

湖南友谊阿波罗商业股份有限公司
2025 年度
审计报告

CAC审字[2026]1464号

审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）



目 录

索 引	页 码
一、审计报告	1-5
二、已审财务报表	
1、合并资产负债表	6-7
2、合并利润表	8
3、合并现金流量表	9
4、合并股东权益变动表	10-11
5、资产负债表	12-13
6、利润表	14
7、现金流量表	15
8、股东权益变动表	16-17
9、财务报表附注	18-117
三、附件	
审计机构营业执照及执业许可证复印件	



审计报告

CAC审字[2026] 1464号

湖南友谊阿波罗商业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了后附的湖南友谊阿波罗商业股份有限公司（以下简称友阿股份）的财务报表，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和合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了友阿股份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合并及母公司现金流量。

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，我们独立于友阿股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项



关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）收入确认

1、事项描述

友阿股份主要从事商业零售行业，2025年度，友阿股份商业零售收入为9.71亿元，占营业总收入的96.83%。请参阅合并财务报表附注三（二十四）、附注七（四十一）和附注十六。

由于商业零售业务存在单笔销售金额较小、业务量频繁的特征，恰当确认和计量直接关系到财务报表的准确性和合理性，因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2、审计应对

在审计过程中，我们主要实施了以下审计程序：

- （1）了解与销售相关的内部控制制度关键内部控制的设计和执行情况；
- （2）评价销售相关的内部控制设计的有效性，并测试了关键控制执行的有效性；
- （3）对商业零售业务收入执行分析程序，包括但不限于：本期各月度收入、成本、毛利波动分析，本期收入、成本、毛利率与上期比较分析等分析程序，判断销售收入和毛利变动的合理性；
- （4）抽查业务系统金额与销售收款日报表、收入记账凭证是否一致；从业务系统中抽查销售金额较大的供应商的流水记录，进行核对和判断。
- （5）抽查与供应商联营模式下的经营合同、采购款结算方式、销售人员费用等原始资料，判断友阿股份是主要责任人还是代理人，联营收入是否按照净额法列报。
- （6）检查商业零售业务收入确认的披露是否符合企业会计准则的规定。

（二）存货跌价准备和固定资产等非流动资产减值准备的确认

1、事项描述

截止2025年12月31日，友阿股份存货账面余额225,247.44万元，存货跌价准备余额13,088.40万元，本年计提存货跌价准备金额10,250.79万元；固定资产账面余额304,660.35万元，固定资产减值准备余额2,445.05万元，本年计提固定资产减值准备金额2,445.05万元；长期待摊费用账面余额98,443.48万元，长期待摊费用减值准备余



额 12,073.92 万元，本年计提长期待摊费用减值准备金额 12,073.92 万元；投资性房地产账面余额 28,278.22 万元，投资性房地产减值准备余额 1,182.08 万元，本年计提投资性房地产减值准备金额 1,182.08 万元，请参阅合并财务报表附注三（十三）、（十六）、（十七）、（二十一）和附注七（五）、（十一）、（十二）、（十五）。

存货跌价准备的计提取决于对存货可变现净值的估计，固定资产和投资性房地产减值准备的计提取决于对可回收金额的估计，长期待摊费用减值准备的计提取决于对经营权转让费公允价值的估计。由于存货跌价准备和固定资产等非流动资产减值准备涉及金额较大且需要管理层作出重大判断，因此，我们将其确定为关键审计事项。

2、审计应对

在审计过程中，我们主要实施了以下审计程序：

（1）了解友阿股份存货跌价和固定资产等非流动资产减值测试的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效。

（2）对开发产品、固定资产和投资性房地产实施监盘程序，观察房屋的实际状态，是否存在闲置、损坏；

（3）获取管理层聘请的第三方评估机构出具的减值测试评估报告，复核减值测试所依据的基础数据，包括可比交易实例、修正系数、比准价格等。

（4）获取存货跌价准备和非流动资产减值准备计提计算表，复核其计算是否准确；

（5）评价财务报表中与存货跌价准备和非流动资产减值准备相关的披露是否符合企业会计准则的要求。

四、其他信息

友阿股份管理层对其他信息负责。其他信息包括友阿股份 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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



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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

友阿股份管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估友阿股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算友阿股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督友阿股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表审计意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对友阿股份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友阿股份不能持续经营。

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

(6) 就友阿股份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。

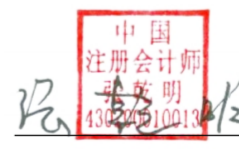


中国·天津

中国注册会计师

(项目合伙人)

中国注册会计师



二〇二六年四月二十八日





合并资产负债表

编制单位：湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注七	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	(一)	164,301,855.83	224,765,868.87
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	8,860,185.09	5,930,210.15
应收款项融资			
预付款项	(三)	30,468,818.57	51,921,683.04
其他应收款	(四)	147,700,575.67	201,467,203.42
其中：应收利息			
应收股利			
存 货	(五)	2,121,470,753.99	2,291,161,335.74
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	(八)	224,624.06	429,576.52
其他流动资产	(六)	157,001,872.09	178,287,557.36
流动资产合计		2,630,028,685.30	2,953,963,435.10
非流动资产：			
发放贷款和垫款	(七)	189,373,442.37	217,101,428.38
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	(八)	801,500,000.25	801,953,500.34
长期股权投资	(九)	4,074,093,942.41	3,857,221,215.24
其他权益工具投资	(十)	63,232,500.00	63,232,500.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十一)	270,961,431.95	284,980,041.33
固定资产	(十二)	3,022,152,984.39	3,228,556,394.02
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十三)	1,270,728,765.90	1,371,636,831.79
无形资产	(十四)	263,589,937.74	275,428,543.18
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十五)	863,695,672.56	1,025,965,880.59
递延所得税资产	(十六)	36,707,047.76	37,712,755.56
其他非流动资产	(十七)	545,536,830.58	553,776,572.90
非流动资产合计		11,401,572,555.91	11,717,565,663.33
资产总计		14,031,601,241.21	14,671,529,098.43

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并资产负债表（续）

编制单位：湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和股东权益	附注七	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款	(十九)	2,544,980,550.30	2,549,100,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(二十)	624,865,709.25	700,006,057.00
预收款项	(二十一)	24,021,867.13	24,391,018.78
合同负债	(二十二)	484,312,734.80	523,747,886.53
应付职工薪酬	(二十三)	14,217,385.92	28,425,054.74
应交税费	(二十四)	5,467,002.14	8,506,383.33
其他应付款	(二十五)	372,531,497.82	376,543,306.12
其中：应付利息		20,696,219.15	33,904,932.73
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十六)	1,256,856,480.82	1,089,367,813.88
其他流动负债	(二十七)	59,238,603.86	64,645,257.61
流动负债合计		5,386,491,832.04	5,364,732,777.99
非流动负债：			
保险合同准备金	(二十八)	36,435,924.65	45,796,738.57
长期借款	(二十九)	531,000,000.00	247,850,000.00
应付债券	(三十)		447,509,398.63
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(三十一)	1,327,064,187.93	1,378,188,355.87
长期应付款	(三十二)	249,262,945.79	248,651,213.85
长期应付职工薪酬			
预计负债	(三十三)	18,324,309.03	16,666,032.92
递延收益	(三十四)	1,721,695.49	1,879,800.41
递延所得税负债	(十六)		
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,163,809,062.89	2,386,541,540.25
负债合计		7,550,300,894.93	7,751,274,318.24
股东权益：			
股本	(三十五)	1,394,172,800.00	1,394,172,800.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(三十六)	723,524,366.59	724,037,335.94
减：库存股			
其他综合收益	(三十七)	-35,581,473.77	40,301,865.76
专项储备			
盈余公积	(三十八)	697,086,400.00	697,086,400.00
未分配利润	(三十九)	3,544,905,789.92	3,880,387,239.04
归属于母公司股东权益合计		6,324,107,882.74	6,735,985,640.74
少数股东权益		157,192,463.54	184,269,139.45
股东权益合计		6,481,300,346.28	6,920,254,780.19
负债和股东权益总计		14,031,601,241.21	14,671,529,098.43

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并利润表

单位：元 币种：人民币

编制单位：河南友道阿波罗商业股份有限公司

项 目	附注七	2025年度	2024年度
一、营业总收入		1,002,695,050.36	1,297,381,710.05
其中：营业收入	(四十)	988,032,746.18	1,282,794,018.14
利息收入	(四十一)	13,970,215.18	13,855,315.44
已赚保费	(四十二)	692,089.00	732,376.47
二、营业总成本		1,486,320,688.88	1,677,801,181.91
其中：营业成本	(四十)	345,446,516.40	486,168,003.79
利息支出			
提取保险责任准备金净额	(四十三)	4,500,000.00	3,400,000.00
税金及附加	(四十四)	59,603,466.45	61,868,556.28
销售费用	(四十五)	252,304,745.57	284,464,342.46
管理费用	(四十六)	509,169,318.91	507,738,934.41
研发费用			
财务费用	(四十七)	315,296,641.55	334,161,344.97
其中：利息费用			
利息收入		161,487.62	405,814.87
加：其他收益	(四十八)	17,722,138.07	19,449,119.08
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十九)	428,914,616.71	430,688,828.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		426,822,952.63	427,195,270.16
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(五十)	-64,252,294.63	-34,577,603.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(五十一)	-259,512,243.47	-23,266,099.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(五十二)	590,439.88	678,595.15
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-360,162,981.96	12,553,367.63
加：营业外收入	(五十三)	969,473.75	4,501,617.18
减：营业外支出	(五十四)	1,441,790.85	3,469,103.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-360,635,299.06	13,585,881.36
减：所得税费用	(五十五)	1,005,707.80	8,334,963.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-361,641,006.86	5,250,918.34
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-361,641,006.86	5,250,918.34
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		-334,564,330.95	28,011,347.16
2. 少数股东损益		-27,076,675.91	-22,760,428.82
六、其他综合收益的税后净额		-75,883,339.53	39,173,700.31
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-75,883,339.53	39,173,700.31
(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			
5. 其他			-12,997,600.00
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-75,883,339.53	52,171,300.31
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-75,883,339.53	51,861,300.31
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			310,000.00
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		-437,524,346.39	44,424,618.65
归属于母公司股东的综合收益总额		-410,447,670.48	67,185,047.47
归属于少数股东的综合收益总额		-27,076,675.91	-22,760,428.82
八、每股收益			
(一) 基本每股收益		-0.240	0.020
(二) 稀释每股收益		-0.240	0.020

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并现金流量表

编制单位：湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注七	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		3,217,987,209.10	3,987,893,516.39
客户贷款及垫款净减少额		15,275,629.06	
收到原保险合同保费取得的现金		710,358.00	833,820.00
收取利息、手续费及佣金的现金		14,776,387.42	14,659,841.62
收到的税费返还		16,515,474.38	17,750,251.80
收到其他与经营活动有关的现金	(五十六)	35,883,911.73	19,883,188.80
经营活动现金流入小计		3,301,148,969.69	4,041,020,618.61
购买商品、接受劳务支付的现金		2,576,995,568.86	3,100,464,982.49
客户贷款及垫款净增加额			56,561,806.10
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		182,669,458.64	187,931,034.67
支付的各项税费		110,733,678.36	123,534,374.09
支付其他与经营活动有关的现金	(五十六)	236,081,927.19	274,422,713.21
经营活动现金流出小计		3,106,480,633.05	3,742,914,910.56
经营活动产生的现金流量净额		194,668,336.64	298,105,708.05
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,913,000.00	15,967,065.21
取得投资收益收到的现金		143,931,120.35	90,525,720.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		501,465.00	570,260.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	(五十六)	19,438,603.76	67,795,161.50
投资活动现金流入小计		165,784,189.11	174,858,206.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,625,535.31	56,216,279.53
投资支付的现金		4,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	(五十六)	1,250,500.00	50,000,000.00
投资活动现金流出小计		18,876,035.31	106,216,279.53
投资活动产生的现金流量净额		146,908,153.80	68,641,927.21
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			1,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,600,000.00
取得借款收到的现金		3,224,661,100.60	2,637,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十六)	4,680,000.00	2,102,829.00
筹资活动现金流入小计		3,229,341,100.60	2,640,802,829.00
偿还债务支付的现金		3,228,780,550.30	2,705,997,347.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		223,893,065.58	262,710,167.66
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	(五十六)	170,303,818.23	189,533,076.15
筹资活动现金流出小计		3,622,977,434.11	3,158,240,590.83
筹资活动产生的现金流量净额		-393,636,333.51	-517,437,761.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-268,279.57	-69,994.00
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		209,392,410.52	360,152,531.09
六、期末现金及现金等价物余额			
		157,064,287.88	209,392,410.52

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并股东权益变动表

编制单位：湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2025年度											少数股东权益	股东权益合计		
	归属于母公司股东权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计				
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,394,172,800.00				724,037,335.94			40,301,865.76		697,086,400.00	3,880,387,239.04	6,735,985,640.74	184,269,139.45	6,920,254,780.19	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,394,172,800.00				724,037,335.94			40,301,865.76		697,086,400.00	3,880,387,239.04	6,735,985,640.74	184,269,139.45	6,920,254,780.19	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)					-512,969.35			-75,883,339.53				-335,481,449.12	-411,877,758.00	-27,076,675.91	-438,954,433.91
(一) 综合收益总额								-75,883,339.53				-334,564,330.95	-410,447,670.48	-27,076,675.91	-437,524,346.39
(二) 股东投入和减少资本															-
1、股东投入的普通股															-
2、其他权益工具持有者投入资本															-
3、股份支付计入股东权益的金额															-
4、其他															-
(三) 利润分配												-6,970,863.60	-6,970,863.60		-6,970,863.60
1、提取盈余公积															-
2、对股东的分配												-6,970,863.60	-6,970,863.60		-6,970,863.60
3、其他															-
(四) 股东权益内部结转															-
1、资本公积转增股本															-
2、盈余公积转增股本															-
3、盈余公积弥补亏损															-
4、设定受益计划变动额结转留存收益															-
5、其他综合收益结转留存收益															-
6、其他															-
(五) 专项储备															-
1、本期提取															-
2、本期使用															-
(六) 其他					-512,969.35							6,053,745.43	5,540,776.08		5,540,776.08
四、本年年末余额	1,394,172,800.00				723,524,366.59			-35,581,473.77		697,086,400.00	3,544,905,789.92	6,324,107,882.74	157,192,463.54	6,481,300,346.28	

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并股东权益变动表

单位：元 币种：人民币

项 目	2024年度											少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额：	1,394,172,800.00				723,487,347.65			1,128,165.45		697,086,400.00	3,864,079,934.63	6,679,954,647.73	205,429,568.27	6,885,384,216.00
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,394,172,800.00				723,487,347.65			1,128,165.45		697,086,400.00	3,864,079,934.63	6,679,954,647.73	205,429,568.27	6,885,384,216.00
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)					549,988.29			39,173,700.31		-	16,307,304.41	56,030,993.01	-21,160,428.82	34,870,564.19
(一) 综合收益总额								39,173,700.31				28,011,347.16	67,185,047.47	44,424,618.65
(二) 股东投入和减少资本													1,600,000.00	1,600,000.00
1、股东投入的普通股													1,600,000.00	1,600,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他														
(三) 利润分配												-22,301,107.96	-22,301,107.96	-22,301,107.96
1、提取盈余公积														
2、对股东的分配												-22,301,107.96	-22,301,107.96	-22,301,107.96
3、其他														
(四) 股东权益内部结转														
1、资本公积转增股本														
2、盈余公积转增股本														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
(五) 专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
(六) 其他					549,988.29							10,597,065.21	11,147,053.50	11,147,053.50
四、本年年末余额	1,394,172,800.00				724,037,335.94			40,301,865.76		697,086,400.00	3,880,387,239.04	6,735,985,640.74	184,269,139.45	6,920,254,780.19

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司资产负债表

编制单位：湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注十七	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		83,536,189.41	94,450,969.87
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	134,570,155.35	123,652,957.19
应收款项融资			
预付款项		24,192,435.35	44,085,753.19
其他应收款	(二)	3,378,451,147.61	3,340,870,378.02
其中：应收利息			
应收股利			
存货		226,598,549.84	256,297,156.78
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		224,624.06	429,576.52
其他流动资产		294,716.04	4,275,619.85
流动资产合计		3,847,867,817.66	3,864,062,411.42
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		800,000,000.00	800,224,624.09
长期股权投资	(三)	7,710,515,789.14	7,492,369,814.04
其他权益工具投资		63,032,500.00	63,032,500.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		242,365,648.01	264,187,329.28
固定资产		1,028,757,439.34	1,108,085,141.01
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		309,875,617.55	335,894,215.64
无形资产		191,376,008.00	200,462,677.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		413,804,897.76	428,697,259.51
递延所得税资产			
其他非流动资产		520,911,094.70	519,682,283.13
非流动资产合计		11,280,638,994.50	11,212,635,844.04
资产总计		15,128,506,812.16	15,076,698,255.46

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司资产负债表（续）

编制单位：湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和股东权益	附注十七	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款		2,544,980,550.30	2,549,100,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		438,836,428.34	503,616,037.51
预收款项		60,479,781.11	35,508,363.86
合同负债		437,737,674.81	473,289,069.09
应付职工薪酬		5,173,649.21	19,828,216.50
应交税费		3,214,185.28	4,341,273.41
其他应付款		378,217,466.10	380,576,665.28
其中：应付利息		20,696,219.15	33,904,932.73
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		933,684,801.96	510,170,290.37
其他流动负债		56,898,201.02	61,519,711.36
流动负债合计		4,859,222,738.13	4,537,949,627.38
非流动负债：			
长期借款		67,000,000.00	75,000,000.00
应付债券			447,509,398.63
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		337,074,293.62	345,999,487.21
长期应付款		59,703,467.06	59,703,467.06
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		463,777,760.68	928,212,352.90
负债合计		5,323,000,498.81	5,466,161,980.28
股东权益：			
股本		1,394,172,800.00	1,394,172,800.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,305,566,418.22	1,306,079,387.57
减：库存股			
其他综合收益		-35,766,809.69	40,116,529.84
专项储备			
盈余公积		697,086,400.00	697,086,400.00
未分配利润		6,444,447,504.82	6,173,081,157.77
股东权益合计		9,805,506,313.35	9,610,536,275.18
负债和股东权益总计		15,128,506,812.16	15,076,698,255.46

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司利润表

编制单位：湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注十七	2025年度	2024年度
一、营业收入	(四)	565,668,718.52	703,367,808.13
减：营业成本	(四)	231,449,751.04	281,170,373.39
税金及附加		26,089,664.40	27,557,749.95
销售费用		101,382,143.76	130,096,952.64
管理费用		208,468,381.38	204,868,567.22
研发费用			
财务费用		107,790,943.60	105,367,332.14
其中：利息费用		192,961,640.02	191,737,254.74
利息收入		90,352,551.87	96,130,742.63
加：其他收益		373,463.62	392,643.13
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	457,471,200.56	477,308,663.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		426,796,200.56	426,633,663.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-56,810,981.06	-24,779,640.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-18,629,146.43	-1,238,182.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）			415,615.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		272,892,371.03	406,405,931.48
加：营业外收入		574,625.67	4,306,283.24
减：营业外支出		1,183,531.48	1,418,189.59
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		272,283,465.22	409,294,025.13
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		272,283,465.22	409,294,025.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		272,283,465.22	409,294,025.13
（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		-75,883,339.53	38,863,700.31
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-12,997,600.00
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			-12,997,600.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-75,883,339.53	51,861,300.31
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-75,883,339.53	51,861,300.31
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		196,400,125.69	448,157,725.44

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司现金流量表

编制单位：湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十七	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		2,105,515,419.93	2,683,434,299.91
收到的税费返还		43,000.00	50,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		10,037,614.96	6,932,188.57
经营活动现金流入小计		2,115,596,034.89	2,690,416,488.48
购买商品、接受劳务支付的现金		1,772,082,691.48	2,235,304,295.03
支付给职工以及为职工支付的现金		105,652,693.30	114,697,386.47
支付的各项税费		56,515,284.20	66,814,182.88
支付其他与经营活动有关的现金		125,198,778.07	111,468,844.02
经营活动现金流出小计		2,059,449,447.05	2,528,284,708.40
经营活动产生的现金流量净额		56,146,587.84	162,131,780.08
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,913,000.00	15,967,065.21
取得投资收益所收到的现金		172,429,456.40	137,556,763.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	570,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		27,638,603.76	28,270,790.00
投资活动现金流入小计		201,981,060.16	182,364,618.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		8,157,933.50	40,869,446.55
投资支付的现金		5,300,000.00	5,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		9,550,500.00	38,400,000.00
投资活动现金流出小计		23,008,433.50	84,269,446.55
投资活动产生的现金流量净额		178,972,626.66	98,095,172.26
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		3,195,661,100.60	2,637,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		129,680,000.00	193,102,829.00
筹资活动现金流入小计		3,325,341,100.60	2,830,202,829.00
偿还债务支付的现金		3,207,780,550.30	2,677,997,347.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		195,583,823.89	206,188,399.15
支付其他与筹资活动有关的现金		167,950,721.37	201,514,565.81
筹资活动现金流出小计		3,571,315,095.56	3,085,700,311.98
筹资活动产生的现金流量净额		-245,973,994.96	-255,497,482.98
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		88,690,969.87	83,961,500.51
六、期末现金及现金等价物余额			
		77,836,189.41	88,690,969.87

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司股东权益变动表

编制单位：湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2025年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,394,172,800.00				1,306,079,387.57		40,116,529.84		697,086,400.00	6,173,081,157.77	9,610,536,275.18
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,394,172,800.00				1,306,079,387.57		40,116,529.84		697,086,400.00	6,173,081,157.77	9,610,536,275.18
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)					-512,969.35		-75,883,339.53			271,366,347.05	194,970,038.17
(一) 综合收益总额							-75,883,339.53			272,283,465.22	196,400,125.69
(二) 股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配										-6,970,863.60	-6,970,863.60
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配										-6,970,863.60	-6,970,863.60
3、其他											
(四) 股东权益内部结转											
1、资本公积转增股本											
2、盈余公积转增股本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他					-512,969.35					6,053,745.43	5,540,776.08
四、本年期末余额	1,394,172,800.00				1,305,566,418.22		-35,766,809.69		697,086,400.00	6,444,447,504.82	9,805,506,313.35

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司股东权益变动表（续）

编制单位：湖南友誼阿波羅商業股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
上年期末余额：	1,394,172,800.00				1,305,529,399.28		1,252,829.53		697,086,400.00	5,775,491,175.39	9,173,532,604.20
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,394,172,800.00				1,305,529,399.28		1,252,829.53		697,086,400.00	5,775,491,175.39	9,173,532,604.20
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)					549,988.29		38,863,700.31			397,589,982.38	437,003,670.98
(一) 综合收益总额							38,863,700.31			409,294,025.13	448,157,725.44
(二) 股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配									-	-22,301,107.96	-22,301,107.96
1、提取盈余公积										-	-
2、对股东的分配										-22,301,107.96	-22,301,107.96
3、其他											
(四) 股东权益内部结转											
1、资本公积转增股本											
2、盈余公积转增股本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他					549,988.29					10,597,065.21	11,147,053.50
四、本年年末余额	1,394,172,800.00				1,306,079,387.57		40,116,529.84		697,086,400.00	6,173,081,157.77	9,610,536,275.18

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



湖南友谊阿波罗商业股份有限公司财务报表附注

2025年1月1日至2025年12月31日

一、公司基本情况

(一) 公司简介

公司名称：湖南友谊阿波罗商业股份有限公司

营业期限：2004-06-07 至无固定期限

注册资本：1,394,172,800 元

法定代表人：胡子敬

注册地址：湖南省长沙市芙蓉区朝阳前街9号湖南友谊阿波罗商业股份有限公司友阿总部办公大楼。

(二) 公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

行业性质：百货零售业。

经营范围：许可项目：食品销售；酒类经营；烟草制品零售；电子烟零售；出版物零售；出版物批发；游艺娱乐活动；住宿服务；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物） 一般项目：日用百货销售；日用品销售；日用杂品销售；箱包销售；金银制品销售；母婴用品销售；钟表销售；茶具销售；农副产品销售；户外用品销售；家用电器销售；礼品花卉销售；电子产品销售；照相机及器材销售；玩具、动漫及游艺用品销售；办公用品销售；家具销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；个人卫生用品销售；婴幼儿配方奶粉及其他婴幼儿配方食品销售；通讯设备销售；移动通信设备销售；服装服饰零售；服装服饰批发；鞋帽零售；鞋帽批发；针纺织品销售；化妆品零售；化妆品批发；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；珠宝首饰回收修理服务；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；文具用品零售；文具用品批发；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；新鲜水果零售；新鲜水果批发；日用家电零售；厨具卫具及日用杂品销售；五金产品零售；汽车新车销售；汽车零配件零售；新能源汽车整车销售；摩托车及零配件零售；自行车及零配件零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；以自有资金投资的资产管理服务；酒店管理；餐饮管理；商业综合体管理服务；政府采购代理服务；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；广告制作；广告设计、代理；道路货物运输站经营；软件开发；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；办公设备租赁服务；文化用品设



备出租；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；健身休闲活动；游乐园服务；物业管理；货物进出口；食品进出口；技术进出口；婚姻介绍服务；婚庆礼仪服务；摄影扩印服务；会议及展览服务；劳动保护用品销售；医用口罩零售；医用口罩批发；医护人员防护用品零售；医护人员防护用品批发；第二类医疗器械销售。

主要产品或提供的劳务：百货、家电等商品零售，商铺开发、销售和出租等。

（三）公司历史沿革

湖南友谊阿波罗商业股份有限公司（以下简称本公司或公司）原名为家润多商业股份有限公司，系经中华人民共和国商务部商资批[2004]246号文《商务部关于同意设立家润多商业股份有限公司的批复》及中华人民共和国商务部商资批[2004]582号文《商务部关于同意家润多商业股份有限公司调整股本结构的批复》同意，由湖南友谊阿波罗股份有限公司、香港燕麟莊有限公司、湖南其美投资有限公司、长沙西湖房地产开发有限公司、凤凰古城旅游有限公司共同出资组建的外商投资股份有限公司（外资比例小于25%），其中：湖南友谊阿波罗股份有限公司以商业性净资产和货币资金出资，其他股东以货币资金出资。公司于2004年6月7日取得湖南省工商行政管理局颁发的企股湘总副字第001177号企业法人营业执照，注册资本为14,400万元。

2006年经中华人民共和国商务部商资批[2006]331号文《商务部关于同意家润多商业股份有限公司股权转让的批复》同意，变更为内资股份有限公司。同年湖南友谊阿波罗股份有限公司受让了香港燕麟莊有限公司、湖南其美投资有限公司持有的本公司股份1,613.2万股，恩瑞集团有限公司受让了长沙西湖房地产开发有限公司持有的本公司股份1,000万股。

2007年6月至7月间湖南友谊阿波罗股份有限公司将其所持本公司股权中的36.76%，共计5,292万股转让给了上海万津实业有限公司、深圳市盛桥投资管理有限公司、长沙九芝堂（集团）有限公司等三家公司和冯汉明等22个自然人，同年10月30日，上海万津实业有限公司将其持有的本公司1,800万股转让给上海信盟投资有限公司，11月23日，蔡明君将其持有的本公司30万股份转让给杜小平。

2009年7月本公司经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]580号文核准向社会公开发行人民币普通股5,000万股。公司注册资本变更为19,400万元。

2010年4月21日，本公司名称变更为“湖南友谊阿波罗商业股份有限公司”，并以资本公积金向全体股东每10股转增8股，合计转增15,520万股，转增后注册资本变更为34,920万元。

2012年9月7日，本公司以资本公积金向全体股东每10股转增6股，合计转增20,952万股，转增后注册资本变更为55,872万元。



2013年12月，根据公司2011年第二次临时股东大会审议通过的《湖南友谊阿波罗商业股份有限公司股票期权激励计划（草案）修订稿》的规定，本公司股票期权激励计划中的部分激励对象在第一个行权期内自主行权2,858,600元，本公司注册资本增至561,578,600元。

2014年10月，本公司股票期权激励计划中的部分激励对象在第二个行权期内自主行权3,008,000元，本公司注册资本增至564,586,600元。

2015年10月，本公司股票期权激励计划中的部分激励对象在第三个行权期内自主行权1,536,000元，本公司注册资本增至566,122,600元。

2016年6月，经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]337号文核准，本公司向特定投资者非公开发行人民币普通股股票14,218万股，公司注册资本变更为708,302,600元。

2017年3月，本公司以资本公积金向全体股东每10股转增10股，合计转增708,302,600股，转增后注册资本为1,416,605,200元。

2019年2月，本公司以自有资金通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式累计回购公司股份22,432,400股，并已办理回购股份的注销手续，本公司注册资本减至1,394,172,800元。

（四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会2026年4月28日批准报出。

（五）本期的合并财务报表范围及其变化情况

1、截止2025年12月31日，本公司合并财务报表范围包括以下子公司：

公司名称	级次	变化情况
湖南友阿电器有限公司	二级	存续
天津友阿奥特莱斯商业投资有限公司	二级	存续
长沙市芙蓉区友阿小额贷款有限公司	二级	存续
湖南友阿融资担保有限公司	二级	存续
郴州友谊阿波罗商业投资股份有限公司	二级	存续
长沙友阿五一广场商业有限公司	二级	存续
湖南友阿彩票网络科技有限公司	二级	存续
湖南常德友谊阿波罗有限公司	二级	存续
常德友阿国际广场有限公司	二级	存续
湖南友阿云商网络有限公司	二级	存续
友阿云商（香港）有限公司	三级	存续
天津友阿国际贸易有限公司	三级	存续
湖南友阿便利超市管理有限公司	二级	存续
长沙市芙蓉区友阿中老百姓健康药房有限公司	三级	设立
长沙市雨花区金色家族老百姓健康药房有限公司	三级	设立
湖南邵阳友谊阿波罗有限公司	二级	存续



公司名称	级次	变化情况
邵阳友阿国际广场经营管理有限公司	三级	存续
郴州友阿商业经营管理有限公司	二级	存续
湖南友阿奥莱城商业有限公司	二级	存续
湖南友阿企友购贸易有限公司	二级	存续
湖南友阿智家网络科技有限公司	二级	存续
友融零售云数字科技(湖南)有限公司	二级	存续
湖南省友阿酒业有限公司	二级	存续

2、本公司本期的合并财务报表范围及其变化情况详见附注八与附注九。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的要求进行编制。

此外，本公司的财务报表同时符合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

(二) 持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营，本公司认为以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

采用公历年制，自公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

以人民币作为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项 200 万元以上
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项 200 万元以上
本期重要的应收款项核销	单项 100 万元以上



项 目	重要性标准
本期重要的贷款核销	单项 200 万元以上
重要的在建工程	单项 500 万元以上
账龄超过 1 年且金额重要的预付款项	单项 200 万元以上
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项 100 万元以上
账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款	单项 200 万元以上
账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项	单项 200 万元以上
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项 200 万元以上
收到或支付的重要的与投资活动有关的现金	单笔收到或支付的现金占收到或支付投资活动有关的现金总额 \geq 50%
重要的非全资子公司	占合并营业收入或合并资产总额 \geq 5%
重要的合营企业或联营企业	单项长期股权投资账面价值 1,000 万以上

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下企业合并，购买方在判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本公司取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

1、同一控制下企业合并

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

2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值为合并成本，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；



本公司在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时，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。

企业合并中取得的被合并方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被合并方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按照公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

（七）合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。本公司将所控制的全部主体（包括企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）纳入合并财务报表的合并范围。

企业持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断企业持有的表决权足以使其目前有能力主导被投资方相关活动的，视为企业对被投资方拥有权力：①企业持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度；②企业和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等；③其他合同安排产生的权利；④被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

当表决权不能对被投资方的回报产生重大影响时，如仅与被投资方的日常行政管理活动有关，并且被投资方的相关活动由合同安排所决定，本公司需要评估这些合同安排，以评价其享有的权利是否足够使其拥有对被投资方的权利。

本公司可能难以判断其享有的权利是否足以使其拥有对被投资方的权利。在这种情况下，本公司应当考虑其具有实际能力以单方面主导被投资方相关活动的证据，从而判断其是否拥有对被投资方的权利。本公司应考虑的因素包括但不限于：①本公司能否任命或批准被投资方的关键管理人员；②本公司能否出于其自身利益决定或否决被投资方的重大交易；③本公司能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权；④本公司与被投资方的关键管理人员或董事会等类似权力机构中的多数成员是否存在关联方关系。

本公司与被投资方之间存在某种特殊关系的，在评价本公司是否拥有对被投资方的权利时，应当适当考虑这种特殊关系的影响。特殊关系通常包括：被投资方的关键管理人员是企业的现任或前职工、被投资方的经营依赖于本公司、被投资方活动的重大部分有本公司参与其中或者是以本公



司的名义进行、本公司自被投资方承担可变回报的风险或享有可变回报的收益远超过其持有的表决权或其他类似权利的比例等。

本公司在判断是否控制被投资方时，应当确定其自身是以主要责任人还是代理人的身份行使决策权，在其他方拥有决策权的情况下，还需要确定其他方是否以其代理人的身份代为行使决策权。

本公司通常应当对是否控制被投资方整体进行判断。但极个别情况下，有确凿证据表明同时满足下列条件并且符合相关法律法规规定的，本公司应当将被投资方的一部分（以下简称“该部分”）视为被投资方可分割的部分（单独主体），进而判断是否控制该部分（单独主体）：①该部分的资产是偿付该部分负债或该部分其他权益的唯一来源，不能用于偿还该部分以外的被投资方的其他负债；②除与该部分相关的各方外，其他方不享有与该部分资产相关的权利，也不享有与该部分资产剩余现金流量相关的权利。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间应与本公司一致。如果子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易后，由母公司编制。

母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。

子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

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

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司少数股东分担的当期



亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

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

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，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、其他所有者权益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，则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。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。



（八）现金及现金等价物的确定标准

现金为公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短（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。

（九）外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务按交易发生日的即期汇率或每月月初的即期汇率作为折算汇率折算为人民币入账。

外币货币性项目余额按资产负债表日国家外汇管理局公布的基准汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除属于与购建符合资本化条件的资产相关，在购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按借款费用资本化的原则处理外，其余均直接计入当期损益。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折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币财务报表的折算

将公司境外经营子公司、合营企业、联营企业和分支机构通过合并报表、权益法核算等纳入到公司的财务报表中时，需要将公司境外经营的财务报表折算为以公司记账本位币反映。在对公司境外经营财务报表进行折算前，应当调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与公司会计期间和会计政策相一致，根据调整后的会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在其他综合收益中列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自其他综合收益转入处置当期损益。

（十）金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的确认和初始计量：

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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。对于不具有重大融资



成分的应收账款，本公司按照根据附注三、（二十四）的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

2、金融资产的分类

本公司通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。

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

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客



观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的商业模式。

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

3、金融资产的后续计量

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 以摊余成本计量的金融资产

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

(3) 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

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

(4) 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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，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、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。



初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

（2）以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

5、金融资产及金融负债的列报

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵消。但是，同时满足下列条件的以相互抵消后的净额在资产负债表内列示：

- 本公司具有抵消已确认金额的法定权利，且该种法定权力是当前可执行的；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

6、金融资产和金融负债的转移及终止确认

金融资产在满足下列条件之一时，将被终止确认：

- （1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- （2）该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- （3）该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价；

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

7、金融资产的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以下项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

（1）预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，



是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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

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

对于应收账款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：①该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或②该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

1) 具有较低的信用风险

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

2) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：①债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；②已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；③已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；④现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。



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

(2) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

(3) 预期信用损失准备的列报

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

(4) 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

8、权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

(十一) 应收账款

本公司对由收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。本公司以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将应收账款分为不同组别。

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司利用应收账款账龄为基础来评估各类应收账款的预期信用损失。应收账款的信用风险与预期信用损失率如下：



账 龄	预期平均损失率 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0
1-2 年 (含 2 年)	20
2-3 年 (含 3 年)	40
3-4 年 (含 4 年)	60
4-5 年 (含 5 年)	80
5 年以上	100

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等，本公司将该应收账款作为已发生信用减值的应收款项并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(十二) 其他应收款

本公司对其他应收款按历史经验数据和前瞻性信息，确定预期信用损失。信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的其他应收款、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款等，本公司将该其他应收款作为已发生信用减值的其他应收款并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本公司基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

(十三) 存货

1、存货的分类

本公司存货分为：库存商品、开发成本、开发产品、低值易耗品和物料用品等种类。

2、存货的计价方法

存货按照成本进行初始计量，各类存货的购入与入库按实际成本计价。购入的存货按买价和按规定应计入成本的税金及其他费用作为实际成本，库存商品发出按先进先出法计价。低值易耗品和包装物采用一次摊销法。

开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用；开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3、开发用土地的核算方法

开发用土地在取得时，按实际成本计入开发成本。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿



偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的直接计入开发成本；需在各地块间分摊的费用，按受益面积分摊计入。属于难以辨认或难以合理分摊的费用性成本支出实际发生时直接计入当期损益。

4、公共配套设施费的核算方法

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅、商铺等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入开发产品。

5、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末在对存货进行全面清查的基础上，按照存货的成本与可变现净值孰低的原则提取或调整存货跌价准备。

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

6、存货盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕，计入当期损益。经股东大会或董事会批准后差额作相应处理。

（十四）合同资产

合同资产，是指本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

本公司对合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。本公司采用减值矩阵确定合同资产的预期信用损失准备。本公司基于历史经验数据对具有类似风险特征的各类合同资产确定相应的损失准备的比例。减值矩阵基于本公司历史逾期比例，考虑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前瞻性信息确定。于 2025 年 12 月 31 日，本公司已重新评估历史可观察的逾期比例并考虑了前瞻性信息的变化。

该预期信用损失准备的金额将随本公司的估计而发生变化。

（十五）长期股权投资

1、投资成本的初始计量

（1）企业合并中形成的长期股权投资

A. 如果是同一控制下的企业合并，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以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长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

购买方作为合并对价发行的权益性证券直接相关的交易费用，应当冲减资本公积—股本溢价，资本公积—股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；购买方作为合并对价发行的债务性证券直接相关的交易费用，计入债务性证券的初始确认金额。

B. 非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，以企业合并成本作为初始投资成本。企业合并成本包括购买日购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

购买方为企业合并而发生的审计费用、评估费用、法律服务费用等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本



包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。为发行权益性证券支付给有关证券承销机构等的手续费、佣金等与证券发行直接相关的费用，不构成取得长期股权投资的成本。该部分费用应自所发行证券的溢价发行收入中扣除，溢价收入不足冲减的，应依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质且换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，换入的长期股权投资按照换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠的，对于换入的长期股权投资，应当以换入资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量金额；不满足上述前提的非货币性资产交换，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，企业将放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确认为投资成本，放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。企业已对债权计提减值准备的，应当先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。

2、后续计量及损益确认

(1) 后续计量

本公司对子公司投资采用成本法核算，按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，除非投资符合持有待售资产的条件。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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



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

权益法核算的被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或应承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益调整

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不论有关利润分配是属于对取得投资前还是取得投资后被投资单位实现净利润的分配。

权益法下，本公司取得长期股权投资后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资企业确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应在被投资单位账面净利润的基础上考虑以下因素：①被投资单位与本公司采用的会计政策或会计期间不一致，按本公司会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行调整；②以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认；③对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销；④本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，应当全额确认。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长



期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权利，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为联营企业。

4、长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

(1) 在资产负债表日根据内部及外部信息以确定对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，长期股权投资的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

(2) 长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十六) 投资性房地产

投资性房地产是指能够单独计量和出售的，为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，建筑物的折旧方法和减值准备的方法与本公司固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的方法与本公司无形资产的核算方法一致。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房



地产。本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。期末，本公司按投资性房地产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当投资性房地产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提投资性房地产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

（十七）固定资产

1、固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的计价方法

（1）购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金以及为使固定资产达到预定可使用状态前发生的可直接归属于该资产的其他支出计价；

（2）自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；

（3）投资者投入的固定资产，按投资各方确认的价值入账；

（4）固定资产的后续支出，根据这些后续支出是否能够提高相关固定资产原先预计的创利能力，确定是否将其予以资本化；

（5）盘盈的固定资产，按同类或类似固定资产的市场价格，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额，作为入账价值。如果同类或类似固定资产不存在活跃市场的，按该项固定资产的预计未来现金流量现值，作为入账价值；

（6）接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价；接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

3、固定资产的折旧方法

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧。各类固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

固定资产类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	40、50、70	3	2.425、1.94、1.385
店堂一般装修	4	3	25.00
店堂高档、豪华装修	10	3	10.00
机器设备	5、8、10	3	19.40、12.125、9.70
运输设备	8	3	12.125
办公及电子设备	3-5	3	32.33--19.40



固定资产类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
其他设备	3-5	3	32.33--19.40

20 万元以上的固定资产装修费用应计入固定资产下设的“装修”子目中单独核算，其中一般装修按 4 年计提折旧，高档、豪华装修按预计可使用年限进行折旧；20 万元以下的装修费用在发生时计入当期损益。

如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为本公司提供经济效益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

4、固定资产减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否发生可能存在减值的迹象。

固定资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间做相应的调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十八）在建工程

1、在建工程核算原则

在建工程按实际成本核算，在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

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

3、在建工程减值测试以及减值准备的计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生的减值迹象，包括：①长期停建并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程；②所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给本公司带来的经济利益具有很大的不确定性；③其他足以证明在建工程已发生减值的情形。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本



公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十九）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足以下条件时开始资本化：①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的估计或生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

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



4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，购建累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额，资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

(二十) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 初始计量

无形资产按取得时的实际成本计量，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销。

2、对于使用寿命有限的无形资产的使用寿命的估计

项 目	预计使用寿命(年)	依据
土地使用权	40	土地使用权证
软件	3	预计使用期限
域名及其他	10	有效期限



3、无形资产减值准备

对于使用寿命有限的无形资产，如果有明显的减值迹象的，期末进行减值测试。减值迹象包括以下情形：①某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；②某项无形资产的市价在当期大幅下跌，剩余摊销年限内预期不会恢复；③某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；④其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

无形资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间做相应的调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

4、内部研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（二十一）长期待摊费用

1、长期待摊费用的定义和计价方法

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后期间负担的摊销期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按实际成本计价。



2、摊销方法

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。

3、摊销年限

项 目	摊销年限	依据
租赁土地建设的门店工程建设支出	租赁期限	租赁协议
租赁土地建设的门店装修支出	4 年	预计使用期限
租赁费	租赁期限	租赁协议
品牌使用费	授权使用期限	合作合同
五一广场经营权转让费	使用年限	合同
岳阳奥莱地下车位使用权	使用年限	合同

（二十二）合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十三）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1、短期薪酬

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

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

本公司在利润分享计划同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：①因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；②因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

属于下列三种情形之一的，视为义务金额能够可靠估计：①在财务报告批准报出之前本公司已确定应支付的薪酬金额。②该短期利润分享计划的正式条款中包括确定薪酬金额的方式。③过去的惯例为本公司确定推定义务金额提供了明显证据。



2、离职后福利 - 设定提存计划

本公司在职工提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

3、离职后福利 - 设定受益计划

本公司按照规定的折现率将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。折现率根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定。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。设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：①修改设定受益计划时；②本公司确认相关重组费用或辞退福利时。在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

4、辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。②本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。本公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

5、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用关于设定提存计划的有关规定进行处理。除此情形外，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：①服务成本；②其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；③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。上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

(二十四) 收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

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



本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。附有客户额外购买选择权（例如客户奖励积分、未来购买商品的折扣券等）的合同，本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，本公司将其作为单项履约义务。附有质量保证条款的合同，本公司对其所提供的质量保证的性质进行分析，如果质量保证在向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务，本公司将其作为单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定进行会计处理。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认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。有权收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照承诺向客户转让商品或提供服务的单独售价间接确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本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，本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。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- 1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- 2) 本公司已将该商品的实物转移给客户；



3) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

4) 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且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。本公司拥有的、无条件（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。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

2、具体收入确认时点及计量方法

(1) 一般商品销售：在商品已经发出，客户接受该商品，取得商品的控制权时确认商品销售收入。

其中与供应商的联营收入，由于商品在销售给顾客之前由供应商控制，本公司作为代理人，按照净额法确认收入。

(2) 房地产销售：在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入。

(二十五) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

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

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

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

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；



- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

（二十六）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补贴，如果政府补贴用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入其他收益或营业外收入；如果政府补贴用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入其他收益或营业外收入。已确认的政府补助需要返还的，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；当存在相关递延收益时，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在递延收益时，直接计入当期损益。

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置



义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等，以下简称适用企业会计准则解释第 16 号的单项交易），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》第十一条（二）、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

（二十八）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按《企业会计准则第 14 号——收入》中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

1、本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产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。



本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

本公司已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2、本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

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



资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

- 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按附注三、（十）7所述的会计政策进行会计处理。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。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。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。

（二十九）公允价值计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本公司选择其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。采用估值技术计量公允价值时，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，包括流动性折溢价、控制权溢价或少数股东权益折价等，但不包括准则规定的计量单元不一致的折溢价。不考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的折价或溢价。

以公允价值计量的相关资产或负债存在出价和要价的，以在出价和要价之间最能代表当前情况下公允价值的价格确定该资产或负债的公允价值。



本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

（三十）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。此外，本公司同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本公司的关联方。

（三十一）分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本公司以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本公司在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本公司财务报表所采用的会计政策一致。

（三十二）风险准备金、未到期责任准备金和担保赔偿准备金

子公司长沙市芙蓉区友阿小额贷款有限公司按本期净利润的 10%计提一般风险准备金。

子公司湖南友阿融资担保有限公司按本期净利润的 10%计提一般风险准备金；按照当年担保费收入的 50%计提未到期责任准备金；按照年末担保责任余额的 1%计提担保赔偿准备金，担保赔偿准备金累计达到担保责任余额的 10%后，实行差额计提，同时，对可能发生损失的应收代位追偿款相应计提担保赔偿准备金。

四、重要会计政策、会计估计的变更

（一）重要会计政策变更

本报告期内无重要会计政策变更。

（二）重要会计估计变更

本报告期内无重要会计估计变更。

五、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按照税法规定计算的销售货物为基础计算销项税额，在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%、3%、0



税 种	计税依据	税率
	按照税法规定计算的应税劳务/服务为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
	老项目房产销售收入	5%
消费税	应税产品销售收入	5%
城市维护建设税	按应纳的增值税、消费税之和计算缴纳	5%、7%
教育费附加	按应纳的增值税、消费税之和计算缴纳	3%
地方教育费附加	按应纳的增值税、消费税之和计算缴纳	2%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%

本公司开发的房地产项目包括 2016 年 4 月 30 日前的老项目，适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。

（二）税收优惠及批文

1、根据财政部、国家税务总局《关于免征蔬菜流通环节增值税有关问题的通知》（财税〔2011〕137 号），自 2012 年 1 月 1 日起，免征蔬菜流通环节增值税；根据财政部、国家税务总局《关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知》（财税〔2012〕75 号），自 2012 年 10 月 1 日起，对从事农产品批发、零售的纳税人销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税。

2、根据财政部、国家税务总局公告 2023 年第 12 号《财政部、税务总局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》，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

六、利润分配

本公司章程规定，公司税后利润按以下顺序及规定分配：

A、弥补亏损	
B、按 10% 提取法定公积金	

七、合并财务报表项目附注

提示：本附注期末指 2025 年 12 月 31 日，期初指 2025 年 1 月 1 日，本期指 2025 年度，上期指 2024 年度，金额单位若未特别注明者均为人民币元。

（一）货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	8,800.00	4,800.00
银行存款	157,331,616.99	201,811,073.30
其他货币资金	6,961,438.84	22,949,995.57
存放财务公司款项		
合 计	164,301,855.83	224,765,868.87



项 目	期末余额	期初余额
其中：存放在境外的款项总额	8,716,227.66	7,543,673.14
使用有限制的款项总额	7,237,567.95	15,373,458.35

期末银行存款中使用受限制的款项共计 285,918.22 元，其中账户被冻结 199,456.65 元、司法冻结 85,961.57 元、业务冻结 500.00 元。其他货币资金中使用受限制的款项共计 6,951,649.73 元，其中：保证金冻结金额为 5,700,000.00 元，按揭保证金 1,251,649.73 元。

(二) 应收账款

1、按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	8,850,698.61	5,913,857.03
1 至 2 年(含 2 年)		20,441.40
2 至 3 年(含 3 年)	15,810.80	60,434.47
3 至 4 年(含 4 年)	60,434.47	
4 至 5 年(含 5 年)		3,051,782.04
5 年以上	821,520.00	821,520.00
小 计	9,748,463.88	9,868,034.94
减：坏账准备	888,278.79	3,937,824.79
合 计	8,860,185.09	5,930,210.15

2、按坏账准备计提方法分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	60,434.47	0.62	60,434.47	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	9,688,029.41	99.38	827,844.32	8.55	8,860,185.09
其中：账龄组合	9,688,029.41	99.38	827,844.32	8.55	8,860,185.09
合 计	9,748,463.88	100.00	888,278.79	9.11	8,860,185.09

续表：

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,112,216.51	31.54	3,112,216.51	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	6,755,818.43	68.46	825,608.28	12.22	5,930,210.15
其中：账龄组合	6,755,818.43	68.46	825,608.28	12.22	5,930,210.15
合 计	9,868,034.94	100.00	3,937,824.79	39.90	5,930,210.15



(1) 重要的按单项计提坏账准备的单位明细:

名称	期初余额			计提依据
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
LA.I.PE.S.PA	3,051,782.04	3,051,782.04	100.00	货物发生运输损毁, 款项无法收回
合计	3,051,782.04	3,051,782.04	100.00	

(2) 按组合计提坏账准备:

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	9,688,029.41	827,844.32	8.55
合计	9,688,029.41	827,844.32	8.55

组合中, 以账龄表为基础计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	8,850,698.61		
1至2年(含2年)			20.00
2至3年(含3年)	15,810.80	6,324.32	40.00
3至4年(含4年)			60.00
4至5年(含5年)			80.00
5年以上	821,520.00	821,520.00	100.00
合计	9,688,029.41	827,844.32	8.55

3、坏账准备本期计提及变动情况

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	825,608.28	2,236.04				827,844.32
单项计提	3,112,216.51				-3,051,782.04	60,434.47
合计	3,937,824.79	2,236.04			-3,051,782.04	888,278.79

4、坏账准备本期计提及变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额		825,608.28	3,112,216.51	3,937,824.79
期初余额在本期				
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				
本期计提		2,236.04		2,236.04



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)	
本期其他变动			-3,051,782.04	-3,051,782.04
本期收回或转回				
本期转销				
本期核销				
合并范围变化				
期末余额		827,844.32	60,434.47	888,278.79

5、本期无核销的应收账款情况。

6、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	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
长沙芙蓉区机关事务中心	1,312,963.22		1,312,963.22	13.47	
银联银行卡	1,312,323.20		1,312,323.20	13.46	
零售客户现金销售款	875,269.93		875,269.93	8.98	
烟酒批发款	821,520.00		821,520.00	8.43	821,520.00
友阿便利线下财付通	716,043.64		716,043.64	7.34	
合计	5,038,119.99		5,038,119.99	51.68	821,520.00

(三) 预付款项

1、按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	24,951,955.45	81.89	47,534,244.26	91.55
1至2年(含2年)	3,542,255.64	11.63	4,352,639.06	8.38
2至3年(含3年)	1,961,884.48	6.44	19,745.04	0.04
3年以上	12,723.00	0.04	15,054.68	0.03
小计	30,468,818.57	100.00	51,921,683.04	100.00
减：坏账准备				
合计	30,468,818.57	100.00	51,921,683.04	100.00

2、期末无账龄超过1年且金额重要的预付款项。

3、期末预付款项金额前五名单位情况：

单位名称	金额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
贵州茅台酒销售有限公司	11,248,964.00	1年以内	36.92



单位名称	金额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
欧莱雅(中国)有限公司	5,792,632.25	1年以内	19.01
国网湖南省电力公司及其分公司	5,325,729.23	1年以内	17.48
宜宾五粮液酒类销售有限责任公司	1,413,960.30	1年以内	4.64
长沙新奥燃气发展有限公司	992,523.14	1年以内	3.26
合计	24,773,808.92		81.31

(四) 其他应收款

项目	注	期末余额	期初余额
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1	147,700,575.67	201,467,203.42
合计		147,700,575.67	201,467,203.42

1、其他应收款

(1) 按账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	66,308,712.44	62,962,088.22
1至2年(含2年)	9,069,342.42	3,366,743.72
2至3年(含3年)	2,122,001.22	155,695,970.40
3至4年(含4年)	148,603,949.52	2,832,846.95
4至5年(含5年)	2,281,590.00	14,530,683.82
5年以上	53,355,806.75	36,337,044.99
小计	281,741,402.35	275,725,378.10
减: 坏账准备	134,040,826.68	74,258,174.68
合计	147,700,575.67	201,467,203.42

(2) 账面价值按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	27,065,210.25	40,613,821.94
代垫费用	630,668.12	1,362,396.26
备用金及个人借支	1,665,228.79	1,867,886.16
往来款及其他	252,380,295.19	231,881,273.74
合计	281,741,402.35	275,725,378.10



(3) 按坏账准备计提方法分类披露

种 类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	218,929,705.90	77.71	122,832,277.78	56.11	96,097,428.12
按组合计提坏账准备	62,811,696.45	22.29	11,208,548.90	17.84	51,603,147.55
其中：账龄组合	35,746,486.20	12.69	11,208,548.90	31.36	24,537,937.30
保证金组合	27,065,210.25	9.61			27,065,210.25
合 计	281,741,402.35	100.00	134,040,826.68	47.58	147,700,575.67

种 类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	219,752,539.41	79.70	62,947,580.75	28.64	156,804,958.66
按组合计提坏账准备	55,972,838.69	20.30	11,310,593.93	20.21	44,662,244.76
其中：账龄组合	15,359,016.75	5.57	11,310,593.93	73.64	4,048,422.82
保证金组合	40,613,821.94	14.73			40,613,821.94
合 计	275,725,378.10	100.00	74,258,174.68	26.93	201,467,203.42

1) 重要的按单项计提坏账准备的单位明细：

名 称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据
宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司	123,394,615.73	103,860,353.47	84.17	历史还款金额
湖南建工友阿房地产开发有限公司	40,973,665.86			开发项目款，无需计提
长沙市轨道交通建设有限责任公司	35,589,500.00			项目款，无需计提
Globally SRL	13,360,695.32	13,360,695.32	100.00	诉讼，无法收回
深圳市宏光达国际货运有限公司	3,051,782.04	3,051,782.04	100.00	法院判决
合 计	216,370,258.95	120,272,830.83	55.59	

名 称	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据
宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司	130,522,040.59	53,180,880.61	40.74	历史还款金额
湖南建工友阿房地产开发有限公司	36,637,045.50			开发项目款，无需计提
长沙市轨道交通建设有限责任公司	35,589,500.00			项目款，无需计提
Globally SRL	14,474,506.37	7,237,253.19	50.00	诉讼
合 计	217,223,092.46	60,418,133.80	27.81	



2) 按组合计提坏账准备:

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	35,746,486.20	11,208,548.90	31.36
保证金组合	27,065,210.25		
合计	62,811,696.45	11,208,548.90	17.84

组合中, 以账龄表为基础计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	24,255,481.42		
1至2年(含2年)	550.00	110.00	20.00
2至3年(含3年)	337,714.70	135,085.88	40.00
3至4年(含4年)	46,767.64	28,060.58	60.00
4至5年(含5年)	303,400.00	242,720.00	80.00
5年以上	10,802,572.44	10,802,572.44	100.00
合计	35,746,486.20	11,208,548.90	31.36

(4) 坏账准备本期计提及变动情况

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	11,310,593.93	146,940.61	248,985.64			11,208,548.90
单项计提	62,947,580.75	56,832,914.99			3,051,782.04	122,832,277.78
合计	74,258,174.68	56,979,855.60	248,985.64		3,051,782.04	134,040,826.68

(5) 坏账准备本期计提及变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额		11,310,593.93	62,947,580.75	74,258,174.68
期初余额在本期				
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				



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)	
本期计提		146,940.61	56,832,914.99	56,979,855.60
本期其他变动			3,051,782.04	3,051,782.04
本期收回或转回		248,985.64		248,985.64
本期转销				
本期核销				
合并范围变化				
期末余额		11,208,548.90	122,832,277.78	134,040,826.68

(6) 本期无实际核销的其他应收款情况。

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司	往来款	123,394,615.73	1 年以内 651,400.41, 3-4 年 122,743,215.32	43.80	103,860,353.47
湖南建工友阿房地产开发有限公司	往来款	40,973,665.86	1 年以内 4,336,620.36, 1-2 年 9,038,792.42, 2-3 年 1,784,286.52, 3-4 年 25,813,966.56	14.54	
长沙市轨道交通建设有限责任公司	往来款及保证金	35,589,500.00	1 年以内 10,000,000.00, 5 年以上 25,589,500.00	12.63	
GloballySRL	往来款	13,360,695.32	5 年以上	4.74	13,360,695.32
湖南金钻置业投资有限责任公司	往来款	7,320,000.00	5 年以上	2.60	7,320,000.00
合计		220,638,476.91		78.31	124,541,048.79

(8) 本公司期末无涉及政府补助的其他应收款。

(9) 本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(五) 存货

1、存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	269,451,948.18	9,052,349.66	260,399,598.52
物料用品	1,108,685.85		1,108,685.85



项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本 减值准备	账面价值
开发产品	1,981,794,131.94	121,831,662.32	1,859,962,469.62
合 计	2,252,354,765.97	130,884,011.98	2,121,470,753.99

项 目	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
库存商品	308,511,232.95	7,154,558.04	301,356,674.91
物料用品	1,514,880.92		1,514,880.92
开发产品	2,010,032,917.18	21,743,137.27	1,988,289,779.91
合 计	2,320,059,031.05	28,897,695.31	2,291,161,335.74

2、存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	7,154,558.04	1,903,909.48		6,117.86		9,052,349.66
开发产品	21,743,137.27	100,603,985.09		515,460.04		121,831,662.32
其中：常德水榭花城项目	14,298,548.99	61,446,708.59				75,745,257.58
邵阳国际广场项目	7,444,588.28	39,157,276.50		515,460.04		46,086,404.74
合 计	28,897,695.31	102,507,894.57		521,577.90		130,884,011.98

3、存货及合同履约成本跌价准备计提依据、转回或转销原因

项目	确定可变现净值的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
库存商品、开发产品	相关商品估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定可变现净值	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期将已计提存货跌价准备的存货耗用/售出/领用耗出

4、开发产品明细情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天津云山墅项目	413,589,090.27			413,589,090.27
郴州友阿国际广场项目	773,953,874.15		15,127,949.99	758,825,924.16
常德水榭花城项目	391,829,966.73		3,155,999.41	388,673,967.32
邵阳国际广场项目	430,659,986.03	18,487,915.72	28,442,751.56	420,705,150.19
合 计	2,010,032,917.18	18,487,915.72	46,726,700.96	1,981,794,131.94

5、存货期末余额中借款费用资本化金额为 182,045,405.16 元。

6、期末用于抵押借款的存货金额为 1,056,621,604.73 元。



(六) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
委托贷款	55,300,000.00	58,500,000.00
租金		39,712.62
担保公司存出保证金	44,347,000.00	45,694,025.43
缴纳的增值税等税金	17,974,504.36	19,995,586.71
担保公司应收代位赔偿款	39,118,308.03	53,456,698.26
待摊费用	262,059.70	601,534.34
小 计	157,001,872.09	178,287,557.36
减：减值准备		
合 计	157,001,872.09	178,287,557.36

(七) 贷款

1、按种类披露

项 目	期末余额	期初余额
保证贷款	136,963,664.77	165,417,483.23
抵押贷款	91,346,001.41	58,318,499.55
质押贷款	37,591,543.16	62,705,933.46
合 计	265,901,209.34	286,441,916.24
贷款损失准备	76,527,766.97	69,340,487.86
账面价值	189,373,442.37	217,101,428.38

2、期末余额五级分类情况

分 类	期末余额		
	账面余额	比例%	贷款损失准备
正常	93,093,187.16	35.01	930,931.87
关注	77,016,509.57	28.96	1,540,330.19
次级	8,340,000.00	3.14	2,085,000.00
可疑	30,960,015.40	11.64	15,480,007.70
损失	56,491,497.21	21.25	56,491,497.21
合 计	265,901,209.34	100.00	76,527,766.97

3、贷款损失准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额		16,869,507.55	52,470,980.31	69,340,487.86
2025 年 1 月 1 日余额在本期				



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		3,196,762.21	4,322,426.42	7,519,188.63
本期收回或转回				
本期收回已核销				
本期核销		30,000.00	301,909.52	331,909.52
其他变动				
2025年12月31日余额		20,036,269.76	56,491,497.21	76,527,766.97

4、本期实际核销的贷款情况

项目	核销金额
实际核销的贷款	331,909.52

5、发放贷款期末余额前五名的单位情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占发放贷款及垫款的比例(%)
第一名	非关联方	24,000,000.00	9.03
第二名	非关联方	20,000,000.00	7.52
第三名	非关联方	13,000,000.00	4.89
第四名	非关联方	10,600,000.00	3.99
第五名	非关联方	10,000,000.00	3.75
合计		77,600,000.00	29.18

(八) 长期应收款

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
百货供应商流动资金借款	21,614,387.91	20,114,387.66	1,500,000.25	21,843,263.91	20,114,387.66	1,728,876.25
项目保证金	800,000,000.00		800,000,000.00	800,000,000.00		800,000,000.00
使用权资产融资租赁	224,624.06		224,624.06	654,200.61		654,200.61
减：一年内到期部分	224,624.06		224,624.06	429,576.52		429,576.52
合计	821,614,387.91	20,114,387.66	801,500,000.25	822,067,888.00	20,114,387.66	801,953,500.34

1、按坏账准备计提方法分类披露

种 类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的长期应收款	21,614,387.91	2.63	20,114,387.66	93.06	1,500,000.25
按组合计提坏账准备的长	800,000,000.00	97.37			800,000,000.00



种 类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
期应收款					
其中：账龄组合					
保证金组合	800,000,000.00	97.37			800,000,000.00
合 计	821,614,387.91	100.00	20,114,387.66	2.45	801,500,000.25

种 类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的长期应收款	21,843,263.91	2.66	20,114,387.66	92.09	1,728,876.25
按组合计提坏账准备的长期应收款	800,224,624.09	97.34			800,224,624.09
其中：账龄组合	224,624.09	0.03			224,624.09
保证金组合	800,000,000.00	97.32			800,000,000.00
合 计	822,067,888.00	100.00	20,114,387.66	2.45	801,953,500.34

(1) 按组合计提坏账准备：

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
保证金组合	800,000,000.00		
合 计	800,000,000.00		

2、坏账准备本期计提及变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额			20,114,387.66	20,114,387.66
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期收回或转回				
本期转销				



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)	
本期核销				
合并范围变化				
期末余额			20,114,387.66	20,114,387.66

3、本期无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

4、本期无金额重大的长期应收款核销情况。

(九) 长期股权投资

1、长期股权投资情况

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
一、联营企业					
长沙银行股份有限公司	3,813,555,214.00			441,525,052.30	-75,883,339.53
湖南建工友阿房地产开发有限公司	64,825.34			-33,054.06	
长沙市全食食品有限责任公司	1,642,818.17			26,692.99	
湖南住友阿酒店管理有限公司	11,770,504.42			2,128,456.01	
宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司	23,282,612.76			-16,198,800.34	
湖南赶海去旅游文化发展有限公司	2,904,030.75			-66,083.16	
上海湘禹实业有限公司	4,001,209.80			59.08	
长沙汉悦友商业管理有限公司					
湖南友和胜商业管理有限公司		4,000,000.00		-559,370.19	
合计	3,857,221,215.24	4,000,000.00		426,822,952.63	-75,883,339.53

续表：

被投资单位	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业						
长沙银行股份有限公司	-730,083.90	141,754,456.40		4,140,745.43	4,040,853,131.90	
湖南建工友阿房地产开发有限公司					31,771.28	
长沙市全食食品有限责任公司					1,669,511.16	
湖南住友阿酒店管理有限公司					13,898,960.43	



被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期
宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司	217,114.55		59,794.39	7,360,721.36	
湖南赶海去旅游文化发展有限公司				2,837,947.59	
上海湘禹实业有限公司				4,001,268.88	
长沙汉悦友商业管理有限公司					
湖南友和胜商业管理有限公司				3,440,629.81	
合计	-512,969.35	141,754,456.40	4,200,539.82	4,074,093,942.41	

(十) 其他权益工具投资

项目名称	期末余额	期初余额
非交易性权益工具投资	63,232,500.00	63,232,500.00
合计	63,232,500.00	63,232,500.00

1、其他权益工具投资情况

项目名称	期初余额	本期增减变动					期末余额
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他	
资兴浦发村镇银行股份有限公司	14,220,000.00						14,220,000.00
佛山隆深机器人有限公司	48,812,500.00		3,157,959.00				45,654,541.00
湖南隆深氢能科技有限公司		3,157,959.00					3,157,959.00
湖南四方企业管理合伙企业（有限合伙）	200,000.00						200,000.00
湖南酷铺商业管理有限公司							
合计	63,232,500.00	3,157,959.00	3,157,959.00				63,232,500.00

项目名称	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
资兴浦发村镇银行股份有限公司	675,000.00				不符合合同现金流量特征，且该部分股权投资未计划短期出售	
佛山隆深机器人有限公司			29,937,500.00		不符合合同现金流量特征，且该部分股权投资	



项目名称	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
					未计划短期出售	
湖南隆深氢能科技有限公司					不符合合同现金流量特征，且该部分股权投资未计划短期出售	
湖南四方企业管理合伙企业（有限合伙）					不符合合同现金流量特征，且该部分股权投资未计划短期出售	
湖南酷铺商业管理有限公司			10,089,305.15		不符合合同现金流量特征，且该部分股权投资未计划短期出售	
合计	675,000.00		40,026,805.15			

（十一）投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	332,392,018.14	332,392,018.14
2.本期增加金额	8,888,768.00	8,888,768.00
(1) 存货转入		
(2) 抵债资产转入	8,888,768.00	8,888,768.00
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额	341,280,786.14	341,280,786.14
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	47,411,976.81	47,411,976.81
2.本期增加金额	11,086,578.19	11,086,578.19
(1) 计提或摊销	11,086,578.19	11,086,578.19
(2) 其他非流动资产转入		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额	58,498,555.00	58,498,555.00
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额	11,820,799.19	11,820,799.19
(1) 计提	11,820,799.19	11,820,799.19



项 目	房屋、建筑物	合 计
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额	11,820,799.19	11,820,799.19
四、账面价值		
1.期末账面价值	270,961,431.95	270,961,431.95
2.期初账面价值	284,980,041.33	284,980,041.33

2、采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

本期对采用成本计量模式的投资性房地产进行减值测试，可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定：

项 目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
总部办公大楼西塔楼	193,810,945.19	181,990,146.00	11,820,799.19	市场法	可比实例成交价格、修正系数	可获取同类房地产交易案例
合 计	193,810,945.19	181,990,146.00	11,820,799.19			

3、期末无未办妥产权证书的投资性房地产。

4、期末投资性房地产用于抵押借款的账面净值为 242,365,648.01 元。

(十二) 固定资产

项 目	注	期末余额	期初余额
固定资产	1	3,022,152,984.39	3,228,556,394.02
固定资产清理			
合 计		3,022,152,984.39	3,228,556,394.02



1、固定资产

(1) 固定资产情况:

项 目	房屋及建筑物	装修	机器设备	运输设备	电子及办公设备	其它设备	合 计
一、账面原值:							
1.期初余额	3,753,740,408.69	872,043,388.73	638,647,407.64	8,380,835.76	65,162,359.32	29,769,509.07	5,367,743,909.21
2.本期增加金额	6,192,496.86	3,652,482.15	1,336,437.02	359,648.68	2,095,194.17	289,378.50	13,925,637.38
(1) 购置		3,652,482.15	1,336,437.02	359,648.68	2,095,194.17	289,378.50	7,733,140.52
(2) 在建工程转入							
(3) 开发产品转入	6,192,496.86						6,192,496.86
3.本期减少金额		21,494,379.34	18,674,054.56	546,020.00	5,000,865.71	2,302,563.41	48,017,883.02
(1) 处置或报废		21,494,379.34	18,651,633.95	546,020.00	5,000,865.71	2,302,563.41	47,995,462.41
(2) 结算调整			22,420.61				22,420.61
(3) 转至投资性房地产							
4.期末余额	3,759,932,905.55	854,201,491.54	621,309,790.10	8,194,464.44	62,256,687.78	27,756,324.16	5,333,651,663.57
二、累计折旧							
1.期初余额	835,139,041.27	725,924,063.83	488,172,195.73	7,071,377.93	58,889,596.71	23,991,239.72	2,139,187,515.19
2.本期增加金额	100,166,137.79	49,618,261.53	38,178,250.56	309,102.79	2,934,220.32	1,681,356.94	192,887,329.93
(1) 计提	100,166,137.79	49,618,261.53	38,178,250.56	309,102.79	2,934,220.32	1,681,356.94	192,887,329.93
3.本期减少金额		21,494,379.34	17,162,116.81	529,639.40	3,996,946.84	1,843,591.35	45,026,673.74
(1) 处置或报废		21,494,379.34	17,162,116.81	529,639.40	3,996,946.84	1,843,591.35	45,026,673.74
(2) 结算调整							
(3) 转至开发产品							
(4) 转至投资性房地产							



项 目	房屋及建筑物	装修	机器设备	运输设备	电子及办公设备	其它设备	合 计
4.期末余额	935,305,179.06	754,047,946.02	509,188,329.48	6,850,841.32	57,826,870.19	23,829,005.31	2,287,048,171.38
三、减值准备							
1.期初余额							
2.本期增加金额	24,450,507.80						24,450,507.80
(1) 计提	24,450,507.80						24,450,507.80
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4.期末余额	24,450,507.80						24,450,507.80
四、账面价值							
1.期末账面价值	2,800,177,218.69	100,153,545.52	112,121,460.62	1,343,623.12	4,429,817.59	3,927,318.85	3,022,152,984.39
2.期初账面价值	2,918,601,367.42	146,119,324.90	150,475,211.91	1,309,457.83	6,272,762.61	5,778,269.35	3,228,556,394.02



(2) 通过融资租赁租入的固定资产情况:

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	54,255,062.76	11,200,895.84		43,054,166.92

(3) 本公司房屋及建筑物的产权证书除新建成的尚在办理中，其他均已办妥。

(4) 期末固定资产用于借款及履约保证抵押的账面净值为 2,363,853,482.72 元。

(5) 固定资产的减值测试情况

本期对固定资产进行减值测试，可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定：

项 目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处 置费用的确定 方式	关键参数	关键参数的确 定依据
国货陈列馆	55,786,828.02	49,960,239.00	5,826,589.02	市场法	可比实例成交 价格、修正系数	可获取同类房 地产交易案例
天津奥莱富 岭商业中心 物业	58,297,069.95	42,633,350.00	15,663,719.95	市场法	可比实例成交 价格、修正系数	可获取同类房 地产交易案例
邵阳国际广 场	577,004,801.83	574,044,603.00	2,960,198.83	市场法	可比实例成交 价格、修正系数	可获取同类房 地产交易案例
合 计	691,088,699.80	666,638,192.00	24,450,507.80			

(十三) 使用权资产

1、使用权资产情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值：		
1.期初余额	2,010,246,041.40	2,010,246,041.40
2.本期增加金额	10,293,853.25	10,293,853.25
(1) 新增租赁合同	10,293,853.25	10,293,853.25
3.本期减少金额	86,318,014.53	86,318,014.53
(1) 租赁终止	86,318,014.53	86,318,014.53
4.期末余额	1,934,221,880.12	1,934,221,880.12
二、累计折旧		
1. 期初余额	638,609,209.61	638,609,209.61
2.本期增加金额	108,527,471.42	108,527,471.42
(1) 计提	108,527,471.42	108,527,471.42
3.本期减少金额	83,643,566.81	83,643,566.81
(1) 租赁终止	83,643,566.81	83,643,566.81
4.期末余额	663,493,114.22	663,493,114.22



项 目	房屋及建筑物	合 计
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	1,270,728,765.90	1,270,728,765.90
2.期初账面价值	1,371,636,831.79	1,371,636,831.79

(十四) 无形资产

1、无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	域名及其他	合计
一、账面原值				
1.期初余额	413,053,746.82	48,297,234.14	148,264.91	461,499,245.87
2.本期增加金额		113,009.70		113,009.70
(1) 购置		113,009.70		113,009.70
(2) 内部研发				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	413,053,746.82	48,410,243.84	148,264.91	461,612,255.57
二、累计摊销				
1.期初余额	148,909,646.72	37,033,375.73	127,680.24	186,070,702.69
2.本期增加金额	9,951,356.34	1,997,595.97	2,662.83	11,951,615.14
(1) 计提	9,951,356.34	1,997,595.97	2,662.83	11,951,615.14
(2) 其他转出				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	158,861,003.06	39,030,971.70	130,343.07	198,022,317.83
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				



项 目	土地使用权	软件	域名及其他	合计
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	254,192,743.76	9,379,272.14	17,921.84	263,589,937.74
2.期初账面价值	264,144,100.10	11,263,858.41	20,584.67	275,428,543.18

- 2、本期公司无内部研发形成的无形资产。
- 3、本公司无形资产产权证均已办妥。
- 4、本公司期末无形资产用于抵押借款的账面净值为 216,696,939.94 元。

(十五) 长期待摊费用

1、长期待摊费用情况

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	减值准备	期末余额
天津奥莱车库工程	45,854,500.82		824,968.56		45,029,532.26
装修工程	89,744,192.12	17,020,322.08	23,230,094.86		83,534,419.34
品牌代理费	754,717.00		754,717.00		
系统云服务	318,529.87	18,867.93	74,589.11		262,808.69
消防工程	13,623,313.39		701,629.92		12,921,683.47
长沙奥莱公园工程	364,079,741.78		14,081,649.18		349,998,092.60
五一广场经营权转让费	442,960,245.02	1,486,032.20	17,902,953.12	120,739,159.77	305,804,164.33
7-11 特许经营权费	10,576,519.18		713,023.80		9,863,495.38
岳阳奥莱地下车位使用权	58,054,121.41		1,772,644.92		56,281,476.49
合 计	1,025,965,880.59	18,525,222.21	60,056,270.47	120,739,159.77	863,695,672.56

(2) 长期待摊费用的减值测试情况

本期对长期待摊费用进行减值测试，可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定：

项 目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处 置费用的确定 方式	关键参数	关键参数的确 定依据
五一广场经 营权转让费	437,845,511.91	317,106,352.14	120,739,159.77	市场法	可比实例成交 价格、修正系数	可获取同类房 地产交易案例
合 计	437,845,511.91	317,106,352.14	120,739,159.77			

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
贷款损失准备	76,577,766.97	18,467,188.72	69,340,487.86	16,619,017.18
担保赔偿准备金	35,234,545.65	8,808,636.41	44,675,928.57	11,168,982.14
可抵扣亏损	37,724,890.50	9,431,222.63	39,699,024.96	9,924,756.24



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
租赁负债暂时性差异	1,270,599,891.46	317,649,972.87	1,363,379,381.61	340,844,845.41
合 计	1,420,137,094.58	354,357,020.63	1,517,094,823.00	378,557,600.97

2、未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产暂时性差异	1,270,599,891.46	317,649,972.87	1,363,379,381.61	340,844,845.41
合 计	1,270,599,891.46	317,649,972.87	1,363,379,381.61	340,844,845.41

3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债期 末余额	递延所得税资产 和负债期初互抵 金额	抵销后递延所得 税资产或负债期 初余额
递延所得税资产	-317,649,972.87	36,707,047.76	-340,844,845.41	37,712,755.56
递延所得税负债	-317,649,972.87		-340,844,845.41	

4、未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
坏账准备	149,227,664.22	98,310,387.13
存货跌价准备	130,884,011.98	28,897,695.31
固定资产减值准备	24,450,507.80	
投资性房地产减值准备	11,820,799.19	
长期待摊费用减值准备	120,739,159.77	
可抵扣亏损	2,002,964,412.08	1,987,079,251.67
合 计	2,440,086,555.04	2,114,287,334.11

5、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 度	期末余额	期初余额
2025 年		420,370,591.34
2026 年	302,413,241.79	302,413,241.79
2027 年	469,883,221.38	469,883,221.38
2028 年	369,233,569.74	369,233,569.74
2029 年	425,178,627.42	425,178,627.42
2030 年	436,255,751.75	
合 计	2,002,964,412.08	1,987,079,251.67

(十七) 其他非流动资产



项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程项目及设备款	544,951,605.58		544,951,605.58	543,582,579.90		543,582,579.90
抵债资产	585,225.00		585,225.00	10,193,993.00		10,193,993.00
合 计	545,536,830.58		545,536,830.58	553,776,572.90		553,776,572.90

(十八) 所有权或使用权受限资产

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限情况
货币资金	7,237,567.95	7,237,567.95	按揭保证金等
存货	1,056,621,604.73	1,056,621,604.73	用于借款抵押
投资性房地产	296,308,137.99	242,365,648.01	用于借款抵押
固定资产	3,144,971,697.07	2,320,799,315.80	用于借款及履约保证抵押
无形资产	366,419,729.29	216,696,939.94	用于借款抵押
融资租入固定资产	54,255,062.76	43,054,166.92	融资租赁
合 计	4,925,813,799.79	3,886,775,243.35	

(十九) 短期借款

1、短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
抵押、保证借款	2,544,980,550.30	2,549,100,000.00
合 计	2,544,980,550.30	2,549,100,000.00

2、期末余额中无已逾期未偿还的短期借款。

(二十) 应付账款

1、应付账款列示

项 目	期末余额	期初余额
货款	563,922,261.41	618,532,466.83
工程款	60,943,447.84	81,473,590.17
合 计	624,865,709.25	700,006,057.00

2、期末无账龄超过1年或逾期的重要应付账款。

(二十一) 预收款项

1、预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
预收担保费		224,600.00
预收租金	17,651,337.98	18,828,898.09
预收加盟费	6,370,529.15	5,337,520.69
合 计	24,021,867.13	24,391,018.78



2、期末无账龄超过1年的重要预收款项。

（二十二）合同负债

1、合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
会员积分奖励	14,134,829.78	14,824,170.42
预收货款	470,177,905.02	508,923,716.11
合 计	484,312,734.80	523,747,886.53

2、期末无账龄超过1年的重要合同负债。

3、报告期内无账面价值发生重大变动金额情况。

（二十三）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	28,370,186.99	143,083,815.92	157,291,484.74	14,162,518.17
二、离职后福利-设定提存计划	54,867.75	21,236,866.15	21,236,866.15	54,867.75
三、辞退福利		1,797,212.54	1,797,212.54	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	28,425,054.74	166,117,894.61	180,325,563.43	14,217,385.92

2、短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	17,181,946.16	106,936,114.41	121,857,199.68	2,260,860.89
二、职工福利费		12,740,377.42	12,740,377.42	
三、社会保险费	22,612.92	12,089,080.56	12,089,080.56	22,612.92
其中：医疗保险费	17,334.72	10,978,130.66	10,978,130.66	17,334.72
工伤保险费	4,194.78	1,092,542.73	1,092,542.73	4,194.78
生育保险费	1,083.42	18,407.17	18,407.17	1,083.42
四、住房公积金		6,058,420.00	6,058,420.00	
五、工会经费和职工教育经费	11,165,627.91	5,259,823.53	4,546,407.08	11,879,044.36
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、非货币性福利				
九、其他短期薪酬				
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	28,370,186.99	143,083,815.92	157,291,484.74	14,162,518.17

3、离职后福利——设定提存计划列示



设定提存计划项目	期初余额	本期应缴	本期缴付	期末余额
一、基本养老保险费	52,234.20	20,326,438.14	20,326,438.14	52,234.20
二、失业保险费	2,633.55	910,428.01	910,428.01	2,633.55
三、企业年金缴费				
合 计	54,867.75	21,236,866.15	21,236,866.15	54,867.75

(二十四) 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	1,549,076.76	4,553,160.14
消费税	300,171.18	417,505.74
企业所得税	1,318,121.97	765,265.54
城市维护建设税	128,991.33	335,810.41
个人所得税	587,547.79	895,719.90
房产税	1,154,602.63	796,136.20
教育费附加	92,661.57	240,302.09
其他税费	335,828.91	502,483.31
合 计	5,467,002.14	8,506,383.33

(二十五) 其他应付款

项 目	注	期末余额	期初余额
应付利息	1	20,696,219.15	33,904,932.73
应付股利			
其他应付款	2	351,835,278.67	342,638,373.39
合 计		372,531,497.82	376,543,306.12

1、应付利息**(1) 分类列示**

项 目	期末余额	期初余额
应付债券利息	20,696,219.15	33,904,932.73
合 计	20,696,219.15	33,904,932.73

(2) 本公司不存在逾期应付利息。

2、其他应付款**(1) 按款项性质列示其他应付款**

项 目	期末余额	期初余额
押金及保证金	118,457,094.29	126,972,743.27
担保公司违约诉讼金	56,000.00	623,000.00
工程暂估款	113,699,034.58	112,141,075.45
租赁户营业款	13,397,935.55	16,127,648.14



项 目	期末余额	期初余额
代收代付款	27,233,036.32	25,238,785.39
往来款及其他	78,992,177.93	61,535,121.14
合 计	351,835,278.67	342,638,373.39

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
友谊商店工程暂估款	28,878,000.00	结算未完成
湖南华盛建设工程集团有限公司	12,153,252.87	结算未完成
合 计	41,031,252.87	

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	174,850,000.00	458,000,000.00
一年内到期的长期应付款	21,217,692.40	14,499,981.43
一年内到期的租赁负债	177,222,874.82	148,327,509.59
一年内到期的应付债券	883,565,913.60	468,540,322.86
合 计	1,256,856,480.82	1,089,367,813.88

(二十七) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
担保公司客户存入保证金	336,000.00	677,000.00
待转销项税额	58,902,603.86	63,968,257.61
合 计	59,238,603.86	64,645,257.61

(二十八) 保险合同准备金

项 目	期初余额	本期增加	本期减少				期末余额
			赔付款项	提前解除	其他	合计	
未到期责任准备金	549,910.00	18,269.00					568,179.00
担保赔款准备金	45,246,828.57	4,500,000.00			13,879,082.92	13,879,082.92	35,867,745.65
合 计	45,796,738.57	4,518,269.00			13,879,082.92	13,879,082.92	36,435,924.65

(二十九) 长期借款

1、长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	705,850,000.00	705,850,000.00
减：一年内到期的长期借款	174,850,000.00	458,000,000.00
其中：抵押借款	174,850,000.00	458,000,000.00
合 计	531,000,000.00	247,850,000.00



(三十) 应付债券**1、应付债券明细情况**

项 目	期末余额	期初余额
20 湘友谊阿波罗 ZR001		468,540,322.86
21 湘友谊阿波罗 ZR001	424,565,913.60	447,509,398.63
减：一年内到期的应付债券	424,565,913.60	468,540,322.86
合 计		447,509,398.63

2、应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率%	发行日期	债券期限	发行金额
20 湘友谊阿波罗 ZR001	100.00	6.40	2020-8-4	5 年	500,000,000.00
21 湘友谊阿波罗 ZR001	100.00	6.00	2021-3-18	5 年	500,000,000.00
合 计					1,000,000,000.00

续表：

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 湘友谊阿波罗 ZR001	468,540,322.86		30,167,999.99	459,677.14	10,000,000.00	459,000,000.00
21 湘友谊阿波罗 ZR001	447,509,398.63		26,031,575.32	2,056,514.97	25,000,000.00	424,565,913.60
合 计	916,049,721.49		56,199,575.31	2,516,192.11	35,000,000.00	883,565,913.60

(三十一) 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	1,327,064,187.93	1,378,188,355.87
合 计	1,327,064,187.93	1,378,188,355.87

(三十二) 长期应付款

项 目	注	期末余额	期初余额
长期应付款	1	270,480,638.19	263,151,195.28
减：一年内到期的长期应付款		21,217,692.40	14,499,981.43
小 计		249,262,945.79	248,651,213.85
专项应付款			
合 计		249,262,945.79	248,651,213.85

1、长期应付款按款项性质列示

项 目	期末余额	期初余额
专柜保证金	4,233,467.06	4,233,467.06
房屋置换款	55,470,000.00	55,470,000.00
应付融资租赁款	210,777,171.13	203,447,728.22
合 计	270,480,638.19	263,151,195.28

2、房屋置换款：

2016年5月19日,本公司与长沙市韶山路食品有限公司签订了“房屋置换和合作经营协议”,长沙市韶山路食品有限公司将收到的房屋征收补偿款5,547万元支付给本公司用于置换拟建商业综合体的经营面积2,364平方米,同时,从置换的经营面积正式营业之日开始,将经营面积提供给本公司管理经营40年。

3、应付融资租赁款明细:

本公司的子公司邵阳友阿国际广场经营管理有限公司(以下简称邵阳管理公司)与邵阳友阿国际广场项目的部分商铺业主签订了《商铺委托经营管理合同书》,约定:业主将商铺委托邵阳管理公司经营,期限15年,到期后,业主可以选择继续委托邵阳管理公司经营管理或者要求邵阳管理公司按合同原总价回购商铺。本公司将该部分交易认定为融资租赁。

债权单位	期末余额	期初余额
商铺业主	189,559,478.73	188,947,746.79
合 计	189,559,478.73	188,947,746.79

本公司于资产负债表日以后需支付的最低融资租赁付款额如下:

最低租赁付款额	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	21,217,692.40	14,499,981.43
1年以上2年以内(含2年)	14,423,598.10	14,499,981.43
2年以上3年以内(含3年)	14,423,598.10	14,499,981.43
3年以上	240,385,491.08	254,044,590.58
小 计	290,450,379.68	297,544,534.87
减:未确认融资费用	79,673,208.55	94,096,806.65
小 计	210,777,171.13	203,447,728.22
减:一年内到期的应付融资租赁款	21,217,692.40	14,499,981.43
合 计	189,559,478.73	188,947,746.79

(三十三) 预计负债

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
诉讼赔偿款利息	16,666,032.92	1,658,276.11		18,324,309.03	诉讼
合 计	16,666,032.92	1,658,276.11		18,324,309.03	

(三十四) 递延收益

1、递延收益情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	1,879,800.41		158,104.92	1,721,695.49
合 计	1,879,800.41		158,104.92	1,721,695.49

2、涉及政府补助的项目



补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额
滨海新区重大项目建设专项资金	1,064,266.47			41,600.04
友阿奥特莱斯商业酒店及产业园区项目建设专项资金	815,533.94			116,504.88
合 计	1,879,800.41			158,104.92

续表：

补助项目	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
滨海新区重大项目建设专项资金			1,022,666.43	与资产相关
友阿奥特莱斯商业酒店及产业园区项目建设专项资金			699,029.06	与资产相关
合 计			1,721,695.49	

1、子公司天津友阿奥特莱斯商业投资有限公司（以下简称天津友阿）收到滨海新区重大项目建设专项资金 1,300,000.00 元，该补助为与资产相关的政府补助，该项目已于 2019 年 4 月竣工决算，从 2019 年 5 月起按土地剩余使用年限 375 个月进行分摊，本期摊销 41,600.04 元。

2、天津友阿收到商业酒店及产业园区项目建设专项补贴 1,000,000.00 元，该补助为与资产相关的政府补助，该项目已于 2022 年 6 月竣工决算，从 2023 年 6 月起按项目剩余使用年限 103 个月进行分摊，本期摊销 116,504.88 元。

（三十五）股本

项 目	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	1,394,172,800.00						1,394,172,800.00

（三十六）资本公积

1、明细情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	707,797,756.99			707,797,756.99
其他资本公积	16,239,578.95		512,969.35	15,726,609.60
合 计	724,037,335.94		512,969.35	723,524,366.59

2、本期增减变动情况说明：

（1）本公司持有宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司 26.25% 股权，按持股比例计算的该公司资本公积本期变动本公司应享有的份额，增加资本公积 217,114.55 元。



(2) 本公司持有长沙银行股份有限公司 5.69% 股权，按持股比例计算的该公司资本公积本期变动本公司应享有的份额，减少资本公积 730,083.90 元。

(三十七) 其他综合收益

项 目	期初余额	本期金额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-36,526,805.15		
其中：重新计算设定受益计划变动额			
权益法下不能转损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动	-36,526,805.15		
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	76,828,670.91	-75,883,339.53	
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	76,628,158.67	-75,883,339.53	
其他债权投资公允价值变动			
金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
其他债权投资信用减值准备			
现金流量套期储备			
外币财务报表折算差额	15,176.32		
其他	185,335.92		
其他综合收益合计	40,301,865.76	-75,883,339.53	

续表：

项 目	本期金额			期末余额
	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益				-36,526,805.15
其中：重新计算设定受益计划变动额				
权益法下不能转损益的其他综合收益				
其他权益工具投资公允价值变动				-36,526,805.15
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		-75,883,339.53		945,331.38
其中：权益法下可转损益的其他综合收益		-75,883,339.53		744,819.14
其他债权投资公允价值变动				
金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
其他债权投资信用减值准备				
现金流量套期储备				
外币财务报表折算差额				15,176.32
其他				185,335.92



项 目	本期金额	期末余额
其他综合收益合计	-75,883,339.53	-35,581,473.77

(三十八) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	697,086,400.00			697,086,400.00
合 计	697,086,400.00			697,086,400.00

(三十九) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	3,880,387,239.04	3,864,079,934.63
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	3,880,387,239.04	3,864,079,934.63
加：本期归属于母公司股东的净利润	-334,564,330.95	28,011,347.16
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	6,970,863.60	22,301,107.96
转作股本的普通股股利		
其他	-6,053,745.43	-10,597,065.21
期末未分配利润	3,544,905,789.92	3,880,387,239.04

其他系本公司本期收到其他权益工具投资项目退出分配款 1,913,000.00 元以及按持股比例计算的联营企业本期未分配利润变动金额 4,140,745.43 元。

(四十) 营业收入和营业成本**1、营业收入和营业成本情况**

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	657,117,760.02	328,906,488.02	930,970,299.85	472,242,148.19
其他业务	330,914,986.16	16,540,028.38	351,823,718.29	13,925,855.60
合 计	988,032,746.18	345,446,516.40	1,282,794,018.14	486,168,003.79
其中：合同产生的收入	988,032,746.18	345,446,516.40	1,282,794,018.14	486,168,003.79
其他收入				

2、合同产生的收入情况：

类 别	本期金额
按经营地区分类：	
境内	988,032,746.18
境外	
小 计	988,032,746.18
按主要商品类型分类：	
商品销售	970,895,598.93



类 别	本期金额
房地产销售	17,137,147.25
小 计	988,032,746.18
按转让时间分类：	
在某一时点确认收入	988,032,746.18
在某一时段内确认收入	
小 计	988,032,746.18

3、履约义务的说明

履约义务的说明：本公司根据约定的交货方式已将商品交付给客户，在客户获得合同约定中所属商品的控制权时，本公司完成合同履约义务时点确认收入。

（四十一）利息收入

项 目	本期金额	上期金额
利息收入：		
发放贷款利息收入	13,970,215.18	13,855,315.44
合 计	13,970,215.18	13,855,315.44

（四十二）已赚保费

项 目	本期金额	上期金额
担保业务收入	710,358.00	833,820.00
减：提取未到期责任准备金	18,269.00	101,443.53
合 计	692,089.00	732,376.47

（四十三）提取保险合同准备金

项 目	本期金额	上期金额
提取担保赔偿准备金	4,500,000.00	3,400,000.00
合 计	4,500,000.00	3,400,000.00

（四十四）税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
消费税	4,795,598.40	6,084,819.83
城市维护建设税	3,747,440.20	3,405,800.06
教育费附加	2,678,325.89	2,432,160.06
房产税	42,011,382.76	41,898,611.88
土地使用税	4,124,961.82	4,123,840.62
车船使用税	21,949.08	20,937.24
印花税	1,445,290.52	1,742,492.26
土地增值税	319,513.43	1,890,959.38
水利建设基金	446,302.94	252,619.60



项 目	本期金额	上期金额
其他税费	12,701.41	16,315.35
合 计	59,603,466.45	61,868,556.28

(四十五) 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	109,021,164.18	125,337,226.74
水电油气费	85,333,395.72	96,073,147.12
运杂差旅费	4,278,242.52	4,283,700.93
保洁费	17,737,090.78	15,679,959.14
其他费用	35,934,852.37	43,090,308.53
合 计	252,304,745.57	284,464,342.46

(四十六) 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	54,108,686.10	56,845,355.31
折旧费及摊销	380,725,000.55	377,178,288.58
租赁费	10,631,459.15	11,542,889.70
修理费	20,029,922.58	20,934,624.35
招待费	11,232,869.20	12,893,239.83
其他费用	32,441,381.33	28,344,536.64
合 计	509,169,318.91	507,738,934.41

(四十七) 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	309,953,230.98	325,145,142.68
减：利息收入	161,487.62	405,814.87
汇兑损失（减：收益）	268,279.57	69,994.00
手续费及其他	5,236,618.62	9,352,023.16
合 计	315,296,641.55	334,161,344.97

(四十八) 其他收益

产生其他收益的来源	本期金额	上期金额
与资产相关的政府补助确认的其他收益：		
滨海新区重大项目建设专项资金	41,600.04	41,600.04
友阿奥特莱斯商业酒店及产业园区项目建设专项资金	116,504.88	116,504.88
小 计	158,104.92	158,104.92
与收益相关的政府补助确认的其他收益：		
个税手续费返还	7,139.33	9,830.65
退、减各种税费	16,515,474.38	17,750,251.80



产生其他收益的来源	本期金额	上期金额
退休军人税收优惠款	9,000.00	
稳岗补贴	461,415.94	459,931.71
一次性扩岗补助	1,500.00	
内贸补助	100,000.00	
企业扶持资金	250,000.00	
普惠金融支持资金	60,000.00	
芙蓉区商务局 2023 省级“城市一刻钟”建设资金	70,000.00	
失业保险管理服务中心	9,503.50	
设备更新改造资金	80,000.00	
邵阳市 2023 年市级外经发展资金补助		150,000.00
2023 年流通主体培育和消费促进资金		600,000.00
长沙市商务局 2023 年电子商务产业发展专项资金		74,000.00
郴州市十强批零住餐企业补助		160,000.00
2022 年长沙市电子商务专项资金		87,000.00
小 计	17,564,033.15	19,291,014.16
合 计	17,722,138.07	19,449,119.08

(四十九) 投资收益

项 目	本期金额	上期金额
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	675,000.00	675,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	426,822,952.63	427,195,270.16
理财产品利息收入		311,917.82
委托贷款利息收入	1,416,664.08	2,506,640.23
合 计	428,914,616.71	430,688,828.21

(五十) 信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	-56,733,106.00	-25,432,161.53
贷款损失准备	-7,519,188.63	-7,483,681.11
长期应收款坏账损失		-1,661,761.09
合 计	-64,252,294.63	-34,577,603.73

(五十一) 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-102,501,776.71	-23,266,099.22
长期待摊费用减值损失	-120,739,159.77	
固定资产减值损失	-24,450,507.80	
投资性房地产减值损失	-11,820,799.19	



项 目	本期金额	上期金额
合 计	-259,512,243.47	-23,266,099.22

(五十二) 资产处置收益

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得：		
处置固定资产利得		538,159.63
处置使用权资产利得	1,103,317.75	140,435.52
小 计	1,103,317.75	678,595.15
非流动资产处置损失：		
处置固定资产损失	177,512.32	
处置抵债资产损失	268,710.14	
处置长期待摊损失	66,655.41	
小 计	512,877.87	
合 计	590,439.88	678,595.15

(五十三) 营业外收入

项 目	本期金额	计入当期非经常性 损益的金额	上期金额	计入当期非经常 性损益的金额
非流动资产报废毁损利得	7,540.70	7,540.70	666,116.81	666,116.81
其中：固定资产报废毁损利得	7,540.70	7,540.70	666,116.81	666,116.81
违约金及罚款收入	172,971.60	172,971.60	334,399.35	334,399.35
其他	788,961.45	788,961.45	3,501,101.02	3,501,101.02
合 计	969,473.75	969,473.75	4,501,617.18	4,501,617.18

(五十四) 营业外支出

项 目	本期金额	计入当期非经常性 损益的金额	上期金额	计入当期非经常 性损益的金额
非流动资产报废毁损损失合计	586,940.48	586,940.48	475,834.78	475,834.78
其中：固定资产报废毁损损失	586,940.48	586,940.48	475,834.78	475,834.78
对外捐赠	491,144.99	491,144.99	227,763.80	227,763.80
罚没支出	115,193.63	115,193.63	42,387.38	42,387.38
滞纳金	40,020.82	40,020.82	82,890.89	82,890.89
其他	208,490.93	208,490.93	2,640,226.60	2,640,226.60
合 计	1,441,790.85	1,441,790.85	3,469,103.45	3,469,103.45

(五十五) 所得税费用

1、所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税		8,074,022.38
递延所得税调整	1,005,707.80	260,940.64



项 目	本期金额	上期金额
合 计	1,005,707.80	8,334,963.02

2、会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	-360,635,299.06
按法定/适用税率计算的所得税费用	-90,032,455.25
子公司适用不同税率的影响	589,647.69
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-106,705,723.39
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,072,796.05
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	196,081,442.70
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
前期未确认递延的暂时性差异本期确认递延	
税法规定的额外可扣除费用	
以前确认的递延所得税资产本期转回	
其他	
所得税费用	1,005,707.80

(五十六) 现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
政府补助	1,039,558.77	1,602,993.87
担保公司收回存出保证金	11,450,935.46	
银行存款利息和手续费收入	6,241,211.75	3,230,588.80
往来款、承兑保证金及其他	17,152,205.75	15,049,606.13
合 计	35,883,911.73	19,883,188.80

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
以现金支付的费用	214,674,103.47	221,834,616.84
存出保证金	10,103,910.03	7,103,647.57
往来款及其他	11,303,913.69	45,484,448.80
合 计	236,081,927.19	274,422,713.21

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
结构性存款		50,000,000.00
收回委托贷款	4,400,000.00	2,500,000.00



欧派支付的财务资助本金及利息	15,038,603.76	15,270,790.00
收回定期存单		24,371.50
合 计	19,438,603.76	67,795,161.50

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
结构性存款		50,000,000.00
委托贷款	1,200,000.00	
支付建工友阿借款	50,500.00	
合 计	1,250,500.00	50,000,000.00

5、收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
其他单位借款	4,200,000.00	
转租赁收取的租赁款	480,000.00	2,102,829.00
合 计	4,680,000.00	2,102,829.00

6、支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
归还中期票据	35,000,000.00	26,000,000.00
融资费用	12,163,928.00	12,822,016.88
租赁付款额	119,439,890.23	148,911,059.27
支付履约保函保证金		1,800,000.00
支付食品大楼利息	3,700,000.00	
合 计	170,303,818.23	189,533,076.15

(五十七) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-361,641,006.86	5,250,918.34
加: 资产减值准备	323,764,538.10	57,843,702.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	203,973,908.12	240,307,033.89
使用权资产摊销	108,527,471.42	101,927,936.83
无形资产摊销	11,951,615.14	12,072,696.46
长期待摊费用摊销	60,056,270.47	51,395,334.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-590,439.88	-678,595.15
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	579,399.78	-190,282.03
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		



补充资料	本期金额	上期金额
财务费用（收益以“-”号填列）	309,055,429.80	325,145,142.68
投资损失（收益以“-”号填列）	-428,914,616.71	-430,688,828.21
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,005,707.80	-35,613,372.50
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		35,874,313.14
存货的减少（增加以“-”号填列）	39,681,049.52	49,187,405.03
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	32,530,616.92	-4,786,383.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-105,311,606.98	-108,941,314.11
其他		
经营活动产生的现金流量净额	194,668,336.64	298,105,708.05
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	157,064,287.88	209,392,410.52
减：现金的期初余额	209,392,410.52	360,152,531.09
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	-52,328,122.64	-150,760,120.57

2、现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	157,064,287.88	209,392,410.52
其中：库存现金	8,800.00	4,800.00
可随时用于支付的银行存款	157,045,698.77	194,377,828.97
可随时用于支付的其他货币资金	9,789.11	15,009,781.55
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、现金和现金等价物余额	157,064,287.88	209,392,410.52
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		

（五十八）租赁

1、本公司作为承租人的租赁情况

项 目	本期金额	上期金额
选择简化处理方法的短期租赁费用	3,672,117.09	4,909,265.17
选择简化处理方法的低价值资产租赁费用 (低价值资产的短期租赁费用除外)		
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	6,773,327.22	7,013,413.78



项 目	本期金额	上期金额
售后租回交易及判断依据		
转租使用权资产取得的收入	480,000.00	2,102,829.00
与租赁相关的总现金流出	119,439,890.23	148,911,059.27

(五十九) 外币货币性项目

1、外币货币性项目：

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	740,542.10		4,894,461.99
其中：美元	689,826.85	7.03	4,848,654.96
港币	50,715.25	0.90	45,807.03

2、境外经营实体说明：

公司名称	经营地	记账本位币	选择理由
友阿云商（香港）有限公司	香港	人民币	其控股公司及所属分子公司均以人民币为记账本位币进行统一核算

(六十) 政府补助

1、计入当期损益的政府补助

详见本附注七、（四十八）。

八、合并范围的变更

（一）新设子公司

1、长沙市芙蓉区友阿中广老百姓健康药房有限公司于 2025 年 12 月 19 日成立，注册资本 10 万元，子公司湖南友阿便利超市管理有限公司持股 90%，该公司尚未实际经营。

2、长沙市雨花区金色家族老百姓健康药房有限公司于 2025 年 12 月 29 日成立，注册资本 10 万元，子公司湖南友阿便利超市管理有限公司持股 90%，该公司尚未实际经营。

九、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
					直接	间接		
湖南友阿电器有限公司	长沙市	长沙市	1,000 万元	家电零售	80		80	设立
天津友阿奥特莱斯商业投资有限公司	天津市	天津市	105,700 万元	房地产、商品零售	100		100	非同一控制下企业合并
长沙市芙蓉区友阿小	长沙市	长沙市	2 亿元	发放贷款	100		100	设立



子公司名称	主要经	注册地	注册	业务性质	持股比例 (%)	表决权比	取得方式
额贷款有限公司							
湖南友阿融资担保有限公司	长沙市	长沙市	2 亿元	担保	100	100	设立
郴州友谊阿波罗商业投资股份有限公司	郴州市	郴州市	5 亿元	房地产、商品零售	80	80	设立
长沙友阿五一广场商业有限公司	长沙市	长沙市	2 亿元	商品零售、房地产	60	60	设立
湖南友阿彩票网络科技有限公司	长沙市	长沙市	5,000 万元	彩票销售	100	100	设立
湖南常德友谊阿波罗有限公司	常德市	常德市	5 亿元	房地产、商品零售	51	51	设立
常德友阿国际广场有限公司	常德市	常德市	1 亿元	房地产	100	100	设立
湖南友阿云商网络有限公司	长沙市	长沙市	1 亿元	电子商务	100	100	设立
友阿云商（香港）有限公司	中国香港	中国香港		电子商务	100	100	设立
天津友阿国际贸易有限公司	天津市	天津市	1,000 万元	批发零售业	100	100	设立
湖南邵阳友谊阿波罗有限公司	邵阳市	邵阳市	1 亿元	房地产	92.5	92.5	非同一控制下企业合并
邵阳友阿国际广场经营管理有限公司	邵阳市	邵阳市	300 万元	商铺租赁、商业服务	100	100	设立
郴州友阿商业经营管理有限公司	郴州市	郴州市	100 万元	商铺租赁	71	71	设立
湖南友阿奥莱城商业有限公司	长沙市	长沙市	4.3 亿元	商品零售	51	51	设立
湖南友阿便利超市管理有限公司	长沙市	长沙市	5,000 万元	商品零售	100		设立
湖南友阿企友购贸易有限公司	长沙市	长沙市	1,000 万元	批发零售业	100	100	设立
湖南友阿智家网络科技有限公司	长沙市	长沙市	5,000 万元	科技推广和应用服务行业	100	100	设立
湖南省友阿酒业有限公司	长沙市	长沙市	10,000 万元	批发零售业	100	100	设立
友融零售云数字科技(湖南)有限公司	长沙市	长沙市	1,000 万元	数字内容服务	35	35	设立
长沙市芙蓉区友阿中	长沙市	长沙市	10 万元	零售业	90	90	设立



子公司名称	主要经	注册地	注册	业务性质	持股比例 (%)	表决权比	取得方式
广老百姓健康药房有限公司							
长沙市雨花区金色家族老百姓健康药房有限公司	长沙市	长沙市	10 万元	西药零售	90	90	设立

(1) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据:

本公司持有友融零售云数字科技(湖南)有限公司 35% 股权, 由于该公司董事会 5 位董事中有 3 位董事系本公司派出, 占有董事会的多数席位, 因此本公司能够控制该公司。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
郴州友谊阿波罗商业投资股份有限公司	20			
长沙友阿五一广场商业有限公司	40			
湖南常德友谊阿波罗有限公司	49			
湖南邵阳友谊阿波罗有限公司	7.50	-10,189,097.97		5,982,168.17

(1) 重要非全资子公司的主要财务信息:

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
郴州友谊阿波罗商业投资股份有限公司	794,251,415.71	198,403,754.16	992,655,169.87	972,587,732.60	117,041,908.61	1,089,629,641.21
长沙友阿五一广场商业有限公司	37,169,748.41	602,598,255.32	639,768,003.73	547,587,674.83	452,791,683.28	1,000,379,358.11
湖南常德友谊阿波罗有限公司	347,688,223.43	786,275,423.84	1,133,963,647.27	1,236,540,642.11	539,276,131.58	1,775,816,773.69
湖南邵阳友谊阿波罗有限公司	387,609,218.78	787,545,480.22	1,175,154,699.00	706,435,790.74	532,558,151.16	1,238,993,941.90

续表:

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
郴州友谊阿波罗商业投	820,828,505.58	242,646,499.24	1,063,475,004.82	956,292,457.42	151,465,892.32	1,107,758,349.74



子公司名称	期初余额					
资股份有限 公司						
长沙友阿五 一广场商业 有限公司	42,557,278.93	825,705,620.63	868,262,899.56	552,168,923.12	502,491,505.97	1,054,660,429.09
湖南常德友 谊阿波罗有 限公司	423,912,321.16	860,151,450.21	1,284,063,771.37	1,618,765,224.15	146,512,972.48	1,765,278,196.63
湖南邵阳友 谊阿波罗有 限公司	443,698,769.41	885,557,211.87	1,329,255,981.28	501,487,171.30	759,440,616.52	1,260,927,787.82

续表：

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
郴州友谊阿波罗商业投资股份有限公司	85,925,976.38	-52,691,126.42	-52,691,126.42	12,383,270.22
长沙友阿五一广场商业有限公司	2,172,998.30	-174,213,824.85	-174,213,824.85	-4,882,594.78
湖南常德友谊阿波罗有限公司	79,151,404.89	-160,638,701.16	-160,638,701.16	43,807,497.45
湖南邵阳友谊阿波罗有限公司	109,864,489.08	-132,167,436.36	-132,167,436.36	45,990,813.73

续表：

子公司名称	上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
郴州友谊阿波罗商业投资股份有限公司	90,035,561.84	-63,952,765.86	-63,952,765.86	24,631,340.60
长沙友阿五一广场商业有限公司	3,244,860.61	-55,917,478.16	-55,917,478.16	3,673,771.09
湖南常德友谊阿波罗有限公司	86,775,515.03	-110,927,873.45	-110,927,873.45	55,378,770.49
湖南邵阳友谊阿波罗有限公司	215,788,638.73	-58,206,148.72	-58,206,148.72	66,983,927.15

3、使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：无

4、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：无

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

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	
长沙银行股份有限公司	长沙	长沙	货币金融服务	5.69		权益法
宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司	宁波	宁波	批发业	26.25		权益法

(1) 持有 20%以下表决权但具有重大影响的依据：

本公司委派一人在长沙银行股份有限公司担任董事，对该公司财务和经营政策有参与决策



的权力，对该公司有重大影响，按权益法核算。

2、重要联营企业的主要财务信息

单位：人民币万元

项 目	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
	长沙银行股份有限公司	长沙银行股份有限公司
现金及存放中央银行款项	5,027,033.70	5,159,476.70
存放同业款项	839,241.50	535,554.50
发放贷款和垫款	59,552,388.30	52,922,949.80
资产合计	126,814,903.50	114,674,792.10
吸收存款	80,215,417.70	73,673,774.20
负债合计	118,581,061.50	106,639,762.90
少数股东权益	232,166.90	233,664.70
归属于母公司股东权益	8,001,675.10	7,801,364.50
按持股比例计算的净资产份额	404,085.31	381,355.52
调整事项		
-商誉		
-内部交易未实现利润		
-其他		
对合营企业权益投资的账面价值	404,085.31	381,355.52
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	2,547,084.40	2,593,580.10
财务费用		
所得税费用	187,628.70	151,526.20
净利润	818,729.90	790,873.30
终止经营的净利润		
其他综合收益	1,894.90	135,050.30
综合收益总额	692,851.70	882,144.80
本年度收到的来自联营企业的股利	14,175.45	8,688.18

续表：

单位：人民币万元

项 目	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
	宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司	宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司
流动资产	35,206.02	38,211.56
其中：现金和现金等价物	678.91	1,322.22
非流动资产	7,895.24	1,405.30
资产合计	43,101.26	39,616.85



项 目	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
	宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司	宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司
流动负债	29,821.90	25,119.50
非流动负债	5,415.94	629.24
负债合计	35,237.84	25,748.74
少数股东权益	5,059.34	4,998.55
归属于母公司股东权益	2,804.08	8,869.57
净资产	7,863.43	13,868.11
按持股比例计算的净资产份额	736.07	2,328.26
调整事项		
-商誉		
-内部交易未实现利润		
-其他		
对联营企业权益投资的账面价值	736.07	2,328.26
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	56,515.54	50,310.46
净利润	-6,148.19	-1,804.91
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-6,125.19	-1,069.08
企业本期收到的来自联营企业的股利		

3、不重要联营企业的汇总信息

项 目	本期金额	上期金额
联营企业：		
投资账面价值合计	26,095,114.83	20,383,388.48
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	6,408,719.37	3,754,077.94
-其他综合收益		
-综合收益总额		

4、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：无

十、与金融工具相关的风险

本公司在经营活动中面临的金融风险包括：信用风险、流动性风险、利率风险、汇率风险等。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响，基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。



（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型上市银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会因对方违约而导致任何重大损失。

由于会计准则规定“金融工具的账面价值能代表最大信用风险敞口的，无需提供此项披露”，而本公司资产负债表中的金融资产是按照会计准则规定的抵销条件予以抵销，并在此基础上扣除了减值损失后的金额列示的，所以本项内容此处不再单独披露。

已发生单项减值的金融资产的分析：

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值损失	账面余额	减值损失
应收账款	60,434.47	60,434.47	3,112,216.51	3,112,216.51
其他应收款	218,929,705.90	122,832,277.78	219,752,539.41	62,947,580.75
合 计	218,990,140.37	122,892,712.25	222,864,755.92	66,059,797.26

公司虽然存在部分应收款项因信用风险而产生减值的情况，但按单项认定减值损失的应收款项余额占应收款项期末余额的比例很小，且公司已根据预期信用损失金额合理确认了可能发生的信用风险损失。对于无迹象表明需要单项认定减值损失的应收款项，公司根据历史违约损失信用风险损失发生情况为依据，并考虑前瞻性信息，按照不同组合合理估计了信用风险损失并计提了坏账准备。因此，公司不存在因信用风险的发生而导致公司产生重大损失的情况。

（二）流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

金融负债到期/期限分析：

项 目	期末余额			
	1年以内	1至2年	2至3年	3年以上
短期借款	2,544,980,550.30			
应付账款	624,865,709.25			
应付利息	20,696,219.15			
其他应付款	146,789,226.77	65,354,170.04	76,990,265.31	62,701,616.55
一年内到期的非流动负债	1,256,856,480.82			



项 目	期末余额			
	长期借款		67,000,000.00	464,000,000.00
长期应付款		14,423,598.10	14,423,598.10	220,415,749.59
合 计	4,594,188,186.29	146,777,768.14	555,413,863.41	283,117,366.14

续表：

项 目	期初余额			
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上
短期借款	2,549,100,000.00			
应付账款	700,006,057.00			
应付利息	33,904,932.73			
其他应付款	158,737,982.19	93,760,441.30	39,170,428.62	50,969,521.28
一年内到期的非流动负债	1,089,367,813.88			
长期借款		192,850,000.00	55,000,000.00	
应付债券		447,509,398.63		
长期应付款		14,499,981.43	14,499,981.43	219,651,250.99
合 计	4,531,116,785.80	748,619,821.36	108,670,410.05	270,620,772.27

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。本公司通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

（三）利率风险

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

本公司面临的利率风险主要与银行借款有关。截止本期末，本公司的银行短、长期借款共计 307,598.06 万元，对于银行借款，假设资产负债表日未偿付的负债金额在整个年度都未偿付，如果借款的利率分别增加或减少 100 个基点而其他所有变量维持不变，本公司本期股东权益会减少或增加 3,075.98 万元。

（四）汇率风险

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

金融资产与金融负债的汇率风险的敏感性分析：

2025 年 12 月 31 日，在其他风险变量不变的情况下，如果当日人民币对于美元与港币贬值 100 个基点，那么本公司当期的净利润将减少 48,944.62 元。相反，在其他风险变量不变的情况下，



如果当日人民币对于美元与港币升值 100 个基点，那么本公司当期的净利润将增加 48,944.62 元。

十一、公允价值的披露

项 目	期末公允价值			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.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				
（3）衍生金融资产				
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			63,232,500.00	63,232,500.00
持续以公允价值计量的资产总额			63,232,500.00	63,232,500.00
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				

本公司第三层次公允价值计量的其他权益工具投资系本公司持有的非上市公司股权，采用净资产等方法对其进行估值。

十二、关联方及关联交易

（一）关联方

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本		对本公司持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）	本公司最终控制方
			期初金额	期末金额			
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	长沙市	商业零售业等企业经营管理	8,000 万元	8,000 万元	32.02	32.02	胡子敬

本公司的母公司情况的说明：湖南友谊阿波罗控股股份有限公司于 1994 年 09 月 24 日在湖南省市场监督管理局登记成立，统一社会信用代码为 91430000183884039P，法定代表人为胡子敬。



2、本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注九、（一）。

3、本公司的合营、联营公司情况

本公司的合营或联营企业详见附注七、（九）和附注九、（二）。

4、本公司其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
长沙银行股份有限公司	本公司董事、副总裁系该银行董事
湖南岳阳友阿国际商业广场有限公司	系母公司的控股子公司

(二) 关联交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	是否超过交易额度	上期金额
宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司	采购商品	8,843,307.38	否	14,078,924.92
长沙市全食食品有限公司	采购商品	9,450,378.17	否	11,320,027.00

2、关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方：

出租方名称	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
湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	湖南住友阿酒店管理 有限公司	房产	11,417,681.72	3,174,603.31

本公司于实际收到租赁款项时确认收入。

3、关联担保情况

(1) 本公司与湖南建工地产投资有限公司（以下简称湖南建工地产）共同成立项目公司，合作开发[2021]长沙市12号地块（友阿地块），本公司承诺回购湖南建工地产的项目权益，湖南友谊阿波罗控股股份有限公司向湖南建工地产承担连带保证责任。

(2) 本公司作为被担保方：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	73,000,000.00	2025-01-23	2026-01-23	否
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	80,000,000.00	2025-03-11	2026-03-11	否
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	9,900,000.00	2025-03-18	2026-03-18	否



担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
有限公司	有限公司				
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	29,000,000.00	2025-05-09	2026-05-08	否
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	64,000,000.00	2025-06-05	2026-06-05	否
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	80,000,000.00	2025-06-06	2026-06-06	否
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	30,000,000.00	2025-06-18	2026-06-18	否
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	29,500,000.00	2025-12-18	2026-12-17	否
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	58,700,000.00	2025-01-15	2026-01-14	否
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	36,500,000.00	2025-06-06	2026-04-30	否
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	75,000,000.00	2025-06-05	2026-04-30	否
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	75,000,000.00	2025-06-04	2026-04-30	否
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	25,000,000.00	2025-03-13	2026-03-13	否
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	25,000,000.00	2025-03-14	2026-03-14	否
湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	89,000,000.00	2025-09-12	2026-09-12	否

4、关键管理人员报酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	269.35 万元	641.41 万元

5、存款

本公司及子公司期末在长沙银行股份有限公司存款余额合计为 8,698,355.58 元、其他货币资金 1,214,649.68 元。

6、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				



关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
长沙银行股份有限公司	89,000,000.00	2025-09-12	2026-09-12	经营借款
长沙银行股份有限公司	25,000,000.00	2025-03-13	2026-03-13	经营借款
长沙银行股份有限公司	25,000,000.00	2025-03-14	2026-03-14	经营借款
小 计	139,000,000.00			
拆出				
湖南建工友阿房地产开发有限公司	50,500.00	2025/1/24	2026/1/24	项目建设支出

(三) 关联方往来

1、应收项目

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
预付账款	宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司			284,584.58	
其他应收款	宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司	123,394,615.73	103,860,353.47	130,522,040.59	53,180,880.61
其他应收款	湖南建工友阿房地产开发有限公司	40,973,665.86		36,637,045.50	

2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司	1,133.23	
其他应付款	湖南岳阳友阿国际商业广场有限公司	50,932,498.00	50,932,498.00
其他应付款	湖南住友阿酒店管理有限公司	666,666.67	666,666.67

十三、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 本公司于 2006 年 8 月 3 日与长沙市韶山路食品有限公司（以下简称“食品公司”）、长沙阿波罗置业发展有限公司（以下简称“阿波罗置业”）签署《房屋交换与租赁协议》，该协议约定：因本公司下属分公司——阿波罗商业城扩建改造的需要，拟拆除食品公司位于长沙市芙蓉区燕山街 200 号房屋建筑物约 4,100 平方米，占地面积约 1,112 平方米。阿波罗置业拟在长沙市芙蓉区燕山街 131 号开发房地产，本公司拟从该开发的房产中购买 3,812.77 平方米面积的房屋与食品公司拟拆除的房屋进行交换，食品公司承诺将交换后拥有的 3,812.77 平方米的房屋租赁给本公司使用。自 2006 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止，本公司每年给予食品公司 120 万元的补偿，如果本公司未按规定时间交付房屋产权，超过两年后应以 120 万元为标准，每年加收 12 万元。2016 年 8 月 4 日，本公司与食品公司签订《房屋交换合同》补充合同，约定 2016 年至 2020 年的补偿标准为每年 180 万元，剩余阶段补偿标准由双方在该 5 年补偿结束后再另行商议。2025 年度本



公司支付补偿金 180 万元。

2015 年 5 月 19 日，本公司与食品公司签署《房屋置换及合作经营协议》，该协议约定：因食品公司房屋被纳入由长沙市芙蓉区政府实施征收的友谊商店东边地块旧城改造项目，本公司有意向参与征收后土地竞拍并进行商业综合体开发，食品公司将收到的房屋征收补偿款 5,547 万元支付给本公司用于置换商业经营面积，置换位置在拟建商业综合体临燕山街沿线食品公司原址相应位置按 1-6 层分配，面积为 2,364 平方米；从置换的商业经营面积正式营业之日开始，食品公司同意将获得的商业经营面积提供给本公司管理经营四十年，其中前十年回报为第一年 350 万元，今后每年递增 2%，在第一个十年期满前三个月内，根据历史背景、当时的房地产行情、物价水平，议定下一阶段的期限和回报标准。同时，自食品公司将首笔征收补偿款支付给本公司到账之日起，至置换房屋合作经营起始之日止为过渡期，本公司需每年支付食品公司过渡费。本公司 2025 年度已计提过渡费 330 万元。

2. 经本公司总裁办公会 2019 年第五次临时会议及 2020 年第六次临时会议审议，同意本公司分别向全资子公司天津友阿奥特莱斯商业投资有限公司提供两笔总额不超过 20,000 万元和 14,850 万元的财务资助。

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司向天津友阿奥特莱斯商业投资有限公司提供财务资助 34,500 万元。

3、经本公司 2019 年 8 月 22 日第六届董事会第四次会议审议，同意本公司为控股子公司郴州友谊阿波罗商业投资股份有限公司提供总额度不超过 65,000 万元的财务资助，以满足“郴州友阿国际广场”后续运营和发展的资金需要，使用期限至 2024 年 12 月 31 日。

经本公司 2025 年 1 月 20 日召开的第七届董事会第三次临时会议及 2025 年 2 月 13 日召开的 2025 年第一次临时股东大会审议，同意将原财务资助的使用期限展期至 2029 年 12 月 31 日，并将财务资助额度下调为 62,000 万元。

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司向郴州友谊阿波罗商业投资股份有限公司提供财务资助 55,900 万元，2025 年度计提利息费用 29,751,378.13 元。

4、经本公司 2018 年第五届董事会第二十一次会议审议，同意本公司为控股子公司长沙友阿五一广场商业有限公司提供总额度不超过 20,000 万元的财务资助以满足“2751YOLO 城市广场”后续运营和发展的资金需求，使用期限至 2023 年 12 月 31 日止。2023 年 12 月 28 日经本公司第六届董事会第三十五次会议审议，同意将上述 20,000 万元财务资助展期至 2028 年 12 月 31 日。



经本公司总裁办公会议 2020 年第七次临时和第十次临时会议审议通过，同意本公司为长沙友阿五一广场商业有限公司提供两笔总额度不超过 15,000 万元的财务资助，财务资助金额合计 30,000 万元，用于支付发生销售退回所需的经营权转让价款和违约赔偿金。两笔财务资助的使用期限分别至 2025 年 5 月 18 日和 2025 年 9 月 3 日。经本公司 2025 年第六次临时总裁办公会议审议，同意将上述 30,000 万元财务资助展期至 2030 年 5 月 31 日。

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司向长沙友阿五一广场商业有限公司提供财务资助 50,000 万元。

5、经本公司 2018 年 11 月 22 日召开的第五届董事会第二十一次会议及 2020 年 12 月 8 日召开的第六届董事会第十三次会议审议通过，为满足“常德友阿国际广场”项目经营的资金需求，本公司分别向控股子公司湖南常德友谊阿波罗有限公司提供两笔总额度不超过 40,000 万元和 30,000 万元的财务资助，财务资助金额合计 70,000 万元。两笔财务资助的使用期限分别至 2023 年 12 月 31 日和 2025 年 12 月 31 日。

2023 年 12 月 28 日经本公司第六届董事会第三十五次会议审议，同意将上述财务资助中的 40,000 万元财务资助额度展期至 2028 年 12 月 31 日。

经本公司 2025 年 12 月 24 日召开的第七届董事会第六次临时会议及 2026 年 1 月 12 日召开的 2026 年第一次临时股东大会审议，同意将上述财务资助中的 30,000 万元额度展期至 2030 年 12 月 31 日。

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司向湖南常德友谊阿波罗有限公司提供财务资助 57,200 万元，2025 年度计提利息费用 36,208,550 元。

6、经本公司 2022 年 12 月 29 日召开的第六届董事会第三十一次会议审议通过，为满足“邵阳友阿国际广场(二期)”建设资金需求，同意为控股子公司湖南邵阳友谊阿波罗有限公司提供不超过 20,000 万元的财务资助，期限至 2022 年 12 月 31 日。经本公司 2025 年 12 月 24 日召开的第七届董事会第六次临时会议及 2026 年 1 月 12 日召开的 2026 年第一次临时股东大会审议，同意将上述 20,000 万元财务资助额度使用期限展期至 2028 年 12 月 31 日。

2026 年 2 月 10 日经本公司总裁办公会 2026 年第一次临时会议审议通过，同意提供不超过 1,200 万元的财务资助，使用期限为 2 年。

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司向湖南邵阳友谊阿波罗有限公司提供财务资助 20,000 万元，2025 年度计提利息费用 20,277,777.65 元。



7、经本公司总裁办公会 2018 年第二次临时会议及 2020 年第十二次临时会议审议，同意本公司向控股子公司湖南友阿奥莱城商业有限公司提供两笔总额不超过 15,000 万元和 8,500 万元的财务资助。

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司向湖南友阿奥莱城商业有限公司提供财务资助 9,137.80 万元，2025 年度计提利息费用 9,458,775.36 元。

8、经本公司 2019 年 10 月 15 日召开的第六届董事会第三十一次会议审议，同意本公司以向全资子公司湖南友阿便利超市管理有限公司增资或提供财务资助的方式，投资湖南省 7-Eleven 便利店业务项目。截止 2025 年 12 月 31 日，本公司向湖南友阿便利超市管理有限公司提供财务资助 1,000 万元。

9、2021 年 10 月，经第六届董事会第二十二次会议审议通过，本公司决定与湖南建工地产联合竞买燕山街旧城改造项目地块。2021 年 10 月 18 日，本公司、湖南建工地产以及城东公司签订了【2021】长沙市 12 号地块（友阿地块）项目合作开发协议，约定：本公司邀请湖南建工地产合作开发友阿地块，并最终回购湖南建工地产在本项目权益作为合作条件。本公司与湖南建工地产组成联合体摘牌，并在芙蓉区设立项目公司合作开发本地块，项目公司注册资本 2,000 万元，湖南建工地产持有 99% 股权，本公司持有 1% 股权。项目预计总投资 50 亿元，本公司向湖南建工地产支付合作定金 8 亿元，用于协议项下义务的履约担保；地块成功摘牌后，本公司委托城东公司将政府返还土地款中的 8 亿元支付至湖南建工地产指定账户。湖南建工地产负责指导、管理项目公司进行具体开发建设，项目所需投入资金由湖南建工地产以股东借款方式支付到项目公司；在符合相关法律法规规定的前提下，项目由湖南建工集团有限公司或其下属子公司实施总承包。本项目首次取得预售许可证之日起 8 个月内，本公司承诺与湖南建工地产结算完毕签订回购协议并将剩余全部权益回购款支付给湖南建工地产，湖南建工地产将对项目公司的全部剩余债权、全部股权及项目权益转让给本公司。本公司向湖南建工地产提供不少于 5 亿元的财产或股权抵押，友阿控股向湖南建工地产承担连带保证责任。

2021 年 10 月 19 日，本公司与湖南建工地产以人民币 180,000 万元竞得标的地块的土地使用权。项目出让面积 22,639.05 平方米，用地性质为商住用地，容积率为 ≤ 10.6 。2021 年 11 月 2 日，本公司与湖南建工地产合资设立了湖南建工友阿房地产开发有限公司，本公司出资 20 万，持有 1% 的股权。截止 2025 年 12 月 31 日，该项目尚未完成。

10、2014 年 7 月，本公司与常德市武陵区人民政府（以下简称武陵区政府）签订了“常德友



阿国际广场战略投资框架协议”，协议主要条款：武陵区政府作为征收主体，负责组织实施征收工作；本公司作为投资主体，负责按征收进度垫付征收资金。项目地块以招拍挂方式公开出让，征收总成本为土地出让底价。若本公司竞得该宗土地使用权，本公司应交纳的土地价款及相关税费与前期垫付的征收资金进行结算，不足部分由本公司补缴；若本公司未竞得该宗土地使用权，武陵区政府应在土地成交后协调相关部门完成本公司垫付征收资金的清算，并协调相关部门将本公司垫付的征收资金及其实际占用时间的银行同期贷款利息加每年 10% 的利润一次性退还到本公司。截止 2025 年 12 月 31 日，本公司已预付征收资金 5,000 万元。

（二）或有事项

1、贷款抵押担保

本公司下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2025 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 2,399.00 万元。担保类型为分阶段性担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保余额为人民币 2,399.00 万元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于担保金额，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

十四、资产负债表日后事项

1、本公司于 2026 年 3 月 18 日与债权人长沙银行股份有限公司、保证担保人湖南友谊阿波罗控股股份有限公司、抵押人郴州友谊阿波罗商业投资股份有限公司共同签署了《债权融资计划展期合同》，展期本期债权融资计划本金余额 42,500.00 万元，展期至 2026 年 7 月 17 日，年化利率 4.5%，利息随本金一并支付。

2、2026 年 1 月 26 日，友阿集团（包括母公司湖南友谊阿波罗控股股份有限公司和本公司）金融机构债权人委员会第十一次会议表决通过了《友阿集团化债脱困期续延两年，脱困期至 2028 年 4 月》《化债脱困期内，各成员单位不抽贷、不断贷、不诉讼、不冻结拍卖质押股权》等议案。

十五、其他重要事项

（一）前期会计差错更正

根据 2025 年财政部对会计师事务所执业质量检查工作底稿的要求，本公司应按照税务主体测算递延所得税资产和递延所得税负债，并将递延所得税资产和递延所得税负债按净额列报。本公司采用追溯重述法调整了 2025 年年初母公司和合并财务报表相关项目及金额，具体如下：

1、合并资产负债表：



报表项目	调整前	调整数	调整后
递延所得税资产	378,557,600.97	-340,844,845.41	37,712,755.56
递延所得税负债	340,844,845.41	-340,844,845.41	

2、母公司资产负债表：

报表项目	调整前	调整数	调整后
递延所得税资产	81,956,457.70	-81,956,457.70	
递延所得税负债	81,956,457.70	-81,956,457.70	

(二) 控股股东股权质押

截止本报告报出日，湖南友谊阿波罗控股股份有限公司持有本公司的股份质押数量为 357,150,240 股，占其持有比例的 79.998%，占本公司总股份比例 25.6174%，其中股份质押数量中存在司法再冻结 17,500,000 股。

(三) 非公开发行

公司拟以发行股份及支付现金的方式向蒋容、姜峰、肖胜安、深圳市子鼠管理咨询合伙企业（有限合伙）、深圳青鼠投资合伙企业（有限合伙）等 37 名交易对方购买深圳尚阳通科技股份有限公司 100% 股份，同时募集配套资金。上述交易预案已经本公司 2025 年第二次临时股东大会审议通过，尚需深圳证券交易所审核通过和中国证监会予以注册同意后方可实施。

十六、分部信息

1、报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础，结合经营分部规模，确定报告分部并披露分部信息。经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：

(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用。

(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩。

(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司按照经营业务划分，主要包括商业零售业、房地产业、金融担保业等经营分部。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

2、报告分部的财务信息

(1) 分行业



项 目	商业零售业	房地产业	金融担保业	分部间抵消	合计
一、营业总收入	977,393,767.50	17,137,147.25	14,662,304.18	-6,498,168.57	1,002,695,050.36
二、营业总成本	1,239,181,588.40	240,315,838.38	13,321,430.67	-6,498,168.57	1,486,320,688.88
三、营业利润	99,215,906.55	-463,184,603.74	3,805,715.23		-360,162,981.96
四、净利润	98,731,701.76	-463,187,718.63	2,815,010.01		-361,641,006.86
五、资产总额	16,005,353,562.25	5,045,653,890.48	535,816,401.40	-7,555,222,612.92	14,031,601,241.21
六、负债总额	5,758,510,116.17	5,551,373,881.72	41,776,770.63	-3,801,359,873.59	7,550,300,894.93
七、补充信息					
折旧及摊销费用	203,570,681.95	179,078,358.57	1,126,926.22	-418,860.27	383,357,106.47
资本性支出	24,885,340.23	1,486,032.20			26,371,372.43

(2) 分地区

项 目	湖南省内	湖南省外	分部间抵消	合计
一、营业总收入	954,781,679.08	48,160,004.10	-246,632.82	1,002,695,050.36
二、营业总成本	1,419,741,312.06	66,826,009.64	-246,632.82	1,486,320,688.88
三、营业利润	-325,796,133.28	-34,179,960.89	-186,887.79	-360,162,981.96
四、净利润	-327,277,987.39	-34,176,131.68	-186,887.79	-361,641,006.86
五、资产总额	13,333,901,640.24	1,113,881,005.73	-416,181,404.76	14,031,601,241.21
六、负债总额	7,506,048,530.80	460,433,768.89	-416,181,404.76	7,550,300,894.93
七、补充信息				
折旧及摊销费用	352,613,742.06	30,743,364.41		383,357,106.47
资本性支出	25,781,693.18	589,679.25		26,371,372.43

十七、母公司财务报表主要项目附注

(一) 应收账款

1、按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	134,570,155.35	123,652,957.19
1至2年(含2年)		
2至3年(含3年)		
3至4年(含4年)		
4至5年(含5年)		3,051,782.04
5年以上	821,520.00	821,520.00
小 计	135,391,675.35	127,526,259.23
减：坏账准备	821,520.00	3,873,302.04



账 龄	期末余额	期初余额
合 计	134,570,155.35	123,652,957.19

2、按坏账准备计提方法分类披露

种 类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	135,391,675.35	100.00	821,520.00	0.61	134,570,155.35
其中：账龄组合	2,140,354.42	1.58	821,520.00	38.38	1,318,834.42
内部往来组合	133,251,320.93	98.42			133,251,320.93
合 计	135,391,675.35	100.00	821,520.00	0.61	134,570,155.35

种 类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	3,051,782.04	2.39	3,051,782.04	100.00	
按组合计提坏账准备	124,474,477.19	97.61	821,520.00	0.66	123,652,957.19
其中：账龄组合	1,786,155.11	1.40	821,520.00	45.99	964,635.11
内部往来组合	122,688,322.08	96.21			122,688,322.08
合 计	127,526,259.23	100.00	3,873,302.04	3.04	123,652,957.19

(1) 重要的按单项计提坏账准备的单位明细：

名 称	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据
LA.I.PE.S.P.A	3,051,782.04	3,051,782.04	100.00	货物发生运输损毁，款项无法收回
合 计	3,051,782.04	3,051,782.04	100.00	

(2) 按组合计提坏账准备：

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	2,140,354.42	821,520.00	38.38
内部往来组合	133,251,320.93		
合 计	135,391,675.35	821,520.00	0.61

组合中，以账龄表为基础计提坏账准备的应收账款：



账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	1,318,834.42		
1至2年(含2年)			20.00
2至3年(含3年)			40.00
3至4年(含4年)			60.00
4至5年(含5年)			80.00
5年以上	821,520.00	821,520.00	100.00
合计	2,140,354.42	821,520.00	38.38

3、坏账准备本期计提及变动情况

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	821,520.00					821,520.00
单项计提	3,051,782.04				-3,051,782.04	
合计	3,873,302.04				-3,051,782.04	821,520.00

4、坏账准备本期计提及变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额		821,520.00	3,051,782.04	3,873,302.04
期初余额在本期				
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				
本期计提				
本期其他变动			-3,051,782.04	-3,051,782.04
本期收回或转回				
本期转销				
本期核销				
合并范围变化				
期末余额		821,520.00		821,520.00

5、本期无实际核销的应收账款。

6、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况



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
湖南常德友谊阿波罗有限公司	113,345,645.71		113,345,645.71	83.72	
湖南邵阳友谊阿波罗有限公司	7,942,638.63		7,942,638.63	5.87	
湖南友阿奥莱城商业有限公司	6,260,702.89		6,260,702.89	4.62	
郴州友谊阿波罗商业投资股份有限公司	3,730,748.65		3,730,748.65	2.76	
湖南友阿智家网络科技有限公司	968,283.75		968,283.75	0.72	
合 计	132,248,019.63		132,248,019.63	97.69	

(二) 其他应收款

项 目	注	期末余额	期初余额
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1	3,378,451,147.61	3,340,870,378.02
合 计		3,378,451,147.61	3,340,870,378.02

1、其他应收款

(1) 按账龄分析

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	3,322,902,385.30	3,229,338,005.11
1至2年(含2年)	9,038,792.42	1,840,139.35
2至3年(含3年)	1,832,378.12	155,647,031.56
3至4年(含4年)	148,557,181.88	
4至5年(含5年)		14,474,506.37
5年以上	18,423,537.50	2,011,060.14
小 计	3,500,754,275.22	3,403,310,742.53
减：坏账准备	122,303,127.61	62,440,364.51
合 计	3,378,451,147.61	3,340,870,378.02

(2) 账面价值按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
子公司财务资助及往来款	3,288,196,567.66	3,132,802,670.52
押金及保证金	17,518,902.46	17,818,402.46
备用金及个人借支	802,550.00	951,430.00
往来款及其他	194,236,255.10	251,738,239.55
合 计	3,500,754,275.22	3,403,310,742.53

(3) 按坏账准备计提方法分类披露



种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	180,780,758.95	5.16	120,272,830.83	66.53	60,507,928.12
按组合计提坏账准备	3,319,973,516.27	94.84	2,030,296.78	0.06	3,317,943,219.49
其中：账龄组合	14,258,046.15	0.41	2,030,296.78	14.24	12,227,749.37
保证金组合	17,518,902.46	0.50			17,518,902.46
内部往来	3,288,196,567.66	93.93			3,288,196,567.66
合 计	3,500,754,275.22	100.00	122,303,127.61	3.49	3,378,451,147.61

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	181,633,592.46	5.34	60,418,133.80	33.26	121,215,458.66
按组合计提坏账准备	3,221,677,150.07	94.66	2,022,230.71	0.06	3,219,654,919.36
其中：账龄组合	71,056,077.09	2.09	2,022,230.71	2.85	69,033,846.38
保证金组合	17,818,402.46	0.52			17,818,402.46
内部往来	3,132,802,670.52	92.05			3,132,802,670.52
合 计	3,403,310,742.53	100.00	62,440,364.51	1.83	3,340,870,378.02

1) 重要的按单项计提坏账准备的单位明细：

名 称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据
宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司	123,394,615.73	103,860,353.47	84.17	历史还款金额
湖南建工友阿房地产开发有限公司	40,973,665.86			开发项目款，无需计提
Globally SRL	13,360,695.32	13,360,695.32	100.00	诉讼，无法收回
深圳市宏光达国际货运有限公司	3,051,782.04	3,051,782.04	100.00	法院判决
合 计	180,780,758.95	120,272,830.83	66.53	

名 称	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据
宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司	130,522,040.59	53,180,880.61	40.74	历史还款金额
湖南建工友阿房地产开发有限公司	36,637,045.50			开发项目款，无需计提
Globally SRL	14,474,506.37	7,237,253.19	50.00	诉讼
合 计	181,633,592.46	60,418,133.80	33.26	

2) 按组合计提坏账准备：



组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	14,258,046.15	2,030,296.78	14.24
保证金组合	17,518,902.46		
内部往来	3,288,196,567.66		
合计	3,319,973,516.27	2,030,296.78	0.06

组合中，以账龄表为基础计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	12,198,894.41		
1至2年(含2年)			
2至3年(含3年)	48,091.60	19,236.64	40.00
3至4年(含4年)			
4至5年(含5年)			
5年以上	2,011,060.14	2,011,060.14	100.00
合计	14,258,046.15	2,030,296.78	14.24

(4) 坏账准备本期计提及变动情况

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	2,022,230.71	8,066.07				2,030,296.78
单项计提	60,418,133.80	56,802,914.99			3,051,782.04	120,272,830.83
合计	62,440,364.51	56,810,981.06			3,051,782.04	122,303,127.61

(5) 坏账准备本期计提及变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额		2,022,230.71	60,418,133.80	62,440,364.51
期初余额在本期				
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				
本期计提		8,066.07	56,802,914.99	56,810,981.06



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)	
本期其他变动			3,051,782.04	3,051,782.04
本期收回或转回				
本期转销				
本期核销				
合并范围变化				
期末余额		2,030,296.78	120,272,830.83	122,303,127.61

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
湖南常德友谊阿波罗有限公司	财务资助及往来款	1,036,232,144.99	1 年以内	29.60	
郴州友谊阿波罗商业投资股份有限公司	财务资助及往来款	858,633,961.05	1 年以内	24.53	
长沙友阿五一广场商业有限公司	财务资助及往来款	527,526,091.90	1 年以内	15.07	
天津友阿奥特莱斯商业投资有限公司	财务资助及往来款	344,974,449.73	1 年以内	9.85	
湖南邵阳友谊阿波罗有限公司	财务资助及往来款	288,561,898.18	1 年以内	8.24	
合 计		3,055,928,545.85		87.29	

(三) 长期股权投资

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	3,642,092,626.77		3,642,092,626.77	3,640,792,626.77		3,640,792,626.77
对联营、合营企业投资	4,068,423,162.37		4,068,423,162.37	3,851,577,187.27		3,851,577,187.27
合 计	7,710,515,789.14		7,710,515,789.14	7,492,369,814.04		7,492,369,814.04

1、对子公司投资



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	计提减值准备	其他		
湖南友阿融资担保有限公司	227,719,000.00					227,719,000.00	
湖南友阿彩票网络科技有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
湖南友阿云商网络有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
天津友阿奥特莱斯商业投资有限公司	1,123,301,730.26					1,123,301,730.26	
长沙市芙蓉区友阿小额贷款有限公司	200,750,000.00					200,750,000.00	
湖南友阿便利超市管理有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
湖南友阿智家网络科技有限公司	8,000,000.00	500,000.00				8,500,000.00	
湖南友阿企友购贸易有限公司	3,500,000.00	800,000.00				4,300,000.00	
湖南友阿电器有限公司	8,152,483.15					8,152,483.15	
郴州友谊阿波罗商业投资股份有限公司	532,000,000.00					532,000,000.00	
长沙友阿五一广场商业有限公司	120,000,000.00					120,000,000.00	
湖南常德友谊阿波罗有限公司	255,000,000.00					255,000,000.00	
湖南邵阳友谊阿波罗有限公司	784,569,413.36					784,569,413.36	
湖南友阿奥莱城商业有限公司	219,300,000.00					219,300,000.00	
友融零售云数字科技(湖南)有限公司	3,500,000.00					3,500,000.00	
合计	3,640,792,626.77	1,300,000.00				3,642,092,626.77	

2、对联营、合营企业投资：



被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
长沙银行股份有限公司	3,813,555,214.00			441,525,052.30	-75,883,339.53	-730,083.90
湖南建工友阿房地产开发有限公司	64,825.34			-33,054.06		
宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司	23,282,612.76			-16,198,800.34		217,114.55
湖南赶海去旅游文化发展有限公司	2,904,030.75			-66,083.16		
湖南住友阿酒店管理有限公司	11,770,504.42			2,128,456.01		
湖南友和胜商业管理有限公司		4,000,000.00		-559,370.19		
合计	3,851,577,187.27	4,000,000.00		426,796,200.56	-75,883,339.53	-512,969.35

续表：

被投资单位	本期增减变动			期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
长沙银行股份有限公司	141,754,456.40		4,140,745.43	4,040,853,131.90	
湖南建工友阿房地产开发有限公司				31,771.28	
宁波欧派亿奢汇国际贸易有限公司			59,794.39	7,360,721.36	
湖南赶海去旅游文化发展有限公司				2,837,947.59	
湖南住友阿酒店管理有限公司				13,898,960.43	
湖南友和胜商业管理有限公司				3,440,629.81	
合计	141,754,456.40		4,200,539.82	4,068,423,162.37	

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	444,817,044.94	221,448,868.96	575,223,352.05	271,734,428.73
其他业务	120,851,673.58	10,000,882.08	128,144,456.08	9,435,944.66
合计	565,668,718.52	231,449,751.04	703,367,808.13	281,170,373.39
其中：合同产生的收入	565,668,718.52	231,449,751.04	703,367,808.13	281,170,373.39
其他收入				



2、营业收入相关信息：

类 别	本期金额
按经营地区分类：	
境内	565,668,718.52
境外	
小 计	565,668,718.52
按主要商品类型分类：	
百货商品	565,668,718.52
房地产	
小 计	565,668,718.52
按转让时间分类：	
在某一时点确认收入	565,668,718.52
在某一时段内确认收入	
小 计	565,668,718.52

3、履约义务的说明

履约义务的说明：本公司根据约定的交货方式已将商品交付给客户，在客户获得合同约定中所属商品的控制权时，本公司完成合同履约义务时点确认收入。

(五) 投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	426,796,200.56	426,633,663.19
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	675,000.00	675,000.00
子公司分红款	30,000,000.00	50,000,000.00
合 计	457,471,200.56	477,308,663.19

十八、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

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	11,040.10	
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	17,722,138.07	
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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,463,376.34	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益	1,416,664.08	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		



项 目	金 额	说 明
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	107,082.68	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）	260,979.70	
合 计	26,459,321.57	

（二）净资产收益率及每股收益

项 目	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-5.13	-0.240	-0.240
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.53	-0.259	-0.259

湖南友谊阿波罗商业股份有限公司（盖章）

2020年4月28日

