

公司代码：600865

公司简称：百大集团

百大集团股份有限公司 2025年年度报告

重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人吴南平、主管会计工作负责人丰奕晓及会计机构负责人（会计主管人员）丰奕晓声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司第十一届董事会第十八次会议审议通过了《2025年度利润分配方案》，鉴于公司2025年度实现盈利较低，归属上市公司股东的净利润较去年同期大幅下降。根据公司2025年的实际经营情况以及未来战略发展的需求，公司2025年度拟不进行现金分红，也不送红股、不以资本公积金转增股本和其他形式的利润分配。留存的未分配利润将用于支持公司未来的经营活动。以上方案尚需提交股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

敬请查阅本报告第三节：“管理层讨论与分析——六、公司关于公司未来发展的讨论与分析（四）可能面对的风险”。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理、环境和社会.....	25
第五节	重要事项.....	37
第六节	股份变动及股东情况.....	52
第七节	债券相关情况.....	57
第八节	财务报告.....	57

备查文件目录	1、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
	2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司/本公司	指	百大集团股份有限公司
西子国际/控股股东	指	西子国际控股有限公司
银泰百货/银泰	指	浙江银泰百货有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	百大集团股份有限公司
公司的中文简称	百大集团
公司的外文名称	BAIDA GROUP CO., LTD
公司的外文名称缩写	BAIDA GROUP
公司的法定代表人	吴南平

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈琳玲	方颖
联系地址	杭州市临平区南苑街22号西子国际2号楼34楼	杭州市临平区南苑街22号西子国际2号楼34楼
电话	0571-85823016	0571-85823016
传真	0571-85174900	0571-85174900
电子信箱	invest@baidagroup.com	invest@baidagroup.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	杭州市拱墅区延安路546号
公司注册地址的历史变更情况	不适用
公司办公地址	杭州市临平区南苑街22号西子国际2号楼34楼
公司办公地址的邮政编码	311100
公司网址	http://www.baidagroup.com
电子信箱	baida@baidagroup.com

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报、证券时报、中国证券报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	百大集团	600865	不适用

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号
	签字会计师姓名	潘晶晶、周佳俊

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
营业收入	207,047,959.69	194,427,717.40	6.49	216,946,319.28
利润总额	43,643,346.98	183,933,569.14	-76.27	12,546,683.30
归属于上市公司股东的净利润	9,955,798.28	132,756,095.04	-92.50	13,571,388.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	78,657,904.21	78,806,014.00	-0.19	89,391,018.35
经营活动产生的现金流量净额	69,403,960.19	56,735,095.12	22.33	113,753,204.18
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	2,283,389,788.18	2,341,157,246.78	-2.47	2,292,878,900.44
总资产	2,514,526,702.02	2,567,428,196.40	-2.06	2,535,540,425.34

（二）主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
基本每股收益（元/股）	0.03	0.35	-91.43	0.04
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.35	-91.43	0.04
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.21	0.21	0.00	0.24
加权平均净资产收益率（%）	0.43	5.76	减少5.33个百分点	0.59
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.41	3.42	减少0.01个百分点	3.86

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、 2025年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	50,587,847.77	41,445,458.23	40,681,385.85	74,333,267.84
归属于上市公司股东的净利润	16,812,232.43	41,047,228.89	-33,891,702.13	-14,011,960.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	18,570,555.38	13,664,332.42	9,999,130.88	36,423,885.53
经营活动产生的现金流量净额	-8,260,458.78	17,177,033.77	811,931.11	59,675,454.09

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额
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	5,540,878.46		-211,777.33	-250.66
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	17,309,605.14		15,893,157.52	27,905,606.52
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	-109,435,236.00		67,145,488.81	-139,720,625.73

损益				
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	548,087.82		53,469.30	1,469,889.04
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
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	30,324,454.30		-831,431.38	1,460,804.96
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-705,081.05		425,847.82	10,068,999.67
减: 所得税影响额	12,282,047.94		28,521,323.76	-22,999,684.39
少数股东权益影响额(税后)	2,766.66		3,349.94	3,738.51
合计	-68,702,105.93		53,950,081.04	-75,819,630.32

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的,以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

适用 不适用

十一、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十二、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	1,254,660,351.38	1,040,802,712.31	-213,857,639.07	-49,574,486.52
一年内到期的非流动资产	60,338,178.10	131,314,970.78	70,976,792.68	1,049,632.35
其他非流动金融资产	377,269,513.86	455,576,377.72	78,306,863.86	-101,490,382.90
合计	1,692,268,043.34	1,627,694,060.81	-64,573,982.53	-150,015,237.07

十三、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

公司主营商业零售和租赁。自2008年起公司将杭州百货大楼等百货业资产委托给浙江银泰百货有限公司经营管理20年，每年可获得相对稳定的委托经营利润，受行业环境波动影响较低。

公司自行经营管理杭州大酒店、杭州收藏品市场，同时将位于杭州市中心的部分自持物业出租以取得相对长期且稳定的租金收入，该部分租金收入对公司营收及利润有一定的影响。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

根据国家统计局公布的数据显示，2025年，社会消费品零售总额501,202亿元，比上年增长3.7%。按消费类型分，2025年，商品零售额443,220亿元，比上年增长3.8%。按零售业态分，2025年，限额以上零售业单位中便利店、超市、百货店、专业店零售额比上年分别增长5.5%、4.3%、0.1%、2.6%。

当前商业零售行业整体呈现线上增速放缓、线下价值回归、全渠道深度融合的存量精耕态势，消费分级明显、性价比与体验并重，业态加速向小型化、体验化转型，行业进入结构性重塑的新阶段。传统业态组合的商场、综合体不再具有强烈吸引力，小而美的街区小店、生活市集等成为新兴的人气聚集点。购物场所从单一的商品交易转向生活方式与情绪价值服务，尤其是年轻消费群体，热衷于“探店”、更好奇于店铺、商品背后的故事，注重物质和精神的双重满足。商业空间

正在成为“生活的载体、精神的场域、社交的枢纽与文化的容器”。

三、经营情况讨论与分析

一、主要经营活动分析

1、商业和租赁业务

(1) 杭州百货大楼

2025年全国消费复苏弱于预期，百货行业处于“微增”困境。线上持续分流，业态迭代加速，随着周边项目持续升级，杭州百货大楼的区位优势被弱化。合作方银泰及时调整经营方案、不断升级顾客权益，提升到店体验感。但门店调改不及预期，自委托管理协议履行以来首年未能达成经营目标，本报告期杭州百货大楼实现营业收入15,323.40万元，委托经营利润总额未及目标利润要求。

公司将杭州百货大楼委托给银泰百货运营管理至2028年2月29日。在委托管理期限届满后，公司将杭州百货大楼所在物业出租给Hang Lung Business Operation (HK) Limited（以下简称“恒隆”），用于经营商业服务用途。公司与恒隆已于2025年7月10日签署《租赁合同》及相关许可协议，租赁期限自2028年4月1日（暂定）起20年；并于2025年7月31日股东大会审议通过该事项。恒隆为行业内著名公司，拥有丰富的商业运营管理经验，该租赁事项有助于提升公司物业价值，并为公司带来长期稳定的租赁收益。

(2) 二百大商业物业（含杭州收藏品市场）

本报告期，湖墅南路物业招租整体承压，尽管上半年引进了新商户，下半年随着市场环境变化，陆续出现部分商铺提前退租情况。公司管理团队积极应对，通过调整铺位面积等方式留住原有商户，同时接洽商谈多个品牌。

杭州收藏品市场坚持通过打造差异化特色来塑造核心竞争力。主动优化商户结构，引进了多家在特定收藏门类（如二手CCD相机、古旧唱片、名家篆刻）具有专业深度和稳定货源的优质商户；每周定期举办的“周末收藏品集市”已成为区域性品牌活动，吸引了大量收藏爱好者与市民游客。截至12月底，二百大商业物业（含杭州收藏品市场）整体出租率为78%。

本报告期，其他物业租赁和收藏品市场合计实现营业收入2,624.18万元。

2、杭州大酒店

2025年是杭州大酒店出租转为自营的第一年。酒店通过多渠道、多点位营销迅速提升知名度、抢占市场份额，稳步进入业绩成长上行区域。抓住节假日热点，结合本地旅游资源推出有针对性的产品类型，通过直播等新媒体方式线上引流、拓展客源。不断优化内部管理，加强员工队伍建设，在保证服务品质的基础上控本增效。通过内外部“两手抓”，实现全年客房平均出租率67%。

本报告期，杭州大酒店实现营收2,560.21万元。

3、杭州百大置业项目

杭州百大置业501城市广场围绕“社区生活化”的目标定位，聚焦品牌焕新和形象提升。引进餐饮细分品类头部品牌，及教育培训及学习类品牌。通过广告租赁、快闪店、特色市集等挖掘空间价值，实现多元增收。写字楼板块，团队构建“精准招商+灵活运营+品质服务”的运营体系，成功引进安信保险等12家优质企业，并完成华铁传媒等3家核心品质客户的稳定续约。截至12

月底，商业出租率 96%，自持写字楼出租率 94.14%。

4、工程管理

因打枝弄道路（武林广场杭州百货大楼和杭州恒隆中间道路）建设工程需要，涉及公司所属部分国有土地及附属物被征迁。2025年6月，公司与杭州市拱墅区百井坊地区综合改造工程指挥部签署《货币补偿协议》，我司共计将取得补偿款 823.01 万元。截至报告期末，公司已收到上述补偿款。

5、投资管理

（1）委托理财

2025年，面对国内资本市场低位震荡、收益承压的复杂宏观环境，公司坚持“稳收益、控风险、慎决策”的经营导向开展委托理财业务。立足稳健优先原则，兼顾收益与风险动态平衡，持续优化资产配置、严控投资风险。全年委托理财收益达到年度计划目标，各项业务运行平稳，无逾期及无法兑付情形。

（2）权益投资及产业投资

为实现低波动率、收益稳定的目标，公司对权益投资策略进行了调整，构建了私募证券投资基金组合，本报告期取得了一定的投资收益。对于参股的杭州工商信托股份有限公司，持续推进沟通，密切关注其经营情况。

公司累计投资了 4 支私募股权基金，合计认缴 1.4 亿元，截止报告期末已累计实际出资 1.1 亿元。

二、内部管理情况

1、规范运作

公司股东会、董事会和管理层之间权责明确、运作规范，为公司高效、稳健的经营提供了组织保证。全体董事和高级管理人员勤勉尽责，独立董事有效履职。公司严格遵守法律法规及交易所规则，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平。积极保护投资者权益，定期召开业绩说明会，加强与投资者的信息沟通，通过现金分红增加投资者的获得感，实现公司价值与股东利益的最大化。公司通过制度修订、内部审计和整改，不断优化内部管理，将精细化管理落到实处，进一步激发管理效能，提升整体管理水平。为公司管理合规、资金安全、业务管控、信息真实完整提供了合理保障。

2、团队建设

人才是企业发展的核心竞争力，公司持续健全人才培养和激励机制，以制度为基础、以文化为牵引，将公司目标与个人目标有机结合，实现公司内部高效协同，多方面吸引高素质人才。通过人员盘点，合理挖掘、开发培养后备人才队伍，建立人才梯队，为公司的长期稳定发展提供了坚实的人才保障。加强企业文化建设，将企业精神灌输融入到工作的各个方面，增强团队的凝聚力。

3、安全管理

公司管理层始终高度重视安全管理工作，牢固树立安全发展理念，在主体责任、消防投入、预防机制、培训和教育、应急演练、督查检查、整改落实等全方位加大力度不松懈，实现全年消防安全零事故。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司主营业务运营稳健，每年有稳定的利润和现金流，自有资金充裕，内部精益管理持续推进，为公司发展提供有力保障。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 207,047,959.69 元，比去年同期增加 6.49%；实现归属于上市公司股东的净利润 9,955,798.28 元，比去年同期减少 92.50%，主要系本期公司根据杭州工商信托股份有限公司年报数据确认公允价值变动损失，及公司持有的二级市场股票股价下跌确认公允价值变动损失导致；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 78,657,904.21 元，比去年同期减少 0.19%；经营活动产生的现金流量净额 69,403,960.19 元，比去年同期增加 22.33%。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	207,047,959.69	194,427,717.40	6.49
营业成本	37,170,374.92	18,218,904.59	104.02
销售费用	27,005,001.82	24,541,852.93	10.04
管理费用	38,716,685.16	47,719,996.07	-18.87
财务费用	2,290,889.06	1,174,891.46	94.99
经营活动产生的现金流量净额	69,403,960.19	56,735,095.12	22.33
投资活动产生的现金流量净额	-44,343,302.14	-85,493,606.46	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-67,974,766.19	-86,535,272.68	不适用

营业收入变动原因说明：主要系本报告期新增酒店业务收入所致

营业成本变动原因说明：主要系本报告期新增酒店业务成本所致

销售费用变动原因说明：主要系本报告期新增酒店业务销售费用所致

管理费用变动原因说明：主要系本报告期杭州百货大楼委托经营管理费减少所致

财务费用变动原因说明：主要系本报告期银行存款利息收入减少所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本报告期新增酒店业务收入所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期投资回笼资金用于再投资金额减少所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本报告期支付股利减少所致

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

□适用 √不适用

2、 收入和成本分析

√适用 □不适用

详见下表

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商贸服务业	207,047,959.69	37,170,374.92	82.05	6.49	104.02	减少 8.58 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品销售	91,688,897.64	11,728,505.00	87.21	-22.66	12.77	减少 4.02 个百分点
酒店服务	25,089,624.82	19,556,316.81	22.05	不适用	不适用	不适用
租赁	37,341,478.75	5,652,822.11	84.86	-11.24	-24.22	增加 2.59 个百分点
其他	52,927,958.48	232,731.00	99.56	56.58	-35.27	增加 0.62 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
杭州	207,047,959.69	37,170,374.92	82.05	6.49	104.02	减少 8.58 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
联营	89,299,695.13	9,646,687.02	89.20	-21.99	39.27	减少 4.75 个百分点
经销	2,389,202.51	2,081,817.98	12.87	-41.47	-40.07	减少 2.03 个百分点
代销				-100.00	不适用	

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
不适用

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明

商贸服务业	折旧摊销、商品及人员成本等	37,170,374.92	100	18,218,904.59	100	104.02	主要系本报告期新增业务成本所致
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
商品销售	折旧摊销及经销成本	11,728,505.00	31.55	10,400,065.33	57.08	12.77	主要系本报告期折旧摊销增加所致
酒店服务	商品及人员成本等	19,556,316.81	52.61	不适用	不适用	不适用	主要系本报告期新增业务成本所致
租赁	折旧摊销	5,652,822.11	15.21	7,459,317.08	40.94	-24.22	主要系本报告期折旧摊销减少所致
其他	人员成本	232,731.00	0.63	359,522.18	1.98	-35.27	主要系本报告期人员成本减少所致

成本分析其他情况说明

不适用

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

不适用

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额1,668.62万元，占年度销售总额2.77%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额13,301.95万元，占年度采购总额33.92%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额4,916.29万元，占年度采购总额12.54%。

B.报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

其他说明：

不适用

3、 费用

适用 不适用

本期公司发生销售费用 2,700.50 万元，较上年同期增加 10.04%，主要系本报告期新增酒店业务销售费用所致。

本期公司发生管理费用 3,871.67 万元，较上年同期减少 18.87%，主要系本报告期杭州百货大楼计提委托管理费减少所致。

本期公司发生财务费用 229.09 万元，较上年同期增加 94.99%，主要系本报告期银行存款利息收入减少所致。

4、 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、 现金流

适用 不适用

本期公司现金及现金等价物净增加额-4,291.41万元，其中经营活动产生的现金流量净额6,940.40万元，较上年同期增加1,266.89万元；投资活动产生的现金流量净额-4,434.33万元，较上年同期增加4,115.03万元；筹资活动产生的现金流量净额-6,797.48万元，较上年同期增加1,856.05万元。

经营活动产生的现金流量净额增加，主要系本报告期新增酒店业务收入所致。

投资活动产生的现金流量净额增加，主要系本报告期投资收回资金中用于再投资的金额减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额增加，主要系本报告期支付股利减少所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

本报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期减少92.50%，主要系本报告期公司对持股的杭州工商信托股份有限公司确认公允价值变动收益-10,845.85万元，上年同期确认-3,743.03万元；同时本报告期确认二级市场股票公允价值变动收益-6,159.12万元，上年同期确认6,077.35万元，合计同比减少归属于上市公司股东的净利润16,280.17万元。

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	26,329,186.96	1.05	69,243,295.10	2.70	-61.98	主要系本报告期末银行活期存款减少所致
应收	56,514,441.86	2.25	23,618,637.00	0.92	139.28	主要系本报告

账款						期确认应收浙江银泰百货有限公司就杭州百货大楼委托经营目标利润未达标的现金补差款所致
一年内到期的非流动资产	131,314,970.78	5.22	60,338,178.10	2.35	117.63	主要系本报告期末一年内到期的信托理财产品增加所致
其他流动资产	359,519.97	0.01	303.76	0.00	118,256.59	主要系期末待抵扣税金增加所致
在建工程	98,321.83	0.00	4,086,611.69	0.16	-97.59	主要系本报告期酒店装修改造工程验收结转所致
递延所得税资产	26,076,591.84	1.04	4,896,202.40	0.19	432.59	主要系本报告期与公司金融资产公允价值变动对应的递延所得税资产增加所致
应交税费	38,569,496.84	1.53	22,807,492.89	0.89	69.11	主要系本报告期末应交所得税增加所致
其他应付款	74,745,394.00	2.97	50,362,873.88	1.96	48.41	主要系本报告期末应付租赁保证金增加所致
递延所得税负债		0.00	5,397,537.03	0.21	-100.00	主要系本报告期与公司金融资产公允价值变动对应的递延所得税负债减少所致

其他说明：
不适用

2、 境外资产情况

适用 不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

4、其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见本节第二点“报告期内公司所处行业情况”

零售行业经营性信息分析**1、报告期末已开业门店分布情况**

√适用 □不适用

地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积 (万平方米)	门店数量	建筑面积 (万平方米)
浙江杭州	百货商场	1	4.2	0	0

2、其他说明

√适用 □不适用

公司拥有杭州百货大楼一家门店，系单店经营模式，位于杭州市中心武林广场南侧。自2008年起，公司将杭州百货大楼等百货业资产委托给浙江银泰百货有限公司经营管理，委托管理期限为20年，公司每年收取稳定的委托经营利润。

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

公司整体对外股权投资详见本报告第八节第七之“交易性金融资产—权益工具投资”、“长期股权投资”、“其他非流动金融资产—权益工具投资”。

1、重大的股权投资

□适用 √不适用

2、重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	279,054,347.66	-61,591,249.55			21,120.00	77,232,081.33	5,401,218.84	145,653,355.62
信托产品	610,931,892.07	4,937,484.94			1,008,057,142.86	908,401,606.43	30,478,463.61	746,003,377.05
私募证券投资基金		600,756.04			100,000,000.00	28,969,616.80	2,372,848.77	74,003,988.01
股权投资[注]	307,066,760.62	-102,837,423.97						204,229,336.65
理财产品	495,215,042.99	8,875,195.47			1,216,803,566.73	1,265,839,854.33	2,750,052.62	457,804,003.48
合计	1,692,268,043.34	-150,015,237.07			2,324,881,829.59	2,280,443,158.89	41,002,583.84	1,627,694,060.81

注：该股权系公司持有的以公允价值计量的股权，报表列示于“其他非流动金融资产-权益工具投资（杭州工商信托股份有限公司、杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司、浙江省富阳百货大楼股份有限公司、中原百货集团股份有限公司、杭州纳境科技有限公司、菏泽乔贝京瑞创业投资合伙企业（有限合伙）、绍兴市越芯投资合伙企业（有限合伙）”。

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	600926	杭州银行	135,000,000.00	自有资金	135,749,472.45	2,932,212.12			77,073,593.94	5,263,851.45	66,871,942.08	交易性金融资产
股票	00535	金地商置	251,845,084.26	自有资金	143,304,875.21	-64,523,461.67				0.00	78,781,413.54	交易性金融资产
股票		北交所打新	21,120.00	自有资金				21,120.00	158,487.39	137,367.39		交易性金融资产
合计	/	/	386,866,204.26	/	279,054,347.66	-61,591,249.55		21,120.00	77,232,081.33	5,401,218.84	145,653,355.62	/

证券投资情况的说明

√适用 □不适用

本报告期，公司通过上海证券交易所股票交易系统以集中竞价方式出售杭州银行股票 4,915,109 股。公司剩余持有杭州银行 4,376,436 股。

私募基金投资情况

√适用 □不适用

(1) 公司计入其他非流动金融资产以公允价值计量的私募基金情况如下：

单位：万元 币种：人民币

基金名称	基金主要投资方向	认缴金额	实缴金额	公司占股比例	公司对基金的影响力
菏泽乔贝京瑞创业投资合伙企业（有限合伙）	投资具有良好成长性和发展前景的项目股权，重点投资于市场前景广、可以实现国产替代的前沿领域的企业股权	2,000	2,000	12.46%	仅作为 LP 的权利
绍兴市越芯投资合伙企业（有限合伙）	投资科创产业中的成长型和成熟期企业	2,000	2,000	2%	仅作为 LP 的权利

注 1：菏泽乔贝京瑞创业投资合伙企业（有限合伙）投资期届满，目前处于退出期。

注 2：绍兴市越芯投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“越芯基金”）于本报告期内召开合伙人会议，各合伙人一致同意将越芯基金的存续期限延长一年至 2026 年 11 月 13 日止。

(2) 公司计入长期股权投资按权益法核算的私募基金情况如下：

单位：万元 币种：人民币

基金名称	基金主要投资方向	认缴金额	实缴金额	公司占股比例	公司对基金的影响力
杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙）	投资医疗大健康相关的高新技术企业	6,000	4,200	20%	公司委派一名投资决策委员会成员，参与基金项目决策，无一票否决权
杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）	投资重点为产业数字化及社会数字化治理方向的项目	4,000	2,800	13.61%	公司委派一名投资决策委员会成员，参与基金项目决策，无一票否决权

公司投资了 3 支私募证券基金，详细情况如下：

单位：万元 币种：人民币

基金名称	投资金额	期末金额	本期收益
上海璞远资产管理有限公司璞远丰裕强债 6 号私募证券投资基金	3,000.00	3,129.25	129.25
上海富钜私募基金管理有限公司富钜万胜 1 号私募证券投资基金	3,000.00		-103.04
西安江岳私募基金管理有限公司江岳东朗平衡型 25 期私募证券投资基金	4,000.00	4,271.15	271.15

衍生品投资情况

适用 不适用

4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
浙江百大置业有限公司	子公司	房地产投资、物业管理	621,000,000.00	659,602,951.30	659,601,064.51		12,300,031.58	12,299,981.58
浙江百大资产管理有限公司	子公司	资产管理	290,000,000.00	890,862,487.31	349,681,506.16	269,511.90	23,876,239.63	18,488,687.03
浙江百大酒店管理有限公司	子公司	酒店管理、咨询策划	30,000,000.00	34,363,333.01	34,361,446.22		2,127,895.97	2,021,501.17
百大物服(杭州)物业服务有限责任公司	子公司	物业管理	5,000,000.00	275,843.30	73,986.58	549,163.87	-211,887.21	-211,887.21

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

公司第十一届董事会第十四次会议审议通过了《关于拟注销控股子公司的议案》，同意注销控股子公司杭州佰粹网络科技有限公司(以下简称“佰粹”)，并已于 2025 年 12 月完成佰粹的注销手续，相应调整公司合并报表范围，详见公司于指定媒体披露的相关临时公告。具体处置情况如下：

单位：元，币种：人民币

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
杭州佰粹网络科技有限公司	注销	2025/12/23		-11,667.68

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

社会经济增速放缓，以及人口趋于老龄化和少子化，从根本上重塑了消费底层逻辑。非必需品的消费需求收缩，奢侈品销售下滑，从“物质炫耀、品牌溢价”转向实用主义、品质理性、悦己、社交认同，“既要便宜、又要好、还要快、还要有体验”。随之带来商业零售行业的业态重构：垂直品类（健康、户外、宠物、国潮）、DTC、会员订阅、社群零售等细分赛道依靠差异化精准突围客群，成为消费新引擎；平价、社区、自有品牌、小而密、情绪刚需成为核心竞争力，形成“低欲望社会下的高效理性零售生态”，商业全面走向高效、务实、就近、高性价比。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司将秉持“稳中求进”的原则，对原有业务持续优化调整完善，发挥现有固定资产价值，广泛寻求合作，以保证传统业务板块收入和盈利水平。公司富余资金累积较多，公司在坚持“统一管理、规范运作、谨慎决策、防范风险”的基础上，力争获得满意的理财回报。公司将根据资金情况，适时分红，保障公司股东利益。此外，公司长期看好国家发展，将持续投入适度资源，寻求新的发展机会，争取发现新的盈利增长点。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

一、商业和租赁业务

1、杭州百货大楼托管业务

市场需求变化带来了行业的深刻变革，随着消费趋势重构，未来传统百货业将持续面临增长困境。公司将继续加强与银泰百货的协作，积极落实委托管理中的各项事务，共同提升商场经营效益，推动委托管理协议顺利履行。

在委托管理期限届满后，公司将杭州百货大楼所在物业出租给恒隆用于经营商业服务用途。管理层将保持与恒隆方的积极沟通，工程管理团队做好项目前期的工程接洽工作。

2、二百大及其他物业租赁业务

(1) 杭州收藏品市场和湖墅路商业物业将作为“二百大”整体项目进行全面改造，重塑空间，融合不同的场景设计；业态以“杭州收藏品市场”为核心，增加展览与体验，社交与休闲，吸引年轻客群；把“传统交易场”打造成一个可以连接过去现在，可触摸、可社交、可消费的文化空间。

(2) 百井坊巷物业回迁事宜预计将在本年度落实。管理团队已接洽多方商户，提前进行招商储备。同时与拆迁指挥部持续沟通，确保回迁方案顺利推进，争取公司利益最大化。

3、杭州大酒店业务

杭州大酒店已自行运营管理一年，积累了一定的客户资源和行业口碑。2026年将继续深耕渠道多元化，在稳份额的同时提升房均收益；对细分市场做精客源，针对不同的需求提供多样化产品，增加非房收入，力争完成全年经营指标。

4、杭州百大置业项目

对于杭州百大置业项目，公司仍将继续支持和协助管理团队，持续管理改进、经营调整、品牌储备，降本增效，进一步提升业绩。

二、投资管理

权益投资：坚持稳健审慎原则，在严控风险与保障资金安全的基础上，优化投资策略与资产配置，持续提升投资组合收益水平。

产业投资：进一步聚焦国家政策支持与高成长核心赛道，围绕符合长期发展趋势的领域精准布局；依托上市公司平台资源与产业协同优势，强化投后赋能与价值管理，全面提升项目投资回报与资产价值。

三、内部管理

1、规范运作方面，公司将持续优化治理结构，完善制度建设，提升内控水平，充分发挥精益管理的效能，推动公司健康发展，保护全体投资者的权益。

2、团队建设：以人才梯队建设为核心，实施实习生储备计划，完善人才引进与培养机制，持续优化人员结构、提升团队专业素养；建立市场化、激励导向的薪酬考核体系，充分激发员工活力与创造力；常态化开展专业培训与文化建设活动，打造协同高效、积极进取的组织氛围，增强员工归属感与凝聚力，夯实公司长期发展的人才根基。

3、安全管理方面，牢固树立安全理念，强化员工安全意识，始终坚守安全底线，确保经营安全运行，为企业发展保驾护航。

4、工程管理方面，2026年度，公司将坚守安全与质量双底线，统筹推进自持物业改造、商业配套提升等重点工程，以精细化管理保障项目高效落地、资产价值稳步提升。推进工地标准化建设，强化全过程监理与多方协同，有效解决老旧改造施工难点。工程完成后，商业形象与运营环境将显著改善。2026年度将深化全周期管理，严控风险、提质增效，支撑公司资产运营与长期发展。

(四)可能面对的风险

适用 不适用

1、公司与银泰签署的《委托管理协议》，在履行过程中可能存在委托经营利润延迟取得的风险。

2、公司持有较大金额的金融资产，资产价格随市场波动较大，可能面临资产价值下跌的风险：

(1)公司持有港股金地商置，其二级市场公允价值变动对上市公司净利润影响较大。

(2)公司投资的理财产品存在可能无法全额收回本金或延期兑付的风险。

(3)公司以被投资公司杭州工商信托股份有限公司(以下简称“杭工信”)账面净资产及持股比例作为基础，对持有的股权公允价值进行合理估计。杭工信近年财务状况发生变化，因亏损导致净资产连年下降。未来若杭工信净资产继续下降，则公司持有的杭工信股权公允价值存在进一步损失的风险。

3、公司在战略转型过程中，由于新业务投资存在重大不确定性，公司需要反复论证，存在项目短期无法落地的风险。

(五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

1、控股股东与上市公司

公司控股股东认真履行诚信义务，行为合法规范。公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

2、股东与股东会

公司公平对待所有股东，确保股东能充分行使权利，保护其合法权益；严格按照相关法律法规的要求召集、召开股东会。

3、董事与董事会

公司董事勤勉尽责、恪尽职守，独立董事对重大事项均能发表公正、客观的独立意见。董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、战略决策委员会四个专业委员会，报告期内各专业委员会均充分履行了职责。

4、信息披露与透明度

公司严格按照法律、法规、公司《章程》和《信息披露管理制度》的规定进行信息披露，并做好信息披露前的保密工作和内幕信息知情人的登记报备工作，确保公司信息披露的公开、公平、公正。

5、投资者关系管理

公司认真接待各类投资者，通过现场接待、电话接待和书面回复等方式与广大投资者保持沟通，不断完善公司价值传导机制，维护公司在资本市场的良好形象，切实维护投资者利益。

6、关联交易与同业竞争

公司严格按照《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事制度》《关联交易决策管理制度》等的相关规定，规范关联交易。报告期内公司与控股股东、关联企业之间不存在同业竞争。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额(万元)	是否在公司关联方获取薪酬
吴南平	董事长	男	65	2023-04-27	2026-04-26	0	0	0	不适用	105.74	否
董振东	副董事长	男	51	2024-12-30	2026-04-26	225,000	225,000	0	不适用	94.59	否
董振东	董事	男	51	2014-05-20	2026-04-26						
曾钱欣	总经理	男	45	2025-12-30	2026-04-26	0	0	0	不适用	84.47	否
曾钱欣	副总经理(已离任)	男	45	2024-07-01	2025-12-29						
曾钱欣	董事	男	45	2025-01-15	2026-04-26						
陈琳玲	董事会秘书	女	46	2016-02-02	2026-04-26	75,000	75,000	0	不适用	84.47	否
陈琳玲	董事	女	46	2017-05-08	2026-04-26						
陈琳玲	副总经理	女	46	2024-12-30	2026-04-26						
柳宇涛	董事	女	47	2023-04-27	2026-04-26	0	0	0	不适用	0.00	是
高峰	董事	男	51	2016-04-28	2026-04-26	0	0	0	不适用	0.00	是
何超	独立董事	男	67	2020-05-08	2026-04-26	0	0	0	不适用	8.00	否
童民强	独立董事	男	68	2023-04-27	2026-04-26	0	0	0	不适用	8.00	否
罗春华	独立董事	女	54	2023-04-27	2026-04-26	0	0	0	不适用	8.00	否
丰奕晓	财务总监	女	38	2023-09-25	2026-04-26	0	0	0	不适用	55.12	否
王卫红	总经理(已离任)	女	60	2024-12-30	2025-12-29	0	0	0	不适用	92.74	否
合计	/	/	/	/	/	300,000	300,000	0	/	541.13	/

注：前述从公司获得的税前报酬总额包括公司缴纳的社会保险和公积金等。

姓名	主要工作经历
吴南平	公司董事长。现任杭州善地企业管理咨询有限公司执行董事兼总经理、杭州家宇企业管理合伙企业(有限合伙)执行事务合伙人、杭州顺宁企业管理有限公司董事兼经理。曾任西子清洁能源装备制造股份有限公司董事长、信创控股集团有限公司执行董事等职务。

董振东	公司副董事长。现任杭州西子智能停车股份有限公司董事、杭州千岛湖鲟龙科技股份有限公司副董事长，曾任百大集团股份有限公司执行副总经理、总经理。
曾钱欣	公司董事、总经理。现任上海西子投资控股集团有限公司董事。
陈琳玲	公司董事、董事会秘书、副总经理。现任杭州百大置业有限公司及杭州全程商业零售有限公司董事、副董事长、副总经理。
高峰	公司董事。现任新西奥电梯集团有限公司董事兼副总经理、上海西子联合投资有限公司董事、西子电梯科技有限公司董事长兼总经理等职务。
柳宇涛	公司董事。现任新西奥电梯集团有限公司法律部长，曾任西子国际控股有限公司法律部部长等职务。
何超	公司独立董事。现任浙江华诺康科技有限公司董事、杭州朗杰健康服务有限公司董事兼总经理。曾任浙江大学医学院邵逸夫医院院长、党委书记，浙江大学教授、博士生导师等职务。
罗春华	公司独立董事。现任杭州电子科技大学会计学院教授、博士生导师。同时担任宁波新芝生物科技股份有限公司（股票代码：430685）、浙文互联集团股份有限公司（股票代码：600986）独立董事。
童民强	公司独立董事。曾任杭州大厦有限公司总经理、党委书记、董事长，杭州解百集团股份有限公司党委书记、董事长。
丰奕晓	公司财务总监。曾任公司审计部部长。

其它情况说明

√适用 □不适用

公司原总经理王卫红女士因退休申请辞去公司总经理职务，辞去前述职务后，王卫红女士不再担任公司的任何职务。公司于2025年12月30日召开第十一届董事会第十七次会议，审议通过了《关于聘任总经理的议案》，同意聘任曾钱欣先生为公司总经理，详见公司在指定媒体披露的临时公告。

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

适用 不适用

2、 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
吴南平	杭州善地企业管理咨询有限公司	执行董事	2021年11月	
吴南平	杭州家宇企业管理合伙企业(有限合伙)	执行事务合伙人	2021年9月	
吴南平	杭州顺宁企业管理有限公司	董事兼经理	2024年9月	
吴南平	浙江望津企业管理有限公司	董事	2020年9月	
吴南平	信创房产集团有限公司	董事	2021年2月	
吴南平	杭州御园置业有限公司	董事	2021年1月	
吴南平	杭州西子孚信科技有限公司	董事	2021年3月	
吴南平	九江市跨贸小镇建设有限公司	董事	2020年5月	
高峰	上海西子联合投资有限公司	董事	2010年1月	
高峰	新西奥电梯集团有限公司	董事、副总经理	2018年11月	
高峰	浙江启隆实业有限公司	董事	2023年12月	
高峰	西子电梯科技有限公司	董事长兼总经理	2025年6月	
高峰	上海西子联合实业有限公司	董事兼总经理	2021年11月	
高峰	上海莘伦投资有限公司	执行董事	2022年8月	
高峰	苏州坤信房地产开发有限公司	董事	2020年5月	
高峰	上海铭银置业有限公司	董事	2024年2月	
高峰	上海林众电子科技有限公司	董事	2021年12月	
董振东	杭州西子智能停车股份有限公司	董事	2017年3月	
董振东	杭州千岛湖鲟龙科技股份有限公司	副董事长	2025年9月	
王卫红	宁波西子太平洋房屋租赁有限公司	董事	2021年1月	
陈琳玲	杭州百大置业有限公司、杭州全程商业零售有限公司	董事	2018年4月	
陈琳玲	杭州百大置业有限公司、杭州全程商业零售有限公司	副总经理	2020年7月	
陈琳玲	杭州百大置业有限公司、杭州全程商业零售有限公司	副董事长	2023年10月	
曾钱欣	上海西子投资控股集团有限公司	董事	2018年6月	
柳宇涛	新西奥电梯集团有限公司	法律部部长	2021年1月	
何超	灵康药业集团股份有限公司	独立董事	2019年2月	2025年10月
何超	浙江华诺康科技有限公司	董事	2023年1月	
何超	杭州朗杰健康服务有限公司	董事兼经理	2024年12月	
罗春华	杭州电子科技大学会计学院	副教授	2014年5月	2023年12月
罗春华	杭州电子科技大学会计学院	教授、博士生导师	2024年1月	
罗春华	宁波新芝生物科技股份有限公司	独立董事	2022年11月	2028年12月
罗春华	上海英方软件股份有限公司	独立董事	2022年3月	2025年5月
罗春华	浙文互联集团股份有限公司	独立董事	2025年6月	2028年6月
童民强	杭州朋域商业有限公司	董事兼经理	2023年5月	
在其他单位任	不适用			

职情况的说明	
--------	--

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	公司董事的薪酬方案由董事会薪酬与考核委员会提出，经董事会审议通过后，提交股东会审议批准。公司高级管理人员的薪酬方案由董事会薪酬与考核委员会提出，经公司董事会批准。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	董事会薪酬与考核委员会共计召开 2 次会议，审议通过了关于 2025 年度的董事长、副董事长及高级管理人员薪酬方案，以及 2025 年董事长、副董事长、高级管理人员薪酬考核议案，并同意提交董事会及股东会审议。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	1、经 2019 年度股东大会审议通过，公司独立董事津贴调整为 8 万元/人/年（含税）。 2、公司薪酬与考核委员会制定并审议通过 2025 年度董事长、副董事长及高级管理人员薪酬方案，并提交公司第十一届董事会第十一次会议及 2024 年年度股东会审议批准。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	2025 年公司董事、高级管理人员薪酬均已支付。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	本报告期，公司全体董事和高级管理人员从公司获得的税前薪酬总额为 541.13 万元，前述薪酬总额包括公司缴纳的社会保险和公积金等。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	本报告期，董事长、副董事长和高级管理人员所获薪酬的考核依据是经公司第十一届董事会第十一次会议及 2024 年年度股东会审议批准的 2025 年度董事长、副董事长、高级管理人员薪酬方案，报告期内，董事长、副董事长和高级管理人员均完成相关考核目标。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	无
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王卫红	总经理	离任	退休
曾钱欣	副总经理	离任	工作调动

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
吴南平	否	7	7	5	0	0	否	2
董振东	否	7	7	5	0	0	否	3
曾钱欣	否	7	7	5	0	0	否	3
陈琳玲	否	7	7	5	0	0	否	4
高峰	否	7	7	5	0	0	否	1
柳宇涛	否	7	7	5	0	0	否	3
何超	是	7	7	6	0	0	否	1
罗春华	是	7	7	5	0	0	否	3
童民强	是	7	7	5	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	罗春华（主席）、童民强、董振东
提名委员会	童民强（主席）、何超、吴南平
薪酬与考核委员会	何超（主席）、童民强、吴南平
战略决策委员会	吴南平（主席）、罗春华、董振东

(二) 报告期内审计委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年1月23日	关于2024年年报审计计划的沟通会	就年报审计计划及监管要求的初步沟通	无
2025年4月7日	审议如下议案： 1、2024年度报告全文及摘要	审议通过，并同意提交董事会审议。	无

	2、2024年度财务决算报告 3、关于会计政策变更的议案 4、2024年度内部控制评价报告		
2025年4月17日	经审计后年报沟通会	就经审计后年报进行前置沟通	无
2025年4月25日	关于2025年第一季度报告的议案	审议通过，并同意提交董事会审议。	无
2025年8月15日	审议如下议案： 1、2025年半年度报告全文及摘要 2、关于变更会计师事务所的议案 3、关于确认公允价值变动收益及计提信用减值损失的议案	审议通过，并同意提交董事会审议。	无
2025年10月24日	审议如下议案： 1、关于2025年第三季度的议案	审议通过，并同意提交董事会审议。	无

(三) 报告期内提名委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年12月25日	审议《关于聘任总经理的议案》	审议通过，并同意提交董事会审议。	无

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开3次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年1月20日	审议《2024年度董事长及副董事长薪酬考核议案》及《2024年度高级管理人员薪酬考核议案》	审议通过，并同意提交董事会审议。相关董事已回避表决。	无
2025年4月7日	审议《2025年董事长及副董事长薪酬方案》《2025年高级管理人员薪酬方案》	审议通过，并同意提交董事会审议。相关董事已回避表决。	无
2025年12月30日	审议《2025年总经理薪酬考核议案》	审议通过，并同意提交董事会审议。	无

(五) 报告期内战略决策委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月7日	对公司战略发展进行交流	与公司管理层一起讨论	无
2025年7月10日	关于签署重大租赁合同的议案	审议通过，并同意提交董事会审议	无

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	105
主要子公司在职员工的数量	3

在职员工的数量合计	108
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	25
销售人员	16
技术人员	16
财务人员	16
行政人员	35
合计	108
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	6
本科	40
大专	30
中专及高中	30
初中及以下	2
合计	108

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司采用等级薪酬体系，建立职位等级和晋升通道，重点关注岗位价值和岗位胜任力。同时，与绩效管理密切结合，使员工能与公司共同分享企业发展所带来的效益。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

公司采取内外训结合的方式，为各类人员制定个人成长及企业需要相结合的培训计划，以保障员工的健康成长及企业的健康发展。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	198380
劳务外包支付的报酬总额（万元）	640.7

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

1、公司已根据中国证监会及上海证券交易所等的相关规定，在公司《章程》内约定了相应的现金分红政策。

2、报告期内现金分红的执行情况

公司于2025年4月17日召开第十一届董事会第十一次会议，并于2025年5月12日召开2024年年度股东大会，审议通过了《2024年度利润分配方案》，且已于2025年6月6日实施完毕。详

见公司在指定媒体披露的编号为 2025-011、2025-027、2025-030 的临时公告。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会,其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正,但未提出现金利润分配方案预案的,公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正,但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
鉴于公司 2025 年度实现盈利较低,归属上市公司股东的净利润较去年同期大幅下降。根据公司 2025 年的实际经营情况以及未来战略发展的需求,公司 2025 年度拟不进行现金分红,也不送红股、不以资本公积金转增股本和其他形式的利润分配。	留存的未分配利润将用于支持公司未来的经营活动。

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0
每 10 股转增数 (股)	0
现金分红金额 (含税)	0
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	9,955,798.28
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	0
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额 (含税)	0
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)	0

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	154,258,529.56
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	154,258,529.56
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	52,094,427.12
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	296.11
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	9,955,798.28
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	1,358,687,141.03

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

（三）董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

（四）报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

报告期内，经董事会薪酬与考核委员会审核，并提交第十一届董事会第十一次会议审议通过了《2025年度高级管理人员薪酬方案》，据此对高级管理人员进行考评。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

详见与本报告同时在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《百大集团股份有限公司2025年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司将子公司一并纳入内部控制评价范围，详见与本报告同时在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《百大集团股份有限公司2025年度内部控制评价报告》。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

受公司委托，天健会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2025年12月31日的财务报告内部控制的有效性进行了审计，并出具了2025年度公司《内部控制审计报告》，全文与本报告同时在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

公司坚持在发展中兼顾经济效益与社会效益，在实践中为股东、员工、顾客、供应商、合作伙伴和社会创造价值，促进经济、环境、社会的和谐可持续发展。公司守法经营，诚信纳税，支持政府工作，不存在重大社会安全问题。以发展促岗位，以岗位促就业，积极吸纳社会人才，为社会提供更多的就业机会。公司遵守《劳动合同法》，保障员工的合法权益。建立了包括薪酬体系、绩效考核、社会保险、住房公积金、职工补充医疗保险、员工健康体检在内的薪酬和福利制度。

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十七、其他

适用 不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	西子国际控股有限公司及其一致行动人陈夏鑫	详见公司于2022年5月31日在指定媒体及上海证券交易所网站上披露的《要约收购报告书》全文。	长期	是	长期	是	不适用	不适用
	解决关联交易	西子国际控股有限公司及其一致行动人陈夏鑫	详见公司于2022年5月31日在指定媒体及上海证券交易所网站上披露的《要约收购报告书》全文。	长期	是	长期	是	不适用	不适用
	其他	西子国际控股有限公司及其一致行动人陈夏鑫	详见公司于2022年5月31日在指定媒体及上海证券交易所网站上披露的《要约收购报告书》全文。	长期	是	长期	是	不适用	不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1、重要会计政策变更

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
财政部于2025年12月5日发布了《企业会计准则解释第19号》。对非同一控制下企业合并中补偿性资产的会计处理、处置同一控制下合并子公司时资本公积的处理、电子支付系统金融负债终止确认条件、金融资产合同现金流量评估及披露要求、指定权益工具公允价值披露的内容进行进一步规范及明确。该解释自2026年1月1日起施行，该政策变更对本公司无影响。	不适用	0.00

调整过程及其他说明：

不适用

2、重要会计估计变更

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	40	40
境内会计师事务所审计年限	1年	31年
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	潘晶晶、周佳俊
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	/	潘晶晶（5年）、周佳俊（1年）

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	13

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司第十一届董事会第十四次会议、2025年第三次临时股东大会审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》，同意聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2025年度财务报表及内部控制审计机构。详见公司于2025年8月29日、2025年9月16日在指定媒体上披露的相关临时公告。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降20%以上（含20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>公司与杭州海维酒店管理有限公司(以下简称“承租方”)等主体间就杭州大酒店房屋租赁合同纠纷一案,公司已于2024年8月取得二审判决,公司部分胜诉,并于2025年2月取得再审民事裁定书,浙江省高级人民法院驳回承租方的再审申请,本案已审查终结,判决已生效。</p> <p>承租方已被案外第三人申请破产清算且法院已裁定受理破产申请并指定破产管理人,公司已就承租方拖欠公司的款项按法律规定向破产管理人申报债权。截至本报告批准报送日,法院已裁定承租方资不抵债并宣告其破产,但破产管理人仍在债权确认过程中,尚未进行破产财产分配,公司尚未收到任何清偿。对连带保证人海徕(天津)生活服务有限公司、龚兆庆、张晓玲,公司已于判决生效后向法院申请强制执行,但因法院暂未发现连带保证人有其他可供执行的财产,执行标的未执行到位,法院裁定终结本次执行程序。终结对连带保证人本次执行程序后,连带保证人仍负有继续向公司履行债务的义务,公司发现其有可供执行财产的,将向法院申请恢复执行。</p> <p>公司将结合承租方后续破产清算情况,以及连带保证人财产线索情况及时披露相关生效判决执行进展。</p>	<p>具体诉讼情况详见公司在指定媒体披露的2023-038、2023-044、2024-006、2024-007、2024-042、2025-003、2025-007、2025-010号临时公告,以及定期报告中“重大合同及其履行情况-租赁情况”、“重大诉讼、仲裁事项”处等的相关表述。</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
公司	杭州嘉祥房地产投资有限公司	傅少波	房屋租赁合同纠纷	详见公司披露的2020-028号、2020-031号临时公告。	1,998.31	否	判决执行中。	详见公司披露的2021-015、2021-057号临时公告。	截至本报告期末，该案件仍处于强制执行阶段。本报告期内，收到执行款项人民币4.8万元，截至本报告期末，公司累计收到各类执行款662.99万元，尚余申请执行款人民币1,335.32万元未执行到位。

(三) 其他说明

□适用 √不适用

十、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

□适用 √不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

报告期内公司及控股股东、实际控制人诚信状况良好。

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 公司 2009 年度股东大会审议通过了《关于百大与银泰电子消费卡在对方商场互相消费使用的提案》，同意杭州百货大楼与银泰百货电子消费卡在对方商场互相消费使用。根据双方实际年消费结算金额，公司每三年对该日常关联交易进行重新审议并履行相应程序。2025 年 5 月 12 日，公司召开 2024 年年度股东大会，预计未来三年双方发行的电子消费卡在对方商场消费金额连续 12 个月内合计将不超过 4 亿元。

本期银泰百货及其关联企业发售的电子消费卡在杭州百货大楼消费结算金额为 101,197,377.91 元，期末应收结算款 19,991,482.30 元。本期杭州百货大楼发售的电子消费卡在银泰百货及其关联企业消费结算金额为 926,490.65 元，期末尚有 64,556.36 元未结清。

(2) 公司第十一届董事会第十一次会议及公司 2024 年年度股东大会审议通过了《关于确认与银泰各方 2024 年度日常关联交易及预计 2025 年日常关联交易的议案》，对公司分公司杭州百货大楼与银泰各方的日常关联交易年度发生额进行了预计。报告期内实际情况如下：

单位：元 币种：人民币

关联交易类别	关联人	2025 年预计金额	2025 年实际执行情况
向关联人采购商品	安徽银泰时尚品牌管理有限公司	57,800,000.00	49,162,880.51
	杭州晓熙商贸有限公司	0.00	708,737.11
	浙江莲荷科技有限公司	240,000.00	82,909.73
向关联方采购软件服务费	杭州荣俊商业管理有限公司	6,000.00	5,660.38
向关联方销售商品	浙江银泰百货有限公司及关联门店	0.00	501,191.15
委托关联人销售商品	浙江银泰电子商务有限公司	12,000,000.00	9,893,964.55
	浙江莲荷科技有限公司	110,000.00	335,762.71
	杭州瑾泰商业有限公司	7,000,000.00	5,697,701.43
	杭州银福商业管理有限公司	100,000.00	7,839.51
	浙江银泰百货有限公司北京大红门分公司	50,000.00	0.00
	杭州银泰云科技有限公司	50,000.00	0.00
通过关联方结算商品销售佣金	杭州临平银泰百货有限公司	1,000,000.00	473,856.34

通过关联方结算市场推广费		500,000.00	361,858.49
通过关联方结算 365 会员佣金		153,706.83	196,024.32
通过关联方支付软件服务费		4,000,000.00	4,000,000.00
通过关联方收取 365 权益收入		1,582,930.95	2,233,688.31
结算关联方应承担停车费	浙江银泰百货有限公司	4,278,255.79	3,529,279.49
结算关联方应承担人员借调成本		960,000.00	274,337.08
结算关联方应承担人员离职补偿成本		600,000.00	0.00
通过关联方结算宝贝锦囊费用		0.00	1,086,116.33
通过关联方结算菜鸟裹裹物流成本	浙江银泰电子商务有限公司	600,000.00	122,558.43
通过关联方结算线上平台销售手续费		913,065.13	862,461.13
通过关联方结算小物业外包费	荆门银泰商贸有限责任公司	0.00	784,168.88
通过关联方支付软件服务费	杭州银泰世纪百货有限公司	2,500.00	0.00
合 计		91,946,458.70	80,320,995.88

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

1、公司第九届董事会第十七次会议、2019年第一次临时股东大会审议通过《关于与浙江银泰百货有限公司就杭州百货大楼外立面改造及广告位使用事宜签署协议的议案》，同意按市委市政府要求，对杭州百货大楼进行外立面整治，相关工作的实施和推进由浙江银泰百货有限公司负责并承担费用，同时公司同意改造后位于杭州百货大楼北楼延安路与体育场路转角外墙立面的广告位由银泰百货在2033年12月14日前享有使用及收益权，并签署相应的《协议书》。详见在指定媒体上披露的相关公告。本报告期，公司确认租赁收入194.49万元。协议约定的事项双方正常履行。

2、公司第十届董事会第十六次会议审议通过《关于拟出租延安路物业内一层部分房屋暨关联交易的议案》，同意将位于杭州市拱墅区延安路546号1层01室商铺（使用面积392.5平方米）出租至银泰百货用于商业经营用途，租赁期限自2022年5月1日起至2028年2月29日止。详见在指定媒体上披露的相关公告。本报告期，公司确认租赁收入150.08万元。

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

托管情况说明

2008年1月30日公司与浙江银泰百货有限公司(以下简称银泰百货)签订《委托管理协议》，公司将杭州百货大楼、杭州百货大楼家电商场、计算机分公司、(杭州)百货大楼维修公司及杭州百大广告公司(不含该公司对外投资的企业)委托给银泰百货管理，管理期限自2008年3月1日至2028年2月29日，共20个管理年度。委托管理合同内容详见2007年度报告财务报表附注第十三条“资产负债表日后事项中的非调整事项”。

2010年7月5日公司与银泰百货签署《委托管理协议补充协议(一)》，主要内容包括调整管理年度时间区间、增加委托管理范围等事项。合同内容详见在指定媒体上披露的相关公告。

2016年11月10日公司与银泰百货签署《委托管理协议补充协议(二)》，主要内容为对杭州百货大楼经营场所、办公室场所、仓库进行调整，委托管理协议主合同约定的委托经营利润基数不变。合同内容详见在指定媒体上披露的相关公告。

2020年4月28日公司与银泰百货签署了《委托管理协议补充协议(三)》，同意部分豁免疫情可能导致的银泰百货委托经营利润现金补足差额义务，但最高豁免金额不超过人民币800万元，合同内容详见在指定媒体上披露的相关公告。

2022年9月19日公司与银泰百货签署了《委托管理协议补充协议(四)》，为便于经营管理，双方同意由公司注销委托银泰百货管理的杭州百大广告公司，并相应调整托管范围。详见在指定媒体上披露的相关公告。

2022年11月30日，公司与银泰百货签署《委托管理协议补充协议(五)》，同意在人民币250万元以内豁免银泰百货2022年度可能存在的现金补差义务。详见在指定媒体上披露的相关公告。

2024年度公司根据上述协议确认管理费300.80万元，公司本期已支付相关款项。

2025年度为第十八个委托管理年度，实现税前委托经营利润7,650.88万元，低于约定税前委托经营利润10,083.96万元。根据上述协议，银泰百货负责对差额部分2,433.08万元以现金方式进行补足。

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

(1) 湖墅南路部分物业出租

经公司第十届董事会第十一次会议审议通过，公司与上海背包十年酒店管理有限公司(以下

简称“上海背包”)签署《房屋租赁合同》，将位于杭州市湖墅南路103号“百大花园”裙房部分物业(面积2536平方米)出租给上海背包用于经营酒店，租赁期限自交付日2022年5月1日起至2034年4月30日止。后经公司第十届董事会第十九次会议审议通过，公司与上海背包、杭州背包十年酒店管理有限公司(以下简称“杭州背包”)等主体签署补充协议，承租方自2022年8月1日起由上海背包变更为杭州背包，上海背包及自然人张金鹏为杭州背包在《房屋租赁合同》项下的各项义务及责任提供连带责任保证，具体《房屋租赁合同》及补充协议内容详见公司在指定媒体披露的相关公告。本报告期内公司从杭州背包处取得租赁收入184.29万元。

2022年4月，公司与杭州石瓜酒店有限公司(以下简称“石瓜酒店”)签署《房屋租赁合同》，将湖墅南路103号“百大花园”裙房第三层(面积2049平方米)出租至石瓜酒店用于经营酒店、公寓，租赁期限自交付日2022年5月1日起至2034年4月30日止。2023年7月，公司、石瓜酒店与杭州德钰酒店有限公司(以下简称“德钰酒店”)等主体签署补充协议，承租方自2023年8月1日起变更为德钰酒店，石瓜酒店及《房屋租赁合同》项下原保证人继续为德钰酒店的各项义务及责任提供连带责任保证。本报告期内公司取得租赁收入117.76万元。

(2) 延安路停车场地出租

2022年8月30日，公司与杭州市停车产业股份有限公司(以下简称“杭停”)签署《百大集团(延安路)停车场地租赁协议》(以下简称“租赁协议”)，公司将位于杭州市延安路546号的停车场地出租至杭停用于运营停车场，租赁期限自2022年9月1日起至2025年8月31日止。2022年11月，杭停按《租赁协议》约定完成对立体停车库的维修改造，双方协商确认租赁期限延长至2025年12月8日。协议期满后，双方续签场地租赁协议，租赁期限延长至2028年1月31日。本报告期内公司取得租赁收入338.31万元。

(二) 担保情况

适用 不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	风险特征	未到期余额	逾期未收回金额
信托理财产品	中低风险	49,097.92	
信托理财产品	中高风险	25,000.00	
券商理财产品	中低风险	18,000.00	
银行理财产品	低风险	15,607.49	
银行理财产品	中低风险	7,850.00	

其他情况

适用 不适用

2025年5月12日，公司召开2024年度股东大会，同意公司(含子公司)使用不超过15亿元人民币的闲置自有资金进行委托理财，主要投向银行、基金公司、证券公司、期货公司、信托公

司、资产管理公司等机构发行的安全性高、流动性好的银行理财产品、结构性存款、大额存单、基金产品、资产管理计划、信托计划等。投资期限自股东大会决议通过之日起 12 个月内有效。详见公司在指定媒体上披露的相关公告。报告期内获得收益 4,690.85 万元。

(2). 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	风险特征	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金投向	是否存在受限情形	实际收益或损失	未到期金额	逾期未收回金额
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	中低风险	13,500.00	2025-6-19	2026-6-19			262.20	13,500.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	中低风险	13,285.71	2025-9-15	2026-6-24			74.63	8,142.86	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	中低风险	5,000.00	2025-12-16	2026-12-15				5,000.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	中低风险	3,000.00	2025-9-12	2026-9-12			37.13	3,000.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	中低风险	2,000.00	2025-6-13	2026-6-13				2,000.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	中低风险	1,500.00	2025-6-18	2026-6-17			34.69	1,500.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	中低风险	5,000.00	2024-4-9	2026-4-2			412.81	3,750.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	中低风险	1,250.00	2025-5-28	2026-4-2			32.19	1,250.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	中低风险	3,770.00	2025-6-27	2026-10-21				3,770.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	中低风险	2,000.00	2025-11-28	2026-11-30				2,000.00	
嘉实资本管理有限公司	信托理财产品	中高风险	3,000.00	2025-1-9	封闭期1年，后续季度开放				3,000.00	
中诚信托有限责任公司	信托理财产品	中低风险	4,000.00	2025-2-28	2026-8-28			118.90	1,716.28	

中诚信托有限责任公司	信托理财产品	中低风险	3,000.00	2025-7-18	2027-3-14			61.84	3,000.00	
上海爱建信托有限责任公司	信托理财产品	中低风险	5,000.00	2022-8-23	2026-12-16			279.26	468.78	
陕西省国际信托股份有限公司	信托理财产品	中高风险	22,000.00	2025-12-10	不超过18个月				22,000.00	
中信证券资产管理有限公司	券商理财产品	中低风险	13,000.00	2023-9-11/ 2024-2-26/ 2025-9-3/2 025-9-25	无固定期限，每周周一、二、四开放				13,000.00	
浙商银行股份有限公司	银行理财产品	低风险	500.00	2025-10-17	2026-1-16				500.00	
浙商银行股份有限公司	银行理财产品	低风险	500.00	2025-10-17	2026-1-16				500.00	
中国银行杭州西湖大道支行	银行理财产品	低风险	3,300.00	2025-10-15	2026-4-15				3,300.00	
浙商银行股份有限公司杭州良渚支行	银行理财产品	低风险	1,200.00	2025-10-15	2027-12-3				1,200.00	
浙商银行股份有限公司杭州良渚支行	银行理财产品	低风险	5,018.33	2024-7-1	2027-5-14				5,018.33	
浙商银行股份有限公司杭州良渚支行	银行理财产品	低风险	2,015.16	2024-10-9	2027-6-28				2,015.16	
浙商银行股份有限公司杭州良渚支行	银行理财产品	低风险	1,001.40	2025-11-14	2028-9-28				1,001.40	
南京银行股份有限公司	银行理财产品	低风险	1,072.60	2025-5-13	2026-3-13				1,072.60	
南京银行股份有限公司	银行理财产品	低风险	1,000.00	2025-11-19	2028-11-19				1,000.00	
宁银理财有限责任公司	银行理财产品	中低风险	5,850.00	2025-12-1	2026-3-2				5,850.00	
宁银理财有限责任公司	银行理财产品	中低	2,000.00	2025-12-1	2026-3-5				2,000.00	

		风险								
国泰君安期货有限公司	券商理财产品	中低 风险	5,000.00	2025-12-8/ 2025-12-30	无固定期限，每周周一、周三、周五开放				5,000.00	

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备适用 不适用**2、委托贷款情况****(1). 委托贷款总体情况**适用 不适用

其他情况

适用 不适用**(2). 单项委托贷款情况**适用 不适用

其他情况

适用 不适用**(3). 委托贷款减值准备**适用 不适用**3、其他情况**适用 不适用**(四) 其他重大合同**适用 不适用

公司于2025年7月10日召开第十一届董事会第十三次会议，审议通过了《关于签署重大租赁合同的议案》，同意公司在与浙江银泰百货有限公司的委托管理期限届满后，将杭州百货大楼所在物业出租给Hang Lung Business Operation (HK) Limited（以下简称“承租方”），用于经营商业服务用途，同日，公司与承租方就该事项签署《杭州百货大楼租赁合同》以及相关许可协议（以下简称“交易文件”），租赁期限自2028年4月1日（暂定）起20年，租金标准为人民币3,750万元/季度，每三年租金在前一个周期租金标准基础上递增4.5%，恒隆地产有限公司（股票代码：00101.HK）为承租方在交易文件项下对出租方的付款义务提供担保，最高担保金额为人民币7.635亿元，担保期限不少于合同期限，以及合同期限届满或合同提前终止日（以时间较早者为准）起2年。公司并于2025年7月31日召开2025年第二次临时股东大会，审议通过了前述事项。2025年9月承租方根据交易文件约定，通过其全资子公司恒宜商商业经营管理（上海）有限公司在杭州设立新公司杭州恒亘商业运营管理有限公司（以下简称“杭州恒亘”），并由杭州恒亘作为实际承租方，承接承租方在交易文件下的全部权利及义务。前述交易文件主要内容及进展情况详见公司在指定媒体披露的相关公告。

十四、募集资金使用进展说明适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

1、根据2015年7月公司与杭州市拱墅区百井坊地区综合改造工程指挥部、杭州市土地储备交易中心等（以下合称“拆迁人”）签署的《房屋拆迁产权调换协议》（以下简称“拆迁协议”），因城市建设需要，对公司位于杭州市拱墅区延安路546号的部分物业进行拆迁补偿，详见公司在指定媒体披露的相关公告。《拆迁协议》原定于2021年5月30日前将安置用房交付公司，因拆迁人原因未能按期交付，需延长过渡期，按《拆迁协议》约定，自逾期交付之月即2021年6月起按原标准的二倍支付公司临时安置补助费。本报告期内，公司收到临时安置补助费10,912,418.00元。截至本报告期末，公司尚未收到2025年度对应的临时安置补助费，安置用房尚未交付。公司依据《拆迁协议》与拆迁人保持密切沟通，积极协商推进安置房屋交付及临时安置补助费支付等事宜，公司将依据进展情况及时履行信息披露义务。

2、2025年6月，公司与杭州市拱墅区百井坊地区综合改造工程指挥部签署《货币化补偿协议》。因城市建设需要，对公司位于杭州市拱墅区延安路打枝弄道路土地进行拆迁补偿，总计补偿金额为823.01万元，本报告期末，公司已按照协议约定足额收到补偿款。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	57,094
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	33,478
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股 数量	比例 （%）	持有有限售 条件股份数 量	质押、标记或 冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
西子国际控股有限公司	0	159,921,566	42.50	0	无	0	境内非国有法人
西子联合控股有限公司	-12,675,600	44,186,367	11.74	0	未知		境内非国有法人
陈夏鑫	0	16,912,752	4.50	0	无	0	境内自然人
陈桂花	0	12,249,742	3.26	0	未知		境内自然人
赵伟	145,000	2,773,865	0.74	0	未知		境内自然人
高盛国际－自有资金	1,371,221	1,371,221	0.36	0	未知		其他
BARCLAYS BANK PLC	1,208,336	1,307,295	0.35	0	未知		其他
裴俊超	1,180,000	1,180,000	0.31	0	未知		境内自然人
J. P. Morgan Securities PLC－自有资金	808,379	884,477	0.24	0	未知		其他
杭州民生药业股份有限公司	0	779,352	0.21	0	未知		境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
	种类	数量	种类	数量			
西子国际控股有限公司		159,921,566	人民币普通股	159,921,566			
西子联合控股有限公司		44,186,367	人民币普通股	44,186,367			

陈夏鑫	16,912,752	人民币普通股	16,912,752
陈桂花	12,249,742	人民币普通股	12,249,742
赵伟	2,773,865	人民币普通股	2,773,865
高盛国际一自有资金	1,371,221	人民币普通股	1,371,221
BARCLAYS BANK PLC	1,307,295	人民币普通股	1,307,295
裴俊超	1,180,000	人民币普通股	1,180,000
J. P. Morgan Securities PLC一自有资金	884,477	人民币普通股	884,477
杭州民生药业股份有限公司	779,352	人民币普通股	779,352
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	公司实际控制人陈夏鑫及控股东西子国际控股有限公司不存在委托表决权、受托表决权、放弃表决权的情况。其他股东未知。		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、陈夏鑫先生系西子国际控股有限公司实际控制人，担任西子国际控股有限公司董事长兼总经理。 2、西子联合控股有限公司与陈桂花系一致行动人。 3、陈夏鑫与陈桂花系姐弟关系，但两者非一致行动人。 4、公司未知其他股东之间是否存在关联关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

公司持股 5%以上的股东西子联合控股有限公司（以下简称“西子联合”）出于自身资金需求，于 2025 年 9 月 1 日至 2025 年 9 月 9 日期间，通过集中竞价及大宗交易方式累计减持公司股份数量 11,276,200 股，占公司总股本的 2.997%；西子联合于 2025 年 12 月 10 日至 12 月 11 日通过集中竞价及大宗交易合计减持公司股份数量 1,399,400 股，占公司总股本的 0.37%，详见公司在指定媒体披露的相关公告。截至本报告期末，西子联合及其一致行动人陈桂花的合计持股数量为 56,436,109 股，合计持股比例为 15.00%。

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	西子国际控股有限公司
单位负责人或法定代表人	陈夏鑫
成立日期	2013 年 11 月 8 日

主要经营业务	实业投资、投资管理、资产管理
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

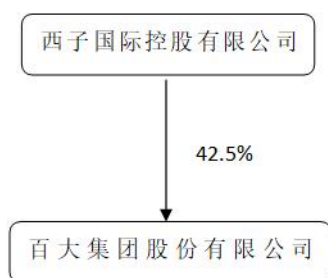
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

2、 自然人

适用 不适用

姓名	陈夏鑫
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	西子国际控股有限公司董事长兼总经理，新西奥电梯集团有限公司董事长，上海西子联合投资有限公司董事长兼总经理，上海西子投资控股集团有限公司董事长兼总经理，杭州西奥投资控股集团有限公司执行董事兼总经理，杭州西子孚信科技有限公司董事长等
过去10年曾控股的境内外上市公司情况	百大集团股份有限公司、西子清洁能源装备制造股份有限公司

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

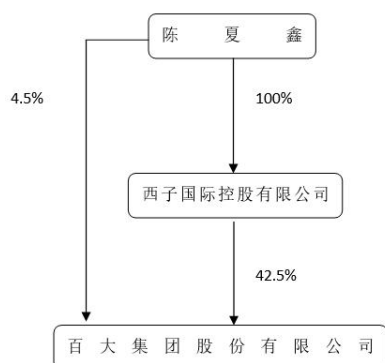
适用 不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
西子联合控股有限公司	王水福	2003年3月12日	913301047471685060	58,000	实业投资
情况说明	无				

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

百大集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了百大集团股份有限公司（以下简称百大集团公司）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、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了百大集团公司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，我们独立于百大集团公司，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。

(一) 金融资产投资业务的公允价值计量

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十)、五(一)2、五(一)7、五(一)10、五(二)7 及五(二)8。

截至 2025 年 12 月 31 日,百大集团公司持有的以公允价值计量的金融资产期末公允价值金额为 162,769.41 万元(其中交易性金融资产 104,080.27 万元,一年内到期的非流动资产 13,131.50 万元,其他非流动金融资产 45,557.64 万元),占资产总额的比例为 64.73%。百大集团公司管理层(以下简称管理层)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确定相关金融资产投资业务的公允价值。

由于上述投资业务金额重大,且公允价值金额的计量涉及重大管理层判断,我们将金融资产投资业务的公允价值计量确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对金融资产投资业务的公允价值计量,我们实施的审计程序主要包括:

(1) 了解上述金融资产投资业务相关的关键内部控制,评价其设计和执行是否有效,并测试相关内部控制的运行有效性;

(2) 复核管理层对该些业务公允价值计量作出判断的外部数据或估值方法,评价管理层判断的合理性;

(3) 取得该些业务的投资协议及分析投资管理人对于底层资产投资的风险控制措施,评价风险控制措施是否有效;

(4) 访谈该些投资业务的投资管理人,了解投资的底层资产运营情况,了解是否存在减值及相关应对措施;

(5) 检查上述投资业务期后是否按期收到相关本金或收益;

(6) 检查上述投资业务公允价值计量相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十三)和五(二)1。

百大集团公司的营业收入主要来自于商业零售和租赁服务等。2025 年度,百大集团公司营业收入金额为人民币 20,704.80 万元。

由于营业收入是百大集团公司关键业绩指标之一,可能存在管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险,因此,我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认,我们实施的审计程序主要包括:

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制,评价这些控制的设计,确定其是否得到执行,并测试相关内部控制的运行有效性;

(2) 按月度和产品等对营业收入和毛利率实施分析程序,识别是否存在重大或异常波动,并查明原因;

(3) 以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件,包括销售小票、客户付款记录等资料;

(4) 以抽样方式对资产负债表日前后确认的收入核对至销售小票、客户付款记录等支持性文件,评价收入是否在恰当期间确认;

(5) 获取资产负债表日后的销售退回记录，检查是否存在资产负债表日不满足收入确认条件的情况；

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

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

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估百大集团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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

百大集团公司治理层（以下简称治理层）负责监督百大集团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：

(一) 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。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 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。

(四) 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，就可能导致对百大集团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表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致百大集团公司不能持续经营。

(五) 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。

(六) 就百大集团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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：潘晶晶
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：周佳俊

二〇二六年四月二十七日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：百大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	26,329,186.96	69,243,295.10
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	1,040,802,712.31	1,254,660,351.38
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	56,514,441.86	23,618,637.00
应收款项融资			
预付款项	七、8	1,134,287.09	784,047.53
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	4,727,152.33	5,327,742.82
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			

存货	七、10	691,192.12	734,024.12
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	131,314,970.78	60,338,178.10
其他流动资产	七、13	359,519.97	303.76
流动资产合计		1,261,873,463.42	1,414,706,579.81
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	589,454,174.04	578,689,887.03
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	455,576,377.72	377,269,513.86
投资性房地产	七、20	23,417,966.45	26,015,308.53
固定资产	七、21	61,064,112.56	69,400,081.17
在建工程	七、22	98,321.83	4,086,611.69
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	38,748,629.90	43,992,463.58
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、28	58,217,064.26	48,371,548.33
递延所得税资产	七、29	26,076,591.84	4,896,202.40
其他非流动资产	七、30		
非流动资产合计		1,252,653,238.60	1,152,721,616.59
资产总计		2,514,526,702.02	2,567,428,196.40
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	46,727,261.57	65,021,811.78
预收款项	七、37	10,062,604.79	10,373,361.33
合同负债	七、38	23,329,896.18	24,854,764.86
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	7,227,399.66	9,207,342.35
应交税费	七、40	38,569,496.84	22,807,492.89
其他应付款	七、41	74,745,394.00	50,362,873.88

其中：应付利息			
应付股利		1,063,461.65	1,063,461.65
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	七、44	2,175,685.84	2,328,899.59
流动负债合计		202,837,738.88	184,956,546.68
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	14,505,725.67	18,904,957.17
递延所得税负债	七、29		5,397,537.03
其他非流动负债	七、52	13,793,449.29	16,755,723.96
非流动负债合计		28,299,174.96	41,058,218.16
负债合计		231,136,913.84	226,014,764.84
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	376,240,316.00	376,240,316.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	233,873,538.60	233,873,538.60
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	194,545,479.23	194,545,479.23
一般风险准备			
未分配利润	七、60	1,478,730,454.35	1,536,497,912.95
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,283,389,788.18	2,341,157,246.78
少数股东权益			256,184.78
所有者权益（或股东权益）合计		2,283,389,788.18	2,341,413,431.56
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,514,526,702.02	2,567,428,196.40

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：百大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		25,961,861.15	68,642,883.82
交易性金融资产		603,837,633.08	827,899,035.14
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	56,514,441.86	23,618,637.00
应收款项融资			
预付款项		1,134,287.09	784,047.53
其他应收款	十九、2	544,293,152.33	255,434,608.57
其中：应收利息			
应收股利			
存货		691,192.12	724,301.74
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		22,516,422.99	30,279,000.00
其他流动资产			
流动资产合计		1,254,948,990.62	1,207,382,513.80
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	756,510,185.56	755,489,482.93
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		189,101,249.95	287,205,786.71
投资性房地产		23,417,966.45	26,015,308.53
固定资产		61,064,112.56	69,399,531.22
在建工程		98,321.83	4,086,611.69
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		38,748,629.90	43,915,333.98
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		58,217,064.26	48,371,548.33
递延所得税资产		20,008,807.23	
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,147,166,337.74	1,234,483,603.39
资产总计		2,402,115,328.36	2,441,866,117.19
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款		46,727,261.57	65,018,751.78
预收款项		10,016,117.93	10,322,104.16
合同负债		23,329,896.18	24,854,764.86
应付职工薪酬		7,145,871.49	9,017,239.28
应交税费		36,974,474.06	20,809,359.59
其他应付款		109,433,768.85	51,223,376.70
其中：应付利息			
应付股利		1,063,461.65	1,063,461.65
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		2,175,685.84	2,328,899.59
流动负债合计		235,803,075.92	183,574,495.96
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		14,505,725.67	18,904,957.17
递延所得税负债			5,397,537.03
其他非流动负债		13,793,449.29	16,755,723.96
非流动负债合计		28,299,174.96	41,058,218.16
负债合计		264,102,250.88	224,632,714.12
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		376,240,316.00	376,240,316.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		208,540,141.22	208,540,141.22
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		194,545,479.23	194,545,479.23
未分配利润		1,358,687,141.03	1,437,907,466.62
所有者权益（或股东权益）合计		2,138,013,077.48	2,217,233,403.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,402,115,328.36	2,441,866,117.19

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

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

一、营业总收入		207,047,959.69	194,427,717.40
其中：营业收入	七、61	207,047,959.69	194,427,717.40
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		119,919,961.66	103,735,805.08
其中：营业成本	七、61	37,170,374.92	18,218,904.59
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	14,737,010.70	12,080,160.03
销售费用	七、63	27,005,001.82	24,541,852.93
管理费用	七、64	38,716,685.16	47,719,996.07
研发费用			
财务费用	七、66	2,290,889.06	1,174,891.46
其中：利息费用			
利息收入		286,453.26	1,909,171.28
加：其他收益	七、67	17,368,853.46	15,949,515.03
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	55,663,331.98	55,084,495.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10,029,368.06	-498,919.49
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	-150,015,237.07	23,568,393.97
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-2,362,412.80	-317,538.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-4,519.38	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	5,540,878.46	-211,777.33
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		13,318,892.68	184,765,000.52
加：营业外收入	七、74	30,384,150.21	1,370,337.48
减：营业外支出	七、75	59,695.91	2,201,768.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		43,643,346.98	183,933,569.14
减：所得税费用	七、76	33,692,215.77	51,232,916.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,951,131.21	132,700,652.86
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以		9,951,131.21	132,700,652.86

“—”号填列)			
2. 终止经营净利润（净亏损以“—”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列)		9,955,798.28	132,756,095.04
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-4,667.07	-55,442.18
六、其他综合收益的税后净额			2,057,523.98
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			2,057,523.98
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			2,057,523.98
(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			2,057,523.98
(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) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		9,951,131.21	134,758,176.84
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		9,955,798.28	134,813,619.02
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-4,667.07	-55,442.18
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.03	0.35
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.03	0.35

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	十九、4	206,229,283.92	193,730,404.71
减：营业成本	十九、4	36,937,643.92	18,063,359.92
税金及附加		14,723,297.27	12,067,256.44
销售费用		27,005,001.82	24,541,852.93
管理费用		37,939,409.74	46,765,655.59
研发费用			
财务费用		2,301,718.00	1,199,627.07
其中：利息费用			
利息收入		270,053.31	1,878,752.27
加：其他收益		16,722,876.97	15,416,550.59
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	28,456,131.61	34,709,537.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		580,702.63	-743,742.40
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）		-149,303,918.28	22,320,774.65
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,362,412.80	-321,538.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		5,541,482.98	-211,777.33
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-13,623,626.35	163,006,199.34
加：营业外收入		30,384,150.21	1,370,337.48
减：营业外支出		59,324.20	2,201,631.89
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16,701,199.66	162,174,904.93
减：所得税费用		28,198,268.37	46,341,773.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,497,068.71	115,833,131.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,497,068.71	115,833,131.48
（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			2,057,523.98
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值			

变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			2,057,523.98
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			2,057,523.98
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. 其他			
六、综合收益总额		-11,497,068.71	117,890,655.46
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		593,574,063.40	690,133,249.10
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78(1)	91,436,133.35	60,747,280.53
经营活动现金流入小计		685,010,196.75	750,880,529.63
购买商品、接受劳务支付的现金		485,634,059.82	534,839,565.10
客户贷款及垫款净增加额			

存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		27,350,241.24	29,327,271.87
支付的各项税费		72,592,462.00	75,496,081.29
支付其他与经营活动有关的现金	七、78(1)	30,029,473.50	54,482,516.25
经营活动现金流出小计		615,606,236.56	694,145,434.51
经营活动产生的现金流量净额		69,403,960.19	56,735,095.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	七、78(2)	2,090,506,932.85	1,397,286,498.51
取得投资收益收到的现金		23,297,014.27	35,108,390.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,311,585.95	1,796.73
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		2,121,115,533.07	1,432,396,685.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,733,773.65	12,043,959.76
投资支付的现金	七、78(2)	2,152,725,061.56	1,505,846,332.09
质押贷款净增加额			
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			
投资活动现金流出小计		2,165,458,835.21	1,517,890,291.85
投资活动产生的现金流量净额		-44,343,302.14	-85,493,606.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		67,723,256.88	86,535,272.68
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		251,509.31	-
筹资活动现金流出小计		67,974,766.19	86,535,272.68
筹资活动产生的现金流量净额		-67,974,766.19	-86,535,272.68
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		-42,914,108.14	-115,293,784.02
加：期初现金及现金等价物余额		69,243,295.10	184,537,079.12
六、期末现金及现金等价物余额		26,329,186.96	69,243,295.10

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		592,964,773.26	689,779,386.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		90,208,364.53	59,628,606.52
经营活动现金流入小计		683,173,137.79	749,407,992.82
购买商品、接受劳务支付的现金		485,630,060.19	534,805,562.02
支付给职工及为职工支付的现金		26,499,722.59	28,571,430.65
支付的各项税费		65,125,088.34	73,842,136.32
支付其他与经营活动有关的现金		29,644,897.59	54,099,396.01
经营活动现金流出小计		606,899,768.71	691,318,525.00
经营活动产生的现金流量净额		76,273,369.08	58,089,467.82
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,271,419,154.02	1,068,516,155.35
取得投资收益收到的现金		15,937,272.54	24,384,247.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,290,468.07	1,796.73
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		199,180,865.75	
投资活动现金流入小计		1,493,827,760.38	1,092,902,199.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,733,773.65	12,043,959.76
投资支付的现金		1,077,680,070.09	969,656,332.09

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		488,640,000.00	191,096,865.75
投资活动现金流出小计		1,579,053,843.74	1,172,797,157.60
投资活动产生的现金流量净额		-85,226,083.36	-79,894,958.45
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			
收到其他与筹资活动有关的现金		33,994,948.49	1,000.00
筹资活动现金流入小计		33,994,948.49	1,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		67,723,256.88	86,535,272.68
支付其他与筹资活动有关的现金			6,881,134.25
筹资活动现金流出小计		67,723,256.88	93,416,406.93
筹资活动产生的现金流量净额		-33,728,308.39	-93,415,406.93
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			
加：期初现金及现金等价物余额		68,642,883.82	183,863,781.38
六、期末现金及现金等价物余额			
		25,961,861.15	68,642,883.82

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	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	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	376,240,316.00				233,873,538.60				194,545,479.23		1,536,497,912.95		2,341,157,246.78	256,184.78	2,341,413,431.56
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	376,240,316.00				233,873,538.60				194,545,479.23		1,536,497,912.95		2,341,157,246.78	256,184.78	2,341,413,431.56
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-57,767,458.60		-57,767,458.60	-256,184.78	-58,023,643.38
（一）综合收益总额											9,955,798.28		9,955,798.28	-4,667.07	9,951,131.21
（二）所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入															

资本																				
3. 股份支付计入所有者权益的金额																				
4. 其他																				
(三) 利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者（或股东）的分配																				
4. 其他																				
(四) 所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																				
5. 其他综合收益结转留存收益																				
6. 其他																				
(五) 专项储备																				

百大集团股份有限公司2025 年年度报告

1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他													-251,517.71	-251,517.71
四、本期末余额	376,240,316.00				233,873,538.60			194,545,479.23	-	1,478,730,454.35		2,283,389,788.18		2,283,389,788.18

项目	2024 年度													少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本 (或股本)	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	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
一、上年年末余额	376,240,316.00				233,873,538.60			-2,057,523.98		194,545,479.23		1,490,277,090.59		2,292,878,900.44	311,626.96	2,293,190,527.40
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	376,240,316.00				233,873,538.60			-2,057,523.98		194,545,479.23		1,490,277,090.59	-	2,292,878,900.44	311,626.96	2,293,190,527.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								2,057,523.98				46,220,822.36		48,278,346.34	-55,442.18	48,222,904.16
(一) 综合收益总额								2,057,523.98				132,756,095.04		134,813,619.02	-55,442.18	134,758,176.84

(二) 所有者 投入和 减少资 本																				
1. 所有 者投入 的普通 股																				
2. 其他 权益工 具持有 者投入 资本																				
3. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额																				
4. 其他																				
(三) 利润分 配																				
1. 提取 盈余公 积																				
2. 提取 一般风 险准备																				
3. 对所 有者 (或股 东)的 分配																				
4. 其他																				
(四) 所有者 权益内 部结转																				
1. 资本 公积转 增资本 (或股																				

本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	376,240,316.00			233,873,538.60			194,545,479.23		1,536,497,912.95		2,341,157,246.78	256,184.78	2,341,413,431.56	

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

母公司所有者权益变动表

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度
----	---------

百大集团股份有限公司2025年年度报告

	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	376,240,316.00				208,540,141.22				194,545,479.23	1,437,907,466.62	2,217,233,403.07
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	376,240,316.00				208,540,141.22				194,545,479.23	1,437,907,466.62	2,217,233,403.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-79,220,325.59	-79,220,325.59
（一）综合收益总额										-11,497,068.71	-11,497,068.71
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-67,723,256.88	-67,723,256.88
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-67,723,256.88	-67,723,256.88
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											

百大集团股份有限公司2025年年度报告

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、本期期末余额	376,240,316.00				208,540,141.22			194,545,479.23	1,358,687,141.03	2,138,013,077.48

项目	2024年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	376,240,316.00				208,540,141.22		-2,057,523.98		194,545,479.23	1,408,609,607.82	2,185,878,020.29
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	376,240,316.00				208,540,141.22		-2,057,523.98		194,545,479.23	1,408,609,607.82	2,185,878,020.29
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							2,057,523.98			29,297,858.80	31,355,382.78
(一) 综合收益总额							2,057,523.98			115,833,131.48	117,890,655.46
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有											

百大集团股份有限公司2025年年度报告

者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									-86,535,272.68	-86,535,272.68	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配									-86,535,272.68	-86,535,272.68	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	376,240,316.00				208,540,141.22				194,545,479.23	1,437,907,466.62	2,217,233,403.07

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

三、公司基本情况

1、公司概况

适用 不适用

百大集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经浙江省股份制试点工作协调小组浙股（1992）29号文批准，在原杭州百货大楼基础上改制设立，于1992年9月30日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为91330000143044537B的营业执照，注册资本376,240,316.00元，股份总数376,240,316股（每股面值1元），均系无限售条件的流通股份A股。公司股票已于1994年8月9日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属批发和零售贸易行业。主要经营活动为商业零售和租赁服务等。

本财务报表业经公司2026年4月27日十一届十八次董事会批准对外报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

适用 不适用

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为12个月

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的账龄超过 1 年的预付款项	单项金额超过资产总额 0.50%
重要的在建工程	单项金额超过资产总额 0.50%
重要的账龄超过 1 年的应付款项	单项金额超过资产总额 0.50%
重要的账龄超过 1 年的合同负债	单项金额超过资产总额 0.50%
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单项金额超过资产总额 0.50%
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额 5.00%
重要的联营企业	单项长期股权投资账面价值超过集团净资产的 15%
重要的承诺事项	单项承诺金额超过资产总额 0.50%
重要的资产负债表日后事项	单项金额超过资产总额 0.50%
重大非经常性损益项目	单项金额超过资产总额 0.50%

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

9、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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即期汇率的近似汇率折算，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

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，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。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。

11、 金融工具

√适用 □不适用

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(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。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(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) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

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）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，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；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，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，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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) 所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债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，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) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，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债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值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，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，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，公司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。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成

分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(十一) 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账龄	应收账款 预期信用损失率 (%)	其他应收款 预期信用损失率 (%)
1年以内(含,下同)	5.00	5.00
1-3年	20.00	20.00
3-5年	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

应收账款、其他应收款的账龄自初始确认日起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

12、 应收票据

适用 不适用

13、 应收账款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

账龄	应收账款 预期信用损失率 (%)
1年以内（含，下同）	5.00
1-3年	20.00
3-5年	50.00
5年以上	100.00

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

14、 应收款项融资

适用 不适用

15、 其他应收款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

账龄	其他应收款
----	-------

	预期信用损失率 (%)
1年以内 (含, 下同)	5.00
1-3年	20.00
3-5年	50.00
5年以上	100.00

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

对信用风险与组合信用风险显著不同的其他应收款, 公司按单项计提预期信用损失。

16、 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

1. 存货的分类

存货包括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。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用先进先出法。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物按照一次转销法进行摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

资产负债表日, 存货采用成本与可变现净值孰低计量, 按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货, 在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 需要经过加工的存货, 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; 资产负债表日, 同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的, 分别确定其可变现净值, 并与其对应的成本进行比较, 分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、 合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即,仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示,将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

对信用风险与组合信用风险显著不同的合同资产,公司按单项计提预期信用损失。

18、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

19、长期股权投资

适用 不适用

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策,认定为共同控制。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,认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的,合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把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,在合并日,根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本,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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，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，按照原持有的股权投资的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。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值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等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但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。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。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，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- 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) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，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（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存

收益。

丧失对原子公司控制权时，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或合并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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

2) 合并财务报表

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。

20、 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

21、 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2). 折旧方法

适用 不适用

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	20-35	3.00 或 5.00	4.750-2.771
通用设备	年限平均法	3-28	3.00 或 5.00	32.333-3.393
专用设备	年限平均法	5-20	3.00 或 5.00	19.400-4.750
运输工具	年限平均法	5-12	3.00 或 5.00	19.400-7.917

22、 在建工程

适用 不适用

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂

估价值，但不再调整原已计提的折旧。

类别	在建工程结转为固定资产或长期待摊费用的标准和时点
装修及改造	装修及改造工程已实质上完工，达到设计要求或合同规定的验收标准
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

23、借款费用

适用 不适用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

24、生物资产

适用 不适用

25、油气资产

适用 不适用

26、无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	产权登记期限	直线法
软件	预期经济利益年限	直线法

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

27、 长期资产减值

适用 不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对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。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

28、 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

29、 合同负债

适用 不适用

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

30、 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受

益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

31、 预计负债

适用 不适用

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为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公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

32、 股份支付

适用 不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别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，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

公司以百货批发零售为主。公司销售收入主要系商品零售收入。

商品零售收入：当商品交付给客户，公司以商品控制权转移给顾客确认收入。若本公司向顾客转让商品之前控制该商品，则本公司为主要责任人，按照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，公司按预期有权收取的佣金或手续费（即净额法）确认收入

35、 合同成本

适用 不适用

36、政府补助

√适用 □不适用

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，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。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产

生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司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) 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。

38、 租赁

适用 不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

(1) 使用权资产

使用权资产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) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是

否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

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

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

39、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

40、重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

41、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

42、其他

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%等
消费税	应纳税销售额（量）	黄金珠宝 5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
浙江百大酒店管理有限公司	20%
百大物服（杭州）物业服务有限责任公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

适用 不适用

根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 6 号）和《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），对符合条件的小型微利企业的年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。浙江百大酒店管理有限公司和百大物服（杭州）物业服务有限责任公司符合小型微利企业标准，适用税收优惠。

3、其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金		130.00
银行存款	26,326,460.06	66,747,126.46
其他货币资金	2,726.90	2,496,038.64
合计	26,329,186.96	69,243,295.10

其他说明：
不适用

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,040,802,712.31	1,254,660,351.38	/
其中：			
理财产品投资	428,664,974.34	495,215,042.99	/
信托产品投资	363,341,365.20	480,390,960.73	/
权益工具投资	145,653,355.62	279,054,347.66	/
私募证券投资基金	74,003,988.01		/
国债逆回购	29,139,029.14		/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	1,040,802,712.31	1,254,660,351.38	/

其他说明：

√适用 □不适用

重要的交易性金融资产明细情况

1) 理财产品投资

协议方	产品名称	产品类型	期末公允价值	期限
中信证券股份有限公司	中信证券财富私享 2168 号 FOF 单一资产管理计划	非保本浮动收益型	140,396,168.79	无固定期限
浙商银行股份有限公司	单位大额存单	保本固定收益型	12,297,928.77	2025/10/15-2027/12/3
	单位大额存单	保本固定收益型	52,255,837.68	2024/7/1-2027/5/14
	单位大额存单	保本固定收益型	20,801,534.25	2024/10/9-2027/6/28
	单位大额存单	保本固定收益型	10,046,849.32	2025/11/14-2028/9/28
	结构性存款	保本浮动收益型	5,019,780.82	2025/10/17-2026/1/16
	结构性存款	保本浮动收益型	5,019,780.82	2025/10/17-2026/1/16
宁银理财有限责任公司	宁银理财宁欣日日薪固定收益类日开理财 70 号	非保本浮动收益型	58,578,929.41	无固定期限
	宁银理财宁欣日日薪固定收益类日开理财 78 号	非保本浮动收益型	20,036,078.93	无固定期限
中国银行股份有限公司	挂钩型结构性存款	保本浮动收益型	33,138,925.48	2025/10/15-2026/4/15
南京银行股份有限公司	单位大额存单	保本固定收益型	10,849,236.03	2025/5/13-2026/3/13
	单位大额存单	保本固定收益型	10,111,587.31	2025/11/19-2028/11/19
国泰君安期货有限公司	国泰君安期货君合优享 245、246、256、257、258 号单一资产管理计划	非保本浮动收益型	50,112,336.73	无固定期限
小计			428,664,974.34	

[注]单位大额存单的持有目的为转让，故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，列示于交易性金融资产

2) 信托产品投资

受托单位	信托计划	期末公允价值	预期收益率	合同期限	备注

华能信托有限公司	华能信托·百诚 增利财富管理信 托第12期	135,171,000.00	3.80%	2025/6/19- 2026/6/19	期末本金 13,500.00 万元。 信托资金投资于“华能信托·广诚聚鑫 2 号集合资金信托计划”。借款人为 A 股上 市公司股东下属子公司。信托计划由该上 市公司股票做质押担保。
	华能信托·万诚 3号集合资金信 托计划	81,542,678.58	4.50%	2025/9/15- 2026/6/24	期末本金 8,142.86 万元。 信托资金用于通过上市公司股票收益权 转让与回购的方式向 A 股上市公司股东提 供融资。信托计划由该上市公司股东股票 做质押担保。
	华能信托·德诚 兴邦 1号集合资 金信托计划	50,100,000.00	4.50%	2025/12/16 -2026/12/1 5	期末本金 5,000.00 万元。 信托资金用于通过上市公司股票收益权 转让与回购的方式向 A 股上市公司股东提 供融资。信托计划由该上市公司股东担保 且股票做质押担保。
	华能信托·丰源 泽诚 1号集合资 金信托计划（直 投）	30,045,000.00	4.50%	2025/9/12- 2026/9/12	期末本金 3,000.00 万元。 信托资金用于通过上市公司股票收益权 转让与回购的方式向 A 股上市公司股东提 供融资。信托计划由该上市公司股东股票 做质押担保。
	华能信托·睿享 丰利 1号集合资 金信托计划	20,523,790.86	非保 本浮 动收 益型	2025/6/13- 2026/6/13	期末本金 2,000.00 万元。 信托资金投资于港/澳交易所挂牌债券。
	华能信托·百诚 增利财富管理信 托第11期	15,022,500.00	4.50%	2025/6/18- 2026/6/17	期末本金 1,500.00 万元。 信托资金投资于“华能信托·励诚丰源 1 号集合资金信托计划”。信托资金最终用 于通过上市公司股票收益权转让与回购 的方式向 A 股上市公司股东提供融资。信 托计划有该上市公司股票做质押担保。
嘉实资 本管 理有 限公 司	嘉实资本先锋 6 号集合资产管理 计划	30,936,395.76	非保 本浮 动收 益型	2025/1/9 起，封闭期 1年，后续 季度开放	期末本金 3,000.00 万元。 资金主要投资于沪深交易所、银行间市场 上市的信用债，挂钩港/澳交易所挂牌债 券的信用联结票据 (CLN)、收益互换 (TRS) 等。
小计		363,341,365.20			

3) 权益工具投资

权益工具名称	期末公允价值	期初公允价值
金地商置集团有限公司股票投资	78,781,413.54	143,304,875.21
杭州银行股份有限公司股票投资	66,871,942.08	135,749,472.45
小计	145,653,355.62	279,054,347.66

4) 私募证券投资基金

协议方	产品名称	期末公允价值	期初公允价值
西安江岳私募基金管理有限公司	江岳东朗平衡型 25 期私募证券投资基金	42,711,457.71	
上海璞远资产管理有限公司	璞远丰裕强债 6 号私募证券投资基金	31,292,530.30	
小计		74,003,988.01	

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	59,205,485.41	24,310,377.96
1年以内	59,205,485.41	24,310,377.96
1至2年	165,463.32	307,993.00
2至3年	58,030.83	60,745.13
3年以上		
3至4年	56,603.10	124,267.70
4至5年	124,267.70	333,307.18
5年以上	333,307.18	
合计	59,943,157.54	25,136,690.97

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	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
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	59,943,157.54	100.00	3,428,715.68	5.72	56,514,441.86	25,136,690.97	100.00	1,518,053.97	6.04	23,618,637.00
其中：										
账龄组合	59,943,157.54	100.00	3,428,715.68	5.72	56,514,441.86	25,136,690.97	100.00	1,518,053.97	6.04	23,618,637.00
合计	59,943,157.54	/	3,428,715.68	/	56,514,441.86	25,136,690.97	/	1,518,053.97	/	23,618,637.00

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	59,205,485.41	2,960,274.27	5
1-2年	165,463.32	33,092.66	20
2-3年	58,030.83	11,606.17	20
3-4年	56,603.10	28,301.55	50
4-5年	124,267.70	62,133.85	50
5年以上	333,307.18	333,307.18	100
合计	59,943,157.54	3,428,715.68	5.72

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	1,518,053.97	1,910,661.71				3,428,715.68
合计	1,518,053.97	1,910,661.71				3,428,715.68

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
浙江银泰百货有限公司及其关联门店	45,931,794.99		45,931,794.99	76.63	2,710,724.17
浙江银泰电子商务有限公司	8,807,807.95		8,807,807.95	14.69	440,390.40
杭州瑾泰商业有限公司	2,552,606.61		2,552,606.61	4.26	127,630.33
支付宝(中国)网络技术有限公司	792,625.38		792,625.38	1.32	39,631.27
财付通支付科技有限公司	424,224.43		424,224.43	0.71	21,211.22
合计	58,509,059.36		58,509,059.36	97.61	3,339,587.39

其他说明：

不适用

其他说明：

适用 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)

1年以内	1,066,990.28	94.07	680,532.46	86.80
1至2年	28,159.16	2.48	35,299.05	4.50
2至3年	30,299.05	2.67	206.67	0.03
3年以上	8,838.60	0.78	68,009.35	8.67
合计	1,134,287.09	100.00	784,047.53	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

不适用

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

期末余额前5名的预付款项合计数为1,022,555.33元，占预付款项期末余额合计数的比例为90.15%。

9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	4,727,152.33	5,327,742.82
合计	4,727,152.33	5,327,742.82

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(7). 应收股利

适用 不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(11). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	2,470,345.40	5,373,807.53
1年以内	2,470,345.40	5,373,807.53
1至2年	2,962,905.24	207,283.51
2至3年		20,099.00
3年以上		
3至4年	20,000.00	
4至5年		81,439.32
5年以上	1,192,063.32	1,111,524.00
合计	6,645,313.96	6,794,153.36

(14). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	399,027.54	2,191,503.62
押金保证金	5,929,233.82	4,394,563.32
其他	317,052.60	208,086.42
合计	6,645,313.96	6,794,153.36

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2025年1月1日余额	268,690.38	45,476.50	1,152,243.66	1,466,410.54
2025年1月1日余额在本期	—	—	—	
--转入第二阶段	-148,145.26	148,145.26		
--转入第三阶段		-4,000.00	4,000.00	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,972.14	402,959.29	45,819.66	451,751.09
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	123,517.26	592,581.05	1,202,063.32	1,918,161.63

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(16). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	1,466,410.54	451,751.09				1,918,161.63

合计	1,466,410.54	451,751.09				1,918,161.63
----	--------------	------------	--	--	--	--------------

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
上海青威麻沐 国际贸易有限 公司	925,000.00	13.92	押金保证金	1年以内	46,250.00
	2,462,500.00	37.06	押金保证金	1-2年	492,500.00
杭州市拱墅区 百井坊地区综 合改造工程指 挥部	1,000,000.00	15.05	押金保证金	5年以上	1,000,000.00
杭州市拱墅区 人民法院	828,670.50	12.47	押金保证金	1年以内	41,433.53
上海瑞檬贸易 有限公司	500,000.00	7.52	押金保证金	1-2年	100,000.00
杭州墨羽轩文 化创意有限公 司	114,367.82	1.72	应收暂付款	1年以内	5,718.39
合计	5,830,538.32	87.74	/	/	1,685,901.92

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	322,329.89		322,329.89	390,619.79		390,619.79
库存商品	368,862.23		368,862.23	343,404.33		343,404.33
合计	691,192.12		691,192.12	734,024.12		734,024.12

(2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托产品投资	131,314,970.78	60,338,178.10
合计	131,314,970.78	60,338,178.10

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：
具体情况

受托单位	信托计划	期末公允价值	预期收益率	合同期限	备注
华能贵诚信托有限公司	华能信托·百诚增利财富管理信托第2期	37,556,250.00	4.50%	2024/4/9-2026/4/2	期末本金5,000.00万元。信托资金投资于“华能信托·润诚1号集合资金信托计划”。信托资金最终用于通过上市公司股票收益权转让与回购的方式向A股上市公司股东提供融资。信托计划由该上市公司股东股票做质押担保。
	华能信托·百诚增利财富管理信托第10期	12,518,750.00	4.50%	2025/5/28-2026/4/2	
	华能信托·百诚增利财富管理信托第13期	38,625,325.56	4.70%	2025/6/27-2026/10/21	
	华能信托·百诚增利财富管理信托第14期	20,098,222.23	5.20%	2025/11/28-2026/11/30	
中诚信托有限责任公司	中诚信托众惠11号集合资金信托计划	17,177,570.78	4.50%	2025/2/28-2026/8/28	期末本金1,716.28万元。信托资金主要用于由资产服务机构推荐,并通过财产保险公司承保审核的借款人发放个人消费贷款。每笔贷款均有众安在线作为承保人提供的保险,针对逾期资产由保险公司全额赔付给信托。
上海爱建信托有限责任公司	爱建-普睿鑫安2号第2期集合资金信托计划	5,338,852.21	5.90%	2023/8/23-2026/12/16	期末本金468.78万元。信托资金主要向中国太平洋财产保险股份有限公司推荐并承保的借款个人发放信托贷款。太平洋财险对每一笔信托贷款出具个人信用保证保险保单,针对逾期资产由保险公司全额赔付给信托。
小计		131,314,970.78			

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	359,519.97	303.76
合计	359,519.97	303.76

其他说明：
不适用

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：
不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：
适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况
适用 不适用

其他债权投资的核销说明：
适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

16、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：
适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额(账面价值)	本期增减变动							期末 余额(账面价值)	减值 准备 期末 余额	
		追加投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	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											
浙江新干世 业投资管理 有限公司	2,879,482.93	1,440,000.00		580,702.63						4,900,185.56	
杭州百大置 业有限公司	506,214,079.17			6,564,355.68					-705,081.05	512,073,353.80	
杭州源聚丰 创业投资合 伙企业(有 限合伙)	45,277,749.95			1,742,965.48						47,020,715.43	

杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）	24,318,574.98			1,141,344.27							25,459,919.25
小计	578,689,887.03	1,440,000.00		10,029,368.06						-705,081.05	589,454,174.04
合计	578,689,887.03	1,440,000.00		10,029,368.06						-705,081.05	589,454,174.04

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

不适用

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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	455,576,377.72	377,269,513.86
其中：信托产品投资	251,347,041.07	70,202,753.24
权益工具投资	204,229,336.65	307,066,760.62
合计	455,576,377.72	377,269,513.86

其他说明：
适用 不适用

具体情况

1) 信托产品投资

受托单位	信托计划	账面价值	预期收益率	合同期限	备注
陕西省国际信托股份有限公司	陕国投·星辉2566097号绿城集团组合优选集合资金信托计划	221,320,000.00	预计收益680万元	2025/12/10起，不超过18个月	期末本金22,000.00万元。信托计划中实际97%的信托资金用于西安某房地产开发建设；3%的信托资金用于投资银行存款（包括大额存单）、配置公募货币基金、认购信托业保障基金等现金管理类资产。有其他增信措施。投资满6个月后，可不定期不定额预分配。
中诚信托有限责任公司	中诚信托众惠12号集合资金信托计划	30,027,041.07	4.70%	2025/7/18-2027/3/14	期末本金3,000.00万元。信托资金主要用于由资产服务机构推荐，并通过财产保险公司承保审核的借款人发放个人消费贷款。每笔贷款均有众安在线作为承保人提供的保险，针对逾期资产由保险公司全额赔付给信托。
小计		251,347,041.07			

2) 权益工具投资

被投资公司名称	持股比例(%)	期末公允价值	期初公允价值
杭州工商信托股份有限公司	6.2625	148,699,198.10	257,157,704.93
菏泽乔贝京瑞创业投资合伙企业（有限合伙）	12.4611	22,562,417.63	20,000,000.00
绍兴市越芯投资合伙企业（有限合伙）	2.0000	22,592,710.14	20,000,000.00
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	12.0000	5,478,020.60	5,665,205.69
杭州纳境科技有限公司	0.9133	3,653,140.18	3,000,000.00
浙江省富阳百货大楼股份有限公司	10.0000	1,063,850.00	1,063,850.00
中原百货集团股份有限公司	0.0430	180,000.00	180,000.00
小计		204,229,336.65	307,066,760.62

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	79,558,712.28	16,612,818.70		96,171,530.98
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额	79,558,712.28	16,612,818.70		96,171,530.98
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	58,882,364.74	11,273,857.71		70,156,222.45
2.本期增加金额	2,199,782.11	397,559.97		2,597,342.08
(1) 计提或摊销	2,199,782.11	397,559.97		2,597,342.08
3.本期减少金额				
4.期末余额	61,082,146.85	11,671,417.68		72,753,564.53
三、减值准备				
1.本期增加金额				
2.本期减少金额				
3.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	18,476,565.43	4,941,401.02		23,417,966.45
2.期初账面价值	20,676,347.54	5,338,960.99		26,015,308.53

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

21、 固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	61,064,112.56	69,400,081.17
合计	61,064,112.56	69,400,081.17

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	253,843,362.04	105,046,758.82	26,956,624.51	7,206,184.59	393,052,929.96
2.本期增加金额	236,039.46	2,712,085.16	604,829.33		3,552,953.95
(1) 购置		1,624,408.85	240,117.56		1,864,526.41
(2) 在建工程转入	236,039.46	1,087,676.31	364,711.77		1,688,427.54
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额		300,529.63	11,566.00	2,158,818.90	2,470,914.53
(1) 处置或报废		300,529.63	11,566.00	2,158,818.90	2,470,914.53
4.期末余额	254,079,401.50	107,458,314.35	27,549,887.84	5,047,365.69	394,134,969.38
二、累计折旧					
1.期初余额	209,245,096.06	84,541,197.26	23,603,171.93	6,263,383.54	323,652,848.79
2.本期增加金额	7,094,283.59	3,436,211.71	900,981.92	175,068.13	11,606,545.35
(1) 计提	7,094,283.59	3,436,211.71	900,981.92	175,068.13	11,606,545.35

3.本期减少金额		284,454.97	10,987.70	1,893,094.65	2,188,537.32
(1) 处置或报废		284,454.97	10,987.70	1,893,094.65	2,188,537.32
4.期末余额	216,339,379.65	87,692,954.00	24,493,166.15	4,545,357.02	333,070,856.82
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	37,740,021.85	19,765,360.35	3,056,721.69	502,008.67	61,064,112.56
2.期初账面价值	44,598,265.98	20,505,561.56	3,353,452.58	942,801.05	69,400,081.17

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	2,187,540.74

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	98,321.83	4,086,611.69
合计	98,321.83	4,086,611.69

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
杭州大酒店装修改造工程				2,064,220.18		2,064,220.18
零星工程	98,321.83		98,321.83	2,022,391.51		2,022,391.51
合计	98,321.83		98,321.83	4,086,611.69		4,086,611.69

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、 油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

不适用

25、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

适用 不适用

(2). 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：
不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	129,853,459.50	1,847,884.90	131,701,344.40
2.本期增加金额		934,872.88	934,872.88
(1) 购置		934,872.88	934,872.88
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额	4,342,994.29	308,518.25	4,651,512.54
(1) 处置	4,342,994.29	308,518.25	4,651,512.54
4.期末余额	125,510,465.21	2,474,239.53	127,984,704.74
二、累计摊销			
1.期初余额	86,256,359.85	1,452,520.97	87,708,880.82
2.本期增加金额	4,294,289.12	414,498.27	4,708,787.39
(1) 计提	4,294,289.12	414,498.27	4,708,787.39
3.本期减少金额	2,893,643.05	287,950.32	3,181,593.37
(1) 处置	2,893,643.05	287,950.32	3,181,593.37
4.期末余额	87,657,005.92	1,579,068.92	89,236,074.84
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	37,853,459.29	895,170.61	38,748,629.90
2.期初账面价值	43,597,099.65	395,363.93	43,992,463.58

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
代理服务费	1,132,075.47		393,537.63		738,537.84
装修费	47,239,472.86	23,825,575.00	13,586,521.44		57,478,526.42
合计	48,371,548.33	23,825,575.00	13,980,059.07		58,217,064.26

其他说明：

不适用

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
金融工具公允价值变动	106,517,846.61	26,629,461.65	19,621,078.23	4,896,202.40
其他非流动资产减值准备	3,987,592.96	996,898.24	3,987,592.96	996,898.24
应收账款坏账准备	3,428,715.68	857,178.92	1,518,053.97	379,513.49
合伙企业损失	2,540,080.75	635,020.19		
辞退福利	552,281.01	138,070.25	649,797.20	162,449.30
合计	117,026,517.01	29,256,629.25	25,776,522.36	6,435,063.43

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
金融工具公允价值变动	3,289,948.69	822,487.18	27,745,592.24	6,936,398.06
合伙企业利得	9,430,200.94	2,357,550.23		
合计	12,720,149.63	3,180,037.41	27,745,592.24	6,936,398.06

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	3,180,037.41	26,076,591.84	1,538,861.03	4,896,202.40
递延所得税负债	3,180,037.41		1,538,861.03	5,397,537.03

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
股权投资公允价值变动	161,936,677.51	53,944,125.77
可抵扣暂时性差异	1,918,161.63	1,466,410.54
可抵扣亏损	657,850.08	2,050,443.25
合计	164,512,689.22	57,460,979.56

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2026年	59,332.75	59,718.76	
2027年	171,220.21	642,171.32	
2028年	50,579.29	689,199.04	
2029年	162,744.81	321,222.73	
2030年	213,973.02	338,131.40	
合计	657,850.08	2,050,443.25	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
股权配套融资形式的投资	3,987,592.96	3,987,592.96		3,987,592.96	3,987,592.96	
合计	3,987,592.96	3,987,592.96		3,987,592.96	3,987,592.96	

其他说明：

2021年，公司以自有资金向杭州鸿同企业管理合伙企业（有限合伙）出资人民币1亿元，间接投资于花样年集团（中国）有限公司杭州市滨江区的浦乐单元R21-21a地产项目。该地产项目于2021年11月逾期。经杭州中级人民法院一审判决、浙江省高级人民法院终审判决，截至2025年12月31日，公司累计收回投资款9,601.24万元，尚余398.76万元未收回，公司全额计提减值准备。

31、所有权或使用权受限资产

□适用 √不适用

其他说明：

不适用

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付暂收联营货款	43,015,556.43	54,005,294.88
应付工程款	1,908,038.79	9,374,965.09
其他	1,803,666.35	1,641,551.81
合计	46,727,261.57	65,021,811.78

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

37、预收款项

(1). 预收款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	10,062,604.79	10,373,361.33
合计	10,062,604.79	10,373,361.33

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收消费卡金额	18,374,826.21	19,498,848.21
预收货款	4,955,069.97	5,355,916.65
合计	23,329,896.18	24,854,764.86

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,080,504.54	24,044,953.96	24,640,394.26	6,485,064.24
二、离职后福利-设定提存计划	1,477,040.61	1,008,970.96	2,295,957.16	190,054.41
三、辞退福利	649,797.20	98,018.79	195,534.98	552,281.01

合计	9,207,342.35	25,151,943.71	27,131,886.40	7,227,399.66
----	--------------	---------------	---------------	--------------

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,458,033.47	20,103,310.12	20,114,797.54	4,446,546.05
二、职工福利费		1,116,651.33	1,116,651.33	
三、社会保险费	656,645.74	835,398.75	1,381,776.07	110,268.42
其中：医疗保险费	611,462.36	794,566.65	1,302,310.41	103,718.60
工伤保险费	11,589.62	74,425.86	79,465.66	6,549.82
生育保险费	33,593.76	-33,593.76		
四、住房公积金		1,666,288.00	1,666,288.00	
五、工会经费和职工教育经费	1,965,825.33	323,305.76	360,881.32	1,928,249.77
合计	7,080,504.54	24,044,953.96	24,640,394.26	6,485,064.24

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,424,976.77	987,641.38	2,228,351.87	184,266.28
2、失业保险费	52,063.84	21,329.58	67,605.29	5,788.13
合计	1,477,040.61	1,008,970.96	2,295,957.16	190,054.41

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,516,398.57	1,997,166.40
消费税	212,346.58	243,649.44
企业所得税	30,728,097.13	16,240,100.75
个人所得税	74,893.77	293,248.61
城市维护建设税	188,824.49	147,600.11
土地使用税	197,796.00	197,796.00
教育费附加	80,781.22	63,209.63
印花税	55,721.26	30,594.07
地方教育附加	45,589.74	42,139.76
房产税	4,469,048.08	3,551,988.12
合计	38,569,496.84	22,807,492.89

其他说明：

不适用

41、其他应付款**(1). 项目列示**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付股利	1,063,461.65	1,063,461.65
其他应付款	73,681,932.35	49,299,412.23
合计	74,745,394.00	50,362,873.88

其他说明：

 适用 不适用**(2). 应付利息**

分类列示

 适用 不适用

逾期的重要应付利息：

 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用**(3). 应付股利**

分类列示

√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,063,461.65	1,063,461.65
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	1,063,461.65	1,063,461.65

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

不适用

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	60,043,757.41	33,176,645.46
应付暂收款	6,524,023.36	6,426,131.65
委托管理费		3,008,005.37
其他	7,114,151.58	6,688,629.75
合计	73,681,932.35	49,299,412.23

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

 适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,175,685.84	2,328,899.59
合计	2,175,685.84	2,328,899.59

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况
适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表
适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明
适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

47、 租赁负债
适用 不适用

48、 长期应付款

项目列示
适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款
适用 不适用

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款
适用 不适用

49、 长期应付职工薪酬
适用 不适用

50、 预计负债
适用 不适用

51、 递延收益
 递延收益情况
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

政府补助	18,904,957.17		4,399,231.50	14,505,725.67	与资产相关的政府补助
合计	18,904,957.17		4,399,231.50	14,505,725.67	/

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收一年以上租金	13,793,449.29	16,755,723.96
合计	13,793,449.29	16,755,723.96

其他说明：

不适用

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	376,240,316						376,240,316

其他说明：

不适用

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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）	163,679,599.29			163,679,599.29
其他资本公积	70,193,939.31			70,193,939.31

合计	233,873,538.60		233,873,538.60
----	----------------	--	----------------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
不适用

56、 库存股

适用 不适用

57、 其他综合收益

适用 不适用

58、 专项储备

适用 不适用

59、 盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	188,120,158.00			188,120,158.00
任意盈余公积	6,314,266.33			6,314,266.33
其他	111,054.90			111,054.90
合计	194,545,479.23			194,545,479.23

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
不适用

60、 未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,536,497,912.95	1,490,277,090.59
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,536,497,912.95	1,490,277,090.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	9,955,798.28	132,756,095.04
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	67,723,256.88	86,535,272.68
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,478,730,454.35	1,536,497,912.95

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	154,120,001.21	36,937,643.92	118,575,577.98	10,400,065.33
其他业务	52,927,958.48	232,731.00	75,852,139.42	7,818,839.26
合计	207,047,959.69	37,170,374.92	194,427,717.40	18,218,904.59

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

收入分解信息

1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商品销售业务	91,688,897.64	11,728,505.00	118,555,241.28	10,400,065.33
酒店服务	25,089,624.82	19,556,316.81		
其他	52,927,958.48	232,731.00	33,802,551.67	359,522.18
小计	169,706,480.94	31,517,552.81	152,357,792.95	10,759,587.51

2) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项目	本期数	上年同期数
商品（在某一时点转让）	91,688,897.64	118,555,241.28
服务（在某一时点转让）	78,017,583.30	33,802,551.67
小计	169,706,480.94	152,357,792.95

3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 2,233,493.03 元。

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	2,481,568.08	2,845,415.20
城市维护建设税	1,061,951.72	1,576,639.50
教育费附加	454,368.79	675,591.25
房产税	6,884,042.19	6,262,273.32
土地使用税	197,947.60	197,947.60
印花税	3,354,219.71	83,550.48
地方教育附加	302,912.61	438,742.68
合计	14,737,010.70	12,080,160.03

其他说明：

不适用

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
能源费	6,512,918.41	6,814,926.91
软件服务费	4,000,000.00	4,008,764.81
职工薪酬	3,776,519.73	3,961,637.52
渠道费用	5,409,713.78	1,121,053.93
劳务费	2,565,360.41	1,114,364.24
绿化服务费	2,515,042.62	3,056,057.72
装修摊销费等	968,140.88	2,097,124.02
其他	1,257,305.99	2,367,923.78
合计	27,005,001.82	24,541,852.93

其他说明：

不适用

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,148,295.98	22,311,498.37
折旧费	4,078,300.50	6,092,464.96
无形资产摊销	3,974,736.64	4,081,661.74
修理与维护费	1,652,502.76	1,511,558.68
办公费用	2,361,139.14	3,056,648.76
中介服务费	1,435,408.87	2,660,459.16
装修费摊销等	1,984,680.20	3,128,801.89
业务招待费	702,088.19	712,584.08
委托管理费		3,008,005.37
其他	1,379,532.88	1,156,313.06
合计	38,716,685.16	47,719,996.07

其他说明：

不适用

65、 研发费用

适用 不适用

66、 财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	286,453.26	1,909,171.28
手续费及其他	2,577,342.32	3,084,062.74
合计	2,290,889.06	1,174,891.46

其他说明：

不适用

67、 其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	12,910,373.64	11,493,926.00
与资产相关的政府补助	4,399,231.50	4,399,231.52
代扣个人所得税手续费返还	45,998.46	44,901.07
增值税加计抵减	13,249.86	11,456.44
合计	17,368,853.46	15,949,515.03

其他说明：

不适用

68、 投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	10,029,368.06	-498,919.49
信托产品投资收益	30,263,231.61	28,278,067.17
权益工具投资收益	10,843,292.63	8,289,265.97
理财产品投资收益	2,832,621.10	19,512,579.38
基金产品投资收益	2,372,848.77	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得本期部分转回	-705,081.05	-722,082.17
国债逆回购投资收益	27,050.86	
债券产品投资收益		225,584.28
合计	55,663,331.98	55,084,495.14

其他说明：

不适用

69、 净敞口套期收益

适用 不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
权益工具公允价值变动收益	-164,428,673.52	23,526,106.36
理财产品公允价值变动收益	8,875,195.47	-3,809,042.56
信托产品公允价值变动收益	4,937,484.94	3,851,330.17
基金产品公允价值变动收益	600,756.04	
合计	-150,015,237.07	23,568,393.97

其他说明：

本期权益工具公允价值变动收益主要系公司持有的杭州工商信托股份有限公司股权及金地商置集团有限公司股票公允价值变动所致。

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-1,910,661.71	-150,907.46
其他应收款坏账损失	-451,751.09	-166,631.15
合计	-2,362,412.80	-317,538.61

其他说明：

不适用

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-4,519.38	
合计	-4,519.38	

其他说明：

不适用

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
无形资产处置收益	5,664,410.69	
固定资产处置收益	-123,532.23	-211,777.33
合计	5,540,878.46	-211,777.33

其他说明：

不适用

74、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金收入	26,208,908.48	1,145,619.13	26,208,908.48
无法支付的款项	4,077,880.76	190,126.84	4,077,880.76
其他	97,360.97	34,591.51	97,360.97
合计	30,384,150.21	1,370,337.48	30,384,150.21

其他说明：

适用 不适用

75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
违约赔偿损失	53,864.63	2,136,083.95	53,864.63
其他	5,831.28	65,684.91	5,831.28
合计	59,695.91	2,201,768.86	59,695.91

其他说明：

不适用

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	60,272,409.03	44,837,279.09
递延所得税费用	-26,580,193.26	6,395,637.19
合计	33,692,215.77	51,232,916.28

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	43,643,346.98
按法定/适用税率计算的所得税费用	10,910,836.75
子公司适用不同税率的影响	-380,868.21
调整以前期间所得税的影响	92,566.24
非应税收入的影响	-4,221,722.60
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	193,752.80
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	27,122,806.89
残疾人工资加计扣除的影响	-25,156.10
其他	
所得税费用	33,692,215.77

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

□适用 √不适用

78、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收现的押金保证金	41,624,277.91	538,313.45
收现的长期资产租赁收入	35,247,306.14	40,424,650.41
收现的各项政府补助	12,910,373.64	11,493,926.00
收到的银行存款利息收入	286,453.26	1,909,171.28
其他	1,367,722.40	6,381,219.39
合计	91,436,133.35	60,747,280.53

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

不适用

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
经营性付现费用	20,815,972.07	46,888,574.16
支付的押金保证金	7,424,190.93	2,942,500.00
其他	1,789,310.50	4,651,442.09
合计	30,029,473.50	54,482,516.25

付的其他与经营活动有关的现金说明：

不适用

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
赎回的理财产品	898,916,080.64	730,677,192.24
赎回的信托产品	735,805,238.00	539,163,064.94
赎回的国债逆回购	349,593,221.50	
赎回的私募证券投资基金	28,969,616.80	
处置的权益工具	77,222,775.91	103,750,143.19
赎回的其他债权投资		23,696,098.14
合计	2,090,506,932.85	1,397,286,498.51

收到的重要的投资活动有关的现金说明

不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买的信托产品	848,057,142.86	684,000,000.00
购买的理财产品	821,099,990.00	821,846,332.09
购买的国债逆回购	378,703,576.73	
购买的私募证券投资基金	103,403,231.97	
缴纳联营企业注册资本	1,440,000.00	
购买的权益工具	21,120.00	
合计	2,152,725,061.56	1,505,846,332.09

支付的重要的投资活动有关的现金说明

不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
返还佰粹注销投资款	251,509.31	
合计	251,509.31	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

不适用

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

适用 不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	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	9,951,131.21	132,700,652.86
加：资产减值准备	4,519.38	
信用减值损失	2,362,412.80	317,538.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,806,327.46	16,627,184.11
使用权资产摊销		
无形资产摊销	5,106,347.36	4,010,483.90
长期待摊费用摊销	13,980,059.07	6,825,110.52
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）	-5,540,878.46	211,777.33
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	150,015,237.07	-23,568,393.97
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-55,663,331.98	-55,084,495.14
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-21,180,389.44	2,778,534.08
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-5,397,537.03	4,302,944.44
存货的减少（增加以“-”号填列）	38,312.62	-436,944.15
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-36,827,688.60	-3,827,947.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,250,561.27	-28,121,349.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	69,403,960.19	56,735,095.12
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		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	26,329,186.96	69,243,295.10
减：现金的期初余额	69,243,295.10	184,537,079.12
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	-42,914,108.14	-115,293,784.02

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	26,329,186.96	69,243,295.10
其中：库存现金		130.00
可随时用于支付的银行存款	26,326,460.06	66,747,126.46
可随时用于支付的其他货币资金	2,726.90	2,496,038.64
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	26,329,186.96	69,243,295.10
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

82、 租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

项目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	5,132,607.98	5,803,531.20
合计	5,132,607.98	5,803,531.20

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额5,132,607.98(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	37,341,478.75	37,341,478.75
合计	37,341,478.75	37,341,478.75

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	23,709,085.71	25,300,260.67
第二年	14,422,635.09	13,189,178.49
第三年	6,526,522.69	9,978,621.29
第四年	5,447,466.03	6,907,689.82
第五年	5,447,466.03	6,118,666.21
五年后未折现租赁收款额总额	19,525,638.69	23,394,418.23

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

其他说明：

经营租赁资产明细如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	上年年末数
固定资产	2,187,540.74	2,160,961.11
长期待摊费用	15,877,151.69	17,861,795.68
投资性房地产	23,417,966.45	26,015,308.53
小 计	41,482,658.88	46,038,065.32

83、 数据资源

适用 不适用

84、 其他

适用 不适用

八、 研发支出

1、 按费用性质列示

适用 不适用

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明：

不适用

3、 重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
杭州佰粹网络科技有限公司	注销	2025/12/23		-11,667.68

6、其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
浙江百大置业有限公司	浙江杭州	62,100.00	浙江杭州	房产开发	100.00		设立
浙江百大酒店管理有限公司	浙江杭州	3,000.00	浙江杭州	酒店管理	100.00		设立

浙江百大资产管理 有限公司	浙江宁波	29,000.00	浙江宁波	资产管理	68.97	31.03	设立
百大物服（杭 州）物业服务 有限责任公司	浙江杭州	500.00	浙江杭州	物业管理	100.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

不适用

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

合营企业或联营企 业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	

杭州百大置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房产开发		30.00	权益法核算
------------	------	------	------	--	-------	-------

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：
不适用

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：
不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	杭州百大置业有限公司	杭州百大置业有限公司
流动资产	75,196,315.20	84,771,331.01
非流动资产	1,882,892,799.76	1,957,618,940.75
资产合计	1,958,089,114.96	2,042,390,271.76
流动负债	224,528,902.30	221,929,596.30
非流动负债	69,750,000.00	178,450,000.00
负债合计	294,278,902.30	400,379,596.30
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,663,810,212.66	1,642,010,675.46
按持股比例计算的净资产份额	499,143,063.80	492,603,202.64
调整事项	12,930,290.00	13,610,876.53
--商誉		
--内部交易未实现利润	-6,142,917.31	-6,167,411.86
--其他	19,073,207.31	19,778,288.39
对联营企业权益投资的账面价值	512,073,353.80	506,214,079.17
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	143,644,272.46	136,548,397.13
净利润	21,799,537.20	6,711,366.86
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	21,799,537.20	6,711,366.86
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明：
不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		

一净利润		
一其他综合收益		
一综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	77,380,820.24	72,475,807.86
下列各项按持股比例计算的合计数		
一净利润	3,465,012.38	-2,545,191.73
一其他综合收益		
一综合收益总额	3,465,012.38	-2,545,191.73

其他说明：

不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、 重要的共同经营

适用 不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十一、 政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、 涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报	期初余额	本期	本期计	本期转入其他	本	期末余额	与资产
-----	------	----	-----	--------	---	------	-----

表项目		新增 补助 金额	入营业 外收入 金额	收益	期 其 他 变 动		/收益 相关
递延收 益	18,904,957.17			4,399,231.50		14,505,725.67	与资产 相关
合计	18,904,957.17			4,399,231.50		14,505,725.67	/

3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关	4,399,231.50	4,399,231.50
与收益相关	12,910,373.64	11,493,926.02
合计	17,309,605.14	15,893,157.52

其他说明：
不适用

十二、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和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认和分析本公司面临的各种风险，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内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 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。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注七（4）及附注七（6）之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2025年12月31日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的97.61%（2024年12月31日：94.98%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付账款	46,727,261.57	46,727,261.57	46,727,261.57		
其他应付款	74,745,394.00	74,745,394.00	74,745,394.00		
小计	121,472,655.57	121,472,655.57	121,472,655.57		

(续上表)

项目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
应付账款	65,021,811.78	65,021,811.78	65,021,811.78		
其他应付款	50,362,873.88	50,362,873.88	50,362,873.88		
小计	115,384,685.66	115,384,685.66	115,384,685.66		

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。截至2025年12月31日，公司无银行借款。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	145,653,355.62	895,149,356.69		1,040,802,712.31
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	145,653,355.62	895,149,356.69		1,040,802,712.31
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	145,653,355.62			145,653,355.62
(3) 衍生金融资产				
(4) 理财产品投资		428,664,974.34		428,664,974.34
(5) 信托产品投资		363,341,365.20		363,341,365.20
(6) 基金产品投资		74,003,988.01		74,003,988.01
(7) 国债逆回购		29,139,029.14		29,139,029.14
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				

(二)其他债权投资				
(三)其他权益工具投资				
(四)投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五)生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
(六)一年内到期的非流动资产		131,314,970.78		131,314,970.78
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		131,314,970.78		131,314,970.78
(1)信托产品投资		131,314,970.78		131,314,970.78
(七)其他非流动金融资产		255,000,181.25	200,576,196.47	455,576,377.72
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		255,000,181.25	200,576,196.47	455,576,377.72
(1)信托产品投资		251,347,041.07		251,347,041.07
(2)权益工具投资		3,653,140.18	200,576,196.47	204,229,336.65
持续以公允价值计量的资产总额	145,653,355.62	1,281,464,508.72	200,576,196.47	1,627,694,060.81
(八)交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中:发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一)持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

本公司持有的第一层次公允价值计量的交易性金融资产为在活跃市场上交易的股票，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值。

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

适用 不适用

基金产品、理财产品、国债逆回购、信托产品无活跃市场报价，金融资产的发行人、管理人及托管人根据有关规定、行业通行做法确定估值方法，综合考虑市场成交价、市场报价、流动性、收益率曲线等多种因素，出具对账单或管理报告，公司以对账单或管理报告为基础对公允价值进行合理计量。

杭州纳境科技有限公司 2025 年度存在再融资情况，故公司按持股比例与再融资价格作为财务预测基础，对持有的股权公允价值进行合理估计。

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

适用 不适用

1. 因被投资单位杭州工商信托股份有限公司、绍兴市越芯投资合伙企业(有限合伙)、泽乔贝京瑞创业投资合伙企业(有限合伙)及杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司财务状况发生变化，故公司按持股比例计算享有的被投资公司账面净资产作为财务预测基础，对持有的股权公允价值进行合理估计。

2. 因被投资单位中原百货集团股份有限公司、浙江省富阳百货大楼股份有限公司的经营情况以及面临的市场、经济环境、财务状况未发生重大变化，且无临近资产负债表日的再融资价格，公司以投资成本作为股权公允价值。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
西子国际控股有限公司(以下简称西子国际)	杭州	实业投资	4	42.50	42.50

本企业的母公司情况的说明

不适用

本企业最终控制方是陈夏鑫

其他说明：

不适用

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见本财务报表附注十之 1 说明。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注十之 3 说明。

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
杭州西奥电梯有限公司	同一实际控制人
西子电梯科技有限公司	同一实际控制人
桐庐大奇山郡酒店有限公司	同一实际控制人
浙江绿西物业管理有限公司	同一实际控制人
宁波西子太平洋商业管理有限公司	同一实际控制人
杭州余杭西子置业有限公司	同一实际控制人
宁海西子国际大酒店有限公司	同一实际控制人
奥的斯机电电梯有限公司	持股 5%以上关联自然人（王水福）之关联企业

浙江银泰百货有限公司	重大资产的受托管理方
安徽银泰时尚品牌管理有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
浙江银泰电子商务有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
浙江莲荷科技有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州银福商业管理有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州银泰云科技有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州临平银泰百货有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州银泰世纪百货有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
浙江银泰百货有限公司北京大红门分公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州荣俊商业管理有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州瑾泰商业有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州晓熙商贸有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
荆门银泰商贸有限责任公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司

其他说明：

不适用

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
浙江银泰百货有限公司	软件服务费	4,000,000.00			4,000,000.00
	市场费用	1,447,974.82			563,754.90
	渠道费用	196,024.32			219,581.18
安徽银泰时尚品牌管理有限公司	装修费				4,587,155.96
浙江银泰电子商务有限公司	平台手续费	862,461.13			830,059.21
	市场费用	122,558.43			339,054.94
杭州临平银泰百货有限公司	渠道费用	473,856.34			901,472.75
荆门银泰商贸有限责任公司	物业费	784,168.88			
浙江莲荷科技有限公司	设备采购	82,909.73			90,759.76
杭州银泰世纪百货有限公司	软件服务费				1,382.78
杭州荣俊商业管理有限公司	软件服务费	5,660.38			57,358.50
奥的斯机电电梯有限公司	电梯维保费	85,848.88			233,127.15
浙江绿西物业管理有限公司	物业管理、能源等	181,612.25			221,722.10
西子电梯科技有限公司	电梯维保费	22,830.19			9,433.96

杭州西奥电梯有限公司	电梯维保费	142,002.37			8,301.89
小计		8,407,907.72			12,063,165.08

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江银泰百货有限公司	管理服务	274,337.08	1,731,038.04
	会员权益	2,233,688.31	2,261,329.93
	停车服务	3,529,279.49	4,096,243.63
西子国际控股有限公司	酒店管理服务	52,700.00	
西子电梯科技有限公司	酒店管理服务	19,245.28	
宁波西子太平洋商业管理有限公司	酒店管理服务		613,207.55
桐庐大奇山郡酒店有限公司	酒店管理服务		377,358.49
宁海西子国际大酒店有限公司	酒店管理服务	269,511.90	82,790.12
小计		6,378,762.06	9,161,967.76

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

百货零售联营模式下的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
安徽银泰时尚品牌管理有限公司	联营采购	49,162,880.51	45,376,052.77
杭州晓熙商贸有限公司		708,737.11	
小计		49,871,617.62	45,376,052.77

注：联营业务财务报表按净额法反映。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

√适用 □不适用

根据2008年1月本公司与浙江银泰百货有限公司（以下简称银泰百货）签订的《委托管理协议》及之后一系列补充协议，本公司将杭州百货大楼、杭州百货大楼家电商场、计算机分公司、（杭州）百货大楼维修公司及杭州百大广告公司（不含该公司对外投资的企业）（上述五个分子公司以下简称分公司）委托给银泰百货管理，管理期限自2008年3月1日至2028年2月28日，共20个管理年度。第一至第四管理年度为每年的3月1日至次年的2月底，第五管理年度区间为2012年3月1日至2012年12月31日，第六至第十九管理年度区间为每年（2013年至2026年）的1月1日至12月31日，第二十管理年度区间为2027年1月1日至2028年2月29日。

税前委托经营利润约定如下：第一个委托管理年度不低于8,150万元；第二个委托管理年度

不低于 9,128 万元；第三个委托管理年度不低于 10,223.36 万元；第四个委托管理年度不低于 12,149.51 万元；第五个委托管理年度不低于 8,403.30 万元；第六至第十九个委托管理年度不低于 10,083.96 万元；第二十个委托管理年度不低于 11,764.63 万元。若本公司从分公司在某个管理年度分得的委托经营利润达不到上述目标，银泰百货负责对差额部分以现金方式进行补足。

分公司在完成向本公司上缴委托经营利润基数的基础上，银泰百货可获得一定的管理报酬。具体由两部分组成：

一部分为基本管理费。基本管理费为分公司委托经营收入的 2%。若分公司在完成向本公司上缴利润基数后的剩余利润不足年度委托经营收入的 2%，银泰百货可获得的该年度基本管理费则以分公司在完成向公司上缴利润基数后的剩余利润为限。

另一部分为超额管理费。如分公司在完成向公司上缴委托经营利润基数、向银泰百货支付 2% 的基本管理费后，该年度还有超额利润的，则银泰百货还可就超额利润以超额累进制方式收取超额管理费。

经公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过，公司与银泰百货于 2022 年 9 月签署《委托管理协议补充协议（四）》，补充协议约定公司收回原委托经营管理范围的杭州百大广告公司并予以注销，委托经营管理范围调整为杭州百货大楼、杭州百货大楼家电商场、计算机分公司及（杭州）百货大楼维修公司。

经公司第十届董事会第二十四次会议审议通过，公司与银泰百货于 2022 年 11 月签署《委托管理协议补充协议（五）》，公司同意在 2022 年度的委托经营利润清算时，公司从分公司实际分得的委托经营利润低于委托经营利润基数的部分在不超过 250 万元的基础上进行豁免，超过 250 万元的部分，银泰百货仍需补足。

2024 年度公司根据上述协议确认管理费 300.80 万元，公司本期已支付相关款项。

2025 年度为第十八个委托管理年度，实现税前委托经营利润 7,650.88 万元，低于约定税前委托经营利润 10,083.96 万元。根据上述协议，银泰百货负责对差额部分 2,433.08 万元以现金方式进行补足。

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
浙江银泰百货有限公司	外立面	1,944,936.60	1,883,692.32
	商铺	1,500,845.24	1,500,845.24

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		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	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
杭州余杭西子置业有限公司	房产	629,160.03					580,198.44				
浙江绿西物业管理有限公司	车位	27,489.91					28,726.61				

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	541.13	596.80

(8). 其他关联交易

适用 不适用

(1) 2009年12月，杭州百货大楼与银泰百货签订协议，同意各自发行的电子消费卡在对方商场消费使用。本期银泰百货及其关联企业发售的电子消费卡在杭州百货大楼消费结算金额为101,197,377.91元，期末应收结算款19,991,482.30元。本期杭州百货大楼发售的电子消费卡在银泰百货及其关联企业消费结算金额为926,490.65元，期末尚有64,556.36元未结清。

(2) 自2015年6月开始，杭州百货大楼（商场B、C馆）与银泰百货联合收银。本期杭州百货大楼结算销售代收款8,190,831.43元，期末应收733,065.03元未结清。本期银泰百货结算销售代收款1,115,877.71元，期末应付58,752.95元未结清。

(3) 2021年，杭州百货大楼与浙江莲荷科技有限公司签订代收代付协议，杭州百货大楼于“喵街APP”等平台中发放有价促销券，委托浙江莲荷科技有限公司代为收取相关收入。本期杭州百货大楼与其结算代收款335,762.71元，期末应收95,826.36元未结清。

(4) 通过关联方渠道销售商品

关联方	销售渠道	本期结算的商品销售金额	期末应收结算款
浙江银泰电子商务有限公司	各类线上渠道	9,893,964.55	8,807,807.95
杭州瑾泰商业有限公司		5,697,701.43	2,552,606.61
浙江莲荷科技有限公司		335,762.71	95,826.36
杭州银福商业管理有限公司		7,839.51	
小计		15,935,268.20	11,456,240.92

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	浙江银泰百货有限公司及其关联门店	45,931,794.99	2,710,724.17	12,956,076.26	871,943.25
	浙江银泰电子商务有限公司	8,807,807.95	440,390.40	6,128,760.48	306,438.02
	杭州瑾泰商业有限公司	2,552,606.61	127,630.33	254,740.19	19,160.46
	浙江莲荷科技有限公司	95,826.36	4,791.32	82,527.51	4,126.38
	杭州百大置业有限公司	2,961.64	148.08		
	杭州银福商业管理有限公司			39,610.31	1,980.52
小计		57,390,997.55	3,283,684.30	19,461,714.75	1,203,648.63
预付款项	杭州余杭西子置业有限公司	370,583.15		107,621.65	
小计		370,583.15		107,621.65	
其他应收款	浙江银泰百货有限公司及其关联门店	105,827.89	5,291.39	1,112,587.34	55,629.37
	杭州余杭西子置业有限公司	81,439.32	81,439.32	81,439.32	40,719.66
	浙江银泰电子商务有限公司	23,086.10	1,154.31		
	荆门银泰商贸有限责任公司	47,050.09	2,352.50		
小计		257,403.40	90,237.52	1,194,026.66	96,349.03

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	安徽银泰时尚品牌管理有限公司	3,089,372.94	8,609,612.65
	浙江绿西物业管理有限公司		49,993.24
小计		3,089,372.94	8,659,605.89
预收款项	浙江银泰百货有限公司	2,084,883.18	2,224,999.98
小计		2,084,883.18	2,224,999.98
其他应付款	浙江银泰百货有限公司及其关联门店	1,327,272.69	7,635,119.25

	浙江银泰电子商务有限公司	626,561.63	795,815.38
小 计		1,953,834.32	8,430,934.63
其他非流动负债	浙江银泰百货有限公司	13,674,914.29	16,755,723.96
小 计		13,674,914.29	16,755,723.96

(3). 其他项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付**1、 各项权益工具****(1). 明细情况**

适用 不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

适用 不适用

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

2、重要债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

本公司主要业务为百货批发零售。公司将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本财务报表附注七（61）之说明。

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

1. 拆迁补偿事项

根据2015年7月9日公司与杭州市下城区百井坊地区综合改造工程指挥部等拆迁方签署的《房屋拆迁产权调换协议》，因城市建设需要，对公司位于杭州市下城区延安路546号的部分物业进行拆迁补偿。具体情况如下：公司同意以产权调换方式进行安置，拆迁方同意公司在百井坊综合改造地块内（即本次拆迁物业原址）安置建筑面积共计7,706.51平方米的房产。安置用房交付时公司须向拆迁方支付新安置房和原被拆迁房屋差价共计2,076.00万元。具体结算时按朝向差价率、楼层差价率和进深、区位、形状等其他因素差价率等由评估公司根据有关政策和评估规范修正后另计，实行多补少减；超出或不足安置面积的部分按市场评估价结算差价。另停产停业损失、设施设备损失、附属物补偿、搬迁补助费等现金补偿在签订协议后按时发放，临时安置补助费按拆除建筑面积每半年发放一次。协议规定拆迁方应于2021年5月30日前将安置用房交付于公司，若未按时交付则自2021年6月1日起应双倍支付临时安置补助费，截至2025年末，安置用房尚未交付。本期公司收到临时安置补助费1,091.24万元。截至本报告期末，公司尚未收到2025年度对应的临时安置补助费，安置用房尚未交付。公司依据《拆迁协议》与拆迁人保持密切沟通，积极协商推进安置房屋交付及临时安置补助费支付等事宜，公司将依据进展情况及时履行信息披露义务。

2. 湖墅南路103号部分物业诉讼事项

2011年11月，本公司将湖墅南路103号部分物业租赁给杭州嘉祥房地产投资有限公司（以下简称嘉祥投资公司）用于商业经营。因嘉祥投资公司拖欠租金，公司于2020年8月提起诉讼，经杭州市拱墅区人民法院一审判决、杭州市中级人民法院二审判决和浙江省高级人民法院再审申请驳回后，此案已于2022年11月审查终结。根据2021年12月17日州市中级人民法院法院出具的二审《民事判决书》，判令嘉祥投资公司支付逾期租金、物管费、违约金等共计1,998.31万元。公司已与被执行人之一的宋星星达成执行和解，宋星星同意分期承担代偿款人民币380.00万元。

截至2025年末，原审判决仍处于强制执行阶段，公司累计收到各类执行款662.99万元，尚余申请执行款人民币1,335.32万元未执行到位。

3. 杭州海维酒店管理有限公司诉讼事项

公司与杭州大酒店物业承租方杭州海维酒店管理有限公司的租赁合同诉讼已于2024年8月取得二审判决，公司部分胜诉，并于2025年2月取得再审民事裁定书，浙江省高级人民法院驳回杭州海维酒店管理有限公司的再审申请，本案已审查终结。2025年9月26日，浙江省杭州市中级人民法院发布公告，杭州海维酒店管理有限公司破产管理人审定债权总额790.51万元，共归集到债务人银行存款155.91万元，未接管到可供处置的其他资产，无法清偿到期债务，构成资不抵债，且无重整或和解的可能，依法宣告破产。

2025年度公司根据法院判决和破产管理人公告情况，确认违约金收入2,556.61万元。

4. 重大租赁合同

公司与浙江银泰百货有限公司的委托管理协议将于2028年2月29日结束，公司拟在委托管理期限届满后，将杭州百货大楼所在物业出租给HangLung Business Operation (HK) Limited（以下简称“承租方”），用于经营商业服务用途，同时就许可承租方使用与租赁房屋相关的区域作出安排。该租赁租期暂定20年，交付日暂定为2028年4月1日，租金标准为3,750万元/季度，每三年租金在前一个周期租金标准基础上递增4.5%。公司同意在合同期限的前2年分别减免3个月的租金。2025年9月承租方根据交易文件约定，通过其全资子公司恒宜商商业经营管理（上海）有限公司在杭州设立新公司杭州恒亘商业运营管理有限公司（以下简称“杭州恒亘”），并由杭州恒亘作为实际承租方，承接承租方在交易文件下的全部权利及义务。前述交易文件主要内容及进展情况详见公司在指定媒体披露的相关公告。

上述事项对公司业务暂无影响。但租赁合同开始后，公司业务模式发生重大变化，若无新主营业务开展，公司主要收入及利润来源将变为租赁收入。

8、其他

适用 不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	59,205,485.41	24,310,377.96
1年以内	59,205,485.41	24,310,377.96

1至2年	165,463.32	307,993.00
2至3年	58,030.83	60,745.13
3年以上		
3至4年	56,603.10	124,267.70
4至5年	124,267.70	333,307.18
5年以上	333,307.18	
合计	59,943,157.54	25,136,690.97

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	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
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	59,943,157.54	100.00	3,428,715.68	5.72	56,514,441.86	25,136,690.97	100.00	1,518,053.97	6.04	23,618,637.00
其中：										
账龄组合	59,943,157.54	100.00	3,428,715.68	5.72	56,514,441.86	25,136,690.97	100.00	1,518,053.97	6.04	23,618,637.00
合计	59,943,157.54	/	3,428,715.68	/	56,514,441.86	25,136,690.97	/	1,518,053.97	/	23,618,637.00

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	59,205,485.41	2,960,274.27	5
1-2年	165,463.32	33,092.66	20
2-3年	58,030.83	11,606.17	20
3-4年	56,603.10	28,301.55	50
4-5年	124,267.70	62,133.85	50
5年以上	333,307.18	333,307.18	100
合计	59,943,157.54	3,428,715.68	5.72

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	1,518,053.97	1,910,661.71				3,428,715.68
合计	1,518,053.97	1,910,661.71				3,428,715.68

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
浙江银泰百货有限公司及其关联门店	45,931,794.99		45,931,794.99	76.63	2,710,724.17
浙江银泰电子商务有限公司	8,807,807.95		8,807,807.95	14.69	440,390.40
杭州瑾泰商业有限公司	2,552,606.61		2,552,606.61	4.26	127,630.33
支付宝(中国)网络技术有限公司	792,625.38		792,625.38	1.32	39,631.27
财付通支付科技有限公司	424,224.43		424,224.43	0.71	21,211.22
合计	58,509,059.36		58,509,059.36	97.61	3,339,587.39

其他说明：

不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	544,293,152.33	255,434,608.57
合计	544,293,152.33	255,434,608.57

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(7). 应收股利

适用 不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(11). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

1 年以内 (含 1 年)	491,040,864.33	255,480,673.28
1 年以内	491,040,864.33	255,480,673.28
1 至 2 年	53,958,386.31	207,283.51
2 至 3 年		20,099.00
3 年以上		
3 至 4 年	20,000.00	
4 至 5 年		81,439.32
5 年以上	1,192,063.32	1,111,524.00
合计	546,211,313.96	256,901,019.11

(14). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
子公司往来款	539,566,000.00	250,106,865.75
押金保证金	5,929,233.82	4,394,563.32
应收暂付款	399,027.54	2,191,503.62
其他	317,052.60	208,086.42
合计	546,211,313.96	256,901,019.11

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2025年1月1日余额	268,690.38	45,476.50	1,152,243.66	1,466,410.54
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段	-148,145.26	148,145.26		
—转入第三阶段		-4,000.00	4,000.00	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	2,972.14	402,959.29	45,819.66	451,751.09
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	123,517.26	592,581.05	1,202,063.32	1,918,161.63

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

(16). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	1,466,410.54	451,751.09				1,918,161.63
合计	1,466,410.54	451,751.09				1,918,161.63

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况:

适用 不适用

其他应收款核销说明:

适用 不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
浙江百大资产管理有限公司	488,640,000.00	89.46	子公司往来款	1年以内	
	50,926,000.00	9.32	子公司往来款	1-2年	
上海青威麻沐国际贸易有限公司	925,000.00	0.17	押金保证金	1年以内	46,250.00
	2,462,500.00	0.45	押金保证金	1-2年	492,500.00
杭州市拱墅区百井坊地区综合改造工程指挥部	1,000,000.00	0.18	押金保证金	5年以上	1,000,000.00

杭州市拱墅区人民法院	828,670.50	0.15	押金保证金	1年以内	41,433.53
上海瑞檬贸易有限公司	500,000.00	0.09	押金保证金	1-2年	100,000.00
合计	545,282,170.50	99.83	/	/	1,680,183.53

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
对子公司投资	751,610,000.00		751,610,000.00	752,610,000.00		752,610,000.00
对联营、合营企业投资	4,900,185.56		4,900,185.56	2,879,482.93		2,879,482.93
合计	756,510,185.56		756,510,185.56	755,489,482.93		755,489,482.93

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
浙江百大置业有限公司	621,000,000.00						621,000,000.00	

浙江百大酒店管理有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
浙江百大资产管理有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
百大物服（杭州）物业服务有限责任公司	410,000.00		200,000.00				610,000.00	
杭州佰粹网络科技有限公司	1,200,000.00			1,200,000.00				
合计	752,610,000.00		200,000.00	1,200,000.00			751,610,000.00	

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资	期初	本期增减变动	期末	减值
----	----	--------	----	----

单位	余额（账面价值）	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	余额（账面价值）	准备期末余额
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
浙江新干世业投资管理有限公司	2,879,482.93	1,440,000.00		580,702.63						4,900,185.56	
小计	2,879,482.93	1,440,000.00		580,702.63						4,900,185.56	
合计	2,879,482.93	1,440,000.00		580,702.63						4,900,185.56	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：
不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	153,867,653.15	36,937,643.92	118,575,577.98	10,400,065.33
其他业务	52,361,630.77		75,154,826.73	7,663,294.59
合计	206,229,283.92	36,937,643.92	193,730,404.71	18,063,359.92

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

收入分解信息

1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商品销售业务	91,688,897.64	11,728,505.00	118,555,241.28	10,400,065.33
酒店服务	25,089,624.82	19,556,316.81		
其他	52,361,630.77		33,372,395.94	203,977.51
小计	169,140,153.23	31,284,821.81	151,927,637.22	10,604,042.84

3) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项目	本期数	上年同期数
商品（在某一时刻转让）	91,688,897.64	118,555,241.28
服务（在某一时刻转让）	77,451,255.59	33,372,395.94
小计	169,140,153.23	151,927,637.22

(3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 2,233,493.03 元。

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	580,702.63	-743,742.40
信托产品投资收益	9,109,208.20	16,087,759.63
权益工具投资收益	14,542,623.04	6,621,494.01
理财产品投资收益	2,659,951.57	12,518,441.76
基金产品投资收益	2,372,848.77	
国债逆回购投资收益	13,512.45	
子公司注销收益	-822,715.05	
债券产品投资收益		225,584.28
合计	28,456,131.61	34,709,537.28

其他说明：

不适用

6、其他

适用 不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	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	5,540,878.46	
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	17,309,605.14	
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	-109,435,236.00	
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	548,087.82	
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
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	30,324,454.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-705,081.05	
减：所得税影响额	12,282,047.94	
少数股东权益影响额（税后）	2,766.66	
合计	-68,702,105.93	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	0.43	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.41	0.21	0.21

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：吴南平

董事会批准报送日期：2026年4月27日

修订信息

适用 不适用