

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司
二〇二五年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-5
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-86

审计报告

致同审字（2026）第 110A005857 号

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司（以下简称中兴商业公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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，公允反映了中兴商业公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及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对公众利益实体的独立性要求（如适用），我们独立于中兴商业公司，并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。

收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、26，附注五、35。

1、事项描述

中兴商业公司属于商业零售行业，销售收入主要来源于个人消费群体，2025年度的营业收入为 7.46 亿元。

由于中兴商业公司的客户主要是个人消费者，收款方式主要是银行卡结算、现金结算、第三方支付平台结算等，交易金额小，交易发生次数频繁，且中兴商业公司的商品零售业务依赖于业务系统及财务系统的控制，可能存在收入确认相关的固有风险。因此，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，我们实施的主要审计程序包括：

（1）了解及评价了与销售、收款相关的内部控制制度、财务核算制度的设计和执行，评价其相关内部控制设计的有效性，并测试了关键控制运行的有效性；

（2）测试信息系统的一般控制及与收入确认流程相关的关键应用控制；

（3）通过访谈管理层了解业务实质，评价公司收入确认的会计政策及具体方法是否正确且一贯运用；

（4）对收入和成本执行分析程序，包括：本期各月度收入、成本、毛利波动分析；主要产品本期收入、成本、毛利率与上期比较分析等，判断销售收入和毛利变动的合理性；

（5）获取业务数据与财务数据进行核对，确认是否一致，以检查判断收入的真实性和完整性；

（6）执行截止测试，以评估销售收入是否在恰当的期间确认；

（7）抽样测试期后收款单据和总账明细账进行核对，以及检查资产负债表日后销售退回记录，关注是否存在提前确认收入。

四、其他信息

中兴商业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括中兴商业公司 2025 年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

中兴商业公司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，管理层负责评估中兴商业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中兴商业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中兴商业公司的财务报告过程。

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，就可能导致对中兴商业公司的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中兴商业公司不能持续经营。

（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）就中兴商业公司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（如适用）。

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。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师

中国·北京

二〇二六年 三月三十日

合并及公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	740,816,140.23	730,097,248.22	777,158,317.67	768,221,840.67
交易性金融资产	五、2	219,951,990.69	219,951,990.69	103,814,442.36	103,814,442.36
应收票据	五、3	100,000.00			
应收账款	五、4	970,681.41	267,416.47	1,809,730.91	1,093,037.31
应收款项融资					
预付款项	五、5	2,157,810.84	2,156,136.39	1,009,661.16	980,461.98
其他应收款	五、6	9,647,708.48	10,954,320.52	14,118,380.76	13,790,488.67
其中：应收利息					
应收股利				327,892.09	
存货	五、7	62,435,581.32	61,488,050.44	73,932,444.35	73,086,813.28
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、8	46,217.67		44,892.12	
流动资产合计		1,036,126,130.64	1,024,915,162.73	971,887,869.33	960,987,084.27
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资			13,500,000.00		14,900,000.00
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产	五、9	3,652,903.49		3,677,110.86	
投资性房地产	五、10	110,040,259.20	110,040,259.20	114,746,756.52	114,746,756.52
固定资产	五、11	569,516,235.84	568,347,615.25	596,120,362.17	594,707,478.58
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、12	2,917,259.27	2,917,259.27	11,535,646.76	11,535,646.76
无形资产	五、13	152,433,248.09	152,433,248.09	161,297,501.88	161,297,501.88
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、14	11,271.22		81,205.84	
递延所得税资产	五、15	32,892,258.27	32,874,183.12	37,850,635.12	37,841,604.89
其他非流动资产	五、16	781,614,794.68	781,614,794.68	761,964,794.59	761,964,794.59
非流动资产合计		1,653,078,230.06	1,661,727,359.61	1,687,274,013.74	1,696,993,783.22

资产总计		2,689,204,360.70	2,686,642,522.34	2,659,161,883.07	2,657,980,867.49
------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

合并及公司资产负债表（续）

2025年12月31日

项目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、18	36,824,131.22	36,824,131.22	31,530,582.70	31,530,582.70
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	五、19	170,526,698.46	170,294,780.08	186,542,963.98	186,362,963.98
预收款项	五、20	3,243,760.27	3,243,760.27	3,922,931.36	3,922,931.36
合同负债	五、21	62,114,163.99	61,906,333.62	72,192,898.74	72,192,898.74
应付职工薪酬	五、22	36,338,085.04	36,152,165.22	37,237,099.93	37,139,969.67
应交税费	五、23	15,910,743.52	15,873,008.28	18,116,241.01	18,068,839.70
其他应付款	五、24	219,814,951.74	219,814,055.92	227,162,179.24	227,153,796.28
其中：应付利息					
应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、25	3,318,370.65	3,318,370.65	5,485,042.13	5,485,042.13
其他流动负债	五、26	28,741,206.74	28,741,206.74	30,577,851.87	30,577,851.87
流动负债合计		576,832,111.63	576,167,812.00	612,767,790.96	612,434,876.43
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
租赁负债	五、27	4,214,988.86	4,214,988.86	10,124,841.30	10,124,841.30
长期应付款					
长期应付职工薪酬	五、28	91,674,120.01	91,674,120.01	106,919,221.64	106,919,221.64
预计负债	五、29	359,328.93	359,328.93		
递延收益					
递延所得税负债	五、15	740,950.33	740,950.33		
其他非流动负债					
非流动负债合计		96,989,388.13	96,989,388.13	117,044,062.94	117,044,062.94
负债合计		673,821,499.76	673,157,200.13	729,811,853.90	729,478,939.37
股本	五、30	540,434,622.00	540,434,622.00	415,718,940.00	415,718,940.00
资本公积	五、31	61,199,952.12	61,199,952.12	174,280,720.01	174,280,720.01
减：库存股					
其他综合收益	五、32	2,579,492.87	2,579,492.87	937,141.48	937,141.48
专项储备					
盈余公积	五、33	228,250,558.91	228,250,558.91	216,922,756.65	216,922,756.65
未分配利润	五、34	1,181,700,450.83	1,181,020,696.31	1,120,378,314.74	1,120,642,369.98
归属于母公司股东权益合计		2,014,165,076.73	2,013,485,322.21	1,928,237,872.88	1,928,501,928.12
少数股东权益		1,217,784.21		1,112,156.29	
股东（或所有者）权益合计		2,015,382,860.94	2,013,485,322.21	1,929,350,029.17	1,928,501,928.12
负债和股东（或所有者）权益总计		2,689,204,360.70	2,686,642,522.34	2,659,161,883.07	2,657,980,867.49

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并及公司利润表

2025年度

编制单位：中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、35	746,091,716.45	741,961,592.36	763,318,326.38	759,110,544.02
减：营业成本	五、35	323,695,207.82	321,728,620.54	331,030,481.12	329,003,262.44
税金及附加	五、36	28,884,474.44	28,848,017.09	27,756,776.81	27,717,796.12
销售费用	五、37	44,624,201.14	44,538,771.82	57,879,277.97	57,818,281.61
管理费用	五、38	228,977,037.75	227,703,142.50	250,590,955.02	249,358,693.41
研发费用					
财务费用	五、39	-16,687,388.37	-16,614,942.22	-18,349,749.42	-18,218,420.34
其中：利息费用		480,206.02	480,206.02	835,490.92	835,490.92
利息收入		26,977,708.99	26,901,485.15	29,362,979.67	29,227,687.49
加：其他收益	五、40	928,578.86	917,318.22	1,277,154.21	1,264,969.38
投资收益(损失以“-”号填列)	五、41	13,691,282.10	13,419,452.52	14,336,032.56	14,000,304.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)					
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、42	2,979,593.93	2,963,801.30	1,565,705.22	703,594.36
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、43	200,299.47	198,698.47	-103,727.48	-80,445.19
资产减值损失(损失以“-”号填列)					
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、44	406,677.03	406,677.03	13,365.15	13,365.15
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		154,804,615.06	153,663,930.17	131,499,114.54	129,332,719.41
加：营业外收入	五、45	680,870.15	671,887.41	4,515,092.31	4,512,993.09
减：营业外支出	五、46	164,972.46	164,972.46	67,128.19	65,651.16
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		155,320,512.75	154,170,845.12	135,947,078.66	133,780,061.34
减：所得税费用	五、47	40,934,135.57	40,892,822.53	35,479,478.11	35,427,686.29
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		114,386,377.18	113,278,022.59	100,467,600.55	98,352,375.05
(一)按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		114,386,377.18	113,278,022.59	100,467,600.55	98,352,375.05
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二)按所有权归属分类：					
其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		114,221,832.35	113,278,022.59	100,398,343.98	98,352,375.05
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		164,544.83		69,256.57	
五、其他综合收益的税后净额		1,642,351.39	1,642,351.39	-14,075,230.08	-14,075,230.08
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		1,642,351.39	1,642,351.39	-14,075,230.08	-14,075,230.08
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		1,642,351.39	1,642,351.39	-14,075,230.08	-14,075,230.08
1.重新计量设定受益计划变动额	五、32	1,642,351.39	1,642,351.39	-14,075,230.08	-14,075,230.08
(二)将重分类进损益的其他综合收益					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		116,028,728.57	114,920,373.98	86,392,370.47	84,277,144.97
归属于母公司股东的综合收益总额		115,864,183.74	114,920,373.98	86,323,113.90	84,277,144.97
归属于少数股东的综合收益总额		164,544.83		69,256.57	
七、每股收益					
(一)基本每股收益	十六、2	0.21		0.19	
(二)稀释每股收益	十六、2	0.21		0.19	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并及公司现金流量表

2025 年度

编制单位：中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
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		2,746,891,364.53	2,742,416,276.53	2,787,349,670.18	2,783,128,452.67
收到的税费返还		2,555,116.37	2,555,116.37	4,015,733.15	4,015,733.15
收到其他与经营活动有关的现金	五、48	27,376,143.42	27,143,600.82	33,319,152.76	33,105,272.90
经营活动现金流入小计		2,776,822,624.32	2,772,114,993.72	2,824,684,556.09	2,820,249,458.72
购买商品、接受劳务支付的现金		2,293,056,351.93	2,291,472,888.56	2,326,264,554.12	2,323,974,057.40
支付给职工以及为职工支付的现金		183,939,929.89	182,717,992.54	186,390,159.65	185,062,059.27
支付的各项税费		113,433,793.55	113,184,791.02	99,123,599.61	98,821,821.95
支付其他与经营活动有关的现金	五、48	81,783,941.95	81,415,706.13	104,147,009.47	103,862,135.35
经营活动现金流出小计		2,672,214,017.32	2,668,791,378.25	2,715,925,322.85	2,711,720,073.97
经营活动产生的现金流量净额		104,608,607.00	103,323,615.47	108,759,233.24	108,529,384.75
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		452,857,914.62	452,817,914.62	1,300,026,000.00	1,299,986,000.00
取得投资收益收到的现金		15,933,250.86	15,415,720.46	15,462,361.64	15,454,361.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		83,011.00	83,011.00	8,876.00	8,876.00
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、48	400,000,000.00	400,000,000.00		
投资活动现金流入小计		868,874,176.48	868,316,646.08	1,315,497,237.64	1,315,449,237.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		746,691.60	745,501.60	14,088,680.89	14,088,680.89
投资支付的现金		567,343,780.92	567,343,780.92	1,451,200,500.00	1,450,000,500.00
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、48			400,000,000.00	400,000,000.00
投资活动现金流出小计		568,090,472.52	568,089,282.52	1,865,289,180.89	1,864,089,180.89
投资活动产生的现金流量净额		300,783,703.96	300,227,363.56	-549,791,943.25	-548,639,943.25
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		68,552,541.15	68,552,541.15	52,361,045.98	52,361,045.98
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计		68,552,541.15	68,552,541.15	52,361,045.98	52,361,045.98
偿还债务支付的现金		63,163,230.99	63,163,230.99	20,798,042.08	20,798,042.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		41,630,810.92	41,571,894.00	21,253,693.40	20,785,947.00
其中：子公司支付少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金	五、48	2,624,871.40	2,624,871.40	3,361,063.32	3,361,063.32
筹资活动现金流出小计		107,418,913.31	107,359,996.39	45,412,798.80	44,945,052.40
筹资活动产生的现金流量净额		-38,866,372.16	-38,807,455.24	6,948,247.18	7,415,993.58
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		366,525,938.80	364,743,523.79	-434,084,462.83	-432,694,564.92
加：期初现金及现金等价物余额		369,293,296.98	360,356,819.98	803,377,759.81	793,051,384.90
六、期末现金及现金等价物余额		735,819,235.78	725,100,343.77	369,293,296.98	360,356,819.98

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并股东权益变动表
2025 年度

编制单位：中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期金额								
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东（或所有者）权益合计
	股本	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		
一、上年年末余额	415,718,940.00	174,280,720.01		937,141.48		216,922,756.65	1,120,378,314.74	1,112,156.29	1,929,350,029.17
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	415,718,940.00	174,280,720.01		937,141.48		216,922,756.65	1,120,378,314.74	1,112,156.29	1,929,350,029.17
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	124,715,682.00	-113,080,767.89		1,642,351.39		11,327,802.26	61,322,136.09	105,627.92	86,032,831.77
（一）综合收益总额							114,221,832.35	164,544.83	114,386,377.18
（二）股东投入和减少资本		11,634,914.11							11,634,914.11
1. 股东投入的普通股									
2. 股份支付计入股东权益的金额		11,061,574.79							11,061,574.79
3. 其他		573,339.32							573,339.32
（三）利润分配						11,327,802.26	-52,899,696.26	-58,916.91	-41,630,810.91
1. 提取盈余公积						11,327,802.26	-11,327,802.26		
2. 对股东的分配							-41,571,894.00	-58,916.91	-41,630,810.91
3. 其他									
（四）股东权益内部结转	124,715,682.00	-124,715,682.00		1,642,351.39					1,642,351.39
1. 资本公积转增股本	124,715,682.00	-124,715,682.00							
2. 盈余公积转增股本									
3. 弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益				1,642,351.39					1,642,351.39
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	540,434,622.00	61,199,952.12		2,579,492.87		228,250,558.91	1,181,700,450.83	1,217,784.21	2,015,382,860.94

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2025 年度

编制单位：中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上期金额								
	归属于母公司股东权益							少数 股东 权益	股东 (或所 有者) 权益合 计
	股本	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		
一、上年年末余额	415,718,940.00	138,192,759.10		15,012,371.56		207,087,519.15	1,050,601,155.26	1,410,509.36	1,828,023,254.43
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	415,718,940.00	138,192,759.10		15,012,371.56		207,087,519.15	1,050,601,155.26	1,410,509.36	1,828,023,254.43
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		36,087,960.91		-14,075,230.08		9,835,237.50	69,777,159.48	-298,353.07	101,326,774.74
（一）综合收益总额							100,398,343.98	69,256.57	100,467,600.55
（二）股东投入和减少资本		36,087,960.91		-14,075,230.08					22,012,730.83
1. 股东投入的普通股									
2. 股份支付计入股东权益的金额		36,087,960.91							36,087,960.91
3. 其他				-14,075,230.08					-14,075,230.08
（三）利润分配						9,835,237.50	-30,621,184.50	-367,609.64	-21,153,556.64
1. 提取盈余公积						9,835,237.50	-9,835,237.50		
2. 对股东的分配							-20,785,947.00	-367,609.64	-21,153,556.64
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 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. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	415,718,940.00	174,280,720.01		937,141.48		216,922,756.65	1,120,378,314.74	1,112,156.29	1,929,350,029.17

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司股东权益变动表

2025 年度

编制单位：中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额							
	股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	415,718,940.00	174,280,720.01		937,141.48		216,922,756.65	1,120,642,369.98	1,928,501,928.12
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	415,718,940.00	174,280,720.01		937,141.48		216,922,756.65	1,120,642,369.98	1,928,501,928.12
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	124,715,682.00	-113,080,767.89		1,642,351.39		11,327,802.26	60,378,326.33	84,983,394.09
（一）综合收益总额							113,278,022.59	113,278,022.59
（二）股东投入和减少资本		11,634,914.11						11,634,914.11
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额		11,061,574.79						11,061,574.79
3. 其他		573,339.32						573,339.32
（三）利润分配						11,327,802.26	-52,899,696.26	-41,571,894.00
1. 提取盈余公积						11,327,802.26	-11,327,802.26	
2. 对股东的分配							-41,571,894.00	-41,571,894.00
3. 其他								
（四）股东权益内部结转	124,715,682.00	-124,715,682.00		1,642,351.39				1,642,351.39
1. 资本公积转增股本	124,715,682.00	-124,715,682.00						
2. 盈余公积转增股本								
3. 弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益				1,642,351.39				1,642,351.39
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	540,434,622.00	61,199,952.12		2,579,492.87		228,250,558.91	1,181,020,696.31	2,013,485,322.21

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司股东权益变动表

2025 年度

编制单位：中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项目	上期金额							
	股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	415,718,940.00	138,192,759.10		15,012,371.56		207,087,519.15	1,052,911,179.43	1,828,922,769.24
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	415,718,940.00	138,192,759.10		15,012,371.56		207,087,519.15	1,052,911,179.43	1,828,922,769.24
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		36,087,960.91		-14,075,230.08		9,835,237.50	67,731,190.55	99,579,158.88
（一）综合收益总额							98,352,375.05	98,352,375.05
（二）股东投入和减少资本		36,087,960.91		-14,075,230.08				22,012,730.83
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额		36,087,960.91						36,087,960.91
3. 其他				-14,075,230.08				-14,075,230.08
（三）利润分配						9,835,237.50	-30,621,184.50	-20,785,947.00
1. 提取盈余公积						9,835,237.50	-9,835,237.50	
2. 对股东的分配							-20,785,947.00	-20,785,947.00
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 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. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	415,718,940.00	174,280,720.01		937,141.48		216,922,756.65	1,120,642,369.98	1,928,501,928.12

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司(以下简称本公司)是一家在辽宁省注册的股份有限公司，经辽宁省沈阳市人民政府[1996]63 号文批准，由中信兴业信托投资公司、沈阳市商业国有资产经营有限责任公司、中兴—大连商业大厦、沈阳市联营公司、沈阳五金商业集团股份有限公司共同发起设立，并经沈阳市工商行政管理局核准登记，企业法人营业执照注册号：24349029-4-1/1。本公司所发行人民币普通股 A 股，已在深圳证券交易所上市。本公司总部位于辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号。

（本公司前身为中兴—沈阳商业大厦（集团），1996 年 11 月 27 日在该公司基础上改组为股份有限公司。）

（本公司原注册资本为人民币 120,000,000.00 元，股本总数 12,000 万股，其中国有发起人持有 4,460 万股，社会公众持有 3,000 万股。现注册资本为人民币 540,434,622.00 元，股本总数 54,043.46 万股。公司股票面值为每股人民币 1 元。）

注册地：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

总部地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

主要经营活动：以商业零售为主要业务，经营业态包括百货、超市、网络购物平台等，公司经营模式包括联营、自营及物业租赁等，其中以联营模式为主。

联营模式主要涉及国际精品、男女服装、钟表眼镜、黄金珠宝、家用电器、鞋品皮具、运动休闲、针织床品及部分化妆品等品类。

自营模式主要涉及部分化妆品及连锁超市百货等品类。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第七次会议于 2026 年 3 月 30 日批准。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称：“企业会计准则”）编制。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。

本财务报表以持续经营为基础列报。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、16、附注三、19、和附注三、26。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的投资活动项目	最近一期资产总额的 1%以上且单笔投资金额大于 800 万元

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

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的

长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原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相关的其他综合收益除外。

（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编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

10、外币业务和外币报表折算

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

11、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

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项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。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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。

（2）金融资产分类和计量

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，将金融资产分为以下三类：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。

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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产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款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要

求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，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。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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。

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，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

（6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债务工具投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

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。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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。

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。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收票据和应收账款

对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产或合同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对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收零售业务客户
- 应收账款组合 2：应收其他业务客户

对于划分为组合的应收票据，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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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。应收账款的账龄自确认之日起计算。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收备用金
- 其他应收款组合 2：应收银联结算款
- 其他应收款组合 3：应收合并范围内往来款
- 其他应收款组合 4：应收其他往来款
- 其他应收款组合 5：应收保证金、押金
- 其他应收款组合 6：应收股利

对划分为组合的其他应收款，本公司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。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

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。

信用风险显著增加的评估

本公司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：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

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。

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。

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；
- 本公司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。

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。

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。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司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，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，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。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12、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。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。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。

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。

本公司采用在当前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，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：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。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

13、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、周转材料、库存商品、发出商品等。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用先进先出法计价。

（3）存货跌价准备的确定依据和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用五五摊销法摊销。

14、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。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）初始投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：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初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始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投资成本；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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，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；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资本公积（其他资本公积）。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类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的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）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，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，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；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；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不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能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、21。

15、投资性房地产

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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、21。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本公司采用年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按投资性房地产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定的投资性房地产年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物及附属空调电梯	5-45	3-5	19.40-2.11

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

16、固定资产

（1）固定资产确认条件

本公司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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	45	3-5	2.16-2.11
机器设备	3-10	3-5	32.33-9.50
运输设备	4-8	3-5	24.25-11.88
固定资产改良支出	3		33.33

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

（4）每年年度终了，本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；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

17、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

18、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

19、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法	备注
土地使用权	36 年、40 年	产权登记期限	直线法	
软件	3、5、10 年	预期经济利益年限	直线法	

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、21。

20、研发支出

本公司研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、设计费用、装备调试费、无形资产摊销费用、委托外部研究开发费用、其他费用等。其中研发人员的工资按照项目工时分摊计入研发支出。研发活动与其他生产经营活动共用设备、产线、场地按照工时占比、面积占比分配计入研发支出。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

21、资产减值

对子公司、联营企业和合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、使用权资产和无形资产等（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。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到预定用途的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

23、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其

他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，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。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）辞退福利

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：本公司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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净

负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

25、股份支付及权益工具

（1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本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。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照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。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，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，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，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。在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，按照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。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

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。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

26、收入

（1）一般原则

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或服务的控制权时确认收入。

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。

满足下列条件之一时，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。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或服务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客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）具体方法

- ①本公司商品零售收入，在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。联营模式，收入以扣除销售退回和应返给联营商的货款后的净额列示；经销模式，收入以扣除销售退回后的净额列示。
- ②本公司租赁物业收入，按租赁合同或协议约定的租赁日期与租金额，在租赁期内按直线法确认。
- ③本公司提供劳务或服务收入，属于在某一时段内履行履约义务的，客户同时取得并耗用本公司履约所提供的利益，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入；

属于在某一时刻履行的履约义务的，在劳务或服务已经提供，按双方合同或协议约定的收款日期与金额，在相关款项已经收到或取得了收款的证据时确认劳务或服务收入。

④积分，在销售产品的同时，将销售取得的货款在本次商品销售产生的收入与奖励积分的公允价值之间进行分配，将取得的货款扣除奖励积分公允价值的部分确认为收入，奖励积分的公允价值确认为合同负债。在顾客兑换奖励积分时，将原计入合同负债的与所兑换积分相关的部分确认为收入，确认为收入的金额应当以被兑换用于换取奖励的积分数额占预期将兑换用于换取奖励的积分总数比例为基础计算确定。

27、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其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。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“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，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本公司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。

28、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者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。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入或冲减营业外支出。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

29、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于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确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者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

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（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除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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，本公司以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，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）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（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除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且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，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

（1）本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

30、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人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。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，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、31。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：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；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

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：①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；②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。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应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。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为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。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内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。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。

租赁变更

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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该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；

②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。

融资租赁发生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：①假如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；②假如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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（4）转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

31、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为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；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够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计提折旧。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

32、回购股份

本公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。股份回购中支付的对价和交易费用减少所有者权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

33、债务重组

（1）本公司作为债务人

在债务的现时义务解除时终止确认债务，具体而言，在债务重组协议的执行过程和结果不确定性消除时，确认债务重组相关损益。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

（2）本公司作为债权人

在收取债权现金流量的合同权利终止时终止确认债权。具体而言，在债务重组协议的执行过程和结果不确定性消除时，确认债务重组相关损益。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的金融资产以外的资产时，以成本计量，其中存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括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。投资性房地产的成本，包括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。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。无形资产的成

本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。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。

将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照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计量其初始投资成本。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。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定，确认和计量重组债权。

采用多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，首先按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。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。

34、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损

失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

设定受益计划负债

本公司已对原有离退休人员的福利计划确认为一项负债。该等福利费用支出及负债的金额依靠各种假设条件计算支付。这些假设条件包括折现率、福利增长率和平均医疗费用增长率。鉴于该等计划的长期性，上述估计具有较大不确定性。

35、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

本报告期公司无重要会计政策变更

（2）重要会计估计变更

本报告期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	法定税率%
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	13、9、6、5
消费税	金银首饰收入	5
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7、5、1
教育费附加	实际缴纳的流转税额	5
文化事业建设费	广告业务收入	3
房产税	应税收入和房产原值	12、1.2
企业所得税	应纳税所得额	25、20

2、税收优惠及批文

(1) 依据财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)，本公司之子公司沈阳中兴商业管理咨询有限责任公司以及孙公司甘肃临夏东乡族自治县盛东海力麦食品制作有限公司年应纳税所得额不超过 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；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。根据财政部税务总局公告 2021 年第 12 号《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号) 第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

(2) 依据财政部《关于延续实施文化事业建设费优惠政策的通知》(财税〔2025〕7号)，自 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对归属中央收入的文化事业建设费，按照缴纳义务人应缴费额的 50% 减征；对归属地方收入的文化事业建设费，各省（区、市）财政、党委宣传部门可以结合当地经济发展水平、宣传思想文化事业发展等因素，在应缴费额 50% 的幅度内减征。

(3) 依据财政部《税务总局退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的公告》(财税〔2019〕21号) 文件和《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(2022 年第 4 号)：2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，企业招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6000 元，最高可上浮 50%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。

(4) 依据《财政部 税务总局 人力资源社会保障部 国家乡村振兴局关于延长部分扶贫税收优惠政策执行期限的公告》(2021 年第 18 号) 和《财政部 税务总局 人力资源社会保障部 国务院扶贫办关于进一步支持和促进重点群体创业就业有关税收政策的通知》(财税〔2019〕22号) 文件：自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，企业招用脱贫人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》(注明“企业吸纳税收政策”) 的人员，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。

五、合并财务报表项目附注

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	998,717.08	1,874,959.45
银行存款	732,279,996.67	367,531,222.54
其他货币资金	7,537,426.48	406,593,231.58
存款应计利息		1,158,904.10
合 计	740,816,140.23	777,158,317.67

（1）期末，本公司其他货币资金 7,537,426.48 元系微信、支付宝、抖音、证券账户余额及票据保证金等款项。

（2）期末，本公司受到限制的款项主要系票据保证金 4,996,904.45 元。

（3）期末，本公司不存在抵押、质押或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	219,951,990.69	103,814,442.36
其中：债务工具投资	100,736,438.36	100,736,438.36
权益工具投资	102,269,255.83	1,275,601.00
基金	16,946,296.50	1,802,403.00
合 计	219,951,990.69	103,814,442.36

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、应收票据

票据种类	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	100,000.00		100,000.00			

(1) 期末本公司已质押的应收票据

期末，本公司无已质押的应收票据。

(2) 期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据

期末，本公司无已背书或贴现但尚未到期的应收票据。

(3) 期末本公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

期末，本公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

4、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额		上年年末余额
1 年以内	1,032,639.80		1,925,245.65
小 计	1,032,639.80		1,925,245.65
减：坏账准备		61,958.39	115,514.74
合 计	970,681.41		1,809,730.91

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	账面余额		期末余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	1,032,639.80	100.00	61,958.39	6.00	970,681.41	
其中：						
应收其他业务客户	1,032,639.80	100.00	61,958.39	6.00	970,681.41	
合 计	1,032,639.80	100.00	61,958.39	6.00	970,681.41	

续：

类 别	账面余额		上年年末余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	1,925,245.65	100.00	115,514.74	6.00	1,809,730.91	
其中：						

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应收其他业务客户	1,925,245.65	100.00	115,514.74	6.00	1,809,730.91
合 计	1,925,245.65	100.00	115,514.74	6.00	1,809,730.91

按单项计提坏账准备的应收账款

期末，无按单项计提坏账准备的应收账款

按组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：应收其他业务客户

类 别	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)
1 年以内	1,032,639.80	61,958.39	6.00	1,925,245.65	115,514.74	6.00

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
期初余额	115,514.74
本期计提	26,889.25
本期收回或转回	80,445.60
本期核销	
本期转销	
其他	
期末余额	61,958.39

转回或收回金额重要的坏账准备

本期无转回或收回金额重要的坏账准备。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款情况。

(5) 按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 904,180.76 元，占应收账款期末余额合计数的比例 87.56%，相应计提的坏账准备期末余额金额 54,250.85 元。

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	2,152,810.84	99.77	1,004,901.61	99.53

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1 至 2 年	5,000.00	0.23	300.00	0.03
2 至 3 年				
3 年以上			4,459.55	0.44
小 计	2,157,810.84	100.00	1,009,661.16	100.00
减：减值准备				
合 计	2,157,810.84	100.00	1,009,661.16	100.00

（2）账龄超过 1 年的重要预付款项

期末，本公司无账龄超过 1 年的重要预付款项。

（3）按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 2,073,125.57 元，占预付款项期末余额合计数的比例 96.08%。

6、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收股利		327,892.09
其他应收款	9,647,708.48	13,790,488.67
合 计	9,647,708.48	14,118,380.76

（1）应收股利

项 目	期末余额	上年年末余额
受托经营公司		328,647.98
减：坏账准备		755.89
合 计		327,892.09

受托经营公司指：东乡族自治县全忠薯业商贸有限公司，为子公司东乡族自治县盛东商贸有限公司的受托经营公司。

① 重要的账龄超过 1 年的应收股利

期末，本公司不存在重要的账龄超过 1 年的应收股利。

② 坏账准备计提情况

期末处于第一阶段的坏账准备

期末，本公司不存在处于第一阶段的应收股利。

期末处于第二阶段的坏账准备

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收股利。

期末处于第三阶段的坏账准备

期末，本公司不存在处于第三阶段的应收股利。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

上年年末处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	328,647.98	0.23	755.89	327,892.09
应收股利	328,647.98	0.23	755.89	327,892.09
合计	328,647.98	0.23	755.89	327,892.09

上年年末处于第二阶段的坏账准备

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的应收股利。

上年年末处于第三阶段的坏账准备

上年年末，本公司不存在处于第三阶段的应收股利。

③ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	755.89			755.89
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	755.89			755.89
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额				

④ 本期实际核销的应收股利情况

本期无重要的应收股利核销情况

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1 年以内	9,742,586.55	13,704,629.97
1 至 2 年		10,600.00
2 至 3 年		1,000.00
3 至 4 年		91,250.45
4 至 5 年	5,126.45	329,000.00
5 年以上	300,000.00	200,000.00
小 计	10,047,713.00	14,336,480.42
减：坏账准备	400,004.52	545,991.75
合 计	9,647,708.48	13,790,488.67

② 按款项性质披露

项 目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
备用金	248,400.00	6,173.23	242,226.77	32,400.00	15,146.74	17,253.26
银 联 结 算 款	8,999,169.79	89,991.69	8,909,178.10	11,208,461.93	112,084.62	11,096,377.31
其 他 往 来 款	355,143.21	3,221.43	351,921.78	2,510,431.49	20,586.98	2,489,844.51
保 证 金、 押 金	445,000.00	300,618.17	144,381.83	585,187.00	398,173.41	187,013.59
合 计	10,047,713.00	400,004.52	9,647,708.48	14,336,480.42	545,991.75	13,790,488.67

③ 坏账准备计提情况

发生下列情形中的一种或多种时，则属于“自初始确认后信用风险显著增加”，划分为第二阶段：款项逾期超过30天但未超过90天；欠款方发生影响其偿付能力的负面事件；担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量的显著不利变化。

发生下列情形中的一种或多种时，则属于“已发生信用减值”，划分为第三阶段：款项逾期超过90天；欠款方发生重大财务困难，或很可能破产或进行其他财务重组；其他违反合同约定且表明金融资产已存在客观减值证据的情形。

期末处于第一阶段的坏账准备

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期 信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	10,047,713.00	3.98	400,004.52	9,647,708.48
备用金	248,400.00	2.49	6,173.23	242,226.77
银联结算款	8,999,169.79	1.00	89,991.69	8,909,178.10
其他往来款	355,143.21	0.91	3,221.43	351,921.78
保证金、押金	445,000.00	67.55	300,618.17	144,381.83

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	10,047,713.00	3.98	400,004.52	9,647,708.48
-----	---------------	------	------------	--------------

期末处于第二阶段的坏账准备

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

期末，本公司不存在处于第三阶段的其他应收款。

上年年末处于第一阶段的坏账准备

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期 信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	14,336,480.42	3.81	545,991.75	13,790,488.67
备用金	32,400.00	46.75	15,146.74	17,253.26
银联结算款	11,208,461.93	1.00	112,084.62	11,096,377.31
其他往来款	2,510,431.49	0.82	20,586.98	2,489,844.51
保证金、押金	585,187.00	68.04	398,173.41	187,013.59
合 计	14,336,480.42	3.81	545,991.75	13,790,488.67

上年年末处于第二阶段的坏账准备

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末处于第三阶段的坏账准备

上年年末，本公司不存在处于第三阶段的其他应收款。

④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期信 用损失(未发生信 用减值)	第三阶段 整个存续期预期信 用损失(已发生信 用减值)	合 计
期初余额	545,991.75			545,991.75
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	12.04			12.04
本期转回	145,999.27			145,999.27

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本期转销		
本期核销		
其他变动		
期末余额	400,004.52	400,004.52

本期转回或收回金额重要的坏账准备

本期无转回或收回金额重要的坏账准备。

⑤ 本期实际核销的其他应收款情况

本期无重要的其他应收款核销情况。

⑥ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 9,444,965.92 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 94.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 388,748.55 元。

7、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	133,466.74		133,466.74	88,543.95		88,543.95
库存商品	60,266,645.21		60,266,645.21	71,555,578.03		71,555,578.03
发出商品	22,030.99		22,030.99	35,800.93		35,800.93
周转材料	2,013,438.38		2,013,438.38	2,252,521.44		2,252,521.44
合 计	62,435,581.32		62,435,581.32	73,932,444.35		73,932,444.35

(2) 存货跌价准备

项 目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备/合同履约成本减值准备的原因
原材料	估计售价减去估计的销售费用以及相关税费	
库存商品	估计售价减去估计的销售费用以及相关税费	
发出商品	估计售价减去估计的销售费用以及相关税费	
周转材料	估计售价减去估计的销售费用以及相关税费	

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

8、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税留抵税额	46,217.67	44,892.12

9、其他非流动金融资产

种 类	期末余额	上年年末余额
权益工具投资	3,652,903.49	3,677,110.86

10、投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1.期初余额	213,309,247.78	213,309,247.78
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
(1) 其他转出		
4.期末余额	213,309,247.78	213,309,247.78
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	98,562,491.26	98,562,491.26
2.本期增加金额	4,706,497.32	4,706,497.32
(1) 计提或摊销	4,706,497.32	4,706,497.32
3.本期减少金额		
4.期末余额	103,268,988.58	103,268,988.58
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	110,040,259.20	110,040,259.20
2.期初账面价值	114,746,756.52	114,746,756.52

11、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	569,507,013.60	596,119,360.44
固定资产清理	9,222.24	1,001.73
合 计	569,516,235.84	596,120,362.17

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	固定资产 改良	合 计
一、账面原值：					
1.期初余额	1,021,932,325.79	295,615,848.22	4,430,110.81	7,560,442.65	1,329,538,727.47
2.本期增加金额		589,383.07			589,383.07
(1) 购置		589,383.07			589,383.07
3.本期减少金额		913,625.57	56,454.57		970,080.14
(1) 处置或报废		913,625.57	56,454.57		970,080.14
(2) 其他减少					
4.期末余额	1,021,932,325.79	295,291,605.72	4,373,656.24	7,560,442.65	1,329,158,030.40
二、累计折旧					
1.期初余额	463,558,024.10	259,968,097.25	2,332,803.03	7,560,442.65	733,419,367.03
2.本期增加金额	21,996,801.12	4,882,322.28	272,587.56		27,151,710.96
(1) 计提	21,996,801.12	4,882,322.28	272,587.56		27,151,710.96
3.本期减少金额		866,429.35	53,631.84		920,061.19
(1) 处置或报废		866,429.35	53,631.84		920,061.19
4.期末余额	485,554,825.22	263,983,990.18	2,551,758.75	7,560,442.65	759,651,016.80
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	536,377,500.57	31,307,615.54	1,821,897.49		569,507,013.60
2.期初账面价值	558,374,301.69	35,647,750.97	2,097,307.78		596,119,360.44

注：期末，本公司不存在抵押、担保的固定资产

（2）固定资产清理

项 目	期末余额	上年年末余额	转入清理的原因
机器设备	9,222.24	1,001.73	

12、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	合 计
一、账面原值：			
1.期初余额	20,626,506.23	2,743,234.80	23,369,741.03
2.本期增加金额			
3.本期减少金额	7,221,315.84	2,367,557.82	9,588,873.66
(1) 处置和变更	7,221,315.84	2,367,557.82	9,588,873.66
4.期末余额	13,405,190.39	375,676.98	13,780,867.37
二、累计折旧			

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1.期初余额	10,704,528.75	1,129,565.52	11,834,094.27
2.本期增加金额	2,298,385.17	176,446.56	2,474,831.73
(1) 计提	2,298,385.17	176,446.56	2,474,831.73
3.本期减少金额	2,444,941.50	1,000,376.40	3,445,317.90
(1) 处置和变更	2,444,941.50	1,000,376.40	3,445,317.90
4.期末余额	10,557,972.42	305,635.68	10,863,608.10
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	2,847,217.97	70,041.30	2,917,259.27
2.期初账面价值	9,921,977.48	1,613,669.28	11,535,646.76

本公司确认与短期租赁和低价值资产租赁相关的租赁费用见附注五、50。

13、无形资产

项 目	土地使用权	软 件	合 计
一、账面原值			
1.期初余额	330,376,997.12	8,394,713.64	338,771,710.76
2.本期增加金额		46,226.42	46,226.42
(1) 购置		46,226.42	46,226.42
3.本期减少金额		179,063.30	179,063.30
(1) 处置		179,063.30	179,063.30
4.期末余额	330,376,997.12	8,261,876.76	338,638,873.88
二、累计摊销			
1.期初余额	169,694,389.68	7,779,819.20	177,474,208.88
2.本期增加金额	8,636,824.44	273,655.77	8,910,480.21
(1) 计提	8,636,824.44	273,655.77	8,910,480.21
3.本期减少金额		179,063.30	179,063.30
(1) 处置		179,063.30	179,063.30
4.期末余额	178,331,214.12	7,874,411.67	186,205,625.79
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	152,045,783.00	387,465.09	152,433,248.09
2.期初账面价值	160,682,607.44	614,894.44	161,297,501.88

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

14、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
厂房装修	74,205.71		65,934.66		8,271.05
其他	7,000.13		3,999.96		3,000.17
合 计	81,205.84		69,934.62		11,271.22

15、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
信用减值损失	451,729.47	112,932.37	633,760.09	158,440.01
已支付或预提未取得合法有效凭据的费用	21,475,677.45	5,368,919.36	21,559,789.10	5,389,947.27
递延收益	7,113,254.66	1,778,313.67	5,469,885.27	1,367,471.32
辞退福利	12,789,672.90	3,197,418.23	20,047,880.51	5,011,970.12
设定受益计划	84,725,636.63	21,181,409.16	88,233,166.74	22,058,291.72
租赁负债	7,533,359.51	1,883,339.88	15,609,883.43	3,902,470.86
公允价值变动损益	37,632.76	9,408.19	948,396.79	237,099.20
员工持股计划			10,435,425.22	2,608,856.31
未决诉讼	359,328.93	89,832.23		
小 计	134,486,292.31	33,621,573.09	162,938,187.15	40,734,546.81
递延所得税负债：				
交易性金融资产公允价值变动	2,963,801.30	740,950.33		
使用权资产	2,917,259.27	729,314.82	11,535,646.75	2,883,911.69
小 计	5,881,060.57	1,470,265.15	11,535,646.75	2,883,911.69

(2) 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期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	729,314.82	32,892,258.27	2,883,911.69	37,850,635.12
递延所得税负债	729,314.82	740,950.33	2,883,911.69	

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	1,149,671.41	1,718,036.80

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（4）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	期 末 余 额	上 年 年 末 余 额	备 注
2025 年	—	416,730.93	
2026 年	248,008.37	404,254.96	
2027 年	861,441.18	861,441.18	
2028 年			
2029 年	35,609.73	35,609.73	
2030 年	4,612.13	—	
合 计	1,149,671.41	1,718,036.80	

16、其他非流动资产

项 目	期 末 余 额		上 年 年 末 余 额			
	账 面 余 额	减 值 准 备	账 面 价 值	账 面 余 额	减 值 准 备	账 面 价 值
定期存款	156,332,602.81		156,332,602.81	152,432,602.77		152,432,602.77
大额存单	625,282,191.87		625,282,191.87	609,532,191.82		609,532,191.82
合 计	781,614,794.68		781,614,794.68	761,964,794.59		761,964,794.59

17、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期 末		受 限 类 型	受 限 情 况
	账 面 余 额	账 面 价 值		
货币资金	4,996,904.45	4,996,904.45	票据保证金	使用受限

续：

项 目	上 年 年 末		受 限 类 型	受 限 情 况
	账 面 余 额	账 面 价 值		
货币资金	400,000,000.00	400,000,000.00	结构性存款	冻结止付
货币资金	6,306,116.59	6,306,116.59	票据保证金	使用受限
货币资金	400,000.00	400,000.00	冻结	冻结
合 计	406,706,116.59	406,706,116.59		

18、短期借款

项 目	期 末 余 额	上 年 年 末 余 额
信用借款	36,824,131.22	31,530,582.70

19、应付账款

项 目	期 末 余 额	上 年 年 末 余 额
货款	170,526,698.46	186,542,963.98

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款

期末，应付账款中不存在账龄超过 1 年的重要应付账款。

20、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
租金	3,140,788.13	3,765,520.99
物业费	102,972.14	157,410.37
合 计	3,243,760.27	3,922,931.36

账龄超过 1 年的重要预收款项

期末，本公司不存在账龄超过 1 年的重要预收账款。

21、合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
购物款	60,196,822.93	66,723,013.47
递延收益	1,917,341.06	5,469,885.27
减：计入其他非流动负债的合同负债		
合 计	62,114,163.99	72,192,898.74

账龄超过 1 年的重要合同负债

期末，本公司不存在账龄超过 1 年的重要合同负债。

22、应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	35,875,274.27	155,060,198.99	160,438,577.74	30,496,895.52
离职后福利-设定提存计划		23,239,345.57	23,239,345.57	
辞退福利				
一年内到期的辞退福利	1,361,825.66	5,841,189.52	1,361,825.66	5,841,189.52
合 计	37,237,099.93	184,140,734.08	185,039,748.97	36,338,085.04

（1）短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	14,129,763.29	109,881,564.92	115,196,195.09	8,815,133.12
职工福利费		20,832,122.31	20,832,122.31	
社会保险费		9,741,731.17	9,741,731.17	
其中：1. 医疗保险费		8,460,652.80	8,460,652.80	
2. 工伤保险费		663,141.62	663,141.62	

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3. 生育保险费		617,936.75	617,936.75	
住房公积金		12,186,536.76	12,186,536.76	
工会经费和职工教育经费	21,745,510.98	2,418,243.83	2,481,992.41	21,681,762.40
合 计	35,875,274.27	155,060,198.99	160,438,577.74	30,496,895.52

(2) 设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利		23,239,345.57	23,239,345.57	
其中：基本养老保险费		17,633,025.88	17,633,025.88	
失业保险费		550,961.47	550,961.47	
企业年金缴费		5,055,358.22	5,055,358.22	
合 计		23,239,345.57	23,239,345.57	

企业年金系本公司为员工建立的企业年金计划，企业年金资金来源由企业和个人共同缴纳。企业缴纳为上年工资总额的 5%。企业年金领取采取一次性结算方式。

(3) 辞退福利

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
应付辞退福利（一年内到期的部分）	1,361,825.66	5,841,189.52	1,361,825.66	5,841,189.52

23、应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
企业所得税	11,916,670.95	13,687,786.66
增值税	1,722,372.97	2,039,688.38
房产税	1,257,156.68	1,256,858.58
消费税	470,759.72	461,075.78
个人所得税	109,255.13	230,101.32
城市维护建设税	152,630.42	174,285.83
教育费附加	109,021.75	124,489.87
印花税	63,187.02	73,741.82
土地使用税	62,572.77	62,572.77
水资源税	45,046.00	
文化事业建设费	2,070.11	5,640.00
合 计	15,910,743.52	18,116,241.01

24、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
待结算款	167,662,180.22	171,679,531.71
往来款	24,390,496.52	25,283,354.09
质保金	21,517,470.39	20,714,128.42

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

押金	5,450,708.69	5,545,808.69
代收代付	18,894.00	57,789.08
其他	775,201.92	3,881,567.25
合 计	219,814,951.74	227,162,179.24

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

期末，本公司账龄超过 1 年的重要其他应付款金额为 15,000,000.00 元。

25、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的租赁负债	3,318,370.65	5,485,042.13

26、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	28,741,206.74	30,577,851.87

27、租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	8,213,259.63	17,136,923.28
未确认融资费用	-679,900.12	-1,527,039.85
小 计	7,533,359.51	15,609,883.43
减：一年内到期的租赁负债	3,318,370.65	5,485,042.13
合 计	4,214,988.86	10,124,841.30

2025 年计提的租赁负债利息费用金额为 48.02 万元，计入财务费用-利息支出金额为 48.02 万元。

28、长期应付职工薪酬

项 目	期末余额	上年年末余额
设定受益计划净负债	84,725,636.63	88,233,166.74
辞退福利	12,789,672.90	20,047,880.56
其他长期福利		
小 计	97,515,309.53	108,281,047.30
减：一年内到期的长期应付职工薪酬	5,841,189.52	1,361,825.66
合 计	91,674,120.01	106,919,221.64

本公司根据公司现行的报销标准每年为每位退休员工支付统筹外的补贴福利采暖费，该离职后福利属于设定受益计划，本公司对该设定受益计划无相应的计划资产。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本公司辞退福利为带薪离岗福利，本公司制定了《员工带薪离岗管理规定》，该规定经本公司职工代表组长联席会议通过。本公司为每位带薪离岗员工支付基础工资、津贴及各种补贴，并按国家规定缴纳社会保险、住房公积金及年金，直至其正式退休。

（1）设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

项 目	本期金额	上期金额
一、期初余额	88,233,166.74	70,319,636.69
二、计入当期损益的设定受益成本	2,778,822.84	3,142,467.44
1. 当期服务成本	1,188,804.87	1,446,845.36
2. 过去服务成本		
3. 结算利得（损失以“-”表示）		
4. 利息净额	1,590,017.97	1,695,622.08
三、计入其他综合收益的设定受益成本	2,189,801.86	-18,766,973.43
1. 精算利得（损失以“-”表示）	2,189,801.86	-18,766,973.43
四、其他变动	4,096,551.09	3,995,910.82
1. 结算时消除的负债		
2. 已支付的福利	4,096,551.09	3,995,910.82
五、期末余额	84,725,636.63	88,233,166.74

说明：本公司不存在设定受益计划资产。

未折现的离职后福利预计到期分析：

项 目	金 额
一年以内	7,570,727.52
一到两年	7,890,356.65
二到五年	25,133,567.11
五年以上	127,674,466.75
合 计	168,269,118.03

（2）精算假设

项 目	期 末	上年年末
折现率-离退休人员	1.87%	1.66%
折现率-在岗人员	2.35%	1.96%
死亡率	《中国人身保险业经验生命表（2025）》	《中国人寿保险业经验生命表 2010—2013》
采暖费的预期增长率	1.01%	1.01%

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）敏感性分析

项 目	假设的变动幅度	对设定受益义务现值的影响	
		计划负债增加	计划负债减少
折现率	-/+0.50%	5.91%	-5.43%
采暖费的预期增长率	+/-0.25%	2.87%	-2.76%

上述敏感性分析是基于一个假设发生变动而其他假设均保持不变，但实际上各种假设通常是相互关联的。上述敏感性分析在计算设定受益义务现值时也同样采用累积福利单位法。

进行敏感度分析所采用的重大假设的方法和类型与以前年度比较未发生变动。

29、预计负债

项 目	期末余额	上年年末余额	形成原因
未决诉讼	359,328.93		劳动争议纠纷

30、股本（单位：万股）

项 目	期初余额	本期增减（+、-）				期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他 小计	
股份总数	415,718,940.00			124,715,682.00		540,434,622.00

31、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	160,310,991.66	25,604,642.46	124,715,682.00	61,199,952.12
其他资本公积	13,969,728.35	11,634,914.11	25,604,642.46	
合 计	174,280,720.01	37,239,556.57	150,320,324.46	61,199,952.12

公司于 2025 年 5 月 29 日实施了 2024 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股。

32、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	期初余额	本期发生额		期末余额
		税后归属于 母公司	减：前期计入其他综合收 益当期转入留存收益	
一、不能重分类进损益的 其他综合收益	937,141.48	1,642,351.39		2,579,492.87
1.重新计量设定受益计	937,141.48	1,642,351.39		2,579,492.87

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

划变动额

二、将重分类进损益的其他综合收益

其他综合收益合计	937,141.48	1,642,351.39	2,579,492.87
----------	------------	--------------	--------------

利润表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	本期所得税前发生额	本期发生额		税后归属于母公司
		减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	2,189,801.85		547,450.46	1,642,351.39
1.重新计量设定受益计划变动额	2,189,801.85		547,450.46	1,642,351.39
二、将重分类进损益的其他综合收益				
其他综合收益合计	2,189,801.85		547,450.46	1,642,351.39

其他综合收益的税后净额本期发生额为 1,642,351.39 元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为 1,642,351.39 元。

33、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	216,922,756.65	11,327,802.26		228,250,558.91

34、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,120,378,314.74	1,050,601,155.26	
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	1,120,378,314.74	1,050,601,155.26	
加：本期归属于母公司股东的净利润	114,221,832.35	100,398,343.98	
使用盈余公积弥补亏损			
使用资本公积弥补亏损			
其他调整			
减：提取法定盈余公积	11,327,802.26	9,835,237.50	10.00%
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利	41,571,894.00	20,785,947.00	
应付其他权益持有者的股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	1,181,700,450.83	1,120,378,314.74	
其中：子公司当年提取的盈余公积归	81,308.79	99,633.72	

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

属于母公司的金额

35、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	650,895,787.92	318,322,180.39	670,487,241.08	325,761,002.07
其他业务	95,195,928.53	5,373,027.43	92,831,085.30	5,269,479.05
合 计	746,091,716.45	323,695,207.82	763,318,326.38	331,030,481.12

（2）营业收入、营业成本按行业（或产品类型）划分

主要产品类型（或行业）	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
销售商品	650,895,787.92	318,322,180.39	670,487,241.08	325,761,002.07
提供劳务				
小 计	650,895,787.92	318,322,180.39	670,487,241.08	325,761,002.07
其他业务：				
租赁收入	24,797,424.21	4,908,876.54	26,948,905.42	4,754,384.71
物业费收入	29,211,396.09		27,267,369.01	
促销费收入	33,695,135.77		30,746,037.03	
其他	7,491,972.46	464,150.89	7,868,773.84	515,094.34
小 计	95,195,928.53	5,373,027.43	92,831,085.30	5,269,479.05
合 计	746,091,716.45	323,695,207.82	763,318,326.38	331,030,481.12

36、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	15,100,164.77	14,423,415.75
消费税	6,070,569.99	5,970,756.91
城建税	3,515,503.61	3,421,602.27
教育费附加	2,511,232.26	2,443,827.56
土地使用税	750,873.24	748,260.14
印花税	697,842.20	707,767.31
水资源税	195,814.00	
文化事业建设费	33,894.37	33,016.87
车船使用税	8,580.00	8,130.00
合 计	28,884,474.44	27,756,776.81

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

37、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

人工成本	31,187,334.85	35,402,628.26
业务宣传费	4,536,513.48	4,710,206.60
广告费	3,207,843.16	3,568,958.70
其他日常费用	1,560,693.72	1,377,522.28
员工持股计划	4,131,815.93	12,819,962.13
合 计	44,624,201.14	57,879,277.97

38、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工成本	145,414,134.56	139,787,510.11
折旧费与摊销	38,739,224.28	44,191,394.18
其他日常费用	37,893,920.05	43,611,205.64
员工持股计划	6,929,758.86	23,000,845.09
合 计	228,977,037.75	250,590,955.02

39、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	480,206.02	835,490.92
减：利息收入	26,977,708.99	29,362,979.67
承兑汇票贴息	437,166.28	320,535.42
手续费	7,550,709.39	7,512,313.51
其他	1,822,238.93	2,344,890.40
合 计	-16,687,388.37	-18,349,749.42

40、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	733,852.00	1,123,191.07
税费减免	109,950.00	118,850.00
手续费返还	80,370.86	29,676.32
增值税减免	4,406.00	5,436.82
合 计	928,578.86	1,277,154.21

政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

41、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产持有期间的投资收益	4,071,108.81	3,746,673.13
处置交易性金融资产取得的投资收益	9,439,290.88	10,260,711.45
其他	180,882.41	328,647.98
合 计	13,691,282.10	14,336,032.56

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

42、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	2,963,801.30	703,594.36
其他非流动金融资产	15,792.63	862,110.86
合 计	2,979,593.93	1,565,705.22

43、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	25,809.95	-33,968.11
其他应收款坏账损失	174,489.52	-69,759.37
合 计	200,299.47	-103,727.48

44、资产处置收益（损失以“-”填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
资产处置利得（损失以“-”填列）	406,677.03	13,365.15

45、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、赔偿款	292,001.68	2,072,208.25	292,001.68
废品收入	104,546.78	50,507.52	104,546.78
其他	284,321.69	2,392,376.54	284,321.69
合 计	680,870.15	4,515,092.31	680,870.15

（1）政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

（2）作为非经常性损益的政府补助，具体原因见附注十六、1。

46、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	7,695.28	3,676.37	7,695.28
违约金	129,364.76		129,364.76
其他	27,912.42	63,451.82	27,912.42
合 计	164,972.46	67,128.19	164,972.46

47、所得税费用

（1）所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	35,782,258.86	32,067,437.81

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

递延所得税费用	5,151,876.71	3,412,040.30
合 计	40,934,135.57	35,479,478.11

(2) 所得税费用与利润总额的关系

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	155,320,512.75	135,947,078.66
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	38,830,128.18	33,986,769.67
某些子公司适用不同税率的影响	-186,122.84	-216,423.92
对以前期间当期所得税的调整		
权益法核算的合营企业和联营企业损益		
无须纳税的收入（以“-”填列）		
不可抵扣的成本、费用和损失	2,339,372.80	2,033,150.89
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-42,006.64	-321,438.34
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响		
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）		
其他	-7,235.93	-2,580.19
所得税费用	40,934,135.57	35,479,478.11

48、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
零星往来	10,615,363.91	9,540,224.07
备用金	581,725.00	1,156,488.43
营业外收入	460,177.99	1,593,862.36
政府补助	643,383.11	1,154,508.86
利息收入	8,369,376.82	16,138,416.09
受限资金收回	6,706,116.59	3,735,652.95
合 计	27,376,143.42	33,319,152.76

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	59,608,640.26	76,652,466.15
零星往来	8,794,251.45	12,405,771.64
手续费	7,550,709.39	7,512,313.51
备用金	833,436.40	870,341.58
受限资金	4,996,904.45	6,706,116.59
合 计	81,783,941.95	104,147,009.47

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
结构性存款冻结止付	400,000,000.00	

（4）支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
结构性存款冻结止付		400,000,000.00

（5）支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁负债支付的金额	2,150,000.00	3,014,347.37
票据贴息及手续费	474,871.40	346,715.95
合 计	2,624,871.40	3,361,063.32

（6）筹资活动产生的各项负债的变动情况

项 目	期初余额	现金变动		非现金变动			期末余额
		现金流入	现金流出	计提的利息	公允价值变动	其 他	
租赁负债	15,609,883.43		2,049,202.04	480,206.01		6,507,527.89	7,533,359.51

49、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	114,386,377.18	100,467,600.55
加：资产减值损失		
信用减值损失	-200,299.47	103,727.48
固定资产折旧、投资性房地产折旧	31,858,208.28	31,591,311.04
使用权资产折旧	2,474,831.73	3,968,816.88
无形资产摊销	8,910,480.21	9,065,928.56
长期待摊费用摊销	69,934.62	4,581,773.61
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）	-406,677.03	-13,365.15
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	7,695.28	3,676.37
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,979,593.93	-1,565,705.22
财务费用（收益以“-”号填列）	2,302,444.95	835,490.92
投资损失（收益以“-”号填列）	-13,691,282.10	-14,336,032.56
递延所得税资产减少（增加以“-”号填	4,958,376.85	2,909,076.13

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	本期发生额	上期发生额
列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	740,950.33	-4,188,779.19
存货的减少(增加以“-”号填列)	11,496,863.03	-2,608,364.54
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,445,570.57	-1,810,021.67
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-58,938,802.70	-49,360,590.60
其他	6,064,670.34	29,114,690.63
经营活动产生的现金流量净额	104,608,607.00	108,759,233.24

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	735,819,235.78	369,293,296.98
减：现金的期初余额	369,293,296.98	803,377,759.81
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	366,525,938.80	-434,084,462.83

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	735,819,235.78	369,293,296.98
其中：库存现金	998,717.08	1,874,959.45
可随时用于支付的银行存款	732,279,996.67	367,131,222.54
可随时用于支付的其他货币资金	2,540,522.03	287,114.99
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	735,819,235.78	369,293,296.98
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
结构性存款冻结止付		400,000,000.00	结构性存款冻结止付
票据保证金	4,996,904.45	6,306,116.59	票据保证金
存款应计利息		1,158,904.10	计提利息
冻结款项		400,000.00	冻结
合 计	4,996,904.45	407,865,020.69	

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

50、租赁

（1）作为承租人

项 目	本期发生额
短期租赁费用	10,050.00
低价值租赁费用	71,504.41
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	128,005.96
合 计	209,560.37

（2）作为出租人

经营租赁

①租赁收入

项 目	本期发生额
租赁收入	24,797,424.21
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	24,797,424.21

②资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额，以及剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额。

资产负债表日后	期末余额	上年年末余额
第 1 年	17,091,335.85	20,369,885.47
第 2 年	8,901,405.26	12,208,520.12
第 3 年	4,857,938.57	8,383,953.12
第 4 年	3,215,339.91	3,625,618.51
第 5 年	1,550,282.92	2,812,551.93
5 年后	3,623,570.21	4,548,319.15
合 计	39,239,872.72	51,948,848.30

说明：公司上述数据依据各期末已签订合同统计。

六、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

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	
沈阳中兴商业管理咨 询有限责任公司	500 万 人民币	沈阳市和平区	沈阳	商业综合体管理 服务	99.00	1.00	设立
东乡族自治县盛东商 贸有限公司	1390 万 人民币	临夏州东乡族 自治县	临夏	农产品等生产销 售	90.00	10.00	设立
东乡族自治县方大盛 东包装制作有限公司	450 万 人民币	临夏州东乡族 自治县	临夏	纸箱、包装材料 的生产销售	--	88.00	设立

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

甘肃临夏东乡族自治县盛东海力麦食品制作有限公司	130 万人民币	临夏州东乡族自治县	临夏	食品加工制作及销售	--	69.23	设立
-------------------------	----------	-----------	----	-----------	----	-------	----

2、其他原因导致的合并范围的变动

本公司本期无其他原因导致的合并范围的变动。

3、在合营安排或联营企业中的权益

本公司本期不存在合营安排或联营企业中的权益。

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本公司本期不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

七、政府补助

采用总额法计入当期损益的政府补助情况

种 类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目
与收益相关的政府补助：			
促销专项资金	300,000.00	500,000.00	其他收益
就业见习补贴	252,190.00	165,531.07	其他收益
吸纳高校毕业生就业社保补贴	150,662.00		其他收益
政府鼓励发展商业品牌首店项目补贴	25,000.00		其他收益
就业人员奖补	6,000.00		其他收益
稳岗补贴		354,660.00	其他收益
社会公共卫生事件期间保供企业扶持款		100,000.00	其他收益
扩岗补贴		3,000.00	其他收益
合 计	733,852.00	1,123,191.07	

根据《辽宁省人社厅财政厅印发<辽宁省青年就业见习实施细则>的通知》（辽人社发〔2019〕9号）和《沈阳市人民政府印发<关于做好当前和今后一个时期促进就业工作的实施方案>的通知》（沈政发〔2019〕6号）文件，本公司为切实促进沈阳市青年群体尽快实现就业，并提供了相关的就业岗位。本公司 2025 年度收到沈阳市就业和人才服务中心-就业见习补贴 252,190.00 元，按与收益相关的政府补助计入其他收益。

根据沈阳市商务局拟利用省促消费资金依据省商务厅《关于做好促消费有关工作的通知》（辽商财函〔2023〕103号）有关要求，对“第 34 届中兴服装节”、“中兴欢乐季暨秋季金履节十周年”、“中兴 2023 双 11 特别活动”等促消费活动给予奖励。本公司 2025 年度收到沈阳市商务局 2023 年促销活动补助款 300,000.00 元，按

与收益相关的政府补助计入其他收益。

根据《沈阳市鼓励发展商业品牌首店若干政策措施》（沈商务发〔2022〕3号）和《沈阳市加快发展流通促进商业消费的若干政策措施》（沈商务发〔2021〕9号）文件，为进一步推进沈阳市国际消费中心城市培育建设工作，集聚消费资源，提升消费品质，促进沈阳市首店经济发展提供补贴。本公司 2025 年收到沈阳市商务局 25,000.00 元，按与收益相关的政府补助计入其他收益。

根据中共东乡县委办公室印发的《关于做好脱贫人口就业帮扶工作的通知》（甘人社通〔2024〕155号）和《关于做好脱贫人口就业帮扶工作的通知》（临州人社通〔2024〕121号）文件，为进一步做大做强全县劳务产业，充分激发群众内生动力，引导富余劳动力外出务工，实现稳定就业，持续增加群众收入提供奖补。本公司 2025 年度收到东乡族自治县劳务工作办公室就业人员奖补 6,000.00 元，按与收益相关的政府补助计入其他收益。

根据辽宁省人民政府办公厅印发《辽宁省进一步促进高校毕业生等青年群体就业创业若干政策措施》文件，进一步促进高校毕业生等青年群体留辽回辽来辽就业创业，为辽宁全面振兴全方位振兴培养、引进和用好人才。本公司收到和平区人力资源和社会保障事务服务中心款-吸纳高校毕业生就业社保补贴 150,662.00 元，按与收益相关的政府补助计入其他收益。

八、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、交易性金融资产、其他非流动金融资产、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债及租赁负债。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由相关部门按照董事会批准的政策开展，这些部门通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收票据、应收账款和其他应收款，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、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。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

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 87.56%（2024 年：99.93%）；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 94.00%（2024 年：93.41%）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监

控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。期末，本公司尚未使用的银行借款额度为 7.90 亿元（上年年末：8.38 亿元）。

（3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司银行借款占负债总额比较小。因此本公司认为面临的利率风险不重大。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息费用，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此本公司认为面临的汇率风险不重大。

2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。期末，

本公司的资产负债率为 25.06%（上年年末：27.45%）。

九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

以公允价值计量的项目和金额

期末，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	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
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	16,946,296.50	203,005,694.19		219,951,990.69
1.债务工具投资		100,736,438.36		100,736,438.36
2.权益工具投资		102,269,255.83		102,269,255.83
3.指定为以公允价值计量且其 变动计入当期损益的金融资产				
4.基金	16,946,296.50			16,946,296.50
（二）其他非流动金融资产			3,652,903.49	3,652,903.49

本公司以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度，本公司的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生第一层次和第二层次之间的转换，亦无转入或转出第三层次的情况。

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。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 持股比例%	母公司对本公司 表决权比例%
辽宁方大集团 实业有限公司	沈阳	产业投资及对所 投资产进行管理	100,000.00	15.34	15.34

辽宁方大集团实业有限公司、方铭显、方鹏翔和方威为一致行动人，辽宁方大集团实业有限公司对本公司持股比例：15.34%，方铭显对本公司持股比例：13.00%，方鹏翔对本公司持股比例：10.00%，方威对本公司持股比例：0.90%，合计对本公司持股比例：39.24%。

本公司的母公司情况：

母公司名称	关联 关系	企业类型	注册 地	法人代 表	业务性质	统一社会信用代码
辽宁方大集 团实业有限 公司	母子 公司	其他有限 责任公司	沈阳	黄智华	产业投资及 对所投资产 进行管理	91210100719656393Q

本公司最终控制方是：方威先生

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注六、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

本公司不存在合营企业和联营企业。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司企业年金基金	企业年金基金
北京方大国际实业投资集团有限公司	方大集团控股股东
沈阳方大物业管理有限公司	同受实质控制
沈阳水务集团有限公司	原独立董事梁杰任其外部董事
辽宁方大总医院有限公司	同受实质控制
北方重工集团有限公司物业分公司	同受实质控制
甘肃方大九间棚科技发展有限公司	同受实质控制
沈阳方迪置业有限公司浑南分公司	同受实质控制
中国新华航空集团有限公司	同受实质控制
西部航空有限责任公司	同受实质控制
海南航空控股股份有限公司	同受实质控制

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
辽宁方大新城置业有限公司	同受实质控制
天津一商集团有限公司	同受实质控制
天津百货商务贸易总公司	同受实质控制
北京科航投资有限公司	同受实质控制
东北制药集团沈阳计控有限责任公司	同受实质控制
贵州方大黄果树食品饮料有限公司	同受实质控制
北京首都航空有限公司	同受实质控制
北京科航投资有限公司北京海航大厦万豪酒店	同受实质控制
江西方大钢铁集团有限公司招待所	同受实质控制
东北制药集团供销有限公司	同受实质控制
海南方大物旅集团有限公司昆明分公司	同受实质控制
东北制药集团沈阳第一制药有限公司	同受实质控制
九江方大酒店有限公司	同受实质控制
营口方大医院有限公司	同受实质控制
东北制药集团股份有限公司	同受实质控制
金鹏航空有限责任公司	同受实质控制
云南祥鹏航空有限责任公司	同受实质控制
北方重工集团有限公司	同受实质控制
陕西长安海航之星宾馆有限公司	同受实质控制
天津一商友谊股份有限公司友谊新天地广场	同受实质控制
甘肃方大优尔塔牧业发展有限公司	同受实质控制
沈阳地铁集团有限公司运营分公司	原独立董事梁杰任其外部董事
本溪满族自治县同达铁选有限责任公司	同受实质控制
抚顺莱河矿业有限公司	同受实质控制
沈阳方迪置业有限公司	同受实质控制
抚顺炭素有限责任公司	同受实质控制
甘肃纳力鹰电子科技有限公司	同受实质控制
甘肃方大富凤东西协作制衣有限公司	同受实质控制
抚顺方大高新材料有限公司	同受实质控制
沈阳方大物业管理有限公司抚顺分公司	同受实质控制
甘肃方大通特新材料有限公司	同受实质控制
辽宁大美基业运营管理有限公司	同受实质控制
辽宁白沙湖实业发展有限公司	同受实质控制
辽宁白沙河实业发展有限公司	同受实质控制
本溪同成铁选有限公司	同受实质控制
辽宁方大地产集团有限公司	同受实质控制
沈阳方大物业管理有限公司沈抚示范区白沙岛分公司	同受实质控制
盛京方大房地产开发有限公司	同受实质控制
沈阳方大物业管理有限公司和平分公司	同受实质控制
沈阳东北大药房连锁有限公司	同受实质控制
沈阳方大物业管理有限公司浑南分公司	同受实质控制
沈阳方大物业管理有限公司沈抚示范区分公司	同受实质控制
沈阳东北大药房连锁有限公司西安路店	同受实质控制

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
沈阳方大房地产开发有限公司	同受实质控制
沈阳北翔航空科技有限公司	同受实质控制
易航科技股份有限公司	同受实质控制
四川省达州钢铁集团有限责任公司	同受实质控制
九江萍钢钢铁有限公司	同受实质控制
方大特钢科技股份有限公司	同受实质控制
东药集团朝阳医药有限公司	同受实质控制
东乡族自治县西域行服饰有限公司	同受实质控制
甘肃方大展耀新材料包装有限公司	同受实质控制
东乡族自治县东西协作美佳雨具有限公司	同受实质控制
方大炭素新材料科技股份有限公司	同受实质控制
北京方大炭素科技有限公司	同受实质控制
沈阳方大房地产开发有限公司铁西分公司	同受实质控制
抚顺方泰精密碳材料有限公司	同受实质控制
东北制药（上海）生物科技有限公司	同受实质控制
兰州方大炭素房地产开发有限公司	同受实质控制
沈阳地铁集团有限公司运营物资保障分公司	原独立董事梁杰任其外部董事
北京华创方舟科技集团有限公司	独立董事吴凤君任其外部董事
东乡族自治县全忠薯业商贸有限公司	受托经营企业
东乡族自治县佰岁实业有限公司	同受实质控制
东乡族自治县东西协作盛味堂食品有限公司	同受实质控制
沈阳中诺医药有限公司	同受实质控制
董事、高级管理人员	关键管理人员

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

① 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
沈阳方大物业管理有限公司	接受劳务	2,613,207.49	2,613,207.49
沈阳水务集团有限公司	采购商品	911,539.33	904,022.57
辽宁方大总医院有限公司	接受劳务	900,492.85	793,273.70
北方重工集团有限公司物业分公司	采购商品	524,356.97	
甘肃方大九间棚科技发展有限公司	采购商品	291,919.46	64,140.37
沈阳方迪置业有限公司浑南分公司	接受劳务	65,624.00	44,703.00
中国新华航空集团有限公司	接受劳务	28,277.15	33,924.53
西部航空有限责任公司	接受劳务	22,652.93	202.83
海南航空控股股份有限公司	接受劳务	15,400.46	24,610.64
辽宁方大新城置业有限公司	接受劳务	14,159.29	
天津一商集团有限公司	接受劳务	11,603.77	13,584.91
天津百货商务贸易总公司	采购商品	7,610.62	

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京科航投资有限公司	接受劳务	4,415.48	
东北制药集团沈阳计控有限责任公司	接受劳务	4,415.09	3,773.58
贵州方大黄果树食品饮料有限公司	接受劳务	3,958.41	
北京首都航空有限公司	接受劳务	3,785.70	
北京科航投资有限公司北京海航大厦万豪酒店	接受劳务	3,018.88	7,705.81
江西方大钢铁集团有限公司招待所	接受劳务	2,043.56	
东北制药集团供销有限公司	采购商品	5,258.23	7,692.80
海南方大物旅集团有限公司昆明分公司	接受劳务	1,328.30	
东北制药集团沈阳第一制药有限公司	接受劳务	943.40	
九江方大酒店有限公司	接受劳务	843.40	
营口方大医院有限公司	接受劳务	600.00	200.00
东北制药集团股份有限公司	接受劳务	566.04	943.40
金鹏航空有限责任公司	接受劳务	516.06	
云南祥鹏航空有限责任公司	接受劳务	343.58	
北方重工集团有限公司	接受劳务		200.00
陕西长安海航之星宾馆有限公司	接受劳务		622.64
天津一商友谊股份有限公司友谊新天地广场	采购商品		4,081.72
甘肃方大优尔塔牧业发展有限公司	采购商品		8,826.50
沈阳地铁集团有限公司运营分公司	接受劳务	382.90	35.00

说明：关联交易价格以市场价格为基础，遵循公平合理的定价原则，确定交易价格。

② 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
辽宁方大总医院有限公司	销售商品	889,245.94	314,280.43
本溪满族自治县同达铁选有限责任公司	销售商品	690,259.77	1,214,730.20
东北制药集团沈阳第一制药有限公司	销售商品	691,022.00	5,898.29
辽宁方大新城置业有限公司	销售商品、服务费	85,308.70	143,650.64
东北制药集团股份有限公司	销售商品	282,566.01	44,962.06
抚顺莱河矿业有限公司	销售商品	220,664.64	1,342,904.48
沈阳方迪置业有限公司	销售商品	302,501.56	257,986.70
天津百货商务贸易总公司	销售商品	172,357.27	
甘肃方大九间棚科技发展有限公司	销售商品	203,159.13	176,464.96
北方重工集团有限公司	销售商品	113,953.69	228,182.60
抚顺炭素有限责任公司	销售商品	148,864.94	293,251.57
甘肃纳力鹰电子科技有限公司	销售商品	165,853.72	88,965.13
甘肃方大富凤东西协作制衣有限公司	销售商品	30,967.77	27,911.90

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
抚顺方大新材料有限公司	销售商品	92,623.25	102,711.51
沈阳方大物业管理有限公司抚顺分公司	销售商品	79,863.34	46,089.67
沈阳方大物业管理有限公司	销售商品、服务费	58,714.34	60,269.99
甘肃方大通特新材料有限公司	销售商品	53,202.47	9,148.85
辽宁大美基业运营管理有限公司	销售商品	47,789.22	3,982.11
东北制药集团供销有限公司	销售商品	39,616.33	
辽宁白沙湖实业发展有限公司	销售商品	7,170.00	22,074.41
辽宁白沙河实业发展有限公司	销售商品	36,465.96	108,842.12
本溪同成铁选有限公司	销售商品	26,667.89	36,210.14
辽宁方大地产集团有限公司	销售商品	15,735.75	17,297.61
沈阳方大物业管理有限公司沈抚示范区白沙岛分公司	销售商品	25,646.22	16,085.23
盛京方大房地产开发有限公司	销售商品、服务费	16,450.21	43,485.85
沈阳方大物业管理有限公司和平分公司	销售商品	18,164.95	28,495.45
沈阳东北大药房连锁有限公司	销售商品	16,796.58	
沈阳方大物业管理有限公司浑南分公司	销售商品	13,794.06	
沈阳方大物业管理有限公司沈抚示范区分公司	销售商品	12,564.02	17,523.61
沈阳东北大药房连锁有限公司西安路店	销售商品	9,025.03	
沈阳方迪置业有限公司浑南分公司	销售商品	2,892.95	1,880.84
沈阳方大房地产开发有限公司	销售商品	4,186.77	5,418.38
沈阳北翔航空科技有限公司	销售商品	225.64	
易航科技股份有限公司	销售商品、服务费	4,506.27	2,700.95
西部航空有限责任公司	销售商品	663.58	
四川省达州钢铁集团有限责任公司	销售商品	3,194.64	
九江萍钢钢铁有限公司	销售商品	3,136.71	396.46
方大特钢科技股份有限公司	销售商品	3,136.71	
东药集团朝阳医药有限公司	销售商品	2,757.65	
东乡族自治县西域行服饰有限公司	销售商品	3,520.35	
甘肃方大展耀新材料包装有限公司	销售商品	3,362.83	
东乡族自治县东西协作美佳雨具有限公司	销售商品、服务费	2,358.49	2,346.90
方大炭素新材料科技股份有限公司	销售商品	2,254.87	15,158.79
北京方大炭素科技有限公司	销售商品	559.74	122,539.06
海南航空控股股份有限公司	销售商品、服务费	2,505.74	
沈阳方大房地产开发有限公司铁西分公司	销售商品	507.08	260.64
抚顺方泰精密碳材料有限公司	销售商品	1,132.73	1,634.08
东北制药（上海）生物科技有限公司	销售商品	1,002.78	

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
兰州方大炭素房地产开发有限公司	销售商品	591.05	326.07
沈阳地铁集团有限公司运营物资保障分公司	销售商品	146.02	
北京华创方舟科技集团有限公司	销售商品	35.08	
营口方大医院有限公司	销售商品	98.10	
天津一商友谊股份有限公司友谊新天地广场	服务费	47.17	
东乡族自治县全忠薯业商贸有限公司	销售商品		661,716.83
甘肃方大优尔塔牧业发展有限公司	销售商品		18,185.58
沈阳地铁集团有限公司运营分公司	销售商品	434.89	340.44
东乡族自治县佰岁实业有限公司	销售商品		3,625.04
东乡族自治县东西协作盛味堂食品有限公司	销售商品		5,475.66
沈阳中诺医药有限公司	销售商品		498.85
北京科航投资有限公司	销售商品		1,482.76

说明：关联交易价格以市场价格为基础，遵循公平合理的定价原则，确定交易价格。

（2）关联租赁情况

公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
易航科技股份有限公司	房屋建筑物	23,571.44	5,892.86
海南航空控股股份有限公司	房屋建筑物	25,333.33	

（3）关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 21 人，上期关键管理人员 18 人，支付薪酬情况见下表：

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	580.59 万元	555.13 万元

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	东北制药集团股份有限公司	41,000.00	144.20	43,000.00	829.9
其他应收款	北京科航投资有限公司	20,000.00	85.26		
其他应收款	东北制药集团沈阳第一制药有限公司	7,000.00	8.43		
其他应收款	沈阳方迪置业有限公司浑南分公司	5,126.45	2,799.93	70,750.45	14,546.29
其他应收款	东乡族自治县全忠薯业商贸有限公司			462,440.00	27,746.40
其他应收款	北方重工集团有限公司			10,200.00	452.88

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	东北制药集团供销有限公司			1,187.00	22.91
应收账款	辽宁方大新城置业有限公司			16,000.00	960
应收账款	甘肃纳力鹰电子科技有限公司	87,414.70	5,244.88		
应收账款	甘肃方大通特新材料有限公司	31,500.00	1,890.00		

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	沈阳方大物业管理有限公司	978,733.32	286,233.33
其他应付款	海南航空控股股份有限公司	13,300.00	
其他应付款	甘肃方大九间棚科技发展有限公司	3,000.00	3,000.00
其他应付款	易航科技股份有限公司	3,000.00	3,000.00
其他应付款	东北制药集团供销有限公司	3,000.00	
应付账款	北方重工集团有限公司物业分公司	41,881.39	
应付账款	东北制药集团沈阳计控有限责任公司	100.00	
应付账款	东北制药集团供销有限公司	3,437.98	
应付账款	甘肃方大九间棚科技发展有限公司		47,113.55
应付账款	东乡族自治县东西协作美佳雨具有限公司		5,847.10
应付账款	天津一商友谊股份有限公司友谊新天地广场		4,081.72

十一、股份支付

1、股份支付总体情况

授予对象类别	本期行权		本期解锁	
	数量	金额	数量	金额
销售人员	2,154,283.00	8,854,103.13	2,154,283.00	8,854,103.13
管理人员	3,871,135.00	15,910,364.85	3,871,135.00	15,910,364.85
合计	6,025,418.00	24,764,467.98	6,025,418.00	24,764,467.98

2、以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	权益工具的公允价值=(授予日市价-授予价)×股数
授予日权益工具公允价值的重要参数	历史波动率、无风险收益率、股息率
可行权权益工具数量的确定依据	按实际行权数量确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无重大差异
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	49,836,446.16
2023 年以权益结算的股份支付确认的费用总额	2,954,064.15
2024 年以权益结算的股份支付确认的费用总额	35,820,807.22
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	11,061,574.79

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	以现金结算的股份支付费用
其他人员	4,131,815.93	
管理人员	6,929,758.86	
合计	11,061,574.79	

4、股份支付的修改、终止情况

股份支付的修改情况	无
股份支付的终止情况	无

十二、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

（1）资本承诺

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	期末余额	上年年末余额
对外投资承诺		192.50 万元

甘肃方大优尔塔牧业发展有限公司于2020年7月17日注册成立，注册资本1,500.00万元，实缴资本675.00万元。2025年6月18日，甘肃方大优尔塔牧业发展有限公司召开2024年年度股东大会，会议审议通过拟不再实缴出资款，采用同比例减资方式，减少注册资本至675.00万元，减资后各股东持股比例无变化，并根据减资方案修订公司章程，上述事项于2025年9月8日办理完工商登记，减资后，公司未来无需缴纳192.50万元增资款。

（2）其他承诺事项

截至2025年12月31日，本公司不存在其他应披露的其他承诺事项。

（3）前期承诺履行情况

截至2025年12月31日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2、或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司因劳动争议纠纷事宜被他人起诉，诉讼金额为44.88万元，截至本报告公告日，此案一审判决已完结，公司正在上诉过程中。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2025年12月31日，本公司不存在为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）其他或有负债

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后非调整事项说明

截至 2026 年 3 月 30 日，本公司不存在应披露的重要的资产负债表日后非调整事项。

2、资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	35,128,250.43
经审议批准宣告发放的利润或股利	35,128,250.43

3、重要销售退回

截至 2026 年 3 月 30 日，本公司不存在应披露的重要的销售退回。

4、其他资产负债表日后事项说明

截至 2026 年 3 月 30 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

股东质押股份

股东名称	本次质押数量（股）	占其所持股份比例	占公司总股本比例	质押起始日	质押到期日	质权人	质押用途
大商集团有限公司	21,587,150.00	57.91%	3.99%	2025-4-29	2026-4-23	中国民生银行股份有限公司大连分行	大商集团及其下属子公司日常经营周转
大商投资管理有限公司	37,562,850.00	99.99%	6.95%	2025-4-29	2026-4-23	中国民生银行股份有限公司大连分行	大商集团及其下属子公司日常经营周转
辽宁方大集团实业有限公司	50,175,450.00	60.54%	9.28%	2023-8-17	办理解除质押登记止	国元证券股份有限公司	补充流动资金
辽宁方大集团实业有限公司	15,711,796.00	18.96%	2.91%	2024-1-4	2029-7-1	中国银行股份有限公司海南省分行	经营发展需要

辽宁方大集团实业有限公司为公司第一大股东，截至报告日，共计质押 65,887,246.00 股，占其所持股份比例 79.50%，占公司总股本比例 12.19%。

公司于 2025 年 5 月 29 日实施了 2024 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股。实施后，股东质押股份数量相应增加。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

十五、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	期末余额		上年年末余额
1 年以内	284,485.61		1,162,805.65
小 计	284,485.61		1,162,805.65
减：坏账准备	17,069.14		69,768.34
合 计	267,416.47		1,093,037.31

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	账面余额		期末余额		坏账准备 预期信用损失率(%)	账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	284,485.61	100.00	17,069.14		6.00	267,416.47
其中：						
应收零售业务客户						
应收其他业务客户	284,485.61	100.00	17,069.14		6.00	267,416.47
合 计	284,485.61	100.00	17,069.14		6.00	267,416.47

续：

类 别	账面余额		上年年末余额		坏账准备 预期信用损失率(%)	账面价值
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	1,162,805.65	100.00	69,768.34		6.00	1,093,037.31
其中：						
应收零售业务客户						
应收其他业务客户	1,162,805.65	100.00	69,768.34		6.00	1,093,037.31
合 计	1,162,805.65	100.00	69,768.34		6.00	1,093,037.31

按组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：应收其他业务客户

账 龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)
1 年以内	284,485.61	17,069.14	6.00	1,162,805.65	69,768.34	6.00

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
期初余额	69,768.34
本期计提	
本期收回或转回	52,699.20
本期核销	
本期转销	
其他	
期末余额	17,069.14

转回或收回金额重要的坏账准备

本期无转回或收回金额重要的坏账准备。

（4）本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款情况。

（5）按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 267,467.28 元，占应收账款期末余额合计数的比例 94.02%，相应计提的坏账准备期末余额金额 16,048.04 元。

2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
其他应收款	10,954,320.52	13,790,488.67

（1）按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	11,049,186.55	13,704,629.97
1 至 2 年		10,600.00
2 至 3 年		1,000.00
3 至 4 年		91,250.45
4 至 5 年	5,126.45	329,000.00
5 年以上	300,000.00	200,000.00
小 计	11,354,313.00	14,336,480.42
减：坏账准备	399,992.48	545,991.75
合 计	10,954,320.52	13,790,488.67

（2）按款项性质披露

项 目	期末金额			上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

备用金	248,400.00	6,173.23	242,226.77	32,400.00	15,146.74	17,253.26
银联结算款	8,999,169.79	89,991.69	8,909,178.10	11,208,461.93	112,084.62	11,096,377.31
其他往来款	345,143.21	3,209.39	341,933.82	2,510,431.49	20,586.98	2,489,844.51
保证金、押金	445,000.00	300,618.17	144,381.83	585,187.00	398,173.41	187,013.59
合并范围内往来	1,316,600.00		1,316,600.00			
合 计	11,354,313.00	399,992.48	10,954,320.52	14,336,480.42	545,991.75	13,790,488.67

(3) 坏账准备计提情况

发生下列情形中的一种或多种时，则属于“自初始确认后信用风险显著增加”，划分为第二阶段：款项逾期超过30天但未超过90天；欠款方发生影响其偿付能力的负面事件；担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量的显著不利变化。

发生下列情形中的一种或多种时，则属于“已发生信用减值”，划分为第三阶段：款项逾期超过90天；欠款方发生重大财务困难，或很可能破产或进行其他财务重组；其他违反合同约定且表明金融资产已存在客观减值证据的情形。

期末处于第一阶段的坏账准备

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	11,354,313.00	3.52	399,992.48	10,954,320.52
备用金	248,400.00	2.49	6,173.23	242,226.77
银联结算款	8,999,169.79	1.00	89,991.69	8,909,178.10
其他往来款	345,143.21	0.93	3,209.39	341,933.82
保证金、押金	445,000.00	67.55	300,618.17	144,381.83
合并范围内往来	1,316,600.00			1,316,600.00
合 计	11,354,313.00	3.52	399,992.48	10,954,320.52

期末处于第二阶段的坏账准备

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

期末处于第三阶段的坏账准备

期末，本公司不存在处于第三阶段的其他应收款。

上年年末处于第一阶段的坏账准备

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	14,336,480.42	3.81	545,991.75	13,790,488.67

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

备用金	32,400.00	46.75	15,146.74	17,253.26
银联结算款	11,208,461.93	1.00	112,084.62	11,096,377.31
其他往来款	2,510,431.49	0.82	20,586.98	2,489,844.51
保证金、押金	585,187.00	68.04	398,173.41	187,013.59
合 计	14,336,480.42	3.81	545,991.75	13,790,488.67

上年年末处于第二阶段的坏账准备

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末处于第三阶段的坏账准备

上年年末，本公司不存在处于第三阶段的其他应收款。

（4）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	545,991.75			545,991.75
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	145,999.27			145,999.27
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	399,992.48			399,992.48

本期转回或收回金额重要的坏账准备

本期无转回或收回金额重要的坏账准备。

（5）本期实际核销的其他应收款情况

本期无重要的其他应收款核销情况。

（6）按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 10,552,327.16 元，占其

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

他应收款期末余额合计数的比例 92.94%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 387,023.16 元。

3、长期股权投资

项 目	期末余额		上年年末余额			
	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	13,500,000.00		13,500,000.00	14,900,000.00		14,900,000.00

对子公司投资

被投资单位	期初余额（账 面价值）	减值准 备期初 余额	本期增减变动			期末余额（账 面价值）	减值准 备期末 余额
			追加 投资	减少投资	计提 减值 准备 其他		
沈阳中兴商业管 理咨询有限责任 公司	1,000,000.00			10,000.00		990,000.00	
东乡族自治县盛 东商贸有限公司	13,900,000.00			1,390,000.00		12,510,000.00	
合 计	14,900,000.00			1,400,000.00		13,500,000.00	

4、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	649,006,630.96	316,819,744.00	668,778,947.74	324,248,877.73
其他业务	92,954,961.40	4,908,876.54	90,331,596.28	4,754,384.71
合 计	741,961,592.36	321,728,620.54	759,110,544.02	329,003,262.44

（2）营业收入、营业成本按产品类型划分

主要产品类型（或行业）	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务：				
销售商品	649,006,630.96	316,819,744.00	668,778,947.74	324,248,877.73
其他业务：				
租赁收入	24,814,090.89	4,908,876.54	26,965,572.09	4,754,384.71
物业费收入	29,211,396.09		27,267,369.01	
促销费收入	33,695,135.77		30,746,037.03	
其他	5,234,338.65		5,352,618.15	
小 计	92,954,961.40	4,908,876.54	90,331,596.28	4,754,384.71

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	741,961,592.36	321,728,620.54	759,110,544.02	329,003,262.44
-----	----------------	----------------	----------------	----------------

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产持有期间的投资收益	4,063,561.64	3,739,593.48
处置交易性金融资产取得的投资收益	9,439,290.88	10,260,711.45
处置长期股权投资产生的投资收益	-83,400.00	
合 计	13,419,452.52	14,000,304.93

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	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	406,677.03	
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	733,852.00	
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	16,670,876.03	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	515,897.69	
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	18,327,302.75	
减：非经常性损益的所得税影响数	4,581,825.68	
非经常性损益净额	13,745,477.07	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	2,138.85	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	13,743,338.22	

2、净资产收益率和每股收益

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	5.82	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.12	0.19	0.19

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

2026 年 03 月 30 日