

北京翠微大厦股份有限公司

审计报告

德皓审字[2026]00000973 号

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

Beijing Dehao International Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：京26ZDHZ92T6



北京翠微大厦股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025年1月1日至2025年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-7
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-100



审计报告

德皓审字[2026]00000973号

北京翠微大厦股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了北京翠微大厦股份有限公司（以下简称翠微股份公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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，公允反映了翠微股份公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于翠微股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 营业收入确认和计量
2. 其他非流动金融资产的计量

(一) 营业收入确认和计量事项

1. 事项描述

相关信息披露参阅财务报表附注三、（二十九）收入会计政策，附注五、注释 39 营业收入和营业成本。翠微股份公司主要从事商业零售业务以及银行卡收单业务，2025 年度实现营业收入 231,994.05 万元。

翠微股份公司的零售业务、银行卡收单业务均属于单笔金额不高，业务量非常频繁的交易模式。对此，翠微股份公司使用复杂的信息技术系统，通过处理大量数据持续追踪交易的进程，以确定以上两类收入的确认时点和准确金额。信息技术系统还用于追踪零售业务中授予客户奖励积分的发放、后续兑换及使用的情况。

由于营业收入是翠微股份公司的关键绩效指标之一，同时收入确认涉及较为复杂的信息技术系统和对授予客户奖励积分单独售价的估计，存在与收入计入不正确的会计期间或收入被操纵相关的固有风险，因此我们将营业收入的确认和计量识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于营业收入确认和计量所实施的重要审计程序包括：



(1) 了解并测试了与收入确认相关的内部控制，评价收入确认及客户奖励积分的公允价值确定相关的内部控制设计和运行的有效性；

(2) 通过询问管理层和检查主要合同，了解商业零售和银行卡收单业务在收入准则下的履约义务的确定；零售业务中联营模式下的收入计量、各履约义务的交易价格分摊方法；零售及银行卡收单业务的收入确认时点，以评价其是否符合会计准则的要求；

(3) 利用IT审计专家的工作，如对与交易数据、授予客户奖励积分相关的信息系统的一般控制测试。评价IT审计专家的独立性以及专业胜任能力，评价收入确认所依赖的业务系统的有效性；

(4) 评价翠微股份公司在确定零售业务中授予客户奖励积分的单独售价时所使用假设的适当性；

(5) 对零售业务的营业收入执行分析性程序，包括将本年收入、每平米营业额、年度毛利率等指标与上年数据以及同行业数据进行比较，分析异常情况及重大波动；

(6) 对零售业务，在分析性程序的基础上，选取适当样本检查收入确认的真实性、准确性。如核对销售收入日报表与销售财务记账凭证是否相符、检查每日的现金缴款单、银行流水、转账记录等；

(7) 对银行卡收单业务，选取适当的银联结算单样本，与公司收单业务相关系统的资金结算情况进行核对、账面确认收入与收单业务系统数据是否相符、商户交易流水及应清分款项与业务平台数据是否相符、对比银联对账文件与业务日报表是否相符等；

(8) 对收入进行截止测试，评价收入是否记录在恰当的会计期间。

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层对营业收入确认和计



量的相关判断及估计是合理的。

(二) 其他非流动金融资产事项

1. 事项描述

相关信息披露参阅财务报表附注三、(十一)金融工具会计政策，附注五、注释 10 其他非流动金融资产。截止 2025 年 12 月 31 日，翠微股份公司其他非流动金融资产账面余额为人民币 103,365.32 万元，占资产总额的 16.88%。

其他非流动金融资产的年末余额包括对私募基金及有限合伙企业等的投资。因这些金融资产不存在活跃交易市场，故需采用估值方法确认公允价值。管理层需要对估值时所依据的假设做出重大判断，其变化会对其他非流动金融资产的公允价值产生影响。

由于其他非流动金融资产金额重大以及估值涉及重大判断，我们将其他非流动金融资产的计量识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对于其他非流动金融资产的计量所实施的重要审计程序包括：

(1) 了解及评价了公司以公允价值计量的其他非流动金融资产估值流程内部控制的设计有效性；

(2) 评估管理层运用的估值方法和关键参数的适当性，基于行业的实践经验，评估管理层以公允价值计量的估值模型的适当性；

(3) 获取各项其他非流动金融资产期末估值的相关资料，如资产管理人、托管人等提供的估值表等，评估管理层估值所依据的假设是否合理，复核金融资产的期末计量是否准确；

(4) 检查其他非流动金融资产公允价值信息披露，评价披露是否完整、恰当。



基于已执行的审计工作，我们认为，管理层对其他非流动金融资产的计量的相关判断及估计是合理的。

四、其他信息

翠微股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括翠微股份公司 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

翠微股份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，翠微股份公司管理层负责评估翠微股份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翠微股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督翠微股份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，就可能导致对翠微股份公司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告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翠微股份公司不能持续经营。

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. 就翠微股份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。

北京德皓国际会计师事务所(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:



曹静

二〇二六年三月二十六日



合并资产负债表

2025年12月31日

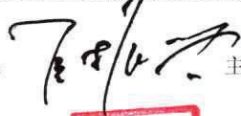
编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上期期末余额
流动资产：			
货币资金	注释1	2,132,951,342.20	2,032,826,573.59
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释2	37,228,793.09	54,456,436.45
应收款项融资			
预付款项	注释3	6,617,611.20	23,586,259.34
其他应收款	注释4	21,199,960.83	13,988,947.10
存货	注释5	97,124,059.99	106,105,780.96
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	注释6	82,025,790.16	100,079,392.76
流动资产合计		2,377,147,557.47	2,331,043,390.20
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	注释7	24,419,258.74	28,527,169.20
长期股权投资	注释8	14,376,334.75	9,708,679.34
其他权益工具投资	注释9	27,383,655.43	25,347,609.11
其他非流动金融资产	注释10	1,033,653,221.17	1,071,928,535.04
投资性房地产	注释11	1,542,359.32	2,447,752.87
固定资产	注释12	1,174,348,446.90	1,270,725,332.22
在建工程	注释13	527,078,892.67	28,582,144.74
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释14	544,136,127.70	750,155,151.29
无形资产	注释15	203,496,924.14	213,796,080.50
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	注释16	59,601,164.07	97,770,891.32
递延所得税资产	注释17	34,445,105.67	101,156,730.88
其他非流动资产	注释18	102,102,400.64	492,644,125.09
非流动资产合计		3,746,583,891.20	4,092,790,201.60
资产总计		6,123,731,448.67	6,423,833,591.80

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	上期期末余额
流动负债：			
短期借款	注释19	710,044,188.48	760,602,694.44
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释20	149,027,140.00	150,535,055.97
预收款项	注释21	8,270,318.10	7,363,982.06
合同负债	注释22	120,078,202.62	125,731,879.22
应付职工薪酬	注释23	66,599,658.14	54,066,392.86
应交税费	注释24	3,449,722.24	6,623,439.97
其他应付款	注释25	1,287,254,402.85	1,116,585,372.35
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释26	1,178,136,186.18	166,876,145.11
其他流动负债	注释27	56,855,344.09	60,007,115.91
流动负债合计		3,579,715,162.70	2,448,392,077.89
非流动负债：			
长期借款	注释28	259,400,000.00	
应付债券	注释29		997,582,735.22
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释30	614,107,788.70	819,036,049.16
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	注释31		4,929,620.24
递延收益	注释32	1,361,861.91	2,222,222.25
递延所得税负债	注释17	10,255,077.32	5,681,708.43
其他非流动负债			
非流动负债合计		885,124,727.93	1,829,452,335.30
负债合计		4,464,839,890.63	4,277,844,413.19
股东权益：			
股本	注释33	798,736,665.00	798,736,665.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释34	2,028,016,091.35	2,028,016,091.35
减：库存股	注释35	44,143,246.00	44,143,246.00
其他综合收益	注释36	17,171,016.78	15,823,741.21
专项储备			
盈余公积	注释37	175,146,615.02	175,146,615.02
未分配利润	注释38	-1,315,440,285.26	-834,762,843.07
归属于母公司股东权益合计		1,659,486,856.89	2,138,817,023.51
少数股东权益		-595,298.85	7,172,155.10
股东权益合计		1,658,891,558.04	2,145,989,178.61
负债和股东权益总计		6,123,731,448.67	6,423,833,591.80

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

王作兴

主管会计工作负责人：

宋慧

会计机构负责人：

邢雅



合并利润表

2025年1月-12月

编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释39	2,319,940,494.74	2,228,939,970.82
减：营业成本	注释39	1,907,069,178.87	1,895,787,882.21
税金及附加	注释40	48,030,943.60	55,048,635.64
销售费用	注释41	475,115,682.03	522,237,039.57
管理费用	注释42	218,128,508.90	248,894,803.00
研发费用	注释43	54,275,804.57	63,062,791.23
财务费用	注释44	76,874,819.07	82,098,087.56
其中：利息费用		94,525,806.14	107,355,324.88
利息收入		14,939,837.48	21,549,525.25
加：其他收益	注释45	1,767,357.26	5,266,042.78
投资收益（损失以“-”号填列）	注释46	2,491,376.89	14,533,501.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,233,348.27	1,733,141.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	注释47	62,551,389.06	-21,776,572.72
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释48	-3,648,236.25	179,538.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释49	-17,653,186.73	-1,050,630.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释50	415,738.53	230,700.12
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-413,630,003.54	-640,806,689.04
加：营业外收入	注释51	15,950,130.99	9,535,885.61
减：营业外支出	注释52	17,871,102.36	10,066,227.19
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-415,550,974.91	-641,337,030.62
减：所得税费用	注释53	70,850,990.92	56,576,782.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-486,401,965.83	-697,913,813.26
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-486,401,965.83	-697,913,813.26
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-480,677,442.19	-686,817,534.59
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-5,724,523.64	-11,096,278.67
五、其他综合收益的税后净额		1,088,834.95	-3,278,088.65
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,044,771.69	-3,272,673.57
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		1,088,834.95	-3,235,191.38
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		1,088,834.95	-3,235,191.38
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-44,063.26	-37,482.19
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额		-44,063.26	-37,482.19
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		44,063.26	-5,415.08
六、综合收益总额		-485,313,130.88	-701,191,901.91
归属于母公司所有者的综合收益总额		-479,632,670.50	-690,090,208.16
归属于少数股东的综合收益总额		-5,680,460.38	-11,101,693.75
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.64	-0.91
（二）稀释每股收益		-0.64	-0.91

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



3



邢雅婷



合并现金流量表

2025年1月-12月

编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
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		2,538,510,234.36	2,538,565,811.37
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释54	2,048,200,686.45	2,224,601,923.24
经营活动现金流入小计		4,586,710,920.81	4,763,167,734.61
购买商品、接受劳务支付的现金		2,410,938,800.32	2,285,664,042.45
支付给职工以及为职工支付的现金		344,541,608.49	411,543,633.92
支付的各项税费		82,324,748.19	94,680,627.66
支付其他与经营活动有关的现金	注释54	1,820,985,833.16	2,287,749,217.69
经营活动现金流出小计		4,658,790,990.16	5,079,637,521.72
经营活动产生的现金流量净额		-72,080,069.35	-316,469,787.11
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		100,921,340.43	41,270,623.35
取得投资收益收到的现金		1,577,500.99	1,750,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,708,420.64	4,045,800.50
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	注释54		
投资活动现金流入小计		104,207,262.06	47,066,423.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		351,861,530.06	41,855,976.79
投资支付的现金			300,000.00
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	注释54		1,384.91
投资活动现金流出小计		351,861,530.06	42,157,361.70
投资活动产生的现金流量净额		-247,654,268.00	4,909,062.15
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,702,500.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,702,500.00	
取得借款收到的现金		1,003,452,177.70	1,536,087,789.37
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,005,154,677.70	1,536,087,789.37
偿还债务支付的现金		767,200,000.00	1,070,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		55,216,539.93	54,806,312.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	注释54	199,625,132.95	210,015,656.19
筹资活动现金流出小计		1,022,041,672.88	1,334,821,968.69
筹资活动产生的现金流量净额		-16,886,995.18	201,265,820.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-0.40	869.49
五、现金及现金等价物净增加额		-336,621,332.93	-110,294,034.79
加：期初现金及现金等价物余额		1,327,133,728.68	1,437,427,763.47
六、期末现金及现金等价物余额		990,512,395.75	1,327,133,728.68

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



邢雅



合并股东权益变动表

2025年1月-12月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项	本期金额									
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	798,736,665.00		2,028,016,091.35	44,143,246.00	15,823,741.21		175,146,615.02	-834,762,843.07	7,172,155.10	2,145,989,178.61
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	798,736,665.00		2,028,016,091.35	44,143,246.00	15,823,741.21		175,146,615.02	-834,762,843.07	7,172,155.10	2,145,989,178.61
三、本年增减变动金额					1,347,275.57			-480,677,442.19	-7,767,453.95	-485,313,130.88
(一) 综合收益总额					1,044,771.69			-480,677,442.19	1,702,500.00	1,702,500.00
(二) 股东投入和减少资本									1,702,500.00	1,702,500.00
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
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. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	798,736,665.00		2,028,016,091.35	44,143,246.00	17,171,016.78		175,146,615.02	-1,315,440,285.26	-595,298.85	1,658,891,556.04

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并股东权益变动表

2025年1月-12月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额								
	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	798,736,665.00	2,028,017,476.26	44,143,246.00	19,096,414.78		175,146,615.02	-147,945,308.48	18,273,848.85	2,847,182,465.43
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	798,736,665.00	2,028,017,476.26	44,143,246.00	19,096,414.78		175,146,615.02	-147,945,308.48	18,273,848.85	2,847,182,465.43
三、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额		-1,384.91		-3,272,673.57			-686,817,534.59	-11,101,693.75	-701,191,901.91
(二) 股东投入和减少资本		-1,384.91		-3,272,673.57			-686,817,534.59	-11,101,693.75	-701,191,901.91
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他		-1,384.91		-3,272,673.57			-686,817,534.59	-11,101,693.75	-1,384.91
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
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. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	798,736,665.00	2,028,016,091.35	44,143,246.00	15,823,741.21		175,146,615.02	-834,762,843.07	7,172,155.10	2,145,989,178.61

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



邢雅婷

邢雅婷

宋慧



母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京赛微大厦股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十四	期末余额	上期期末余额
流动资产：			
货币资金		912,147,260.87	1,136,713,114.41
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释1	15,295,200.46	17,184,416.94
应收款项融资			
预付款项		1,464,148.00	2,517,498.00
其他应收款	注释2	153,653,529.31	1,998,675.01
存货		28,333,178.02	38,573,860.97
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		27,792,909.00	28,492,087.42
流动资产合计		1,138,686,225.66	1,225,479,652.75
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		14,020,092.51	14,547,342.51
长期股权投资	注释3	2,760,662,540.20	2,660,387,321.51
其他权益工具投资		27,383,655.43	25,347,609.11
其他非流动金融资产		1,033,653,221.17	1,071,928,535.04
投资性房地产		29,043,691.95	31,939,026.42
固定资产		927,942,233.78	994,069,602.07
在建工程		5,702,971.21	2,071,439.90
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		471,389,197.73	658,361,596.69
无形资产		8,951,517.44	9,288,639.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		42,432,698.34	81,629,792.62
递延所得税资产			65,394,375.83
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,321,181,819.76	5,614,965,281.51
资产总计		6,459,868,045.42	6,840,444,934.26

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十四	期末余额	上期期末余额
流动负债：			
短期借款		550,443,055.57	360,328,888.90
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		10,520,774.04	15,146,981.04
预收款项		6,339,102.46	5,446,058.06
合同负债		105,405,291.02	111,527,735.66
应付职工薪酬		27,611,317.92	27,393,206.21
应交税费		1,494,233.50	1,618,163.84
其他应付款		544,175,925.67	692,929,881.20
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,108,676,492.36	126,367,355.39
其他流动负债		46,944,741.59	50,263,181.07
流动负债合计		2,401,610,934.13	1,391,021,451.37
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			997,582,735.22
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		488,357,377.13	652,725,529.08
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		1,361,861.91	2,222,222.25
递延所得税负债		9,912,337.89	5,360,727.28
其他非流动负债			
非流动负债合计		499,631,576.93	1,657,891,213.83
负债合计		2,901,242,511.06	3,048,912,665.20
股东权益：			
股本		798,736,665.00	798,736,665.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,843,218,189.42	2,843,218,189.42
减：库存股		44,143,246.00	44,143,246.00
其他综合收益		17,171,016.78	16,082,181.83
专项储备			
盈余公积		175,139,402.15	175,139,402.15
未分配利润		-231,496,492.99	2,499,076.66
股东权益合计		3,558,625,534.36	3,791,532,269.06
负债和股东权益总计		6,459,868,045.42	6,840,444,934.26

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2025年1月-12月

编制单位：北京微文厦股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	584,901,978.12	629,786,686.23
减：营业成本	注释4	297,194,517.61	294,566,818.34
税金及附加		37,753,019.79	38,459,483.87
销售费用		315,226,389.28	333,683,468.44
管理费用		108,900,909.16	112,280,640.32
研发费用			
财务费用		59,919,133.97	64,512,203.57
其中：利息费用		73,348,027.14	84,133,635.97
利息收入		10,483,972.13	15,968,102.09
加：其他收益		1,436,609.19	1,410,233.34
投资收益（损失以“-”号填列）	注释5	4,649,857.18	25,533,501.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,077,718.69	1,733,141.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		62,551,389.06	-21,776,572.72
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			88,144.99
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-165,454,136.26	-208,460,621.20
加：营业外收入		615,091.46	2,917,547.99
减：营业外支出		157,749.78	1,254,017.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-164,996,794.58	-206,797,090.59
减：所得税费用		68,998,775.07	40,880,652.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-233,995,569.65	-247,677,742.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-233,995,569.65	-247,677,742.97
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		1,088,834.95	-3,235,191.38
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		1,088,834.95	-3,235,191.38
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		1,088,834.95	-3,235,191.38
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
六、综合收益总额		-232,906,734.70	-250,912,934.35
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

王兴

主管会计工作负责人：

宋慧

会计机构负责人：

邢雅婷



邢雅婷



母公司现金流量表

2025年1月-12月

编制单位：北京翠微大厦股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期金额	上期金额
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		654,790,786.93	713,179,037.93
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,318,220,268.54	1,461,564,617.16
经营活动现金流入小计		1,973,011,055.47	2,174,743,655.09
购买商品、接受劳务支付的现金		397,999,895.80	390,911,974.62
支付给职工以及为职工支付的现金		156,164,703.18	165,241,649.37
支付的各项税费		61,247,317.78	62,206,207.67
支付其他与经营活动有关的现金		1,577,439,191.87	1,565,438,544.32
经营活动现金流出小计		2,192,851,108.63	2,183,798,375.98
经营活动产生的现金流量净额		-219,840,053.16	-9,054,720.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		100,921,340.43	41,270,623.35
取得投资收益收到的现金		2,577,500.99	12,750,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			650.00
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			
投资活动现金流入小计		103,498,841.42	54,021,273.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,978,045.01	6,220,534.10
投资支付的现金		98,297,500.00	300,000.00
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			1,384.91
投资活动现金流出小计		111,275,545.01	6,521,919.01
投资活动产生的现金流量净额		-7,776,703.59	47,499,354.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		550,000,000.00	1,171,087,789.37
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		550,000,000.00	1,171,087,789.37
偿还债务支付的现金		360,000,000.00	910,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		40,868,241.72	45,172,222.21
支付其他与筹资活动有关的现金		150,262,514.37	176,223,252.69
筹资活动现金流出小计		551,130,756.09	1,131,395,474.90
筹资活动产生的现金流量净额		-1,130,756.09	39,692,314.47
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		-228,747,512.84	78,136,947.92
加：期初现金及现金等价物余额		973,161,252.25	895,024,304.33
六、期末现金及现金等价物余额		744,413,739.41	973,161,252.25

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



邢雅婷



母公司股东权益变动表

2025年1月-12月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额							
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	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	798,736,665.00		2,843,218,189.42	44,143,246.00		175,139,402.15	2,499,076.66	3,791,532,269.06
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	798,736,665.00		2,843,218,189.42	44,143,246.00		175,139,402.15	2,499,076.66	3,791,532,269.06
三、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额						16,082,181.83		
(二) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他								
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
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. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
四、本期末余额	798,736,665.00		2,843,218,189.42	44,143,246.00		175,139,402.15	-231,496,492.99	3,558,625,534.36



编制单位: 北京翠微大厦股份有限公司

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

宋慧



主管会计工作负责人:

宋慧



会计机构负责人:

邢雅婷



母公司股东权益变动表

2025年1月-12月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额							
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	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	798,736,665.00		2,843,219,574.33	44,143,246.00		175,139,402.15	250,176,819.63	4,042,446,588.32
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	798,736,665.00		2,843,219,574.33	44,143,246.00		175,139,402.15	250,176,819.63	4,042,446,588.32
三、本年增减变动金额			-1,384.91			-3,235,191.38	-247,677,742.97	-250,914,319.26
(一) 综合收益总额						-3,235,191.38		
(二) 股东投入和减少资本			-1,384.91					
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他			-1,384.91					
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
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. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
四、本年年末余额	798,736,665.00		2,843,218,189.42	44,143,246.00		16,082,181.83	2,499,076.66	3,791,532,269.06

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



北京翠微大厦股份有限公司

2025 年度财务报表附注

一、公司基本情况

北京翠微大厦股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2003 年 1 月 23 日在北京市海淀区市场监督管理局注册成立，现总部位于北京市海淀区复兴路 33 号。本公司法定代表人为匡振兴，注册资本为人民币 79,873.6665 万元，营业执照统一社会信用代码为 911100007461029945。

本公司及各子公司（统称“本公司”）主要从事商业百货零售、第三方支付相关业务。商业百货零售属商品流通业，经营范围包括：销售食品、医疗器械（限Ⅱ、Ⅲ类以《医疗器械经营企业许可证》批准项目为准）；零售国内版音像制品；餐饮服务；出租商业用房、出租办公用房；销售针纺织品、服装、鞋帽、日用品、床上用品、钟表、眼镜、箱、包、婴儿用品、文化体育用品、体育器材、厨房用具、卫生间用具、日用杂货、化妆品、卫生用品、家具、照明灯具、五金交电、电子产品、家用电器、计算机软件及辅助设备、通讯设备、广播电视设备、小饰品、礼品、工艺品、首饰、黄金制品、玩具、游艺用品、室内游艺器材、乐器、照相通讯器材、净水器具、打印机、打印纸、硒鼓、墨盒、色带、墨粉、电动助力车、儿童车床用品；修理钟表；修鞋；服装加工；机动车公共停车场服务；验光配镜服务；以下项目仅限分支机构经营：制售中餐（含冷荤凉菜）、饮料、酒；零售图书；销售民用航空器；道路货物运输。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、道路货物运输以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

第三方支付业务，属非金融机构支付服务业，经营范围包括：支付交易处理 I 类（《中华人民共和国支付业务许可证》有效期至 2026 年 12 月 21 日）、接受金融机构委托从事金融信息技术外包服务；接受金融机构委托从事金融业务流程外包服务等。

本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 3 月 26 日决议批准报出。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司纳入合并范围的子公司共 12 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围变更情况，详见本附注七“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《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)的规定，编制财务报表。

(二)持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三)记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。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、会计估计

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、注释 39“收入”描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注三、(三十六)“重大会计判断和估计”。

(一)遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三)营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四)记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。

(五)重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项收回或转回金额占各类应收款项总额的 10%以上且金额大于 500 万元
重要的应收款项实际核销	单项核销金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且



项 目	重要性标准
	金额大于 500 万元
重要的在建工程	单个项目的金额大于 500 万元
账龄超过 1 年以上的重要预收账款/合同负债	单项账龄超过 1 年的预收账款/合同负债占预收账款/合同负债总额的 10%以上且金额大于 500 万元
账龄超过 1 年以上的重要应付账款及其他应付款	单项账龄超过 1 年的应付账款/其他应付款占应付账款/其他应付款总额的 10%以上且金额大于 500 万元
重要的非全资子公司	子公司净利润占集团合并净利润的 10%以上
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团净资产的 5%以上，或长期股权投资权益法下投资损益占集团合并净利润的 10%以上
重要的投资活动现金流量	对当期报表影响大于净资产 5%，或预计对未来现金流影响大于相对应现金流入或流出总额的 5%的活动

(六)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收



益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司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；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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。



(七)控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

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. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

3. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其



财务报表进行调整

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，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、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或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；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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除外。

(2) 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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除外。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的



各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（八）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和



承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

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

- (1) 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；
- (2) 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；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 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。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(十) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记



账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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，不改变其记账本位币金额。

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，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(十一)金融工具

本公司在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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。



1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所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，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 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

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，且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，则本公司将该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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，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。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，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，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 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

不符合分类为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条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其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工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。



本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债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负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采



用实际利率法，按照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：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 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金融负债。
- 3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

- (1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。



(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的(即除本条(1)、(2)之外的其他情形)，则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产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)之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。



初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产减值

本公司对以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该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，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类



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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）已发生信用减值的金融资产

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：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 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；



6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。

(十二) 应收账款

公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融资产减值。

本公司对不含重大融资成分的应收账款的应收账款单独确定其信用损失。

对于包含重大融资成分的应收账款和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
应收账款：	
银行结算时间差组合	银行卡刷卡销售，银行划账时间差。
中介卡结算时间差组合	顾客持中介卡刷卡形成对发卡公司少量的应收账款。
经营租赁直线法及其他组合	经营租赁业务直线法以及其他方式产生的应收账款。
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

(十三) 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
日常应收款项组合	本组合为日常经常活动中形成的各类押金、代垫款、质保金、备用金等应收款项。
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
临时性供应商借款组合	日常活动中对个别供应商的临时性借款。

(十四) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、



在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括库存商品、低值易耗品及包装物等。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按先进先出法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(十五)长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融资产减值。

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：



组合名称	确定组合的依据
长期经营租赁履约保证金组合	日常经常活动中应收取的长期经营租赁履约保证金。

(十六)长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资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。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资



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。

购买日之前持有的股权投资按照《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的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司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，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的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。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

- （1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计



入当期损益。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间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，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，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；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，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的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或



类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

(十七)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，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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、（二十三）“长期资产减值”。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。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金额计入当期损益。

(十八)固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。



(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定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其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	5-45 年	0、3、5	2.11-20
机器设备	年限平均法	5-10 年	3、5	9.5-19.4
电子设备、器具及办公家具	年限平均法	2-10 年	0、3、5	9.5-50
运输设备	年限平均法	4-10 年	3、5	9.5-24.25

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 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。



(十九)在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价,实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出,作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态,但尚未办理竣工决算的,自达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或者工程实际成本等,按估计的价值转入固定资产,并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧,待办理竣工决算后,再按实际成本调整原来的暂估价值,但不调整原已计提的折旧额。

(二十)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。

符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

- (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

资本化期间,指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间,借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时,该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工,但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售



的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(二十一)使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 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；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。



(二十二)无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	30-40 年	预期经济利益年限
软件	1-10 年	预期经济利益年限
商标权	10 年	预期经济利益年限

每期末，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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。



(二十三)长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，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。

资产可收回金额的估计，根据其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。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，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，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(二十四)长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(二十五)合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(二十六)职工薪酬

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



1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本公司的设定受益计划，根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划所产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将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，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(二十七) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。



2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十八)租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- 1.扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2.取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3.在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- 4.在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(二十九)收入

1. 收入确认的一般原则

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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。



履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，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。

2. 收入确认的具体方法

(1) 商品销售业务

本公司商品销售业务有两项履约义务：向会员或非会员消费者销售商品、根据集团政策授予会员消费者的奖励积分。

本公司销售商品的模式分自营与联营。自营模式下，本公司对待售商品具有控制权，承担商品的价格、毁损等风险，是销售行为的主要责任人，按总额法确认收入；联营模式下，联营商对待售商品具有控制权，本公司是销售行为的代理人，与特定供应商协议约定分配销售所得，本公司对分配所得部分确认收入即按净额法确认收入。

对会员消费同时授予奖励积分的，按所售商品及奖励积分单独售价的相对比例对交易价格进行分摊。

本公司商品销售属于在某一时点履行的履约义务，于商品交付消费者时确认收入。

(2) 银行卡收单业务

本公司银行卡收单业务的履约义务为向签约商户提供消费者银联卡消费资金转账服务，按收取的手续费净额确认收入。属于在某一时点履行的履约义务，以商户交易数据为基础，在各类渠道转账交易完成时确认收入。

(3) 其他

本公司其他业务形成的收入包括：综合服务费收入、场地占用费收入以及物业收入等。根据每类合同约定包括一项履约义务，属于在某一时段内履行的履约义务。根据合同约定的



服务、结算条款，完成相应服务并结算时确认劳务收入的实现。

(三十)政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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；不存



在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(三十一)递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，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。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与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。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、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。

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

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

(三十二)租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一



定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

(1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

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

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注（二十一）和（二十八）。

4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。



3) 资产的所有权虽然不转移, 但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日, 租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊, 如果不作较大改造, 只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的, 本公司也可能分类为融资租赁:

1) 若承租人撤销租赁, 撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日, 本公司对融资租赁确认应收融资租赁款, 并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时, 以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括:

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额;

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额;

3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下, 租赁收款额包括购买选择权的行权价格;

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下, 租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项;

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入, 所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。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法, 将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入; 发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化, 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。

(三十三) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的, 且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分:

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。



(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

(三十四)回购本公司股份

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。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。

(三十五)重要会计政策、会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

2. 重要会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(三十六)重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 收入确认

如本附注三、(二十九)、“收入”所述，本公司在估计合同中单项履约义务的单独售价时存在重大会计判断和估计。本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入产生影响，且可能构成重大影响。



本公司对客户奖励积分的单独售价，按所授予积分的公允价值乘以积分预期兑换率进行确认，预期兑换率需要进行估计，该估计存在不确定性，如实际结果与现有估计存在差异，该差异将会影响本公司当期销售收入与合同负债余额。

（2）金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（5）固定资产的使用寿命

对固定资产的使用寿命的估计是以对类似性质及功能的固定资产实际可使用年限的历史经验为基础作出的。如果固定资产的可使用年限缩短，本公司将采取措施，加速该固定资产的折旧或淘汰闲置的和陈旧的固定资产。

（6）租入固定资产装修费摊销

租入固定资产装修费在预计受益期内以直线法进行摊销。本公司每年评估租入固定资产装修费的剩余价值及预计受益期。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的租入固定资产装修费账面价值。

（7）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。



(8) 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，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司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。

(9) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据/收入类型	税率	备注
增值税	计税依据详见注 1	13%/9%/6%/0%	详见注 1
消费税	对消费税应税收入	5%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%/20%/15%	
房产税	按照房产余值、房产租金收入	1.2%/12%	

注 1：本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税后的余额，销项税额根据相关税法规定计算的销售额计算。对于超市销售的蔬菜、部分鲜活肉蛋类产品及避孕用品，按照财税[2011]137 号、财税[2012]75 号及国务院 538 号令，免交增值税。

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
北京永承物业管理有限责任公司	20%
北京翠微园大成路物业管理有限公司	20%
北京翠微园物业管理有限公司	20%
北京翠微文化发展有限责任公司	20%
海南晟祥信息技术有限公司	20%
海川（天津）经济信息咨询有限公司	20%
北京海科云数字科技有限公司	20%
北京海科融通支付服务有限公司	15%
海科未来信息技术有限公司	20%



(二) 税收优惠政策及依据

(1) 根据财政部、税务总局 2023 年 8 月 2 日公告的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 12 号)的规定,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。

2025 年度,本公司北京永承物业管理有限责任公司、北京翠微园物业管理有限公司、北京翠微园大成路物业管理有限公司、北京翠微文化发展有限责任公司、海南晟祥信息技术有限公司、海川(天津)经济信息咨询有限公司、北京海科云数字科技有限公司、海科未来信息技术有限公司符合上述税收政策规定的小型微利企业,享受前述税收优惠。

(2) 2023 年 10 月 26 日,北京海科融通支付服务有限公司通过高新技术企业复审并重新获北京市科学技术委员会、北京市财政局、北京市国家税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号 GR202311002028),有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定,北京海科融通支付服务有限公司 2025 年度减按 15%的税率征收企业所得税。

(3) 根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号规定,自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元,期末指 2025 年 12 月 31 日,期初指 2025 年 1 月 1 日,上期期末指 2024 年 12 月 31 日)

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,382,133.84	1,415,005.09
银行存款	984,687,922.23	1,321,318,211.64
其他货币资金	1,146,320,327.23	699,761,439.07
未到期应收利息	560,958.90	10,331,917.79
合计	2,132,951,342.20	2,032,826,573.59
其中:存放在境外的款项总额		276.18

受限资金包括如下内容:

注 1: 本公司根据中华人民共和国商务部令 2012 年第 9 号《单用途商业预付卡管理办法》的规定,以不低于上一季度预付卡款余额 30%的款项存于专户。2025 年 12 月 31 日,本公司按此标准存管的资金为人民币 167,733,521.46 元(2024 年 12 月 31 日:人民币



163,551,862.16 元)，其中 2025 年 10 月 15 日购买本金 1.5 亿元利率为 1.75 % 的 3 年期大额定存，截止期末计提未到期应收利息 560,958.90 元。存管银行对资金存管比例进行监督，对超额调用予以拒绝。

注 2：本公司根据中国人民银行公告（2013）第 6 号《支付机构客户备付金存管办法》的规定，对银行卡收单业务中接收的客户备付金，缴存于备付金专用存款账户，该资金的存放、使用、划转受到监管。2025 年 12 月 31 日结算备付金存款余额 891,373,053.87 元（2024 年 12 月 31 日：540,006,310.97 元）。

注 3：其他事项保证金额及诉讼冻结款 83,332,371.12 元，其中当代商城中关村店城市更新项目保函金额为 81,408,295.12 元。

注释2. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	23,755,430.22	40,553,426.18
1—2 年	8,894,666.56	6,133,701.81
2—3 年	1,462,758.83	8,235,482.76
3 年以上	17,931,902.59	11,008,080.84
小计	52,044,758.20	65,930,691.59
减：坏账准备	14,815,965.11	11,474,255.14
合计	37,228,793.09	54,456,436.45

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	17,093,191.25	32.84	12,896,283.84	75.45	4,196,907.41
按组合计提坏账准备的应收账款	34,951,566.95	67.16	1,919,681.27	5.49	33,031,885.68
其中：					
账龄组合	19,361,520.33	37.20	1,919,681.27	9.91	17,441,839.06
银行结算时间差组合	624,529.37	1.20			624,529.37
中介卡结算时间差组合	3,164,197.64	6.08			3,164,197.64
经营租赁直线法及其他组合	11,801,319.61	22.68			11,801,319.61
合计	52,044,758.20	100.00	14,815,965.11	28.47	37,228,793.09



续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	11,377,716.14	17.26	7,180,808.73	63.11	4,196,907.41
按组合计提坏账准备的应收账款	54,552,975.45	82.74	4,293,446.41	7.87	50,259,529.04
其中：					
账龄组合	37,262,349.64	56.52	4,293,446.41	11.52	32,968,903.23
银行结算时间差组合	1,878,026.07	2.85			1,878,026.07
中介卡结算时间差组合	2,315,602.03	3.51			2,315,602.03
经营租赁直线法及其他组合	13,096,997.71	19.86			13,096,997.71
合计	65,930,691.59	100.00	11,474,255.14	17.40	54,456,436.45

3. 单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳海融通信息技术有限公司	5,750,368.00	5,750,368.00	100.00	预计无法收回
北京三六三教育科技股份有限公司	3,933,228.00	1,129,692.00	28.72	预计无法收回
厦门联大金融信息服务有限公司	1,912,569.70	1,912,569.70	100.00	预计无法收回
应收商户款	1,597,591.81	1,597,591.81	100.00	预计无法收回
姜勇	1,337,792.22	1,337,792.22	100.00	预计无法收回
北京亿立方科技有限公司	1,161,797.62	615,706.87	53.00	预计无法收回
北京江洋国际体育发展有限公司	777,724.77	326,942.86	42.04	预计无法收回
北京华程十力文化传播有限公司	622,119.13	225,620.38	36.27	预计无法收回
合计	17,093,191.25	12,896,283.84		

4. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	12,152,960.71	607,648.02	5.00
1—2 年	6,261,930.97	626,193.10	10.00
2—3 年	363,243.87	108,973.16	30.00
3—4 年	5,554.08	2,777.04	50.00
4—5 年	18,703.77	14,963.02	80.00
5 年以上	559,126.93	559,126.93	100.00
合计	19,361,520.33	1,919,681.27	--



5. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	7,180,808.73	5,715,475.11				12,896,283.84
按组合计提坏账准备的应收账款	4,293,446.41		2,139,592.15		-234,172.99	1,919,681.27
其中：账龄组合	4,293,446.41		2,139,592.15		-234,172.99	1,919,681.27
合计	11,474,255.14	5,715,475.11	2,139,592.15		-234,172.99	14,815,965.11

6. 本期无实际核销的应收账款

7. 按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名的单位情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
聚合吧科技有限公司	5,989,500.54	11.51	598,950.05
深圳海融通信息技术有限公司	5,750,368.00	11.05	5,750,368.00
上海橙释信息科技有限公司	5,032,351.26	9.67	251,617.56
北京三六三教育科技股份有限公司	3,933,228.00	7.56	1,129,692.00
安徽豪冲数字科技有限公司	3,757,712.66	7.22	187,885.63
合计	24,463,160.46	47.01	7,918,513.24

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,559,644.66	19.79	23,585,375.34	100.00
1 至 2 年	10,375,681.91	80.21	884.00	0.00
2 至 3 年	884.00	0.01		
3 年以上				
小 计	12,936,210.57	100.00	23,586,259.34	100.00
减：减值准备	6,318,599.37			
合计	6,617,611.20		23,586,259.34	

2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
深圳大趋智能科技有限公司	10,360,000.00	1 至 2 年	未到结算期
合计	10,360,000.00		



注：于 2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付账款主要为尚未结清的预付 POS 机具采购款，已计提预付账款减值准备 6,318,599.37 元。

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	未结算原因
深圳大趋智能科技有限公司	10,360,000.00	80.09	未到结算期
北京富隆京采贸易有限公司	668,165.98	5.17	未到结算期
仁怀市华赤酒业销售有限公司	629,914.00	4.87	未到结算期
北京国酒茅台销售有限公司	544,968.00	4.21	未到结算期
深圳华智融科技股份有限公司	269,800.00	2.09	未到结算期
合计	12,472,847.98	96.42	

注释4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	21,199,960.83	13,988,947.10
合计	21,199,960.83	13,988,947.10

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	18,401,957.70	8,660,082.35
1—2 年	100,837.58	396,113.65
2—3 年	78,293.01	2,726,144.08
3 年以上	6,429,759.37	5,949,065.56
小计	25,010,847.66	17,731,405.64
减：坏账准备	3,810,886.83	3,742,458.54
合计	21,199,960.83	13,988,947.10

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金及押金	4,292,830.21	5,776,789.47
往来款及其他	20,718,017.45	11,954,616.17
合计	25,010,847.66	17,731,405.64



3. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他 应收款	3,130,000.00	12.51	3,130,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其 他应收款	21,880,847.66	87.49	680,886.83	3.11	21,199,960.83
其中：日常应收款项组合	8,263,111.11	33.04			8,263,111.11
账龄组合	13,617,736.55	54.45	680,886.83	5.00	12,936,849.72
合计	25,010,847.66	100.00	3,810,886.83	15.24	21,199,960.83

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他 应收款	3,130,000.00	17.65	3,130,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其 他应收款	14,601,405.64	82.35	612,458.54	4.19	13,988,947.10
其中：日常应收款项组合	8,254,253.01	46.55			8,254,253.01
账龄组合	6,347,152.63	35.80	612,458.54	9.65	5,734,694.09
合计	17,731,405.64	100.00	3,742,458.54	21.11	13,988,947.10

4. 单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京中创智信科技有限公司	2,300,000.00	2,300,000.00	100.00	预计收回可能性较低
北京梦洁华威洗涤用品有限 责任公司	830,000.00	830,000.00	100.00	预计收回可能性较低
合计	3,130,000.00	3,130,000.00		

5. 按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	13,617,736.55	680,886.83	5.00
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年			



账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
4—5 年			
5 年以上			
合计	13,617,736.55	680,886.83	

6. 其他应收款坏账准备计提情况

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	612,458.54		3,130,000.00	3,742,458.54
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	72,353.29			72,353.29
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-3,925.00			-3,925.00
期末余额	680,886.83		3,130,000.00	3,810,886.83

7. 本期无实际核销的其他应收款

8. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
中国邮政集团有限公司郑州市分公司	立减金代垫款	13,409,778.03	1 年以内	53.62	670,488.90
北京中创智信科技有限公司	往来款及其他	2,300,000.00	5 年以上	9.20	2,300,000.00
中国中材海外科技发展有限公司	往来款及其他	1,345,959.19	1 年以内	5.38	
北京梦洁华威洗涤用品有限责任公司	保证金及押金	830,000.00	5 年以上	3.32	830,000.00
VISA WORLDWIDE PTE. LIMITED	保证金及押金	650,000.00	4-5 年	2.60	
合计		18,535,737.22		74.11	3,800,488.90



注释5. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	108,216,836.58	11,504,534.77	96,712,301.81	107,720,045.13	2,075,543.64	105,644,501.49
包装物	411,758.18	-	411,758.18	461,279.47		461,279.47
合计	108,628,594.76	11,504,534.77	97,124,059.99	108,181,324.60	2,075,543.64	106,105,780.96

2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
库存商品	2,075,543.64	11,334,587.36			1,622,948.98	282,647.25	11,504,534.77
合计	2,075,543.64	11,334,587.36			1,622,948.98	282,647.25	11,504,534.77

注释6. 其他流动资产

1. 其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
增值税待抵扣进项税额	15,015,729.54	10,462,342.10
待认证进项税额	55,790,003.85	78,342,643.01
待摊租赁费	312,971.49	342,342.36
预交税金	1,147,768.63	1,100,915.29
其他（注）	9,759,316.65	9,831,150.00
合计	82,025,790.16	100,079,392.76

注：其他主要包括尚未摊销的广告费及保险费、云资源费、运维费等。

注释7. 长期应收款

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
履约保证金	24,419,258.74		24,419,258.74	28,527,169.20		28,527,169.20
减：一年内到期的长期应收款						
合计	24,419,258.74		24,419,258.74	28,527,169.20		28,527,169.20



注释8. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 合营企业					
小计					
二. 联营企业					
北京海国融智私募基金管理有限公司	8,027,140.02			1,510,420.56	
北京翠微私募基金管理有限公司	1,681,539.32			567,298.13	
北京新源富信息技术有限公司		3,534,307.14		-844,370.42	
小计	9,708,679.34	3,534,307.14		1,233,348.27	
合计	9,708,679.34	3,534,307.14		1,233,348.27	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一. 合营企业						
小计						
二. 联营企业						
北京海国融智私募基金管理有限公司					9,537,560.58	
北京翠微私募基金管理有限公司		-100,000.00			2,148,837.45	
北京新源富信息技术有限公司					2,689,936.72	
小计		-100,000.00			14,376,334.75	
合计		-100,000.00			14,376,334.75	

注释9. 其他权益工具投资

1. 其他权益工具分项列示

项目	期末余额	期初余额
北京创景置业有限责任公司	26,800,055.02	24,885,491.94
北京惠丰堂餐饮管理有限公司	133,600.41	12,117.17
北京翠微国际旅游有限公司	450,000.00	450,000.00
合计	27,383,655.43	25,347,609.11



注释10. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
债务工具投资		
权益工具投资	1,033,653,221.17	1,071,928,535.04
合计	1,033,653,221.17	1,071,928,535.04

其他非流动金融资产说明：

1、北京翠微大厦股份有限公司(以下简称“本公司”、“有限合伙人”)于 2018 年 5 月 3 日与西藏集义创业投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“西藏集义”、“普通合伙人”)签署《合伙协议》，合作设立“苏州翠微新生活股权投资基金中心(有限合伙)”(以下简称“投资基金”)。投资基金规模为 5.02 亿元，本公司作为有限合伙人认缴出资 5 亿元，西藏集义作为普通合伙人认缴出资 200 万元,基金管理人为拉萨经济技术开发区百颐创业投资管理有限公司(以下简称“拉萨百颐”、“基金管理人”)，本公司于 2021 年 8 月 28 日公告编号：临 2021-028 文件进行公告，经公司第六届董事会第十八次会议审议通过，公司拟向新生活基金增加认缴出资 5 亿元。本次增资后，新生活基金认缴出资总额为 10.04 亿元，其中公司认缴出资 10 亿元，西藏集义认缴出资 400 万元；2021 年 8 月 26 日，公司与西藏集义签署《苏州翠微新生活股权投资基金中心(有限合伙)合伙协议之补充协议二》，协议主要内容如下：合伙企业期限变更为：自合伙企业首次交割日开始，至本补充协议签署之日起计算 4 年为合伙企业的“投资期”。投资期结束后为合伙企业的退出期，退出期为 3 年。此后，经普通合伙人同意，可延长合伙企业期限两次每次为 1 年。投资重点为围绕布局消费升级和健康快乐生活方向相关的新生态、新科技、新智造等领域的股权或股权相关的投资。截止 2025 年 12 月 31 日公司已出资 536,900,934.24 元，公允价值变动为 56,377,259.47 元。

2、2018 年 10 月 16 日，经公司第五届董事会第十四次会议审议通过，公司与国新融智基金管理（北京）有限公司（以下简称“国新融智”）合作设立了北京融智翠微蓝天股权投资基金管理中心（有限合伙）（以下简称“蓝天基金”）。2021 年 5 月国新融智更名为：北京海国融智私募基金管理有限公司（以下简称“海国融智”）。蓝天基金认缴出资总额为 3.01 亿元，其中公司作为有限合伙人认缴出资 3 亿元，海国融智作为普通合伙人认缴出资 100 万元，主要投资于清洁能源、节能环保等绿色产业相关项目的股权投资。

2019 年 4 月 18 日，经公司第五届董事会第十七次会议审议通过，公司对蓝天基金追加认缴出资 3 亿元，本次增资完成后，蓝天基金认缴出资总额为 6.02 亿元，其中公司认缴出资 6 亿元，海国融智认缴出资 200 万元。蓝天基金的投资范围调整为清洁能源、节能环保等绿色产业以及消费升级、科技创新、新兴产业等相关领域的股权投资。

本公司于 2021 年 11 月 30 日进行公告，公告编号为临 2021-035 文件，经公司第六届董事会第二十次会议审议通过，公司拟向蓝天基金增加认缴出资 1.5 亿元。本次增资后，蓝天基金认缴出资总额为 7.525 亿元，其中公司认缴出资 7.5 亿元，海国融智认缴出资 250



万元，公司与海国融智签署《北京融智翠微蓝天股权投资基金管理中心（有限合伙）合伙协议之补充协议三》，协议主要内容如下：

合伙企业的期限变更为：合伙企业的经营期限为自合伙企业成立起八（8）年，自合伙企业获得工商登记机关颁布的营业执照之日期计算，其中前六（6）年为投资期，投资期结束后为合伙企业的退出期，退出期为二（2）年。此后，经全体合伙人一致同意，合伙企业期限可延长一次，延长期限不超过二（2）年。延长期用于处置到期未退出的投资项目。截止 2025 年 12 月 31 日投资成本出资 319,940,672.93 元，公允价值变动为 99,420,794.53 元。

注释11. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	21,940,014.84	21,940,014.84
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
其他原因减少		
4. 期末余额	21,940,014.84	21,940,014.84
二. 累计折旧（摊销）		
1. 期初余额	19,492,261.97	19,492,261.97
2. 本期增加金额	905,393.55	905,393.55
本期计提	905,393.55	905,393.55
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	20,397,655.52	20,397,655.52
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	1,542,359.32	1,542,359.32
2. 期初账面价值	2,447,752.87	2,447,752.87

注释12. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,174,348,446.90	1,270,725,332.22
固定资产清理		
合计	1,174,348,446.90	1,270,725,332.22

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。



(一) 固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一. 账面原值					
1. 期初余额	2,413,825,455.68	155,663,788.43	12,368,827.34	186,496,345.37	2,768,354,416.82
2. 本期增加金额		3,950,983.98		2,848,628.26	6,799,612.24
购置		176,762.84		2,728,571.35	2,905,334.19
在建工程转入		3,774,221.14		120,056.91	3,894,278.05
其他增加					
3. 本期减少金额	20,348,410.96	5,276,065.95	784,701.04	4,108,312.07	30,517,490.02
处置或报废	20,348,410.96	5,276,065.95	784,701.04	3,042,513.12	29,451,691.07
处置子公司					
其他减少				1,065,798.95	1,065,798.95
4. 期末余额	2,393,477,044.72	154,338,706.46	11,584,126.30	185,236,661.56	2,744,636,539.04
二. 累计折旧					
1. 期初余额	1,192,486,377.35	128,917,713.97	11,523,344.06	164,700,601.10	1,497,628,036.48
2. 本期增加金额	76,797,320.55	7,960,368.34	169,329.60	7,618,886.67	92,545,905.16
本期计提	76,797,320.55	7,960,368.34	169,329.60	7,618,886.67	92,545,905.16
其他增加					
3. 本期减少金额	10,314,869.62	5,014,923.96	745,465.98	3,811,638.06	19,886,897.62
处置或报废	10,314,869.62	5,014,923.96	745,465.98	2,876,722.99	18,951,982.55
处置子公司					
其他减少				934,915.07	934,915.07
4. 期末余额	1,258,968,828.28	131,863,158.35	10,947,207.68	168,507,849.71	1,570,287,044.02
三. 减值准备					
1. 期初余额		1,048.12			1,048.12
2. 本期增加金额					
本期计提					
其他增加					
3. 本期减少金额					
处置或报废					
处置子公司					
其他减少					
4. 期末余额		1,048.12			1,048.12
四. 账面价值					
1. 期末账面价值	1,134,508,216.44	22,474,499.99	636,918.62	16,728,811.85	1,174,348,446.90
2. 期初账面价值	1,221,339,078.33	26,745,026.34	845,483.28	21,795,744.27	1,270,725,332.22



2. 通过经营租赁租出的固定资产

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	294,624,894.07
合计	294,624,894.07

3. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	6,774,247.25	办公楼海南 A02 地块项目-17 号楼 C 栋开发商过户手续未完结
合计	6,774,247.25	

注释13. 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	527,078,892.67	28,582,144.74
工程物资		
合计	527,078,892.67	28,582,144.74

注：上表中的在建工程是指扣除工程物资后的在建工程。

（一）在建工程

1. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
海科购置办公楼	303,447,614.74		303,447,614.74			
当代商城中关村店城市更新项目	201,074,172.69		201,074,172.69	20,350,781.92		20,350,781.92
北京甘家口大厦制冷机房升级改造等工程	10,543,267.71		10,543,267.71			-
当代商城中关村店配电室迁移项目	6,310,866.32		6,310,866.32	6,159,922.92		6,159,922.92
翠微店 A 座升级改造等在建工程	1,036,898.40		1,036,898.40	1,134,275.30		1,134,275.30
翠微店 B 座内部调改等在建工程	3,315,410.92		3,315,410.92	171,698.11		171,698.11
牡丹园店配电室等在建工程	1,307,046.18		1,307,046.18	765,466.49		765,466.49
办公区改造等在建工程	43,615.71		43,615.71			-
合计	527,078,892.67	-	527,078,892.67	28,582,144.74	-	28,582,144.74



2. 重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期转入 固定资产	本期其他减少	期末余额
海科购置办公楼		303,447,614.74			303,447,614.74
当代商城中关村店城市更新项目	20,350,781.92	180,723,390.77			201,074,172.69
当代商城中关村店配电室迁移项目	6,159,922.92	150,943.40			6,310,866.32
北京甘家口大厦制冷机房升级改造工程		10,543,267.71			10,543,267.71
合计	26,510,704.84	494,865,216.62	-	-	521,375,921.46

续：

工程项目名称	预算数 (万元)	工程投入 占预算 比例(%)	工程 进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本 期利息资 本化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源
海科购置办公楼	34,430.08	88.13	88.13	686,021.12	686,021.12		自有、自筹资金
当代商城中关村店城市更新项目	129,315.00	15.55	15.55				注 1
当代商城中关村店配电室迁移项目	1,000.00	63.11	63.11				自有、自筹资金
北京甘家口大厦制冷机房升级改造工程	1,835.52	57.44	57.44				自有、自筹资金
合计				686,021.12	686,021.12		

注1、当代商城中关村店城市更新项目建设资金由翠微集团、当代商城共同筹措，其中：翠微集团 13.39%，当代商城 86.61%。

注释14. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	2,600,325,206.82	2,600,325,206.82
2. 本期增加金额	4,649,949.69	4,649,949.69
重分类		
租赁	4,649,949.69	4,649,949.69
其他增加		
3. 本期减少金额	85,869,021.77	85,869,021.77
租赁到期	3,874,242.71	3,874,242.71
处置子公司		
其他减少	81,994,779.06	81,994,779.06



项目	房屋及建筑物	合计
4. 期末余额	2,519,106,134.74	2,519,106,134.74
二. 累计折旧		
1. 期初余额	1,850,170,055.53	1,850,170,055.53
2. 本期增加金额	131,309,955.09	131,309,955.09
重分类		
本期计提	131,309,955.09	131,309,955.09
其他增加		
3. 本期减少金额	6,510,003.58	6,510,003.58
租赁到期	3,874,242.71	3,874,242.71
处置子公司		
其他减少	2,635,760.87	2,635,760.87
4. 期末余额	1,974,970,007.04	1,974,970,007.04
三. 减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
本期计提		
其他增加		
3. 本期减少金额		
租赁到期		
处置子公司		
其他减少		
4. 期末余额		
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	544,136,127.70	544,136,127.70
2. 期初账面价值	750,155,151.29	750,155,151.29

注释15. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	商标权	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	349,695,079.71	51,278,264.98	199,800.00	401,173,144.69
2. 本期增加金额		1,063,485.83		1,063,485.83
购置		1,063,485.83		1,063,485.83
其他原因增加				
3. 本期减少金额		2,395,733.33		2,395,733.33
处置				
处置子公司				
其他原因减少		2,395,733.33		2,395,733.33
4. 期末余额	349,695,079.71	49,946,017.48	199,800.00	399,840,897.19



项目	土地使用权	软件	商标权	合计
二. 累计摊销				
1. 期初余额	139,556,231.65	47,621,032.54	199,800.00	187,377,064.19
2. 本期增加金额	8,929,721.16	1,969,523.68		10,899,244.84
本期计提	8,929,721.16	1,969,523.68		10,899,244.84
其他原因增加				
3. 本期减少金额		1,932,335.98		1,932,335.98
处置				
处置子公司				
其他原因减少		1,932,335.98		1,932,335.98
4. 期末余额	148,485,952.81	47,658,220.24	199,800.00	196,343,973.05
三. 减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
本期计提				
其他原因增加				
3. 本期减少金额				
处置子公司				
其他转出				
4. 期末余额				
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	201,209,126.90	2,287,797.24		203,496,924.14
2. 期初账面价值	210,138,848.06	3,657,232.44		213,796,080.50

注释16. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
租入固定资产装修费	97,741,279.09	4,630,961.18	52,202,902.10		50,169,338.17
物业费	-	9,510,938.91	198,144.55	-	9,312,794.36
其他待摊费用	29,612.23	135,997.13	46,577.82		119,031.54
合计	97,770,891.32	14,277,897.22	52,447,624.47	-	59,601,164.07

注释17. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
会员积分	5,115,010.48	1,278,752.63	5,229,099.40	1,307,274.87
政府补助	1,361,861.91	340,465.48	2,222,222.25	555,555.56
计提的补充医疗保险	7,927,183.79	1,981,795.95	8,066,371.59	2,016,592.90
固定资产折旧	30,446.15	7,611.53		



项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	22,658,756.45	3,630,328.58	12,930,078.82	2,174,817.50
存货跌价准备	11,504,534.77	2,533,466.32	2,075,543.64	316,117.66
3 年以上无法支付的款项	1,009,419.83	252,354.96	1,009,419.84	252,354.96
金融资产公允价值变动	20,000,000.00	3,000,000.00	20,000,000.00	3,000,000.00
可抵扣亏损			254,372,367.13	63,593,091.78
新租赁准则	218,607,628.83	54,610,076.96	233,256,045.09	58,284,427.29
合计	288,214,842.21	67,634,852.41	539,161,147.76	131,500,232.52

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
租赁事项	12,893,521.40	3,223,380.36	12,687,561.18	3,171,890.29
交易性金融资产公允价值变动及其他公允价值变动	160,460,076.27	40,115,019.06	130,653,134.05	32,663,283.52
固定资产折旧年限与税法规定不同	425,698.56	106,424.64	760,145.03	190,036.26
合计	173,779,296.23	43,444,824.06	144,100,840.26	36,025,210.07

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	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 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产	33,189,746.74	34,445,105.67	30,343,501.64	101,156,730.88
递延所得税负债	33,189,746.74	10,255,077.32	30,343,501.64	5,681,708.43

4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,287,234.86	2,329,419.17
可抵扣亏损	1,941,353,529.96	1,153,277,708.17
合计	1,943,640,764.82	1,155,607,127.34

注释18. 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
未摊销机具款	247,511,162.19	150,432,614.76	97,078,547.43	430,496,302.52	180,803,992.54	249,692,309.98
车位使用	5,023,853.21		5,023,853.21			



项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
权						
购房款				242,878,607.56		242,878,607.56
其他				73,207.55		73,207.55
合计	252,535,015.40	150,432,614.76	102,102,400.64	673,448,117.63	180,803,992.54	492,644,125.09

注释19. 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	149,452,177.70	
信用借款	560,000,000.00	700,000,000.00
供应链融资		60,000,000.00
未到期应付利息	592,010.78	602,694.44
合计	710,044,188.48	760,602,694.44

注释20. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
货款	33,100,635.89	54,587,107.03
商户拓展服务费	115,926,504.11	95,947,948.94
合计	149,027,140.00	150,535,055.97

注释21. 预收款项

1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
预收租金	8,113,608.80	7,313,254.01
其他	156,709.30	50,728.05
合计	8,270,318.10	7,363,982.06

注释22. 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收购物款	114,963,192.14	120,502,779.82
待返积分奖励	5,115,010.48	5,229,099.40
合计	120,078,202.62	125,731,879.22



注释23. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	51,498,055.48	303,868,440.31	291,621,935.82	63,744,559.97
离职后福利-设定提存计划	2,469,630.71	44,532,715.48	44,147,248.02	2,855,098.17
辞退福利	98,706.67	9,817,036.81	9,915,743.48	
一年内到期的其他福利				
合计	54,066,392.86	358,218,192.60	345,684,927.32	66,599,658.14

2. 短期薪酬列示

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	40,726,219.92	235,750,029.73	223,223,357.69	53,252,891.96
职工福利费		9,881,829.45	9,881,829.45	
社会保险费	9,525,324.44	23,808,259.92	24,041,895.79	9,291,688.57
其中：基本医疗保险费	1,386,514.06	22,201,566.28	22,256,510.83	1,331,569.51
补充医疗保险	8,084,815.23	952,011.65	1,109,043.09	7,927,783.79
工伤保险费	53,995.15	654,681.99	676,341.87	32,335.27
生育保险费	-			-
住房公积金	13,515.00	25,953,848.23	25,944,543.23	22,820.00
工会经费和职工教育经费	1,225,538.12	3,670,221.80	3,718,600.48	1,177,159.44
短期累积带薪缺勤				
短期利润（奖金）分享计划				
以现金结算的股份支付				
其他短期薪酬	7,458.00	4,804,251.18	4,811,709.18	-
合计	51,498,055.48	303,868,440.31	291,621,935.82	63,744,559.97

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	2,245,475.27	36,496,895.51	36,578,913.28	2,163,457.50
失业保险费	71,411.06	1,150,661.05	1,153,549.92	68,522.19
企业年金缴费	152,744.38	6,885,158.92	6,414,784.82	623,118.48
合计	2,469,630.71	44,532,715.48	44,147,248.02	2,855,098.17

注释24. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	786,092.45	1,187,048.39
消费税	1,558,625.26	1,708,218.38
车船税	360.00	



税费项目	期末余额	期初余额
企业所得税	83,656.38	107,794.92
个人所得税	628,184.06	2,700,490.83
城市维护建设税	140,249.90	172,947.59
房产税		248,694.39
土地使用税	93,415.92	93,415.92
印花税	53,675.42	77,116.62
环境保护税	5,272.03	204,210.40
教育费附加	60,114.49	74,101.51
地方教育费附加	40,076.33	49,401.02
合计	3,449,722.24	6,623,439.97

注释25. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,287,254,402.85	1,116,585,372.35
合计	1,287,254,402.85	1,116,585,372.35

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

（一）其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
代联营商户暂收货款	392,828,632.82	437,735,581.59
备付金	765,645,661.45	529,835,417.04
保证金及押金	82,742,934.30	87,111,618.62
工程款	5,677,290.11	7,582,785.35
往来款	30,777,923.54	42,389,614.57
其他	9,581,960.63	11,930,355.18
合计	1,287,254,402.85	1,116,585,372.35

注释26. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	27,724,960.48	
一年内到期的应付债券	1,003,058,990.99	4,188,888.87
一年内到期的租赁负债	147,352,234.71	162,687,256.24
合计	1,178,136,186.18	166,876,145.11



注释27. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
预提费用	9,164,512.24	9,055,217.62
待转销项税额	47,690,831.85	50,951,898.29
合计	56,855,344.09	60,007,115.91

注释28. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	136,800,000.00	
保证借款	150,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款	27,400,000.00	
合计	259,400,000.00	

注释29. 应付债券

1. 应付债券类别

项目	期末余额	期初余额
北京翠微大厦股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	998,870,102.12	997,582,735.22
应付企业债券利息	4,188,888.87	4,188,888.87
减：一年内到期的应付债券	1,003,058,990.99	4,188,888.87
合计		997,582,735.22

2. 应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
北京翠微大厦股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	1,000,000,000.00	2021 年 11 月 9 日	5	993,915,094.34	1,001,771,624.09
减：一年内到期部分年末余额					4,188,888.87
合计	1,000,000,000.00				997,582,735.22

续：

债券名称	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
北京翠微大厦股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）		29,000,000.00	1,287,366.90	29,000,000.00	1,003,058,990.99
减：一年内到期部分年末余额					1,003,058,990.99



债券名称	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计		29,000,000.00	1,287,366.90	29,000,000.00	

注释30. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额总额	844,150,762.10	1,134,315,869.22
减：未确认融资费用	82,690,738.69	152,592,563.82
租赁付款额现值小计	761,460,023.41	981,723,305.4
减：一年内到期的租赁负债	147,352,234.71	162,687,256.24
合计	614,107,788.70	819,036,049.16

注释31. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
接受监管部门整改要求应缴纳相关款项		4,929,620.24	接受监管部门整改要求应缴纳相关款项
合计		4,929,620.24	

注释32. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关政府补助	2,222,222.25	500,000.00	1,360,360.34	1,361,861.91	详见表 1
合计	2,222,222.25	500,000.00	1,360,360.34	1,361,861.91	





1. 与政府补助相关的递延收益

负债项目	期初余额	本期新增补助 金额	本期计入营业 外收入金额	本期计入其他 收益金额	本期冲减成本 费用金额 (注 1)	加：其他变动 (注 2)	期末余额	与资产相关/与 收益相关
翠微 A 座改造项目	2,222,222.25			1,333,333.32			888,888.93	与资产相关
牡丹园店改造升级 补贴-便民生活圈品 质提升改造项目补 助		500,000.00		27,027.02			472,972.98	与资产相关
合计	2,222,222.25	500,000.00		1,360,360.34			1,361,861.91	

注释33. 股本

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	798,736,665.00						798,736,665.00

注释34. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	2,028,016,091.35			2,028,016,091.35
其他资本公积				
合计	2,028,016,091.35			2,028,016,091.35

注释35. 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
减少注册资本回购	44,143,246.00			44,143,246.00
合计	44,143,246.00			44,143,246.00



注释36. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额								期末余额	
		本期所得 税前发生 额	减：前期计 入其他综 合收益当 期转入损 益	减：前期计 入其他综 合收益当 期转入以 摊余成本 计量的金 融资产	减：套期储 备转入相 关资产或 负债	减：所得税 费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	减：结转 重新计量 设定受益 计划变动 额		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	16,082,181.83	1,361,043.69	-	-	-	272,208.74	1,088,834.95	-	-	-	17,171,016.78
1.重新计量设定受益 计划变动额											
2.权益法下不能转损 益的其他综合收益											
3.其他权益工具投资 公允价值变动	16,082,181.83	1,361,043.69				272,208.74	1,088,834.95				17,171,016.78
4.企业自身信用风险 公允价值变动											
二、将重分类进损益 的其他综合收益	-258,440.62	-44,063.26	-	-	-	-	258,440.62	44,063.26	-302,503.88	-	-
1.权益法下可转损益 的其他综合收益											
2.其他债权投资公允 价值变动											
3.金融资产重分类计											



项目	期初余额	本期发生额							期末余额					
		本期所得 税前发生 额	减：前期计 入其他综 合收益当 期转入损 益	减：前期计 入其他综 合收益当 期转入以 摊余成本 计量的金 融资产	减：套期储 备转入相 关资产或 负债	减：所得 费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东		减：结转 重新计量 设定受益 计划变动 额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益			
入其他综合收益的 金额														
4.其他债权投资信用 减值准备														
5.现金流量套期储备														
6.外币报表折算差额	-258,440.62	-44,063.26						258,440.62		44,063.26			-302,503.88	
7.一揽子处置子公司 在丧失控制权之前 产生的处置收益														
8.其他资产转换为公 允价值模式计量的 投资性房地产														
其他综合收益合计	15,823,741.21	1,316,980.43	-	-	-	-	272,208.74	1,347,275.57		44,063.26			-302,503.88	17,171,016.78



注释37. 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	175,139,402.15			175,139,402.15
任意盈余公积	7,212.87			7,212.87
合计	175,146,615.02			175,146,615.02

注释38. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	-834,762,843.07	-147,945,308.48
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	-834,762,843.07	-147,945,308.48
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-480,677,442.19	-686,817,534.59
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转为股本的普通股股利		
加：盈余公积弥补亏损		
设定受益计划变动额结转留存收益		
其他综合收益结转留存收益		
所有者权益其他内部结转		
期末未分配利润	-1,315,440,285.26	-834,762,843.07

注释39. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、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	2,246,765,852.11	1,906,960,357.98	2,154,057,709.56	1,895,184,914.07
其他业务	73,174,642.63	108,820.89	74,882,261.26	602,968.14
合计	2,319,940,494.74	1,907,069,178.87	2,228,939,970.82	1,895,787,882.21

2. 营业收入扣除情况明细表

单位：万元

项目	本期发生额	具体扣除情况	上期发生额	具体扣除情况
营业收入金额	231,994.05		222,894.00	
营业收入扣除项目合计金额	1.45		94.32	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.0006%		0.0423%	



项目	本期发生额	具体扣除情况	上期发生额	具体扣除情况
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。 如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	1.45	正常经营之外的其他业务收入	94.32	正常经营之外的其他业务收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	1.45		94.32	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				



项目	本期发生额	具体扣除情况	上期发生额	具体扣除情况
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	231,992.60		222,799.68	

3. 合同产生的收入情况

(1) 本年根据租赁准则确认的收入为 118,127,569.69 元。

(2) 本年除租赁准则确认的收入外，根据收入准则确认的收入为 2,201,812,925.05 元，具体情况如下：

合同分类	本期发生额			
	百货分部	第三方支付分部	分部抵消	合计
一、商品类型				
百货业态	393,395,750.63			393,395,750.63
超市业态	169,604,037.27			169,604,037.27
物业服务	10,709,305.64			10,709,305.64
其他服务	73,160,189.50			73,160,189.50
银行卡收单服务		1,555,692,219.70	-748,577.69	1,554,943,642.01
二、按经营地区分类				
国内	646,869,283.04	1,555,692,219.70	-748,577.69	2,201,812,925.05
国外				
三、按商品转让的时间分类				
在某一时点转让	636,159,977.40	1,555,692,219.70	-748,577.69	2,191,103,619.41
在某一时段内转让	10,709,305.64			10,709,305.64
合计	646,869,283.04	1,555,692,219.70	-748,577.69	2,201,812,925.05

续：

合同分类	上期发生额			
	百货分部	第三方支付分部	分部抵消	合计
一、商品类型				
百货业态	453,258,085.46			453,258,085.46
超市业态	179,413,071.85			179,413,071.85
物业服务	11,561,795.55			11,561,795.55
其他服务	73,939,079.38			73,939,079.38
银行卡收单服务		1,391,827,720.41	-256,717.93	1,391,571,002.48
二、按经营地区分类				
国内	718,172,032.24	1,391,825,764.95	-256,717.93	2,109,741,079.26
国外		1,955.46		1,955.46
三、按商品转让的时间分类				
在某一时点转让	706,610,236.69	1,391,827,720.41	-256,717.93	2,098,181,239.17
在某一时段内转让	11,561,795.55			11,561,795.55



上期发生额				
合同分类	百货分部	第三方支付分部	分部抵消	合计
合计	718,172,032.24	1,391,827,720.41	-256,717.93	2,109,743,034.72

4. 履约义务的说明

本公司履约义务类别：销售商品，第三方支付资金转账及其他服务。其中：销售商品有两项履约义务，即本次交付商品及客户选择后续消费的奖励积分。联营模式下，联营商对待售商品具有控制权，承担存货的损失，故本公司是销售行为的代理人。

5. 分摊至剩余履约义务的说明

本年末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 120,078,202.62 元其中：5,115,010.48 元预计将于 2026 年度确认收入，其余 114,963,192.14 元待客户消费时确认收入。

注释40. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	18,199,293.05	18,237,783.66
城市维护建设税	3,411,698.10	3,630,403.58
教育费附加	1,464,902.38	1,553,752.03
地方教育费附加	982,998.85	1,035,834.57
房产税	21,670,894.11	27,996,608.98
土地使用税	659,871.11	664,680.61
印花税	1,403,542.78	1,447,093.27
车船使用税	24,648.32	29,098.32
环境保护税	213,094.90	453,380.62
合计	48,030,943.60	55,048,635.64

注释41. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	150,245,223.51	170,767,905.24
租赁费	3,529,570.39	3,760,662.56
折旧及摊销费用	209,197,304.01	225,976,662.23
物业费	21,871,578.20	21,928,970.84
能源及物料消耗	31,254,768.77	32,764,646.80
广告、业务宣传及装饰制作费	24,135,308.91	23,758,029.73
修理费	10,492,387.96	16,947,243.13
业务招待费	363,064.47	878,084.40



项目	本期发生额	上期发生额
差旅费	1,131,720.07	2,621,737.30
运杂费	416,637.51	1,268,762.38
咨询顾问费及聘请中介机构费	16,404,083.01	15,409,893.83
其他	6,074,035.22	6,154,441.13
合计	475,115,682.03	522,237,039.57

注释42. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	168,324,241.41	176,757,257.16
保洁、保安及物业租赁费	26,878,140.58	32,433,408.98
折旧及摊销费用	8,516,810.32	16,297,043.07
咨询顾问费及聘请中介机构费	5,288,208.19	9,789,432.23
业务招待费	350,984.10	903,789.07
网络信息费及平台使用费	2,656,058.59	2,837,750.85
办公用品、书报及印刷费	1,445,256.23	2,521,575.71
排污费	1,637,154.46	2,215,547.81
邮电费	1,801,432.54	2,447,836.90
差旅费	351,483.37	470,280.16
其他	878,739.11	2,220,881.06
合计	218,128,508.90	248,894,803.00

注释43. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	34,240,466.83	43,716,917.75
网络信息费	6,432,972.91	8,234,050.14
技术咨询服务费	8,411,948.09	6,074,722.74
物业租赁费	2,625,990.92	1,888,708.91
折旧及摊销费用	1,832,975.45	2,385,650.45
办公费	417,465.10	244,770.69
差旅交通费	300,372.59	516,591.17
其他	13,612.68	1,379.38
合计	54,275,804.57	63,062,791.23

注释44. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	94,525,806.14	107,355,324.88
减：利息收入	14,939,837.48	21,549,525.25
汇兑损益	-58,430.43	116,253.32



项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费及其他	-2,652,719.16	-3,823,965.39
合计	76,874,819.07	82,098,087.56

注释45. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,767,357.26	5,266,042.78
合计	1,767,357.26	5,266,042.78

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
8K 大屏补贴		2,138,042.78	与资产相关
翠微 A 座改造项目	1,333,333.32	1,333,333.32	与资产相关
甘家口商圈改造		601,202.33	与资产相关
海淀区国资委政府补贴		420,000.00	与收益相关
个税手续费费用返还	109,377.63	241,425.91	与收益相关
北京消费季支持项目补贴		200,000.00	与收益相关
燃油锅炉低氮改造		130,088.47	与资产相关
牡丹园店改造升级补贴-便民生活圈品质提升改造项目补助	27,027.02		与资产相关
残疾人就业岗位补贴	132,866.16	110,744.45	与收益相关
流通经济研究中心统计监测补助资金		23,800.00	与收益相关
其他小金额补助	164,753.13	67,405.52	与收益相关
合计	1,767,357.26	5,266,042.78	

注释46. 投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,233,348.27	1,733,141.07
处置长期股权投资产生的投资收益	-314,109.87	
处置金融资产取得的投资收益	282,138.49	11,350,360.43
其他权益工具投资持有期间的股利收入	1,290,000.00	1,450,000.00
合计	2,491,376.89	14,533,501.50



注释47. 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
金融资产公允价值变动	62,551,389.06	-21,776,572.72
合计	62,551,389.06	-21,776,572.72

注释48. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-3,648,236.25	179,538.24
合计	-3,648,236.25	179,538.24

上表中，损失以“—”号填列。

注释49. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-11,334,587.36	-1,050,630.57
预付账款减值损失	-6,318,599.37	
合计	-17,653,186.73	-1,050,630.57

上表中，损失以“—”号填列。

注释50. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	415,738.53	-22,149.73
使用权资产处置利得或损失		252,849.85
合计	415,738.53	230,700.12

注释51. 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
非流动资产毁损报废利得	240,394.43	3,440,724.50	240,394.43
其中：固定资产	240,394.43	3,440,724.50	240,394.43
政府补助		8,000.00	
违约金	15,902,802.05	363,561.76	15,902,802.05
其他	-193,065.49	5,723,599.35	-193,065.49
合计	15,950,130.99	9,535,885.61	15,950,130.99

注释52. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	9,122,269.79	1,740,223.51	9,122,269.79
其中：固定资产	9,122,269.79	1,740,223.51	9,122,269.79



项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
罚款支出	8,642,821.61	6,839,676.66	8,642,821.61
补偿金	33,000.00	969,361.62	33,000.00
对外捐赠支出		145,610.71	
其他	73,010.96	371,354.69	73,010.96
合计	17,871,102.36	10,066,227.19	17,871,102.36

注释53. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	591,319.98	804,828.34
递延所得税费用	70,259,670.94	55,771,954.30
合计	70,850,990.92	56,576,782.64

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-415,550,974.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	-103,887,743.75
子公司适用不同税率的影响	19,583,981.22
调整以前期间所得税的影响	311,170.29
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失影响	3,104,148.87
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	95,864,079.10
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异纳税影响	63,593,091.78
加计扣除影响	-7,717,736.59
所得税费用	70,850,990.92

注释54. 现金流量表附注

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
代收款项	1,979,687,023.84	2,155,396,651.50
补贴收入	422,259.35	1,133,429.11
利息收入	14,939,837.48	21,549,515.75
单位往来款	43,214,011.41	31,130,743.78
保证金及备用金	5,012,206.03	6,239,032.10
押金款	3,838,874.66	3,331,235.94
其他	1,086,473.68	5,821,315.06



项目	本期发生额	上期发生额
合计	2,048,200,686.45	2,224,601,923.24

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
支付的代收款项	1,602,841,596.66	2,084,221,081.95
租赁费	11,432,277.18	14,990,616.77
物业费	44,919,050.96	45,788,913.11
水电、燃气费	35,341,902.30	36,471,756.78
中介机构费	30,510,996.35	25,878,085.03
广告费及宣传经费	26,351,055.06	23,758,029.73
修理费	16,804,922.46	16,947,243.13
网络信息费	18,856,662.92	10,130,022.41
业务招待费	700,678.80	1,767,424.79
其他各项付现费用等小计	33,226,690.47	27,796,043.99
合计	1,820,985,833.16	2,287,749,217.69

3. 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
回购股份过户手续费		1,384.91
合计		1,384.91

4. 收到的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品到期收回		
收回其他非流动金融资产投资成本及收益收到的现金	100,921,340.43	41,270,623.35
合计	100,921,340.43	41,270,623.35

5. 支付的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付股权投资款		300,000.00
合计		300,000.00

6. 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
公司债续期服务费		1,000,000.00
租赁负债付款额	199,625,132.95	209,015,656.19
合计	199,625,132.95	210,015,656.19



7. 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		计提的利息	非现金变动		期末余额
		现金流入	现金流出		公允价值变动	其他	
短期借款	760,602,694.44	709,452,177.70	782,557,265.70	23,355,082.05	-806,500.01	-	710,044,188.48
长期借款	-	294,000,000.00	10,859,274.23	3,984,234.71	-	-	287,124,960.48
应付债券	1,001,771,624.09	-	29,000,000.00	30,287,366.90	-	-	1,003,058,990.99
租赁负债	981,723,305.40	-	199,625,132.95	37,585,143.60	-58,223,292.64	-	761,460,023.41
合 计	2,744,097,623.93	1,003,452,177.70	1,022,041,672.88	95,211,827.26	-59,031,792.65	-	2,761,688,163.36



注释55. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-486,401,965.83	-697,913,813.26
加：信用减值损失	3,648,236.25	-179,538.24
资产减值准备	17,653,186.73	1,050,630.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	92,545,905.16	105,802,849.86
使用权资产折旧	131,309,955.09	152,086,801.80
无形资产摊销	10,899,244.84	11,802,670.16
长期待摊费用摊销	52,447,624.47	60,045,620.53
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)	-415,738.53	-230,700.12
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	8,881,875.36	-1,700,500.99
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-62,551,389.06	21,776,572.72
财务费用(收益以“—”号填列)	94,525,806.14	107,355,324.88
投资损失(收益以“—”号填列)	-2,491,376.89	-14,533,501.50
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	70,259,670.94	55,771,954.30
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	-447,270.16	-8,912,828.85
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	23,575,139.51	57,105,146.23
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-25,518,973.37	-165,796,475.20
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-72,080,069.35	-316,469,787.11
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		
当期新增使用权资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	990,512,395.75	1,327,133,728.68
减：现金的期初余额	1,327,133,728.68	1,437,427,763.47
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	-336,621,332.93	-110,294,034.79

2. 与租赁相关的总现金流出

本期与租赁相关的总现金流出为人民币 210,436,147.93 元(上期：人民币 222,925,172.20 元)。



3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	990,512,395.75	1,327,133,728.68
其中：库存现金	1,382,133.84	1,415,005.09
可随时用于支付的银行存款	983,764,858.73	1,320,184,551.64
可随时用于支付的其他货币资金	5,365,403.18	5,534,171.95
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	990,512,395.75	1,327,133,728.68
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

注释56. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,142,438,946.45	1,142,438,946.45	见附注五、注释 1	商业预付卡存管资金、结算备付金存款、诉讼冻结款
在建工程	303,447,614.74	303,447,614.74	抵押	借款抵押
合计	1,445,886,561.19	1,445,886,561.19		

续：

项目	上年年末账面余额	上年年末账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	705,692,844.91	705,692,844.91	见附注五、注释 1	商业预付卡存管资金、结算备付金存款、诉讼冻结款
合计	705,692,844.91	705,692,844.91		

注释57. 政府补助

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
与资产相关的政府补助	2,222,222.25	500,000.00	1,360,360.34	1,361,861.91
与收益相关的政府补助		406,996.92	406,996.92	
其他政府补助				
合计	2,222,222.25	906,996.92	1,767,357.26	1,361,861.91

1. 政府补助基本情况

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入递延收益的政府补助	500,000.00	1,360,360.34	详见本附注五、注释 32
计入其他收益的政府补助	406,996.92	406,996.92	详见本附注五、注释 45
合计	1,767,357.26	1,767,357.26	



六、研发支出

(一) 研发支出

本公司报告期内无资本化研发支出，费用化研发支出明细见附注五、注释 43。

七、合并范围的变更

(一) 其他原因的合并范围变动

本公司控股子公司北京海科融通支付服务有限公司于 2025 年 7 月起与北京新源富信息技术有限公司不存在控制关系，北京新源富信息技术有限公司不在纳入北京海科融通支付服务有限公司合并范围。

本公司控股子公司北京海科融通支付服务有限公司之子公司 Hiker Payments Inc. 于 2025 年 9 月 3 日注销，不在纳入北京海科融通支付服务有限公司合并范围。

八、其他在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京当代商城有限责任公司	北京	北京	百货零售	100.00		同一控制下企业合并
北京甘家口大厦有限责任公司	北京	北京	百货零售	100.00		同一控制下企业合并
北京永承物业管理有限责任公司	北京	北京	物业管理		100.00	设立
北京翠微园物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	100.00		设立或投资
北京翠微园大成路物业管理有限公司	北京	北京	物业管理		100.00	设立
北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司	北京	北京	商业零售	100.00		设立
北京翠微文化发展有限责任公司	北京	北京	商业零售	100.00		设立
北京海科融通支付服务有限公司	北京	北京	银行卡收单	98.2975		同一控制下企业合并
海南晟祥信息技术有限公司	海南省	海南省	信息服务业		98.2975	同一控制下企业合并
海川(天津)经济信息咨询有限公司	天津市	天津市	信息服务业		98.2975	同一控制下企业合并
北京海科云数字科技	北京市	北京市	科技推广和应		44.2339	设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
有限公司			用服务业			
北京海科未来信息技术有限公司	北京市	北京市	软件和信息技术服务业		98.2975	设立

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
北京海科融通支付服务有限公司	1.7025	-3,409,119.14		1,431,041.79	

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

海科融通及其子公司的资产负债项目信息（合并口径）：

项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
年末余额	1,017,629,736.78	444,558,526.75	1,462,188,263.53	1,120,759,375.54	259,400,000.00	1,380,159,375.54
年初余额	759,810,770.95	524,021,852.76	1,283,832,623.71	1,090,926,582.13	4,929,620.24	1,095,856,202.37

海科融通及其子公司的利润项目信息（合并口径）：

项目	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
本年发生额	1,555,692,219.70	-202,513,287.70	-202,513,287.70	-105,303,665.06
上年发生额	1,391,827,720.41	-378,365,610.30	-378,408,507.57	-283,202,490.64

(二)在合营安排或联营企业中的权益

1. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业投资账面价值合计	14,376,334.75	9,708,679.34
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	1,233,348.27	1,733,141.07
综合收益总额	1,233,348.27	1,733,141.07



九、与金融工具相关的风险披露

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、交易性金融资产（包括重分类至其他非流动金融资产）、其他权益工具投资、短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。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。

风险管理目标和政策

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，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

（一）信用风险

2025 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：销售商品或提供服务形成的应收账款。本公司百货零售业务均为现金销售及银行卡、中介卡刷卡销售，银行划账时间差导致款项尚未到达公司账户会产生的少量应收账款，本公司管理层认为该账款风险不大，顾客持中介卡刷卡形成对发卡公司少量应收账款，由于本公司预先收取发卡公司保证金，并按结算期及时收款，本公司管理层认为该账款风险不大；本公司第三方支付业务的应收账款系销售机具形成，可以从应付商户拓展服务机构的分润款中冲抵该应收款项，从而保障款项回收；本公司租赁业务产生应收未收租金，但基于本公司与租赁商户的长期合作关系，本公司管理层认为该款项风险不大。此外，本公司于每个资产负债表日审核应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经得到有效监控。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

（二）流动性风险

管理流动性风险时，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。

本公司将银行借款、公司债券作为主要资金来源。2025 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 14.57 亿元（2024 年 12 月 31 日：14.70 亿元）。

对于管理流动风险，本公司将货币资金维持在充足的水平，为本公司经营提供资金支持，



并降低现金流量波动的影响。经本公司 2020 年 10 月 12 日召开的第六届董事会第十二次会议审议通过，本公司拟发行面值总额不超过 20 亿元，首期规模不超过 10 亿元的公司债券，该事项尚需提交股东大会审批，截止 2025 年 12 月 31 日公司已发行公司债 10 亿元。本公司于 2025 年 12 月 31 日尚未抵押房屋建筑物净值为人民币 1,134,508,216.44 元 (2024 年 12 月 31 日：人民币 1,221,339,078.33 元)，若有需要可以通过银行抵押贷款获取必要资金，并使融资取得的资金使用用途符合融资时承诺的使用用途。因此本公司管理层认为本公司不存在重大流动性风险。

(三) 市场风险

1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司的主要业务活动以人民币计价结算。2025 年 12 月 31 日，本公司的资产及负债均为人民币余额。外汇风险对本公司的经营业绩无重大影响。

2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。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支出，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。

3. 其他价格风险

本公司持有的分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着证券市场变动的风险。本公司采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

十、公允价值

(一) 期末公允价值计量

1. 持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
一、持续的公允价值计量				



项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
(一) 交易性金融资产				
债务工具投资				
理财产品				
(二) 其他非流动金融资产			1,033,653,221.17	1,033,653,221.17
权益工具投资			1,033,653,221.17	1,033,653,221.17
苏州翠微新生活股权投资基金中心 (有限合伙)			593,278,193.71	593,278,193.71
北京融智翠微蓝天股权投资基金管 理中心(有限合伙)			419,361,467.46	419,361,467.46
深圳朋芯科技有限公司			21,013,560.00	21,013,560.00
北京声连网信息科技有限公司				-
(三) 其他权益工具投资			27,383,655.43	27,383,655.43
北京创景置业有限责任公司			26,800,055.02	26,800,055.02
北京惠丰堂餐饮管理有限公司			133,600.41	133,600.41
北京翠微国际旅游有限公司			450,000.00	450,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			1,061,036,876.60	1,061,036,876.60

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

交易性金融资产的债务工具投资的公允价值是采用银行提供的预期收益率为依据计算确定。

其他非流动金融资产的债务工具投资的公允价值是采用托管人提供的估值表为依据确定。

其他非流动金融资产的权益工具投资的公允价值是采用基金管理人提供的财务报表为依据确定或以成本作为公允价值的合理估计。

其他权益工具投资的公允价值是采用被投资企业提供的财务报表为依据确定或以成本作为公允价值的合理估计。

十一、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股 比例(%)	对本公司的 表决权 比例(%)
北京翠微集团有限责任公司	北京市海淀区	经营管理商业类 资产	472,328.9994	29.46	29.46



注：北京市海淀区国有资本运营有限公司（原：北京市海淀区国有资本经营管理中心）与北京翠微集团有限责任公司于 2013 年 12 月 13 日签署了《协议书》，约定其成为本公司股东之后，北京市海淀区国有资本运营有限公司（以下简称“海国运营”）将在董事会或股东大会会议上做出与北京翠微集团有限责任公司相同的表决意见。海国运营于 2014 年 1 月 28 日出具《承诺函》，承诺海国运营作为本公司股东期间，不会向股东大会提出选举由其提名的董事候选人的提案，不会向本公司委派由其提名的董事。北京翠微集团有限责任公司为本公司的控股股东，海国运营为其一致行动人。

本公司的最终控制方是海淀区国资委。

（二）本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

（三）本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八（二）在合营安排或联营企业中的权益。

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京市海淀区国有资本运营有限公司（注 1）	持有公司 19.50% 股份的股东，同受最终控制方控制
北京海淀置业集团有限公司	同受最终控制方控制
北京翠微国际旅游有限公司	被公司持有 8.37% 股份的公司
北京海开城市更新建设发展有限责任公司	公司控股股东的联营企业的全资子公司
北京昊海建设有限公司	持有公司 19.50% 股份股东的全资子公司的控股子公司
北京新源富信息技术有限公司	公司控股子公司的联营企业

注 1、北京市海淀区国有资本运营有限公司与本公司控股股东为一致行动人，详见附注十一、（一）。

（五）关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易 额度 (如适用)	是否超过交 易额度 (如适用)	上期发生额
北京昊海建设有	翠微百货翠微店 B	2,429,962.89	不适用	否	



关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易 额度 (如适用)	是否超过交 易额度 (如适用)	上期发生额
限公司	座改造工程				
北京新源富信息 技术有限公司	收单业务成本	5,851,798.82	不适用	否	
合计		8,281,761.71			

2025 年 3 月 30 日，公司与北京昊海建设有限公司签订《建设项目工程施工合同》，对翠微百货翠微店 B 座四层餐饮物业条件进行改造，工程工期为 2025 年 3 月 31 日至 2025 年 5 月 30 日，签约合同价为人民币 3,852,010.41 元（含税）。

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京新源富信息技术有限公司	收单业务服务	22,444.98	
合计		22,444.98	

4. 关联承包情况

(1) 本公司委托出包情况

出包方名称	承包方名称	出包 资产类型	出包 起始日	出包 终止日	出包费 定价依据	本期确认的出 包费
北京当代商城 有限责任公司	北京海开城市 更新建设发展 有限责任公司	其他资产 托管	2025 年 1 月 10 日	项目竣工	以市场公允价 格为基础协商 确定	5,810,295.17
合计						5,810,295.17

关联承包情况说明：

2024 年 12 月 30 日，当代商城中关村店城市更新项目地下结构拆除及新建工程委托项目管理公开招标，1 月 3 日发布中标结果。2025 年 1 月 10 日，当代商城作为委托人与中标单位北京海开城市更新建设发展有限责任公司签订《委托项目管理合同书》，项目管理费暂定为人民币 22,279,859.53 元(含税)。



5. 关联租赁情况

(1) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用 (如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期 发生额	上期 发生额	本期 发生额	上期 发生额	本期 发生额	上期 发生额	本期 发生额	上期 发生额	本期 发生额	上期 发生额
北京翠微集团有限责任 公司	房屋建筑物					18,253,137.43	23,308,568.02	2,712,534.68	1,437,226.26		83,406,312.16
北京海淀置 业集团有限 公司	房屋建筑物						43,750.00		18,958.39		
合计						18,253,137.43	23,352,318.02	2,712,534.68	1,456,184.65		83,406,312.16



6. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
渤海银行股份有限公司北京分行	40,000,000.00	2025-06-13	2026-03-20	是
渤海银行股份有限公司北京分行	6,130,464.24	2025-07-09	2026-03-20	是
渤海银行股份有限公司北京分行	3,321,713.46	2025-08-08	2026-03-20	是
厦门国际银行股份有限公司北京分行	100,000,000.00	2025-07-04	2026-07-03	否
厦门国际银行股份有限公司北京分行	27,679,800.00	2025-07-24	2027-06-27	否
厦门国际银行股份有限公司北京分行	22,320,200.00	2025-07-25	2027-06-27	否
天津银行股份有限公司北京航天桥支行	100,000,000.00	2025-10-24	2028-10-23	否

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京市海淀区国有资本运营有限公司	1,000,000,000.00	2021-11-09	2026-11-09	否
合计	1,000,000,000.00			

7. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	5,093,460.14	5,557,039.28

8. 关联方应收应付款项

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	北京翠微国际旅游有限公司		1,648.24
	北京新源富信息技术有限公司	1,155,634.16	
其他应付款	北京海淀置业集团有限公司		178,447.50
	北京翠微集团有限责任公司	1,316.00	
租赁负债/一年内到期非流动负债（租赁）	北京翠微集团有限责任公司	60,255,557.31	89,173,987.87

9. 关联方承诺情况

公司于 2019 年 6 月，通过北京产权交易所，支付转让价款人民币 317.86 万元受让国新资本有限公司所持有的北京海国融智私募基金管理有限公司（以下简称：“海国融智”）30%



股权，按照海国融智章程约定的出资方式、出资额及出资时间，本公司尚有认缴人民币 300 万元的出资额应于 2047 年 3 月 26 日前缴足。

十二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1、已签订的正在租赁合同及财务影响，详见附注五、注释 30.租赁负债和附注十四、租赁；已签订的准备履行的重要租赁合同如下：

2024 年 12 月 19 日，公司与翠微集团就房屋租赁事项续签了《租赁协议》，租赁建筑面积共计 25,009.31 平方米，期限自 2025 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日，期间费用共计为 5,870.49 万元。

2008 年 12 月 25 日，公司全资子公司北京当代商城有限责任公司与北京实兴腾飞置业发展公司（2020 年 04 月 29 日更名为北京实兴集团有限公司）签订了租赁合同，租赁期 20 年，自 2009 年 12 月 31 日至 2029 年 12 月 30 日止。2024 年 12 月 27 日，为降低公司经营成本，经双方协商一致，重新签订《租赁合同》，对原合同租赁期最后 5 年的相关内容重新约定，租赁期限自 2024 年 12 月 31 日至 2029 年 12 月 30 日止，租赁标的建筑面积 43,908.64 平方米，租金为 2.5131 元/天/建筑平米，三年内不递增。第四年起，在此价格基础上双方进行协商，双方协商一致后，签订补充协议。物业管理费为 0.65 元/天/建筑平米。

2、公司与北京牡丹电子集团有限责任公司签署了《技术服务合同》，公司委托合同对方就企业运行风险智慧化监测预警项目进行数据处理和分析的专项技术服务，服务期限自 2023 年 12 月 1 日至 2028 年 11 月 30 日，技术服务报酬总计 69,884,820 元。

除存在上述承诺事项外，截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

（二）资产负债表日存在的重要或有事项

本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十三、资产负债表日后事项

本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十四、租赁

（一）作为承租人

本公司使用权资产、租赁负债和与租赁相关的总现金流出情况详见注释 14.使用权资产注释 30.租赁负债和注释 55.2.现金流量表补充资料_与租赁相关的总现金流出。



本公司作为承租人，计入损益情况如下：

项目	本期发生额	上期发生额
租赁负债的利息	37,585,143.60	53,645,313.67
短期租赁费用	9,975,791.21	13,909,516.01

1. 租赁活动

公司租赁活动主要是根据战略发展规划和持续增长需要，租赁物业，用于开设商场。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2. 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁情况

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 40,000 元的租赁认定为低价值资产租赁。

截至 2025 年 12 月 31 日，计入当期损益的短期租赁费用为 9,975,791.21 元。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在低价值资产租赁。

3. 未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出

1) 可变租赁付款额

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在的可变租赁付款额条款。

2) 续租选择权

本公司签订的许多租赁合同包含续租选择权，本公司在计量租赁负债确定租赁期时，已对续租选择权的行使情况进行合理估计。

3) 终止租赁选择权

本公司签订的部分租赁合同包含终止租赁选择权，本公司在计量租赁负债确定租赁期时，已对终止租赁选择权的行使情况进行合理估计。

4) 承租人已承诺但尚未开始的租赁

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出的承租人已承诺但尚未开始的租赁。



(二) 作为出租人

1. 经营租赁

1) 租赁收入

项 目	本期发生额
租赁收入	118,127,569.69
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	

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	118,641,673.75	122,384,805.62
第 2 年	93,096,028.25	104,751,745.12
第 3 年	74,370,003.18	78,271,489.02
第 4 年	46,026,311.01	61,738,859.63
第 5 年	27,293,387.07	39,079,118.01
5 年后	42,914,359.00	73,338,722.80
合 计	402,341,762.26	479,564,740.20

(三) 其他信息

1. 重要租赁合同

(1) 本公司于 2022 年 11 月 8 日与中意鹏奥签订《房屋使用协议》，租赁期限自 2022 年 7 月 31 日起至 2032 年 12 月 31 日止，租赁标的建筑面积 30250.14 平方米，首年租金标准为 5.8 元/m²/日(含物业费)，合同总金额共计 68,221.40 万元(含物业费)，年费用为 6,403.95 万元，后续租金每三年递增 5%。具体内容详见公司《关于翠微店 B 座房屋租赁变更的公告》(公告编号：临 2022-040)《翠微股份关于翠微店 B 座房屋租赁变更的进展公告》(公告编号：临 2022-042)。报告期内，为降低经营成本，公司对中意鹏奥提出调减租金的要求，经多次沟通，双方协商一致，在原《房屋使用协议》的基础上于 2025 年 11 月 21 日签订了《补充协议》，约定自 2025 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日止，租金调整为 3.20 元/m²/日，自 2025 年 10 月 26 日起向中意鹏奥缴纳物业管理费 0.11 元/m²/日，三年内不递增。调整期结束后即 2028 年 7 月 1 日起房屋使用单价恢复为原合同第 4 年至第 6 年期间标准，即 6.09 元/m²/日，物业费 0.11 元/m²/日。本次新签《补充协议》的租金标准与原租赁合同剩余租赁期的租金水平相比有较大下降。

(2) 公司于 2022 年 11 月 8 日与北京金嘉年设备成套有限公司签订《房屋租赁合同》，租赁期限自 2022 年 9 月 15 日起至 2033 年 3 月 14 日止，租赁标的建筑面积 8,601 平方米，首年租金标准为 5.8 元/m²/日，物业管理费 0.2 元/m²/日，合同总金额共计 19,933.67 万元(含物业费)，年费用为 1,883.62 万元，后续租金每三年递增 5%。具体内容详见公司《关于翠



微店 B 座房屋租赁变更的公告》（公告编号：临 2022-040）《翠微股份关于翠微店 B 座房屋租赁变更的进展公告》（公告编号：临 2022-042）。为降低公司经营成本，公司对北京金嘉年设备成套有限公司提出调减租金的要求，经双方协商一致在原《房屋租赁合同》的基础上于 2025 年 11 月 12 日签订了《补充协议》。自 2025 年 11 月 15 日至 2028 年 11 月 14 日止，租金调整为 3.40 元/m²/日，物业管理费 0.20 元/m²/日，三年内不递增。调整期结束后即 2028 年 11 月 15 日起房屋使用单价恢复为原合同对应时段租金即物业费标准。

十五、其他重要事项说明

（一）年金计划

根据国家相关法规及《企业年金实施办法》，公司于 2015 年起建立企业年金，采用法人受托的模式运作，所需费用由单位和职工共同承担。缴费基数按照职工上一年月平均工资核定，单位缴费比例 5%；职工个人缴费比例 2%。

（二）分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为两个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了两个报告分部，分别为银行卡收单和百货。这些报告分部是以运营业态为基础确定的。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

2. 报告分部的财务信息

项 目	银行卡收单分部	百货分部	分部间抵销	合计
对外营业收入	1,554,943,642.01	764,996,852.73		2,319,940,494.74
分部间交易收入	748,577.69		-748,577.69	-
营业成本	1,566,988,716.52	340,080,462.35		1,907,069,178.87
对联营企业的投资收益	-844,370.42	2,077,718.69		1,233,348.27
信用减值损失	-3,648,236.25	-		-3,648,236.25
资产减值损失	-9,623,186.73	-8,030,000.00		-17,653,186.73
折旧费和摊销费	5,010,675.75	283,097,447.36		288,108,123.11
利润总额(亏损)	-203,877,176.04	-211,726,102.91	52,304.04	-415,550,974.91
资产总额	1,462,188,263.53	6,349,530,127.83	-1,687,986,942.69	6,123,731,448.67
负债总额	1,380,159,375.54	3,084,680,515.09		4,464,839,890.63



（三）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1、2025 年 4 月 28 日，公司第七届董事会第十三次会议审议通过了《关于向银行申请授信额度的议案》，截至报告期末，公司与宁波银行、华夏银行、南京银行、招商银行和中信银行分别签署了《授信协议》，获得每家 3 亿元授信额度；与北京银行签署《授信协议》获得 2 亿元授信额度；与兴业银行签署《授信协议》获得 1 亿元授信额度，共计 18 亿元授信额度，上述担保方式均为信用，授信期限为 1 年。

2025 年 4 月 28 日，公司第七届董事会第十三次会议审议通过了《关于 2025 年度向子公司提供担保额度预计的议案》，公司 2025 年度拟对控股子公司海科融通提供总额不超过 4 亿元的担保，担保额度预计期限自股东大会审议通过之日起一年内有效，具体担保金额以实际签署的担保合同为准。

截至报告期末，海科融通与民生银行签署《授信协议》，获得 1 亿元授信额度，担保方式为信用，授信期限为 1 年；与北京银行签署《授信协议》，获得 1.6 亿元授信额度，由公司提供连带责任保证，后续海科融通以房产为抵押担保，公司保证责任自动解除，担保余额恢复，授信期限为 10 年；与厦门国际银行签署《授信协议》，获得 1.5 亿元授信额度，担保方式为公司提供连带责任保证，授信期限为 2 年；与渤海银行、天津银行签署《授信协议》，分别获得 5,000 万元、2 亿元授信额度，担保方式为公司提供连带责任保证，授信期限为 1 年。上述共计 6.6 亿元授信额度。

2、根据公司与 105 名交易对方签订的《盈利预测补偿协议》约定和董事会审议通过的《关于重大资产重组标的资产减值补偿方案》，交易对方合计需向公司补偿股份 46,162,733 股，并返还补偿股份对应的 2020 年度、2021 年度现金分红合计 4,477,785.21 元。股份补偿方式采用股份回购注销方案，公司将以人民币 1.00 元的总价定向回购应补偿股份，并予以注销，同时减少公司注册资本。具体详见公司 2023 年 6 月 1 日披露的《关于重大资产重组标的资产减值补偿方案的公告》（临 2023-020）。截至报告期末，公司重大资产重组标的资产减值补偿工作仍在推进中，已收到交易对方返还的现金分红 4,299,703.20 元，占应返还分红总额的 96.02%，已完成补偿股份回购并过户 44,143,246 股，占应补偿回购总数的 95.63%，剩余股份回购事宜仍在办理中。

3、公司第七届董事会第八次会议审议通过了《关于当代商城中关村店城市更新项目投资的议案》，当代商城对项目建设的计划投资总额约为 11.20 亿元。截至 2025 年 12 月 31 日，当代商城对项目累计完成投资约 1.97 亿。其中重大合同完成情况如下：

（1）2024 年 12 月 23 日，当代商城中关村店城市更新项目（方案设计、初步设计、施工图设计）公开招标，12 月 31 日发布中标结果。2025 年 1 月 22 日，当代商城作为发包人之一与中标单位北京市建筑设计研究院股份有限公司签订《建设工程设计合同》，合同总金额人民币 15,539,200 元（含税），其中当代商城占比 86.61%，涉及金额 13,458,501.12 元。



截至报告期末，当代商城已支付合同款 6,729,250.56 元。

(2) 2024 年 12 月 30 日，当代商城中关村店城市更新项目地下结构拆除及新建工程委托项目管理公开招标，1 月 3 日发布中标结果。2025 年 1 月 10 日，当代商城作为委托人与中标单位北京海开城市更新建设发展有限责任公司签订《委托项目管理合同书》，项目管理费暂定为人民币 22,279,859.53 元（含税）。截至报告期末，已支付合同款 5,569,964.88 元。

(3) 2025 年 1 月 9 日，当代商城中关村店城市更新项目施工公开招标，1 月 14 日发布中标结果。2025 年 1 月 17 日，当代商城作为发包人之一与中标单位北京城建集团有限责任公司签订《施工总承包合同》，合同总金额人民币 939,941,059.03 元（含税），其中当代商城占比 86.61%，涉及金额 814,082,951.23 元。截至报告期末，当代商城已支付合同款 140,116,316.57 元。

(4) 2026 年 2 月 10 日，为满足公司全资子公司当代商城中关村店城市更新项目的资金需求，公司控股股东翠微集团与当代商城有限责任公司签订《借款协议书》，借款金额 435,000,000.00 元，借款利率 2.5%/年，借款期限自 2026 年 2 月 10 日至 2028 年 2 月 9 日。

十六、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	8,209,034.35	11,434,343.97
1—2 年	2,531,289.84	7,007,424.63
2—3 年	1,059,174.96	97,960.72
3 年以上	6,188,805.91	1,337,792.22
小计	17,988,305.06	19,877,521.54
减：坏账准备	2,693,104.60	2,693,104.60
合计	15,295,200.46	17,184,416.94

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	5,893,139.35	32.76	2,693,104.60	45.70	3,200,034.75
按组合计提坏账准备的应收账款	12,095,165.71	67.24			12,095,165.71
其中：					
账龄组合					



类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
银行结算时间差组合	512,303.66	2.85			512,303.66
中介卡结算时间差组合	2,183,718.98	12.14			2,183,718.98
经营租赁直线法及其他组合	9,399,143.07	52.25			9,399,143.07
合计	17,988,305.06	100.00	2,693,104.60	14.97	15,295,200.46

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	5,893,139.35	29.65	2,693,104.60	45.70	3,200,034.75
按组合计提坏账准备的应收账款	13,984,382.19	70.35			13,984,382.19
其中：					
账龄组合					
银行结算时间差组合	626,164.77	3.15			626,164.77
中介卡结算时间差组合	1,776,593.25	8.94			1,776,593.25
经营租赁直线法及其他组合	11,581,624.17	58.26			11,581,624.17
合计	19,877,521.54	100.00	2,693,104.60	13.55	17,184,416.94

3. 单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京三六三教育科技股份有限公司	3,933,228.00	1,129,692.00	28.72	预计无法收回
姜勇	1,337,792.22	1,337,792.22	100.00	预计无法收回
北京华程十力文化传播有限公司	622,119.13	225,620.38	36.27	预计无法收回
合计	5,893,139.35	2,693,104.60		

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	2,693,104.60					2,693,104.60



类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
合计	2,693,104.60					2,693,104.60

5. 本期无实际核销的应收账款

6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
北京三六三教育科技股份有限公司	3,933,228.00	21.87	1,129,692.00
北京金糖美食文化产业有限公司	1,476,831.49	8.21	
姜勇	1,337,792.22	7.44	1,337,792.22
北京兴业源科技服务集团股份有限公司	949,177.86	5.28	
北京微瑞电影放映有限公司	817,319.84	4.54	
合计	8,514,349.41	47.33	2,467,484.22

注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	153,653,529.31	1,998,675.01
合计	153,653,529.31	1,998,675.01

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	152,492,601.56	792,073.70
1—2 年	6,817.20	66,397.50
2—3 年	17,306.44	1,100,000.00
3 年以上	1,966,804.11	870,203.81
小计	154,483,529.31	2,828,675.01
减：坏账准备	830,000.00	830,000.00
合计	153,653,529.31	1,998,675.01

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	1,971,973.00	2,508,532.05
往来款及其他	152,511,556.31	320,142.96



款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合计	154,483,529.31	2,828,675.01

3. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	830,000.00	0.54	830,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	153,653,529.31	99.46			153,653,529.31
其中：日常应收款项组合	153,653,529.31	99.46			153,653,529.31
合计	154,483,529.31	100.00	830,000.00	0.54	153,653,529.31

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	830,000.00	29.34	830,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,998,675.01	70.66			1,998,675.01
其中：日常应收款项组合	1,998,675.01	70.66			1,998,675.01
合计	2,828,675.01	100.00	830,000.00	29.34	1,998,675.01

4. 单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京梦洁华威洗涤用品有限责任公司	830,000.00	830,000.00	100.00	预计无法收回
合计	830,000.00	830,000.00		

5. 其他应收款坏账准备计提情况

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			830,000.00	830,000.00
期初余额在本期—转入第二阶段	—	—	—	—



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)	
—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				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			830,000.00	830,000.00

6. 本期无实际核销的其他应收款

7. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
北京当代商城有限责任公司	往来款	150,000,000.00	1 年以内	97.10	
北京梦洁华威洗涤用品有限责任公司	押金及保证金	830,000.00	5 年以上	0.54	
北京国酒茅台销售有限公司	押金及保证金	600,000.00	3-4 年	0.39	
贵州茅台集团营销有限公司	押金及保证金	500,000.00	3-4 年	0.32	
北京三元食品股份有限公司三元鹏兴分公司	押金及保证金	30,000.00	5 年以上	0.02	
合计		151,960,000.00		98.37	

注释3. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	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	2,748,976,142.17		2,748,976,142.17	2,650,678,642.17		2,650,678,642.17
对联营、合营企业投资	11,686,398.03		11,686,398.03	9,708,679.34		9,708,679.34
合计	2,760,662,540.20		2,760,662,540.20	2,660,387,321.51		2,660,387,321.51



1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司	7,306,902.07	7,306,902.07			7,306,902.07		
北京翠微园物业管理有限公司	5,784,886.98	5,784,886.98			5,784,886.98		
北京翠微文化发展有限责任公司	2,539,100.00	2,539,100.00			2,539,100.00		
北京甘家口大厦有限责任公司	451,501,920.76	451,501,920.76			451,501,920.76		
北京当代商城有限责任公司	593,905,889.67	593,905,889.67			593,905,889.67		
北京海科融通支付服务有限公司	1,589,639,942.69	1,589,639,942.69	98,297,500.00		1,687,937,442.69		
合计	2,650,678,642.17	2,650,678,642.17	98,297,500.00		2,748,976,142.17		



2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 合营企业					
小计					
二. 联营企业					
北京海国融智私募基金管理有限公司	8,027,140.02			1,510,420.56	
北京翠微私募基金管理有限公司	1,681,539.32			567,298.13	
小计	9,708,679.34			2,077,718.69	
合计	9,708,679.34			2,077,718.69	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 合营企业						
小计						
二. 联营企业						
北京海国融智私募基金管理有限公司					9,537,560.58	
北京翠微私募基金管理有限公司		-100,000.00			2,148,837.45	
小计		-100,000.00			11,686,398.03	
合计		-100,000.00			11,686,398.03	

注释4. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、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	542,012,972.96	297,184,609.71	583,943,238.47	294,554,129.58
其他业务	42,889,005.16	9,907.90	45,843,447.76	12,688.76
合计	584,901,978.12	297,194,517.61	629,786,686.23	294,566,818.34

(1) 本年根据租赁准则确认的收入为 78,724,908.62 元。

(2) 本年除租赁准则确认的收入外，根据收入准则确认的收入为 506,177,069.50 元，

具体情况如下：

合同分类	百货分部	合计
一、商品类型		



合同分类	百货分部	合计
百货业态	463,288,064.34	463,288,064.34
其他服务	42,889,005.16	42,889,005.16
二、按经营地区分类		
北京	506,177,069.50	506,177,069.50
三、按商品转让的时间分类		
在某一时点转让	463,288,064.34	463,288,064.34
在某一时段内转让	42,889,005.16	42,889,005.16
合计	506,177,069.50	506,177,069.50

2. 履约义务的说明

本公司履约义务类别：销售商品及其他服务。其中：销售商品有两项履约义务，即本次交付商品及客户选择后续消费的奖励积分。联营模式下，联营商对待售商品具有控制权，承担存货的损失，故本公司是销售行为的代理人。

3. 分摊至剩余履约义务的说明

本年末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 105,405,291.02 元，其中：3,963,083.81 元预计将于 2026 年度确认收入，其余 101,442,207.21 元待客户消费时确认收入。

注释5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,000,000.00	11,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	2,077,718.69	1,733,141.07
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	1,290,000.00	1,450,000.00
金融资产持有期间取得的投资收益		
处置金融资产取得的投资收益	282,138.49	11,350,360.43
合计	4,649,857.18	25,533,501.50

十七、补充资料

(一) 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	-8,466,136.83	
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	287,431.40	



项 目	本期发生额	说明
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	62,413,929.60	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	34,892.89	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,960,903.99	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	109,377.63	
非经常性损益总额	61,340,398.68	
减:非经常性损益的所得税影响数	14,509,726.17	
非经常性损益净额	46,830,672.51	
减:归属于少数股东的非经常性损益净影响数(税后)	98,711.98	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	46,731,960.53	



(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-25.31	-0.64	-0.64
扣除非经常性损益后归属于公司普通股 股东的净利润	-27.77	-0.70	-0.70

北京翠微大厦股份有限公司

(公章)

二〇二六年三月二十六日





营业执照

统一社会信用代码

911101016828529982



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

(副本)(1-1)



名称 北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 赵焕琪、李文智

出资额 4500万元

成立日期 2008年12月08日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街31号5层519A

经营范围

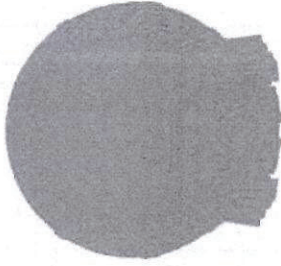
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；下期出资时间为2028年11月01日；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本证仅用于业务报告专用，复印无效。



2026年01月22日





会计师事务所

执业证书



名称：北京德华国际会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：赵焕琪

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区西翠路首汇广场10号楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010041

批准执业文号：京财会许可[2022]0195号

批准执业日期：2022年8月4日



说明

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



发证机关

2026年2月10日

中华人民共和国财政部制

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

