九名男性董事組成。除與本集團營運及業務相關的行業經驗外，本公司董事亦具備均衡的知識及技能組合，包括整體管理及戰略發展、品質保證與控制、財務與會計以及企業管治。彼等取得多個專業的學位，包括法律、公共安全管理、會計、應用化學、數學、電腦軟件及工程。此等多元化的學術背景使董事會能夠從多個角度應對挑戰及機遇，從而促進創新解決方案及全面戰略的形成。我們有四名具備不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員人數三分之一。此外，本公司董事會在年齡及性別方面均具備多元化代表。經考慮我們現有的業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會的組成符合我們的董事會多元化政策。

我們的提名委員會負責審閱董事會的架構及多元化，並甄選獲提名為董事的人士。[編纂]後，提名委員會將不時監督及評估董事會多元化政策的實施情況，以確保其持續有效，並於必要時進行任何必要修訂及向董事會建議任何有關修訂，以供審議及批

董事及高級管理層

准。提名委員會亦將於年度報告中總結董事會多元化政策，包括為實施董事會多元化政策設定的任何可衡量目標及實現該等目標的進展情況。

董事確認

上市規則第8.10條

我們每名董事（獨立非執行董事除外）確認，截至最後實際可行日期，彼並無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭且須根據上市規則第8.10條予以披露的業務中擁有任何權益。

上市規則第3.09D條

本公司各董事確認，彼(i)已於2026年4月及5月取得上市規則第3.09D條所提述的法律意見；及(ii)明白上市規則下適用於其作為[編纂]發行人董事的規定，以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資料可能產生的後果。

上市規則第3.13條

各獨立非執行董事已確認(i)就上市規則第3.13(1)至(8)條所述各項因素而言，其具備獨立性；(ii)截至最後實際可行日期，其過往或現時概無於本公司或其附屬公司業務中擁有任何財務或其他權益，或與本公司任何核心關連人士（定義見上市規則）有任何關連；及(iii)於其獲委任時，概無其他可能影響其獨立性的因素。

上市規則第13.51條

經董事作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，截至最後實際可行日期，概無有關委任本公司董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條(h)至(v)段予以披露，亦無有關任何董事的任何其他事宜須提請股東垂注。

於2018年12月及2019年1月，本公司及若干負責人員（包括本公司首席財務官趙笛芳女士）分別收到上海證券交易所的公開譴責及中國證監會浙江監管局的警示函，內容有關本公司未有就浙江義烏中國小商品城貿易有限責任公司（「小商品城貿易」，當時為本公司附屬公司，現為本公司聯營公司）產生的若干逾期信用證及時履行信息披露義務及準確披露內部控制評價。該事件源於小商品城貿易的若干管理層（包括其總經理及主席）所實施的未經授權及欺詐行為，彼等在我們集團不知情或未經批准的情況下，以小商品城貿易的名義申請信用證供個人使用。於2017年知悉該事件後，我們嚴肅處理此事，向相關公安機關報案，並主動採取跟進行動。相關人士隨後於2021年1月被定罪。截至2017年12月，相關信用證的總金額約為人民幣204.0百萬元，其中逾期總額約為人民幣109.6百萬元。該債權人於2018年3月對小商品城貿易及本公司提起訴訟，要求償還逾期款項。於2023年11月，本公司獲得法院最終判決勝訴，且被裁定毋須對相關信用證

董事及高級管理層

承擔責任。有關進一步詳情，請參閱「財務資料 — 經營業績的主要組成部分說明 — 其他收益淨額」。除當時兼任本公司董事會秘書及董事並於2017年12月辭任的小商品城貿易當時主席外，概無本公司現任或前任董事或高級管理層涉及該事件。

我們認為，上述事件並不影響趙笛芳女士擔任本公司首席財務官的合適性，乃經考慮(i)該事件是由於被定罪個人的個人不當行為而導致的孤立事件，並非由於趙女士的欺詐或個人不誠實行為所致，相關監管決定亦未對其任職資格產生質疑；(ii)警示函及公開譴責是相關證券監管機構施加的監管措施，而非行政處罰；(iii)趙女士並未因上述事件而被取消擔任本公司首席財務官的資格；及(iv)該事件最終並未對本集團的業務營運或財務表現造成任何重大不利影響。此外，我們已就此加強內部控制措施，包括但不限於旨在防止欺詐及加強本集團內部融資控制的措施，該等措施已由本公司獨立內部控制顧問審閱，且並無進一步建議。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任邁時資本有限公司為本公司合規顧問(「合規顧問」)。合規顧問將就遵守上市規則及其他適用的法律、規則、守則及指引向我們提供指導及建議。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將在若干情況下向本公司提出建議，其中包括：

- (a) 在刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 在擬進行可能構成須予公佈的交易或關連交易的交易(包括股份發行及股份購回)時；
- (c) 當我們擬將[編纂][編纂]用於與本文件所詳述者不同的用途時，或當我們的業務活動、發展或業績偏離本文件所載任何預測、估計或其他資料時；及
- (d) 當香港聯交所根據上市規則第13.10條就本公司[編纂][編纂]量的異常變動或任何其他事宜向本公司作出查詢時。

根據上市規則第3A.24條，合規顧問將及時向本公司通報香港聯交所公佈的上市規則任何修訂或補充。合規顧問亦會將適用於我們的任何新訂或經修訂香港法律、法規或守則通知本公司，並就上市規則以及適用法律法規的持續規定向我們提供建議。

本公司合規顧問的委任期將自[編纂]起，預期至本公司就其於[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條當日屆滿。

與我們控股股東的關係

我們的控股股東

截至最後實際可行日期，小商品城控股直接控制本公司已發行股本總額約56.37%。小商品城控股為市場發展集團的全資附屬公司。據此，小商品城控股及市場發展集團為我們的控股股東。

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，控股股東將繼續控制本公司已發行股本總額的[編纂]%以上，並於[編纂]後繼續為我們的控股股東。有關詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構—公司架構」。

我們的控股股東於其他業務的權益

除本集團之業務外，市場發展集團連同其附屬公司(包括小商品城控股)主要從事投資控股、農貿市場、傢具市場及其他專業市場的開發及營運、物業管理及住宅開發。

控股股東各自確認，截至最後實際可行日期，除本公司業務外，其概無於現時或可能直接或間接與我們的業務構成競爭的其他業務中擁有任何須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

不競爭承諾

自我們的A股上市起，小商品城控股(「**承諾股東**」)已向本公司提供一項不競爭承諾(「**不競爭承諾**」)，以避免潛在競爭，據此，其已承諾(其中包括)：

- (1) 截至不競爭承諾日期，承諾股東及其控制的企業(不包括本集團)，無論在中國境內或境外，均不以任何方式直接或間接從事任何構成或可能構成直接或間接與本公司主營業務競爭的業務或活動；
- (2) 於承諾股東仍為本公司控股股東期間，承諾股東及其控制的企業(不包括本集團)將不會投資或新設任何與本公司主營業務構成同業競爭關係的其他企業，亦不會以任何形式直接或間接從事或支持任何與本公司目前或今後從事的主營業務構成競爭關係的業務或活動；
- (3) 倘日後承諾股東及其控制的企業(不包括本集團)獲得的任何業務機會與本公司主營業務發生同業競爭或可能發生同業競爭，則承諾股東應立即通知本公司，並盡力促使該業務機會按不遜於提供予承諾股東及其控制的企業(不包括本集團)的條款優先提供予本公司，以避免與本公司形成實際或潛在同業競爭，並確保本公司及其他股東的合法權益不受損害；及

與我們控股股東的關係

- (4) 承諾股東已承諾，倘違反上述任何承諾，其將立即採取必要措施予以糾正補救，且須就因其未履行上述承諾而造成的任何直接及間接經濟損失、索賠責任及額外費用支出向本公司作出賠償。

獨立於我們的控股股東

經考慮下文因素後，我們的董事認為，我們於[編纂]後能夠獨立於我們的控股股東及其緊密聯繫人開展業務。

管理獨立性

董事會由10名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。除我們的兩名執行董事（即陳德占先生及包華先生）外，我們的其他董事均未於控股股東中擔任任何董事或管理職務。

管理層姓名	於本公司擔任的職務	於控股股東擔任的職務
陳德占先生	董事長	小商品城控股董事長、經理
包華先生	副董事長、總經理	小商品城控股董事

我們的董事認為我們有能力保持管理獨立性，原因如下：

- (a) 陳德占先生及包華先生各自於小商品城控股任職，此乃考慮到彼等在本集團整體營運監督中的管理角色，以及本公司將繼續為小商品城控股的主要附屬公司。此外，包華先生並不參與小商品城控股的日常業務管理，亦不對小商品城控股的業務行使任何管理或控制權。
- (b) 除陳德占先生及包華先生外，我們的董事或高級管理團隊成員概無在控股股東或其緊密聯繫人中擔任任何董事或管理職務。我們的董事會組成均衡，大部分為非執行董事（包括獨立非執行董事）。
- (c) 小商品城控股的業務並無與我們的核心業務競爭，且已訂有充足的企業管治措施管理現有及潛在利益衝突。因此，陳德占先生及包華先生擔任的雙重職務將不會影響我們的董事履行對本公司的授信責任時所需的整體公正性；
- (d) 我們的日常管理及營運由我們的高級管理團隊獨立進行，彼等均於本公司從事的行業擁有豐富經驗，故能作出符合本公司最佳利益的業務決策。有關我們高

與我們控股股東的關係

級管理團隊的行業經驗詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節；

- (e) 各董事瞭解其作為董事的授信責任，該等責任要求（其中包括）其為本公司的裨益及利益而行事，且不容許其董事職責與其個人利益之間出現任何衝突；
- (f) 倘本公司與董事及／或其聯繫人之間訂立的任何交易可能產生利益衝突，彼應放棄投票，且不得就投票計入法定人數。故此，概無董事能夠影響我們的董事會對其擁有或可能擁有利益的事宜作出的決定；及
- (g) 我們有四名獨立非執行董事，且本公司若干事項（包括持續關連交易）須始終提請獨立非執行董事審閱。我們已採取一系列企業管治措施以管理本公司與我們的控股股東之間的利益衝突（如有），從而為我們的獨立管理提供支持。有關詳情，請參閱「一企業管治」。

基於上文所述，我們的董事認為，我們的董事會整體連同我們的高級管理層能夠於[編纂]後獨立於我們的控股股東及其緊密聯繫人履行本公司的管理職責。

營運獨立性

我們在業務營運及發展、人員配備、行政、財務、內部審計、IT、銷售及營銷、採購或公司秘書職能方面並不依賴控股股東及其緊密聯繫人。我們自身擁有專責上述各領域的部門，該等部門一直並預計將繼續獨立於我們的控股股東及其緊密聯繫人運作。此外，我們自身配有負責營運及管理人力資源的僱員。所有基本行政職能均由本集團獨立執行，且並無獲得我們的控股股東及其緊密聯繫人的支持。

我們可獨立聯繫供應商及客戶。我們擁有開展及經營主營業務所需的所有重要許可證、證書、設施及知識產權，並在資金及僱員方面具有足夠的獨立經營能力。

我們已與我們的控股股東及／或彼等各自的聯繫人訂立若干持續關連交易，其詳情載於本文件「關連交易」一節。所有有關交易均將按公平基準及以一般商業條款並於本集團日常業務過程中進行。該等交易過去及預期未來不會對本集團構成重大影響。因此，我們的董事認為，該等持續關連交易整體而言並不影響我們的營運獨立性。

基於上述情況，我們的董事認為，我們能夠獨立於我們的控股股東及其緊密聯繫人運作。

與我們控股股東的關係

財務獨立性

我們擁有獨立的財務系統，並根據本公司自身業務需要制定財務決策。我們擁有自身的內部控制及會計系統，以及獨立的財務部門以履行財資職能，並擁有獨立的第三方融資渠道。我們能夠向第三方取得融資，而無須依賴我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

截至最後實際可行日期，我們並無任何由我們的控股股東或其各自聯繫人提供或授予其的未償還貸款或擔保，亦無任何應收或應付我們的控股股東或其各自聯繫人的非貿易款項結餘。

基於上文所述，我們的董事認為我們於[編纂]後能夠獨立於我們的控股股東開展業務，且不會過度依賴我們的控股股東。

企業管治

本公司將遵守上市規則附錄C1所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」），當中載列良好企業管治的原則。

我們的董事確認良好企業管治對保障我們股東權益的重要性。我們將採納以下措施以保障良好的企業管治標準並避免本公司與我們的控股股東之間出現潛在利益衝突：

- (a) 倘就任何董事或其聯繫人於其中擁有重大權益的事項召開董事會會議，則該等董事應在有關決議案中放棄投票，且不得計入投票的法定人數；
- (b) 倘計劃召開股東會以審議我們的控股股東或彼等各自任何聯繫人於其中擁有重大權益的建議交易，我們的控股股東或其各自聯繫人將不得就決議案投票且不得計入投票的法定人數；
- (c) 作為我們籌備[編纂]的一部分，我們已修訂將於[編纂]時生效的組織章程細則，以符合上市規則。特別是，我們的組織章程細則規定，如董事或其任何聯繫人於任何合約、交易或安排中擁有重大利益，該董事須就批准該合約、交易或安排的任何決議案放棄投票，該董事亦不得計入出席董事會會議的法定人數；
- (d) 本公司已設立內部控制機制，以識別關連交易。於[編纂]後，倘本公司與我們的控股股東或彼等各自任何聯繫人訂立關連交易，本公司將遵守適用的上市規則；
- (e) 我們承諾，我們的董事會應包括平衡組成的執行董事及非執行董事（包括獨立非執行董事）。我們已委任四名獨立非執行董事，我們認為我們的獨立非執行董事(i)具備足夠經驗；(ii)並無任何可能任何重大方面妨礙其行使獨立判斷

與我們控股股東的關係

的業務或其他關係；及(iii)能夠提供公正的外部意見，以保障我們股東的整體利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱「董事及高級管理層」；

- (f) 倘我們的董事合理要求獨立專業人士(如財務顧問)提供意見，則委任相關獨立專業人士的費用由本公司承擔；及
- (g) 我們已委聘邁時資本有限公司為我們的合規顧問，以就遵守上市規則(包括有關企業管治的各項規定)向我們提供意見及指引。

基於上文所述，我們的董事信納已採取充足的企業管治措施，可管理於[編纂]後本公司與我們的控股股東之間可能產生的利益衝突及保障少數股東的利益。

主 要 股 東

就董事所知，緊隨[編纂]完成後，且不計及因行使[編纂]而可能發行的任何H股，並假設概無根據我們的受限制股份激勵計劃發行新股份，且於最後實際可行日期至[編纂]期間本公司已發行股本概無其他變動，以下人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向我們及聯交所披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接擁有於本公司股東會上有權在任何情況下投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東	權益性質	股份數目及描述 ⁽¹⁾	緊隨[編纂]後 於A股的持股 概約百分比(%)	緊隨[編纂]後 佔本公司已 發行股本總額的 概約百分比(%)
小商品城控股 ⁽²⁾	實益擁有人	3,091,064,692股 A股	56.37	[編纂]
市場發展集團 ⁽²⁾	受控制法團的 權益	3,091,064,692股 A股	56.37	[編纂]
義烏國有資本 ⁽³⁾	受控制法團的 權益	3,133,305,086股 A股	57.14	[編纂]

附註：

- (1) 所有權益均為好倉。
- (2) 截至最後實際可行日期，市場發展集團持有小商品城控股100%的股權。據此，市場發展集團被視為於小商品城控股持有的股份中擁有權益。
- (3) 截至最後實際可行日期，義烏國有資本分別持有市場發展集團88.57%的股權及義烏市城市投資建設集團有限公司(「義烏市城投集團」)83.10%的股權。據此，被視為於市場發展集團(透過小商品城控股)及義烏市城投集團持有的股份中擁有權益。

除本文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士將緊隨[編纂](及根據[編纂]提呈[編纂]任何額外H股)後，且假設自最後實際可行日期起至[編纂]止，本公司已發行股本並無其他變動，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利於任何情況下在本公司股東會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

股 本

我們的股本

本節呈列有關我們於[編纂]前及[編纂]完成後的股本的若干資料。

緊接[編纂]前

截至最後實際可行日期，本公司的股本總額為人民幣5,483,559,226元，由5,483,559,226股每股面值人民幣1.00元的A股組成。

[編纂]完成後

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使，且本公司已發行股本於最後實際可行日期至[編纂]期間並無其他變動），本公司股本將如下：

股份說明	股份數目	佔總股本 概約百分比(%)
已發行A股	5,483,559,226	[編纂]
根據[編纂]將予發行的H股	[編纂]	[編纂]
合計	[編纂]	100.00

緊隨[編纂]完成後（假設[編纂]獲悉數行使，且本公司已發行股本於最後實際可行日期至[編纂]期間並無其他變動），本公司股本將如下：

股份說明	股份數目	佔總股本 概約百分比(%)
已發行A股	5,483,559,226	[編纂]
根據[編纂]將予發行的H股	[編纂]	[編纂]
合計	[編纂]	100.00

我們的股份

於[編纂]完成後，本公司的已發行H股及A股均為我們股本中的普通股，並被視為同一類別股份。滬港通已建立中國內地與香港之間的股票市場交易互聯互通機制。我們的A股可由中國內地投資者、合格境外機構投資者或合格境外戰略投資者認購及買賣，且必須以人民幣買賣。由於我們的A股為滬港通下北向交易的合資格證券，故香港及其他海外投資者亦可根據滬港通的規則及限額認購及買賣該等股份。我們的H股可由香港及其他海外[編纂]以及合資格境內機構[編纂][編纂]或[編纂]。倘我們的H股為南向通的[編纂]，則中國內地[編纂]亦可根據滬港通或深港通的規則及限額[編纂]及[編纂]該等股份。

股 本

所有H股股息將由我們以港元派付，而所有A股股息將由我們以人民幣派付。除現金外，股息亦可以股份的形式派發。本公司H股持有人將以H股的形式收取股份股息，而本公司A股持有人將以A股的形式收取股份股息。

將A股轉換為H股於聯交所[編纂]及[編纂]

A股及H股一般不可互換或替代，且[編纂]後，本公司A股及H股的市場價或會不同。

根據中國證監會公佈並實施的《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》（「《全流通指引》」），H股公司的境內未上市股份（包括境外[編纂]前境內股東持有的境內未上市股份、境外[編纂]後在中國境內增發的未上市股份以及外資股東持有的未上市股份）經向中國證監會申請並獲其批准後，可在香港聯交所[編纂]及[編纂]。《全流通指引》僅適用於單獨在香港聯交所[編纂]的境內公司，不適用於在中國及香港聯交所兩地[編纂]的公司。截至最後實際可行日期，中國證監會並無相關規則或指引規定A股持有人可將其持有的A股轉換為H股於香港聯交所[編纂]及[編纂]。

就[編纂]取得A股股東的批准

本公司發行H股並尋求H股於香港聯交所[編纂]須取得A股股東的批准。我們已於2026年4月29日舉行的本公司股東會上取得有關批准，惟須受（其中包括）下列主要條款規限：

(1) [編纂]規模

擬初步提呈[編纂]的H股數目不得超過經根據[編纂]將予發行的H股擴大後的已發行股份總數（行使[編纂]前）的[編纂]。因行使[編纂]而將予發行的H股數目不得超過根據[編纂]初步提呈[編纂]的H股總數的[編纂]。

(2) [編纂]方法

[編纂]方法須為在香港進行[編纂]以供[編纂]以及向機構及專業[編纂]進行[編纂]。

(3) 目標[編纂]

H股將發行予專業機構、機構[編纂]、機構個人[編纂]及[編纂]。

股 本

(4) [編纂]基準

H股的[編纂]將(其中包括)經周詳考慮本公司現有股東的利益、[編纂]的接納程度及發行風險，並根據國內外資本市場狀況，參考國內外市場可資比較公司的估值水平，按照國際慣例透過需求統計及建檔程序釐定。

(5) 有效期

H股發行及H股在香港聯交所[編纂]須於2026年4月29日舉行的股東會日期起計24個月內完成。

除[編纂]外，本公司並無有關股份的其他獲批准[編纂]計劃。

須召開股東會之情況

根據中國公司法及組織章程細則的條款，本公司可不時藉股東特別決議案(其中包括)增加或減少其股本或回購股份。有關詳情請參閱本文件「附錄六一組織章程細則概要」。

財 務 資 料

閣下應將以下討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載的綜合財務報表及相關隨附註釋一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製。

以下討論及分析載有反映我們目前對未來事件及財務表現的若干前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們憑藉經驗及對過往趨勢、現況及預期未來發展的見解以及我們認為於有關情況下屬合適的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展情況是否會符合我們的預期及預測，則取決於諸多風險及不確定因素，而其中許多並非我們所能控制或預見。於評估我們的業務時，閣下應審慎考慮本文件提供的所有資料，包括「風險因素」及「業務」各節以及本文件的其他部分。進一步詳情請參閱「前瞻性陳述」。

概 覽

根據灼識諮詢的資料，按2025年商戶數目計，我們是以全球最大的小商品批發市場—義烏中國小商品城的營運為核心的國際貿易綜合服務商。憑藉義烏數十年發展所形成的廣泛實體貿易基礎設施及全球商戶網絡，我們已建立一個整合的業務生態系統，為全球商戶及買家提供便利的小商品交易展示、貿易及履約服務。

於往績記錄期間，我們經歷強勁增長。我們的收入由2023年的人民幣11,280.8百萬元增加37.2%至2024年的人民幣15,474.9百萬元，並進一步增加27.4%至2025年的人民幣19,707.4百萬元。我們的毛利由2023年的人民幣2,975.0百萬元增加62.4%至2024年的人民幣4,830.3百萬元，並進一步增加28.1%至2025年的人民幣6,189.2百萬元。我們的淨利潤由2023年的人民幣2,681.4百萬元增加14.8%至2024年的人民幣3,078.2百萬元，並進一步增加37.0%至2025年的人民幣4,215.7百萬元。

編 製 基 準

本集團的歷史財務資料根據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編製。歷史財務資料乃按歷史成本法擬備，並根據按公允價值計入損益的金融資產及負債以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」）的金融資產的重估進行修訂。

編製符合國際財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的範疇，或對歷史財務資料而言屬重大的假設及估計範疇，於本文件附錄一會計師報告附註4披露。

本集團已於整個呈報年度貫徹採納於往績記錄期間生效的新準則、現行準則的修訂及詮釋，惟相關準則禁止追溯應用則另作別論。

財務資料

除本歷史財務資料其他部分所披露的該等重大會計政策資料外，其他會計政策資料概要載於本文件附錄一會計師報告附註48。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績過去受到及預期將會繼續受到各種因素的重大影響，包括以下因素：

一般因素

我們的經營業績及財務狀況受影響我們經營所在行業的一般因素影響，包括：

- 我們經營所處行業的增長及競爭格局；
- 影響該行業的相關法律、法規及政府政策；
- 全球的整體經濟增長及人均可支配收入水平；
- 不可抗力事件、大流行病、戰爭行為、社會及經濟動盪以及自然災害。

任何該等整體行業狀況的不利變動均可能對我們產品及服務的需求及／或我們提供產品及服務的方式造成重大不利影響，並因此對我們的經營業績造成重大不利影響。

我們持續優化產品組合及服務的能力

我們的經營業績受我們各業務線（包括市場經營、貿易服務、商品銷售、配套服務、配套設施開發及銷售等）不斷改進及完善產品及服務組合的能力所影響，以滿足不斷演變的採購及消費需求，並推廣義烏中國小商品城生態系統的交易活動。

市場經營代表我們的基礎業務，亦是我們生態系統的實體基礎設施。我們於2023年、2024年及2025年分別從市場經營中產生人民幣3,035.1百萬元、人民幣4,529.5百萬元及人民幣5,255.1百萬元，分別佔同年我們收入總額的26.9%、29.3%及26.7%。我們的市場經營收入主要產生自(i)攤位使用費；及(ii)准入費，因此直接受攤位出租率及商戶參與度所影響。於往績記錄期間，我們成熟的交易市場維持高出租率。例如，國際商貿城一至五區於2023年、2024年及2025年的商位入駐率分別錄得98.1%、98.7%及99.1%，而篁園市場於同年的商位入駐率則分別錄得96.9%、97.0%及96.9%。

同時，新推出的市場模式達到預期利用率水平的速度亦會影響我們的業績。全球數貿中心於2025年10月投入營運，截至2025年12月31日錄得商位入駐率為72.8%。與早期區域相比，全球數貿中心專注於增長較快及新興的消費領域，並將實體市場功能與數字貿易基礎設施相結合。我們招攬目標行業商戶、構建產品類別集群及吸引買家流量的能力，將影響全球數貿中心達到預期利用率水平及對我們經營業績作出貢獻的進度。

財務資料

商品銷售於往績記錄期間為我們的最大收入貢獻來源。我們於2023年、2024年及2025年分別從商品銷售中產生人民幣6,791.6百萬元、人民幣9,257.2百萬元及人民幣9,984.0百萬元，分別佔同年收入總額的60.2%、59.8%及50.7%。我們的商品銷售業務依託於義烏中國小商品城內廣泛的商戶生態系統及產品供應，並主要透過我們的進出口貿易活動開展。於該等活動中，我們從海外供應商採購產品以進行進口貿易，並從國內製造商及市場商戶採購產品以進行出口貿易。我們在商品銷售方面的表現取決於我們維持穩定採購渠道、有效管理商品成本及存貨，以及就多元化產品系列執行跨境貿易交易的能力。貿易量、產品組合、市場定價及客戶需求的變動，以及我們管理存貨周轉及避免過時的能力，均可能影響我們於此業務線的收入及毛利率。

此外，我們其他業務線（包括貿易服務、配套服務、配套設施開發及銷售等）的相對貢獻，亦會影響我們收入的整體組成及軌跡。雖然貿易服務及配套服務等通常提供由我們的交易市場生態系統支持的經常性業務線，但來自配套設施開發及銷售的收入則視乎特定項目而定，並受項目竣工及交付時間的影響。例如，我們於2025年從配套設施開發及銷售中產生人民幣1,950.3百萬元，主要源於全球數貿中心內的辦公樓及商業單位的銷售，該項目已於2025年10月開始營運。因此，來自配套設施開發及銷售的收入可能不時波動，而我們各項業務線的組合及規模變動亦可能影響我們的整體收入軌跡及盈利能力。

我們透過綜合貿易服務及數字化滿足客戶需求的能力

我們的經營業績受以下因素影響：我們能否透過提供支持交易過程關鍵階段（包括線上展示及撮合、履約、物流協調及交易結算）的綜合服務以滿足客戶需求，以及能否持續提供滿足商戶及買家在我們生態系統中不斷演變的需求之產品及服務。

我們透過我們的 *Chinagoods* 提供數字貿易服務、物流及倉儲服務，以及跨境支付及供應鏈金融等金融服務商戶及買家採用該等服務的程度，會影響我們的服務收入並支持我們整個生態系統的交易活動。截至2025年12月31日，*Chinagoods* 擁有約5.6百萬名註冊買家，並上架約17.0百萬個SKU。該等經營指標反映我們服務能力的廣度及其與從事跨境貿易的商戶及買家的相關性，並直接影響我們貿易服務分部的規模及盈利能力。透過整合數字貿易撮合、履約基礎設施及結算能力，我們能夠為商戶及買家提供現場交易以外的支持，提高交易透明度及執行效率，並增強我們生態系統的整體連接性。

財務資料

我們有效管理供應鏈及提升營運效率的能力

我們認為，我們的經營業績在一定程度上取決於我們繼續有效管理供應鏈的能力。我們成本結構的大部分與商品銷售業務的商品成本相關。於2023年、2024年及2025年，我們的商品成本分別為人民幣6,757.6百萬元、人民幣9,189.2百萬元及人民幣9,912.3百萬元，佔同年我們收入總額的59.9%、59.4%及50.3%。我們維持穩定採購渠道、以具競爭力的價格採購商品及管理存貨周轉的能力，對我們的成本控制、盈利能力及現金流量至關重要。

我們致力於將業務營運數字化，以提升營運效率。於2023年、2024年及2025年，我們的一般及行政開支分別佔我們收入總額的6.3%、5.2%及4.8%。我們的數字系統及工具使我們能夠監控從採購到銷售及履約的供需動態，從而讓我們能夠分析客戶需求模式，並與供應商及其他對手方協調，以及時調整採購及存貨規劃。我們亦依賴系統驅動的工作流程以標準化關鍵營運步驟並加強實時流程可見性，此舉有助於減少因人為錯誤導致的執行偏差，並提高營運準確性及吞吐量。此外，我們的數字化物流及倉庫管理能力使我們能夠嚴密管理及控制倉儲、儲存、分揀、集運及出庫交付流程。

我們管理毛利及毛利率的能力

我們的經營業績受我們管理毛利及毛利率的能力影響，而毛利及毛利率主要由以下因素驅動：(i)具有不同利潤水平的業務線組合；(ii)我們以服務為主的業務（尤其是市場經營及貿易服務）的營運效率及可擴展性；及(iii)我們在商品銷售業務中控制商品成本以及管理存貨周轉的能力。

於往績記錄期間，我們的整體毛利由2023年的人民幣2,975.0百萬元增加至2024年的人民幣4,830.3百萬元及2025年的人民幣6,189.2百萬元，而我們的整體毛利率由2023年的26.4%增加至2024年的31.2%及2025年的31.4%。鑒於我們各業務線的毛利率狀況有所不同，業務線貢獻的變動可能對我們的綜合毛利及毛利率產生重大影響。例如，市場經營及貿易服務的毛利率通常高於商品銷售。市場經營於2023年、2024年及2025年的毛利率分別為75.5%、84.9%及82.9%，而貿易服務於同年的毛利率則分別為67.1%、90.6%及85.6%。相比之下，商品銷售於2023年、2024年及2025年的毛利率分別錄得0.5%、0.7%及0.7%。我們致力於通過在生態系統內擴大利潤率較高的服務項目，並提高商家及買家對服務的採用率，同時維持商品銷售業務的競爭力，以管理我們的整體利潤率狀況，促進跨境貿易。

在我們的市場經營業務中，維持高攤位出租率及穩定的租賃收入可支撐利潤率穩定，而標準化的市場管理以及嚴謹的營運及維護成本則可支撐經營槓桿。在我們的貿易服務業務中，*Chinagoods*、倉儲及物流服務和義支付採用率有所提升，支撐利潤率的擴張。

財 務 資 料

鑒於商品銷售利潤率相對較低的性質，此業務線的毛利對市場定價、採購定價、產品組合、渠道組合及存貨周轉率較為敏感。我們透過集中採購及產品篩選、以訂單為導向的產品組合調整，以及跨線上及線下渠道的存貨規劃來管理該等因素，以管理營運資金風險敞口並降低執行風險。我們亦加強進出口貿易活動中的端到端執行，包括供應商協調及履約安排，以減少可避免的成本流失並提高交易效率。

此外，毛利及毛利率可能受配套設施開發及銷售的時間點及利潤率狀況影響，而該等因素視乎個別項目而定，並可能隨項目竣工及交付時間表而按期間波動。因此，我們管理業務線組合及成本結構的能力對我們經營業績的穩定性及增長至關重要。

重要會計政策、判斷及估計

若干會計政策對編製我們的財務報表而言尤為重要。部分該等政策需要就會計項目作出主觀假設、估計及複雜判斷，這可能導致實際結果與該等估計有所出入。該等估計及假設會根據最新可用資料、我們的歷史經驗及其他相關因素定期進行檢討。我們的管理層已與董事會討論該等估計的制定、選擇及披露。由於我們的財務報告流程依賴估計及假設，實際結果在不同情況下可能有所不同。在審閱我們的財務報表時，應考慮我們選用的主要會計政策、應用該等政策時涉及的判斷及不確定因素，以及所呈報業績對條件及假設發生變化的敏感度。載於本文件附錄一會計師報告附註4之重大會計政策資料及估計（包括與收入及其他收入、業務合併及商譽、物業、廠房及設備、租賃資產、投資物業及所得稅有關者），被視為對編製我們的財務報表至關重要，且涉及最重大的估計及判斷。

財 務 資 料

綜合損益表

下表載列所示年度我們的綜合損益表概要：

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

財 務 資 料

經營業績的主要組成部分說明

收入

於往績記錄期間，我們從(i)市場經營；(ii)貿易服務；(iii)商品銷售；(iv)配套服務；(v)配套設施開發及銷售；及(vi)其他中產生收入。

按業務線劃分的收入

下表載列我們於所示年度按業務線劃分的收入明細(按金額及佔收入總額的百分比計)：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2024年		2025年	
	人民幣	%	人民幣	%	人民幣	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
市場經營	3,035,052	26.9	4,529,522	29.3	5,255,112	26.7
貿易服務	469,501	4.2	547,302	3.5	1,305,019	6.6
商品銷售	6,791,567	60.2	9,257,235	59.8	9,984,021	50.7
配套服務	466,621	4.1	448,389	2.9	543,029	2.8
配套設施開發及銷售	39,296	0.3	2,752	0.0	1,950,258	9.9
其他 ⁽¹⁾	478,742	4.3	689,684	4.5	669,997	3.3
合計	11,280,779	100.0	15,474,884	100.0	19,707,436	100.0

附註：

(1) 其他主要包括來自投資物業的租金收入。

按地理區域劃分的收入

下表載列我們於所示年度按地理區域劃分的收入明細(按金額及佔收入總額的百分比計)：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2024年		2025年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
中國內地	10,959,186	97.1	14,938,928	96.5	18,960,780	96.2
海外市場 ⁽¹⁾	321,593	2.9	535,956	3.5	746,656	3.8
合計	11,280,779	100.0	15,474,884	100.0	19,707,436	100.0

附註：

(1) 海外市場主要包括歐洲及香港。

財務資料

收入成本

於往績記錄期間，我們的收入成本主要由(i)商品成本；(ii)折舊及攤銷；及(iii)物業管理費組成。

下表載列我們於所示年度按性質劃分的收入成本明細（以絕對金額及佔我們總收入成本的百分比列示）：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2024年		2025年	
	金額	%	金額	%	金額	%
(人民幣千元，百分比除外)						
商品成本	6,757,562	81.4	9,189,222	86.3	9,912,299	73.3
折舊及攤銷	746,425	9.0	741,815	7.0	890,738	6.6
物業管理費	270,994	3.3	269,889	2.5	332,388	2.5
已售配套設施的成本	36,705	0.4	3,692	0.0	1,746,193	12.9
僱員福利開支	167,086	2.0	148,498	1.4	137,169	1.0
其他 ⁽¹⁾	326,970	3.9	291,497	2.8	499,457	3.7
合計	8,305,742	100.0	10,644,613	100.0	13,518,244	100.0

附註：

- (1) 其他主要包括物業維護費用、餐飲費用、公用事業費用、酒店營運成本、保安服務費用、廣告費用、展會營運成本及其他。

毛利及毛利率

於2023年、2024年及2025年，我們的毛利分別為人民幣2,975.0百萬元、人民幣4,830.3百萬元及人民幣6,189.2百萬元。我們於2023年、2024年及2025年的毛利率分別為26.4%、31.2%及31.4%。

下表載列於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2024年		2025年	
	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)	毛利	毛利率(%)
(人民幣千元，百分比除外)						
市場經營	2,292,873	75.5	3,845,703	84.9	4,358,274	82.9
貿易服務	315,016	67.1	495,655	90.6	1,117,396	85.6
商品銷售	33,736	0.5	63,959	0.7	69,393	0.7
配套服務	77,511	16.6	57,604	12.8	93,700	17.3
配套設施開發及銷售	2,591	6.6	(940)	(34.2)	204,065	10.5
其他 ⁽¹⁾	253,310	52.9	368,290	53.4	346,364	51.7
總計／整體	2,975,037	26.4	4,830,271	31.2	6,189,192	31.4

附註：

- (1) 其他主要包括來自投資物業的租金收入及其他收入。

財 務 資 料

一般及行政開支

我們的一般及行政開支主要由(i)僱員福利開支；(ii)稅項及附加費；及(iii)折舊及攤銷組成。我們的一般及行政開支於2023年、2024年及2025年分別達至人民幣710.0百萬元、人民幣797.4百萬元及人民幣951.4百萬元，分別佔同年收入總額的6.3%、5.2%及4.8%。

下表載列所示年度我們以絕對金額及佔總行政開支的百分比呈列的一般及行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2024年		2025年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
僱員福利開支	347,687	49.0	384,517	48.2	466,353	49.0
稅項及附加費	146,197	20.6	213,544	26.8	336,738	35.4
折舊及攤銷	139,771	19.7	146,476	18.4	109,239	11.5
專業服務及其他諮詢費	19,597	2.8	12,283	1.5	19,110	2.0
差旅及交通開支	7,492	1.1	6,509	0.8	8,583	0.9
其他 ⁽¹⁾	49,282	6.8	34,065	4.3	11,399	1.2
合計	710,026	100.0	797,394	100.0	951,422	100.0

附註：

(1) 其他主要包括辦公室開支及其他開支。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要由(i)營銷及推廣開支；(ii)市場經營服務費；及(iii)廣告開支組成。我們的銷售及營銷開支於2023年、2024年及2025年分別為人民幣240.3百萬元、人民幣321.4百萬元及人民幣470.8百萬元，分別佔同年收入總額的2.1%、2.1%及2.4%。

下表載列我們的銷售及營銷開支明細，以絕對金額及佔我們於所示年度總銷售及營銷開支的百分比列示：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2024年		2025年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
營銷及推廣開支	142,522	59.3	171,911	53.5	288,698	61.3
市場經營服務費	47,339	19.7	47,455	14.8	42,386	9.0
廣告開支	26,939	11.2	57,245	17.8	80,417	17.1
水電開支	7,169	3.0	8,346	2.6	7,534	1.6
僱員福利開支	5,336	2.2	18,318	5.7	40,294	8.6
其他 ⁽¹⁾	10,999	4.6	18,158	5.6	11,438	2.4
合計	240,304	100.0	321,433	100.0	470,767	100.0

附註：

(1) 其他主要包括折舊及攤銷、運輸成本及其他開支。

財務資料

研發開支

我們的研發開支主要由(i)僱員福利開支；及(ii)技術開發開支組成。我們的研發開支於2023年、2024年及2025年分別為人民幣21.7百萬元、人民幣23.2百萬元及人民幣40.7百萬元，分別佔同年收入總額的0.2%、0.2%及0.2%。

下表載列所示年度我們以絕對金額及佔總研發開支的百分比呈列的研發開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2024年		2025年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
僱員福利開支	16,183	74.4	18,703	80.5	36,988	90.8
技術開發開支	5,154	23.7	4,298	18.5	2,372	5.8
其他 ⁽¹⁾	412	1.9	220	1.0	1,354	3.4
合計	21,749	100.0	23,221	100.0	40,714	100.0

附註：

(1) 其他主要包括折舊及攤銷及其他開支。

金融資產減值撥回／(虧損)淨額

我們的金融資產減值虧損淨額主要與我們的貿易應收款項及其他應收款項相關。於2023年，我們錄得金融資產減值撥回淨額人民幣2.1百萬元，而於2024年及2025年，我們分別錄得金融資產減值虧損淨額人民幣12.9百萬元及人民幣10.7百萬元。

其他收入

我們的其他收入主要包括(i)政府補助；(ii)利息收入；及(iii)股息收入。下表載列我們於所示年度的其他收入明細(以絕對金額及佔我們總其他收入的百分比列示)：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2024年		2025年	
	金額	%	金額	%	金額	%
	(人民幣千元，百分比除外)					
政府補助 ⁽¹⁾	32,169	45.0	44,849	26.2	57,277	48.5
利息收入 ⁽²⁾	21,434	30.0	28,362	16.6	54,358	46.0
股息收入 ⁽³⁾	17,871	25.0	97,163	56.8	5,811	4.9
其他	52	0.0	570	0.4	611	0.6
合計	71,526	100.0	170,944	100.0	118,057	100.0

附註：

(1) 該金額主要包括從中國地方政府當局收到的補貼，作為對本集團建設活動的獎勵。無條件政府補助於收到時於損益內確認，而有條件政府補助於本集團達成條件時於損益確認。

財務資料

- (2) 該金額主要包括本集團定期存款應收合營企業款項及委託貸款的利息收入。來自現金及現金等價物的利息收入計入「財務成本淨額」。
- (3) 股息自按股權投資收取。股息在收取付款的權利確立後於損益中確認，除非其明確代表投資成本之部分收回。本集團將於損益中確認的股息列報為其他收入。

其他收益淨額

我們的其他收益淨額主要包括(i)出售物業、廠房及設備以及其他長期資產的淨收益／(虧損)；(ii)撥備回撥；及(iii)公允價值金融工具變動。下表載列於所示年度我們其他收益淨額的明細：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2024年		2025年	
	金額	%	金額	%	金額	%
(人民幣千元，百分比除外)						
出售金融工具淨收益	2,946	1.3	4,650	3.8	5,837	1.5
公允價值金融工具變動	(52,431)	(23.7)	12,871	10.5	247,657	64.0
外匯收益／(虧損)淨額	4,963	2.2	701	0.6	(85)	(0.0)
出售物業、廠房及設備以及其他長期資產淨收益／(虧損) ⁽¹⁾	139,114	62.9	(87)	(0.1)	2,199	0.6
出售按公允價值計入損益的其他金融資產之虧損	(421)	(0.2)	(979)	(0.8)	—	—
出售附屬公司產生的投資收益	9,663	4.4	—	—	—	—
出售聯營公司收益	—	—	—	—	84	0.0
出售投資物業淨收益	—	—	83,290	68.0	76,815	19.8
撥備回撥 ⁽¹⁾	110,621	50.0	—	—	—	—
無法償付的貿易應付款項	—	—	12,107	9.9	—	—
已收補償	5,852	2.6	7,884	6.4	54,685	14.1
其他	963	0.5	2,029	1.7	(138)	0.0
合計	221,270	100.0	122,466	100.0	387,054	100.0

附註：

- (1) 2023年，政府拆除了賓王市場並撤銷了土地使用權，並據此向本公司支付了拆遷補償金。
- (2) 2017年，本公司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」)，該公司於2018年成為本公司的聯營公司)因僱員涉及信用證詐欺，導致發生信用狀違約。本公司於2017年初步計提或有負債準備金人民幣136,939,000元。2018年，本公司與該貿易公司遭起訴後，依據訴訟中主張之索賠金額，將該準備金調整為人民幣110,620,000元。

2023年8月，本公司收到法院的民事判決書，裁定該貿易公司有責任向原告償還人民幣95,218,000元的信用證墊款，連同相應利息及複利。於2023年11月，本公司獲得法院最終判決，裁定本公司勝訴，並確認我們毋須就相關信用證承擔責任。因此，本公司先前認列的或有負債準備金已於2023年予以回撥。

財務資料

經營溢利

於2023年、2024年及2025年，我們的經營溢利分別為人民幣2,297.9百萬元、人民幣3,968.7百萬元及人民幣5,220.7百萬元。

財務成本淨額

我們的融資收入包括為現金管理目的而持有的金融資產所產生的利息收入。

我們的財務成本主要包括(i)租賃負債利息開支；(ii)借款利息開支；及(iii)債券及短期商業票據的利息開支。下表載列所示年度我們以絕對金額及佔財務成本淨額總額的百分比呈列的財務成本淨額明細：

	截至12月31日止年度					
	2023年		2024年		2025年	
	金額	%	金額	%	金額	%
(人民幣千元，百分比除外)						
融資收入：						
持作現金管理的金融資產的利息收入	67,434	(53.7)	42,136	(42.3)	66,769	(524.7)
財務成本：						
租賃負債利息開支	(5,165)	4.1	(11,755)	11.8	(9,848)	77.4
借款利息開支	(75,382)	60.0	(72,858)	73.1	(18,660)	146.7
債券及短期商業票據的利息開支	(191,388)	152.3	(186,594)	187.1	(124,546)	978.8
減：資本化財務成本	78,824	(62.7)	129,362	(129.7)	73,561	(578.2)
	(193,111)	153.7	(141,845)	142.3	(79,493)	624.7
財務成本淨額	<u>(125,677)</u>	<u>100.0</u>	<u>(99,709)</u>	<u>100.0</u>	<u>(12,724)</u>	<u>100.0</u>

應佔聯營公司及合營企業投資之利潤

於2023年、2024年及2025年，我們應佔聯營公司及合營企業投資溢利分別為人民幣1,035.9百萬元、人民幣159.7百萬元及人民幣199.6百萬元。該波動主要由我們的聯營公司及合營企業的損益所驅動。

所得稅開支

於2023年、2024年及2025年，我們的所得稅開支分別為人民幣526.7百萬元、人民幣950.5百萬元及人民幣1,191.9百萬元。我們須按實體基準就本集團成員公司註冊及營運所在的不同司法權區中產生或取得的利潤繳納所得稅。請參閱本文件附錄一會計師報告附註11。

財務資料

截至最後實際可行日期，我們概無與任何稅務機構產生任何糾紛。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無受到任何重大稅務調查、查詢、罰金或附加稅。

經營業績的同期比較

截至2025年12月31日止年度與截至2024年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2024年的人民幣15,474.9百萬元增加27.4%至2025年的人民幣19,707.4百萬元，主要由於來自配套設施開發及銷售、貿易服務、商品銷售及市場經營的收入增加。

- **市場經營。**我們市場經營的收入由2024年的人民幣4,529.5百萬元增加16.0%至2025年的人民幣5,255.1百萬元，主要由於(i)全球數貿中心於2025年投入運營，帶動攤位使用費及准入費增加；及(ii)由於我們加強市場集中管理，因應市場需求及現有市場攤位利用率的提升，在續租時進行租金調整。
- **貿易服務。**我們來自貿易服務的收入由2024年的人民幣547.3百萬元增加138.4%至2025年的人民幣1,305.0百萬元，主要由於Chinagoods產生的收入增加，此乃由於(i)新入駐商家帶動數字平台基礎設施費增加；及(ii)在我們的數字化舉措支持下，現有用戶的採用率提升，加上新用戶的加入，使Chinagoods的客戶群得以擴大。
- **商品銷售。**我們來自商品銷售的收入由2024年的人民幣9,257.2百萬元增加7.9%至2025年的人民幣9,984.0百萬元，主要由於市場需求轉強，推動我們的客戶基礎增加及產品類別擴張，導致貿易量增加。
- **配套服務。**我們來自配套服務的收入由2024年的人民幣448.4百萬元增加21.1%至2025年的人民幣543.0百萬元，主要由於展覽及會議活動增加，此乃歸因於我們為滿足客戶不斷變化的需求而致力拓展服務範疇。
- **配套設施開發及銷售。**我們來自配套設施開發及銷售的收入由2024年的人民幣2.8百萬元增至2025年的人民幣1,950.3百萬元，主要由於(i)因交付與全球數貿中心相關的若干配套辦公物業而確認的收入增加；及(ii)因透過公開掛牌轉讓安排處置我們義烏跨境電商物流園(S3)項下的若干倉庫物業而確認的收入增加。
- **其他。**我們來自其他的收入於2024年及2025年保持相對穩定，分別為人民幣689.7百萬元及人民幣670.0百萬元。

收入成本

我們的收入成本由2024年的人民幣10,644.6百萬元增加27.0%至2025年的人民幣13,518.2百萬元，主要由於(i)配套設施銷售成本增加，主要歸因於全球數貿中心的交付；(ii)商品成本增加，與我們商品銷售業務的增長相符；及(iii)物業管理費以及折舊及攤銷增加，主要歸因於全球數貿中心的交付。

財務資料

毛利及毛利率

我們的毛利由2024年的人民幣4,830.3百萬元增加28.1%至2025年的人民幣6,189.2百萬元。我們的毛利率於2024年及2025年保持相對穩定，分別為31.2%及31.4%。

- **市場經營**。2024年及2025年市場經營的毛利率保持相對穩定，分別為84.9%及82.9%。
- **貿易服務**。我們的貿易服務毛利率由2024年的90.6%下降至2025年的85.6%，主要由於全球數貿中心啟動所帶來的前期運營及數字基礎設施相關成本增加。
- **商品銷售**。我們的商品銷售毛利率於2024年及2025年保持相對穩定，分別為0.7%及0.7%。
- **配套服務**。我們配套服務的毛利率由2024年的12.8%上升至2025年的17.3%，主要由於服務組合轉向毛利率較高的服務，尤其是會展服務。
- **配套設施開發及銷售**。2024年，我們的配套設施開發及銷售業務錄得毛損率34.2%，主要由於海城小商品城的尾盤銷售產生虧損。該業務於2025年轉為正數，毛利率達10.5%，主要歸因於(i)與全球數貿中心相關的若干配套辦公物業交付，及(ii)2025年通過公開掛牌轉讓方式處置我們跨境電商物流園項目的若干倉庫物業。
- **其他**。我們其他的毛利率於2024年及2025年保持相對穩定，分別為53.4%及51.7%。

一般及行政開支

我們的一般及行政開支由2024年的人民幣797.4百萬元增加19.3%至2025年的人民幣951.4百萬元，主要由於(i)稅項及附加費增加，與我們的應課稅交易及收入增長一致；及(ii)由於行政人員人數增加以支持我們的業務擴張及數字化工作，導致僱員福利開支增加。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2024年的人民幣321.4百萬元增加46.5%至2025年的人民幣470.8百萬元，主要由於與全球數貿中心、Chinagoods及義支付有關的營銷及推廣開支增加。

研發開支

我們的研發開支由2024年的人民幣23.2百萬元增加75.3%至2025年的人民幣40.7百萬元，主要由於僱員福利開支增加，原因在於研發人員人數增加，以支持我們數字平台及相關系統的持續開發及升級。

財 務 資 料

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2024年的人民幣12.9百萬元減少16.9%至2025年的人民幣10.7百萬元，主要由於我們加強跟進客戶付款。

其他收入

我們的其他收入由2024年的人民幣170.9百萬元減少30.9%至2025年的人民幣118.1百萬元，主要由於股息收入減少，部分被(i)收到地方政府機關撥付的政府補助增加；及(ii)利息收入增加所抵銷。

其他收益淨額

其他收益淨額由2024年的人民幣122.5百萬元增加216.1%至2025年的人民幣387.1百萬元，主要由於(i) 2025年金融工具的公允價值收益增加；及(ii)收到的賠償增加，主要包括全球數貿中心租賃及招商過程中的違約補償。

經營溢利

我們的經營溢利由2024年的人民幣3,968.7百萬元增加31.5%至2025年的人民幣5,220.7百萬元，與毛利的增幅一致。

財務成本淨額

我們的財務成本淨額由2024年的人民幣99.7百萬元減少87.2%至2025年的人民幣12.7百萬元，主要由於(i)為現金管理目的而持有的金融資產的融資收入增加；(ii)借款利息開支減少；及(iii)債券及短期商業票據的利息開支減少，部分被資本化財務成本減少所抵銷。

應佔聯營公司及合營企業投資之利潤

我們應佔聯營公司及合營企業投資之溢利由2024年的人民幣159.7百萬元增加25.0%至2025年的人民幣199.6百萬元，主要由於我們若干聯營公司及合營企業的財務業績改善所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2024年的人民幣950.5百萬元增加25.4%至2025年的人民幣1,191.9百萬元，與我們的業務增長相一致。

年度溢利

基於以上所述，我們的年度溢利由2024年的人民幣3,078.2百萬元增長37.0%至2025年的人民幣4,215.7百萬元。

財務資料

截至2024年12月31日止年度與截至2023年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2023年的人民幣11,280.8百萬元增加37.2%至2024年的人民幣15,474.9百萬元，主要由於商品銷售及市場經營、貿易服務產生的收入增加。

- **市場經營。**我們來自市場經營的收入由2023年的人民幣3,035.1百萬元增加49.2%至2024年的人民幣4,529.5百萬元，主要由於(i)國際商貿城二區東市場帶動攤位使用費及准入費增加；及(ii)由於我們加強集中市場管理，因應市場需求及現有市場攤位利用率的提升，在續約時進行租金率調整。
- **貿易服務。**我們來自貿易服務的收入由2023年的人民幣469.5百萬元增加16.6%至2024年的人民幣547.3百萬元，主要由於(i)來自Chinagoods的收入增加，此乃由於在我們的數字化舉措支持下，用戶採納率提高及服務使用量增加；及(ii)來自義支付的收入增加，此乃由於客戶群擴大令跨境支付交易數量增加。
- **商品銷售。**我們來自商品銷售的收入由2023年的人民幣6,791.6百萬元增加36.3%至2024年的人民幣9,257.2百萬元，主要由於市場需求轉強，推動我們的客戶基礎增加及進口產品類別擴張，導致進口貿易量增加。
- **配套服務。**我們來自配套服務的收入由2023年的人民幣466.6百萬元減少3.9%至2024年的人民幣448.4百萬元，主要由於展覽及會議服務產生的收入減少，乃由於若干於2023年末向客戶提供的本地激勵措施屆滿後，客戶需求有所下降。
- **配套設施開發及銷售。**我們來自配套設施開發及銷售的收入由2023年的人民幣39.3百萬元減少93.0%至2024年的人民幣2.8百萬元，主要由於2024年確認物業交付／轉讓產生的收入減少，此乃由於2024年出售海城小商品城所致。有關海城小商品城出售的詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構—重大收購及出售—出售興宸企業管理」。
- **其他。**我們的其他收入由2023年的人民幣478.7百萬元增加44.1%至2024年的人民幣689.7百萬元，主要由於義烏綜合保稅區開始營運所帶來的租金收入增加。

收入成本

我們的收入成本由2023年的人民幣8,305.7百萬元增加28.2%至2024年的人民幣10,644.6百萬元，主要由於(i)商品成本增加，與我們商品銷售業務的增長相符；及(ii)我們的實體市場升級及翻新導致物業維護成本增加。

財務資料

毛利及毛利率

我們的毛利由2023年的人民幣2,975.0百萬元增加62.4%至2024年的人民幣4,830.3百萬元。我們的毛利率由2023年的26.4%增加至2024年的31.2%，主要由於(i)毛利率通常較高的市場經營業務的收入貢獻增加；及(ii)市場經營及貿易服務的毛利率有所提升。

- **市場經營。**我們市場經營業務的毛利率由2023年的75.5%增加至2024年的84.9%，主要由於國際商貿城二區東市場產能逐步提升，收入結構轉向利潤率較高的項目，如准入費。
- **貿易服務。**我們貿易服務的毛利率由2023年的67.1%增加至2024年的90.6%，主要由於我們加強營銷力度及客戶採用率提高，導致收入有所增加，而相關成本則保持相對穩定。
- **商品銷售。**於2023年及2024年，我們商品銷售的毛利率保持相對穩定，分別為0.5%及0.7%。
- **配套服務。**我們的配套服務毛利率由2023年的16.6%下降至2024年的12.8%，主要由於展覽及會議服務收入因客戶需求下降而減少，而相關成本則保持相對穩定。
- **配套設施開發及銷售。**我們配套設施開發及銷售的毛利率於2023年為6.6%，而2024年則轉為毛損率34.2%，主要歸因於2024年海城小商品城的尾盤虧損銷售。
- **其他。**我們其他業務的毛利率由2023年的52.9%增加至2024年的53.4%，主要由於若干投資物業開始營運所帶來的租金收入佔比較高，該項收入的毛利率較高。

一般及行政開支

我們的一般及行政開支由2023年的人民幣710.0百萬元增加12.3%至2024年的人民幣797.4百萬元，主要由於(i)稅項及附加費隨應課稅交易增加及收入增長而增加；及(ii)由於行政人員人數增加以支持我們的業務擴張及數字化工作，導致僱員福利開支增加。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2023年的人民幣240.3百萬元增加33.8%至2024年的人民幣321.4百萬元，主要由於與Chinagoods、義支付及全球數貿中心有關的營銷及推廣開支增加。

財務資料

研發開支

我們的研發開支由2023年的人民幣21.7百萬元增加6.8%至2024年的人民幣23.2百萬元，主要由於研發人員人數增加導致僱員福利開支增加，以支持我們數字平台及相關系統的持續開發及升級。

金融資產減值撥回／(虧損)淨額

我們於2023年錄得金融資產減值撥回淨額人民幣2.1百萬元，而於2024年則轉為錄得減值虧損淨額人民幣12.9百萬元，主要由於2024年就我們大宗商品貿易業務中若干客戶的應收款項確認減值虧損。

其他收入

我們的其他收入由2023年的人民幣71.5百萬元增加139.0%至2024年的人民幣170.9百萬元，主要由於(i)收到的中國地方政府機關政府補助增加(主要作為我們建設活動的獎勵)；(ii)利息收入增加；及(iii)股息收入增加。

其他收益淨額

其他收益淨額由2023年的人民幣221.3百萬元減少44.7%至2024年的人民幣122.5百萬元，主要由於(i)2024年並無撥備回撥；及(ii)出售物業、廠房及設備以及其他長期資產的淨收益／(虧損)減少。

經營溢利

我們的經營利潤由2023年的人民幣2,297.9百萬元增加至2024年的人民幣3,968.7百萬元，與毛利的增幅一致。

財務成本淨額

我們的財務成本淨額由2023年的人民幣125.7百萬元減少20.7%至2024年的人民幣99.7百萬元，主要由於(i)資本化財務成本增加及(ii)借款利息開支減少，惟部分被為現金管理目的而持有的金融資產所產生的融資收入減少所抵銷。

應佔聯營公司及合營企業投資之利潤

我們應佔聯營公司及合營企業投資之溢利由2023年的人民幣1,035.9百萬元減少84.6%至2024年的人民幣159.7百萬元，主要由於我們若干聯營公司及合營企業的表現欠佳所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2023年的人民幣526.7百萬元增加80.5%至2024年的人民幣950.5百萬元，與我們的業務增長相一致。

年度溢利

鑒於上文所述，我們的年內溢利由2023年的人民幣2,681.4百萬元增加14.8%至2024年的人民幣3,078.2百萬元。

財 務 資 料

綜合財務狀況表主要項目討論

下表載列我們截至所示日期的綜合資產負債表概要節選資料，該等資料摘自本文件附錄一所載經審核綜合財務報表。

	截至12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)		
非流動資產總額	29,626,431	29,434,484	29,546,362
流動資產總額	6,592,516	9,733,977	14,859,074
資產總額	36,218,947	39,168,461	44,405,436
非流動負債總額	4,782,561	1,026,841	8,333,855
流動負債總額	13,732,448	17,569,160	13,042,890
總負債	18,515,009	18,596,001	21,376,745

非流動資產及負債

下表載列截至所示日期我們的非流動資產及負債：

	截至12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)		
非流動資產			
物業、廠房及設備	7,368,323	7,414,658	8,307,132
投資物業	6,002,402	6,911,797	6,355,808
使用權資產	6,250,738	5,143,626	4,664,361
遞延稅項資產	115,357	62,120	65,685
無形資產	472,085	481,006	482,164
於聯營公司及合營企業的投資	7,022,780	6,947,117	6,436,773
按公允價值計入其他綜合收益的股本投資	556,897	671,036	661,002
按公允價值計入損益的其他金融資產	1,421,570	1,481,882	1,595,640
受限制現金及定期存款	—	—	316,807
預付款項及其他應收款項	278,027	293,208	263,820
其他非流動資產	138,252	28,034	397,170
非流動資產總額	29,626,431	29,434,484	29,546,362
非流動負債			
借款	4,361,251	657,589	3,255,269
租賃負債	176,832	149,984	129,609
遞延稅項負債	84,045	68,467	129,242
遞延收入	160,433	150,801	116,223
合約負債	—	—	4,703,512
非流動負債總額	4,782,561	1,026,841	8,333,855

財 務 資 料

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備包括(i)建築物；(ii)一般設備；(iii)汽車；(iv)在建工程；及(v)其他。截至2023年及2024年12月31日，我們的物業、廠房及設備由截至2023年12月31日的7,368.3百萬元增加0.6%至截至2024年12月31日的人民幣7,414.7百萬元，主要由於2024年與全球數貿中心相關的在建工程增加，部分被因出售海城小商品城而導致的樓宇及一般設備減少所抵銷。有關海城小商品城出售事宜的詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構—重大收購及出售—出售興宸企業管理」。我們的物業、廠房及設備由截至2024年12月31日的人民幣7,414.7百萬元增加12.0%至截至2025年12月31日的人民幣8,307.1百萬元，主要由於全球數貿中心於2025年竣工所致。

投資物業

我們的投資物業包括(i)已竣工投資物業；(ii)土地使用權；及(iii)在建投資物業。我們的投資物業由截至2023年12月31日的人民幣6,002.4百萬元增加15.2%至截至2024年12月31日的人民幣6,911.8百萬元，主要由於義烏跨境電商物流園及國際數字物流市場竣工所致。我們的投資物業由截至2024年12月31日的人民幣6,911.8百萬元減少8.0%至截至2025年12月31日的人民幣6,355.8百萬元，主要由於出售義烏跨境電商物流園(S3)所致。

投資物業按成本減累計折舊列賬。折舊採用直線法計算，以於其估計可使用年期內將其成本撇銷至其殘值。請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註20。

使用權資產

我們的使用權資產主要由(i)土地使用權；及(ii)建築物組成。我們的使用權資產由截至2023年12月31日的人民幣6,250.7百萬元減少17.7%至截至2024年12月31日的人民幣5,143.6百萬元，並進一步減少9.3%至截至2025年12月31日的人民幣4,664.4百萬元，主要由於土地使用權攤銷。

於聯營公司及合營企業的投資

截至2023年及2024年12月31日，我們於聯營公司及合營企業之投資保持相對穩定，分別為人民幣7,022.8百萬元及人民幣6,947.1百萬元。我們於聯營公司及合營企業的投資由截至2024年12月31日的人民幣6,947.1百萬元減少7.3%至截至2025年12月31日的人民幣6,436.8百萬元，主要由於收到聯營公司及合營企業的股息所致。

財務資料

流動資產淨額

下表載列我們截至所示日期的流動資產及負債：

	截至12月31日			截至3月31日
	2023年	2024年	2025年	2026年
	(人民幣千元)			(未經審核)
流動資產				
存貨	1,247,244	1,357,787	2,385,330	1,578,056
貿易應收款項及票據	592,858	497,320	437,843	432,632
預付款項及其他應收款項	1,102,894	1,215,747	1,726,681	3,191,824
理財產品	—	400,317	1,785,358	240,065
按公允價值計入損益的金融資產	15,131	—	308,282	308,282
委託貸款	48,073	—	48,073	48,073
受限制現金及定期存款	12,556	10,823	2,531,139	2,032,981
現金及現金等值物	2,910,179	5,528,369	4,284,850	2,982,676
其他流動資產	663,581	723,614	1,351,518	1,035,616
流動資產總額	6,592,516	9,733,977	14,859,074	11,850,205
流動負債				
借款	4,800,913	6,812,863	96,475	60,662
預收款項	229,057	212,008	235,488	215,372
貿易應付款項	1,390,255	1,469,718	1,995,927	1,753,666
合約負債	4,439,887	5,932,996	7,465,755	7,930,089
租賃負債	23,637	21,432	24,513	23,934
當期所得稅負債	179,051	430,072	381,645	286,319
應計款項及其他應付款項	2,545,222	2,464,692	2,658,820	2,178,635
其他流動負債	124,426	225,379	184,267	196,755
流動負債總額	13,732,448	17,569,160	13,042,890	12,645,432
流動(負債)/資產淨額	(7,139,932)	(7,835,183)	1,816,184	(795,227)

我們的流動負債淨額由截至2023年12月31日的人民幣7,139.9百萬元增加9.7%至截至2024年12月31日的人民幣7,835.2百萬元，主要由於(i)借款增加人民幣2,012.0百萬元；及(ii)合約負債增加人民幣1,493.1百萬元，部分被現金及現金等價物增加人民幣2,618.2百萬元所抵銷。

我們截至2024年12月31日的流動負債淨額為人民幣7,835.2百萬元，而截至2025年12月31日轉為流動資產淨額人民幣1,816.2百萬元，主要由於(i)借款減少人民幣6,716.4百萬元；(ii)受限制現金及定期存款增加人民幣2,520.3百萬元；(iii)理財產品增加人民幣1,385.1百萬元；及(iv)存貨增加人民幣1,027.5百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣1,532.8百萬元；(ii)現金及現金等價物減少人民幣1,243.5百萬元；及(iii)貿易應付款項增加人民幣526.2百萬元所抵銷。

財 務 資 料

我們截至2025年12月31日的流動資產淨額為人民幣1,816.2百萬元，而截至2026年3月31日轉為流動負債淨額人民幣795.2百萬元，主要由於(i)理財產品減少人民幣1,545.3百萬元；(ii)現金及現金等價物減少人民幣1,302.2百萬元；(iii)庫存減少人民幣807.2百萬元；及(iv)受限制現金及定期存款減少人民幣1,302.2百萬元，部分被(i)預付款項及其他應收款增加人民幣1,465.1百萬元及(ii)應計費用及其他應付款減少人民幣480.2百萬元所抵銷。

存 貨

我們的存貨主要由(i)庫存商品、(ii)開發中物業、(iii)持作出售的已完工物業及(iv)其他組成。下表載列我們截至所示日期的存貨明細：

	截至12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)		
庫存商品	162,423	542,330	1,060,565
發展中物業	67,478	814,545	803,960
待售已完工物業	1,041,444	—	520,741
其他	4,202	912	64
	1,275,547	1,357,787	2,385,330
減：減值撥備	(28,303)	—	—
合計	1,247,244	1,357,787	2,385,330

我們的存貨由截至2023年12月31日的人民幣1,247.2百萬元增加8.9%至截至2024年12月31日的人民幣1,357.8百萬元，主要由於(i)庫存商品增加；及(ii)因應我們的業務增長，開發中物業增加，該等增加部分被與2024年出售海城小商品城有關的持作出售已完工物業減少所抵銷。我們的存貨由截至2024年12月31日的人民幣1,357.8百萬元增加75.7%至截至2025年12月31日的人民幣2,385.3百萬元，主要由於(i)庫存商品增加；及(ii)與全球數貿中心竣工有關的持作出售已完工物業增加。

下表載列截至所示日期我們的存貨中的商品的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)		
1年內	162,423	542,330	1,060,565
合計	162,423	542,330	1,060,565

財 務 資 料

下表載列所示年度我們的存貨周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
存貨周轉天數 ⁽¹⁾	57.9	45.1	50.5
—庫存商品周轉天數	10.1	14.0	29.5

附註：

- (1) 存貨周轉天數按年內存貨的期初結餘與期末結餘的平均值除以相關年度的收入成本，再乘以365計算。

我們的存貨周轉天數由2023年的57.9天減少至2024年的45.1天，主要由於2024年出售海城小商品城，導致持作出售的已完工物業減少，部分被開發中物業增加而抵銷，此與我們的業務增長趨勢相符。我們的存貨周轉天數由2024年的45.1天增加至2025年的50.5天，主要由於(i)庫存商品增加(與我們的商品銷售業務增長一致)；及(ii)持作出售的已完工物業增加(主要與全球數貿中心有關)。我們的存貨周轉天數由2023年的10.1天增加至2024年的14.0天，並進一步增加至2025年的29.5天，主要由於大宗商品增加，與我們的大宗商品銷售業務增長一致。具體而言，我們2025年的商品庫存周轉天數有所增加，主要歸因於因應預期市場需求而增加的產品庫存。

截至2026年3月31日，截至2025年12月31日的人民幣1,182.3百萬元或49.6%的存貨及其他已被動用、消耗或出售。截至2026年3月31日，截至2025年12月31日的人民幣847.8百萬元或79.9%的庫存商品已被動用、消耗或出售。

貿易應收款項及應收票據

我們的貿易應收款項及應收票據主要由(i)貿易應收款項及(ii)應收票據組成。下表載列我們截至所示日期的貿易應收款項及應收票據明細：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)		
貿易應收款項	599,304	506,233	468,614
應收票據	—	11,170	—
減：信用減值撥備	(6,446)	(20,083)	(30,771)
合計	592,858	497,320	437,843

我們的貿易應收款項及應收票據由截至2023年12月31日的人民幣592.9百萬元減少16.1%至截至2024年12月31日的人民幣497.3百萬元，並進一步減少12.0%至截至2025年12月31日的人民幣437.8百萬元，主要由於市場經營服務的應收款項減少，可歸因於我們加強跟進客戶付款的力度所致。

財 務 資 料

對於若干客戶（例如我們的分銷商），我們於往績記錄期間與其進行信用銷售，且我們通常授予30至365天的信貸期。我們力求對未償還的應收賬款保持嚴格控制。我們的信用控制部門負責盡量減低信用風險。逾期餘額由高級管理層定期審閱。下表載列於所示日期我們貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	(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
合計	599,304	506,233	468,614

下表載列於所示年度我們貿易應收款項及應收票據的周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
貿易應收款項及應收票據周轉天數 ⁽¹⁾	13.2	13.2	9.1

附註：

- (1) 貿易應收款項及應收票據周轉天數按年初及年末的貿易應收款項及應收票據平均結餘除以相關年度的收入再乘以365計算。

我們的貿易應收款項及應收票據周轉天數於2023年及2024年分別維持相對穩定，為13.2天及13.2天。我們的貿易應收款項及應收票據周轉天數由2024年的13.2天減少至2025年的9.1天，主要由於我們加強跟進客戶的付款。

截至2026年3月31日，截至2025年12月31日的貿易應收款項及應收票據中的人民幣155.4百萬元（或35.5%）已結清。

財 務 資 料

預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括(i)預付款項；及(ii)按金；及(iii)其他應收款項。下表載列我們截至所示日期的預付款項及其他應收款項明細：

	截至12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)		
非流動			
其他應收款項：			
按金	7,271	7,368	8,554
應收合營企業	270,756	285,840	255,266
	278,027	293,208	263,820
流動			
預付款項：			
庫存商品預付款項	975,767	1,015,669	1,537,011
發展中物業預付款項	—	66,634	—
營運開支的預付款項	10,295	15,792	—
	986,062	1,098,095	1,537,011
其他應收款項：			
預扣及已付開支及按金	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)
	116,832	117,652	189,670
合計	1,102,894	1,215,747	1,726,681

我們的預付款項及其他應收款項由截至2023年12月31日的人民幣1,102.9百萬元增加10.2%至截至2024年12月31日的人民幣1,215.7百萬元，並進一步增加42.0%至截至2025年12月31日的人民幣1,726.7百萬元，主要由於存貨商品預付款項增加，與我們的商品銷售業務增長一致。

截至2026年3月31日，截至2025年12月31日的人民幣1,298.9百萬元或65.3%的預付款項及其他應收款項已結清。

財 務 資 料

按公允價值計入損益的其他金融資產

於往績記錄期間，我們按公允價值計入損益的其他金融資產主要包括非上市權益股份、私募股權基金投資、理財產品及按公允價值計入損益的上市股票。請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註15。金融產品組合可能會受到宏觀經濟環境狀況的影響，我們密切監察該產品組合。請參閱「風險因素—與我們的業務及行業相關的風險—我們須承受按公允價值計入損益（「按公允價值計入損益」）的其他金融資產的公允價值變動風險。」。

下表載列截至所示日期我們按公允價值計入損益的其他金融資產的詳情：

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

我們就金融產品的投資政策及策略主要包括：(i)我們僅在確保不影響日常營運、資本配置或整體財務穩健的情況下，方會進行理財產品投資；(ii)不允許投資高風險投資產品；及(iii)我們所投資的理財產品乃由合法成立並經中國相關部門批准，且具備良好資質、較大經營規模及良好信譽的金融機構所發行。我們主要投資於由金融機構發行、風險較低且流動性相對較高的理財產品。我們根據內部政策及程序，在分析擬定產品的風險及回報特徵並考慮內部資金狀況後，按個別情況就金融產品作出投資決定。

[編纂]後，我們擬嚴格按照內部控制政策、組織章程細則繼續作出投資，而倘有關投資為上市規則第14章項下的須予公佈交易，本公司將遵守上市規則第14章項下的相關規定，包括公告、申報及／或股東批准規定（如適用）。

財 務 資 料

貿易應付款項

我們的貿易應付款項包括(i)工程及設備應付款項；(ii)應付款待服務款項；(iii)應付商品款項；(iv)其他。下表載列我們截至所示日期的貿易應付款項明細：

	截至12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)		
建設及設備應付款項	1,338,245	1,325,633	1,765,594
應付款待服務款項	29,601	22,985	40,193
應付商品款項	12,023	107,378	75,247
其他	10,386	13,722	114,893
合計	1,390,255	1,469,718	1,995,927

貿易應付款項通常於三個月內結算。下表載列我們截至所示日期的貿易應付款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	(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
合計	1,390,255	1,469,718	1,995,927

下表載列我們於所示年度的貿易應付款項周轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
貿易應付款項周轉天數 ⁽¹⁾	56.7	49.0	46.8

附註：

- (1) 貿易應付款項周轉天數按年內貿易應付款項的年初結餘及年末結餘的平均值除以相關年度所用的收入成本，再乘以365計算。

我們的貿易應付款項周轉天數由2023年的56.7天減至2024年的49.0天，並進而減至2025年的46.8天，主要由於我們加強了與供應商的結算。

截至2026年3月31日，我們截至2025年12月31日的貿易應付款項中的人民幣363.6百萬元或18.2%已結清。

財務資料

合約負債(流動)

我們的合約負債(流動)指客戶就尚未獲提供的相關貨物及／或服務作出的預付款項(不包括銷項增值稅)。截至2023年、2024年及2025年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣4,439.9百萬元、人民幣5,933.0百萬元及人民幣7,465.8百萬元。

截至2026年3月31日，於截至2025年12月31日的合約負債(流動)中，人民幣3,005.2百萬元(或40.3%)已確認為收入。

應計費用及其他應付款項(流動)

我們的應計費用及其他應付款項主要由以下各項組成：(i)薪金、工資及福利；(ii)應計費用及其他；(iii)應付按金；(iv)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；(v)其他應付稅項；及(vi)客戶備付金。下表載列所示日期我們其他應付款項及應計費用的明細：

	截至12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)		
流動			
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的股權投資、 聯營公司及合營企業款項	977,173	924,273	182,827
其他應付稅項	169,134	196,478	378,879
客戶備付金	324,726	377,046	928,101
股息	4,737	4,737	5,767
其他	132	8,130	23,433
合計	2,545,222	2,464,692	2,658,820

我們的應計費用及其他應付款項(流動)由截至2023年12月31日的人民幣2,545.2百萬元減少3.2%至截至2024年12月31日的人民幣2,464.7百萬元，主要由於應計費用及其他項目減少，乃由於2024年結算若干先前應計的經營開支所致。我們的其他應付款項及應計費用(流動)由截至2024年12月31日的人民幣2,464.7百萬元增加7.9%至截至2025年12月31日的人民幣2,658.8百萬元，主要由於(i)為支持業務增長而增加員工人數，導致薪金、工資及福利增加；及(ii)由於支付客戶備付增加而導致的客戶備付金增加，部分被(iii)收取的股息派付產生的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減少，從而減少年末應付餘額所抵銷。

流動資金及資本資源

我們過往主要通過業務營運所得款項滿足現金需求。於[編纂]後，我們計劃通過業務營運所得現金、[編纂][編纂]淨額及銀行貸款滿足未來資金需求。我們預計為我們未來的營運撥資的融資的可用性將不會發生任何不利變化。

財務資料

現金流量

下表載列所示年度的現金流量概要：

	截至12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)		
經營活動產生之現金流量淨額	1,783,547	4,461,554	10,556,949
投資活動(所用)／產生之現金流量淨額	(1,313,482)	1,252,591	(5,677,192)
融資活動產生／(所用)之現金流量淨額	460,484	(3,095,033)	(6,105,628)
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)
年末現金及現金等價物	2,910,179	5,528,369	4,284,850

經營活動產生的現金流量淨額

於2025年，我們經營活動產生的現金流量淨額為人民幣10,556.9百萬元，包括我們的(i)經營所得現金人民幣11,634.0百萬元及(ii)已收利息人民幣25.2百萬元，並經以下各項調整：(i)非現金及非經營項目，主要包括非流動資產折舊及攤銷人民幣1,002.0百萬元、財務成本人民幣79.5百萬元、其他金融資產的公允價值虧損人民幣247.7百萬元、應佔聯營公司利潤淨額人民幣199.6百萬元及利息收入人民幣93.3百萬元；(ii)營運資金變動，主要包括應付款項增加人民幣5,922.3百萬元及應收款項減少人民幣229.9百萬元，部分被存貨增加人民幣357.2百萬元所抵銷。

於2024年，我們經營活動產生的現金流量淨額為人民幣4,461.6百萬元，包括我們的(i)經營所得現金人民幣5,183.1百萬元；及(ii)已收利息人民幣42.1百萬元，經以下各項調整：(i)非現金及非經營項目，主要包括非流動資產折舊及攤銷人民幣890.3百萬元、財務成本人民幣141.8百萬元、應佔聯營公司利潤淨額人民幣159.7百萬元及利息收入人民幣42.1百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括應付款項增加人民幣2,303.0百萬元，部分被存貨增加人民幣1,142.7百萬元及應收款項增加人民幣654.4百萬元所抵銷。

於2023年，我們經營活動產生的現金流量淨額為人民幣1,783.5百萬元，包括我們的(i)經營所得現金人民幣1,964.4百萬元及(ii)已收利息人民幣67.4百萬元，經(i)非現金及非經營項目調整，主要包括非流動資產折舊及攤銷人民幣888.1百萬元、財務成本人民幣193.1百萬元、按公允價值計入損益的其他金融資產的公允價值收益人民幣52.4百萬元、應佔聯營公司利潤淨額人民幣1,035.9百萬元、出售物業、廠房及設備以及其他非流動資產的收益淨額人民幣139.1百萬元及利息收入人民幣67.4百萬元；(ii)營運資金變動，主要包括存貨減少人民幣83.1百萬元，部分被應收款項增加人民幣767.9百萬元及應付款項減少人民幣408.0百萬元所抵銷。

投資活動(所用)／產生之現金流量淨額

2025年，我們投資活動所用現金流量淨額為人民幣5,677.2百萬元，主要由於認購理財產品人民幣3,630.0百萬元，部分被贖回理財產品人民幣2,256.2百萬元所抵銷。

財務資料

於2024年，我們投資活動產生的現金流量淨額為人民幣1,252.6百萬元，主要由於來自收回出售一間附屬公司後向其提供的公司間貸款人民幣2,573.5百萬元，部分被購置物業、廠房及設備、無形資產及其他非流動資產的付款人民幣1,500.3百萬元所抵銷。

於2023年，我們投資活動所用現金流量淨額為人民幣1,313.5百萬元，主要由於購買物業、廠房及設備、無形資產以及其他非流動資產的付款人民幣2,627.6百萬元，部分被應收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所得款項人民幣587.3百萬元所抵銷。

融資活動產生／(所用)的現金流量淨額

於2025年，我們融資活動所用現金流量淨額為人民幣6,105.6百萬元，主要由於(i)償還借款人民幣7,875.4百萬元；及(ii)向本公司股東派付股息人民幣1,809.6百萬元，部分被借款所得款項人民幣3,798.3百萬元所抵銷。

於2024年，我們融資活動所用現金流量淨額為人民幣3,095.0百萬元，主要由於(i)償還借款人民幣8,038.9百萬元；(ii)向本公司股東派付股息人民幣1,096.6百萬元；及(iii)已付利息人民幣317.4百萬元，部分被借款所得款項人民幣6,393.4百萬元所抵銷。

於2023年，我們融資活動產生的現金流量淨額為人民幣460.5百萬元，主要由於借款所得款項人民幣7,593.6百萬元，部分被(i)償還借款人民幣6,495.2百萬元；(ii)已付本公司股東股息人民幣356.6百萬元及(iii)已付利息人民幣243.5百萬元所抵銷。

債務

下表載列截至所示日期我們的債務明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2023年	2024年	2025年	2026年
	(人民幣千元)			(未經審核)
非流動				
借款	4,361,251	657,589	3,255,269	3,100,466
租賃負債	176,832	149,984	129,609	125,870
流動				
借款	4,800,913	6,812,863	96,475	60,662
租賃負債	23,637	21,432	24,513	23,934
合計	9,362,633	7,641,868	3,505,866	3,310,932

董事確認，我們的債務自2026年3月31日起至本文件日期並無任何重大不利變動。截至最後實際可行日期，我們的債務並無重大限制性契約，而可能顯著限制我們獲取未來融資的能力，且於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的債務亦無任何重大違約或違反契約。截至最後實際可行日期，除銀行借款外，我們並無其他重大外部債務融資的計劃。

財 務 資 料

除本節所披露者外，截至2026年3月31日（即釐定我們債務的最後實際可行日期），我們並無任何未償還按揭、押記、債權證、其他已發行債務資本、銀行透支、借款、承兌負債或其他類似債務、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

借 款

截至2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年3月31日，我們的借款分別為人民幣9,162.2百萬元、人民幣7,470.5百萬元、人民幣3,351.7百萬元及人民幣3,161.1百萬元，大部分主要為用以補充我們營運資金的債券、短期商業票據及無抵押銀行貸款。我們的借款均以人民幣計值。於往績記錄期間，我們銀行貸款的實際利率，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註31。截至最後實際可行日期，我們未動用的銀行融資額達人民幣2,719.4百萬元。

我們的董事確認，截至最後實際可行日期，我們任何未償債務均無重大契諾，且於業務紀錄期及直至最後實際可行日期並無違反任何契諾。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在獲取銀行貸款及其他借款方面概無遇到任何特殊困難，且我們概無拖欠銀行貸款及其他借款，或違反契諾。

租 賃 負 債

截至2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年3月31日，我們的租賃負債總額分別為人民幣200.5百萬元、人民幣171.4百萬元、人民幣154.1百萬元及人民幣149.8百萬元。

我們的租賃負債總額由截至2023年12月31日的人民幣200.5百萬元減少14.5%至截至2024年12月31日的人民幣171.4百萬元，主要由於(i)剩餘租賃期限縮短，導致未償還租賃負債餘額減少，及(ii)結付若干租賃負債。我們的租賃負債總額由截至2024年12月31日的人民幣171.4百萬元減少10.1%至截至2025年12月31日的人民幣154.1百萬元，主要由於(i)剩餘租賃期限縮短，導致未償還租賃負債餘額減少，及(ii)結付若干租賃負債。

或 然 負 債

截至2023年、2024年及2025年12月31日，我們並無任何重大或然負債。

債 務 聲 明

除上文所披露者外，截至2026年3月31日（即釐定我們債務的最後實際可行日期），我們並無任何未清償的按揭、質押、債權證、其他已發行債務資本、銀行透支、借款、承兌負債或其他類似債務、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，自2026年3月31日起及直至最後實際可行日期，我們的債務並無重大變動。

財 務 資 料

主要財務比率

下表載列所示年度或截至所示日期我們的主要財務比率：

	截至／截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
毛利率(%) ⁽¹⁾	26.4	31.2	31.4
淨利潤率(%) ⁽²⁾	23.8	19.9	21.4
股本回報率(%) ⁽³⁾	16.2	16.1	19.3
資本負債比率(%) ⁽⁴⁾	52.9	37.1	15.2

附註：

- (1) 毛利率等於年度毛利除以有關年度收入再乘以100%。
- (2) 淨利潤率等於年度溢利除以有關年度收入再乘以100%。
- (3) 股本回報率等於年內淨利潤除以相應年度年末的權益總額，再乘以100%。
- (4) 資本負債比率等於年末債務總額除以相應年度年末的權益總額，再乘以100%。債務總額包括借款及租賃負債。

股本回報率

截至2023年及2024年12月31日，我們的股本回報率維持相對穩定，分別為16.2%及16.1%。

我們的股本回報率由截至2024年12月31日的16.1%增加至截至2025年12月31日的19.3%，主要由於我們年內溢利增加。

資產負債比率

我們的資產負債比率由截至2023年12月31日的52.9%減少至截至2024年12月31日的37.1%，主要由於(i)我們的債務總額由截至2023年12月31日的人民幣9,362.6百萬元減少至截至2024年12月31日的人民幣7,641.9百萬元；及(ii)我們的權益總額由截至2023年12月31日的人民幣17,703.9百萬元增加至截至2024年12月31日的人民幣20,572.5百萬元。

我們的資產負債比率由截至2024年12月31日的37.1%減少至截至2025年12月31日的15.2%，主要是由於(i)我們的債務總額由截至2024年12月31日的人民幣7,641.9百萬元減少至截至2025年12月31日的人民幣3,505.9百萬元；及(ii)我們的權益總額由截至2024年12月31日的人民幣20,572.5百萬元增加至截至2025年12月31日的人民幣23,028.7百萬元。

財務資料

資本開支

於往績記錄期間，我們的資本開支主要包括(i)物業、廠房及設備；(ii)投資物業；(iii)無形資產；及(iv)使用權資產。下表載列於所示年度的資本開支：

	截至12月31日		
	2023年	2024年	2025年
	(人民幣千元)		
物業、廠房及設備	1,516,319	1,083,704	1,448,798
投資物業	1,299,879	378,446	572,311
無形資產	44,826	34,912	28,272
使用權資產	316	103,098	297,639
合計	2,861,340	1,600,160	2,347,020

於2023年、2024年及2025年，我們的資本開支分別為人民幣2,861.3百萬元、人民幣1,600.2百萬元及人民幣2,347.0百萬元。我們主要以經營所得現金及銀行借款撥付該等開支。

於[編纂]後，我們將繼續產生資本開支以壯大我們的業務。我們計劃主要以經營所得現金流量、銀行借款及自[編纂]收取的[編纂]淨額撥付計劃資本支出。請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。我們可能會根據我們的發展計劃或根據市況及我們認為合適的其他因素調整任何特定年度的資本支出。

資本承擔

於往績記錄期間，我們的資本承擔包括：(i)物業、廠房及設備承擔；及(ii)股權投資承擔。於2023年、2024年及2025年，我們的資本承擔分別為人民幣4,666.8百萬元、人民幣4,159.9百萬元及人民幣5,072.3百萬元。請參閱本文件附錄一會計師報告附註45。

關聯方交易

我們不時與關連方訂立交易。有關我們於往績記錄期間的關聯方交易詳情，請參閱本文件附錄一附註46。

我們的董事認為，本文件附錄一會計師報告附註46所載的每項關連交易乃相關訂約方在日常業務過程中按公平原則及正常商業條款進行。董事亦認為，我們於營業紀錄期間的關聯方交易不會令營業紀錄業績失實，亦不會令過往業績不能反映未來表現。

資產負債表外承諾及安排

截至最後實際可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外安排。我們亦無訂立任何財務擔保或其他承諾，以為第三方的付款責任作擔保。此外，我們並無訂立任何與我們的股本權益掛鉤及被分類為擁有人權益的衍生工具合約。此外，我們對轉移至未併表實體的資產不持有任何保留權益或或有權益，以作為該實體的信貸、流動資金或市場風險

財務資料

支持。我們概無於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或與我們從事租賃、對沖或研發服務的任何未合併實體中擁有任何可變權益。

物業權益及物業估值報告

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已於截至2026年2月28日對我們的選定物業權益進行估值。有關估值詳情，請參閱本文件附錄三。

下表載列本文件附錄三所載選定物業權益於截至2026年2月28日的公允價值與本文件附錄一所載會計師報告所載該等物業權益於截至2025年12月31日的各自賬面淨值之對賬：

	人民幣百萬元
我們截至2025年12月31日的選定物業權益的賬面淨值	15,209
於2025年12月31日至2026年2月28日期間之變動(未經審核)	3,072
我們截至2026年2月28日的選定物業權益的賬面淨值(未經審核)	18,281
估值盈餘 ⁽¹⁾	19,723
我們截至2026年2月28日的選定物業權益的市值 (載於物業估值報告)	38,004

附註：

- (1) 由於我們的物業按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬，故估值盈餘並未於我們的財務報表內記錄。

財務風險披露

本集團金融工具產生的主要風險為市場風險(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。本集團的整體風險管理旨在尋求風險與回報之間的平衡，將風險對本集團財務表現的負面影響降至最低，並使股東及其他權益投資者的利益最大化。基於該風險管理目標，本集團風險管理的基本策略是識別和分析本集團所面臨的各種風險，建立適當的風險承受底線，並及時可靠地監督各種風險，將其控制在限定的範圍之內。請參閱本文件附錄一會計師報告附註3。

股息和股息政策

宣派及派付任何股息以及股息金額均受限於我們的現有組織章程細則，並將遵守於[編纂]後生效的組織章程細則以及相關中國法律。於2023年、2024年及2025年，我們分別派付股息人民幣356.6百萬元、人民幣1,096.6百萬元及人民幣1,809.6百萬元。

根據我們的現有組織章程細則，我們可透過現金、股份或現金與股份相結合的方式分配利潤，且在滿足相關條件及派付不會影響我們持續經營能力的情況下，我們通常會優先考慮現金股息。董事會將在考慮我們的經營業績、財務狀況、現金流量、資金需求及當時其他相關因素後，決定任何股息的金額及時間。具體而言，最低現金股息比率通常不得低於(i)若我們處於成熟階段且無重大資本開支安排，則為80%；(ii)若我們處於成熟階段且有重大資本開支安排，則為40%；或(iii)若我們處於成長階段且有重大資本開

財務資料

支安排，則為20%。此外，就任何公開發售新股、發行可轉換公司債券或供股而言，我們須以現金方式累計分派不少於最近三個財政年度平均可分配利潤的30%。除以上所述者外，我們目前並無任何正式股息政策，亦無任何固定股息派付比率。

營運資金確認

董事認為，考慮到[編纂]的[編纂]淨額以及我們可用的財務資源（包括現金及現金等價物），我們有足夠的營運資金滿足我們目前（即自本文件日期起至少12個月）的需要。

可分配儲備金

截至2025年12月31日，我們可供分派的儲備為人民幣12,486.7百萬元。

[編纂]

[編纂]指就[編纂]所產生的專業費用、[編纂]及其他費用。我們估計，我們的[編纂]將約為人民幣[編纂]元（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]的中位數）及[編纂]未獲行使），佔[編纂][編纂]總額（按[編纂]指示性[編纂]的中位數計算並假設[編纂]未獲行使）的[編纂]。於往績記錄期間，我們並無就[編纂]產生任何[編纂]。董事預計該等[編纂]不會對我們2026年的經營業績產生重大影響。按性質劃分，我們的[編纂]包括(i)[編纂]約人民幣[編纂]元，及(ii)非[編纂]相關開支約人民幣[編纂]元，其中包括法律顧問及申報會計師費用及開支約人民幣[編纂]元，以及其他費用及開支約人民幣[編纂]元。

[編纂]經調整綜合有形資產淨值

請參閱「附錄二—[編纂]財務資料」。

無重大不利變動

董事確認，直至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景自2025年12月31日（即本文件附錄一所呈報期間的結算日）以來概無重大不利變動，且自2025年12月31日以來亦無發生任何會對本文件附錄一會計師報告所載資料有重大影響的事件。

根據上市規則作出的披露

董事確認，除本文件另有披露外，截至最後實際可行日期，概不存在會導致須作出上市規則第13.13至13.19條規定的任何披露的情況。

未來計劃及[編纂]用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細論述，請參閱「業務—我們的戰略」一節。

[編纂]用途

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即所示[編纂]範圍每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元的中位數)，經扣除[編纂]的[編纂]、費用及其他估計開支後，並假設[編纂]未獲行使，我們估計將自[編纂]收取的[編纂]淨額約為[編纂]港元。為配合我們建立產品展示生態系統、交易履約生態系統以及設計與智能製造生態系統的戰略重點，我們擬將[編纂][編纂]用於以下用途：

- [編纂]中約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用於支持我們的海外綜合業務擴張。配合我們的國際發展戰略，我們計劃在歐洲、拉丁美洲及東盟加速建設海外分市場並提升我們的全球履約能力。具體而言：
 - 約[編纂]%的[編纂](即約[編纂]港元)將用於在重點城市及新興市場設立更多海外分市場。我們計劃向海外合作夥伴推廣義烏中國小商品城品牌，連同我們的營運專長及管理系統，以期在歐洲、拉丁美洲及東盟建立一個全球實體市場網絡。該舉措預期加強我們在海外市場的地位，並支持我們數字貿易平台的發展。我們的計劃包括：
 - (i) 提供全生命週期項目開發及管理支持。憑藉義烏中國小商品城品牌，我們計劃通過結合品牌授權、共同開發及管理服務，向海外合作夥伴提供涵蓋可行性分析、戰略諮詢、設計及規劃，以及招商及營運管理的項目全生命週期開發及管理支持。
 - (ii) 建立「前店後倉」實體貿易樞紐。借鑒我們海外地標性項目—迪拜義烏中國小商品城的成功經驗，我們計劃採用本土化的「前店後倉」空間佈局，旨在將關鍵地區的海外分市場轉化為中國消費品的產品展示中心、貨物集散中心及物流轉運中心。
 - (iii) 在關鍵區域擴展我們的海外網絡。我們計劃繼續物色，並開發合適的海外商貿機會，並進一步建立系統化及端到端的海外網絡，以支持建立可靠的海外實體貿易基礎設施平台。

於未來三至五年，我們計劃建立20個海外分市場，惟須視乎當地市場狀況及落實安排而定。預計各海外分市場將設有產品展示區及基本現場貿易便利服務，並將由當地團隊及／或當地營運夥伴(視情況而定)在我們的中國生態系統及境內團隊的支持下營運。

未來計劃及[編纂]用途

- o [編纂]約[編纂]%，即約[編纂]港元，將用於擴張義烏選品海外展廳網絡。我們計劃主動將義烏市場的「一盤好貨」(即精選、優質的供應鏈資源)帶到更接近海外市場的地方，並將其與已建立的本地貿易渠道相結合。我們的計劃包括：
 - (i) 部署差異化的海外展廳。考慮到不同國家的具體市場狀況，以及潛在合作夥伴的資本實力及渠道能力，我們計劃靈活推出(a)專注於線下產品展示、取樣、下單及品牌推廣的輕資產產品展廳，以及(b)支持樣品預置及買家小批量現場採購的有倉庫支持的展廳，以滿足海外客戶多樣化的採購需求。
 - (ii) 發展「品牌集合店」，推動海外業務高端化。為配合從產品出口向「品牌、設計及品質」出口的戰略轉型，我們計劃在義烏市場挑選擁有強大自主品牌的商戶，參與我們的「義烏選品品牌集合店」。同時，憑藉我們與中國品牌建設促進會(CCBD)的緊密合作，我們計劃利用「義烏選品品牌聯盟平台」(一個品牌全球化的數字化供應鏈平台)，建立「平台+本地」的一體化分銷及營運模式。此模式預期將推動全球訂單的智能整合以及整個價值鏈的實時連接，從而提升了中國日常消費品的海外品牌溢價。

於未來三至五年，我們計劃建立合共40間海外展廳，惟須視乎當地市場狀況及實施安排而定。

- o [編纂]約[編纂]%，即約[編纂]港元，將用於部署海外倉儲設施及建立全球履約網絡。我們計劃與專業倉儲營運商合作，構建一個無縫銜接且高效的全球物流履約網絡。我們的計劃包括：
 - (i) 透過創新模式擴大我們的全球倉儲網絡。我們計劃積極實施創新的海外倉發展模式，並通過戰略收購、長期租賃及加盟合作等多種方式，在我們的主要貿易夥伴國家及關鍵物流樞紐城市，穩步擴大FBC(由CCC履行)海外倉設施的規模。於未來三至五年，我們計劃收購或租賃40個海外倉庫，惟須視乎是否有合適設施及商業條款而定。
 - (ii) 建立高效的跨境幹線物流框架。我們計劃連結義烏國內始發倉與全球各節點的海外倉，並整合包括海運、空運及多式聯運在內的國際物流資源，以建立一個全球端到端跨境多式聯運物流網絡，從而有效縮短交付週期並降低整體物流成本。

未來計劃及[編纂]用途

- [編纂]中約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用於全球數貿中心的開發、建設及推廣。作為《深化國際貿易綜合改革服務總體方案》項下的早期試點參與者，我們計劃利用政策優勢及資源實力，建立三個核心中心，即進出轉融合中心、貿工城服務中心及文商旅體驗中心。具體而言：
 - [編纂]中約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用於全球數貿中心的開發及建設。我們計劃將[編纂]用於場地開發、地上及地下建築以及相關基礎設施的建設。該項目計劃於2026年年底前動工，並於2029年年底前投入營運。我們的計劃包括：
 - (i) 整合三個核心中心的實體佈局。我們計劃進行場地準備及土地平整，並為各個中心興建主體結構，以及開發停車場及物流通道等地上及地下空間。就各個中心而言，我們將確保功能分區針對其各自用途（如貿易、工業支持以及商務及文化活動）進行優化。
 - (ii) 為全面整合的智能化國際貿易生態系統構建數字基礎設施。這包括在整個中心安裝數字管理系統、智能安防及監控，以及數字標牌。我們計劃實施數字平台以進行產品展示、訂單管理及貿易撮合，並整合物流、清關及支付系統，以支持高效且透明的營運。
 - [編纂]中約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用於全球數貿中心的推廣及營運。我們計劃將[編纂]用於項目竣工前後的租戶招攬、品牌推廣及初期營運活動，以確保高質量的開業及穩定營運。我們的計劃包括：
 - (i) 租戶招攬及商業模式培育。我們計劃系統地篩選並吸引與項目定位相符的租戶，重點關注進口貿易商、領先製造商、外貿服務供應商及高增長行業營運商。我們旨在構建多元化的租戶生態系統並提供具針對性的支持。
 - (ii) 品牌推廣及市場拓展。我們計劃開展全面的品牌推廣及營銷活動，包括行業展覽、海外路演、數字營銷、媒體營運及多渠道廣告，以提升項目在買家、貿易商以及商務及旅遊訪客中的知名度及吸引力。

未來計劃及[編纂]用途

- [編纂]中約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用於獲取義支付的海外金融及支付牌照以及系統性加強我們的跨境金融服務能力，旨在建立安全、合規且高效的跨境資金清算及結算渠道。具體而言：
 - [編纂]中約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用於獲取義支付的海外金融及支付牌照。我們計劃運用[編纂]，在全球主要貿易樞紐及重點城市及新興市場申請或策略性收購相關海外金融、外匯及支付牌照。我們計劃解決跨境支付活動中的合規障礙，並建立一個跨越多個司法權區及幣種的合規結算網絡。於未來三至五年，我們計劃尋求十項海外牌照及／或註冊，惟須視乎適用監管規定及商業可行性而定。
 - [編纂]中約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用於投資跨境支付基礎設施。憑藉先進的金融科技，我們計劃繼續投資於建設及升級我們跨境多貨幣支付結算網絡的核心節點及相關基礎設施。我們計劃加強全球反洗錢系統、大數據驅動的智能風險控制及合規系統的開發與部署，旨在全面提升義支付的全球資金處理效率及交易安全。於未來三至五年，我們計劃進一步擴大技術團隊，並與技術合作夥伴緊密合作，為高頻、小額的跨境小商品貿易提供有力支持。
- [編纂]約[編纂]%，即約[編纂]港元，將用於技術、系統升級、研發及優化Chinagoods的底層系統架構。我們的計劃包括：
 - 增強研發能力及升級核心系統。這包括升級核心系統模組、提高系統穩定性及處理效率，以及開發新的數字功能以改善用戶體驗及服務功能。我們計劃招聘額外的研發及技術人員以加強我們的創新能力，且我們計劃與領先的研究機構合作，以利用其專業知識並推動持續的技術進步。我們計劃確保平台保持在數字商務基礎設施的前沿，並能適應不斷演變的市場需求。
 - 優化底層系統架構及處理能力。我們計劃專注於整合線下實體店、倉庫設施及線上數字化產品目錄的端到端數據流，且我們計劃升級數字化採購及履約協調系統，以支持高頻、高併發交易。我們計劃投資於先進的硬件及軟件，以提升平台的擴展性及可靠性，且我們計劃實施穩健的信息安全措施，以保障用戶數據及交易完整性。我們計劃進一步擴大技術團隊，並與技術合作夥伴緊密合作，以確保Chinagoods平台為所有用戶提供無縫、高效且安全的體驗。

未 來 計 劃 及 [編 纂] 用 途

- [編纂]中約[編纂]%，或約[編纂]港元，將用作營運資金及一般企業用途。

倘[編纂]釐定為指示性[編纂]的最高[編纂]或最低[編纂]，則[編纂][編纂]將分別增加約[編纂]港元或減少約[編纂]港元。倘[編纂][編纂](包括因行使[編纂]而產生的[編纂])多於或少於預期，我們將按比例調整[編纂]作上述用途的[編纂]。

倘我們的任何發展計劃因政府政策變動導致我們的任何項目發展不再可行或發生不可抗力事件等原因而未能按計劃進行，我們將審慎評估情況並可能重新[編纂][編纂][編纂]。

倘[編纂][編纂]未能即時用作上述用途，我們僅會將該等[編纂]存入於持牌商業銀行及／或其他認可金融機構(定義見證券及期貨條例或其他司法權區的適用法律法規)開立的短期計息賬戶內。在此情況下，我們將遵守上市規則的適當披露規定。

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

[編 纂] 的 架 構

[編 纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

附錄一

會計師報告

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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

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。

吾等的工作涉及執执行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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

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 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 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)
毛利		2,975,037	4,830,271	6,189,192
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
經營溢利		2,297,892	3,968,742	5,220,690
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
除所得稅前溢利		3,208,073	4,028,743	5,407,572
所得稅開支	11	(526,670)	(950,495)	(1,191,856)
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
		2,681,403	3,078,248	4,215,716
貴公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (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	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	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

		於12月31日		
附註		2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
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
非流動資產總額		29,626,431	29,434,484	29,546,362
流動資產				
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
流動資產總額		6,592,516	9,733,977	14,859,074
資產總額		36,218,947	39,168,461	44,405,436

附 錄 一

會 計 師 報 告

		於12月31日		
	附註	2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債				
非流動負債				
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
非流動負債總額		4,782,561	1,026,841	8,333,855
流動負債				
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
流動負債總額		13,732,448	17,569,160	13,042,890
負債總額		18,515,009	18,596,001	21,376,745
流動(負債)／資產淨額		(7,139,932)	(7,835,183)	1,816,184
權益				
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
權益總額		17,703,938	20,572,460	23,028,691
負債及權益總額		36,218,947	39,168,461	44,405,436

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

		於12月31日		
附註		2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
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
非流動資產總額		28,072,468	28,701,773	28,940,782
流動資產				
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
流動資產總額		6,300,561	8,466,507	11,723,853
資產總額		34,373,029	37,168,280	40,664,635

附 錄 一

會 計 師 報 告

		於12月31日		
	附註	2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債				
非流動負債				
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
非流動負債總額		4,230,196	672,475	8,099,695
流動負債				
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
流動負債總額		11,989,358	16,465,066	11,210,948
負債總額		16,219,554	17,137,541	19,310,643
權益				
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
權益總額		18,153,475	20,030,739	21,353,992
負債及權益總額		34,373,029	37,168,280	40,664,635

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	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)	益 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：	—	—	—	—	16,507	—	16,507	—	16,507
以股份為基礎的薪酬開支	—	30,340	40,043	—	(30,340)	—	40,043	—	40,043
行使受限制股份	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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：	—	—	—	—	26,270	—	26,270	—	26,270
以股份為基礎的薪酬開支	—	—	—	—	(23,838)	—	43,339	—	43,339
行使受限制股份	—	28,634	38,543	—	—	—	—	—	—
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	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：									
以股份為基礎的薪酬開支	—	—	—	—	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	5,483,559	1,657,702	—	97,612	3,222,357	12,486,681	22,947,911	80,780	23,028,691

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

		截至12月31日止年度		
	附註	2023年	2024年	2025年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動現金流量				
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)
經營活動所得現金淨額		<u>1,783,547</u>	<u>4,461,554</u>	<u>10,556,949</u>
投資活動現金流量				
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		<u>—</u>	<u>(214)</u>	<u>—</u>
投資活動(所用)／所得現金淨額		<u>(1,313,482)</u>	<u>1,252,591</u>	<u>(5,677,192)</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		
附註	2023年	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動現金流量			
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)
融資活動所得／(所用)現金淨額	460,484	(3,095,033)	(6,105,628)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			
	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)
年末現金及現金等價物	30 2,910,179	5,528,369	4,284,850

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(特殊普通合夥)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(特殊普通合夥)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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

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：

	賬面總值 人民幣千元	預期信貸 虧損率	虧損撥備 人民幣千元	原因
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：

	賬面總值 人民幣千元	預期信貸 虧損率	虧損撥備 人民幣千元	原因
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：

	賬面總值 人民幣千元	預期信貸 虧損率	虧損撥備 人民幣千元	原因
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	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元
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
總計		593,042	184		487,311	1,161		437,291	6,883

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	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	8,498	6,446	20,083
(撥回)／已確認虧損撥備淨額	(2,052)	13,637	10,688
期末虧損撥備	6,446	20,083	30,771

附 錄 一

會 計 師 報 告

(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，以及在整個往續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
2023年12月31日				
預期虧損率	0.95%	—	—	
賬面總值	447,174	—	—	447,174
虧損撥備	<u>4,242</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,242</u>
2024年12月31日				
預期虧損率	0.84%	—	—	
賬面總值	414,320	—	—	414,320
虧損撥備	<u>3,460</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,460</u>
2025年12月31日				
預期虧損率	0.69%	—	—	
賬面總值	505,045	—	—	505,045
虧損撥備	<u>3,482</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,482</u>

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)	—
期末虧損撥備	<u>4,242</u>	<u>3,460</u>	<u>3,482</u>

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。

下表根據由各往續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	<u>4,866,797</u>	<u>3,657,432</u>	<u>150,464</u>	<u>702,961</u>	<u>9,377,654</u>	<u>9,162,164</u>
	<u>8,520,656</u>	<u>3,690,338</u>	<u>223,132</u>	<u>857,295</u>	<u>13,291,421</u>	<u>12,980,503</u>

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
於2024年12月31日						
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
	10,497,945	113,241	229,912	670,336	11,511,434	11,202,302
	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2025年12月31日						
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
	4,139,695	164,351	3,024,492	446,536	7,775,074	7,476,166

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%

附 錄 一

會 計 師 報 告

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

於2023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)	556,897	—	—	556,897
	556,897	—	—	556,897
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
	15,131	—	1,421,570	1,436,701

附 錄 一

會 計 師 報 告

於2024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)	671,036	—	—	671,036
	671,036	—	—	671,036
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
	—	400,317	1,481,882	1,882,199
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
	661,002	—	—	661,002
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
	—	1,283,122	2,406,158	3,689,280

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
	556,897	—	—	556,897
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
	—	—	121,590	121,590
於 2024 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)	671,036	—	—	671,036
	671,036	—	—	671,036
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
	—	400,317	141,924	542,241

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
	661,002	—	—	661,002
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
	—	1,283,122	728,307	2,011,429

(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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(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
期末結餘	1,421,570	1,481,882	2,406,158

(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
	於12月31日					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		
	2023年	2024年	2025年	人民幣千元		2023年	2024年	2023年	2024年	2024年	2025年			
按公允價值計入損益的權益工具	826,968	897,593	883,329	人民幣千元	指引上市公司法	市賬率 (「市賬率」)	0.33–1.28	市賬率 (「市賬率」)	0.37–1.31	市賬率 (「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。		
					指引上市公司法	市盈率 (「市盈率」)	29.39	市盈率 (「市盈率」)	20.7	市盈率 (「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。		
					指引上市公司法	—	—	市銷率 (「市銷率」)	0.85	市銷率 (「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	資產淨值	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	—	—	—	—	缺乏適銷性折讓(「缺乏適銷性折讓」)	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	—	—	—	—	貼現率	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。

附錄一

會計師報告

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－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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(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：

	市場經營 單位	貿易服務 單位	配套設施 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	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
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：

	市場經營 單位	貿易服務 單位	配套設施 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	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
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：

	市場經營 單位	貿易服務 單位	配套設施 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	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
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
流動			
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
非流動			
市場經營服務預收款	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,703,512</u>
	<u>4,439,887</u>	<u>5,932,996</u>	<u>12,169,267</u>

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
流動			
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>
非流動			
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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

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臺席位費，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，該平臺通過連接商戶、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臺基礎設施費。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臺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	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	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)
	221,270	122,466	387,054

(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
	9,277,821	11,786,661	14,981,147

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
	536,292	570,036	680,804

- (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 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	—	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	—	—	—	—	—	—
	278	2,615	174	475	384	3,926

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	—	—	—	—	—	—
	292	2,080	166	421	(48)	2,911

(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	—	—	—	—	—	—
	340	2,736	204	483	4	3,767

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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

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
	526,670	950,495	1,191,856

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	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	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)
	526,670	950,495	1,191,856

- (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	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	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	356,595	1,096,575	1,809,599

- (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)	2,673,926	3,071,008	4,203,547
已發行普通股加權平均數(千股)	5,458,275	5,468,550	5,481,871
每股基本盈利(每股人民幣)	0.49	0.56	0.77

(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)	2,676,182	3,073,677	4,203,547
已發行普通股加權平均數(千股)	5,458,275	5,468,550	5,481,871
股份計劃產生的潛在股份的調整(千股)	15,544	9,544	—
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 (千股)	5,473,819	5,478,094	5,481,871
每股攤薄盈利(每股人民幣)	0.49	0.56	0.77

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
	7,022,780	6,947,117	6,436,773

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	7,022,780	6,947,117	6,436,773

- (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	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			
	2023年	2024年	2025年	人民幣千元	2023年	2024年	2025年	人民幣千元	2023年	2024年	2025年	人民幣千元	2023年	2024年	2025年	人民幣千元
貴集團佔資產淨值																
金額：	574,959	590,725	616,777	904,834	763,850	900,127	3,122,444	3,058,867	3,005,682	417,547	131,982	119,890	150,736			
股權比例(%)	26	26	26	50	50	50	49	49	49	49	27	27	23			
年內溢利	85,601	106,766	117,052	15,270	614	6,577	137,215	(68,540)	(131,900)	(28,304)	63,098	7,751	(12,667)	512		
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11)	—		
全面收益總額	85,601	106,766	117,052	15,270	614	6,577	137,215	(68,540)	(131,900)	(28,304)	63,098	7,751	(13,581)	512		

主要聯營公司的主要財務資料如下：

	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			
	2023年	2024年	2025年	人民幣千元	2023年	2024年	2025年	人民幣千元	2023年	2024年	2025年	人民幣千元	2023年	2024年	2025年	人民幣千元
資產總額	20,192,248	21,150,749	20,814,464	1,863,027	1,528,343	1,706,514	20,929,308	23,790,131	21,589,681	1,342,144	998,228	950,435	607,584	653,881	903,331	
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	98,299	204,493	298,730	343,260	
貴集團於資產淨值中的權益	574,806	590,725	616,777	919,584	763,850	852,760	3,120,672	3,057,249	3,004,036	346,297	409,526	417,547	108,834	95,891	130,080	
收入總額	714,059	753,748	806,445	—	—	—	2,923,515	724,104	4,286,216	28	541,143	72,447	558,545	1,487,505	2,269,419	
溢利淨額	329,233	410,638	450,201	30,553	1,228	13,160	280,031	(139,878)	(269,184)	(57,764)	128,771	15,818	(50,301)	(46,914)	2,204	
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(39)	—	
全面收益總額	329,233	410,638	450,201	30,553	1,228	13,160	280,031	(139,878)	(269,184)	(57,764)	128,771	15,818	(50,301)	(46,953)	2,204	

會計師報告

主要營企的主要財務資料如下：

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眼面值及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)
	(49,423)	13,203	94,630

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
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
	5,877,914	6,011,639	5,377,468

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：

	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	5,877,914	6,011,639	5,377,468

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)
	<u>1,077,698</u>	<u>160,844</u>	<u>182,615</u>

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

	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
非流動：			
按公允價值計入其他全面收益的權益工具(i)	<u>556,897</u>	<u>671,036</u>	<u>661,002</u>

(b) 按公允價值計入損益的金融工具

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
非流動：			
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)	<u>1,222,483</u>	<u>1,242,032</u>	<u>1,364,268</u>
	<u>1,421,570</u>	<u>1,481,882</u>	<u>1,595,640</u>
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	<u>15,131</u>	<u>—</u>	<u>308,282</u>
	<u>15,131</u>	<u>400,317</u>	<u>2,093,640</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
非流動：			
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	5,563	5,665	90,550
	121,590	141,924	226,071
流動：			
理財產品 (附註 26)	—	400,317	1,785,358

- (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
資產總額	<u>178,774</u>	<u>166,954</u>	<u>196,117</u>	<u>1,922,514</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
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
負債總額	<u>54,500</u>	<u>27,076</u>	<u>31,748</u>	<u>2,971,318</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

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	<u>4,720,326</u>	<u>4,843,157</u>	<u>5,046,275</u>

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	<u>4,727,602</u>	<u>787,304</u>	<u>2,429</u>	<u>855,537</u>	<u>10,460</u>	<u>6,383,332</u>
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	<u>4,482,099</u>	<u>765,402</u>	<u>1,900</u>	<u>2,097,767</u>	<u>21,155</u>	<u>7,368,323</u>
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	<u>4,482,099</u>	<u>765,402</u>	<u>1,900</u>	<u>2,097,767</u>	<u>21,155</u>	<u>7,368,323</u>

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)
賬面值	<u>4,482,099</u>	<u>765,402</u>	<u>1,900</u>	<u>2,097,767</u>	<u>21,155</u>	<u>7,368,323</u>
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
期末賬面值	<u>5,287,268</u>	<u>607,126</u>	<u>2,060</u>	<u>1,504,099</u>	<u>14,105</u>	<u>7,414,658</u>
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)
賬面值	<u>5,287,268</u>	<u>607,126</u>	<u>2,060</u>	<u>1,504,099</u>	<u>14,105</u>	<u>7,414,658</u>

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	<u>5,287,268</u>	<u>607,126</u>	<u>2,060</u>	<u>1,504,099</u>	<u>14,105</u>	<u>7,414,658</u>
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	<u>6,738,396</u>	<u>1,353,916</u>	<u>7,661</u>	<u>187,454</u>	<u>19,705</u>	<u>8,307,132</u>
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	<u>6,738,396</u>	<u>1,353,916</u>	<u>7,661</u>	<u>187,454</u>	<u>19,705</u>	<u>8,307,132</u>

- (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	<u>165</u>	<u>218</u>	<u>205</u>
	<u>467,597</u>	<u>483,150</u>	<u>555,449</u>

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
於2023年1月1日						
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)
賬面值	3,937,537	449,246	1,749	734,489	9,989	5,133,010
截至2023年12月31日止年度						
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)
期末賬面值	3,823,659	436,916	1,214	1,975,010	21,258	6,258,057
於2023年12月31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	3,823,659	436,916	1,214	1,975,010	21,258	6,258,057

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	3,823,659	436,916	1,214	1,975,010	21,258	6,258,057
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	4,950,400	560,656	1,422	1,501,105	14,450	7,028,033
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	4,950,400	560,656	1,422	1,501,105	14,450	7,028,033

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	<u>4,950,400</u>	<u>560,656</u>	<u>1,422</u>	<u>1,501,105</u>	<u>14,450</u>	<u>7,028,033</u>
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	<u>6,415,894</u>	<u>1,302,346</u>	<u>7,055</u>	<u>98,056</u>	<u>15,752</u>	<u>7,839,103</u>
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	<u>6,415,894</u>	<u>1,302,346</u>	<u>7,055</u>	<u>98,056</u>	<u>15,752</u>	<u>7,839,103</u>

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
使用權資產			
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
	6,250,738	5,143,626	4,664,361
租賃負債			
流動	23,637	21,432	24,513
非流動	176,832	149,984	129,609
	200,469	171,416	154,122

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	6,250,738	5,143,626	4,664,361

- (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
使用權資產			
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	—
	5,703,432	4,759,212	4,178,421
租賃負債			
流動	3,099	3,055	3,317
非流動	107,858	104,996	101,463
	110,957	108,051	104,780

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	5,703,432	4,759,212	4,178,421

- (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	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	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
	237,298	225,822	210,595
	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
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 人民幣千元	商譽 人民幣千元	資本化 發展成本 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日				
成本	194,975	284,916	4,661	484,552
累計攤銷	(17,788)	—	—	(17,788)
賬面值	177,187	284,916	4,661	466,764
截至2023年12月31日止年度				
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)
期末賬面值	168,521	284,916	18,648	472,085
於2023年12月31日				
成本	213,193	284,916	18,648	516,757
累計攤銷	(44,672)	—	—	(44,672)
賬面值	168,521	284,916	18,648	472,085
	軟件 人民幣千元	商譽 人民幣千元	資本化 發展成本 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日				
成本	213,193	284,916	18,648	516,757
累計攤銷	(44,672)	—	—	(44,672)
賬面值	168,521	284,916	18,648	472,085
截至2024年12月31日止年度				
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)
期末賬面值	188,581	284,916	7,509	481,006
於2024年12月31日				
成本	259,164	284,916	7,509	551,589
累計攤銷	(70,583)	—	—	(70,583)
賬面值	188,581	284,916	7,509	481,006

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
於 2025 年 1 月 1 日				
成本	259,164	284,916	7,509	551,589
累計攤銷	(70,583)	—	—	(70,583)
賬面值	188,581	284,916	7,509	481,006
截至 2025 年 12 月 31 日止年度				
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)
期末賬面值	192,455	284,916	4,793	482,164
於 2025 年 12 月 31 日				
成本	290,152	284,916	4,793	579,861
累計攤銷	(97,697)	—	—	(97,697)
賬面值	192,455	284,916	4,793	482,164

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	(2,620)
賬 面 值	6,515
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	(1,027)
期 末 賬 面 值	10,143
於 2023 年 12 月 31 日	
成 本	13,790
累 計 攤 銷	(3,647)
賬 面 值	10,143
	軟 件
	人 民 幣 千 元
於 2024 年 1 月 1 日	
成 本	13,790
累 計 攤 銷	(3,647)
賬 面 值	10,143
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	(1,293)
期 末 賬 面 值	8,959
於 2024 年 12 月 31 日	
成 本	13,899
累 計 攤 銷	(4,940)
賬 面 值	8,959

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	(4,940)
賬面值	8,959
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	(1,292)
期末賬面值	7,727
於2025年12月31日	
成本	13,959
累計攤銷	(6,232)
賬面值	7,727

(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	29,595	25,972	27,114

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

(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
於2023年1月1日				
成本	3,066,727	441,780	2,004,528	5,513,035
累積折舊	(564,165)	(92,698)	—	(656,863)
賬面值	2,502,562	349,082	2,004,528	4,856,172
截至2023年12月31日止年度				
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)
期末賬面值	3,806,560	337,650	1,858,192	6,002,402
於2023年12月31日				
成本	4,512,942	441,780	1,858,192	6,812,914
累積折舊	(706,382)	(104,130)	—	(810,512)
賬面值	3,806,560	337,650	1,858,192	6,002,402
於2024年1月1日				
成本	4,512,942	441,780	1,858,192	6,812,914
累積折舊	(706,382)	(104,130)	—	(810,512)
賬面值	3,806,560	337,650	1,858,192	6,002,402
截至2024年12月31日止年度				
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)
期末賬面值	4,889,909	1,225,324	796,564	6,911,797
於2024年12月31日				
成本	5,754,393	1,425,746	796,564	7,976,703
累積折舊	(864,484)	(200,422)	—	(1,064,906)
賬面值	4,889,909	1,225,324	796,564	6,911,797
於2025年1月1日				
成本	5,754,393	1,425,746	796,564	7,976,703
累積折舊	(864,484)	(200,422)	—	(1,064,906)
賬面值	4,889,909	1,225,324	796,564	6,911,797

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
截至2025年12月31日止年度				
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)
期末賬面值	5,256,969	1,098,839	—	6,355,808
於2025年12月31日				
成本	6,305,725	1,316,318	—	7,622,043
累積折舊	(1,048,756)	(217,479)	—	(1,266,235)
賬面值	5,256,969	1,098,839	—	6,355,808
貴公司				
	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
於2023年1月1日				
成本	3,078,137	260,041	1,584,505	4,922,683
累積折舊	(473,938)	(61,233)	—	(535,171)
賬面值	2,604,199	198,808	1,584,505	4,387,512
截至2023年12月31日止年度				
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)
期末賬面值	3,923,856	191,954	580,572	4,696,382
於2023年12月31日				
成本	4,525,094	260,041	580,572	5,365,707
累積折舊	(601,238)	(68,087)	—	(669,325)
賬面值	3,923,856	191,954	580,572	4,696,382
於2024年1月1日				
成本	4,525,094	260,041	580,572	5,365,707
累積折舊	(601,238)	(68,087)	—	(669,325)
賬面值	3,923,856	191,954	580,572	4,696,382

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
截至2024年12月31日止年度				
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)
期末賬面值	4,207,291	932,755	—	5,140,046
於2024年12月31日				
成本	4,943,798	1,012,112	—	5,955,910
累積折舊	(736,507)	(79,357)	—	(815,864)
賬面值	4,207,291	932,755	—	5,140,046
於2025年1月1日				
成本	4,943,798	1,012,112	—	5,955,910
累積折舊	(736,507)	(79,357)	—	(815,864)
賬面值	4,207,291	932,755	—	5,140,046
截至2025年12月31日止年度				
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)
期末賬面值	4,206,937	734,717	—	4,941,654
於2025年12月31日				
成本	5,081,263	830,694	—	5,911,957
累積折舊	(874,326)	(95,977)	—	(970,303)
賬面值	4,206,937	734,717	—	4,941,654

(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	2024年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元	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
財務資產			
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
	1,993,598	2,553,235	4,350,282
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
	3,958,525	6,447,372	8,072,202

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
	12,980,503	11,202,302	7,476,166

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
財務資產			
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
	678,487	1,213,277	2,672,431

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
	6,110,553	7,049,130	8,937,397

	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
金融負債			
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
	12,072,813	11,674,001	8,041,518

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)	48,073	—	48,073

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
	48,073	—	48,073

- (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	141,485	129,547	129,560
與遞延稅項負債抵銷	(26,128)	(67,427)	(63,875)
遞延稅項資產淨值	115,357	62,120	65,685
遞延稅項負債總值	110,173	135,894	193,117
與遞延稅項資產抵銷	(26,128)	(67,427)	(63,875)
遞延稅項負債淨值	84,045	68,467	129,242

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)
於2023年12月31日	44,705	31,013	19,970	30,074	—	15,723	141,485
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
於2024年12月31日	31,617	27,188	17,918	30,616	17,862	4,346	129,547
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)
於2025年12月31日	50,337	26,195	17,252	31,255	—	4,521	129,560

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
於2023年12月31日	5,630	78,415	26,128	110,173
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
於2024年12月31日	3,192	111,255	21,447	135,894
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)
於2025年12月31日	2,100	171,304	19,713	193,117

(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
	1,395,954	248,978	210,724

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
	933,593	221,927	170,407

- (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)
	592,858	497,320	437,843

- (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
	599,304	506,233	468,614

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)
	33,941	6,235	7,114

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
	34,040	7,385	8,669

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
非流動			
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
	278,027	293,208	263,820
流動			
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	—
	986,062	1,098,095	1,537,011
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)
	116,832	117,652	189,670
	1,102,894	1,215,747	1,726,681

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
非 流 動			
其他應收款項：			
按金	—	14	4
應收合營企業貸款	31,864	17,150	—
	31,864	17,164	4
流 動			
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	—
	12,622	82,163	7,709
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)
	3,779,219	2,030,722	2,613,184
	3,791,841	2,112,885	2,620,893

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>1,247,244</u>	<u>1,357,787</u>	<u>2,385,330</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>6,794,266</u>	<u>9,192,914</u>	<u>11,658,493</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	67,478	814,545	803,960

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	1,041,444	—	520,741

- (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
	5,231	819,198	1,034,772

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	—	—
	7,220	4,410	13

(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
	2,922,735	5,539,192	7,132,796

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	2,265,529	4,995,009	6,317,095

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
非流動			
銀行借款			
— 無抵押	862,799	657,589	456,224
債券	3,498,452	—	2,799,045
	4,361,251	657,589	3,255,269
流動			
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	—
	4,800,913	6,812,863	96,475

- (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
	2,576,599	899,662	523,893

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
	6,585,565	6,570,790	2,827,851

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 人民幣 千元	應計利息 人民幣 千元	溢價／ 折價攤銷		已付利息 人民幣 千元	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				
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
總計					<u>11,500,000</u>	<u>6,509,672</u>	<u>4,996,964</u>	<u>139,954</u>	<u>4,136</u>	<u>5,065,161</u>	<u>3,087,113</u>	<u>3,498,452</u>	<u>6,585,565</u>	

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 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	1,027,485	—	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
總計					<u>11,500,000</u>	<u>6,585,565</u>	<u>4,997,367</u>	<u>135,389</u>	<u>3,920</u>	<u>5,151,451</u>	<u>6,570,790</u>	<u>—</u>	<u>6,570,790</u>	<u>—</u>	<u>6,570,790</u>

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		已付利息 人民幣 千元	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				
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%	2023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%	2023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%	2023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%	2023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	—	—	—
總計					<u>10,300,000</u>	<u>6,570,790</u>	<u>3,798,313</u>	<u>122,530</u>	<u>2,016</u>	<u>7,665,798</u>	<u>28,806</u>	<u>2,799,045</u>	<u>2,827,851</u>	

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
非流動			
銀行借款			
—無抵押	510,290	474,950	407,230
債券	3,498,452	—	2,799,045
	4,008,742	474,950	3,206,275
流動			
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	—
	4,786,448	6,812,715	96,475

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
	1,390,255	1,469,718	1,995,927

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
	1,390,255	1,469,718	1,995,927

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
	990,281	1,075,128	1,752,807

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
	990,281	1,075,128	1,752,807

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
流動			
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
	2,545,222	2,464,692	2,658,820

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
	2,440,306	3,502,161	3,490,607

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
	229,057	212,008	235,488

貴公司

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

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	<u>160,433</u>	<u>150,801</u>	<u>116,223</u>

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	<u>(1,421)</u>	<u>(9,632)</u>	<u>(34,578)</u>
於年末	<u>160,433</u>	<u>150,801</u>	<u>116,223</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
政府補助	<u>102,161</u>	<u>92,529</u>	<u>88,445</u>

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	<u>(1,421)</u>	<u>(9,632)</u>	<u>(4,084)</u>
於年末	<u>102,161</u>	<u>92,529</u>	<u>88,445</u>

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	<u>5,484,334</u>	<u>5,484,334</u>	<u>5,483,646</u>	<u>5,483,646</u>	<u>5,483,559</u>	<u>5,483,559</u>

- (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	<u>74,367</u>	<u>33,828</u>	<u>—</u>

- (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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

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： ● 營業收入增長率≥75%； ● 每股盈利≥人民幣0.20元（兩項指標均≥同業或行業平均水平的第75個百分位數）； ● 主營業務收入／總收入≥90%； ● Chinagoods的商品交易總額（「GMV」）≥人民幣130億元。
36至48個月	33%	與2019年相比，2022年業績目標如下： ● 營業收入增長率≥120%； ● 每股盈利≥人民幣0.22元（兩項指標均≥同業或行業平均水平的第75個百分位數）； ● 主營業務收入／總收入≥90%； ● Chinagoods的商品交易總額(GMV)≥人民幣240億元
48至60個月	34%	與2019年相比，2023年業績目標如下： ● 營業收入增長率≥180%； ● 每股盈利≥人民幣0.25元（兩項指標均≥同業或行業平均水平的第75個百分位數）； ● 主營業務收入／總收入≥90%； ● Chinagoods的商品交易總額(GMV)≥人民幣500億元

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	27,219	13,413	—

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	8,703,605	10,400,490	12,486,681

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	8,962,505	10,405,287	11,366,231

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

	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	1,576,915	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

	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	53,583	—	—	(70,176)	(16,593)
根據股份計劃註銷 股份	(122)	—	—	—	(122)
轉回一般風險儲備	—	—	—	(81)	(81)
撥入法定儲備	—	—	307,838	—	307,838
於2025年12月31日的結餘	1,657,702	97,612	2,469,640	752,717	4,977,671

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

	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
	23,395	111,062	97,612

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
於2023年12月31日的結餘	1,596,444	2,454	1,879,598	302,507	3,781,003
	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
於2024年12月31日的結餘	1,623,770	88,047	2,161,749	302,068	4,175,634

附 錄 一

會 計 師 報 告

	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
於2025年12月31日的結餘	<u>1,672,925</u>	<u>80,299</u>	<u>2,469,587</u>	<u>281,391</u>	<u>4,504,202</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 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 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	1,964,427	5,183,056	11,633,986

(b) 非現金活動

	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
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
	5,231	85,571	731,656

附 錄 一

會 計 師 報 告

(c) 淨債務對賬

	銀行借款	債券	短期融資券	租賃負債	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	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
於2023年12月31日	2,576,599	3,559,960	3,025,605	200,469	9,362,633
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)
於2024年12月31日	899,662	3,561,298	3,009,492	171,416	7,641,868
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)
於2025年12月31日	523,893	2,827,851	—	154,122	3,505,866

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>	
非流動資產	
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
流動資產	
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
流動負債	
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	—
	4,666,761	4,159,878	5,072,313

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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(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	最終控制實體控制的實體
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	貴公司的合營企業
浙江義烏百縣萬品助農供應鏈有限公司	附屬公司的少數股東
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	最終控制實體控制的實體
義烏通惠商博置業有限公司	貴公司的合營企業
	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	9,171	15,261	8,322
	<u>218,956</u>	<u>255,885</u>	<u>318,570</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
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	2,147	13,704	22,558
	<u>8,927</u>	<u>18,241</u>	<u>25,677</u>

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	893	1,339	1,136
	<u>2,639</u>	<u>3,314</u>	<u>3,742</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
貴集團作為承租人：			
最終控制實體控制的實體	15,026	15,026	10,017

	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	45,755	—	—

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		597,238	150,000	—
		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		34,806	—	27,738
(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		(29)	—	(19)
		1,525	25	5,106
		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		—	16,006	5,114
		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		270,756	285,842	255,293
		271,371	286,563	255,779

附 錄 一

會 計 師 報 告

本集團向JEBEL ALI FREE ZONE TRADER MARKET DEVELOPMENT AND OPERATION FZCO(本集團的聯營公司)提供貸款。該等貸款按6個月平均EIBOR加5%的年利率計息，期限由2020年3月至2039年3月。貸款的償還取決於相關項目的進度。於2023年、2024年及2025年12月31日，未償還貸款金額分別約為人民幣238,906,000元、人民幣268,690,000元及人民幣255,266,000元。

本集團亦向本集團一間合營企業義烏商旅提供貸款。於往績記錄期間，該等貸款按介乎4.35%至4.83%不等的年利率計息。償還貸款須視乎相關項目的進度而定。於2023年、2024年及2025年12月31日，未償還貸款金額分別約為人民幣31,850,000元、人民幣17,150,000元及零。

		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
委託貸款				
附屬公司的少數股東		48,073	—	48,073
		<u>48,073</u>	<u>—</u>	<u>48,073</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
貿易應付款項				
最終控制實體控制的實體		9,602	280	2,603
聯營公司及合營企業		2,321	8,808	1,010
		<u>11,923</u>	<u>9,088</u>	<u>3,613</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
客戶預付款項				
最終控制實體控制的實體		2,744	1,586	824
聯營公司及合營企業		1,381	798	345
		<u>4,125</u>	<u>2,384</u>	<u>1,169</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
合約負債				
最終控制實體控制的實體		145	138	84
聯營公司及合營企業		57	61	43
		<u>202</u>	<u>199</u>	<u>127</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
	833,900	850,546	77,315

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
	9,968	8,689	11,169

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

附 錄 一

會 計 師 報 告

- 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

附 錄 一

會 計 師 報 告

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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

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限內撇減至其殘值。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限內按直線法攤銷。

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；

附 錄 一

會 計 師 報 告

- 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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

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眼面值與已付代價(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眼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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(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。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(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限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，

附 錄 一

會 計 師 報 告

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眼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

附 錄 一

會 計 師 報 告

- 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。

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

附錄三

物業估值報告

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團物業權益於2026年2月28日之價值的意見而編製的函件及估值概要全文，以供載入本文件。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等遵照閣下指示，針對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」）持有權益之中華人民共和國（「中國」）若干物業進行估值，吾等確認，已完成該等物業之實地勘查、開展相關查詢工作，並取得吾等認為必要的補充資料，以向閣下出具該等物業於2026年2月28日（「估值日期」）的估值意見。

估值依據

吾等對各項物業的估值代表其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2024年），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

吾等對各項物業的估值均以整體權益為基準。

估值假設

吾等對各項物業的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何僅向特定擁有人或買家提供的價值因素）引致的估價升跌。

附錄三

物業估值報告

吾等確認，貴公司已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12號應用指引，以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2024年）所載的規定。

於對物業進行估值的過程中，吾等依賴貴集團及貴公司法律顧問（「法律顧問」）國浩律師（杭州）事務所就物業的業權及貴公司於中國境內物業中所擁有的權益所提供的資料及意見。

除非就該等中國境內物業所出具的法律意見書中另有說明，否則吾等已假設貴公司對每一項物業均擁有可強制執行的業權，並在各自的獲批授尚未屆滿的土地使用年期限內，享有自由及不間斷的權利使用、佔用或轉讓該等物業，且任何應付的土地出讓金已被全數繳付。

根據貴公司所提供的資料，各物業的業權狀況，以及主要證書、批准及許可的獲取情況，均載於相關估值報告的附註內。

吾等於估值中，並未就該等物業所欠付的任何費用、按揭或款項，亦未就進行出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除非另有說明，否則吾等假設該等物業並無任何可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重性質的支出。

估值技術

在對第一類物業（即貴集團持有作中國境內投資用途的物業）進行估值時，吾等採用收益資本化法，將現有租約所產生的租金收入進行資本化，並就各物業的復歸潛力，以適當的資本化率作出應有調整。由於同區域內具備相同性質、規模及租賃結構的同類物業交易並不頻繁；另一方面，鑑於大部分物業均透過租賃安排產生租金收入，而相關租金可比資料較易獲得，因此吾等認為收益資本化法（此亦為投資物業估值中常用的方法）乃對該等物業進行估值的最佳方法。

於採用收益資本化法時，吾等主要參考標的物業的租賃情況，以及其他同類用途物業的可比租金資料，並根據實際情況作出適當調整，該等調整因素包括但不限於位置、交通便利性、樓齡、品質、保養標準、面積、時間、佈局以及其他相關因素。

吾等於估值中所採用的資本化率，乃基於吾等對同類用途物業收益率進行適當調整後所作分析得出。該等資本化率的估算，參考了市場對同類用途可比物業普遍預期的收益率，當中暗含物業的類型與品質、未來潛在租金增長的預期、資本增值潛力以及相關風險因素。所採用的資本化率屬合理水平，並符合市場常態，且已慮及對相關用途類型交易收益率的分析結果。

我們採用折現現金流（「折現現金流」）法對該等物業的酒店部分進行估值。折現現金流法是將物業在扣除營運相關及物業相關資本稅項後的未來淨現金流（即淨營運收入），

附錄三

物業估值報告

直至相應未屆滿的土地使用權期限屆滿為止，採用能反映第三方投資者對此類投資所需回報率的適當折現率，折算為現值。我們已參考當前及預期之市場狀況編製現金流量預測。

折現現金流法所採用之折現率，反映第三方投資者對同類用途投資所需之回報率。在釐定能反映該物業投資固有風險的貼現率時，我們考慮了未來現金流的固有風險補償、通脹、收入增長、我們對投資者對類似物業預期回報的理解，以及在評估類似物業時所採用的貼現率水平。經參考相關分析，所採用的貼現率乃屬合理且符合市場慣例。

在對第二類物業（即 貴集團持有作中國境內銷售用途的物業）進行估值時，吾等採用市場比較法。該方法乃於具備相關可比銷售證據作為參考以得出市場價值時，常用於物業估值的一種方法。此方法建基於市場證據被廣泛認同為可推斷至同類物業的最佳指標，並需就各項變動因素作出調整。吾等認為透過市場比較法得出的市場價值屬可靠，且該方法符合市場慣例。

就第三類物業（即 貴集團在中國境內持有的發展中物業）而言，吾等在估值時假設各項物業將按照 貴集團向吾等提供的最新發展方案進行開發及竣工。吾等亦假設各發展方案均已完全獲得相關政府當局的同意、批准及許可，且並無附帶繁重條件或出現延誤。吾等同時假設該等發展項目的設計及建造符合當地規劃法規及其他相關法規，並已獲得相關當局的批准。

於達致估值意見時，吾等採用了市場比較法及貼現現金流量法（「貼現現金流量法」）評估該等發展項目的假設已竣工發展價值，同時亦已考慮已投入的建築成本以及為完成該等發展項目而將要投入的成本。「假設已竣工發展價值」，指在假設該等發展項目於估值日期已竣工的情況下，吾等對其總體價值的評估意見。

在對第四類物業（即 貴集團持有作中國境內未來發展用途的物業）進行估值時，吾等採用市場法，參考了市場上可獲得的可比土地成交憑證。

資料來源

吾等已接獲 貴公司就以下事宜所提供的意見：規劃批准或法定通知、地役權、業權、土地及建築物的識別、建築物的竣工日期、佔用情況的詳情、租金收入及收益、發展項目、發展時間表、建築成本、地盤及樓面面積、 貴公司應佔的權益，以及所有其他相關事宜。

估值報告中所載的尺寸、量度及面積，均以向吾等提供的資料為準，因此僅屬約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之對估值具有重大影響的資料的真實性及準確性。 貴公司亦告知吾等，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

附錄三

物業估值報告

吾等謹此指出，向吾等提供的有關該等物業的文件副本，主要以當地語言文字編製，吾等根據對文件內容的理解將其音譯或意譯為英文。因此，建議閣下參閱該等文件的原始版本，並就該等文件的法律效力及解釋諮詢法律顧問的意見。

環境、社會及管治

可持續發展及環境、社會及管治(「ESG」)因素乃部分市場參與者於其決策過程中可能考慮的要素，並可能反映在定價上。在吾等的估值過程中，凡適用之處，吾等已按當前市場參與者通常會考慮的程度，將經由實地視察所得，或由貴公司提供或通知吾等的物業重大可持續發展特徵納入考量。為免生疑問，吾等的估值並不構成ESG風險評估或評級，該等評估或評級超出吾等的專業範疇，並需額外專家意見，均已超越估值師的職責範圍。

業權調查

貴集團已向吾等提供與中國境內物業業權相關的文件節錄。然而，吾等並無查閱文件正本，以確定是否存在任何未反映於所收到之副本的修訂。此外，吾等亦未查閱正本文件以核實所有權或確定是否存在任何未反映於所收到副本上的修訂。吾等亦無法確定該等中國境內物業的業權狀況，因此，吾等已依賴貴公司或貴公司中國法律顧問國浩律師(杭州)事務所就貴公司於中國境內該等物業所擁有的權益而出具的日期為[●]的法律意見。

實地視察

除另有說明外，吾等已於2026年3月至4月期間對該等物業的外部進行了視察，並在可能情況下視察了其內部。然而，吾等並無進行任何實地調查，以確定土壤狀況及配套設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃基於該等方面均屬滿意，且施工期間不會產生異常成本或延誤的假設而編製。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並未發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法就該等物業不存在腐蝕、蟲害或任何其他結構性缺陷作出報告。吾等亦未對任何配套設施進行測試。除另有說明外，吾等未能進行實地量度以核實該等物業的地盤及樓面面積，且吾等假設所獲提供文件上顯示的面積均為正確。

貨幣

除另有說明外，本估值報告中就中國境內物業所列的所有金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

獨立性確認

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及本報告簽署人並無任何可能與該等物業的恰當估值產生衝突，或可被合理視為可能影響吾等提供公正意見的能力的金錢或其他權益。

隨函附奉吾等的估值概要，敬請垂注。

此 致

浙江中國小商品城集團股份有限公司
中華人民共和國
浙江省金華市
義烏市
福田街道
銀海路567號

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
高級董事
林淑敏
MHKIS, MRICS, R.P.S. (GP)
謹啟

2026年[●]

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量組）。林女士於大中華區及海外多個國家專業物業估值及諮詢服務方面擁有逾三十年經驗。林女士對當前本地市場有足夠了解，並具備勝任估值工作的技能及理解能力。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

估值概要

	物業數量	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期 貴集團應佔 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益	12	30,328,000,000	30,328,000,000
第二類—貴集團持有作中國境內銷售用途的物業權益	2	3,108,000,000	3,108,000,000
第三類—貴集團在中國境內持有的發展中物業權益	1	654,000,000	654,000,000
第四類—貴集團持有作中國境內未來發展用途的物業權益	2	3,914,000,000	3,914,000,000
總計	17	38,004,000,000	38,004,000,000

附錄三

物業估值報告

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

	物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
I-1.	國際生產資料市場C地塊 房屋主體 中國 浙江省 金華市義烏市 義烏商貿服務集聚區 雪峰西路北側	該物業包括42幢商業建築，總建築樓面面積為459,723.11平方米，建於一幅地盤面積為186,589.19平方米的土地上。 據 貴公司所述，該物業亦包括3,777個停車位。 據 貴公司所述，該物業於2023年竣工。 標的物業位於城西街道開運路333號。周邊發展項目主要為商業用途。 據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。 該物業的土地使用權已獲批授，作批發市場用途，年期將於2060年6月9日屆滿。	於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2031年3月5日屆滿，月租金總額約為人民幣2,050,000元（不包括增值稅（「增值稅」）及管理費）。	人民幣 1,850,000,000元 （大寫：人民幣 十八億五千萬元） （貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 1,850,000,000元）

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2024年4月29日頒發的編號為(2024)0032894號的不動產權證書，該物業的土地使用權（總地盤面積為186,589.19平方米，用途為批發市場）及該物業的房屋所有權（總建築樓面面積為459,723.11平方米，用途為批發市場）均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。
- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Rui wang (具三年經驗，本所杭州辦事處估值師)已於2026年3月30日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

附錄三

物業估值報告

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

	物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
I-2.	國際生產資料市場主體 中國 浙江省 金華市義烏市 城西街道 開運路333號	該物業包括一幢商業建築，總建築樓面面積為737,592.93平方米，建於一幅地盤面積為291,356.00平方米的土地上。 據 貴公司所述，該物業亦包括6,516個停車位。 據 貴公司所述，該物業於2014年竣工。 標的物業位於雪峰西路北側。周邊發展項目主要為商業用途。 據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。 該物業的土地使用權已獲批授，作商業及商務服務用途，年期將於2052年5月6日屆滿。	於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2029年7月17日屆滿，月租金總額約為人民幣5,640,000元（不包括增值稅及管理費）。	人民幣 1,926,000,000元 （大寫：人民幣 十九億二千 六百萬元） （貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 1,926,000,000元）

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2016年5月23日頒發的編號為(2016)005854號的不動產權證書，該物業的土地使用權（總地盤面積為291,356.00平方米，用途為商業及商務服務）及該物業的房屋所有權（總建築樓面面積為737,592.93平方米，用途為商業及商務服務）均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。
- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Rui wang (具三年經驗，本所杭州辦事處估值師)已於2026年3月30日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

附錄三

物業估值報告

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

	物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
I-3.	義烏國際商貿城四區 中國 浙江省 金華市義烏市 福田街道	該物業包括一個商貿市場，總建築樓面面積為999,096.24平方米，建於一幅地盤面積為311,106平方米的土地上。 據 貴公司所述，該物業亦包括10,318個停車位。 據 貴公司所述，標的建築物於2008年竣工。 標的物業位於福田路。周邊發展項目主要為商業用途。 據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。 該物業的土地使用權已獲批授，作市場用途，年期將於2047年9月29日屆滿。	於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2030年5月31日屆滿，月租金總額約為人民幣55,033,000元（不包括增值稅及管理費）。	人民幣 8,868,000,000元 （大寫：人民幣 八十八億 六千八百萬元） （貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 8,868,000,000元）

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2017年6月30日頒發的編號為(2017)0020447號的不動產權證書，該物業的土地使用權（總地盤面積為311,106平方米，用途為市場）及該物業的房屋所有權（總建築樓面面積為999,096.24平方米，用途為商業經營）均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。
- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Jean Jin (具九年經驗，本所杭州辦事處經理) 已於2026年3月16日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

附錄三

物業估值報告

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

		於2026年2月28日 現況下的市值	
物業	概況及業權	佔用詳情	
I-4. 義烏國際商貿城五區 中國 浙江省 金華市義烏市 福田街道	該物業包括一個商貿市場，總建築樓面面積為587,375.11平方米，建於一幅地盤面積為177,447平方米的土地上。 據 貴公司所述，該物業亦包括4,832個停車位。 據 貴公司所述，標的建築物於2011年竣工。 標的物業位於春風大道。周邊發展項目主要為商業用途。 據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。 該物業的土地使用權已獲批授，作商業用途，年期將於2047年9月29日屆滿。	於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2029年10月17日屆滿，月租金總額約為人民幣11,840,000元(不包括增值稅及管理費)。	人民幣 1,875,000,000元 (大寫：人民幣 十八億七千 五百萬元) (貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 1,875,000,000元)

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2015年8月26日頒發的編號為(2015)0002581號的不動產權證書，該物業的土地使用權(總地盤面積為177,447平方米，用途為商業)及該物業的房屋所有權(總建築樓面面積為587,375.11平方米，用途為商業經營)均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。
- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Jean Jin (具九年經驗，本所杭州辦事處經理) 已於2026年3月16日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

附錄三

物業估值報告

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

	物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
I-5.	義烏國際商貿城一區 中國 浙江省 金華市義烏市 福田街道	該物業包括一個商貿市場，總建築樓面面積為571,427.51平方米，建於一幅地盤面積為267,378.16平方米的土地上。 據 貴公司所述，該物業亦包括7,290個停車位。 據 貴公司所述，該等物業分別於2002年及2015年竣工。 標的物業位於福田市場園區F地塊。周邊發展項目主要為商業用途。 據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。 該物業的土地使用權已獲批授，作批發及零售用途，年期將於2052年5月6日屆滿。	於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2030年9月19日屆滿，每月租金總額約為人民幣37,670,000元(不包括增值稅及管理費)。	人民幣 6,095,000,000元 (大寫：人民幣 六十億九千 五百萬元) (貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 6,095,000,000元)

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2016年9月9日頒發的編號為(2016)0016746號的不動產權證書，該物業的土地使用權(總地盤面積為267,378.16平方米，用途為批發及零售)及該物業的房屋所有權(總建築樓面面積為571,427.51平方米，用途為商業經營)均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。
- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及
- (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Rui wang (具三年經驗，本所杭州辦事處估值師) 已於2026年3月30日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

附錄三

物業估值報告

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

	物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
I-6.	義烏國際商貿城六區 中國 浙江省 金華市義烏市 春風大道888號	該物業為一個綜合發展項目的一部分，包括兩幢建築物，總建築樓面面積為413,813.59平方米。該發展項目建於一幅總地盤面積為107,202.58平方米的土地上。 詳情如下：	於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2031年4月30日屆滿，月租金總額約為人民幣22,670,000元（不包括增值稅及管理費）。	人民幣 4,420,000,000元 （大寫：人民幣 四十四億二千萬元） （貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 4,420,000,000元）

類型	建築 樓面面積 (平方米)
商貿市場	406,607.60
配套	7,205.99
總計	413,813.59

據 貴公司所述，標的建築物於2025年竣工。

標的物業位於春風大道888號。周邊發展項目主要為商業用途。

據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。

該物業的土地使用權已獲批授，作商業及金融用途，年期將於2062年10月17日屆滿。

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2026年3月26日頒發的編號為(2026)0008572號的不動產權證書，該物業的土地使用權（總地盤面積為107,202.58平方米，用途為商業及金融）及該物業的房屋所有權（總建築樓面面積為497,632.41平方米，用途為商業及金融）均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。

據 貴集團告知，該物業為上述權證所涵蓋的一部分。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據義烏市自然資源和規劃局與浙江中國小商品城集團股份有限公司於2022年8月31日就編號為330782-2022-A21-117的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權（總地盤面積為374,379.36平方米）已簽約出讓予浙江中國小商品城集團股份有限公司，作商業用途。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (3) 根據義烏市自然資源和規劃局於2023年7月24日（於2025年5月23日更新）頒發的編號為330782202310026號的《建設工程規劃許可證》，該建設項目位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。規劃總建築面積為955,143.38平方米。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (4) 根據義烏市住房和城鄉建設局頒發的編號分別為330782202307280201及330782202308090101的兩份《建築工程施工許可證》，該發展項目總建築樓面面積約為587,663.53平方米的建築工程符合開工條件，並已獲准許可。

- (5) 根據兩份日期為2025年7月31日、編號分別為32200020250731101及32200020250731100的《建設工程竣工驗收備案證書》，該物業已竣工，總建築樓面面積為583,319.96平方米。

- (6) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：

(a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；

(b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及

(c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。

- (7) Lindsay Zou（具14年經驗，本所杭州辦事處副董事）已於2026年4月3日視察該物業。

- (8) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：

不動產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建設工程竣工驗收備案證書	有

附錄三

物業估值報告

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

		於2026年2月28日 現況下的市值	
物業	概況及業權	佔用詳情	
I-7. 全球數貿中心 H1-H5公寓、酒店 中國 浙江省 金華市義烏市 春風大道與誠信大道 交叉口東南側	該物業為一個綜合發展項目的一部分，包括五幢建築物，總建築樓面面積為83,818.82平方米。該發展項目建於一幅總地盤面積為107,202.58平方米的土地上。 詳情如下：	於估值日期，該物業的公寓及零售部分設有多項租約，最後一份租約將於2031年2月27日屆滿，月租金總額約為人民幣1,860,000元（不包括增值稅及管理費）。 該物業的酒店部分由 貴集團作為酒店自行營運。	人民幣 667,000,000元 （大寫：人民幣 六億六千七百萬元） （貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 667,000,000元）

類型	建築 樓面面積
	（平方米）
公寓	70,683.01
酒店	13,135.81
總計	83,818.82

據 貴公司所述，標的建築物於2025年竣工。

標的物業位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。周邊發展項目主要為商業用途。

據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。

該物業的土地使用權已獲批授，作商業及金融用途，年期將於2062年10月17日屆滿。

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2026年3月26日頒發的編號為(2026)0008572號的不動產權證書，該物業的土地使用權（總地盤面積為107,202.58平方米，用途為商業及金融）及該物業的房屋所有權（總建築樓面面積為497,632.41平方米，用途為商業及金融）均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。

據 貴集團告知，該物業為上述權證所涵蓋的一部分。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及
 - (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Lindsay Zou (具14年經驗，本所杭州辦事處副董事)已於2026年4月3日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

附錄三

物業估值報告

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

			於2026年2月28日 現況下的市值
物業	概況及業權	佔用詳情	
I-8. 全球數貿中心商業街 2、3樓 中國 浙江省 金華市義烏市 春風大道與誠信大道 交叉口東南側	該物業為一個綜合發展項目的一部分，包括兩幢零售建築物中的兩層樓面，總建築樓面面積為20,455.41平方米。該發展項目建於一幅總地盤面積為374,379.36平方米的土地上。 據 貴公司所述，標的建築物於2025年竣工。 標的物業位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。周邊發展項目主要為商業用途。 據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。 該物業的土地使用權已獲批授，作商業用途，年期將於2062年10月17日屆滿。	於估值日期，該物業設有多項租約，最後一份租約將於2031年1月31日屆滿，月租金總額約為人民幣280,000元（不包括增值稅及管理費）。	人民幣 215,000,000元 （大寫：人民幣 二億一千 五百萬元） （貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 215,000,000元）

附註：

- (1) 根據義烏市自然資源和規劃局與浙江中國小商品城集團股份有限公司於2022年8月31日就編號為330782-2022-A21-117的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權（總地盤面積為374,379.36平方米）已簽約出讓予浙江中國小商品城集團股份有限公司，作商業及金融用途。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (2) 根據義烏市自然資源和規劃局於2023年7月24日（於2025年5月23日更新）頒發的編號為330782202310026號的《建設工程規劃許可證》，該建設項目位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。規劃總建築面積為955,143.38平方米。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (3) 根據義烏市住房和城鄉建設局頒發的編號分別為330782202308090301及330782202308090201的兩份《建築工程施工許可證》，該發展項目總建築樓面面積約為360,326.44平方米的建築工程符合開工條件，並已獲准許可。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (4) 根據兩份日期為2025年12月19日、編號分別為32200020251219172及32200020251219175的《建設工程竣工驗收備案證書》，該物業已竣工，總建築樓面面積為368,480.28平方米。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (5) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司持有總面積為374,379.36平方米的全部土地使用權，並有權對該土地使用權進行佔有、使用、出租、抵押或以其他方式處置；及

(b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已依法取得《建築工程規劃許可證》及《建築工程施工許可證》；及

(c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。

- (6) Lindsay Zou (具14年經驗，本所杭州辦事處副董事)已於2026年4月3日視察該物業。

- (7) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建設工程竣工驗收備案證書	有

附錄三

物業估值報告

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

物業		概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值																
I-9.	跨境電商物流園S2 倉儲、綜合樓 中國 浙江省 金華市義烏市 稠江街道聖達南街505 號	該物業包括6幢建築物，總建築樓 面面積為330,799.06平方米，建於 一幅地盤面積為111,035.33平方米 的土地上。 詳情如下：	於估值日期，該物業設有多 項租約，最後一份租約將於 2029年2月4日屆滿，月租金 總額約為人民幣3,210,000元 (不包括增值稅及管理費)。	人民幣 816,000,000元 (大寫：人民幣 八億一千 六百萬元) (貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 816,000,000元)																
		<table><tr><th>類型</th><th>建築 樓面面 積 (平方米)</th></tr><tr><td>倉庫A1</td><td>75,993.29</td></tr><tr><td>倉庫A2</td><td>75,993.29</td></tr><tr><td>倉庫B1</td><td>75,993.29</td></tr><tr><td>倉庫B2</td><td>75,993.29</td></tr><tr><td>辦公區</td><td>13,662.83</td></tr><tr><td>宿舍</td><td>13,163.07</td></tr><tr><td>總計</td><td>330,799.06</td></tr></table>	類型	建築 樓面面 積 (平方米)	倉庫A1	75,993.29	倉庫A2	75,993.29	倉庫B1	75,993.29	倉庫B2	75,993.29	辦公區	13,662.83	宿舍	13,163.07	總計	330,799.06		
類型	建築 樓面面 積 (平方米)																			
倉庫A1	75,993.29																			
倉庫A2	75,993.29																			
倉庫B1	75,993.29																			
倉庫B2	75,993.29																			
辦公區	13,662.83																			
宿舍	13,163.07																			
總計	330,799.06																			
		據 貴公司所述，該物業亦包括 573個停車位。																		
		據 貴公司所述，標的建築物於 2023年竣工。																		
		標的物業位於聖達南街505號。																		
		周邊發展項目主要為物流及工業用 途。																		
		據 貴公司所述，該物業作工業用 途；且不存在環境問題及訴訟爭 議。																		
		該物業的土地使用權已獲批授，作 倉庫用途，年期將於2072年4月12 日屆滿。																		

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2024年6月6日頒發的編號為(2024)0039422號的不動產權證書，該物業的土地使用權（總地盤面積為111,035.33平方米，用途為倉庫）及該物業的房屋所有權（總建築樓面面積為330,799.06平方米，用途為倉庫）均歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司。
- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及
 - (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Jean Jin (具九年經驗，本所杭州辦事處經理) 已於2026年3月13日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

附錄三

物業估值報告

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

物業		概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值								
I-10.	跨境電商物流園 S3綜合樓 中國 浙江省 金華市義烏市 稠江街道	該物業包括2幢建築物，總建築樓面面積為24,807.56平方米，建於一幅地盤面積為3,150.42平方米的土地上。 詳情如下：	於估值日期，該物業為空置狀態。	人民幣 105,000,000元 (大寫：人民幣 一億零五百萬元) (貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 105,000,000元)								
		<table><tr><th>類型</th><th>建築 樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>辦公區</td><td>12,114.68</td></tr><tr><td>宿舍</td><td>12,692.88</td></tr><tr><td>總計</td><td>24,807.56</td></tr></table>	類型	建築 樓面面積 (平方米)	辦公區	12,114.68	宿舍	12,692.88	總計	24,807.56		
類型	建築 樓面面積 (平方米)											
辦公區	12,114.68											
宿舍	12,692.88											
總計	24,807.56											
		據 貴公司所述，該物業亦包括1,639個停車位。										
		據 貴公司所述，標的建築物於2024年竣工。										
		標的物業位於義烏跨境電商物流園S3區。周邊發展項目主要為物流及工業用途。										
		據 貴公司所述，該物業作工業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。										
		該物業的土地使用權已獲批授，作倉庫用途，年期將於2072年4月12日屆滿。										

附註：

- (1) 根據義烏市自然資源與不動產登記中心於2025年9月5日出具的《不動產登記信息查詢記錄》，該物業位於稠江街道義烏跨境電商物流園1幢，不動產權證編號為(2025)0048309，其土地使用權(總地盤面積為3,150.42平方米，用途為倉庫)及房屋所有權(總建築樓面面積為24,807.56平方米，用途為辦公及宿舍)均歸屬於義烏商博雲倉企業管理有限公司(貴公司之全資附屬公司)。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 義烏商博雲倉企業管理有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，義烏商博雲倉企業管理有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 義烏商博雲倉企業管理有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，義烏商博雲倉企業管理有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及
 - (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Jean Jin (具九年經驗，本所杭州辦事處經理)已於2026年3月13日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

附錄三

物業估值報告

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

物業		概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值								
I-11.	義烏國際數字物流市場 中國 浙江省 金華市義烏市 福田街道 陽光大道1511號	該物業包括7幢建築物，總建築樓面面積為390,713.48平方米，建於一幅地盤面積為149,255.46平方米的土地上。 詳情如下：	於估值日期，該物業已出租部分的租約將於2026年12月31日屆滿，月租金總額約為人民幣3,560,000元（不包括增值稅及管理費）。	人民幣 833,000,000元 （大寫：人民幣 八億三千三百萬元） （貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 833,000,000元）								
		<table><thead><tr><th>類型</th><th>建築 樓面面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>倉儲區</td><td>385,514.79</td></tr><tr><td>辦公區</td><td>5,198.69</td></tr><tr><td>總計</td><td>390,713.48</td></tr></tbody></table>	類型	建築 樓面面積 (平方米)	倉儲區	385,514.79	辦公區	5,198.69	總計	390,713.48		
類型	建築 樓面面積 (平方米)											
倉儲區	385,514.79											
辦公區	5,198.69											
總計	390,713.48											
		據 貴公司所述，該物業亦包括1,710個停車位。										
		據 貴公司所述，該物業於2024年竣工。										
		標的物業位於陽光大道1511號。周邊發展項目主要為商業用途。										
		據 貴公司所述，該物業作倉庫用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。										
		該物業的土地使用權已獲批授，作倉庫用途，年期將於2072年6月14日屆滿。										

附註：

- (1) 根據義烏市規劃和自然資源局於2025年4月22日頒發的編號為(2025)0019407號的不動產權證書，該物業的土地使用權（總地盤面積為149,255.46平方米，用途為倉庫）及該物業的房屋所有權（總建築樓面面積為390,713.48平方米，用途為倉庫）均歸屬於義烏中國小商品城物流倉儲有限公司（貴公司之全資附屬公司）。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- (2) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 義烏中國小商品城物流倉儲有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，義烏中國小商品城物流倉儲有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 義烏中國小商品城物流倉儲有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，義烏中國小商品城物流倉儲有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及
 - (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (3) Rui wang (具三年經驗，本所杭州辦事處估值師)已於2026年3月30日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|--------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
|--------|---|

附錄三

物業估值報告

估值報告

第一類一貴集團持有作中國境內投資用途的物業權益

	物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
I-12.	義烏綜合保稅區 中國 浙江省 金華市義烏市 義烏國際陸港物流園區	該物業包括27幢樓宇，總建築面積為1,046,764.81平方米，建於三幅地盤總面積為608,761.09平方米的地塊上。 詳情如下：	於估值日期，該物業受多項租約規限，最後一份租約將於2030年12月31日屆滿，月租金總額約為人民幣8,450,000元（不包括增值稅及管理費）。	人民幣 2,658,000,000元 （大寫：人民幣二十六億五千八百萬元） （貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 2,658,000,000元）

類型	總建築面積 (平方米)
A區	
倉儲區	235,349.52
辦公區	31,456.28
B區	
倉儲區	449,775.81
C區	
倉儲區	330,183.20
總計	<u>1,046,764.81</u>

據 貴公司所述，該物業亦包括332個停車位。

據 貴公司所述，該物業於2021年至2023年期間分期落成。

該物業位於義烏國際陸港物流園區。周邊發展項目主要為工業發展項目。

據 貴公司所述，該物業作工業用途；並無任何環境問題及訴訟糾紛。

該物業的土地使用權已獲批授，作工業用途及倉儲用途的期限分別於2061年8月22日、2070年6月9日及2070年8月17日屆滿。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

附註：

- (1) 根據義烏市自然資源和規劃局分別於2023年11月13日、2023年6月12日及2023年7月26日核發的編號為(2023) 0065194號、(2023)0026466號及(2023)0037657號的不動產權證書，該物業總地盤面積608,761.09平方米的工業用途土地使用權及總建築面積1,046,764.81平方米的工業用途房屋所有權歸浙江中國小商品城集團股份有限公司所有。
- (2) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；及
 - (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及
 - (c) 該物業並無任何抵押及其他產權負擔。
- (3) Maggie (擁有3年經驗，為本所杭州辦事處高級估值師)於2026年3月16日視察該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批准及許可證的授予情況如下：

不動產權證書

是

附錄三

物業估值報告

估值報告

第二類一貴集團持有作中國境內銷售用途的物業權益

物業		概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值								
II-13.	全球數貿中心商業街、 T3-T7辦公 中國 浙江省 金華市義烏市 春風大道與誠信大道 交叉口東南側	該物業為一個綜合發展項目的一部分，包括5幢樓宇，總建築樓面面 積為168,392.48平方米。該發展項 目建於一幅總地盤面積為 107,202.58平方米的土地上。 詳情如下：	該物業已竣工並持作銷售。	人民幣 2,752,000,000元 (大寫：人民幣 二十七億五千 二百萬元) (貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 2,752,000,000元)								
		<table><tr><th>類型</th><th>規劃總建築 樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商業街</td><td>17,654.95</td></tr><tr><td>T3-T7辦公區</td><td>150,737.53</td></tr><tr><td>總計</td><td>168,392.48</td></tr></table>	類型	規劃總建築 樓面面積 (平方米)	商業街	17,654.95	T3-T7辦公區	150,737.53	總計	168,392.48		
類型	規劃總建築 樓面面積 (平方米)											
商業街	17,654.95											
T3-T7辦公區	150,737.53											
總計	168,392.48											
		據 貴公司所述，標的建築物預計 於2028年竣工。										
		標的物業位於春風大道與誠信大道 交叉口東南側。周邊發展項目主要 為商業用途。										
		據 貴公司所述，該物業作商業用 途；且不存在環境問題及訴訟爭 議。										
		該物業的土地使用權已獲批授，作 商業及金融用途，年期將於2062年 10月16日屆滿。										

附註：

- (1) 根據義烏市自然資源和規劃局與浙江中國小商品城集團股份有限公司於2022年8月31日就編號為330782-2022-A21-117的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權(總地盤面積為374,379.36平方米)已簽約出讓予浙江中國小商品城集團股份有限公司，作商業及金融用途。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

附錄三

物業估值報告

- (2) 根據義烏市自然資源和規劃局於2023年7月24日（於2025年5月23日更新）頒發的編號為330782202310026號的《建設工程規劃許可證》，該建設項目位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。規劃總建築面積為955,143.38平方米。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (3) 根據義烏市住房和城鄉建設局頒發的編號分別為330782202308090301及330782202308090201的兩份《建築工程施工許可證》，該發展項目總建築樓面面積約為360,326.44平方米的建築工程符合開工條件，並已獲准許可。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (4) 根據三份日期為2025年12月19日、編號分別為32200020251219172及32200020251224175的《建設工程竣工驗收備案證書》，該物業已竣工，總建築樓面面積為368,480.28平方米。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，多個單位已承諾出售，總代價約為人民幣2,671,000,000元。在吾等的估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了相關代價。

- (6) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：

(a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司持有總面積為374,379.36平方米的全部土地使用權，並有權對該土地使用權進行佔有、使用、出租、抵押或以其他方式處置；及

(b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已依法取得《建築工程規劃許可證》及《建築工程施工許可證》；及

(c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。

- (7) Lindsay Zou（具14年經驗，本所杭州辦事處副董事）已於2026年4月3日視察該物業。

- (8) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
建設工程竣工驗收備案證書	有

附錄三

物業估值報告

估值報告

第二類一貴集團持有作中國境內銷售用途的物業權益

物業		概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
II-14.	跨境電商物流園S3倉儲 中國 浙江省 金華市義烏市 稠江街道	該物業包括2幢樓宇，總建築樓面面積為140,658.11平方米，建於一幅地盤面積為21,706.68平方米的土地上。		人民幣 356,000,000元 (大寫：人民幣 三億五千六百萬元)
		詳情如下：		(貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 356,000,000元)
		類型	建築 樓面面積 (平方米)	
		倉庫6號樓	70,260.99	
		倉庫8號樓	70,397.12	
		總計	140,658.11	
		據 貴公司所述，標的建築物於2024年竣工。		
		標的物業位於義烏跨境電商物流園S3區。周邊發展項目主要為物流及工業用途。		
		據 貴公司所述，該物業作工業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。		
		該物業的土地使用權已獲批授，作倉庫用途，年期將於2072年4月12日屆滿。		

附註：

- (1) 根據義烏市自然資源與不動產登記中心於2025年9月5日出具的《不動產登記信息查詢記錄》，該物業位於稠江街道義烏跨境電商物流園6幢1號，不動產權證編號為(2025)0048311，其土地使用權(總地盤面積為3,635.84平方米，用途為倉庫)及房屋所有權(總建築樓面面積為25,996.89平方米，用途為倉庫)均歸屬於義烏商博雲倉企業管理有限公司(貴公司之全資附屬公司)。

根據義烏市自然資源與不動產登記中心於2025年9月5日出具的《不動產登記信息查詢記錄》，該物業位於稠江街道義烏跨境電商物流園6幢2號，不動產權證編號為(2025)0048312，其土地使用權(總地盤面

附錄三

物業估值報告

積為3,581.66平方米，用途為倉庫)及房屋所有權(總建築樓面面積為21,892.69平方米，用途為倉庫)均歸屬於義烏商博雲倉企業管理有限公司。

根據義烏市自然資源與不動產登記中心於2025年9月5日出具的《不動產登記信息查詢記錄》，該物業位於稠江街道義烏跨境電商物流園6幢3號，不動產權證編號為(2025)0048313，其土地使用權(總地盤面積為3,635.84平方米，用途為倉庫)及房屋所有權(總建築樓面面積為22,371.41平方米，用途為倉庫)均歸屬於義烏商博雲倉企業管理有限公司。

根據義烏市自然資源與不動產登記中心於2025年9月5日出具的《不動產登記信息查詢記錄》，該物業位於稠江街道義烏跨境電商物流園8幢1號，不動產權證編號為(2025)0048314，其土地使用權(總地盤面積為3,635.84平方米，用途為倉庫)及房屋所有權(總建築樓面面積為26,011.71平方米，用途為倉庫)均歸屬於義烏商博雲倉企業管理有限公司。

根據義烏市自然資源與不動產登記中心於2025年9月5日出具的《不動產登記信息查詢記錄》，該物業位於稠江街道義烏跨境電商物流園8幢2號，不動產權證編號為(2025)0048315，其土地使用權(總地盤面積為3,581.66平方米，用途為倉庫)及房屋所有權(總建築樓面面積為21,999.24平方米，用途為倉庫)均歸屬於義烏商博雲倉企業管理有限公司。

根據義烏市自然資源與不動產登記中心於2025年9月5日出具的《不動產登記信息查詢記錄》，該物業位於稠江街道義烏跨境電商物流園8幢3號，不動產權證編號為(2025)0048316，其土地使用權(總地盤面積為3,635.84平方米，用途為倉庫)及房屋所有權(總建築樓面面積為22,386.17平方米，用途為倉庫)均歸屬於義烏商博雲倉企業管理有限公司。

- (2) 根據 貴集團所提供的資料，多個單位已承諾出售，總代價約為人民幣178,725,000元。在吾等的估值過程中，吾等已將該等已承諾出售的部分納入，並在估值中考慮了相關代價。
- (3) 吾等已獲提供由 貴公司之中國法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 義烏商博雲倉企業管理有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，義烏商博雲倉企業管理有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 義烏商博雲倉企業管理有限公司已取得該物業的房屋所有權證書。根據中國相關法律法規，義烏商博雲倉企業管理有限公司合法擁有該物業的房屋所有權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該房屋所有權；及
 - (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (4) Jean Jin(具九年經驗，本所杭州辦事處經理)已於2026年3月13日視察該物業。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：

不動產權證書

有

附錄三

物業估值報告

估值報告

第三類一貴集團在中國境內持有的發展中物業權益

物業		概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值																
III-15.	全球數貿中心 T1&T2在建酒店、 寫字樓 中國 浙江省 金華市義烏市 春風大道與誠信大道 交叉口東南側	該物業為一個綜合發展項目的一部分，包括兩幢樓宇，規劃總建築樓面面積為206,303.97平方米。該發展項目建於一幅總地盤面積為107,202.58平方米的土地上。 詳情如下： <table><tr><th>類型</th><th>規劃總建築 樓面面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商業</td><td>21,971.82</td></tr><tr><td>酒店</td><td>34,260.68</td></tr><tr><td>辦公</td><td>117,401.56</td></tr><tr><td>其他</td><td>516.94</td></tr><tr><td>地上面積小計</td><td>174,151.00</td></tr><tr><td>地下面積</td><td>32,152.97</td></tr><tr><td>總計</td><td>206,303.97</td></tr></table>	類型	規劃總建築 樓面面積 (平方米)	商業	21,971.82	酒店	34,260.68	辦公	117,401.56	其他	516.94	地上面積小計	174,151.00	地下面積	32,152.97	總計	206,303.97	於估值日期，該物業正在施工中，預計於2028年竣工。	人民幣 654,000,000元 (大寫：人民幣 六億五千四百萬元) (貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 654,000,000元)
類型	規劃總建築 樓面面積 (平方米)																			
商業	21,971.82																			
酒店	34,260.68																			
辦公	117,401.56																			
其他	516.94																			
地上面積小計	174,151.00																			
地下面積	32,152.97																			
總計	206,303.97																			
		據 貴公司所述，標的建築物預計於2028年竣工。																		
		標的物業位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。周邊發展項目主要為商業用途。																		
		據 貴公司所述，該物業作商業用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。																		
		該物業的土地使用權已獲批授，作商業及金融用途，年期將於2062年10月17日屆滿。																		

附錄三

物業估值報告

附註：

- (1) 根據義烏市自然資源和規劃局與浙江中國小商品城集團股份有限公司於2022年8月31日就編號為330782-2022-A21-117的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權（總地盤面積為374,379.36平方米）已簽約出讓予浙江中國小商品城集團股份有限公司，作商業及金融用途。

據 貴集團告知，該物業為上述出讓合同所涵蓋的一部分。

- (2) 根據義烏市自然資源和規劃局於2024年5月15日（於2026年3月2日更新）頒發的編號為3307822024GG0045476號的《建設工程規劃許可證》，該建設項目位於春風大道與誠信大道交叉口東南側。規劃總建築面積為206,303.97平方米。

- (3) 根據義烏市住房和城鄉建設局頒發的編號為330782202406070101號的《建築工程施工許可證》，該發展項目總建築樓面面積約為206,256.89平方米的建築工程符合開工條件，並已獲准許可。

- (4) 據 貴集團告知，於估值日期已產生的建築成本約為人民幣368,764,000元。於估值日期，為完成該發展項目而預計尚需支付的建築成本約為人民幣859,846,000元。在吾等的估值過程中，吾等已將該等成本納入考量。

- (5) 該物業於估值日期的假設已竣工發展價值約為人民幣1,871,000,000元。

- (6) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有（其中包括）以下資料：

- (a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司持有總面積為374,379.36平方米的全部土地使用權，並有權對該土地使用權進行佔有、使用、出租、抵押或以其他方式處置；及

- (b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已依法取得《建築工程規劃許可證》及《建築工程施工許可證》；及

- (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。

- (7) Lindsay Zou（具14年經驗，本所杭州辦事處副董事）已於2026年4月3日視察該物業。

- (8) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：

不動產權證書（土地）	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有

附錄三

物業估值報告

估值報告

第四類—貴集團持有作中國境內未來發展用途的物業權益

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
IV-16. 杭州商服用地 中國 浙江省 杭州市 上城區 景芳三堡單元 JG1203-28號地塊	該物業包括一幅土地，地盤面積為13,921.00平方米。 據 貴公司所述，該發展項目預計於2029年竣工。 標的物業位於上城區景芳三堡單元JG1203-28號地塊。周邊發展項目主要為商業及辦公用途。 據 貴公司所述，該物業作商業及辦公用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。 該物業的土地使用權已獲批授，作商業及商務服務用途，年期將於2065年10月23日屆滿。	於估值日期，該物業為空置狀態，預計於2029年竣工。	人民幣 603,000,000元 (大寫：人民幣 六億零三百萬元) (貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 603,000,000元)

附註：

- 根據杭州市規劃和自然資源局於2025年11月11日頒發的編號為(2025)0628781號的不動產權證書，該物業的土地使用權(總地盤面積為13,921.00平方米)歸屬於杭州商博南星置業有限公司(貴公司之全資附屬公司)，作商業及商務服務用途。
- 根據杭州市規劃和自然資源局與杭州商博南星置業有限公司於2025年6月13日就編號為3301002025A21048的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權(總地盤面積為13,921.00平方米)已簽約出讓予杭州商博南星置業有限公司，作商業及辦公用途。
- 根據杭州市規劃和自然資源局於2025年11月5日頒發的編號為3301022025GG0066539號的《建設工程規劃許可證》，該建設項目位於上城區。規劃建築面積為72,540.64平方米。
- 根據上城區住房和城鄉建設局於2026年2月12日頒發的編號為330102202602120101號的《建築工程施工許可證》，該發展項目總建築樓面面積約為72,540.64平方米的建築工程符合開工條件，並已獲准許可。
- 據 貴集團告知，於估值日期已產生的建築成本約為人民幣13,000,000元。在吾等的估值過程中，吾等已將該等成本納入考量。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

- (6) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 杭州商博南星置業有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，杭州商博南星置業有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 杭州商博南星置業有限公司已就當前的施工進度階段合法取得必要的批准及許可；及
 - (c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。
- (7) Tianyu Yang (具兩年經驗，本所杭州辦事處助理經理)已於2026年3月20日視察該物業。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 不動產權證書(土地) | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |

附錄三

物業估值報告

估值報告

第四類一貴集團持有作中國境內未來發展用途的物業權益

物業	概況及業權	佔用詳情	於2026年2月28日 現況下的市值
IV-17. 義烏國際商貿城五區 南側地塊 中國 浙江省 金華市義烏市 福田街道	該物業包括一幅土地，地盤面積為164,747.08平方米。 據 貴公司所述，該發展項目預計於2029年竣工。 標的物業位於福田街道義烏國際商貿城五區南側一幅地塊。周邊發展項目主要為商業及辦公用途。 據 貴公司所述，該物業作商業及公園綠地用途；且不存在環境問題及訴訟爭議。 該物業的土地使用權已獲批授，作商業及公園綠地用途，年期將於2066年1月5日屆滿。	於估值日期，該物業為空置狀態，預計於2029年竣工。	人民幣 3,311,000,000元 (大寫：人民幣 三十三億一千一百 萬元) (貴集團 應佔100%權益 對應金額：人民幣 3,311,000,000元)

附註：

- 根據義烏市規劃和自然資源局於2026年1月12日頒發的編號為(2026)0001516號的不動產權證書，該物業的土地使用權(總地盤面積為164,747.08平方米)歸屬於浙江中國小商品城集團股份有限公司，作商業及公園綠地用途。
 - 根據義烏市規劃和自然資源局與浙江中國小商品城集團股份有限公司於2025年12月1日就編號為330782-2025-A21-090的《國有土地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權(總地盤面積為164,747.08平方米)已簽約出讓予浙江中國小商品城集團股份有限公司，作商業及公園綠地用途。
 - 根據義烏市規劃和自然資源局於2026年1月22日頒發的編號為330782202600033號的《建設工程規劃許可證》，該建設項目一期位於福田街道。規劃建築面積為34,779.09平方米。
- 據 貴集團告知，上述規劃建築面積僅為該物業的一部分。
- 根據義烏市住房和城鄉建設局於2026年2月3日頒發的編號為330782202602030301號的《建築工程施工許可證》，該發展項目總建築樓面面積約為34,779.09平方米的建築工程符合開工條件，並已獲准許可。

附 錄 三

物 業 估 值 報 告

據 貴集團告知，上述面積僅為該發展項目的一部分。

(5) 吾等已獲提供由 貴公司法律顧問就該物業出具的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：

(a) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已取得該物業的國有土地使用權證書。根據中國相關法律法規，浙江中國小商品城集團股份有限公司合法擁有該物業的土地使用權，並有權佔有、使用、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；

(b) 浙江中國小商品城集團股份有限公司已就當前的施工進度階段合法取得必要的批准及許可；及

(c) 該物業並無設有任何按揭及其他產權負擔。

(6) Jean Jin (具九年經驗，本所杭州辦事處經理)已於2026年3月16日視察該物業。

(7) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批准與許可的獲取情況如下：

不動產權證書(土地)	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有

附錄四

稅項及外匯

證券持有人稅項

H股持有人的所得稅及資本利得稅適用中國及H股持有人所在或需繳納相關稅款的司法權區的法律法規及實務規定。以下關於部分相關稅收規定的摘要系基於現行法律法規及實務操作，未考慮相關法律或政策的預期變更或修訂，亦不構成任何意見或建議。本附錄未涵蓋投資H股可能產生的所有稅務影響，亦未考慮特定投資者的具體情況（其中部分投資者可能受特殊監管）。因此，您應就投資H股的稅務影響自行諮詢稅務顧問。本附錄系基於最後實際可行日期的法律法規及相關解釋，相關內容均可能發生變化或調整。

本附錄僅涉及中國的所得稅、資本利得稅、營業稅、增值稅、印花稅及遺產稅等稅種。建議潛在投資者就持有及處置H股可能產生的中國境內稅務影響及其他稅務後果，諮詢專業財務顧問。

中國稅項

股息稅

個人投資者

根據全國人大常委會於1980年9月10日頒佈、於2018年8月31日最新修訂並於2019年1月1日施行的《中華人民共和國個人所得稅法》（「《個人所得稅法》」），以及國務院於2018年12月18日最新修訂並於2019年1月1日施行的《中華人民共和國個人所得稅法實施條例》（「《個人所得稅法實施條例》」），利息、股息、紅利所得須按20%的統一稅率徵稅。利息、股息、紅利所得以每次收入額為應納稅所得額。此外，根據中華人民共和國財政部（「財政部」）、國家稅務總局及中國證監會於2015年9月7日發佈並於2015年9月8日施行的《財政部、國家稅務總局（「國稅局」）、證監會關於上市公司股息紅利差別化個人所得稅政策有關問題的通知》，個人從公開發行和證券交易市場取得的上市公司股票，持股期限超過一年的，股息所得免徵收個人所得稅；個人持股期限在一個月或以下的，股息所得全額徵稅；個人持股期限在一個月至一年（含一年）的，股息所得的50%為應納稅所得額；上述所得統一適用20%的稅率徵收個人所得稅。

根據國家稅務總局於2011年6月28日發佈並於同日施行的《國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》，在香港發行股票的境內非外商投資企業派發股息紅利時，按10%稅率扣繳個人所得稅。取得股息紅利的個人屬於與中國簽訂稅收協定且稅率低於10%的協定國家居民的，香港上市的境內非外商投資企業可代為辦理享受有關協定待遇申請，經主管稅務機關審核批准後，對多扣繳稅款予以

附錄四

稅項及外匯

退還。取得股息紅利的個人屬於與中國簽訂稅收協定且稅率高於10%低於20%的協定國家居民的，境內非外商投資企業應按協定實際稅率扣繳個人所得稅，無需辦理申請事宜；取得股息紅利的個人屬於與中國沒有稅收協定國家居民及其他情況的，境內非外商投資企業應按20%稅率扣繳個人所得稅。

企業投資者

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈、並由全國人民代表大會於2018年12月29日最新修訂並於同日施行的《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)，以及國務院於2007年12月6日頒佈、於2024年12月6日最新修訂並於2025年1月20日施行的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「《企業所得稅法實施條例》」)，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來自中國境內的所得(包括由中國居民企業所派付的股息)繳納10%的企業所得稅。根據適用的稅收協定或安排，此類稅款可予以減免或免除。上述非居民企業應繳納的所得稅實行源泉扣繳，以支付人為扣繳義務人，由扣繳義務人從支付的款項中代扣代繳應納稅款。

根據國家稅務總局於2008年11月6日發佈並於同日施行的《國家稅務總局關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》，中國居民企業向境外非居民企業H股股東派發2008年度及以後年度股息時，須按10%的統一稅率代扣代繳企業所得稅。此外，國家稅務總局於2009年7月24日發佈並於同日施行的《國家稅務總局關於非居民企業取得B股等股票股息徵收企業所得稅問題的批複》進一步規定，在中國境外上市的中國居民企業，在向非居民企業股東派發2008年及以後年度股息時，應統一按10%的稅率代扣代繳企業所得稅。上述稅率可根據中國與相關國家或地區簽訂的適用稅收協定或安排而作出進一步調整。

根據2006年8月21日簽署並自2006年12月8日開始生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國政府可就中國公司向香港居民(包括自然人及法人實體)支付的股息徵稅，但金額不得超過中國公司應付股息總額的10%。若一名香港居民在一家中國公司直接持有25%或以上股權，則該稅項不得超過該中國公司應付股息總額的5%。於2019年7月19日簽署並自2019年12月6日開始生效的《〈內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排〉第五議定書》規定，以取得上述稅收利益為主要目的而作出的該等安排或交易不得適用上述規定。

附錄四

稅項及外匯

稅收協定

居住在已與中國訂立避免雙重徵稅條約或調整的司法轄區的非居民投資者，可能有權就從中國公司收取的股息享有中國企業所得稅減免。中國目前已與香港特別行政區、澳門特別行政區、澳大利亞、加拿大、法國、德國、日本、馬來西亞、荷蘭、新加坡、英國及美國等多個國家和地區訂立避免雙重徵稅條約或安排。根據相關稅收條約或安排有權享受優惠稅率的非中國居民企業須向中國稅務機關申請退還超出協定稅率的企業所得稅，而退稅申請須經中國稅務機關批准。

根據國家稅務總局於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日施行的《非居民納稅人享受協定待遇管理辦法》，非居民納稅人享受稅收協定項下的稅收優惠待遇，採取「自行判斷、申報享受、相關資料留存備查」的方式辦理。非居民納稅人自行判斷符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，同時按照規定歸集和留存相關資料備查，並接受稅務機關後續管理。

資本利得稅

個人投資者

根據《個人所得稅法》及《個人所得稅法實施條例》，個人對財產轉讓所得、附帶收入或其他收入來源所得（包括出售中國居民企業股權所取得的收益）按20%的稅率繳納個人所得稅。根據財政部及國家稅務總局於1998年3月30日發佈的《關於個人轉讓股票所得繼續暫免徵收個人所得稅的通知》，從1997年1月1日起，對個人轉讓上市公司股票所得繼續暫免徵收個人所得稅。於最後實際可行日期，前述條文未明確規定就非中國居民個人出售中國居民企業於海外證券交易所上市的股份徵收個人所得稅。

企業投資者

根據《企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來自中國境內的所得（包括由中國居民企業所派付的股息）繳納10%的企業所得稅。根據適用的稅收協定或安排，此類稅款可予以減免或免除。

附錄四

稅項及外匯

滬港通稅項政策

根據財政部、國家稅務總局及中國證監會於2014年10月31日發佈並於2014年11月17日施行的《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》，對內地個人投資者通過滬港通投資香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市H股取得的股息紅利，H股公司應向中國證券登記結算有限責任公司（「**中國結算**」）提出申請，由中國結算向H股公司提供內地個人投資者名冊，H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。

對內地企業投資者通過滬港通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利所得，計入其收入總額，依法計征企業所得稅。其中，內地居民企業連續持有H股滿12個月取得的股息紅利所得，依法免征企業所得稅。內地企業投資者自行申報繳納企業所得稅時，對香港聯交所非H股上市公司已代扣代繳的股息紅利所得稅，可依法申請稅收抵免。

深港通稅項政策

根據財政部、國家稅務總局及中國證監會於2016年11月5日發佈並於2016年12月5日施行的《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》，對內地個人投資者通過深港通投資香港聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司應向中國結算提出申請以取得內地個人投資者名冊並按照20%的稅率代扣個人所得稅。

對內地企業投資者通過深港通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利所得，計入其收入總額，依法計征企業所得稅。其中，內地居民企業連續持有H股滿12個月取得的股息紅利所得，依法免征企業所得稅。內地企業投資者自行申報繳納企業所得稅時，對香港聯交所非H股上市公司已代扣代繳的股息紅利所得稅，可依法申請稅收抵免。

印花稅

根據全國人大常委會於2021年6月10日頒佈並於2022年7月1日施行的《中華人民共和國印花稅法》，在中國境內書立應稅憑證、進行證券交易的單位和個人，為印花稅的納稅人，應當依法繳納印花稅；在中國境外書立在境內使用的應稅憑證的單位和個人，應當依法繳納印花稅。因此，針對中國上市公司股權轉讓所徵收的印花稅規定，不適用於境外非中國投資者對H股的交易行為。

遺產稅

中國目前未開征遺產稅。

附錄四

稅項及外匯

本公司於中國的主要稅項

企業所得稅

根據《企業所得稅法》，居民企業是指依法在中國境內成立，或者依照外國（地區）法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。居民企業對其在中國境內或境外取得的收入，適用25%的稅率。國家扶持的高新技術企業可減按15%的稅率徵收企業所得稅。

增值稅

根據全國人大常委會於2024年12月25日發佈並於2026年1月1日施行的《中華人民共和國增值稅法》，在中國境內銷售貨物、服務、無形資產或不動產或進口貨物的任何單位及個人（包括個體工商戶）均為增值稅納稅人，應依照增值稅法的規定繳納增值稅。除納稅人出口貨物、境內單位及個人在國務院規定範圍內跨境出售服務或無形資產以及國務院規定的其他情形外，銷售貨物、加工修理修配服務、有形動產租賃服務，進口貨物，增值稅稅率為13%，另有規定者除外，如銷售農產品的增值稅稅率為9%，而銷售交通運輸、郵政、基礎電信、建築、不動產租賃服務，銷售不動產，轉讓土地使用權，增值稅稅率為9%。除上述情況外，銷售服務或無形資產的增值稅稅率為6%。

中國外匯管理

人民幣是中國的法定貨幣，目前仍受外匯管制，不得自由兌換為外幣。中華人民共和國國家外匯管理局（「外匯管理局」）獲中國人民銀行授權，負責管理與外匯相關的所有事宜，包括實施外匯管制規定。

根據國務院於1996年1月29日發佈、於2008年8月5日最新修訂並於同日施行的《中華人民共和國外匯管理條例》，境內機構從事有價證券或衍生產品發行、交易，應當按照國務院外匯管理部門的規定辦理登記。外匯管理機關有權對資本項目外匯及結匯資金使用和賬戶變動情況進行監督檢查，但國家對經常性國際外匯支付和轉移不予控制或限制。

根據中國人民銀行於1996年6月20日頒佈並於1996年7月1日施行的《結匯、售匯及付匯管理規定》，取消經常項目外匯可兌換的其餘限制，但保留資本項目外匯交易的現有限制。因此，人民幣通常可就經常項目支付（如涉及買賣及服務的外匯交易及股息支付）進行自由兌換，而未經國家外匯管理局或其當地分支局事先批准，不得就資本項目（如中國境外的直接投資、貸款或證券投資）進行自由兌換。

附錄四

稅項及外匯

根據中國人民銀行於2005年7月21日發佈並於同日施行的《關於完善人民幣匯率形成機制改革的公告》，中國改革了其匯率制度，實行以市場供求為基礎、參考一籃子貨幣進行調節、有管理的浮動匯率制度。因此，人民幣匯率不再盯住單一美元。中國人民銀行於每個營業日閉市後公布當日銀行間外匯市場美元等交易貨幣對人民幣匯率的收盤價，作為下一個營業日該貨幣對人民幣交易的中間價格。

根據相關中國法律及法規，中國企業(包括外商投資企業)如需就經常賬戶交易使用外匯，可在出示有效交易文件或證明的情況下，直接自其於指定外匯銀行開立的外匯賬戶付款，而無需事先獲得外匯主管部門的批准。外商投資企業需要以外幣支付利潤給股東，以及中國企業(如本公司)根據相關規定需要以外幣支付股息給股東的，可以根據董事會或股東會的決議進行。企業既可以從外匯賬戶直接支付，也可以通過外匯指定銀行進行資金兌換和匯出。

根據國務院於2014年10月23日發佈並於同日施行的《國務院關於取消和調整一批行政審批項目等事項的決定》，國家外匯管理局及其分支機構對境外上市外資股募集資金調回結匯境內人民幣賬戶的審批要求被取消。

此外，根據中國人民銀行及國家外匯管理局於2025年12月24日發佈並於2026年4月1日施行的《中國人民銀行國家外匯管理局關於境內企業境外上市資金管理有關問題的通知》，境內企業境外上市，應在境外上市首個交易日起或超額配售完成後30個工作日內，持規定的材料到其註冊所在地省級／計劃單列市區域內銀行申請辦理境外上市登記。境內企業境外上市募集資金，原則上應及時調回境內。如留存境外開展境外直接投資、境外證券投資、境外放款等業務，應在境外上市發行結束或超額配售完成之日前獲得業務主管部門批複或備案文件，並應符合相關跨境資金管理規定。

根據國家外匯管理局於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日施行的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，境內外直接投資項下外匯登記行政審批取消。此類登記目前由合資格銀行直接辦理，而國家外匯管理局及其分支機構則通過銀行辦理相關外匯業務實施間接監管。

根據國家外匯管理局於2016年6月9日發佈、於2023年12月4日最新修訂並於同日施行的《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，允許根據境內機構的實際經營需要在銀行辦理資本項目結匯(含境外上市所得款項)結算。該等收入的

附 錄 四

稅 項 及 外 匯

意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

另外，境內機構資本項目外匯收入的使用應在經營範圍內遵循真實、自用原則。境內機構的資本項目外匯收入及其結匯所得人民幣資金的使用，應當遵守以下規定：

- 不得直接或間接用於企業經營範圍之外或國家法律法規禁止的支出；
- 除另有明確規定外，不得直接或間接用於證券投資或其他投資理財（風險評級結果不高於二級的理財產品及結構性存款除外）
- 不得用於向非聯屬人士發放貸款，經營範圍明確許可的情形除外；
- 不得用於購買非自用的住宅性質房產（從事房地產開發經營、房地產租賃經營的企業除外）。

此外，境內機構申請使用資本項目收入辦理支付時，應如實向銀行提供與資金用途相關的真實性證明材料。對於申請一次性將全部資本項目外匯收入支付結匯或將結匯待支付賬戶中全部人民幣資金進行支付的境內機構，如不能提供相關真實性證明材料，銀行不得為其辦理結匯、支付。

附錄五

主要法律及監管條文概要

本附錄概述與本公司運營及業務相關的中國法律法規的若干方面。中國稅收法律法規於「附錄四—稅務及外匯」中另行討論。本概要的主要目的是向潛在[編纂]提供適用於本公司的主要法律及監管規定的概覽。本概要無意載入所有對[編纂]而言屬重要的資料。有關於我們業務相關的法律法規的討論，請參閱本文件「監管概覽」一節。

中國法律體系

中國法律體系以全國人民代表大會（「全國人大」）於2018年3月11日修訂並於同日施行的《中華人民共和國憲法》（2018修正）（「《憲法》」）為基礎，由成文法律、行政法規、地方性法規、自治條例、單行條例、國務院部門規章、地方政府規章、特別行政區法律以及中國政府為簽署方的國際條約及其他規範性文件構成。法院判例不構成具有法律約束力的判例，但可用作司法參考及指引。

根據《憲法》和全國人大於2023年3月13日修訂並於2023年3月15日施行的《中華人民共和國立法法》（2023年修正）（「《立法法》」），授權全國人大和全國人民代表大會行使國家立法權。全國人大有權制定和修改規管民事和刑事事項、國家機構和其他事項的基本法律。全國人民代表大會常委會有權制定和修改除應當由全國人大制定的法律以外的其他法律，在全國人大閉會期間，對全國人大制定的法律進行部分補充和修改，但有關補充和修改不得同該法律的基本原則相抵觸。全國人大可授權全國人民代表大會常委會制定相關法律。

國務院是中國最高行政機關，有權根據《憲法》和法律制定行政法規。

省、自治區、直轄市人民代表大會及其常務委員會可根據各自行政區域的具體情況和實際需要制定地方性法規，但不得違反《憲法》、法律或行政法規的規定。設區的市人民代表大會及其常務委員會可根據城鄉發展管理、環境保護及歷史文化保護等方面的實際情況，制定地方性法規，但不得與《憲法》、法律、行政法規及省、自治區的地方性法規相抵觸。若法律對設區市的地方性法規制定另有規定，則以該規定為準。設區市的地方性法規在實施前須報省、自治區人民代表大會批准。

省或自治區人民代表大會常務委員會應當對提交批准的地方性法規進行合法性審查，若其不違反《憲法》、法律、行政法規以及省或自治區的地方性法規，應當在四個月內予以批准。民族自治地方的人民代表大會常委會有權根據當地各民族的政治、經濟和文化特點，制定自治條例和單行條例。

附錄五

主要法律及監管條文概要

國務院各部委、中國人民銀行、國家審計署以及具有行政管理職能的國務院直屬機構，可根據法律和國務院的行政法規、決定和命令，在其職權範圍內制定規章。

《憲法》具有最高的法律效力，任何法律、行政法規、地方性法規、自治條例或單行條例均不得違憲。法律的效力高於行政法規、地方性法規及規章；行政法規的效力高於地方性法規及規章；地方性法規的效力高於同級及以下地方政府制定的規章；省級或自治區人民政府制定的規章，其效力高於直轄市人民政府在各自行政區域內制定的規章。

全國人大有權修改或廢除全國人大常委會制定的任何不適當法律，並可廢除經全國人大常委會批准的任何違反《憲法》或《立法法》的自治條例及單行條例。全國人大常委會有權廢除違反《憲法》和法律的行政法規，廢除違反《憲法》、法律或行政法規的地方性法規，並可廢除經相關省、自治區、直轄市人民代表大會常務委員會批准但違反《憲法》和《立法法》的自治條例及單行條例。國務院有權修改或廢除不適當的部門規章和地方性法規。省、自治區、直轄市人民代表大會常務委員會有權修改或廢除其本級常務委員會制定或批准的不適當地地方性法規。省、自治區人民政府有權修改或廢除下級人民政府制定的不適當規章。

根據《憲法》和《立法法》，法律解釋權屬於全國人大常委會。根據於1981年6月10日發佈並於同日生效的《全國人民代表大會常務委員會關於加強法律解釋工作的決議》，中華人民共和國最高人民法院（「**最高人民法院**」）有權對法院審判中涉及法律和法令具體應用的問題作出一般性解釋。最高人民檢察院有權對檢察機關在起訴過程中涉及法律和法令具體適用的問題作出解釋。國務院及主管機關有權對涉及其他法律、法令在具體適用過程中不涉及法院審判和檢察工作的問題作出解釋。

中國司法體系

根據《憲法》和全國人大常委會於2018年10月26日修訂並於2019年1月1日施行的《中華人民共和國法院組織法（2018修訂）》，中國司法系統由最高人民法院、地方人民法院和其他專門人民法院組成。

地方各級人民法院由基層人民法院、中級人民法院和高級人民法院組成。基層人民法院可設立民事、刑事和經濟審判庭。中級人民法院與初級人民法院結構類似，必要時可增設知識產權審判庭等專門審判庭。專門人民法院包括軍事法院、海事法院、知識產權法院、金融法院等。上級人民法院對下級人民法院的審判工作實行監督。人民檢察院

附錄五

主要法律及監管條文概要

有權對同級或下級人民法院的訴訟程序行使法律監督權。最高人民法院作為中國最高司法機關，對各級地方人民法院及專門人民法院的審判工作實施監督。

人民法院實行兩審制終審判決制度，人民法院二審的判決或裁定為終局判決或裁定。當事人對地方人民法院一審判決或裁定不服的，可以提起上訴。人民檢察院可以依照法定程序向上級人民法院提出抗訴。當事人未提起上訴、人民檢察院未在規定期限內提出抗訴的，人民法院的判決或裁定即為終局判決或裁定。中級人民法院、高級人民法院和最高人民法院作出的二審判決和裁定，以及最高人民法院作出的一審判決和裁定均為終局判決和裁定。但是，最高人民法院或者上級人民法院認為下級人民法院的生效判決或裁定確有錯誤的，或者任何級別的人民法院審判長認為同級人民法院的生效判決或裁定確有錯誤的，可以依照司法監督程序進行再審。

《中華人民共和國民事訴訟法（2023年修正）》（「《民事訴訟法》」）由全國人大常委會於1982年3月8日頒佈，於2023年9月1日最新修訂並於2024年1月1日實施，規定了民事訴訟的標準、人民法院的管轄範圍、民事訴訟程序規範以及民事判決或裁定的執行程序。在中國境內進行的民事訴訟的所有當事人均須遵守《民事訴訟法》相關規定。一般而言，民事案件由被告住所地的市級或省級地方法院負責審理。合同當事人經協商一致，可選擇具有管轄權的法院審理合同糾紛或涉及財產、股權及其他資產糾紛的民事案件，但該法院須位於與爭議有直接聯繫的地點，例如原告或被告住所地、合同履行地、合同生效地或訴訟標的所在地。但無論何種情形，管轄法院的選擇均不得違反關於管轄權級別劃分及專屬管轄權的相關規定。

在人民法院提起訴訟或應訴的外國公民、無國籍人、外商投資企業或外國組織，應享有與中國公民、法人或其他組織同等的訴訟權利，並承擔同等的訴訟義務。如果外國司法機關限制中國公民和企業的訴訟權利，中國法院可對該外國的公民和企業實施同等限制。外國公民、無國籍人、外商投資企業或外國組織在人民法院提起訴訟或應訴時，如需聘請律師，應當聘請中國律師。根據中國簽署或加入的國際條約或互惠原則，人民法院與外國法院可相互請求對方送達文件、進行調查取證或採取其他措施。若外國法院的任何請求可能侵犯中國的主權、安全或公共利益，人民法院應當拒絕該請求。

附錄五

主要法律及監管條文概要

訴訟各方應當執行具有法律效力的民事判決和裁定。若民事訴訟中任何一方拒絕執行中國人民法院作出的判決或裁定，或拒絕執行仲裁庭作出的裁決，另一方可在兩年內向人民法院申請強制執行。申請執行失效的中止或中斷，適用法律有關訴訟時效中止或中斷的規定。

當事人尋求強制執行對非中國境內居民或者財產不在中國境內的當事人作出的有效判決或者裁定的，可以向對案件具有管轄權的外國法院申請承認和執行該判決或者裁定。中國與外國締結或者加入的國際條約規定外國判決或者裁定可以被承認和執行的，或者經法院按照對等原則審查後認為該判決或者裁定符合要求條件的，人民法院可以依照中國的執程序承認和執行該外國判決或裁定；但人民法院認為承認或者執行該判決或者裁定會違反中國的基本法律原則、國家主權和安全或者違反社會公共利益的除外。

公司法，境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法及上市公司章程指引

在中國成立的股份有限公司尋求在香港聯交所上市，主要適用以下中國法律法規。

《中華人民共和國公司法》（「《公司法》」）於1993年12月29日由第八屆全國人大常委會第五次會議通過，於1994年7月1日施行，並分別於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日、2018年10月26日及2023年12月29日修訂。最新修訂的《公司法》於2024年7月1日生效。

中國證監會於2023年2月17日頒佈的《境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法》（「《境外上市試行辦法》」）及其五項適用指引已於2023年3月31日正式生效，適用於境內企業直接及間接境外上市。根據中國證監會於2023年2月17日頒佈並於同日施行的《監管規則適用指引——境外發行上市類第1號》，境內企業直接境外發行上市的，應依據《上市公司章程指引》（「《章程指引》」）及中國證監會關於公司治理的其他相關規定，制定公司章程。

下文概述本公司適用的《公司法》、《境外上市試行辦法》及《章程指引》規定。

總則

股份有限公司是指依據《公司法》註冊設立的企業法人，具有獨立法人資格並享有法人財產權利。其股東責任以其所持股份數額為限，而公司則以其全部財產對其債權人承擔責任。

附錄五

主要法律及監管條文概要

註冊設立

股份有限公司的註冊成立，可以採取發起設立或者募集設立的方式。

設立股份有限公司至少需有一名發起人，最多為200名發起人，且須有至少半數的發起人在中國境內擁有住所。以發起方式註冊成立公司的，由發起人認購全部股份。以募集方式註冊成立公司的，發起人須認購部分公司股份，其餘股份向社會公開募集或者向特定對象募集。以募集方式註冊成立公司的，發起人認購的股份不得少於公司股份總數的35%，法律和行政法規另有規定者除外。

發起人須在已發行股份足額繳付後30日內召開創立大會，並須於該大會召開前15日將會議日期通知各認購人或予以公告。創立大會僅在代表公司至少半數股份的發起人、認購人出席時才能舉行。在創立大會上，將處理包括通過公司章程及選舉公司董事會成員等事宜。

創立大會結束後30日內，董事會須向公司登記機關申請股份有限公司成立的註冊登記。有關登記機關簽發營業執照後，股份有限公司即告正式成立，並具有法人資格。以認購方式成立的股份有限公司發行股份的，應當向公司登記機關報送國務院證券監督管理機構的核准文件。

股本

根據《公司法》，股東可以用貨幣出資，也可以用實物、知識產權、土地使用權、股權、債權等可以用貨幣估價並可以依法轉讓的非貨幣財產作價出資。

根據《境外上市試行辦法》，境內企業境外發行上市的，可以以外幣或者人民幣募集資金、進行分紅派息。

股份有限公司發行股票，應當遵循公平、公正的原則。同種類的每一股份應當具有同等權利。同次發行的同種類股票，每股的發行條件和價格應當相同。股票發行價格可以等於或者高於面值，但不得低於面值。

尋求於境外市場發行證券並上市的公司，應當向中國證監會備案，並報送相關資料。發行人向境外主管監管機構提交首次公開發行申請的，應當在其後的三個營業日內向中國證監會提出備案申請。發行人境外發行上市後，在同一境外市場發行證券的，應當在發行完成後三個營業日內向中國證監會備案。發行人在其他境外市場的後續證券發行及上市，應當按照首次公開發行備案。

附錄五

主要法律及監管條文概要

根據《公司法》的規定，股份有限公司應當置備股東名冊，記載下列事項：(1)股東的姓名或者名稱及住所；(2)各股東所認購的股份種類及股份數；(3)發行紙面形式的股票的，股票的編號；(4)各股東取得股份的日期。

增加股本

根據《公司法》，如股份有限公司發行新股，須就批准新股類別及數目、新股發行價格、新股發行的起止日期及向現有股東擬發行新股的類別及數目於股東會上通過決議。於境外發行股份，境內公司應當在境外提交發行上市申請文件後三個工作日內向中國證監會備案。

減少股本

公司可依據《公司法》規定的下列程序減少其註冊資本：

- 公司須編製資產負債表及財產清單；
- 減少註冊資本必須經股東會批准；
- 公司應當自股東會作出減少註冊資本決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上或者國家企業信用信息公示系統公告；
- 債權人自接到通知之日起三十日內，未接到通知的自公告之日起四十五日內，有權要求公司清償債務或者提供相應的擔保；
- 公司須向有關工商行政管理機關申請辦理減少註冊資本的登記。

股份回購

根據《公司法》，股份有限公司不得回購其股份，除非有以下情形之一：(i)減少公司註冊資本；(ii)與持有其股份的其他公司合併；(iii)回購股份用於員工持股計劃或者股權激勵；(iv)股東因對股東會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份；(v)將股份用於轉換公司發行的可轉換為股票的公司債券；(vi)上市公司為維護公司價值及股東權益所必需。

公司因前款第(i)項、第(ii)項規定的情形回購股份的，應當經股東會決議；公司因前款第(iii)項、第(v)項、第(vi)項規定的情形回購股份的，可以按照公司章程或者股東會的授權，經三分之二以上董事出席的董事會會議決議。

附錄五

主要法律及監管條文概要

公司依照上述規定回購股份後，屬於第(i)項情形的，應當自收購之日起十日內註銷；屬於第(ii)項、第(iv)項情形的，應當在六個月內轉讓或者註銷；屬於第(iii)項、第(v)項、第(vi)項情形的，公司合計取得的股份數不得超過公司已發行股份總數的百分之十，並應當在三年內轉讓或者註銷。

上市公司回購股份的，應當依照《中華人民共和國證券法》(「《證券法》」)的規定履行信息披露義務。上市公司因上述第(iii)項、第(v)項、第(vi)項規定的情形回購股份的，應當通過公開的集中交易方式進行。公司不得接受本公司的股份作為質權的標的。

股份轉讓

股東持有的股份可以依照相關的法律法規轉讓。根據《公司法》，公開發行股份前已發行的股份，自股份有限公司股票在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓。董事及高級管理層應向公司申報所持有的公司股份及其變動情況，在就任時確定的任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有公司股份總數的25%。上述人員自公司股份在證券交易所上市交易之日起一年內不得轉讓所持公司股份，且在其離職後六個月內不得轉讓所持公司股份。

股東

根據《公司法》及《章程指引》，公司股東的權利包括：

- 依照其所持有的股份份額獲得股利和其他形式的利益分配；
- 依法請求召開、召集、主持、參加或者委派股東代理人參加股東會，並行使相應的表決權；
- 對公司的經營進行監督，提出建議或者質詢；
- 依照法律、行政法規及公司章程的規定轉讓、贈與或者質押其所持有的股份；
- 查閱、複制公司章程、股東名冊、股東會會議記錄、董事會會議決議、財務會計報告，符合規定的股東可以查閱公司的會計賬簿、會計憑證；
- 公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；
- 對股東會作出的公司合併、分立決議持異議的股東，要求公司收購其股份；及
- 法律、行政法規、部門規章或者公司章程規定的其他權利。

附錄五

主要法律及監管條文概要

公司股東的義務包括：

- 遵守法律、行政法規和公司章程；
- 依其所認購的股份足額繳納股款；
- 除法律、法規規定的情形外，不得抽回其股本；
- 不得濫用股東權利損害公司或者其他股東的利益；不得濫用公司法人獨立地位和股東有限責任損害公司債權人的利益；及
- 法律、行政法規及公司章程規定應當承擔的其他義務。

股東會

股東會是公司的權力機構，依照《公司法》行使職權。

根據《公司法》及《章程指引》，股東會行使以下主要職權：

- 選舉和更換董事，決定有關董事的報酬事項；
- 審議批准董事會的報告；
- 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- 對發行公司債券作出決議；
- 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- 修改公司章程；及
- 公司章程規定的其他職權。

年度股東會每年召開一次。根據《公司法》及《章程指引》，有下列情形之一的，公司在事實發生之日起兩個月以內召開臨時股東會：

- 董事人數不足《公司法》規定人數或者公司章程所定人數的三分之二時；
- 公司未彌補的虧損達股本總額三分之一時；
- 單獨或者合計持有公司百分之十以上股份的股東請求時；
- 董事會認為必要時；

附錄五

主要法律及監管條文概要

- 審計委員會提議召開時；及
- 公司章程規定的其他情形。

根據《公司法》及《章程指引》，股東會由董事會召集，由董事長主持。董事長不能履行職務或者不履行職務時，由副董事長主持。副董事長不能履行職務或者不履行職務時，由過半數的董事共同推舉的一名董事主持。

若董事會無法履行或未履行召集股東會的職責，審計委員會應及時召集並主持股東會。若審計委員會未能履行召集職責，連續90日或以上單獨或者合計持有公司10%及以上股份的股東可以自行召集並主持。

根據《公司法》，股東會通知須列明會議時間、地點及將於會議上審議的事項，並須於會議前20日發給所有股東。召開臨時股東會，應當於會議召開15日前通知全體股東。

根據《公司法》，股東出席股東會會議，所持每一股份有一表決權，公司持有的本公司股份沒有表決權。

股東會選舉董事，可以按照公司章程的規定或者股東會的決議，實行累積投票制。累積投票制下，每一股份擁有與應選董事人數相同的表決權，股東擁有的表決權可以集中使用。

根據《公司法》，股東會作出決議，應當經出席會議的股東所持表決權過半數通過。但是，涉及公司合併、分立、解散相關決議，增加或者減少註冊資本，變更公司形式，修改公司章程等事項的，應當經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。

董事會

根據《公司法》，股份有限公司設董事會，董事會成員為三人以上。職工人數三百人以上的股份有限公司，除依法設監事會並有公司職工代表的外，其董事會成員中應當有公司職工代表。董事會中的職工代表由公司職工通過職工代表大會、職工大會或者其他形式民主選舉產生。董事任期由公司章程規定，但每屆任期不得超過三年。董事任期屆滿，連選可以連任。董事任期屆滿未及時改選，或者董事在任期內辭任導致董事會成員低於法定人數的，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規和公司章程的規定，履行董事職務。

附錄五

主要法律及監管條文概要

根據《公司法》及《章程指引》，董事會主要行使以下職權：

- 召集股東會會議，並向股東會報告工作；
- 執行股東會的決議；
- 決定公司的經營計劃和投資方案；
- 制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- 制訂公司增加或者減少註冊資本以及發行公司債券的方案；
- 制訂公司合併、分立、解散或者變更公司形式的方案；
- 決定公司內部管理機構的設置；
- 決定聘任或者解聘公司經理及其報酬事項，並根據經理的提名決定聘任或者解聘公司副經理、財務負責人及其報酬事項；
- 制定公司的基本管理制度；及
- 公司章程規定或者股東會授予的其他職權。

董事會會議

根據《公司法》及《章程指引》，股份有限公司董事會每年度至少召開兩次會議。每次會議應當於會議召開十日前通知全體董事。代表十分之一以上表決權的股東、三分之一以上董事或者審計委員會，可以提議召開臨時董事會會議。董事會會議應當有過半數的董事出席方可舉行。董事會作出決議，應當經全體董事的過半數通過。董事會決議的表決，應當一人一票。

董事會的決議違反法律、行政法規或者公司章程，給公司造成嚴重損失的，參與決議的董事對公司負賠償責任。但是，經證明在表決時曾表明異議並記載於會議記錄的，該董事可以免除責任。

董事資格

《公司法》規定以下人員不得擔任董事：

- 無民事行為能力或者限制民事行為能力；
- 因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序，被判處

附錄五

主要法律及監管條文概要

刑罰，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾五年，被宣告緩刑的，自緩刑考驗期滿之日起未逾二年；

- 擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾三年；
- 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照、責令關閉之日起未逾三年；及
- 個人因所負數額較大債務到期未清償被人民法院列為失信被執行人。

此外，《章程指引》進一步規定了不得擔任公司董事的其他情形：(1)被中國證監會採取證券市場禁入措施，期限未滿的；(2)被證券交易所公開認定為不適合擔任上市公司董事、高級管理人員等，期限未滿的。

審計委員會

根據《公司法》，股份有限公司可以按照公司章程的規定在董事會中設置由董事組成的審計委員會，行使監事會的職權，不設監事會或者監事。審計委員會成員為三名以上。過半數成員不得在公司擔任除董事以外的其他職務，且不得與公司存在任何可能影響其獨立客觀判斷的關係。公司董事會成員中的職工代表可以成為審計委員會成員。

高級管理人員

根據《公司法》，股份有限公司設經理，由董事會決定聘任或者解聘。經理對董事會負責，根據公司章程的規定或者董事會的授權行使職權。經理列席董事會會議，但無表決權。

根據《公司法》，高級管理人員指經理、副經理、財務負責人、董事會秘書和公司章程規定的其他人員。

附錄五

主要法律及監管條文概要

董事及高級管理人員的職責

根據《公司法》，公司董事和高級管理人員應當遵守相關法律、行政法規和公司章程的規定，對公司負有忠實和勤勉義務。董事及高級管理人員不得濫用職權收受賄賂或其他非法收入，亦不得侵佔公司財產。董事和高級管理人員不得有下列行為：

- 侵佔公司財產、挪用公司資金；
- 將公司資金以其個人名義或者其他個人名義開立賬戶存儲；
- 利用職權賄賂或者收受其他非法收入；
- 接受他人與公司交易的佣金歸為己有；
- 擅自披露公司秘密；
- 違反對公司忠實義務的其他行為。

董事、高級管理人員違反上述規定所得的收入應當歸公司所有。

董事、高級管理人員執行職務違反法律、行政法規或者公司章程的規定，給公司造成損失的，應當承擔賠償責任。

財務及會計

根據《公司法》，公司應當依照法律、行政法規和國務院財政部門的規定建立本公司的財務、會計制度，並應當在每一會計年度終了時編製財務會計報告，並依法經會計師事務所審計。

公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的百分之十列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的百分之五十以上的，可以不再提取。公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

股份有限公司按照股東所持有的股份比例分配利潤，公司章程另有規定的除外。公司持有的本公司股份不得分配利潤。

股份有限公司發行股份時超過股票票面金額的溢價款以及國務院財政部門規定列入資本公積金的其他項目，應當列為公司資本公積金。

附錄五

主要法律及監管條文概要

公司的公積金用於彌補公司的虧損、擴大公司生產經營或者轉為增加公司註冊資本。公積金彌補公司虧損，應當先使用任意公積金和法定公積金；仍不能彌補的，可以按照規定使用資本公積金。法定公積金轉為增加註冊資本時，所留存的該項公積金不得少於轉增前公司註冊資本的百分之二十五。

公司除法定的會計賬簿外，不得另立會計賬簿。對公司資金，不得以任何個人名義開立賬戶存儲。

會計師事務所的聘任及解聘

公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所，按照公司章程的規定，由股東會或董事會決定。公司股東會或董事會就解聘會計師事務所進行表決時，應當允許會計師事務所陳述意見。公司應當向聘用的會計師事務所提供真實、完整的會計憑證、會計賬簿、財務會計報告及其他會計資料，不得拒絕、隱匿、謊報。

章程修訂

公司對章程的修改應當依照公司章程規定的程序進行。公司變更登記事項涉及修改公司章程的，應當根據適用法律向有關機關提交修改後的公司章程。

解散和清算

根據《公司法》，公司因下列原因解散：(i) 公司章程規定的營業期限屆滿或者公司章程規定的其他解散事由出現；(ii) 股東會決議解散；(iii) 因公司合併或者分立需要解散；(iv) 依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；(v) 公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有公司百分之十以上表決權的股東，可以請求人民法院解散公司。

公司有前條第(i)項、第(ii)項情形，且尚未向股東分配財產的，可以通過修改公司章程或者經股東會決議而存續。根據前述情形修改公司章程的，須經持有三分之二以上表決權的股東通過或經出席股東會會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。

公司因上述第(i)項、第(ii)項、第(iv)項、第(v)項規定而解散的，應當清算。董事為公司清算義務人，應當在解散事由出現之日起十五日內組成清算組進行清算。清算組由

附錄五

主要法律及監管條文概要

董事組成，但是公司章程另有規定或者股東會決議另選他人的除外。清算義務人未及時履行清算義務，給公司或者債權人造成損失的，應當承擔賠償責任。

清算組在清算期間行使下列職權：

- 清理公司財產，分別編製資產負債表和財產清單；
- 通知、公告債權人；
- 處理與清算有關的公司未了結的業務；
- 清繳所欠稅款以及清算過程中產生的稅款；
- 清理債權、債務；
- 分配公司清償債務後的剩餘財產；及
- 代表公司參與民事訴訟活動。

清算組應當自成立之日起十日內通知債權人，並於六十日內在報紙上或者國家企業信用信息公示系統公告。債權人應當自接到通知之日起三十日內，未接到通知的自公告之日起四十五日內，向清算組申報其債權，並提供證明材料。

公司財產在分別支付清算費用、職工的工資、社會保險費用和法定補償金，繳納所欠稅款，清償公司債務後的剩餘財產，按照股東持有的股份比例分配。

清算期間，公司存續，但不得開展與清算無關的經營活動。公司財產在未依照前款規定清償前，不得分配給股東。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足清償債務的，應當依法向人民法院申請破產清算。人民法院受理破產申請後，清算組應當將清算事務移交給人民法院指定的破產管理人。

公司清算結束後，清算組應當製作清算報告，報股東會或者人民法院確認，並報送公司登記機關，申請註銷公司登記。

清算組成員履行清算職責，負有忠實義務和勤勉義務。清算組成員怠於履行清算職責，給公司造成損失的，應當承擔賠償責任；因故意或者重大過失給債權人造成損失的，應當承擔賠償責任。

附錄五

主要法律及監管條文概要

公司被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷，滿三年未向公司登記機關申請註銷公司登記的，公司登記機關可以通過國家企業信用信息公示系統予以公告，公告期限不少於六十日。公告期限屆滿後，未有異議的，公司登記機關可以註銷公司登記，原公司股東、清算義務人的責任不受影響。

境外上市

根據《境外上市試行辦法》，發行人境外首次公開發行上市，境外發行上市後在其他境外市場發行上市的，應當在境外提交發行上市申請文件後三個營業日內向中國證監會備案。發行人境外發行上市後，在同一境外市場發行證券的，應當在發行完成後三個營業日內向中國證監會備案。此外，備案材料完備、符合規定的，中國證監會自收到備案材料之日起二十個營業日內辦結備案，並通過網站公示備案信息。備案材料不完備或者不符合規定的，中國證監會在收到備案材料後五個營業日內告知發行人需要補充的材料。發行人應當在三十個營業日內補充材料。

股票遺失

股票被盜、遺失或者滅失，股東可以依照《民事訴訟法》規定的公示催告程序，請求人民法院宣告該股票失效。人民法院宣告該股票失效後，股東可以向公司申請補發股票。

合併與分立

根據《公司法》，公司合併，應當由合併各方簽訂合併協議，並編製資產負債表及財產清單。公司應當自作出合併決議之日起十日內通知債權人，並於三十日內在報紙上或者國家企業信用信息公示系統公告。債權人自接到通知之日起三十日內，未接到通知的自公告之日起四十五日內，可以要求公司清償債務或者提供相應的擔保。

公司分立，其財產作相應的分割。公司分立前的債務由分立後的公司承擔連帶責任。但是，公司在分立前與債權人就債務清償達成的書面協議另有約定的除外。

因合併或分立導致的註冊變更，應依法向相關註冊機關辦理。公司解散或設立新公司時，應依法完成公司的註銷或登記手續。

附錄五

主要法律及監管條文概要

證券法律及法規

中國已頒佈多項與股份發行、交易及信息披露相關的法規。於1992年10月，國務院成立證券委員會及中國證監會。證券委員會負責協調起草證券法規，制定證券相關政策，規劃證券市場發展，指導、協調及監督中國所有證券相關機構，並管理中國證監會。中國證監會是證券委員會規定的執行機構，負責起草證券市場的監管規定，監督證券公司，監管中國公司在中國內地或境外公開發售證券，監管證券買賣，編製證券相關統計數據並進行研究及分析。於1998年4月，國務院合併上述兩個部門並改組中國證監會。

《證券法》由全國人大常委會於1998年12月29日頒佈、於2019年12月28日最新修訂並於2020年3月1日施行。《證券法》包括一系列規範，其中包括，證券發行及交易、上市公司收購、證券交易所、證券公司及國務院證券監督管理機構的職責與責任的規定，並全面監管中國證券市場活動。《證券法》規定，境內企業直接或者間接到境外發行證券或者將其證券在境外上市交易，必須遵守國務院的有關規定。目前，境外發行股份的發行及交易主要由國務院及中國證監會頒佈的規則及法規監管。

仲裁及仲裁裁決的執行

全國人大常委會於1994年8月31日頒佈、於2025年9月12日最新修訂並於2026年3月1日施行的《中華人民共和國仲裁法》(「《仲裁法》」)，適用於當事人各方已訂立書面協議，約定將爭議事項呈交根據《仲裁法》組成的仲裁委員會仲裁的涉外經濟糾紛。當事人達成仲裁協議，一方向人民法院提起訴訟的，人民法院不予受理，但仲裁協議無效或者法律另有規定的除外。

根據《仲裁法》及《民事訴訟法》，仲裁裁決具有終局性，對當事人具有約束力。一方當事人不履行的，另一方當事人可以向人民法院申請執行。若仲裁程序存在違法情形(包括仲裁委員會組成不合法、就超出仲裁協議範圍或仲裁委員會管轄範圍的事項作出仲裁裁決)時，人民法院可以拒絕執行仲裁委員會作出的仲裁裁決。

一方尋求向另一方強制執行仲裁裁決，而被執行人或者其財產不在中國境內，可以由其向有管轄權的外國法院申請承認及執行。同樣，人民法院可根據互惠原則或中國已簽訂或加入的任何國際條約，承認及執行由外國仲裁機構作出的仲裁裁決。

附 錄 五

主 要 法 律 及 監 管 條 文 概 要

根據最高人民法院於2000年1月24日頒佈並於2000年2月1日施行的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的安排》及最高人民法院於2020年11月26日頒佈並於2020年11月27日施行的《最高人民法院關於內地與香港特別行政區相互執行仲裁裁決的補充安排》，中國境內仲裁機構作出的仲裁裁決可被香港法院執行，香港仲裁裁決可以在中國境內執行。

附錄六

組織章程細則概要

本附錄主要為[編纂]提供本公司的組織章程細則概要。由於以下資料為概要，故其並未載有可能對[編纂]而言屬重要的所有資料。

股份及註冊資本

公司股份的發行，實行公開、公平、公正的原則，同種類的每一股份應當具有同等權利。

同次發行的同種類股票，每股的發行條件和價格應當相同；任何單位或者個人所認購的股份，每股應當支付相同價額。

股份增減及回購

增資

公司根據經營和發展的需要，依照法律、法規、公司股票上市地證券監管規則的規定，經股東會作出決議，可以採用下列方式增加資本：

- (i) 向不特定對象發行股份；
- (ii) 向特定對象發行股份；
- (iii) 向現有股東派送紅股；
- (iv) 以公積金轉增股本；
- (v) 法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則以及中國證監會規定的其他方式。

減資

公司可以減少註冊資本，應當按照《公司法》、公司股票上市地證券監管規則以及其他有關規定和本章程規定的程序辦理。

股份回購

公司不得收購本公司股份。但是，有下列情形之一的除外：

- (i) 減少公司註冊資本；
- (ii) 與持有本公司股票的其他公司合併；
- (iii) 將股份用於員工持股計劃或者股權激勵；
- (iv) 股東因對股東會作出的公司合併、分立決議持異議，要求公司收購其股份；
- (v) 將股份用於轉換公司發行的可轉換為股票的公司債券；
- (vi) 公司為維護公司價值及股東權益所必需；

附錄六

組織章程細則概要

- (vii) 適用法律、行政法規、部門規章、規範性文件、公司股票上市地證券監管規則以及相關境內外證券監督管理機構許可的其他情形。

股份轉讓

公司的股份應當依法轉讓。所有H股股份的轉讓皆應採用一般或普通格式或任何其他為董事會接受的格式的書面轉讓文據(包括香港聯交所不時規定的標準轉讓格式或過戶表格)；而該轉讓文據僅可以採用手簽方式或者加蓋公司有效印章(如出讓方或受讓方為公司)。如出讓方或受讓方為依照香港法律不時生效的有關條例或公司股票上市地證券監管規則所定義的認可結算所(「認可結算所」)或其代理人，轉讓文據可採用手簽或機印形式簽署。所有轉讓文據應備置於公司法定地址或董事會不時指定的地址。

公司不接受本公司的股票作為質押權的標的。

公司公開發行A股股份前已發行的股份，自公司A股股票在上海證券交易所上市交易之日起1年內不得轉讓。

公司董事、高級管理人員應當向公司申報所持有的本公司的股份及其變動情況，在就任時確定的任職期間每年轉讓的股份不得超過其所持有本公司同一種類股份總數的25%；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起1年內不得轉讓。上述人員離職後半年內，不得轉讓其所持有的本公司股份。法律、行政法規和公司股票上市地證券監管規則對股東轉讓其所持有的公司股份另有規定的，從其規定。

公司董事、高級管理人員、持有本公司股份5%以上的股東(不包括認可結算所或其代理人)，將其持有的本公司股票或者其他具有股權性質的證券在買入後6個月內賣出，或者在賣出後6個月內又買入，由此所得收益歸本公司所有，本公司董事會將收回其所得收益。但是，證券公司因包銷購入售後剩餘股票而持有5%以上股份的，以及有中國證監會或者公司股票上市地證券監管規則規定的其他情形的除外。

前款所稱董事、高級管理人員、自然人股東持有的股票或者其他具有股權性質的證券，包括其配偶、父母、子女持有的及利用他人賬戶持有的股票或者其他具有股權性質的證券。

公司董事會不按照前款規定執行的，股東有權要求董事會在30日內執行。公司董事會未在上述期限內執行的，股東有權為了公司的利益以自己的名義直接向人民法院提起訴訟。

附錄六

組織章程細則概要

公司董事會不按照上述規定執行的，負有責任的董事依法承擔連帶責任。

股東

股東

公司依據證券登記機構提供的憑證建立股東名冊，股東名冊是證明股東持有公司股份的充分證據。股東按其所持有股份的種類享有權利，承擔義務；持有同一種類股份的股東，享有同等權利，承擔同種義務。

公司召開股東會、分配股利、清算及從事其他需要確認股東身份的行為時，由董事會或股東會召集人確定股權登記日，股權登記日收市後登記在冊的股東為享有相關權益的股東。

公司股東享有下列權利：

- (i) 依照其所持有的股份份額獲得股利和其他形式的利益分配；
- (ii) 依法請求召開、召集、主持、參加或者委派股東代理人參加股東會，並行使相應的表決權；
- (iii) 對公司的經營進行監督，提出建議或者質詢；
- (iv) 依照法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則及本章程的規定轉讓、贈與或質押其所持有的股份；
- (v) 查閱、複制本章程、股東名冊、股東會會議記錄、董事會會議決議、財務會計報告，符合規定的股東可以查閱公司的會計賬簿、會計憑證；
- (vi) 公司終止或者清算時，按其所持有的股份份額參加公司剩餘財產的分配；
- (vii) 對股東會作出的公司合併、分立決議持異議的股東，要求公司收購其股份；
- (viii) 法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地證券監管規則或本章程規定的其他權利

股東要求查閱、複制公司有關材料的，應當遵守《公司法》《證券法》《香港上市規則》等法律、行政法規及公司股票上市地證券監管規則的規定，並向公司提供證明其持有公司股份的種類以及持股數量的書面文件。公司經核實股東身份後按照股東的要求予以提供。

連續180日以上單獨或者合計持有公司3%以上股份的股東要求查閱公司的會計賬簿、會計憑證的，應當向公司提出書面請求，說明目的。公司有合理根據認為股東查閱

附錄六

組織章程細則概要

會計賬簿、會計憑證有不正當目的，可能損害公司合法利益的，可以拒絕提供查閱，並應當自股東提出書面請求之日起15日內書面答複股東並說明理由。

公司股東承擔下列義務：

- (i) 遵守法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則和本章程；
- (ii) 依其所認購的股份和入股方式繳納股款；
- (iii) 除法律、法規規定的情形外，不得抽回其股本；
- (iv) 不得濫用股東權利損害公司或者其他股東的利益；不得濫用公司法人獨立地位和股東有限責任損害公司債權人的利益；
- (v) 法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則及本章程規定應當承擔的其他義務。

公司股東濫用股東權利給公司或者其他股東造成損失的，應當依法承擔賠償責任。公司股東濫用公司法人獨立地位和股東有限責任，逃避債務，嚴重損害公司債權人利益的，應當對公司債務承擔連帶責任。

控股股東

公司控股股東、實際控制人應當依照法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則、中國證監會和證券交易所的規定行使權利、履行義務，維護公司利益。

股東會

股東會的一般規定

公司股東會由全體股東組成。股東會是公司的權力機構，依法行使下列職權：

- (i) 選舉和更換非由職工代表擔任的董事，決定有關董事的報酬事項；
- (ii) 審議批准董事會的報告；
- (iii) 審議批准公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (iv) 對公司增加或者減少註冊資本作出決議；
- (v) 對發行公司債券作出決議；

附 錄 六

組 織 章 程 細 則 概 要

- (vi) 對公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- (vii) 修改本章程；
- (viii) 對公司聘用、解聘承辦公司審計業務的會計師事務所作出決議；
- (ix) 審議批准本章程第四十八條規定的擔保事項；
- (x) 審議批准變更募集資金用途事項；
- (xi) 審議股權激勵計劃和員工持股計劃；
- (xii) 審議公司日常經營活動之外發生的，相關交易達到本章程規定的相關標準的重大交易事項（財務資助、對外擔保交易以及受贈現金資產、獲得債務減免等不涉及對價支付、不附有任何義務的交易事項除外）；
- (xiii) 審議本章程規定的需提交股東會審議的財務資助事項；
- (xiv) 審議公司與關聯人發生的交易金額（包括承擔的債務和費用）在3000萬元以上，且佔公司最近一期經審計淨資產絕對值5%以上的關聯交易事項（對外擔保除外）；
- (xv) 審議批准公司與關聯人士發生的達到《香港上市規則》第14A章規定的應提交股東會批准的交易；
- (xvi) 審議公司對外捐贈及贊助超過50萬元事項；
- (xvii) 審議法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地證券監管規則或本章程規定應當由股東會決定的其他事項。

股東會可以授權董事會對發行公司債券作出決議。

除法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則、中國證監會規定或證券交易所規則另有規定外，上述股東會的職權不得通過授權的形式由董事會或者其他機構和個人代為行使。

公司下列對外擔保行為，應在董事會審議通過後提交股東會審議通過：

- (i) 單筆擔保額超過公司最近一期經審計淨資產10%的擔保；

附 錄 六

組 織 章 程 細 則 概 要

- (ii) 公司及其控股子公司對外提供的擔保總額，超過公司最近一期經審計淨資產50%以後提供的任何擔保；
- (iii) 公司及其控股子公司對外提供的擔保總額，超過公司最近一期經審計總資產30%以後提供的任何擔保；
- (iv) 按照擔保金額連續12個月內累計計算原則，超過公司最近一期經審計總資產30%的擔保；
- (v) 為資產負債率超過70%的擔保對象提供的擔保；
- (vi) 對股東、實際控制人及其關聯人提供的擔保；
- (vii) 法律、行政法規或公司股票上市地證券監管規則規定的其他擔保。

公司股東會審議上述第(iv)項擔保時，應當經出席會議的股東所持表決權的三分之二以上通過。

股東會分為年度股東會和臨時股東會。年度股東會每年召開1次，應當於上一會計年度結束後的6個月內舉行。

有下列情形之一的，公司在事實發生之日起2個月以內召開臨時股東會：

- (i) 董事人數不足《公司法》規定人數或者本章程所定人數的2/3時；
- (ii) 公司未彌補的虧損達實收股本總額1/3時；
- (iii) 單獨或者合計持有公司10%以上有表決權股份的股東請求時；
- (iv) 董事會認為必要時；
- (v) 審計委員會提議召開時；
- (vi) 法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地證券監管規則或本章程規定的其他情形。

股東會的召集

董事會應當在規定的期限內按時召集股東會。

經全體獨立董事過半數同意，獨立董事有權向董事會提議召開臨時股東會。對獨立董事要求召開臨時股東會的提議，董事會應當根據法律、行政法規、公司股票上市地證

附錄六

組織章程細則概要

券監管規則和本章程的規定，在收到提議後10日內提出同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見。

董事會同意召開臨時股東會的，將在作出董事會會議決議後的5日內發出召開股東會的通知；董事會不同意召開臨時股東會的，將說明理由並公告。

審計委員會有權向董事會提議召開臨時股東會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則和本章程的規定，在收到提案後10日內提出同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見。

董事會同意召開臨時股東會的，將在作出董事會會議決議後的5日內發出召開股東會的通知，通知中對原提議的變更，應征得審計委員會的同意。

董事會不同意召開臨時股東會，或者在收到提案後10日內未作出反饋的，視為董事會不能履行或者不履行召集股東會會議職責，審計委員會可以自行召集和主持。

單獨或者合計持有公司10%以上有表決權股份(含表決權恢復的優先股等，但不包括庫存股份)的股東有權向董事會請求召開臨時股東會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則和本章程的規定，在收到請求後10日內提出同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見。

董事會同意召開臨時股東會的，應當在作出董事會會議決議後的5日內發出召開股東會的通知，通知中對原請求的變更，應當征得相關股東的同意。

董事會不同意召開臨時股東會，或者在收到請求後10日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司10%以上有表決權股份(含表決權恢復的優先股等，但不包括庫存股份)的股東有權向審計委員會提議召開臨時股東會，並應當以書面形式向審計委員會提出請求。

審計委員會同意召開臨時股東會的，應在收到請求5日內發出召開股東會的通知，通知中對原提案的變更，應當征得相關股東的同意。

審計委員會未在規定期限內發出股東會通知的，視為審計委員會不召集和主持股東會，連續90日以上單獨或者合計持有公司10%以上有表決權股份(含表決權恢復的優先股等，但不包括庫存股份)的股東可以自行召集和主持。

附 錄 六

組 織 章 程 細 則 概 要

股東會的提案與通知

公司召開股東會，董事會、審計委員會以及單獨或者合併持有公司1%以上有表決權股份(含表決權恢復的優先股等，但不包括庫存股份)的股東，有權向公司提出提案。

單獨或者合計持有公司1%以上有表決權股份(含表決權恢復的優先股等，但不包括庫存股份)的股東，可以在股東會召開10日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後2日內發出股東會補充通知，公告臨時提案的內容，並將該臨時提案提交股東會審議。但臨時提案違反法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則或者組織章程細則的規定，或者不屬於股東會職權範圍的除外。如根據公司股票上市地證券監管規則的規定股東會須因刊發股東會補充通知而延期的，股東會的召開應當按公司股票上市地證券監管規則的規定延期。

除前款規定的情形外，召集人在發出股東會通知公告後，不得修改股東會通知中已列明的提案或增加新的提案。

股東會通知中未列明或不符合本章程規定的提案，股東會不得進行表決並作出決議。

召集人將在年度股東會召開21日前以公告方式通知各股東，臨時股東會將於會議召開15日前以公告方式通知各股東。公司在計算前述「21日」和「15日」的起始期限時，不應當包括會議召開當日。

股東會的召開

股權登記日登記在冊的所有股東或其代理人，均有權出席股東會，並依照有關法律、法規、公司股票上市地證券監管規則及本章程行使表決權。

股東可以親自出席股東會，也可以委託代理人代為出席和表決。

個人股東親自出席會議的，應出示本人身份證或其他能夠表明其身份的有效證件或證明；代理他人出席會議的，應出示本人有效身份證件、股東授權委託書。

法人股東應由法定代表人或者法定代表人委託的代理人出席會議。法定代表人出席會議的，應出示本人身份證、能證明其具有法定代表人資格的有效證明；代理人出席會議的，代理人應出示本人身份證、法人股東單位的法定代表人依法出具的書面授權委託書(認可結算所或其代理人除外)。

附錄六

組織章程細則概要

如股東為認可結算所或其代理人，該股東可以授權其公司代表或其認為合適的一個或以上人士在任何股東會或任何債權人會議上擔任其代表；但是，如果一名以上的人士獲得授權，則授權書應載明每名人士經此授權所涉及的股份數目和種類。經此授權的人士可以代表該股東行使權利（不用出示持股憑證，經公證的授權和／或進一步的證據證明其正式授權），且須享有等同其他股東享有的法定權利，包括發言及投票的權利，如同該人士是公司的個人股東一樣。

股東會決議

股東會決議分為普通決議和特別決議。

股東會作出普通決議，應當由出席股東會的股東所持表決權的過半數通過。

股東會作出特別決議，應當由出席股東會的股東所持表決權的2/3以上通過。

下列事項由股東會以普通決議通過：

- (i) 董事會的工作報告；
- (ii) 董事會擬定的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (iii) 董事會成員的任免及其報酬和支付方法；
- (iv) 除法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則或者本章程規定應當以特別決議通過以外的其他事項。

下列事項由股東會以特別決議通過：

- (i) 公司增加或者減少註冊資本；
- (ii) 公司的分立、分拆、合併、解散和清算；
- (iii) 本章程的修改；
- (iv) 公司在一年內購買、出售重大資產或者擔保金額超過公司最近一次經審計總資產30%的；
- (v) 股權激勵計劃；
- (vi) 法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則或本章程規定的，以及股東會以普通決議認定會對公司產生重大影響的、需要以特別決議通過的其他事項。

附錄六

組織章程細則概要

董事和董事會

董事

公司董事可包括執行董事、非執行董事和獨立董事，非執行董事指不在公司擔任經營管理職務的董事。公司董事為自然人，有下列情形之一的，不能擔任公司的董事：

- (i) 無民事行為能力或者限制民事行為能力；
- (ii) 因貪污、賄賂、侵佔財產、挪用財產或者破壞社會主義市場經濟秩序，被判處刑罰，或者因犯罪被剝奪政治權利，執行期滿未逾5年，被宣告緩刑的，自緩刑考驗期滿之日起未逾二年；
- (iii) 擔任破產清算的公司、企業的董事或者廠長、經理，對該公司、企業的破產負有個人責任的，自該公司、企業破產清算完結之日起未逾3年；
- (iv) 擔任因違法被吊銷營業執照、責令關閉的公司、企業的法定代表人，並負有個人責任的，自該公司、企業被吊銷營業執照、責令關閉之日起未逾3年；
- (v) 個人所負數額較大的債務到期未清償被人民法院列為失信被執行人；
- (vi) 被中國證監會處以證券市場禁入處罰，期限未滿的；
- (vii) 被證券交易所公開認定為不適合擔任上市公司董事、高級管理人員等，期限未滿的；
- (viii) 法律、行政法規、部門規章或公司股票上市地證券監管規則規定的其他內容。

違反上述規定選舉、委派董事的，該選舉、委派或者聘任無效。董事在任職期間出現上述情形的，公司解除其職務，停止其履職。

董事應當遵守法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則和本章程的規定，對公司負有忠實義務，應當採取措施避免自身利益與公司利益衝突，不得利用職權牟取不正當利益。

董事對公司負有下列忠實義務：

- (i) 不得侵佔公司的財產、挪用公司資金；

附 錄 六

組 織 章 程 細 則 概 要

- (ii) 不得將公司資金以其個人名義或者其他個人名義開立賬戶存儲；
- (iii) 不得利用職權賄賂或者收受其他非法收入；
- (iv) 未向董事會或者股東會報告，並按照本章程的規定經董事會或者股東會決議通過，不得直接或者間接與本公司訂立合同或者進行交易；
- (v) 不得利用職務便利，為自己或者他人謀取屬於公司的商業機會，但向董事會或者股東會報告並經股東會決議通過，或者公司根據法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則或者本章程的規定，不能利用該商業機會的除外；
- (vi) 未向董事會或者股東會報告，並經股東會決議通過，不得自營或者為他人經營與本公司同類的業務；
- (vii) 不得接受他人與公司交易的佣金歸為己有；
- (viii) 不得擅自披露公司秘密；
- (ix) 不得利用其關聯關係損害公司利益；
- (x) 法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地證券監管規則及本章程規定的其他忠實義務。

董事違反本條規定所得的收入，應當歸公司所有；給公司造成損失的，應當承擔賠償責任。

董事、高級管理人員的近親屬，董事、高級管理人員或者其近親屬直接或者間接控制的企業，以及與董事、高級管理人員有其他關聯關係的關聯人，與公司訂立合同或者進行交易，適用上述第(iv)項規定。

董事應當遵守法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則和本章程的規定，對公司負有勤勉義務，執行職務應當為公司的最大利益盡到管理者通常應有的合理注意。

董事對公司負有下列勤勉義務：

- (i) 應謹慎、認真、勤勉地行使公司賦予的權利，以保證公司的商業行為符合國家法律、行政法規以及國家各項經濟政策的要求，商業活動不超過營業執照規定的業務範圍；

附錄六

組織章程細則概要

- (ii) 應公平對待所有股東；
- (iii) 及時了解公司業務經營管理狀況；
- (iv) 應當對公司定期報告簽署書面確認意見。保證公司所披露的信息真實、準確、完整；
- (v) 應當如實向審計委員會提供有關情況和資料，不得妨礙審計委員會行使職權；及
- (vi) 法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地證券監管規則及本章程規定的其他勤勉義務。

董事會

公司設董事會，對股東會負責。董事會由10名董事組成，其中由職工代表出任的董事1人，獨立董事4人。董事會設董事長1人，副董事長1人。董事長和副董事長由董事會以全體董事的過半數選舉產生。

董事會行使下列職權：

- (i) 召集股東會，並向股東會報告工作；
- (ii) 執行股東會的決議；
- (iii) 決定公司的經營計劃和投資方案；
- (iv) 制訂公司的年度財務預算方案、決算方案；
- (v) 制訂公司的利潤分配方案和彌補虧損方案；
- (vi) 制訂公司增加或者減少註冊資本、發行債券或其他證券及上市方案；
- (vii) 擬訂公司重大收購、收購本公司股票或者合併、分立、解散及變更公司形式的方案；
- (viii) 在股東會授權範圍內，決定公司對外投資、收購出售資產、資產抵押、對外擔保事項、委託理財、關聯交易、對外捐贈等事項；
- (ix) 決定公司內部管理機構的設置；
- (x) 決定聘任或者解聘公司總經理、董事會秘書及其他高級管理人員，並決定其報酬事項和獎懲事項；根據總經理的提名，決定聘任或者解聘公司副總經理、財務負責人等高級管理人員，並決定其報酬事項和獎懲事項；
- (xi) 制訂公司的基本管理制度；
- (xii) 制訂本章程的修改方案；

附錄六

組織章程細則概要

(xiii) 管理公司信息披露事項；

(xiv) 向股東會提請聘請或更換為公司審計的會計師事務所；

(xv) 聽取公司總經理的工作匯報並檢查總經理的工作；

(xvi) 檢討公司遵守《企業管治守則》(《香港上市規則》附錄C1)的情況及在企業管治報告內的披露；

(xvii) 法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地證券監管規則、本章程或股東會授予的其他職權。

董事會會議分為定期會議和臨時會議。董事會每年至少召開四次會議，由董事長召集，定期會議於會議召開14日以前書面通知全體董事。

代表1/10以上表決權的股東、1/3以上董事、審計委員會或者黨組織會議可以提議召開董事會臨時會議。董事長應當自接到提議後10日內，召集和主持董事會會議。

董事會會議應有過半數的董事出席方可舉行。除本章程另外規定外，董事會作出決議，必須經全體董事的過半數通過。

董事與董事會會議決議事項所涉及的企業或者個人有關聯關係的，該董事應當及時向董事會書面報告。有關聯關係的董事不得對該項決議行使表決權，也不得代理其他董事行使表決權。該董事會會議由過半數的無關聯關係董事出席即可舉行，董事會會議所作決議須經無關聯關係董事過半數通過。出席董事會會議的無關聯董事人數不足3人的，應將該事項提交股東會審議。如法律法規和公司股票上市地證券監管規則對董事參與董事會會議及投票表決有任何額外限制的，從其規定。

獨立董事

獨立董事應按照法律、行政法規、中國證監會、公司股票上市地證券監管規則、證券交易所和本章程的規定，認真履行職責，在董事會中發揮參與決策、監督制衡、專業諮詢作用，維護公司整體利益，保護中小股東合法權益。

獨立董事必須保持獨立性。下列人員不得擔任獨立董事：

(i) 在公司或者其附屬企業任職的人員及其配偶、父母、子女、主要社會關係；

附 錄 六

組 織 章 程 細 則 概 要

- (ii) 直接或者間接持有公司已發行股份百分之一以上或者是公司前十名股東中的自然人股東及其配偶、父母、子女；
- (iii) 在直接或者間接持有公司已發行股份百分之五以上的股東或者在公司前五名股東任職的人員及其配偶、父母、子女；
- (iv) 在公司控股股東、實際控制人的附屬企業任職的人員及其配偶、父母、子女；
- (v) 與公司及其控股股東、實際控制人或者其各自的附屬企業有重大業務往來的人員，或者在有重大業務往來的單位及其控股股東、實際控制人任職的人員；
- (vi) 為公司及其控股股東、實際控制人或者其各自附屬企業提供財務、法律、諮詢、保薦等服務的人員，包括但不限於提供服務的中介機構的項目組全體人員、各級覆核人員、在報告上簽字的人員、合夥人、董事、高級管理人員及主要負責人；
- (vii) 最近十二個月內曾經具有第(i)項至第(vi)項所列舉情形的人員；
- (viii) 法律、行政法規、中國證監會規定、公司股票上市地證券監管規則、證券交易所業務規則和本章程規定的不具備獨立性的其他人員。

董事會專門委員會

董事會設置審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及戰略與ESG委員會。專門委員會依照本章程和董事會授權履行職責。專門委員會的提案應當提交董事會審議決定。

高級管理人員

總經理

公司設總經理1名，由董事會聘任或解聘。

公司設副總經理1-8名，由董事會聘任或解聘。

公司總經理、副總經理、財務負責人、董事會秘書為公司高級管理人員。

附錄六

組織章程細則概要

總經理對董事會負責，行使下列職權：

- (i) 主持公司的生產經營管理工作，組織實施董事會會議決議，並向董事會報告工作；
- (ii) 組織實施公司年度經營計劃和投資方案；
- (iii) 擬訂公司內部管理機構設置方案；
- (iv) 擬訂公司的基本管理制度；
- (v) 制定公司的具體規章；
- (vi) 提請董事會聘任或者解聘公司副總經理、財務負責人；
- (vii) 決定聘任或者解聘除應由董事會決定聘任或者解聘以外的負責管理人員；
- (viii) 公司股票上市地證券監管規則、本章程或董事會授予的其他職權。

董事會秘書

公司設董事會秘書，負責公司股東會和董事會會議的籌備、文件保管以及公司股東資料管理，辦理信息披露事務等事宜。

董事會秘書應遵守法律、行政法規、部門規章、公司股票上市地證券監管規則及本章程的有關規定。

財務會計制度、利潤分配和審計

財務會計制度

公司依照法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則和國家有關部門的規定，制定公司的財務會計制度。

公司在每一會計年度結束之日起四個月內向中國證監會派出機構和證券交易所報送並披露年度報告，在每一會計年度上半年結束之日起兩個月內向中國證監會派出機構和證券交易所報送並披露中期報告。

公司除法定的會計賬簿外，將不另立會計賬簿。公司的資產，不以任何個人名義開立賬戶存儲。

附錄六

組織章程細則概要

利潤分配

公司分配當年稅後利潤時，應當提取利潤的10%列入公司法定公積金。公司法定公積金累計額為公司註冊資本的50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公積金不足以彌補以前年度虧損的，在依照前款規定提取法定公積金之前，應當先用當年利潤彌補虧損。

公司從稅後利潤中提取法定公積金後，經股東會決議，還可以從稅後利潤中提取任意公積金。

公司彌補虧損和提取公積金後所餘稅後利潤，按照股東持有的股份比例分配，但本章程規定不按持股比例分配的除外。

股東會違反《公司法》《香港上市規則》向股東分配利潤的，股東應當將違反規定分配的利潤退還公司；給公司造成損失的，股東及負有責任的董事、高級管理人員應當承擔賠償責任。

公司持有的本公司股份不參與分配利潤。

公司須在香港為H股股東委任一名或以上的收款代理人。收款代理人應當代有關H股股東收取及保管公司就H股分配的股利及其他應付的款項，以待支付予該等H股股東。公司委任的收款代理人應當符合法律法規及公司股票上市地證券監管規則的要求。

公司股東會對利潤分配方案作出決議後，或者公司董事會根據年度股東會審議通過的下一年中期分紅條件和上限制定具體方案後，須在2個月內完成股利(或股份)的派發事項。

內部審計

公司實行內部審計制度，明確內部審計工作的領導體制、職責權限、人員配備、經費保障、審計結果運用和責任追究等。

內部審計機構向董事會負責。內部審計機構在對公司業務活動、風險管理、內部控制、財務信息監督檢查過程中，應當接受審計委員會的監督指導。內部審計機構發現相關重大問題或者綫索，應當立即向審計委員會直接報告。

附錄六

組織章程細則概要

會計師事務所的聘任

公司聘用符合《證券法》及公司股票上市地證券監管規則規定的會計師事務所進行會計報表審計、淨資產驗證及其他相關的諮詢服務等業務。聘期1年，可以續聘。

公司聘用、解聘會計師事務所，由股東會決定，董事會不得在股東會決定前委任會計師事務所。

會計師事務所的審計費用由股東會決定。

通知和公告

公司的通知以下列形式發出：

- (i) 以專人送出；
- (ii) 以郵件方式送出；
- (iii) 以公告方式進行；
- (iv) 公司股票上市地有關監管機構認可或公司股票上市地證券監管規則及本章程規定的其他形式。

就公司按照公司股票上市地證券監管規則要求向H股股東提供和／或派發公司通訊的方式而言，在符合公司股票上市地證券監管規則的前提下，公司可採用電子方式或在公司網站或者公司股票上市地證券交易所網站發佈信息的方式，將公司通訊發送或提供給公司H股股東。

公司解散和清算

公司因下列原因解散：

- (i) 本章程規定的營業期限屆滿或者本章程規定的其他解散事由出現；
- (ii) 股東會決議解散；
- (iii) 因公司合併或者分立需要解散；
- (iv) 依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；
- (v) 公司經營管理發生嚴重困難，繼續存續會使股東利益受到重大損失，通過其他途徑不能解決的，持有公司全部股東表決權10%以上的股東，可以請求人民法院解散公司。

附錄六

組織章程細則概要

公司出現前款規定的解散事由，應當在十日內將解散事由通過國家企業信用信息公示系統及香港聯交所網站予以公示。

公司有前述第(i)項和第(ii)項情形，且尚未向股東分配財產的，可以通過修改本章程或者經股東會決議而存續。

依照前款規定修改本章程或者股東會作出決議的，須經出席股東會會議的股東所持表決權的2/3以上通過。

公司因上述第(i)項、第(ii)項、第(iv)項、第(v)項規定而解散的，應當在解散事由出現之日起15日內成立清算組，開始清算。清算組由董事或者股東會確定的人員組成。逾期不成立清算組進行清算的，債權人可以申請人民法院指定有關人員組成清算組進行清算。

清算組應當自成立之日起10日內通知債權人，並於60日內在符合條件的媒體或者國家企業信用信息公示系統公告。債權人應當自接到通知書之日起30日內，未接到通知書的自公告之日起45日內，向清算組申報其債權。債權人申報債權，應當說明債權的有關事項，並提供證明材料。清算組應當對債權進行登記。在申報債權期間，清算組不得對債權人進行清償。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，應當制定清算方案，並報股東會或者人民法院確認。

公司財產在分別支付清算費用、職工的工資、社會保險費用和法定補償金，繳納所欠稅款，清償公司債務後的剩餘財產，公司按照股東持有的股份比例分配。

清算期間，公司存續，但不能開展與清算無關的經營活動。公司財產在未按前款規定清償前，將不會分配給股東。

清算組在清理公司財產、編製資產負債表和財產清單後，發現公司財產不足清償債務的，應當依法向人民法院申請破產清算。

人民法院受理破產申請後，清算組應當將清算事務移交給人民法院指定的破產管理人。

公司清算結束後，清算組應當製作清算報告，報股東會或者人民法院確認，並報送公司登記機關，申請註銷公司登記。

附 錄 六

組 織 章 程 細 則 概 要

修改章程

有下列情形之一的，公司應當修改章程：

- (i) 《公司法》或有關法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則修改後，章程規定的事項與修改後的法律、行政法規、公司股票上市地證券監管規則的規定相抵觸；
- (ii) 公司的情況發生變化，與章程記載的事項不一致；
- (iii) 股東會決定修改章程。

股東會決議通過的章程修改事項應經主管機關審批的，須報主管機關批准；涉及公司登記事項的，依法辦理變更登記。

章程修改事項屬於法律、法規、公司股票上市地證券監管規則要求披露的信息，按規定予以公告。

附錄七

法定及一般資料

有關本公司及其附屬公司的進一步資料

註冊成立

本公司（當時名為浙江義烏中國小商品城股份有限公司）於1993年12月28日註冊成立。本公司於1995年9月26日更名為浙江中國小商品城集團股份有限公司，並於2002年5月9日完成其A股在上海證券交易所主板上市（股份代號：600415.SH）。截至最後實際可行日期，本公司股本總額為人民幣5,483,559,226元，包括5,483,559,226股每股面值人民幣1.00元的A股。

本公司於香港的主要營業地點為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1912室。本公司已於2026年5月5日根據公司條例第16部在香港公司註冊處註冊為非香港公司。王承鐸博士已獲委任為本公司於香港接收送達程序文件的授權代表，其接收送達程序文件的地址為香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1912室。

由於本公司在中國成立，故其營運須遵守中國相關法律法規。中國法律法規相關方面及組織章程細則概要分別載於本文件附錄四及附錄五。

本公司股本變動

下文載列於緊接本文件日期前兩年內本公司股本的變動：

- (a) 董事會於2024年8月14日批准回購及註銷根據我們的2020年限制性股份激勵計劃授予的688,250股受限制A股，涉及七名因調任、辭職或退休而不再符合資格要求的參與者。該次回購及註銷已於2024年10月28日完成，本公司的總股本由5,484,334,176股減少至5,483,645,926股。
- (b) 董事會於2025年8月14日批准回購及註銷根據我們的2020年限制性股份激勵計劃授予的86,700股受限制A股，涉及三名因退休而不再符合資格要求的參與者。該次回購及註銷已於2025年10月24日完成，本公司的總股本由5,483,645,926股減少至5,483,559,226股。

除上文所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司的股本並無變動。

股東決議案

於2026年4月29日舉行的股東特別大會上，（其中包括）正式通過以下決議案：

- (a) 本公司發行每股面值人民幣1.00元的H股，以及該等H股於香港聯交所[編纂]；

附 錄 七

法 定 及 一 般 資 料

- (b) 在行使[編纂]前將予[編纂]的H股數目不得超過[編纂]完成後(行使[編纂]前)本公司經擴大股本的[編纂]%，且授出的[編纂]不得超過根據[編纂][編纂]的H股數目的[編纂]%；
- (c) 授權董事會或其授權人士處理(其中包括)有關[編纂]、H股發行及於香港聯交所[編纂]的一切事宜；及
- (d) 待[編纂]完成後，有條件採納將於[編纂]生效的經修訂組織章程細則。

本公司附屬公司的股本變動

- 於2024年7月22日，義烏國際貿易綜合服務有限公司已註銷；
- 於2025年3月4日，義烏中國小商品城物流倉儲有限公司的註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣400,000,000元；
- 於2025年3月4日，義烏市商博數智企業管理有限公司已註銷；
- 於2025年3月7日，快捷通的註冊資本由人民幣180,000,000元增加至人民幣200,000,000元；
- 於2025年12月23日，浙江迅弛數據服務有限公司於中國成立，註冊資本為人民幣20,000,000元；
- 於2026年2月28日，杭州商博南星置業有限公司的註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣400,000,000元；及
- 於2026年3月18日，寧夏義烏小商品城供應鏈管理有限公司已註銷。

除上文所披露者外，本公司任何附屬公司的股本於緊接本文件日期前兩年內概無任何變動。

附錄七

法定及一般資料

有關我們業務的進一步資料

重大合約概要

以下合約（並非於正常業務過程中訂立的合約）由本集團成員公司於緊接本文件日期前兩年內訂立，且屬或可能屬重大合約：

(a) [編纂]。

知識產權

商標

(a) 於中國註冊的商標

截至最後實際可行日期，我們已於中國註冊下列我們認為對我們業務而言屬重大或可能屬重大的商標：

編號	商標	註冊地	權利人	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
1		中國	本公司	42	77412502	2025年3月28日	2035年3月27日
2		中國	本公司	6	63095992	2022年10月14日	2032年10月13日
3		中國	本公司	43	58735722	2022年2月21日	2032年2月20日
4		中國	本公司	16	58029742	2022年2月7日	2032年2月6日
5		中國	本公司	24	57472369	2022年1月21日	2032年1月20日
6		中國	本公司	36	18671018	2017年1月28日	2027年1月27日
7		中國	本公司	42	14460801	2015年6月14日	2035年6月13日
8		中國	本公司	42	13954686	2015年3月7日	2035年3月6日
9		中國	本公司	9	11261581	2013年12月21日	2033年12月20日
10		中國	本公司	9	11254653	2013年12月21日	2033年12月20日

附錄七

法定及一般資料

編號	商標	註冊地	權利人	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
11	ywpayment	中國	本公司	38	11248691	2013年12月21日	2033年12月20日
12		中國	本公司	43	9741502	2012年9月14日	2032年9月13日
13		中國	本公司	44	9741536	2012年9月14日	2032年9月13日
14		中國	本公司	41	9736645	2012年11月14日	2032年11月13日
15		中國	本公司	36	9736583	2012年9月7日	2032年9月6日
16		中國	本公司	39	9736620	2012年11月21日	2032年11月20日
17		中國	本公司	39	9736610	2012年10月28日	2032年10月27日
18	义支付	中國	本公司	42	9702147	2012年11月7日	2032年11月6日
19		中國	本公司	37	7885187	2011年3月14日	2031年3月13日
20	ONCCC	中國	本公司	28	6491571	2010年6月7日	2030年6月6日
21		中國	本公司	18	1612776	2001年8月7日	2031年8月6日
22	商博	中國	本公司	9	1618379	2001年8月14日	2031年8月13日
23	商·音	中國	浙江中國小商品集團股份有限公司市場運營分公司	9	39987682	2020年3月14日	2030年3月13日
24	义物汇	中國	義烏中國小商品城大數據有限公司杭州分公司(「杭州分公司」)	20	81399595	2025年3月28日	2035年3月27日

附錄七

法定及一般資料

編號	商標	註冊地	權利人	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
25		中國	杭州分公司	35	80429860	2025年2月14日	2035年2月13日
26		中國	杭州分公司	35	79544705	2025年3月28日	2035年3月27日
27		中國	義烏中國小商品城海外投資發展有限公司 (「商城海外投資」)	39	48631260	2022年1月28日	2032年1月27日
28	环球义通	中國	商城海外投資	42	42635821	2020年12月7日	2030年12月6日
29	环球义速	中國	商城海外投資	42	42650240	2020年8月28日	2030年8月27日
30		中國	義烏中國小商品城供應鏈管理有限公司 (「商城供應鏈」)	36	85292717	2025年12月7日	2035年12月6日
31		中國	商城供應鏈	36	85289256	2025年12月14日	2035年12月13日
32		中國	商城供應鏈	37	77297700	2024年8月28日	2034年8月27日
33	爱喜猫	中國	商城供應鏈	25	60889372	2023年2月21日	2033年2月20日
34	义好	中國	商城供應鏈	29	57256175	2022年1月7日	2032年1月6日
35		中國	商城供應鏈	25	52379072	2021年10月21日	2031年10月20日
36	艺燃义耀	中國	商城供應鏈	35	45478220	2021年2月14日	2031年2月13日
37	ICMALL	中國	商城供應鏈	22	38222830	2020年5月7日	2030年5月6日
38	爱喜猫	中國	商城供應鏈	25	38195922	2020年4月7日	2030年4月6日

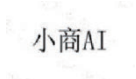
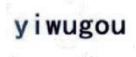
附錄七

法定及一般資料

編號	商標	註冊地	權利人	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
39		中國	商城供應鏈	35	38183873	2020年7月14日	2030年7月13日
40		中國	商城供應鏈	35	38170735	2020年3月21日	2030年3月20日
41		中國	商城供應鏈	35	38177228	2020年8月28日	2030年8月27日
42		中國	商城供應鏈	21	22391376	2018年4月7日	2028年4月6日
43		中國	義烏綜合保稅區 運營管理有限公司 (「義烏綜合保稅」)	44	52291441	2021年8月28日	2031年8月27日
44	YWCBZ	中國	義烏綜合保稅	36	52290071	2021年9月7日	2031年9月6日
45		中國	小商品城進出口	9	61975112	2024年5月21日	2033年8月27日
46	贸义链	中國	小商品城進出口	45	46450980	2021年1月21日	2031年1月20日
47		中國	小商品城進出口	3	46450988	2021年1月21日	2031年1月20日
48		中國	小商品城進出口	42	44402316	2020年10月21日	2030年10月20日
49		中國	浙江銀都酒店管 理有限公司 (「銀都酒店」)	29	73807629	2024年5月7日	2034年5月6日
50	銀都指尖食堂 YINDU FINGER TIP CATERING	中國	銀都酒店	31	73819965	2024年5月21日	2034年5月20日
51		中國	銀都酒店	30	73818525	2024年5月7日	2034年5月6日

附錄七

法定及一般資料

編號	商標	註冊地	權利人	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
52		中國	銀都酒店	29	73821836	2024年5月28日	2034年5月27日
53	YANDOO CAFE	中國	銀都酒店	43	73810481	2024年5月21日	2034年5月20日
54		中國	銀都酒店	30	68415316	2023年6月28日	2033年6月27日
55	YANDOO JCEAN'S	中國	銀都酒店	43	68413889	2023年6月7日	2033年6月6日
56	銀都嘉悅	中國	銀都酒店	44	63781078	2022年9月28日	2032年9月27日
57	銀都環悅	中國	銀都酒店	44	63801255	2022年9月28日	2032年9月27日
58	YANDOO JINYUE	中國	銀都酒店	44	63632335	2022年10月7日	2032年10月6日
59	銀都嘉城	中國	銀都酒店	44	52542237	2021年8月28日	2031年8月27日
60	銀都華奕	中國	銀都酒店	44	52527613	2021年8月28日	2031年8月27日
61		中國	浙江義烏小商品城旅遊發展有限公司	35	42236263	2021年1月14日	2031年1月13日
62		中國	小商品城大數據	20	85811680	2026年1月6日	2036年1月6日
63	HOKBAY	中國	小商品城大數據	36	54676616	2021年10月14日	2031年10月13日
64		中國	義烏中國小商品城信息技術有限公司(「商城信息技術」)	30	55271499	2022年5月21日	2032年5月20日
65		中國	商城信息技術	35	16691787	2016年6月28日	2036年6月27日
66		中國	商城信息技術	35	16691785	2016年6月7日	2036年6月6日

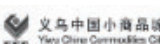
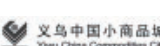
附錄七

法定及一般資料

編號	商標	註冊地	權利人	類別	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
67		中國	義烏市銀都商途餐飲有限公司	35	74508313	2024年6月7日	2034年6月6日
68		中國	義烏中國小商品城互聯網金融信息服務有限公司	39	74397143	2024年4月7日	2034年4月6日
69		中國	義烏信鏈技術服務有限公司	42	74237034	2024年3月14日	2034年3月13日

(b) 於中國境外註冊的商標

截至最後實際可行日期，我們已在中國境外註冊以下我們認為對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的商標：

編號	商標	註冊地	權利人	類別	申請編號	註冊日期	到期日
1		阿根廷	本公司	35	3437190	2016年7月6日	2026年7月6日
2		巴西	本公司	35	909757810	2017年11月7日	2027年11月7日
3		老撾	本公司	35	35668	2016年6月8日	2026年6月8日
4		馬來西亞	本公司	35	2015063157	2015年8月11日	2035年8月11日
5		南非	本公司	35	2015/19478	2018年7月9日	2035年7月17日
6		坦桑尼亞 (坦噶尼喀)	本公司	35	TZ/S/2015/549	2015年8月6日	2032年8月5日
7		委內瑞拉	本公司	35	2015-010741	2016年10月18日	2031年10月18日
8		烏干達	本公司	35	UG/T/2015/053175	2015年7月21日	2032年7月21日
9		烏拉圭	本公司	35	466658	2017年7月14日	2027年7月14日

附錄七

法定及一般資料

編號	商標	註冊地	權利人	類別	申請編號	註冊日期	到期日
10		印度尼西亞	本公司	35	J002015033724	2015年8月10日	2035年8月10日
11		中國台灣	本公司	35	104042420	2016年6月1日	2026年5月31日
12		中國香港	本公司	35	303475558	2017年7月26日	2035年7月16日

版權

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對我們的業務而言屬重大或可能屬重大的版權：

編號	版權	版權擁有人	註冊編號	註冊日期
1	義烏指數	本公司	國作登字-2025-F-00232717	2025年8月1日
2	CCC圖形(二)	本公司	浙作登字-2022-F-00000043	2022年1月4日
3	奔奔主題形象	本公司	浙作登字-2021-F-00042092	2021年12月17日
4	ccc圖案	本公司	浙作登字-2021-F-00026997	2021年9月2日
5	鯨魚圖形標誌	商城海外投資	國作登字-2020-F-01185668	2020年12月4日
6	鯨魚圖形標誌2	商城海外投資	國作登字-2020-F-01185667	2020年12月4日
7	愛喜貓全球好物集合店 (圖形LOGO)	商城供應鏈	國作登字-2022-F-10062317	2022年3月24日
8	愛喜貓全球好物集合店 (圖形LOGO)	商城供應鏈	黔作登字-2022-F-00388314	2022年1月18日
9	ICMALL	小商品城進出口	國作登字-2019-F-00902181	2019年10月15日
10	愛喜貓	小商品城進出口	國作登字-2019-F-00902182	2019年10月15日
11	商城夢想家	銀都酒店	國作登字-2025-F-00314045	2025年10月27日
12	指尖食堂	銀都酒店	國作登字-2023-F-00222133	2023年10月11日
13	銀都酒管品牌LOGO	銀都酒店	國作登字-2022-F-10119673	2022年6月14日
14	愛喜貓新零售系統	商城供應鏈	2023SR0593783	2023年6月7日
15	貿義鏈供應鏈服務平台	小商品城進出口	2022SR0047283	2022年1月7日
16	世界義烏大模型APP	小商品城大數據	2025SR1791708	2025年9月16日
17	指尖食堂軟件	小商品城大數據	2025SR1434112	2025年8月4日
18	小商品城積分商城系統	小商品城大數據	2025SR1434110	2025年8月4日

附錄七

法定及一般資料

編號	版權	版權擁有人	註冊編號	註冊日期
19	Chinagoods平台消息中心軟件	小商品城大數據	2025SR1430101	2025年8月1日
20	小商迎客軟件	小商品城大數據	2025SR1425521	2025年8月1日
21	Chinagoods平台服務系統	小商品城大數據	2025SR1428201	2025年8月1日
22	AI智能翻譯官軟件	小商品城大數據	2025SR1425517	2025年8月1日
23	線上展會平台軟件	小商品城大數據	2025SR1425526	2025年8月1日
24	小商品城掌櫃商城軟件	小商品城大數據	2025SR1430335	2025年8月1日
25	商品智能發佈軟件	小商品城大數據	2025SR1425525	2025年8月1日
26	安全生產數字化平台軟件	小商品城大數據	2025SR1259321	2025年7月15日
27	CG微代碼平台軟件	小商品城大數據	2025SR1258255	2025年7月15日
28	商管通軟件	小商品城大數據	2023SR1163188	2023年9月26日
29	智能管理員系統	小商品城大數據	2023SR0990691	2023年8月30日
30	商城小貨郎系統	小商品城大數據	2023SR0990867	2023年8月30日
31	採購寶平台	小商品城大數據	2022SR1367121	2022年9月22日
32	Chinagoods共享雲倉系統	小商品城大數據	2022SR0940887	2022年7月18日
33	西班牙站系統	小商品城大數據	2022SR0941077	2022年7月18日
34	Chinagoods Seller系統	小商品城大數據	2022SR0943385	2022年7月18日
35	Chinagoods平台	小商品城大數據	2022SR0943386	2022年7月18日
36	小商品城賣家版系統	小商品城大數據	2022SR0941076	2022年7月18日
37	供應鏈中台系統	小商品城大數據	2022SR0887122	2022年7月4日
38	義烏小商品城網平台	小商品城大數據	2020SR0297146	2020年3月30日
39	Chinagoods平台	小商品城大數據	2020SR0293942	2020年3月27日
40	Chinagoods Seller系統	小商品城大數據	2020SR0293944	2020年3月27日
41	小商品城賣家版系統	小商品城大數據	2020SR0293839	2020年3月27日

附錄七

法定及一般資料

編號	版權	版權擁有人	註冊編號	註冊日期
42	義烏小商品城平台	小商品城大數據	2020SR0276747	2020年3月19日
43	撥浪鼓軟件	商城信息技術	2019SR1181685	2019年11月21日
44	中國小商品城旺鋪管家 軟件(簡稱：旺鋪管家) V2.0	商城信息技術	2005SR00910	2005年1月20日
45	跨境多通道收款系統	快捷通	2026SR0028246	2026年1月6日
46	1039市場採購結匯系統	快捷通	2026SR0028268	2026年1月6日
47	風控線上巡檢系統	快捷通	2025SR0107424	2025年1月16日
48	基於中行數字人民幣的 跨境結算系統	快捷通	2025SR0107415	2025年1月16日
49	用戶風險識別控制系統	快捷通	2024SR0487775	2024年4月10日
50	財務管理平台	快捷通	2024SR0487776	2024年4月10日
51	指尖食堂收銀系統	快捷通	2024SR0395262	2024年3月15日
52	交易流量控制系統	快捷通	2023SR1520054	2023年11月28日
53	頁面素材管理系統	快捷通	2023SR1422294	2023年11月13日
54	客戶通知管理系統	快捷通	2023SR1422285	2023年11月13日
55	BI—自助取數平台	快捷通	2023SR1419582	2023年11月10日
56	跨境供應商管理系統	快捷通	2023SR1419584	2023年11月10日
57	快捷通工單系統	快捷通	2023SR1396237	2023年11月7日
58	跨境貿易審核系統	快捷通	2023SR1386179	2023年11月6日
59	營銷系統	快捷通	2023SR1378597	2023年11月3日
60	商戶財務數據對接系統	快捷通	2023SR1378612	2023年11月3日
61	數據魔方系統	快捷通	2023SR1344615	2023年10月31日
62	運維自動化平台	快捷通	2023SR1331389	2023年10月30日
63	代理商系統	快捷通	2023SR1293932	2023年10月24日
64	跨境人民幣系統(PC版)	快捷通	2023SR1293843	2023年10月24日

附錄七

法定及一般資料

編號	版權	版權擁有人	註冊編號	註冊日期
65	交付效能系統	快捷通	2023SR1293065	2023年10月24日
66	自動化測試平台	快捷通	2023SR1293090	2023年10月24日
67	數字人民幣業務系統 (移動版)	快捷通	2023SR0943535	2023年8月16日
68	跨境人民幣系統(移動版)	快捷通	2023SR0863723	2023年7月21日
69	聚合支付系統(移動版)	快捷通	2023SR0863722	2023年7月21日
70	支付渠道智能路由系統	快捷通	2019SR0274037	2019年3月22日
71	四海通直清分賬系統	快捷通	2019SR0274039	2019年3月22日
72	快捷通錢包APP(iOS版)	快捷通	2019SR0118744	2019年1月31日
73	快捷通錢包APP(Android 版)	快捷通	2018SR1085794	2018年12月27日
74	快捷通商戶管理平台系統	快捷通	2018SR590529	2018年7月26日
75	快捷通交易網關系統	快捷通	2018SR590534	2018年7月26日
76	快捷通客服工單系統	快捷通	2018SR580491	2018年7月24日
77	快捷通計費管理系統	快捷通	2018SR580536	2018年7月24日
78	快捷通電信反欺詐系統	快捷通	2018SR580495	2018年7月24日
79	快捷通商戶掃碼收銀系統	快捷通	2018SR580489	2018年7月24日
80	快捷通支付賬戶管理平台	快捷通	2017SR734787	2017年12月27日
81	快捷通官方網站平台	快捷通	2017SR735722	2017年12月27日
82	快捷通日誌分析平台	快捷通	2017SR734797	2017年12月27日
83	快捷通會員實名認證平台	快捷通	2017SR737597	2017年12月27日
84	快捷通服務監控平台	快捷通	2017SR736524	2017年12月27日
85	快捷通資金管理平台	快捷通	2017SR735561	2017年12月27日
86	開放運營管理系統	快捷通	2017SR296921	2017年6月21日

附 錄 七

法 定 及 一 般 資 料

編號	版權	版權擁有人	註冊編號	註冊日期
87	快捷通網上收銀系統	快捷通	2016SR309892	2016年10月27日
88	快捷通餘額理財軟件	快捷通	2016SR300145	2016年10月20日
89	快捷通訂單交易平台	快捷通	2016SR300151	2016年10月20日
90	快捷通支付綜合運營平台	快捷通	2016SR300139	2016年10月20日
91	快捷通支付渠道管理系統	快捷通	2016SR300173	2016年10月20日
92	快捷通會員服務系統	快捷通	2016SR300476	2016年10月20日

專利

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下我們認為對業務屬重大或可能屬重大的專利：

編號	專利名稱	專利權人	註冊地	專利編號	申請日期
1	一種AI大數據實時處理與分析方法	小商品城大數據	中國	2024104776848	2024年4月19日
2	一種基於大模型的大數據風險管理與分析系統	小商品城大數據	中國	2024104550663	2024年4月16日
3	一種AI大數據智能管理方法及系統	小商品城大數據	中國	202410442348X	2024年4月12日
4	一種大數據快速檢索方法及系統	小商品城大數據	中國	2024103743052	2024年3月29日
5	基於邊緣計算的AI大數據智能處理方法	小商品城大數據	中國	2024103743067	2024年3月29日

附錄七

法定及一般資料

域名

截至最後實際可行日期，我們擁有以下我們認為對我們業務而言屬重大或可能屬重大的域名：

編號	域名	登記擁有人	到期日期
1	hangzhoupay.com	浙江迅弛數字科技有限公司	2027年9月18日
2	cmdccc.com	商城供應鏈	2030年4月21日
3	ywcbz.com	綜合保稅	2026年11月11日
4	jinrongccc.com	小商品城進出口	2029年10月29日
5	cccicmall.com	小商品城進出口	2029年5月20日
6	chinagoods.com	小商品城大數據	2031年8月13日
7	yweport.com	商城信息技術	2026年6月18日
8	chinafairs.org,	義烏中國小商品城展覽股份有限公司 (「商城展覽」)	2027年5月18日
9	yiufair.org,	商城展覽	2026年9月13日
10	yiufair.com,	商城展覽	2027年9月13日
11	yiufair.net,	商城展覽	2026年9月13日
12	ywfair.com.cn,	商城展覽	2026年9月23日
13	netfair.net,	商城展覽	2027年5月26日
14	ywfair.com,	商城展覽	2026年9月13日
15	yiufairs.net,	商城展覽	2026年9月13日
16	yiufairs.com.cn,	商城展覽	2026年9月23日
17	cccfair.com.cn,	商城展覽	2026年9月21日
18	yiufairs.org,	商城展覽	2026年9月13日
19	ywfair.net,	商城展覽	2026年9月13日
20	yiufairs.com,	商城展覽	2026年9月13日
21	yiufair.com.cn,	商城展覽	2026年9月23日
22	yiufair.biz,	商城展覽	2027年2月16日
23	crystalfair.cn,	商城展覽	2027年5月17日
24	ywfair.org	商城展覽	2026年9月13日
25	yiupay.com	快捷通	2027年4月28日
26	yiucredit.cn	義烏中國小商品城征信有限公司	2031年2月9日
27	yiucredit.com	義烏中國小商品城征信有限公司	2031年2月9日

除上文所述者外，截至最後實際可行日期，概無任何對我們業務而言屬重大的其他商標或服務標記、專利、知識產權或工業產權。

有關本公司董事及高級管理層的進一步資料

服務合約的詳情

我們[已]與每名董事[訂立]合約，內容有關(其中包括)(i)遵守相關法律法規；(ii)遵守組織章程細則；及(iii)糾紛解決條文。

除上文所披露者外，概無董事以董事身份與本集團任何成員公司訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付補償(法定補償除外)的合約)。

董事酬金

董事以薪金、津貼及實物福利、表現相關花紅、以股份為基礎的付款開支及退休金計劃供款的形式收取薪酬。

附錄七

法定及一般資料

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，向本公司董事支付的薪酬(包括薪金、津貼及實物福利、與表現掛鉤的花紅、以股份為基礎的付款開支及退休金計劃供款)總額分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣3.2百萬元。

權益披露

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使，且本公司已發行股本於最後實際可行日期至[編纂]期間並無其他變動)，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》將須知會本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

股份權益

姓名	職位	權益性質 ⁽¹⁾	股份數目及描述	緊隨[編纂]完成後持股量的概約百分比(%) ⁽²⁾	
				於A股	佔本公司已發行股本總額
許杭先生	執行董事、董事會秘書兼聯席公司秘書	實益擁有人	300,000股A股	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 所有權益均為好倉。
- (2) 計算乃基於假設[編纂]未獲行使，且本公司已發行股本於最後實際可行日期至[編纂]期間並無作出其他變動。

除上文所披露者外，緊隨[編纂]完成後，本公司董事或最高行政人員概無於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益及／或淡倉。

附錄七

法定及一般資料

主要股東

有關緊隨[編纂]完成後將於股份或相關股份擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的實益權益或淡倉的人士的資料，請參閱本文件「主要股東」一節。

據董事所知，緊隨[編纂]完成後，下列人士(本公司董事、本公司最高行政人員及本集團任何成員公司除外)將於附有權利可在任何情況下於本集團成員公司(本公司除外)的股東會上投票的任何類別股本面值中，擁有10%或以上的權益：

本公司附屬公司	主要股東名稱	權益概約 百分比(%)
義烏中國小商品城徵信有限公司	杭州資信評估有限公司	15%
義烏信鏈技術服務有限公司	深圳瀚德科貿發展有限公司	49%
浙江義烏購電子商務有限公司	王建軍	25%
	伊廈成都國際商貿城股份有限公司	24%

除本文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士將緊隨[編纂]完成(包括根據[編纂]發行的任何額外H股)後，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利於任何情況下在本集團股東會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

附錄七

法定及一般資料

免責聲明

- (a) 除「歷史、發展及公司架構」一節所披露者外，董事或下文「其他資料」專家資格及同意書所指的任何專家，概無於本公司的發起過程中，或於本集團任何成員公司在緊接本文件日期前兩年內已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除有關[編纂]協議者外，董事或下文「其他資料」專家資格及同意書所指的任何專家，概無在對本集團業務而言屬重大且於本文件日期仍然存續的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 於本文件日期前兩年內，概無向本公司的任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益，亦無意按[編纂]或所述相關交易的基準支付、配發或給予任何該等現金、證券或利益。
- (d) 除「業務」一節所披露者外，本公司董事或彼等的緊密聯繫人（定義見上市規則）或現有股東（據本公司董事所知，其擁有本公司已發行股本5%以上）概無在本集團任何五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

其他資料

遺產稅

我們的董事獲告知，本集團不大可能須承擔任何重大遺產稅責任。

訴訟

據我們的董事所深知，本集團任何成員公司概無任何未決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

聯席保薦人

聯席保薦人已代表[編纂]向上市委員會提出申請，以批准根據[編纂]將予[編纂]的H股（包括任何因超額配股權獲行使而可能須予[編纂]的H股）[編纂]及[編纂]。

聯席保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

根據本公司與各聯席保薦人訂立的委任書，我們同意向聯席保薦人支付合共[編纂]的保薦費用，作為其就本公司建議於香港聯交所[編纂]擔任保薦人的代價。

附錄七

法定及一般資料

專家資格及同意書

下列專家已各自就本文件的刊發發出同意書，同意按本文件所示格式及內容，轉載其報告、函件、意見或意見概要（視情況而定），並引述其名稱，且並無撤回該等同意書。

姓名	資格
HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited	根據證券及期貨條例可從事該條例所界定的第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
中信證券（香港）有限公司	根據證券及期貨條例可從事該條例所界定的第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
天健國際會計師事務所有限公司	註冊會計師 註冊公眾利益實體核數師
國浩律師（杭州）事務所	中國法律顧問
灼識企業管理諮詢（上海）有限公司	獨立行業顧問
霍金路偉國際律師事務所	國際制裁法律顧問
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

截至最後實際可行日期，概無任何上述專家於本公司或其任何附屬公司中擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論能否依法強制執行）。

法律約束力

倘根據本文件作出申請，則本文件具有效力，可使所有相關人士在適用範圍內受公司條例第44A及44B條的所有條文（罰則條文除外）約束。

雙語文件

本文件的中英文版本乃依據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條的豁免條文而分別刊行。

附錄七

法定及一般資料

發起人

本公司的發起人為市場發展集團、中信貿易公司、中建投信託股份有限公司(前稱浙江省國際信託投資公司)、浙江省財務開發公司、義烏市金融控股有限公司(前稱義烏市財務開發公司)及上海申銀證券公司。

於緊接本文件日期前兩年內，概無就[編纂]或本文件所述相關交易向上述發起人支付、配發或給予，或建議向其支付、配發或給予任何現金、證券或利益。

籌備費用

就上市規則而言，本公司並無產生重大開辦費用。

無重大不利變動

董事確認，自2025年12月31日以來，我們的財務或經營狀況概無重大變動。

雜項

除本文件「歷史、發展及公司架構」、「財務資料」、會計師報告及本節所披露者外：

- (a) 於緊接本文件日期前兩年內：
 - (i) 本公司或其任何附屬公司概無以現金或現金以外方式發行或同意發行或擬發行任何繳足或部分繳足的股份或借貸資本或債權證；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附帶購股權，亦無有條件或無條件地同意將附帶購股權；及
 - (iii) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本授出或同意授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。
- (b) 本公司或本公司任何附屬公司均無創辦人股份、管理層股份或遞延股份，亦無任何債權證；
- (c) 本公司或本公司任何附屬公司的股份、借貸資本或債權證概無附帶購股權，亦無有條件或無條件地同意將附帶購股權；
- (d) 本公司概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款，以供認購或同意認購，或促使或同意促使他人認購本公司或其任何附屬公司的任何股份或債權證；

附錄七

法定及一般資料

- (e) 本公司董事或專家(誠如本文件所指)概無於本集團任何成員公司在緊接本文件日期前兩年內已收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益；
- (f) 除本公司於上海證券交易所上市的A股及就[編纂]將予發行的H股及義烏中國小商品城展覽股份有限公司於全國中小企業股份轉讓系統掛牌之股份外，以及除另有披露者外，本集團旗下任何公司的任何股本或債務證券目前概無在任何證券交易所上市或在任何交易系統買賣，亦無正在尋求或擬尋求任何上市或買賣許可；
- (g) 本公司概無任何未償還的可換股債務證券或債權證；
- (h) 概無放棄或同意放棄未來股息的安排；及
- (i) 於緊接本文件日期前12個月內，本集團業務並無發生任何可能或已經對本集團財務狀況造成重大影響的中斷。

附錄八

送呈公司註冊處處長及備查文件

送呈香港公司註冊處處長的文件

隨本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 「附錄七—法定及一般資料—其他資料—資歷及專家同意書」所述的書面同意書；及
- (b) 「附錄七—法定及一般資料—有關我們業務的進一步資料—重大合約概要」所述的各份重大合約副本。

備查文件

下列文件的副本自本文件日期起計14日內，將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.cccgroup.com.cn 可供查閱：

1. 組織章程細則；
2. 由天健國際會計師事務所有限公司編製的會計師報告，其全文載於本文件附錄一；
3. 本公司截至2023年、2024年及2025年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表；
4. 天健國際會計師事務所有限公司就本集團未經審核[編纂]財務資料出具的報告，其全文載於本文件附錄二；
5. 由戴德梁行有限公司編製的與本公司若干物業權益有關的函件、估值概要及估值證書，其文本載於本文件附錄三。
6. 「附錄七—法定及一般資料—有關我們業務的進一步資料—重大合約概要」所述的重大合約；
7. 「附錄七—法定及一般資料—其他資料—資歷及專家同意書」所述的書面同意書；
8. 「附錄七—法定及一般資料—有關董事、管理層及主要股東的進一步資料—服務合約的詳情」所述的服務合約；
9. 我們的中國法律顧問國浩律師(杭州)事務所就(其中包括)本集團於中國法律項下的一般公司事項及物業權益出具的法律意見；
10. 灼識企業管理諮詢(上海)有限公司出具的行業報告，其概要載於本文件「行業概覽」一節；及
11. 中國公司法、證券法及境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法副本連同其非官方英文譯本。