

审计报告

杭州解百集团股份有限公司

容诚审字[2026]230Z0266号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-6
2	合并资产负债表	1
3	合并利润表	2
4	合并现金流量表	3
5	合并所有者权益变动表	4 - 5
6	母公司资产负债表	6
7	母公司利润表	7
8	母公司现金流量表	8
9	母公司所有者权益变动表	9 - 10
10	财务报表附注	11 - 104

审计报告

容诚审字[2026]230Z0266 号

杭州解百集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了杭州解百集团股份有限公司（以下简称杭州解百）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了杭州解百 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于杭州解百，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1、事项描述

参见财务报表附注三、24.收入确认原则和计量方法及附注五、37.营业收入及营业成本，杭州解百 2025 年度营业收入为 169,981.76 万元，为营业利润的重要来源。

营业收入为杭州解百的关键业绩指标之一，从而存在杭州解百管理层（以下简称管理层）为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的固有风险，我们将收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解、测试杭州解百与销售、收款相关的内部控制制度、财务核算制度的设计和执行；

（2）选取重要客户检查销售合同，识别与收入确认相关的合同条款与条件，评价杭州解百的收入确认时点是否符合企业会计准则的要求；

（3）抽取柜台的销售日报表、与销售原始单据、信用卡、各类消费卡收款情况、现金收款情况、收银日报表等原始销售记录进行核对，确认收入的真实性和准确性；

（4）导出销售系统及财务系统的数据进行交叉比对，并与客户的分月结算单据进行核对，确认收入的完整性；

（5）对杭州解百销售收入及毛利率执行分析复核程序，判断销售收入和毛利率变动的合理性；

（6）对杭州解百重要客户执行函证程序，以评估销售收入的真实性和收入确认的准确性；

（7）针对杭州解百资产负债表日前后确认的销售收入执行截止性测试，以评价销售收入是否计入恰当期间；

（8）针对杭州解百不同的业务模式，检查其收入确认时点以及收入确认依据，以评估收入确认是否符合企业会计准则的规定。

（二）使用权资产与租赁负债的确认和计量

1、事项描述

参见财务报表附注三、27.租赁、附注五、14.使用权资产以及附注五、29.租赁负债。截至 2025 年 12 月 31 日，杭州解百使用权资产账面原值 228,421.14 万元，累计折旧 101,812.03 万元，减值准备 3,296.65 万元，账面价值 123,312.47 万元，租赁负债（含一年内到期的非流动负债）128,546.71 万元。

使用权资产和租赁负债的确认和计量对合并财务报表具有重大影响，我们将使用权资产和租赁负债的确认和计量确定为关键审计事项。

2、审计应对

针对使用权资产和租赁负债，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解、测试与使用权资产以及租赁负债相关的内部控制制度、财务核算制度的设计和执行；

（2）选取重要的租赁合同，检查合同租赁期限、租赁付款额等主要条款，并结合对租赁合同的审查，检查使用权资产和租赁负债的初始确认、使用权资产折旧的计提、租赁负债利息的确认、租赁变更等后续计量方面是否符合准则要求；

（3）选取样本检查租赁期和支付计划，检查当年租金支付的原始单据，根据租赁准则要求对租赁负债进行重新计算；

（4）就杭州解百租赁业务涉及的往来款项以及主要租赁条款，向出租方函证；

（5）对杭州解百使用权资产是否出现减值迹象进行判断，必要时执行减值测试，以确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

（6）检查使用权资产、租赁负债在资产负债表中是否作出恰当列报。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括杭州解百 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表

任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估杭州解百的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算杭州解百、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督杭州解百的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大

错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对杭州解百持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致杭州解百不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就杭州解百中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

（此页无正文，为杭州解百集团股份有限公司容诚审字[2026]230Z0266 号
报告之签字盖章页。）

容诚会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：_____
汪玉寿（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：_____
童苗根

2026年3月25日

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：杭州解百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	5,265,283,186.90	5,163,741,840.82	短期借款	五、19	76,000,000.00	74,000,000.00
交易性金融资产	五、2	52,485,439.43	95,815,342.06	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据	五、20	2,397,321.17	1,688,080.12
应收账款	五、3	21,689,891.72	32,619,529.05	应付账款	五、21	784,385,837.37	847,665,645.01
应收款项融资				预收款项	五、22	6,881,965.50	7,154,885.63
预付款项	五、4	2,596,924.28	3,730,209.70	合同负债	五、23	59,550,307.09	60,021,305.13
其他应收款	五、5	6,029,289.55	5,221,149.50	应付职工薪酬	五、24	45,441,862.68	48,582,414.16
其中：应收利息				应交税费	五、25	64,391,395.14	79,995,124.48
应收股利				其他应付款	五、26	1,282,020,422.29	1,285,420,503.65
存货	五、6	46,726,380.33	72,395,492.06	其中：应付利息			
合同资产				应付股利	五、26	549,127.74	549,127.74
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	五、27	208,464,253.47	198,053,410.40
其他流动资产	五、7	64,119.49	11,757.51	其他流动负债	五、28	7,590,601.04	7,742,294.71
流动资产合计		5,394,875,231.70	5,373,535,320.70	流动负债合计		2,537,123,965.75	2,610,323,663.29
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款	五、8	83,449,625.92	95,839,493.92	其中：优先股			
长期股权投资	五、9	766,959,554.44	722,948,717.53	永续债			
其他权益工具投资	五、10	204,546,423.95	204,546,423.95	租赁负债	五、29	1,077,002,798.73	1,284,305,136.13
其他非流动金融资产				长期应付款	五、30	4,340,777.32	4,283,885.12
投资性房地产	五、11	31,333,476.23	33,015,859.19	长期应付职工薪酬			
固定资产	五、12	596,801,264.56	635,754,859.44	预计负债			
在建工程	五、13	19,391,027.33	43,241,107.00	递延收益	五、31	2,698,722.50	
生产性生物资产				递延所得税负债	五、17	90,472,089.76	63,822,311.87
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产	五、14	1,233,124,654.91	1,450,145,642.89	非流动负债合计		1,174,514,388.31	1,352,411,333.12
无形资产	五、15	16,596,241.45	18,214,044.80	负债合计		3,711,638,354.06	3,962,734,996.41
开发支出				所有者权益：			
商誉				股本	五、32	735,078,598.00	735,105,598.00
长期待摊费用	五、16	103,821,295.32	67,916,128.27	其他权益工具			
递延所得税资产	五、17	67,283,292.70	56,242,117.98	其中：优先股			
其他非流动资产				永续债			
非流动资产合计		3,123,306,856.81	3,327,864,394.97	资本公积	五、33	97,383,013.21	95,041,780.10
				减：库存股			
				其他综合收益	五、34	101,625,000.00	101,625,000.00
				专项储备			
				盈余公积	五、35	302,230,142.05	275,412,750.30
				未分配利润	五、36	2,500,953,062.28	2,434,134,486.50
				归属于母公司所有者权益合计		3,737,269,815.54	3,641,319,614.90
				少数股东权益		1,069,273,918.91	1,097,345,104.36
				所有者权益合计		4,806,543,734.45	4,738,664,719.26
资产总计		8,518,182,088.51	8,701,399,715.67	负债和所有者权益总计		8,518,182,088.51	8,701,399,715.67

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2025年度

编制单位：杭州经纬百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		1,699,817,595.38	1,752,652,830.64
其中：营业收入	五、37	1,699,817,595.38	1,752,652,830.64
二、营业总成本		1,205,240,462.50	1,192,586,654.70
其中：营业成本	五、37	399,122,060.72	387,200,151.75
税金及附加	五、38	159,716,237.21	128,072,871.74
销售费用	五、39	382,228,539.00	361,327,145.32
管理费用	五、40	295,634,418.24	356,331,275.05
研发费用			
财务费用	五、41	-31,460,792.67	-40,344,789.16
其中：利息费用		68,999,147.32	77,831,803.95
利息收入		116,315,031.56	138,966,335.80
加：其他收益	五、42	1,426,618.47	2,360,290.75
投资收益（损失以“-”号填列）	五、43	23,408,848.84	8,670,899.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		7,598,336.91	3,253,876.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、44	-2,844,344.55	8,245,166.92
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、45	-1,950,701.34	-955,299.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	-9,922,300.00	-3,875,800.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、47	8,158,520.35	-4,074,997.83
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		512,853,774.65	570,436,435.72
加：营业外收入	五、48	3,121,600.65	7,066,563.20
减：营业外支出	五、49	1,884,313.51	1,789,578.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		514,091,061.79	575,713,420.06
减：所得税费用	五、50	132,610,976.92	141,654,427.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		381,480,084.87	434,058,992.07
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		381,480,084.87	434,058,992.07
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		224,467,429.23	247,440,359.06
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		157,012,655.64	186,618,633.01
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		381,480,084.87	434,058,992.07
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		224,467,429.23	247,440,359.06
（二）归属于少数股东的综合收益总额		157,012,655.64	186,618,633.01
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）		0.31	0.34
（二）稀释每股收益（元/股）		0.31	0.34

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2025年度

编制单位：杭州解百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,875,908,314.75	8,876,471,048.79
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、51	173,690,617.54	490,323,216.30
经营活动现金流入小计		9,049,598,932.29	9,366,794,265.09
购买商品、接受劳务支付的现金		7,462,539,585.82	7,474,182,225.71
支付给职工以及为职工支付的现金		271,476,727.22	314,543,524.27
支付的各项税费		405,760,682.11	382,273,099.66
支付其他与经营活动有关的现金	五、51	157,639,964.12	507,438,504.73
经营活动现金流出小计		8,297,416,959.27	8,678,437,354.37
经营活动产生的现金流量净额		752,181,973.02	688,356,910.72
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,450,485,558.08	180,401,392.82
取得投资收益收到的现金		15,810,511.93	6,279,758.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		629,567.00	256,352.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、51		1,073,415,570.70
投资活动现金流入小计		1,466,925,637.01	1,260,353,074.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		58,601,863.45	98,768,971.37
投资支付的现金		1,446,412,500.00	231,361,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、51		681,500,000.00
投资活动现金流出小计		1,505,014,363.45	1,011,630,071.37
投资活动产生的现金流量净额		-38,088,726.44	248,723,003.07
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			1,220,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,220,000.00
取得借款收到的现金		18,000,000.00	419,999,889.99
收到其他与筹资活动有关的现金	五、51	68,899,779.34	14,428,507.38
筹资活动现金流入小计		86,899,779.34	435,648,397.37
偿还债务支付的现金		92,000,000.00	419,999,889.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		317,969,946.68	304,508,415.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		186,064,984.98	198,628,553.41
支付其他与筹资活动有关的现金	五、51	203,546,931.80	252,761,356.22
筹资活动现金流出小计		613,516,878.48	977,269,661.95
筹资活动产生的现金流量净额		-526,617,099.14	-541,621,264.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	五、52	187,476,147.44	395,458,649.21
加：期初现金及现金等价物余额	五、52	3,477,019,947.66	3,081,561,298.45
六、期末现金及现金等价物余额	五、52	3,664,496,095.10	3,477,019,947.66

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度											
	归属于母公司所有者权益											
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	735,105,598.00				101,625,000.00		275,412,750.30	2,434,134,486.50	3,641,319,614.90	1,097,345,104.36	4,738,664,719.26	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	735,105,598.00				101,625,000.00		275,412,750.30	2,434,134,486.50	3,641,319,614.90	1,097,345,104.36	4,738,664,719.26	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-27,000.00						26,817,391.75	66,818,575.78	95,950,200.64	-28,071,185.45	67,879,015.19	
(一) 综合收益总额												
(二) 所有者投入和减少资本	-27,000.00											
1. 所有者投入的普通股	-27,000.00											
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	735,078,598.00				101,625,000.00		302,230,142.05	2,500,953,062.28	3,737,269,815.54	1,069,273,918.91	4,806,543,734.45	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度												
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	735,303,328.00				89,667,436.01	17,463,244.12	101,625,000.00		250,032,885.88	2,317,157,545.10	3,476,322,950.87	1,105,785,658.86	4,582,108,609.73
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	735,303,328.00				89,667,436.01	17,463,244.12	101,625,000.00		250,032,885.88	2,317,157,545.10	3,476,322,950.87	1,105,785,658.86	4,582,108,609.73
三、本年年末余额	-197,730.00				5,374,344.09	-17,463,244.12		25,379,864.42	116,976,941.40	1,097,976,941.40	1,097,976,941.40	-8,440,554.50	1,089,536,386.90
(一) 综合收益总额													
(二) 所有者投入和减少资本	-197,730.00				5,374,344.09	-17,463,244.12			247,440,359.06	247,440,359.06	247,440,359.06	186,618,633.01	451,522,236.19
1. 所有者投入的普通股	-197,730.00												
2. 其他权益工具持有者投入资本					-427,096.80								
3. 股份支付计入所有者权益的金额					5,801,440.89								
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积								25,379,864.42	-130,463,417.66	-105,083,553.24	-105,083,553.24	-198,628,553.41	-303,712,106.65
2. 对所有者(或股东)的分配								25,379,864.42	-25,379,864.42	-105,083,553.24	-105,083,553.24	-198,628,553.41	-303,712,106.65
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	735,105,598.00				95,041,780.10		101,625,000.00	275,412,750.30	2,434,134,486.50	3,641,319,614.90	1,097,345,104.36	1,047,313.46	4,738,664,719.26

法定代表人：

毕岭

主管会计工作负责人：

芬沈 印霞

会计机构负责人：

初毛 印晴

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：杭州解百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	负债和所有者权益	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,495,875,166.49	1,323,228,003.16	短期借款			
交易性金融资产		52,485,439.43	95,815,342.06	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据		2,397,321.17	1,688,080.12
应收账款	十五、1	3,018,811.34	4,700,734.25	应付账款		32,402,912.77	43,652,735.43
应收款项融资				预收款项		5,347,270.80	4,572,602.13
预付款项		85,602.58	67,487.90	合同负债		6,154,927.76	7,054,932.20
其他应收款	十五、2	900,837.93	942,160.07	应付职工薪酬		13,441,568.71	12,416,363.31
其中：应收利息				应交税费		9,738,781.80	8,972,264.31
应收股利				其他应付款		66,771,498.77	69,225,138.96
存货		932,581.43	1,072,075.98	其中：应付利息			
合同资产				应付股利		549,127.74	549,127.74
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		2,302,007.10	2,207,101.72
其他流动资产				其他流动负债		763,412.77	907,078.86
流动资产合计		1,553,298,439.20	1,425,825,803.42	流动负债合计		139,319,701.65	150,696,297.04
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十五、3	832,360,153.55	794,600,043.93	永续债			
其他权益工具投资		204,546,423.95	204,546,423.95	租赁负债		1,009,706.13	3,327,364.29
其他非流动金融资产				长期应付款		4,340,777.32	4,283,885.12
投资性房地产		31,333,476.23	33,015,859.19	长期应付职工薪酬			
固定资产		416,738,077.19	441,240,163.82	预计负债			
在建工程			36,745,408.39	递延收益		2,698,722.50	
生产性生物资产				递延所得税负债		55,921,212.60	47,341,070.07
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产		3,785,444.17	5,948,555.17	非流动负债合计		63,970,418.55	54,952,319.48
无形资产		11,743,228.03	12,581,421.37	负债合计		203,290,120.20	205,648,616.52
开发支出				所有者权益：			
商誉				股本		735,078,598.00	735,105,598.00
长期待摊费用		44,007,498.81	4,972,517.94	其他权益工具			
递延所得税资产				其中：优先股			
其他非流动资产				永续债			
非流动资产合计		1,544,514,301.93	1,533,650,393.76	资本公积		528,572,452.02	525,192,867.52
				减：库存股			
				其他综合收益		101,625,000.00	101,625,000.00
				专项储备			
				盈余公积		302,230,142.05	275,412,750.30
				未分配利润		1,227,016,428.86	1,116,491,364.84
				所有者权益合计		2,894,522,620.93	2,753,827,580.66
资产总计		3,097,812,741.13	2,959,476,197.18	负债和所有者权益总计		3,097,812,741.13	2,959,476,197.18

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表

2025年度

编制单位：杭州解百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十五、4	93,307,316.55	85,845,175.07
减：营业成本	十五、4	21,363,589.66	24,588,058.83
税金及附加		9,175,875.35	9,745,200.21
销售费用		18,727,374.42	19,162,130.55
管理费用		90,575,905.18	117,919,935.35
研发费用			
财务费用		-34,024,813.67	-43,324,821.85
其中：利息费用		194,938.64	1,072,131.71
利息收入		34,705,620.41	44,864,235.01
加：其他收益		617,382.25	749,838.56
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	290,969,925.02	292,418,236.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,105,250.10	570,726.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-2,844,344.55	8,245,166.92
信用减值损失（损失以“-”号填列）		30,344.90	-166,288.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		276,262,693.23	259,001,625.59
加：营业外收入		703,873.53	2,231,838.33
减：营业外支出		212,506.76	645,704.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		276,754,060.00	260,587,759.28
减：所得税费用		8,580,142.53	6,789,115.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		268,173,917.47	253,798,644.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		268,173,917.47	253,798,644.21
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		268,173,917.47	253,798,644.21
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

2025年度

编制单位：杭州解百集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		258,499,333.54	111,762,598.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		49,165,001.73	44,457,997.06
经营活动现金流入小计		307,664,335.27	156,220,595.54
购买商品、接受劳务支付的现金		185,738,540.97	49,590,542.36
支付给职工以及为职工支付的现金		53,168,332.00	62,883,580.96
支付的各项税费		13,912,130.26	11,867,759.74
支付其他与经营活动有关的现金		39,129,106.91	43,121,750.06
经营活动现金流出小计		291,948,110.14	167,463,633.12
经营活动产生的现金流量净额		15,716,225.13	-11,243,037.58
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		240,485,558.08	80,401,392.82
取得投资收益收到的现金		292,075,175.12	304,049,986.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		280,207.00	179,776.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		532,840,940.20	384,631,155.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,084,316.51	22,754,719.11
投资支付的现金		236,412,500.00	133,141,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			230,000,000.00
投资活动现金流出小计		248,496,816.51	385,895,819.11
投资活动产生的现金流量净额		284,344,123.69	-1,264,663.35
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			419,999,889.99
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			419,999,889.99
偿还债务支付的现金			419,999,889.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		130,831,461.70	105,869,108.39
支付其他与筹资活动有关的现金		2,607,669.00	2,861,710.98
筹资活动现金流出小计		133,439,130.70	528,730,709.36
筹资活动产生的现金流量净额		-133,439,130.70	-108,730,819.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		166,621,218.12	-121,238,520.30
加：期初现金及现金等价物余额		1,072,954,575.76	1,194,193,096.06
六、期末现金及现金等价物余额		1,239,575,793.88	1,072,954,575.76

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度						所有者权益合计				
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润	
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	735,105,598.00							525,192,867.52		1,116,491,364.84	2,753,827,580.66
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	735,105,598.00							525,192,867.52		1,116,491,364.84	2,753,827,580.66
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-27,000.00						3,379,584.50	3,379,584.50		110,525,064.02	140,695,040.27
(一)综合收益总额										268,173,917.47	268,173,917.47
(二)所有者投入和减少资本	-27,000.00						3,379,584.50	3,379,584.50			3,352,584.50
1.所有者投入的普通股	-27,000.00						-58,320.00	-58,320.00			-85,320.00
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他							3,437,904.50	3,437,904.50			3,437,904.50
(三)利润分配											
1.提取盈余公积								26,817,391.75	-157,648,853.45	-130,831,461.70	-130,831,461.70
2.对所有者(或股东)的分配								26,817,391.75	-26,817,391.75		
3.其他									-130,831,461.70	-130,831,461.70	-130,831,461.70
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本年提取											
2.本年使用											
(六)其他											
四、本年年末余额	735,078,598.00						528,572,452.02	528,572,452.02		1,227,016,428.86	2,894,522,620.93

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度									
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	735,303,328.00			506,502,998.23	17,463,244.12	101,625,000.00		250,032,885.88	993,156,138.29	2,569,157,106.28
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	735,303,328.00			506,502,998.23	17,463,244.12	101,625,000.00		250,032,885.88	993,156,138.29	2,569,157,106.28
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-197,730.00			18,689,869.29	-17,463,244.12			25,379,864.42	123,335,226.55	184,670,474.38
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者投入和减少资本	-197,730.00			18,689,869.29						18,492,139.29
1. 所有者投入的普通股	-197,730.00			-427,096.80						-624,826.80
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他				19,116,966.09						19,116,966.09
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积								25,379,864.42	-130,463,417.66	-105,083,553.24
2. 对所有者(或股东)的分配								25,379,864.42	-25,379,864.42	
3. 其他									-105,083,553.24	-105,083,553.24
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	735,105,598.00			525,192,867.52		101,625,000.00		275,412,750.30	1,116,491,364.84	2,753,827,580.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



杭州解百集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

杭州解百集团股份有限公司（以下简称公司或本公司），1992 年 8 月经浙江省股份制试点工作协调小组浙股【92】30 号文件批准成立，于 1992 年 10 月在浙江省工商行政管理局登记注册，取得 91330000143045249Q 号营业执照，注册资本 735,078,598.00 元，股份总数 735,078,598（每股面值 1 元），其中无限售条件的流通股份（A 股）735,078,598 股。公司股票于 1994 年 1 月 14 日在上海证券交易所挂牌交易。

公司主要的经营活动为商品零售。

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 3 月 25 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企

业会计准则中相关会计政策执行。

1.遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2.会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3.营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4.记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5.重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	资产总额 0.1%
重要的投资活动现金流量	资产总额 5%
重要的子公司、非全资子公司	资产总额的 15%
重要的联营企业	资产总额的 15%
重要的承诺事项	重要的经营场地租赁事项
重要的资产负债表日后事项	资产负债表日后利润分配情况

6.同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本公司的会计政策和会计期间对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减

的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本公司的会计政策和会计期间对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7.控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准和合并范围的确定

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本公司对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本公司能够控制被投资方。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企

业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

（3）合并抵销中的特殊考虑

因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所

享有的份额的，其余余额仍应当冲减少数股东权益。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务折算

(1) 外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

(2) 资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对于以成本与可变现净值孰低计量的存货，在以外币购入存货并且该存货在资产负债表日的可变现净值以外币反映的情况下，先将可变现净值按资产负债表日即期汇率折算为记账本位币金额，再与以记账本位币反映的存货成本进行比较，从而确定该项存货的期末价值；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入当期损益，对于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，其折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入其他综合收益。

10. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按

实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计

入当期损益。但本公司对指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、租赁应收款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购

买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款、其他应收款及长期应收款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A. 应收款项

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款，其他应收款及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款、其他应收款及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款、其他应收款及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收合并范围内关联方款项

应收账款组合 2 应收信用卡等款项

应收账款组合 3 应收信用风险特征组合款项

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收合并范围内关联方款项

其他应收款组合 2 应收押金保证金

其他应收款组合 3 应收暂付款项

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收保证金

长期应收款组合 2 应收融资租赁款

长期应收款组合 3 应收其他款项

对于划分为组合的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司基于账龄确认预期信用损失率的计算方法：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内	5.00%	5.00%
1 至 2 年	10.00%	10.00%

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
2至3年	15.00%	15.00%
3至5年	50.00%	50.00%
5年以上	100.00%	100.00%

B. 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

② 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③ 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资

产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(5) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对

于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B. 终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(7) 金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

11.公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括收益法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

12.存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的商品、提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货发出时采用先进先出法计价。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(4) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

商品等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。

资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(5) 周转材料的摊销方法

- ①低值易耗品摊销方法：采用分次摊销法摊销。
- ②包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

13. 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

合同负债在资产负债表中单独列示。

14. 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- ③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期

损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

- ①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

15. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并

不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

（2）初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B.同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C.非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本；

D.通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业的长期股权投资采用权益法核算。

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变

动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司及联营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、20。

16. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ① 已出租的土地使用权。
- ② 持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③ 已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、20。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销。

17. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	8-45	3-5	12.13-2.11
通用设备	年限平均法	5-15	3-5	19.40-6.33
专用设备	年限平均法	5-10	3-5	19.40-9.50
运输工具	年限平均法	5-10	3-5	19.40-9.50
其他设备	年限平均法	5-10	3-5	19.40-9.50

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

18. 在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或

者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

19.无形资产

(1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40-50年	法定使用权
软件	5年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益或计入相关资产的成本。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

20.长期资产减值

子公司、联营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21.长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

22.职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

根据流动性，职工薪酬列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房

公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

(2) 离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- ①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- ②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

23. 股份支付

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付包括以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。②对于授予职工的股票期权，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

(4) 股份支付计划实施的会计处理

以现金结算的股份支付

①授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

以权益结算的股份支付

①授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

(5) 股份支付计划修改的会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

（6）股份支付计划终止的会计处理

如果在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），本公司：

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

②在取消或结算时支付给职工的所有款项均作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

本公司如果回购其职工已可行权的权益工具，冲减企业的所有者权益；回购支付的款项高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期损益。

24.收入确认原则和计量方法

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点

履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

销售退回条款

对于附有销售退回条款的销售，公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而与其有权取得的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

客户未行使的合同权利

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

(2) 具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

公司以商业零售为主，销售收入主要系商场经营收入。

商场经营收入：将商品交付给客户，并收讫货款或取得收款权利时确认收入。若本公司向顾客转让商品之前控制该商品，则本公司为主要责任人，按照已收应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，公司按预期有权收取的佣金或手续费（即净额法）确认收入。

25.政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认

相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

26.递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本公司在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

本公司对与子公司及联营公司投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A.暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B.未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(2) 递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

- A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；
- B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本公司在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- ①本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

27. 租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(3) 本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入

当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(5) 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A. 本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B. 本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

(6) 售后租回

本公司按照附注三、24 规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

① 本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照附注三、10 对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

② 本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注三、10对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

28.限制性股票

股权激励计划中，本公司授予被激励对象限制性股票，被激励对象先认购股票，如果后续未达到股权激励计划规定的解锁条件，则本公司按照事先约定的价格回购股票。向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，在授予日，本公司根据收到的职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）；同时就回购义务确认库存股和其他应付款。

29.重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

本报告期内，本公司无重要会计政策变更。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

四、税项

1.主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%、1%、0%
消费税	应纳税销售额	5%
房产税	房产原值、房屋租金	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

本公司子公司存在不同企业所得税税率的情况

纳税主体名称	所得税税率 (%)
杭州解百商盛贸易有限公司	20.00

2. 税收优惠

根据财政部税务总局公告 2023 年第 6 号《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过人民币 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；本公司子公司杭州解百商盛贸易有限公司报告期内享受此税收优惠政策，减按 20% 的税率缴纳企业所得税。

五、财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	873,564.36	587,445.27
银行存款	5,242,455,174.49	5,132,780,234.06
其他货币资金	21,954,448.05	30,374,161.49
合计	5,265,283,186.90	5,163,741,840.82

不属于现金及现金等价物的货币资金情况详见本财务报表附注五、52.（3）之说明，其他货币资金余额主要系支付宝及微信款项。除上述情况外，期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 交易性金融资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	52,485,439.43	95,815,342.06
其中：股票	42,508,960.00	40,645,020.00
理财产品	—	40,000,000.00
信托投资*1	9,976,479.43	15,170,322.06
合计	52,485,439.43	95,815,342.06

注：1. 信托投资的情况详见本财务报表附注九、公允价值的披露之（四）之说明。

交易性金融资产期末较期初下降 45.22%，主要系理财产品到期赎回所致。

3. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	23,140,113.07	31,612,569.61
1至2年	1,429,504.74	904,855.99
2至3年	239,899.01	9,082,246.95
3至5年	9,028,491.00	1,617,273.39
5年以上	2,929,932.76	3,293,729.99
小计	36,767,940.58	46,510,675.93
减：坏账准备	15,078,048.86	13,891,146.88
合计	21,689,891.72	32,619,529.05

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2025年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	13,037,307.35	35.46	13,037,307.35	100.00	—
按组合计提坏账准备	23,730,633.23	64.54	2,040,741.51	8.60	21,689,891.72
其中：应收信用卡等款项	2,979,701.65	8.10	—	—	2,979,701.65
应收信用风险特征组合款项	20,750,931.58	56.44	2,040,741.51	9.83	18,710,190.07
合计	36,767,940.58	100.00	15,078,048.86	41.01	21,689,891.72

(续上表)

类别	2024年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	11,796,642.21	25.36	11,796,642.21	100.00	—
按组合计提坏账准备	34,714,033.72	74.64	2,094,504.67	6.03	32,619,529.05
其中：应收信用卡等款项	5,923,227.51	12.74	—	—	5,923,227.51
应收信用风险特征组合款项	28,790,806.21	61.90	2,094,504.67	7.27	26,696,301.54
合计	46,510,675.93	100.00	13,891,146.88	29.87	32,619,529.05

坏账准备计提的具体说明：

①于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，无重要的按单项计提坏账准备的应收账款。

②于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，按应收信用卡等款项计提坏账准备的应收账款

类别	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收信用卡等款项	2,979,701.65	—	—	5,923,227.51	—	—

③于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，按应收信用风险特征组合款项计提坏账准备的应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	18,384,655.98	919,232.81	5.00	26,021,157.13	1,301,057.90	5.00
1 至 2 年	127,292.56	12,729.26	10.00	600,469.44	60,046.95	10.00
2 至 3 年	145,298.34	21,794.75	15.00	1,003,400.00	150,510.00	15.00
3 至 5 年	2,013,400.03	1,006,700.02	50.00	1,165,779.64	582,889.82	50.00
5 年以上	80,284.67	80,284.67	100.00	—	—	—
合计	20,750,931.58	2,040,741.51	9.83	28,790,806.21	2,094,504.67	7.27

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、10。

(3) 坏账准备的变动情况

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	13,891,146.88	1,805,732.20	—	618,830.22	—	15,078,048.86

本期无重要的坏账准备收回或转回情况。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	618,830.22

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	应收账款坏账准备期末余额
杭州市拱墅区商务局	7,701,200.00	20.95	385,060.00
上海熏草企业管理有限公司	3,883,445.07	10.56	3,883,445.07
克丽丝汀迪奥商业（上海）有限公司杭州分公司	2,451,790.04	6.67	122,589.50
浙江思觉文化艺术有限公司	2,248,788.42	6.12	2,248,788.42
杭州天元大厦有限公司	2,000,000.00	5.44	1,000,000.00
合计	18,285,223.53	49.74	7,639,882.99

(6) 应收账款期末较期初下降 33.51%，主要系应收各类款项减少所致。

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄列示

账龄	2025年12月31日		2024年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	1,720,387.61	66.24	2,422,737.76	64.95
1至2年	193,203.66	7.44	51,499.17	1.38
2至3年	46,372.86	1.79	1,033.70	0.03
3年以上	636,960.15	24.53	1,254,939.07	33.64
合计	2,596,924.28	100.00	3,730,209.70	100.00

期末本公司不存在账龄超过1年且金额重要的预付款项。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	2025年12月31日余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
浙江天皇药业有限公司	1,026,479.39	39.53
浙江德广信电子科技股份有限公司	192,106.19	7.40
纪梵希（上海）商贸有限公司	138,196.83	5.32
杭州老西来贸易有限公司	107,526.98	4.14
优宝服装（上海）有限公司	93,988.76	3.62
合计	1,558,298.15	60.01

(3) 预付款项期末较期初下降 30.38%，主要系预付货款减少所致。

5. 其他应收款

(1) 分类列示

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款	6,029,289.55	5,221,149.50
合计	6,029,289.55	5,221,149.50

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	3,225,286.53	2,636,151.86
1至2年	1,280,798.12	568,597.00
2至3年	568,597.00	1,324,757.22
3至5年	1,048,053.87	710,119.02
5年以上	36,981,327.54	36,911,328.77
小计	43,104,063.06	42,150,953.87
减：坏账准备	37,074,773.51	36,929,804.37
合计	6,029,289.55	5,221,149.50

②按款项性质分类情况

款项性质	2025年12月31日	2024年12月31日
暂付款项	41,065,996.42	39,226,039.35
押金保证金	2,038,066.64	2,924,914.52
小计	43,104,063.06	42,150,953.87
减：坏账准备	37,074,773.51	36,929,804.37
合计	6,029,289.55	5,221,149.50

③按坏账计提方法分类披露

A.截至2025年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	5,254,911.85	160,842.26	5,094,069.59
第二阶段	1,036,533.97	103,653.40	932,880.57
第三阶段	36,812,617.24	36,810,277.85	2,339.39

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
合计	43,104,063.06	37,074,773.51	6,029,289.55

2025年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	
按组合计提坏账准备	5,254,911.85	3.06	160,842.26	5,094,069.59	
其中：应收押金保证金	2,038,066.64	—	—	2,038,066.64	自初始确认后信用风险未显著增加
应收暂付款项	3,216,845.21	5.00	160,842.26	3,056,002.95	
合计	5,254,911.85	3.06	160,842.26	5,094,069.59	

2025年12月31日，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	
按组合计提坏账准备	1,036,533.97	10.00	103,653.40	932,880.57	
其中：应收暂付款项	1,036,533.97	10.00	103,653.40	932,880.57	自初始确认后信用风险显著增加但未发生信用减值
合计	1,036,533.97	10.00	103,653.40	932,880.57	

2025年12月31日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	36,645,142.09	100.00	36,645,142.09	—	
其中：担保款	21,788,635.66	100.00	21,788,635.66	—	可回收风险较大
杭州解百兰溪购物中心有限公司	14,856,506.43	100.00	14,856,506.43	—	预计无法收回
按组合计提坏账准备	167,475.15	98.60	165,135.76	2,339.39	
其中：应收暂付款项	167,475.15	98.60	165,135.76	2,339.39	自初始确认后已发生信用减值
合计	36,812,617.24	99.99	36,810,277.85	2,339.39	

B.截至2024年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	5,325,566.38	120,032.59	5,205,533.79

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第二阶段	2,397.00	239.70	2,157.30
第三阶段	36,822,990.49	36,809,532.08	13,458.41
合计	42,150,953.87	36,929,804.37	5,221,149.50

2024年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	
按组合计提坏账准备	5,325,566.38	2.25	120,032.59	5,205,533.79	
其中：应收押金保证金	2,924,914.52	—	—	2,924,914.52	自初始确认后信用风险未显著增加
应收暂付款项	2,400,651.86	5.00	120,032.59	2,280,619.27	
合计	5,325,566.38	2.25	120,032.59	5,205,533.79	

2024年12月31日，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	
按组合计提坏账准备	2,397.00	10.00	239.70	2,157.30	
其中：应收暂付款项	2,397.00	10.00	239.70	2,157.30	自初始确认后信用风险显著增加但未发生信用减值
合计	2,397.00	10.00	239.70	2,157.30	

2024年12月31日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	36,645,142.09	100.00	36,645,142.09	—	
其中：担保款	21,788,635.66	100.00	21,788,635.66	—	可回收风险较大
杭州解百兰溪购物中心有限公司	14,856,506.43	100.00	14,856,506.43	—	预计无法收回
按组合计提坏账准备	177,848.40	92.43	164,389.99	13,458.41	
其中：应收暂付款项	177,848.40	92.43	164,389.99	13,458.41	自初始确认后已发生信用减值
合计	36,822,990.49	99.96	36,809,532.08	13,458.41	

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、10。

④坏账准备的变动情况

类别	2024年12月31日	本期变动金额				2025年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	36,929,804.37	144,969.14	—	—	—	37,074,773.51

⑤本期无实际核销的其他应收款。

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2025年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
担保款	暂付款项	21,788,635.66	5年以上	50.55	21,788,635.66
杭州解百兰溪购物中心有限公司	暂付款项	14,856,506.43	5年以上	34.47	14,856,506.43
杭州商旅房产管理有限公司	押金保证金	1,066,000.00	*1	2.47	—
杭州坤和中心经营管理有限公司	押金保证金	547,350.00	3至4年	1.27	—
杭州珀莱雅贸易有限公司	押金保证金	200,000.00	1至2年	0.46	—
合计		38,458,492.09		89.22	36,645,142.09

注1：应收杭州商旅房产管理有限公司款项，账龄2至3年金额为566,000.00元，账龄4至5年金额为500,000.00元。

6. 存货

(1) 存货分类

项目	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	653,953.99	—	653,953.99	779,877.77	—	779,877.77
库存商品	46,575,567.04	503,140.70	46,072,426.34	72,118,754.99	503,140.70	71,615,614.29
合计	47,229,521.03	503,140.70	46,726,380.33	72,898,632.76	503,140.70	72,395,492.06

(2) 存货跌价准备

项目	2024年12月31日	本期增加金额		本期减少金额		2025年12月31日
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	503,140.70	—	—	—	—	503,140.70

存货跌价准备的计提标准见附注三、12。

存货期末较期初下降 35.46%，主要系库存商品减少所致。

7.其他流动资产

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
增值税借方余额重分类	64,119.49	11,757.51

8.长期应收款

项目	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收租赁保证金	42,555,448.00	—	42,555,448.00	42,555,448.00	—	42,555,448.00
融资租赁款	40,894,177.92	—	40,894,177.92	53,284,045.92	—	53,284,045.92
其中：未实现融资收益	1,742,554.12	—	1,742,554.12	3,170,250.93	—	3,170,250.93
合计	83,449,625.92	—	83,449,625.92	95,839,493.92	—	95,839,493.92

9.长期股权投资

被投资单位	2024年12月31日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业						
杭州百大置业有限公司	690,920,472.45	—	—	8,719,814.88	—	—
杭州解百消费创业投资合伙企业（有限合伙）	11,293,590.92	36,412,500.00	—	-784,346.19	—	—
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	20,734,654.16	—	—	-337,131.78	—	—
合计	722,948,717.53	36,412,500.00	—	7,598,336.91	—	—

（续上表）

被投资单位	本期增减变动			2025年12月31日	减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
杭州百大置业有限公司	—	—	—	699,640,287.33	—
杭州解百消费创业投资合伙企业（有限合伙）	—	—	—	46,921,744.73	—
杭州全程国际健康医疗	—	—	—	20,397,522.38	—

被投资单位	本期增减变动			2025年12月31日	减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
管理中心有限公司					
合计	—	—	—	766,959,554.44	—

10.其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	2024年12月31日	本期增减变动					2025年12月31日
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他	
上海百秋尚美科技服务集团股份有限公司	195,500,000.00	—	—	—	—	—	195,500,000.00
杭州商旅聚信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	7,976,423.95	—	—	—	—	—	7,976,423.95
杭州杭商睿旅聚信股权投资有限公司	1,000,000.00	—	—	—	—	—	1,000,000.00
太原五一百货大楼	70,000.00	—	—	—	—	—	70,000.00
上海日健环保包装材料有限公司*1	—	—	—	—	—	—	—
上海交大顶峰科技创业经营管理有限公司*2	—	—	—	—	—	—	—
合计	204,546,423.95	—	—	—	—	—	204,546,423.95

(续上表)

项目	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
上海百秋尚美科技服务集团股份有限公司	9,996,817.00	101,625,000.00	—	公司持有该等权益工具的目的为非交易性
杭州商旅聚信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	—	—	—	
杭州杭商睿旅聚信股权投资有限公司	237,505.09	—	—	
太原五一百货大楼	—	—	—	
上海日健环保包装材料有限公司*1	—	—	—	

项目	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
上海交大顶峰科技创业经营管理有限公司*2	—	—	—	
合计	10,234,322.09	101,625,000.00	—	

注：1.上海日健环保包装材料有限公司已宣告破产。

2.上海交大顶峰科技创业经营管理有限公司截至 2025 年 12 月 31 日的净资产为红字。

11.投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物
一、账面原值	
1.2024 年 12 月 31 日	65,441,472.14
2.本期增加金额	—
3.本期减少金额	—
4.2025 年 12 月 31 日	65,441,472.14
二、累计折旧和累计摊销	
1.2024 年 12 月 31 日	32,425,612.95
2.本期增加金额	1,682,382.96
(1) 计提或摊销	1,682,382.96
3.本期减少金额	—
4.2025 年 12 月 31 日	34,107,995.91
三、减值准备	
1.2024 年 12 月 31 日	—
2.本期增加金额	—
3.本期减少金额	—
4.2025 年 12 月 31 日	—
四、账面价值	
1.2025 年 12 月 31 日账面价值	31,333,476.23
2.2024 年 12 月 31 日账面价值	33,015,859.19

12.固定资产

(1) 分类列示

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
固定资产	596,801,264.56	635,754,859.44
固定资产清理	—	—
合计	596,801,264.56	635,754,859.44

(2) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.2024年12月31日	1,272,652,559.10	44,535,663.07	138,075,815.95	3,693,070.88	21,406,164.77	1,480,363,273.77
2.本期增加金额	—	1,358,246.86	5,143,630.35	5,841.58	189,660.40	6,697,379.19
（1）购置	—	1,306,034.46	3,538,248.60	5,841.58	189,660.40	5,039,785.04
（2）在建工程转入	—	52,212.40	1,605,381.75	—	—	1,657,594.15
3.本期减少金额	—	1,697,505.42	13,798,841.49	286,993.03	828,598.13	16,611,938.07
（1）处置或报废	—	1,697,505.42	13,798,841.49	286,993.03	828,598.13	16,611,938.07
4.2025年12月31日	1,272,652,559.10	44,196,404.51	129,420,604.81	3,411,919.43	20,767,227.04	1,470,448,714.89
二、累计折旧						
1.2024年12月31日	677,102,198.59	38,568,871.00	111,409,442.39	2,787,815.87	14,740,086.48	844,608,414.33
2.本期增加金额	35,589,423.72	2,661,627.34	4,112,928.69	236,486.06	2,220,843.11	44,821,308.92
（1）计提	35,589,423.72	2,661,627.34	4,112,928.69	236,486.06	2,220,843.11	44,821,308.92
3.本期减少金额	—	1,613,562.12	13,108,899.39	272,643.38	787,168.03	15,782,272.92
（1）处置或报废	—	1,613,562.12	13,108,899.39	272,643.38	787,168.03	15,782,272.92
4.2025年12月31日	712,691,622.31	39,616,936.22	102,413,471.69	2,751,658.55	16,173,761.56	873,647,450.33
三、减值准备						
1.2024年12月31日	—	—	—	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—	—	—
4.2025年12月31日	—	—	—	—	—	—
四、固定资产账面价值						
1.2025年12月31日账面价值	559,960,936.79	4,579,468.29	27,007,133.12	660,260.88	4,593,465.48	596,801,264.56
2.2024年12月31日账面价值	595,550,360.51	5,966,792.07	26,666,373.56	905,255.01	6,666,078.29	635,754,859.44

13. 在建工程

(1) 分类列示

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
在建工程	19,391,027.33	43,241,107.00
工程物资	—	—
合计	19,391,027.33	43,241,107.00

(2) 在建工程

①在建工程情况

项目	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
零星工程	19,391,027.33	—	19,391,027.33	7,547,238.34	—	7,547,238.34
杭州解百 AB 座商业改造项目	—	—	—	35,693,868.66	—	35,693,868.66
合计	19,391,027.33	—	19,391,027.33	43,241,107.00	—	43,241,107.00

②重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	2024年12月31日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2025年12月31日
零星工程	—	7,547,238.34	34,724,033.42	1,657,594.15	21,222,650.28	19,391,027.33
杭州解百 AB 座商业改造项目	5,000 万元	35,693,868.66	4,554,458.44	—	40,248,327.10	—
合计		43,241,107.00	39,278,491.86	1,657,594.15	61,470,977.38	19,391,027.33

(续上表)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
零星工程	—	—	—	—	—	自筹
杭州解百 AB 座商业改造项目	80.50	100.00	—	—	—	自筹
合计	—	—	—	—	—	

在建工程期末较期初下降 55.16%，主要系杭州解百 AB 座商业改造项目完工所致。

14.使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值：			

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
1.2024年12月31日	1,370,401,450.36	937,820,694.40	2,308,222,144.76
2.本期增加金额	23,439,252.40	—	23,439,252.40
(1) 新增租赁	5,675,398.99	—	5,675,398.99
(2) 其他	17,763,853.41	—	17,763,853.41
3.本期减少金额	47,449,955.97	—	47,449,955.97
(1) 转租赁	35,082,938.24	—	35,082,938.24
(2) 使用权资产到期	12,367,017.73	—	12,367,017.73
4.2025年12月31日	1,346,390,746.79	937,820,694.40	2,284,211,441.19
二、累计折旧			
1.2024年12月31日	729,113,730.19	105,918,571.68	835,032,301.87
2.本期增加金额	184,910,811.78	26,479,642.92	211,390,454.70
(1) 计提	184,910,811.78	26,479,642.92	211,390,454.70
3.本期减少金额	28,302,470.29	—	28,302,470.29
(1) 转租赁	21,294,493.65	—	21,294,493.65
(2) 使用权资产到期	7,007,976.64	—	7,007,976.64
4.2025年12月31日	885,722,071.68	132,398,214.60	1,018,120,286.28
三、减值准备			
1.2024年12月31日	23,044,200.00	—	23,044,200.00
2.本期增加金额	9,922,300.00	—	9,922,300.00
(1) 计提	9,922,300.00	—	9,922,300.00
3.本期减少金额	—	—	—
4.2025年12月31日	32,966,500.00	—	32,966,500.00
四、账面价值			
1.2025年12月31日账面价值	427,702,175.11	805,422,479.80	1,233,124,654.91
2.2024年12月31日账面价值	618,243,520.17	831,902,122.72	1,450,145,642.89

15.无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.2024年12月31日	30,548,741.20	15,103,718.91	45,652,460.11
2.本期增加金额	—	733,842.89	733,842.89

项目	土地使用权	软件	合计
(1) 购置	—	733,842.89	733,842.89
3.本期减少金额	—	—	—
4.2025年12月31日	30,548,741.20	15,837,561.80	46,386,303.00
二、累计摊销			
1.2024年12月31日	18,715,754.89	8,722,660.42	27,438,415.31
2.本期增加金额	696,236.40	1,655,409.84	2,351,646.24
(1) 计提	696,236.40	1,655,409.84	2,351,646.24
3.本期减少金额	—	—	—
4.2025年12月31日	19,411,991.29	10,378,070.26	29,790,061.55
三、减值准备			
1.2024年12月31日	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—
4.2025年12月31日	—	—	—
四、账面价值			
1.2025年12月31日账面价值	11,136,749.91	5,459,491.54	16,596,241.45
2.2024年12月31日账面价值	11,832,986.31	6,381,058.49	18,214,044.80

16.长期待摊费用

项目	2024年12月31日	本期增加	本期减少		2025年12月31日
			本期摊销	其他减少	
装修支出	53,405,428.27	63,466,015.77	23,775,448.72	—	93,095,995.32
三立大厦补偿金	14,510,700.00	—	3,785,400.00	—	10,725,300.00
合计	67,916,128.27	63,466,015.77	27,560,848.72	—	103,821,295.32

长期待摊费用期末较期初增长 52.87%，主要系装修费增加所致。

17.递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2025年12月31日		2024年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
租赁负债产生的税会差异	1,248,126,912.28	312,031,728.07	1,453,779,880.52	363,444,970.13

项目	2025年12月31日		2024年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	32,966,500.00	8,241,625.00	23,044,200.00	5,761,050.00
会员积分奖励	21,716,761.04	5,429,190.26	—	—
信用减值准备	10,452,107.92	2,613,026.98	9,227,455.29	2,306,863.82
合计	1,313,262,281.24	328,315,570.31	1,486,051,535.81	371,512,883.95

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2025年12月31日		2024年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产产生的税会差异	1,044,129,110.44	261,032,277.61	1,261,083,063.94	315,270,765.97
计提的定期存款利息收入	167,621,814.49	41,905,453.62	67,321,955.39	16,830,488.84
其他权益工具投资公允价值变动	135,500,000.00	33,875,000.00	135,500,000.00	33,875,000.00
交易性金融资产公允价值变动	41,368,960.00	10,342,240.00	39,505,020.00	9,876,255.00
可在以后期间实现的转租赁收入	17,397,584.56	4,349,396.14	12,962,272.11	3,240,568.03
合计	1,406,017,469.49	351,504,367.37	1,516,372,311.44	379,093,077.84

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债于2025年12月31日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于2025年12月31日余额	递延所得税资产和负债于2024年12月31日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于2024年12月31日余额
递延所得税资产	261,032,277.61	67,283,292.70	315,270,765.97	56,242,117.98
递延所得税负债	261,032,277.61	90,472,089.76	315,270,765.97	63,822,311.87

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
可抵扣暂时性差异	113,487,699.85	135,216,180.19
可抵扣亏损	314,920,382.80	312,976,185.05
合计	428,408,082.65	448,192,365.24

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2025年12月31日	2024年12月31日	备注
2025年度	—	59,811,391.97	

年份	2025年12月31日	2024年12月31日	备注
2026年度	35,547,366.88	34,785,915.51	
2027年度	85,443,814.34	84,899,042.14	
2028年度	83,602,697.14	81,650,773.56	
2029年度	55,239,363.65	51,829,061.87	
2030年度	55,087,140.79	—	
合计	314,920,382.80	312,976,185.05	

递延所得税负债期末较期初增长 41.76%，主要系计提的定期存款利息收入增加所致。

18.所有权或使用权受到限制的资产

项目	2025年12月31日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	347,000,000.00	347,000,000.00	冻结	单用途商业预付款预收资金监管
货币资金	40,500.00	40,500.00	冻结	使用受限
合计	347,040,500.00	347,040,500.00		

(续上表)

项目	2024年12月31日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	367,000,000.00	367,000,000.00	冻结	单用途商业预付款预收资金监管
货币资金	50,000,000.00	50,000,000.00	质押	福费廷质押
合计	417,000,000.00	417,000,000.00		

19.短期借款

(1) 短期借款分类

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
福费廷业务	76,000,000.00	74,000,000.00

(2) 期末无已逾期未偿还的短期借款。

20.应付票据

种类	2025年12月31日	2024年12月31日
银行承兑汇票	2,397,321.17	1,688,080.12

应付票据期末较期初增长 42.01%，主要系以票据支付的款项增加所致。

21.应付账款

(1) 按性质列示

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应付货款	744,887,808.55	799,627,562.99
应付工程、设备款	39,498,028.82	48,038,082.02
合计	784,385,837.37	847,665,645.01

(2) 期末无账龄超过 1 年的重要应付账款。

22.预收款项

(1) 预收款项列示

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
预收租金等	6,881,965.50	7,154,885.63

(2) 期末无账龄超过 1 年的重要预收款项。

23.合同负债

(1) 合同负债情况

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
预收商品款	54,437,115.47	56,721,339.09
预收服务款	5,113,191.62	3,299,966.04
合计	59,550,307.09	60,021,305.13

(2) 期末无账龄超过 1 年的重要合同负债。

24.应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
一、短期薪酬	46,302,688.91	232,445,563.60	235,630,231.25	43,118,021.26
二、离职后福利-设定提存计划	2,279,725.25	35,036,404.64	34,992,288.47	2,323,841.42
三、辞退福利	—	534,351.00	534,351.00	—
合计	48,582,414.16	268,016,319.24	271,156,870.72	45,441,862.68

(2) 短期薪酬列示

项目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	42,885,336.96	170,473,760.02	173,128,443.83	40,230,653.15
二、职工福利费	—	10,356,861.78	10,356,861.78	—
三、社会保险费	1,706,852.01	16,439,591.71	16,706,016.82	1,440,426.90
其中：医疗保险费	1,635,578.26	15,849,292.86	16,113,624.55	1,371,246.57
工伤保险费	71,273.75	590,298.85	592,392.27	69,180.33
四、住房公积金	—	21,048,558.32	21,048,558.32	—
五、工会经费和职工教育经费	1,482,394.06	3,313,199.41	3,593,303.11	1,202,290.36
六、其他	228,105.88	10,813,592.36	10,797,047.39	244,650.85
合计	46,302,688.91	232,445,563.60	235,630,231.25	43,118,021.26

(3) 设定提存计划列示

项目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
离职后福利：				
1.基本养老保险	2,207,787.53	26,730,306.62	26,683,478.38	2,254,615.77
2.失业保险费	71,937.72	835,329.73	838,041.80	69,225.65
3.企业年金缴费	—	7,470,768.29	7,470,768.29	—
合计	2,279,725.25	35,036,404.64	34,992,288.47	2,323,841.42

25. 应交税费

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
增值税	20,724,657.05	29,699,573.41
企业所得税	12,918,677.72	19,569,457.72
房产税	11,997,529.24	12,640,637.59
消费税	11,636,777.28	9,769,268.40
代扣代缴个人所得税	2,482,280.83	2,802,137.33
城市维护建设税	2,387,092.49	2,891,543.05
教育费附加	1,031,994.35	1,248,094.96
地方教育附加	687,957.78	832,063.39
土地使用税	399,422.70	399,422.70
印花税	125,005.70	142,925.93
合计	64,391,395.14	79,995,124.48

26.其他应付款**(1) 分类列示**

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应付利息	—	—
应付股利	549,127.74	549,127.74
其他应付款	1,281,471,294.55	1,284,871,375.91
合计	1,282,020,422.29	1,285,420,503.65

(2) 应付股利

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
其他社会公众股	549,127.74	549,127.74

(3) 其他应付款**①按款项性质列示其他应付款**

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
预售卡	1,165,512,471.25	1,169,886,529.92
押金保证金	88,365,300.72	88,934,568.00
应付暂收款	24,095,214.72	19,548,994.79
其他	3,498,307.86	6,501,283.20
合计	1,281,471,294.55	1,284,871,375.91

期末无账龄超过1年的重要其他应付款。

27.一年内到期的非流动负债

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
一年内到期的租赁负债	208,464,253.47	198,053,410.40

28.其他流动负债

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
待转销项税	7,590,601.04	7,742,294.71

29.租赁负债

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
租赁	1,077,002,798.73	1,284,305,136.13

30.长期应付款

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
住房维修基金等	2,882,057.48	2,808,094.56
转制前住房出售资金等	1,458,719.84	1,475,790.56
合计	4,340,777.32	4,283,885.12

31.递延收益

项目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日	形成原因
政府补助	—	2,865,900.00	167,177.50	2,698,722.50	与资产相关的政府补助

32.股本

项目	2024年12月31日	本次增减变动(+、-)					2025年12月31日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	735,105,598.00	—	—	—	-27,000.00	-27,000.00	735,078,598.00

33.资本公积

项目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
股本溢价	82,426,847.40	729,538.41	58,320.00	83,098,065.81
其他资本公积	12,614,932.70	2,399,553.11	729,538.41	14,284,947.40
合计	95,041,780.10	3,129,091.52	787,858.41	97,383,013.21

(1) 股本溢价减少 58,320.00 元，系 2025 年第十一届董事会第十五次会议通过的《关于回购注销 2021 年限制性股票激励计划部分激励对象限制性股票及调整回购价格的议案》，2025 年个别激励对象因主动辞职与公司终止劳动关系，公司 2025 年回购其持有的已获授但尚未解锁的限制性股票 27,000 股，每股面值 1 元，股权激励授予价格 3.16 元/股，股权回购款为 85,320.00 元，其中减少实收资本 27,000.00 元，减少资本公积-股本溢价 58,320.00 元。实际支付股权回购价款为扣减 2021 年至 2024 年度派发的现金红利后为 69,093.00 元。

(2) 其他资本公积增加 2,399,553.11 元系确认的以权益结算的股份支付费用，详见本财务报表附注十一、股份支付之说明。

(3) 公司因限制性股票行权，调整资本公积（其他资本公积）和资本公积（股本溢价），影响金额为 729,538.41 元。

34.其他综合收益

项目	2024年12月31日	本期发生金额						2025年12月31日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	101,625,000.00	—	—	—	—	—	—	101,625,000.00
其中：其他权益工具投资公允价值变动	101,625,000.00	—	—	—	—	—	—	101,625,000.00
其他综合收益合计	101,625,000.00	—	—	—	—	—	—	101,625,000.00

35.盈余公积

项目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
法定盈余公积	264,679,606.98	26,817,391.75	—	291,496,998.73
任意盈余公积	10,733,143.32	—	—	10,733,143.32
合计	275,412,750.30	26,817,391.75	—	302,230,142.05

36.未分配利润

项目	2025年度	2024年度
调整前上期末未分配利润	2,434,134,486.50	2,317,157,545.10
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	—	—
调整后期初未分配利润	2,434,134,486.50	2,317,157,545.10
加：本期归属于母公司所有者的净利润	224,467,429.23	247,440,359.06
减：提取法定盈余公积	26,817,391.75	25,379,864.42
应付普通股股利	130,831,461.70	105,083,553.24
期末未分配利润	2,500,953,062.28	2,434,134,486.50

注：公司2025年半年度权益分派实施方案已向全体股东每股派发现金红利0.041元（含税），合计派发中期现金红利30,138,222.52元（含税）

37.营业收入及营业成本

项目	2025年度		2024年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,529,777,155.25	394,845,473.70	1,511,557,562.96	384,751,691.06
其他业务	170,040,440.13	4,276,587.02	241,095,267.68	2,448,460.69
合计	1,699,817,595.38	399,122,060.72	1,752,652,830.64	387,200,151.75

(1) 营业收入、营业成本的分解信息

项目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
按商品类型分类				
商品销售	1,326,921,262.13	388,267,630.09	1,394,882,886.09	380,189,548.30
提供服务	140,678,773.31	9,172,047.67	125,740,549.76	5,394,436.36
租赁	232,217,559.94	1,682,382.96	232,029,394.79	1,616,167.09
合计	1,699,817,595.38	399,122,060.72	1,752,652,830.64	387,200,151.75
按经营地区分类				
国内地区	1,699,817,595.38	399,122,060.72	1,752,652,830.64	387,200,151.75
合计	1,699,817,595.38	399,122,060.72	1,752,652,830.64	387,200,151.75
按收入确认时间分类				
商品（在某一时点确认收入）	1,326,921,262.13	388,267,630.09	1,394,882,886.09	380,189,548.30
服务（在某一时段内确认收入）	372,896,333.25	10,854,430.63	357,769,944.55	7,010,603.45
合计	1,699,817,595.38	399,122,060.72	1,752,652,830.64	387,200,151.75

（2）履约义务的说明

对于销售商品类交易，本公司在客户取得相关商品的控制权时完成履约义务；对于提供服务类交易，本公司在提供整个服务的期间根据履约进度确认已完成的履约义务。

38.税金及附加

项目	2025 年度	2024 年度
消费税	106,154,912.25	78,771,304.39
房产税	25,885,606.05	26,861,019.38
城市维护建设税	15,368,681.72	12,412,402.35
教育费附加	6,586,548.67	5,319,322.15
地方教育附加	4,390,993.87	3,546,214.70
其他税费	1,329,494.65	1,162,608.77
合计	159,716,237.21	128,072,871.74

39.销售费用

项目	2025 年度	2024 年度
资产折旧及摊销	218,320,346.28	219,931,873.10

项目	2025 年度	2024 年度
职工薪酬	106,103,783.03	88,656,643.29
广告、促销费	28,221,583.47	22,510,200.55
保洁费	16,551,607.74	16,642,433.70
租赁费	—	886,257.88
其他	13,031,218.48	12,699,736.80
合计	382,228,539.00	361,327,145.32

40.管理费用

项目	2025 年度	2024 年度
职工薪酬	161,912,536.21	199,362,192.10
资产折旧及摊销	67,803,912.30	82,416,611.04
水电费	33,347,506.73	34,934,142.20
修理费	6,991,919.56	10,481,522.44
股权激励费用	3,380,697.00	8,323,493.33
其他	22,197,846.44	20,813,313.94
合计	295,634,418.24	356,331,275.05

41.财务费用

项目	2025 年度	2024 年度
利息支出	1,065,015.72	796,309.09
减：利息收入	116,315,031.56	138,966,335.80
手续费	15,855,091.57	20,789,742.69
未确认融资费用摊销	67,934,131.60	77,035,494.86
合计	-31,460,792.67	-40,344,789.16

42.其他收益

项目	2025 年度	2024 年度
政府补助	703,079.83	2,159,115.78
个税扣缴税款手续费	723,538.64	201,174.97
合计	1,426,618.47	2,360,290.75

43.投资收益

项目	2025 年度	2024 年度
----	---------	---------

项目	2025 年度	2024 年度
金融工具持有期间的投资收益	15,810,511.93	6,279,758.85
权益法核算的长期股权投资收益	7,598,336.91	3,253,876.14
处置长期股权投资产生的投资收益	—	-862,735.32
合计	23,408,848.84	8,670,899.67

44.公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	2025 年度	2024 年度
交易性金融资产	-2,844,344.55	8,245,166.92

45.信用减值损失

项目	2025 年度	2024 年度
坏账损失	-1,950,701.34	-955,299.73

46.资产减值损失

项目	2025 年度	2024 年度
使用权资产减值损失	-9,922,300.00	-3,875,800.00

47.资产处置收益

项目	2025 年度	2024 年度
使用权资产处置收益	8,158,520.35	-4,072,862.76
固定资产处置收益	—	-2,135.07
合计	8,158,520.35	-4,074,997.83

48.营业外收入

项目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
无需支付款项	13,096.87	4,339,676.03	13,096.87
非流动资产毁损报废利得	361,398.22	73,718.99	361,398.22
其他	2,747,105.56	2,653,168.18	2,747,105.56
合计	3,121,600.65	7,066,563.20	3,121,600.65

49.营业外支出

项目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	390,000.00	390,000.00	390,000.00
非流动资产毁损报废损失	119,229.95	1,266,797.52	119,229.95

项目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
其他	1,375,083.56	132,781.34	1,375,083.56
合计	1,884,313.51	1,789,578.86	1,884,313.51

50.所得税费用

(1) 所得税费用组成

项目	2025 年度	2024 年度
当期所得税费用	117,002,373.75	144,187,459.58
递延所得税费用	15,608,603.17	-2,533,031.59
合计	132,610,976.92	141,654,427.99

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2025 年度	2024 年度
利润总额	514,091,061.79	575,713,420.06
按法定/适用税率计算的所得税费用	128,522,765.45	143,928,355.02
子公司适用不同税率的影响	76,246.37	24,047.37
调整以前期间所得税的影响	378,274.07	-3,797,086.15
非应税收入的影响	-4,921,251.72	-2,212,493.39
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,301,783.52	2,292,361.35
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	—	-485,050.78
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	6,512,156.03	2,080,672.86
残疾人工资加计扣除的影响	-129,970.25	-176,378.29
25 年节水设备抵免企业所得税	-129,026.55	—
所得税费用	132,610,976.92	141,654,427.99

51.现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

①收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
收回经营性定期存款	87,000,000.00	350,000,000.00
经营性利息收入	82,340,705.98	123,015,159.61
政府补助	3,401,802.33	2,051,568.10

项目	2025 年度	2024 年度
收回暂付款	49,940.15	10,787,758.37
其他	898,169.08	4,468,730.22
合计	173,690,617.54	490,323,216.30

②支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
经营性期间费用	135,663,590.67	138,172,784.48
存入经营性定期存款	17,000,000.00	367,000,000.00
支付暂付款	4,240,742.22	1,784,921.00
其他	735,631.23	480,799.25
合计	157,639,964.12	507,438,504.73

(2) 与投资活动有关的现金

①收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
收回投资性定期存款本金及利息	—	1,073,415,570.70

②支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
存入投资性定期存款	—	680,000,000.00
归还投资意向款	—	1,500,000.00
合计	—	681,500,000.00

(3) 与筹资活动有关的现金

①收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
筹资业务存单质押到期收回	50,000,000.00	—
符合融资性租赁条件的转租赁收到的租金	18,899,779.34	14,428,507.38
合计	68,899,779.34	14,428,507.38

②支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2025 年度	2024 年度
确认使用权资产的租赁项目本期支付的租金	203,477,838.80	202,438,221.24

项目	2025 年度	2024 年度
股权回购现金支出	69,093.00	323,134.98
筹资业务存单质押	—	50,000,000.00
合计	203,546,931.80	252,761,356.22

③筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2025 年 12 月 31 日
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	74,000,000.00	18,000,000.00	76,000,000.00	92,000,000.00	—	76,000,000.00
租赁负债*1	1,482,358,546.53	—	73,609,530.59	188,656,763.50	81,844,261.42	1,285,467,052.20
合计	1,556,358,546.53	18,000,000.00	149,609,530.59	280,656,763.50	81,844,261.42	1,361,467,052.20

注：租赁负债余额包含一年内到期的非流动负债以及租赁负债；现金变动与确认使用权资产的租赁项目本期支付的租金的差异系进项税的影响。

52.现金流量表项补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2025 年度	2024 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	381,480,084.87	434,058,992.07
加：资产减值准备	9,922,300.00	3,875,800.00
信用减值准备	1,950,701.34	955,299.73
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,503,691.88	43,117,540.25
使用权资产折旧	211,390,454.70	216,372,325.94
无形资产摊销	2,351,646.24	2,979,863.22
长期待摊费用摊销	27,560,848.72	41,561,137.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-8,158,520.35	4,074,997.83
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-242,168.27	1,193,078.53
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	2,844,344.55	-8,245,166.92
财务费用（收益以“—”号填列）	68,999,147.32	74,558,376.55
投资损失（收益以“—”号填列）	-23,408,848.84	-8,670,899.67
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-11,041,174.72	-8,052,490.40
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	26,649,777.89	5,519,458.81

补充资料	2025 年度	2024 年度
存货的减少（增加以“—”号填列）	25,669,111.73	2,174,115.32
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	43,649,939.47	57,359,122.83
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-55,675,360.49	-180,946,600.82
其他	1,735,996.98	6,471,959.76
经营活动产生的现金流量净额	752,181,973.02	688,356,910.72
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		—
一年内到期的可转换公司债券		—
新增使用权资产		—
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,664,496,095.10	3,477,019,947.66
减：现金的期初余额	3,477,019,947.66	3,081,561,298.45
加：现金等价物的期末余额	—	—
减：现金等价物的期初余额	—	—
现金及现金等价物净增加额	187,476,147.44	395,458,649.21

（2）现金和现金等价物构成情况

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一、现金	3,664,496,095.10	3,477,019,947.66
其中：库存现金	873,564.36	587,445.27
可随时用于支付的银行存款	3,641,668,082.69	3,446,058,340.90
可随时用于支付的其他货币资金	21,954,448.05	30,374,161.49
二、期末现金及现金等价物余额	3,664,496,095.10	3,477,019,947.66

（3）不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	2025 年度	2024 年度	理由
不属于现金及现金等价物的定期存款及应收未收利息	1,253,746,591.80	1,269,721,893.16	以获取利息收入为主要目的
单用途商业预付卡预收资金监管	347,000,000.00	367,000,000.00	单用途商业预付卡预收资金监管
质押存单	—	50,000,000.00	质押
使用受限	40,500.00	—	使用受限
合计	1,600,787,091.80	1,686,721,893.16	

53. 租赁

本公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注五.14 之说明。

(2) 与租赁相关的当期损益及现金流

项目	2025 年度金额
租赁负债的利息费用	67,934,131.60
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	—
转租使用权资产取得的收入	18,899,779.34
与租赁相关的总现金流出	203,477,838.80

六、在其他主体中的权益

1.在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
杭州大厦有限公司	2998 万美元	杭州	杭州	商品流通业	60.00	—	同一控制下企业合并
义乌解百购物中心有限公司	1000 万元	义乌	义乌	商品流通业	70.00	—	投资设立
杭州解百商盛贸易有限公司	50 万元	杭州	杭州	商品流通业	100.00	—	投资设立
杭州商旅私募基金管理有限公司	1000 万元	杭州	杭州	私募股权投资基金管理	75.00	—	投资设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
杭州大厦有限公司	40%	157,147,172.34	186,064,984.98	1,067,185,262.18

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2025 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州大厦有限公司	3,830,798,091.19	2,342,815,353.36	6,173,613,444.55	2,396,168,246.07	1,109,482,043.02	3,505,650,289.09

(续上表)

子公司名称	2024 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

子公司名称	2024年12月31日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州大厦有限公司	3,937,183,101.28	2,556,779,117.90	6,493,962,219.18	2,458,698,378.18	1,297,459,013.64	3,756,157,391.82

(续上表)

子公司名称	2025年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州大厦有限公司	1,605,425,935.02	392,867,930.84	392,867,930.84	736,169,833.68

(续上表)

子公司名称	2024年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州大厦有限公司	1,666,987,334.27	465,162,462.46	465,162,462.46	702,432,943.90

2.在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
联营企业						
杭州百大置业有限公司	杭州	杭州	房屋租赁	—	40.00	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	杭州百大置业有限公司	
	2025年12月31日 /2025年度	2024年12月31日/2024 年度
流动资产	75,196,315.20	84,771,331.01
非流动资产	1,882,892,799.76	1,957,618,940.75
资产合计	1,958,089,114.96	2,042,390,271.76
流动负债	224,528,902.30	221,929,596.30
非流动负债	69,750,000.00	178,450,000.00
负债合计	294,278,902.30	400,379,596.30
少数股东权益	—	—
归属于母公司股东权益	1,663,810,212.66	1,642,010,675.46
按持股比例计算的净资产份额	665,524,085.06	656,804,270.18

项目	杭州百大置业有限公司	
	2025年12月31日 /2025年度	2024年12月31日/2024 年度
调整事项	34,116,202.27	34,116,202.27
——商誉	—	—
——内部交易未实现利润	—	—
——其他*1	34,116,202.27	34,116,202.27
对联营企业权益投资的账面价值	699,640,287.33	690,920,472.45
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	—	—
营业收入	143,644,272.46	136,548,397.13
净利润	21,799,537.20	6,711,366.86
终止经营的净利润	—	—
其他综合收益	—	—
综合收益总额	21,799,537.20	6,711,366.86
本期收到的来自联营企业的股利	—	—

注：其他系股权投资差额。

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	2025年12月31日/2025年度	2024年12月31日/2024年度
联营企业：		
投资账面价值合计	67,319,267.11	32,028,245.08
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
——净利润	-1,121,477.97	569,329.40
——其他综合收益	—	—
——综合收益总额	-1,121,477.97	569,329.40

七、政府补助

1. 涉及政府补助的负债项目

资产负债表 列报项目	2024年12 月31日余 额	本期新增补 助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期转入其 他收益	本期其他变 动	2025年12 月31日余 额	与资产/收 益相关
递延收益	—	2,865,900.00	—	167,177.50	—	2,698,722.50	与资产相 关

2. 计入当期损益的政府补助

利润表列报项目	2025年度	2024年度	与资产/收益相关

利润表列报项目	2025 年度	2024 年度	与资产/收益相关
其他收益	703,079.83	2,159,115.78	与资产/收益相关

八、与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

1.信用风险

信用风险，是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款以及长期应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构，本公司认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收账款、其他应收款及长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

(1) 信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必

要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

(2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。前瞻性信息信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 49.74%（比较期：39.39%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 89.22%（比较期：93.08%）。

2.流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司金融负债到期期限如下：

项目	2025 年 12 月 31 日		
	1 年以内	1 至 3 年	3 年以上
短期借款	76,000,000.00	—	—
应付账款	784,385,837.37	—	—
其他应付款	1,282,020,422.29	—	—
长期应付款	4,340,777.32	—	—
一年内到期的非流动负债	208,464,253.47	—	—
租赁负债	—	279,100,732.81	1,699,474,869.71

项目	2025年12月31日		
	1年以内	1至3年	3年以上
合计	2,355,211,290.45	279,100,732.81	1,699,474,869.71

(续上表)

项目	2024年12月31日		
	1年以内	1至3年	3年以上
应付账款	847,665,645.01	—	—
其他应付款	1,285,420,503.65	—	—
长期应付款	4,283,885.12	—	—
一年内到期的非流动负债	198,053,410.40	—	—
租赁负债	—	427,008,156.61	1,816,573,533.42
合计	2,335,423,444.18	427,008,156.61	1,816,573,533.42

注：租赁负债系未折现合同金额。

3. 市场风险

(1) 外汇风险

本公司的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本公司主要活动以人民币计价，所承担的外汇变动市场风险不重大。

(2) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，通过持续监控调整并维持适当的金融工具组合。

九、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(一) 2025年12月31日，以公允价值计量的资产和负债的公允价值

项目	2025年12月31日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	42,508,960.00	—	9,976,479.43	52,485,439.43
信托及理财产品	—	—	9,976,479.43	9,976,479.43
权益工具投资	42,508,960.00	—	—	42,508,960.00
（二）其他权益工具投资	—	204,476,423.95	70,000.00	204,546,423.95
持续以公允价值计量的资产总额	42,508,960.00	204,476,423.95	10,046,479.43	257,031,863.38

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于持有的权益工具投资，系上市公司股票，具有公开市场报价，采用第一层次公允价值计量。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于本期持有的理财产品，系按照理财产品类型及收益率预测未来现金流量作为公允价值；本期持有的其他权益工具投资，系参考近期入股价或近期股权交易价的价值确认，采用第二层次公允价值计量。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

1.对于持有的信托产品“国通信托·东兴870号国茂南京特定资产收益权集合资金信托计划”，该信托原计划于2022年9月2日到期。2022年9月5日公司收到国通信托《告知函》，被告知本信托计划存在延期兑付风险。2022年9月22日，公司收悉国通信托《关于国通信托·东兴870号国茂南京特定资产收益权集合资金信托计划临时

信息披露公告》。该公告显示，受房地产市场环境影响，该信托计划融资人南京世荣置业有限公司未能按约履行债务，对此，该信托计划项下各笔融资期限整体延期一年，即信托计划到期日调整至 2023 年 9 月 2 日。2023 年 9 月，公司收悉国通信托《关于国通信托·东兴 870 号国茂南京特定资产收益权集合资金信托计划 2023 年第二季度管理报告》及《情况说明》。该报告及说明显示，受房地产市场下行的影响，本信托计划融资人南京世荣置业有限公司存在未按照合同约定履行相关义务的情形，国通信托已按司法程序推进强制执行事宜，完成对抵押人马鞍山明树实业有限公司名下三处抵押物的查封工作，查封期限三年，后续国通信托将积极推进抵押物的司法处置工作。2025 年 1 月，公司收悉国通信托《国通信托·东兴 870 号国茂南京特定资产收益权集合资金信托计划 2024 年第四季度管理报告》。该报告显示，国通信托与安徽省马鞍山市中级人民法院（简称“马鞍山中院”）沟通后，已依照法定程序于 2024 年 9 月 22 日至 2024 年 11 月 21 日对信托计划项下抵押地块进行了变卖，结果为流拍。为继续推进执行程序，马鞍山中院已将信托计划项下涉及抵押地块的强制执行案件指定至马鞍山市和县人民法院执行。2025 年 9 月末，和县法院询问国通信托是否接受以前述三宗抵押地块的变卖流拍价 352,761,360 元进行以物抵债，对于剩余债务，受托人仍有权要求被执行人继续清偿。国通信托于 2025 年 10 月 22 日组织召开本信托计划 2025 年第一次受益人大会，对以物抵债事项进行审议，审议通过以物抵债的议案。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司已收回本金 4,439,388.48 元。期末公司按该信托计划处置抵押物的预计进度折现后确认该信托计划公允价值为 9,976,479.43 元，本期将公允价值与账面价值之差计入公允价值变动损益-4,708,284.55 元。

2. 因被投资企业上海日健环保包装材料有限公司、上海交大顶峰科技创业经营管理有限公司的经营环境和经营情况、财务状况恶化，且上海日健环保包装材料有限公司已宣告破产，故公司以零元作为公允价值的合理估计进行计量。

3. 因被投资企业太原五一百货大楼的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，故公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

十、关联方及关联交易

关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及

两方或两方以上同受一方控制、共同控制的构成关联方。

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	母公司简称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例
杭州市商贸旅游集团有限公司	商旅集团	杭州	市政府授权国有资产经营、管理，实业投资	665,378.16万元	66.40%	66.40%

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注六、在其他主体中的权益。

3. 本公司合营和联营企业情况

(1) 本公司重要的联营企业情况

本公司重要的联营企业详见附注六、在其他主体中的权益。

(2) 报告期内与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

联营企业名称	与本公司关系
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	联营企业
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	联营企业之全资子公司
杭州全程商业零售有限公司	联营企业之全资子公司

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州联华华商集团有限公司	商旅集团之联营企业
杭州智鲸科技有限公司	商旅集团之联营企业
杭州武林广场地下商城建设有限公司	同受商旅集团控制
杭州天元大厦有限公司	同受商旅集团控制
杭州商旅房产管理有限公司	同受商旅集团控制
杭州三江两岸旅游发展有限公司	同受商旅集团控制
杭州商务策划中心有限公司	同受商旅集团控制
杭州饮食服务集团有限公司	同受商旅集团控制
蓝盾国际（杭州）安保科技服务有限公司	同受商旅集团控制
杭州市安保服务集团有限公司	同受商旅集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州万强建筑装饰有限公司	同受商旅集团控制
杭州市体育产业发展集团有限公司	同受商旅集团控制
杭州西湖国际旅行社有限公司	同受商旅集团控制
杭州旅游集团有限公司	同受商旅集团控制
云和梯田投资发展有限公司	同受商旅集团控制
杭州旅游集散中心有限公司	同受商旅集团控制
杭州水陆交旅发展集团有限公司	同受商旅集团控制
浙江黄龙酒店管理集团有限公司	同受商旅集团控制
南光（集团）有限公司	子公司的少数股东

5.关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
杭州市安保服务集团有限公司	劳务	2,215,027.59	—
南光（集团）有限公司	劳务	1,621,994.04	1,620,547.99
杭州全程健康医疗门诊部有限公司	劳务	1,435,818.00	1,468,815.39
杭州联华华商集团有限公司	货物	1,232,222.75	49,359.28
杭州市体育产业发展集团有限公司	劳务	748,981.13	—
杭州旅游集散中心有限公司	劳务	359,216.67	—
浙江黄龙酒店管理集团有限公司	货物	306,603.77	—
蓝盾国际（杭州）安保科技服务有限公司	货物	138,831.86	—
杭州西湖国际旅行社有限公司	劳务	129,396.20	—
杭州旅游集团有限公司	劳务	89,622.64	—
云和梯田投资发展有限公司	货物	46,422.02	—
杭州智鲸科技有限公司	货物	26,656.80	—
杭州三江两岸旅游发展有限公司	劳务	10,798.12	116,249.84
合计		8,361,591.59	3,254,972.50

出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
-----	--------	------------	------------

关联方	关联交易内容	2025 年度发生额	2024 年度发生额
杭州联华华商集团有限公司	货物	10,656,041.48	12,681,051.41
杭州全程商业零售有限公司	劳务	3,053,898.55	2,706,699.28
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	劳务	2,066,158.96	2,450,650.13
杭州解百消费创业投资合伙企业（有限合伙）	劳务	1,552,587.11	—
杭州饮食服务集团有限公司	货物	27,402.40	12,270.80
合计		17,356,088.50	17,850,671.62

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2025 年度确认的租赁收入	2024 年度确认的租赁收入
杭州商务策划中心有限公司	场地	—	58,333.33

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2025 年度				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
杭州武林广场地下商城建设有限公司	租赁场地	—	—	72,380,952.38	5,898,532.90	—
商旅集团	土地使用权	—	—	45,527,227.73	44,154,946.22	—
杭州商旅房产管理有限公司	租赁场地	—	—	3,795,905.43	349,235.79	—
杭州水陆交旅发展集团有限公司	租赁场地	—	—	870,159.94	27,630.31	5,675,398.99
合计		—	—	122,574,245.48	50,430,345.22	5,675,398.99

(续上表)

出租方名称	租赁资产种类	2024 年度				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
杭州武林广场地下商城建设有限公司	租赁场地	—	—	70,476,190.48	8,936,875.77	—
商旅集团	土地使用权	—	—	44,634,536.99	44,177,348.47	—
杭州商旅房产管理有限公司	租赁场地	—	—	3,735,876.96	498,253.19	—
合计		—	—	118,846,604.43	53,612,477.43	—

(3) 关键管理人员报酬

项目	2025 年度发生额	2024 年度发生额
关键管理人员报酬	616.15 万元	1,063.11 万元

6. 关联方应收应付款项**(1) 应收项目**

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州天元大厦有限公司	2,000,000.00	1,000,000.00	2,000,000.00	650,000.00
应收账款	杭州联华华商集团有限公司	1,854,324.45	92,716.22	1,594,052.01	79,702.60
应收账款	杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	674,450.41	33,722.52	1,052,688.99	52,634.45
应收账款	杭州全程商业零售有限公司	445,035.17	22,251.76	612,686.21	30,634.31
应收账款	蓝盾国际（杭州）安保科技服务有限公司	37,302.75	1,865.14	—	—
小计		5,011,112.78	1,150,555.64	5,259,427.21	812,971.36
其他应收款	杭州商旅房产管理有限公司	1,066,000.00	—	1,066,000.00	—
小计		1,066,000.00	—	1,066,000.00	—
长期应收款	杭州武林广场地下商城建设有限公司	6,000,000.00	—	6,000,000.00	—
长期应收款	商旅集团	5,000,000.00	—	5,000,000.00	—
小计		11,000,000.00	—	11,000,000.00	—

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付账款	杭州万强建筑装饰有限公司	685,214.68	—
应付账款	杭州联华华商集团有限公司	352,326.25	188,980.92
小计		1,037,540.93	188,980.92
预收款项	杭州饮食服务集团有限公司	25,585.58	25,585.58
小计		25,585.58	25,585.58
其他应付款	南光（集团）有限公司	855,585.00	392,235.00
其他应付款	杭州万强建筑装饰有限公司	10,750.00	—
其他应付款	杭州市安保服务集团有限公司	5,000.00	—
小计		871,335.00	392,235.00

项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
租赁负债	商旅集团	899,749,070.00	901,121,351.51
租赁负债	杭州武林广场地下商城建设有限公司	71,667,736.35	138,150,155.83
租赁负债	杭州商旅房产管理有限公司	6,607,820.19	10,054,489.83
租赁负债	杭州水陆交旅发展集团有限公司	4,832,869.36	—
小计		982,857,495.90	1,049,325,997.17

十一、股份支付

1. 股份支付总体情况

授予对象类别	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
管理人员	—	—	5,586,450	17,653,182.00	5,586,450	17,653,182.00	27,000	85,320.00

根据公司2021年11月16日召开的2021年第二次临时股东大会审议通过的《2021年限制性股票激励计划（草案）》以及2021年11月16日公司第十届十九次董事会审议通过的《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，公司确定2021年11月16日为授予日，向92名激励对象授予限制性股票21,450,000股。本次限制性股票授予价格为3.16元/股，授予完成后，公司股本增加21,450,000.00元，溢价部分46,332,000.00元计入资本公积。上述注册资本实收情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并由其出具了《验资报告》（天健验〔2021〕675号）。公司已于2022年1月6日办妥工商变更登记手续。

根据公司股权激励计划，首次授予的限制性股票在授予登记完成之日起满24个月分3期解锁，在满足激励计划规定的解锁条件时，分期的解锁比例分别为40%、30%和30%。具体情况如下：

解锁时间	解锁业绩条件	解锁比例
自限制性股票完成登记之日起24个月后的首个交易日起至授予的限制性股票完成登记之日起36个月内的最后一个交易日当日止	以2018-2020年三年均值为基数，2021年归母扣非净利润增长率不低于50%且不低于对标企业75分位值或同行业平均值水平；2021年加权平均净资产收益率不低于7.40%且不低于对标企业75分位值或同行业平均值水平；2021年净利润现金含量不低于100%；2021年现金分红比例不低于2021年合并报表中归属于上市公司普通股股东净利润的40%。	40%

解锁时间	解锁业绩条件	解锁比例
自限制性股票完成登记之日起 36 个月后的首个交易日起至授予的限制性股票完成登记之日起 48 个月内的最后一个交易日当日止	以 2018-2020 年三年均值为基数，2021 年度和 2022 年度归母扣非净利润平均值的增长率不低于 55%且不低于对标企业 75 分位值或同行业平均值水平；2021 年度和 2022 年度加权平均净资产收益率平均值不低于 7.50%且不低于对标企业 75 分位值或同行业平均值水平；2022 年净利润现金含量不低于 100%；2022 年现金分红比例不低于 2022 年合并报表中归属于上市公司普通股股东净利润的 40%。	30%
自限制性股票完成登记之日起 48 个月后的首个交易日起至授予的限制性股票完成登记之日起 60 个月内的最后一个交易日当日止	以 2018-2020 年三年均值为基数，2021-2023 年三年归母扣非净利润平均值的增长率不低于 61%且不低于对标企业 75 分位值或同行业平均值水平；2021-2023 年三年加权平均净资产收益率平均值不低于 7.60%且不低于对标企业 75 分位值或同行业平均值水平；2023 年净利润现金含量不低于 100%；2023 年现金分红比例不低于 2023 年合并报表中归属于上市公司普通股股东净利润的 40%。	30%

2. 以权益结算的股份支付情况

项目	2025 年度
授予日权益工具公允价值的确定方法	采用授予日收盘价确定公允价值
授予日权益工具公允价值的重要参数	授予价格与授予日股票收盘价之差额
可行权权益工具数量的确定依据	根据最新取得的可行权职工人数变动情况进行统计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	—
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	39,786,091.41

3. 本期股份支付费用

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用
管理人员	3,380,697.00

十二、承诺及或有事项

（一）有关杭州大厦有限公司 A、B 座土地租赁事项

杭州大厦有限公司 A、B 座之下（杭州市武林广场 20 号和 21 号）的二宗土地原系划拨性质商服用地，使用权已于 2016 年 6 月 10 日到期，土地面积合计为 15,879.00 平方米，建筑面积合计为 95,617.64 平方米。公司控股股东商旅集团于 2021 年 5 月与杭

州市规划和自然资源局签订了《杭州市国有建设用地使用权出让合同》取得杭州市武林广场 20 号和 21 号的两宗国有建设用地使用权，出让年期为 40 年（2016 年 6 月 11 日至 2056 年 6 月 10 日）。

为保证杭州大厦有限公司的持续经营，杭州大厦有限公司和公司控股股东商旅集团签订《武林广场 20 号、21 号国有建设用地使用权租赁合同》，租赁其所有的杭州市武林广场 20 号和 21 号的两宗国有建设用地使用权。共分为 2 期租赁，租赁总期限不超过租赁土地的使用年限。第一期租赁期限为 2021 年 1 月 1 日至 2040 年 12 月 31 日，基年租金为 4,494.66 万元，年租金增长率 2%。第二期租赁期限为 2041 年 1 月 1 日至 2056 年 6 月 10 日，第二期基年租金为 6,678.83 万元，年租金增长率 2%。2025 年度的租金为人民币 4,865.16 万元（含税，2024 年已预付）。

截至 2025 年 12 月 31 日，杭州大厦有限公司已向出租方支付租赁保证金 500 万元。杭州大厦有限公司已预付 2026 年租金 4,962.47 万元（含税）。

（二）有关杭州大厦有限公司租赁环城北路 205 号房产事项

2019 年 11 月，融通地产（上海）有限责任公司（以下简称融通地产）与杭州大厦有限公司签订《房地产租赁合同》，融通地产将位于浙江省杭州市下城区环城北路 205 号出租给杭州大厦有限公司使用，房屋建筑面积 23,809.54 平方米，租赁期限为 10 年（2019 年 9 月 1 日至 2028 年 10 月 27 日），租金总额为 25,157.44 万元，其中，固定租金人民币 17,391.06 万元（均已预付完成），浮动租金人民币 7,766.39 万元。2025 年度支付浮动租金 901.22 万元。

（三）杭州大厦 C 座租赁事项

2017 年 6 月，杭州大厦有限公司与坤和管理公司、信富祥公司和全福欣公司（以下简称乙方）签订有关坤和中心经营场地的租赁合同，租赁场地包括杭州市环城北路 220 号“坤和中心”裙楼地上第 1 层至第 9 层、地下第 1 层，主楼第 1 层商业门厅、主楼第 2 层部分及第 3 层至第 5 层，裙楼之间第 3 层至第 5 层连廊，裙楼地下第 2 层、第 3 层仓库部分和屋面及底层周边地面场地。租期自 2017 年 9 月 25 日起 10 年，租赁保证金 1,025 万元。甲乙双方协定租赁合同项下的租金、设备设施运行管理费采用保底和销售额提成方式计算，年保底租金 4,500 万元、设备设施运行管理费 2,348.50 万元，两

项合计 6,848.50 万元，销售额提成根据杭州大厦有限公司每个会计年度实现的租赁面积上全部含税销售额超过 9.2 亿元以上的 4% 确认。

杭州大厦有限公司 2025 年度支付租金 6,848.50 万元（含税）。

（四）杭州大厦 D 座租赁事项

根据杭州大厦有限公司与浙江省华浙实业开发有限责任公司有关华浙广场经营场地的租赁签订的《华浙广场商业用房租赁合同》以及《华浙广场商业用房租赁补充合同》，杭州大厦有限公司租赁其位于杭州市华浙广场 3 号楼的第一层至第四层、华浙广场 2 号楼第五层商业物业，建筑面积约 33,723.65 平方米，租期自 2013 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，租赁保证金为 2,000 万元。

杭州大厦有限公司 2025 年度支付租金 5,900.00 万元（含税）。

（五）武林地下商城租赁事项

根据 2017 年 3 月杭州大厦有限公司与杭州武林广场地下商城建设有限公司（以下简称杭州武商公司）签订的《关于杭州武林广场地下商城项目之整体租赁经营合作协议》及其《补充协议》，承租杭州武商公司位于杭州市拱墅区武林广场 11 号的商业房产，租期自 2017 年 10 月 1 日至 2028 年 3 月 16 日，建筑面积约为 86,979 平方米。双方约定租金采用保底和抽成租金（若有）构成，保底租金总额为 6.9 亿元，每年度具体保底租金以租赁期限内保底租金及支付时间表为准。杭州大厦有限公司 2025 年度支付租金 7,600.00 万元（含税）。

（六）杭州解百兰溪购物中心有限公司破产有关事项

杭州解百兰溪购物中心有限公司自 2012 年开业以来，业务发展缓慢，经营业绩不佳，尤其自 2016 年 5 月以来，承租的经营物业受出租方兰溪山田公司破产重整带来的负面影响，导致经营专柜撤离、招商困难、销售严重下滑，本公司于 2018 年 8 月 8 日召开第九届董事会第九次会议，审议通过《关于清算注销杭州解百兰溪购物中心有限公司的议案》，同意清算注销杭州解百兰溪购物中心有限公司。杭州解百兰溪购物中心有限公司于 2018 年 8 月 10 日发布闭店通知，并于 2018 年 8 月 20 日成立清算组。

2020 年 8 月 31 日，杭州解百兰溪购物中心有限公司清算组以杭州解百兰溪购物中

心有限公司无法清偿到期债务且已经资不抵债，向浙江省兰溪市人民法院申请破产清算。浙江省兰溪市人民法院于 2020 年 10 月 23 日出具民事裁定书（（2020）浙 0781 破申 51 号），受理了杭州解百兰溪购物中心有限公司的破产清算申请。

杭州解百兰溪购物中心有限公司于 2020 年 11 月 20 日将其相关资产与负债等移交给杭州解百兰溪购物中心有限公司破产管理人，公司自 2020 年 11 月 20 日起不再将其纳入合并财务报表范围。

截至本财务报表报出日，根据浙江省兰溪市人民法院民事裁定书（（2020）浙 0781 破 46 号之一）的裁定，宣告杭州解百兰溪购物中心有限公司破产；终结杭州解百兰溪购物中心有限公司破产程序。

十三、资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

拟分配的利润或股利	以公司未来实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派现金 0.84 元（含税）
-----------	---

十四、其他重要事项

（一）企业年金

根据公司五届董事会十一次会议决议，公司自 2007 年起设立企业年金。按《企业年金试行办法》《企业年金基金管理实行办法》及其他相关法律、法规，本公司制定了《杭州解百集团股份有限公司企业年金方案》并报经杭州市劳动和社会保障局备案（杭劳社险[2007]246 号）。

2025 年度公司实际缴纳企业年金 747.08 万元。

（二）分部信息

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。因各分部共同使用的资产、负债无法在不同的分部之间区分，故分部资产、负债未按照规模比例在不同的分部之间分配。

报告分部的财务信息

项目	自营业务	联营业务	其他业务	合计
----	------	------	------	----

项目	自营业务	联营业务	其他业务	合计
营业收入	440,503,638.33	917,268,615.46	342,045,341.59	1,699,817,595.38
营业成本	394,845,473.70	—	4,276,587.02	399,122,060.72

（三）因对外担保而承担连带责任的事项

截至 2025 年 12 月 31 日，杭州大厦有限公司由于对外提供担保承担连带责任而形成的应收款项共计 21,788,635.66 元，具体事项如下：

杭州大厦有限公司为深圳天源实业股份有限公司提供担保而承担连带责任，根据杭州市中级人民法院《民事判决书》【（1995）杭经初字第 365 号】，共需支付浙江省财务开发公司 15,053,877.26 元。

杭州大厦有限公司为深圳天源实业股份有限公司提供担保而承担连带责任，根据杭州市中级人民法院《民事判决书》【（1995）杭经初字第 440 号】和原被告双方达成的和解协议，公司共需分 3 期支付原杭州凯地丝绸股份有限公司 4,149,800.00 元。

杭州大厦有限公司 1992 年为中国明华有限公司通过杭州健力机械集团公司向余杭财务开发公司借款提供担保承担连带责任，涉及诉讼金额 8,520,265.00 元。

根据杭州大厦集团公司杭厦集团（2000）35 号和杭厦集团（2000）37 号文以及杭州大厦集团公司与上述债权人达成的协议，1999-2001 年期间，杭州大厦有限公司已实际直接或通过杭州大厦集团公司向浙江省财务开发公司、杭州凯地丝绸股份有限公司、余杭财务开发公司支付了上述因对外担保承担责任的款项 21,788,635.66 元。

因杭州大厦有限公司对上述对外担保承担责任的款项长时间催讨未果，可收回风险较大，经 2010 年 4 月杭州大厦有限公司六届十四次董事会决议同意，对上述款项 21,788,635.66 元全额计提坏账准备。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

（1）按账龄披露

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	3,021,929.73	4,847,952.66

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1至2年	122,211.82	16,509.09
2至3年	1,014.34	4,409,311.69
3至5年	4,419,311.72	90,652.40
5年以上	80,284.67	—
小计	7,644,752.28	9,364,425.84
减：坏账准备	4,625,940.94	4,663,691.59
合计	3,018,811.34	4,700,734.25

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2025年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	4,378,483.21	57.27	4,378,483.21	100.00	—
按组合计提坏账准备	3,266,269.07	42.73	247,457.73	7.58	3,018,811.34
其中：应收信用卡等款项	85,576.93	1.12	—	—	85,576.93
应收信用风险特征组合款项	3,180,692.14	41.61	247,457.73	7.78	2,933,234.41
合计	7,644,752.28	100.00	4,625,940.94	60.51	3,018,811.34

(续上表)

类别	2024年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	4,378,483.21	46.76	4,378,483.21	100.00	—
按组合计提坏账准备	4,985,942.63	53.24	285,208.38	5.72	4,700,734.25
其中：应收信用卡等款项	120,956.43	1.29	—	—	120,956.43
应收信用风险特征组合款项	4,864,986.20	51.95	285,208.38	5.86	4,579,777.82
合计	9,364,425.84	100.00	4,663,691.59	49.80	4,700,734.25

坏账准备计提的具体说明：

①于2025年12月31日及2024年12月31日，本公司无重要的按单项计提坏账准备的应收账款。

②于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，按应收信用卡等款项计提坏账准备的应收账款

类别	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收信用卡等款项	85,576.93	—	—	120,956.43	—	—

③于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，按应收信用风险特征组合款项计提坏账准备的应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,965,568.54	148,278.43	5.00	4,754,424.71	237,721.27	5.00
1 至 2 年	120,424.56	12,042.46	10.00	16,509.09	1,650.91	10.00
2 至 3 年	1,014.34	152.15	15.00	3,400.00	510.00	15.00
3 至 5 年	13,400.03	6,700.02	50.00	90,652.40	45,326.20	50.00
5 年以上	80,284.67	80,284.67	100.00	—	—	—
合计	3,180,692.14	247,457.73	7.78	4,864,986.20	285,208.38	5.86

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、10。

(3) 坏账准备的变动情况

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	4,663,691.59	-37,750.65	—	—	—	4,625,940.94

(4) 本期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备期末余额
上海熏草企业管理有限公司	3,883,445.07	50.80	3,883,445.07
杭州联华华商集团有限公司	1,854,324.45	24.26	92,716.22
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	561,745.99	7.35	28,087.30
杭州玛黑餐饮管理有限公司	495,038.14	6.48	495,038.14
杭州亿嘉餐饮管理有限公司	311,375.11	4.07	15,568.76

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备期末余额
合计	7,105,928.76	92.96	4,514,855.49

2.其他应收款

(1) 分类列示

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款	900,837.93	942,160.07
合计	900,837.93	942,160.07

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	529,462.27	776,742.36
1至2年	213,364.15	2,597.00
2至3年	2,597.00	3,715.87
3至5年	3,715.87	76,879.22
5年以上	15,148,660.88	15,071,782.11
小计	15,897,800.17	15,931,716.56
减：坏账准备	14,996,962.24	14,989,556.49
合计	900,837.93	942,160.07

②按款项性质分类情况

款项性质	2025年12月31日	2024年12月31日
押金保证金	371,711.17	373,211.17
暂付款项	15,526,089.00	15,558,505.39
小计	15,897,800.17	15,931,716.56
减：坏账准备	14,996,962.24	14,989,556.49
合计	900,837.93	942,160.07

③按坏账计提方法分类披露

A.截至2025年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	914,449.59	16,041.04	898,408.55
第二阶段	100.00	10.00	90.00
第三阶段	14,983,250.58	14,980,911.20	2,339.38
合计	15,897,800.17	14,996,962.24	900,837.93

2025年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	
按组合计提坏账准备	914,449.59	1.75	16,041.04	898,408.55	
其中：应收合并范围内关联方	221,917.52	—	—	221,917.52	自初始确认后信用风险未显著增加
应收押金保证金	371,711.17	—	—	371,711.17	
应收暂付款项	320,820.90	5.00	16,041.04	304,779.86	
合计	914,449.59	1.75	16,041.04	898,408.55	

2025年12月31日，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	
按组合计提坏账准备	100.00	10.00	10.00	90.00	
其中：应收暂付款项	100.00	10.00	10.00	90.00	自初始确认后信用风险显著增加但未发生信用减值
合计	100.00	10.00	10.00	90.00	

2025年12月31日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	14,856,506.43	100.00	14,856,506.43	—	
其中：杭州解百兰溪购物中心有限公司	14,856,506.43	100.00	14,856,506.43	—	预计无法收回
按组合计提坏账准备	126,744.15	98.15	124,404.77	2,339.38	
其中：应收暂付款项	126,744.15	98.15	124,404.77	2,339.38	自初始确认后已发生信用减值
合计	14,983,250.58	99.98	14,980,911.20	2,339.38	

B.截至2024年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	948,465.53	18,976.27	929,489.26
第二阶段	2,397.00	239.70	2,157.30
第三阶段	14,980,854.03	14,970,340.52	10,513.51
合计	15,931,716.56	14,989,556.49	942,160.07

2024年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	
按组合计提坏账准备	948,465.53	2.00	18,976.27	929,489.26	
其中：应收合并范围内关联方	195,728.98	—	—	195,728.98	自初始确认后信用风险未显著增加
应收押金保证金	373,211.17	—	—	373,211.17	
应收暂付款项	379,525.38	5.00	18,976.27	360,549.11	
合计	948,465.53	2.00	18,976.27	929,489.26	

2024年12月31日，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	
按组合计提坏账准备	2,397.00	10.00	239.70	2,157.30	
其中：应收暂付款项	2,397.00	10.00	239.70	2,157.30	自初始确认后信用风险显著增加但未发生信用减值
合计	2,397.00	10.00	239.70	2,157.30	

2024年12月31日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	14,856,506.43	100.00	14,856,506.43	—	
其中：杭州解百兰溪购物中心有限公司	14,856,506.43	100.00	14,856,506.43	—	预计无法收回
按组合计提坏账准备	124,347.60	91.55	113,834.09	10,513.51	
其中：应收暂付款项	124,347.60	91.55	113,834.09	10,513.51	自初始确认后已发生信用减值
合计	14,980,854.03	99.93	14,970,340.52	10,513.51	

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、10。

④坏账准备的变动情况

类别	2024年12月31日	本期变动金额				2025年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	14,989,556.49	7,405.75	—	—	—	14,996,962.24

⑤本公司本期无实际核销的其他应收款。

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2025年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
杭州解百兰溪购物中心有限公司	应收暂付款项	14,856,506.43	五年以上	93.45	14,856,506.43
杭州解百商盛贸易有限公司	合并范围内往来款	216,283.02	*1	1.36	—
杭州珀莱雅贸易有限公司	押金保证金	200,000.00	1至2年	1.26	—
杭州市上城区人民防空办公室	押金保证金	147,030.00	五年以上	0.92	—
薯鸿文化传媒(上海)有限公司	应收暂付款项	38,048.80	1年以内	0.24	1,902.44
合计		15,457,868.25		97.23	14,858,408.87

注：1.应收杭州解百商盛贸易有限公司款项，账龄1年以内金额为203,018.87元，账龄1至2年金额为13,264.15元。

3.长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

项目	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	823,023,261.83	57,000,000.00	766,023,261.83	820,570,402.11	57,000,000.00	763,570,402.11
对联营、合营企业投资	66,336,891.72	—	66,336,891.72	31,029,641.82	—	31,029,641.82
合计	889,360,153.55	57,000,000.00	832,360,153.55	851,600,043.93	57,000,000.00	794,600,043.93

(2) 对子公司投资

被投资单位	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日	本期计提减值准备	2025年12月31日减值准备余额
杭州大厦有限公司	755,570,402.11	2,452,859.72	—	758,023,261.83	—	—
义乌解百购物中心有限公司*1	7,000,000.00	—	—	7,000,000.00	—	7,000,000.00
杭州解百商盛贸易有限公司	500,000.00	—	—	500,000.00	—	—

被投资单位	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日	本期计提减值准备	2025年12月31日减值准备余额
杭州商旅私募基金管理有限公司	7,500,000.00	—	—	7,500,000.00	—	—
杭州解百兰溪购物中心有限公司*2	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00	—	50,000,000.00
合计	820,570,402.11	2,452,859.72	—	823,023,261.83	—	57,000,000.00

注：1.义乌解百购物中心有限公司已停止营业，目前资不抵债，预计难以收回；

2.杭州解百兰溪购物中心有限公司已破产清算，预计无法收回。

(3) 对联营、合营企业投资

投资单位	2024年12月31日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
杭州解百消费创业投资合伙企业（有限合伙）	10,294,987.66	36,412,500.00	—	-768,118.32	—	—
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	20,734,654.16	—	—	-337,131.78	—	—
合计	31,029,641.82	36,412,500.00	—	-1,105,250.10	—	—

(续上表)

投资单位	本期增减变动			2025年12月31日	2025年12月31日减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
杭州解百消费创业投资合伙企业（有限合伙）	—	—	—	45,939,369.34	—
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	—	—	—	20,397,522.38	—
合计	—	—	—	66,336,891.72	—

4. 营业收入和营业成本

项目	2025年度		2024年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	60,351,872.01	17,909,386.92	58,603,688.45	21,257,834.84
其他业务	32,955,444.54	3,454,202.74	27,241,486.62	3,330,223.99
合计	93,307,316.55	21,363,589.66	85,845,175.07	24,588,058.83

(1) 营业收入、营业成本的分解信息：

项目	2025年度	2024年度
----	--------	--------

	收入	成本	收入	成本
按收入确认时间分类				
商品（在某一时点确认收入）	32,708,051.67	17,909,386.92	36,708,501.71	21,257,834.84
服务（在某一时段内确认收入）	60,599,264.88	3,454,202.74	49,136,673.36	3,330,223.99
合计	93,307,316.55	21,363,589.66	85,845,175.07	24,588,058.83

5. 投资收益

项目	2025 年度	2024 年度
成本法核算的长期股权投资收益	279,097,477.48	297,942,830.11
权益法核算的长期股权投资收益	-1,105,250.10	570,726.14
金融工具持有期间的投资收益	12,977,697.64	6,107,156.11
处置长期股权投资产生的投资收益	—	-12,202,476.12
合计	290,969,925.02	292,418,236.24

十六、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项目	2025 年度	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	8,400,688.62	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	703,079.83	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-2,844,344.55	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	—	
委托他人投资或管理资产的损益	3,740,069.84	
对外委托贷款取得的损益	—	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	—	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	—	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	—	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	—	
非货币性资产交换损益	—	
债务重组损益	—	

项目	2025 年度	说明
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	—	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	—	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	—	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	—	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	—	
交易价格显失公允的交易产生的收益	—	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	—	
受托经营取得的托管费收入	—	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	995,118.87	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	—	
非经常性损益总额	10,994,612.61	
减：非经常性损益的所得税影响数	3,598,646.13	
非经常性损益净额	7,395,966.48	
减：归属于少数股东的非经常性损益净额	3,672,143.59	
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	3,723,822.89	

2.净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.08	0.31	0.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.98	0.30	0.30

公司名称：杭州解百集团股份有限公司

日期：2026年3月25日





营业执照

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本) (5-1)

容诚会计师事务所(普通合伙)
业务报告附件(特殊普通合伙)
注册会计师事务所

名称 容诚会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围 一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 8700.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26



登记机关

2026 年 01 月 08 日



会计师事务所

执业证书



名称： 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人： 刘维
 主任会计师：
 经营场所： 北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26
 组织形式： 特殊普通合伙
 执业证书编号： 11010032
 批准执业文号： 京财会许可[2013]0067号
 批准执业日期： 2013年10月25日

证书序号：0022698

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局



2025年3月24日

中华人民共和国财政部制





姓名 汪玉寿
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1982-02-13
 Date of birth _____
 工作单位 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所
 Working unit _____
 身份证号码 340224198202132376
 Identity card No. _____

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
 y m d

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
 No. of Certificate 110100320053

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 安徽省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 2010 年 12 月 02 日
 y m d

年 月 日
 y m d



姓名: 董苗根
 Full name: Dong Miao Gen
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1987-12-21
 Date of birth: 1987-12-21
 工作单位: 睿诚会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所
 Working unit: Rui Cheng Accounting Firm (Special General Partnership) Anhui Branch
 身份证号码: 340827198712216335
 Identity card No.: 340827198712216335



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110100320093
 No. of Certificate: 110100320093
 批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Anhui Association of CPAs
 发证日期: 2012-04-18
 Date of Issuance: 2012-04-18

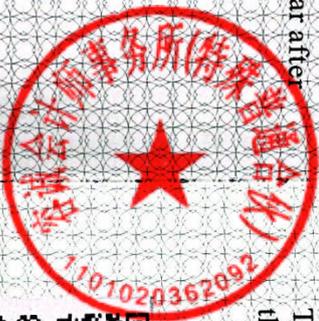


年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 /y
月 /m
日 /d



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 /y
月 /m
日 /d