

茂业商业股份有限公司
2025 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	1-5
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-124



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288

传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

审计报告

XYZH/2026SZASB0011

茂业商业股份有限公司

茂业商业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了茂业商业股份有限公司（以下简称茂业商业公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

1. 收入确认	
关键审计事项	审计中的应对
如财务报表附注五、41 所述，2025 年度茂业商业公司实现营业收入 23.67 亿元，主要为百货零售及相关收入。由于业务存在单笔销售金额小、业务量频繁的特征，同时依赖于业务信息系统及财务系统的运行和控制，恰当确认和计量直接关系到财务报表的准确性和合理性，为	我们的审计程序主要包括以下程序： （1）了解和评价公司与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并评价公司诚信及舞弊风险； （2）对信息系统进行了解、评价和测试，对业务系统和财务系统数据进行核

<p>此我们将营业收入的真实性检查识别为关键审计事项。</p>	<p>对分析，以验证信息系统内部数据传输的合理性；</p> <p>（3）抽取样本检查相关销售购物小票及顾客付款小票、销售合同、促销协议、结算单等，结合相应的条款内容，核查收入确认时点是否符合企业会计准则的要求；</p> <p>（4）针对资产负债表日前后记录的交易，选取样本，核对结算单及其他支持性文件，检查收入成本是否被记录于恰当的会计期间；</p> <p>（5）进行分析性复核，按月份、分产品大类等对收入、成本、毛利率等进行分析，与同行业毛利率进行对比分析，对异常情况进行跟踪检查；</p> <p>（6）对重要审计主体加大样本检查量，扩大函证范围，检查收入的真实性；</p> <p>（7）检查在财务报表中有关营业收入的披露是否符合企业会计准则的要求。</p>
<p>2. 投资性房地产公允价值</p>	
<p>关键审计事项</p>	<p>审计中的应对</p>
<p>如财务报表附注五、11 所述，2025 年 12 月 31 日合并财务报表的投资性房地产的账面价值为 68.55 亿元，茂业商业对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。</p> <p>由于投资性房地产的公允价值评估过程中涉及很多估计和假设，例如投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析、预计租金、出租率、折现率等，估计和假设的变化会对评估的投资性房地产的公允价值产生很大的影响。为此我们将投资性房地产公允价值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>我们的审计程序主要包括以下程序：</p> <p>（1）现场查看出租物业，实地查验房产的出租情况，如存在可参考的周边物业，了解周边物业出租情况；</p> <p>（2）结合对租赁合同的检查，了解公司物业历史的租金、空置率等情况；</p> <p>（3）对公司聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；</p> <p>（4）选取重大或典型样本，并安排高级别，具备专业胜任能力的审计人员对评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核，例如租赁期、现有的平均租金、未来预期租金水平、出租率、折现率等；</p>

	(5) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值评估有关的列报与披露。
3. 商誉减值	
关键审计事项	审计中的应对
<p>如财务报表附注五、16 所述，2025 年 12 月 31 日合并财务报表中商誉的账面价值为 10.62 亿元，根据企业会计准则的规定，管理层须每年对商誉进行减值测试。</p> <p>由于商誉的账面价值对合并财务报表的重要性，同时在确定是否应计提减值时涉及重大的管理层判断和估计，特别在预测未来现金流量方面包括对预测收入、长期平均增长率和利润率以及确定恰当的折现率所作的假设，这些关键假设具有固有不确定性且可能受到管理层偏向的影响。</p>	<p>我们的审计程序主要包括以下程序：</p> <p>(1) 了解上年度公司在进行商誉减值测试时的盈利预测在本年度的实现情况，判断商誉是否存在明显的减值迹象；</p> <p>(2) 了解公司在进行减值测试时，认定的资产组及其分摊的商誉金额与购买日是否保持一致；</p> <p>(3) 对公司聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；</p> <p>(4) 安排高级别，具备专业胜任能力的审计人员对商誉减值测试中所采用的估值方法、模型和关键参数进行审阅与复核；</p> <p>(5) 关注评估报告进行收益法预测依据的资产组或资产组组合与经复核后的包含商誉的资产组或资产组组合是否一致；</p> <p>(6) 通过将关键参数，包括预测收入、长期平均增长率及利润率与相关公司的过往业绩、财务预算、行业统计数据等进行比较，评价公司在预计未来现金流量现值时采用的假设和关键判断；</p> <p>(7) 复核财务报表中与商誉减值评估有关的披露。</p>

四、 其他信息

茂业商业公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括茂业商业公司 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

治理层负责监督茂业商业公司的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（6）就茂业商业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二六年三月二十七日

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	231,768,764.27	246,530,768.21
交易性金融资产	2	-	7,665,223.72
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3	37,894,017.67	34,680,549.81
应收款项融资			
预付款项	4	59,940,809.91	78,332,036.05
其他应收款	5	445,419,071.21	469,029,366.01
其中：应收利息			
应收股利		1,210.00	1,210.00
存货	6	1,095,398,181.95	1,092,544,797.71
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	7	111,344,140.93	125,110,320.64
流动资产合计		1,981,764,985.94	2,053,893,062.15
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	8	100,047,571.80	124,379,095.31
长期股权投资	9	-	-
其他权益工具投资	10	53,279,942.21	143,648,133.24
其他非流动金融资产			
投资性房地产	11	6,855,047,938.78	7,053,171,100.00
固定资产	12	3,113,464,206.90	3,357,972,971.20
在建工程	13	999,486,788.27	993,947,418.44
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	14	983,338,827.72	1,298,052,039.48
无形资产	15	1,409,018,112.11	1,483,682,182.92
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	16	1,061,858,780.91	1,121,375,119.86
长期待摊费用	17	131,719,712.10	193,594,787.52
递延所得税资产	18	500,775,698.41	525,653,814.66
其他非流动资产	19	342,616,266.18	348,506,017.88
非流动资产合计		15,550,653,845.39	16,643,982,680.51
资产总计		17,532,418,831.33	18,697,875,742.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款	21	971,398,250.02	874,439,226.81
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	22	864,471,211.19	1,164,651,428.36
预收款项	23	25,168,080.68	37,475,377.28
合同负债	24	575,402,935.98	711,990,396.14
应付职工薪酬	25	19,279,370.04	20,635,241.39
应交税费	26	302,436,315.56	387,695,971.78
其他应付款	27	891,987,102.00	840,931,218.38
其中：应付利息			
应付股利		1,529,902.85	1,249,101.70
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	28	952,692,441.99	902,899,716.22
其他流动负债	29	73,782,280.65	90,038,727.50
流动负债合计		4,676,617,988.11	5,030,757,303.86
非流动负债：			
长期借款	30	2,883,915,000.00	3,094,810,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	31	771,886,252.21	981,520,000.90
长期应付款			
长期应付职工薪酬	32	3,693,700.00	4,187,577.00
预计负债	33	18,350,391.64	585,363.61
递延收益	34	949,998.42	1,039,998.58
递延所得税负债	18	1,907,654,607.13	2,064,456,119.80
其他非流动负债	35	7,002,660.82	8,707,474.43
非流动负债合计		5,593,452,610.22	6,155,306,534.32
负 债 合 计		10,270,070,598.33	11,186,063,838.18
股东权益：			
股本	36	1,731,982,546.00	1,731,982,546.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	37	-23,427,649.15	-23,427,649.15
减：库存股			
其他综合收益	38	2,688,276,192.96	2,679,125,384.65
专项储备			
盈余公积	39	180,825,185.73	180,245,961.57
一般风险准备			
未分配利润	40	2,167,239,202.81	2,407,839,725.59
归属于母公司股东权益合计		6,744,895,478.35	6,975,765,968.66
少数股东权益		517,452,754.65	536,045,935.82
股东权益合计		7,262,348,233.00	7,511,811,904.48
负债和股东权益总计		17,532,418,831.33	18,697,875,742.66

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

2025年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注十五	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		25,392,222.93	3,242,943.24
交易性金融资产		-	7,665,222.61
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		890,533.78	2,092,813.80
其他应收款	1	2,422,774,638.41	2,380,108,959.95
其中：应收利息		125,770,695.25	88,239,277.11
应收股利		778,919,373.23	773,473,114.23
存货		666,509.60	666,509.60
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		757,308.84	1,103,923.20
流动资产合计		2,450,481,213.56	2,394,880,372.40
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2	5,454,173,704.78	5,454,173,704.78
其他权益工具投资		40,364,207.21	136,648,133.24
其他非流动金融资产			
投资性房地产		2,316,400.00	2,514,800.00
固定资产		3,418,376.91	4,320,793.61
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		9,256,062.03	13,498,423.79
无形资产		1,916,046.58	2,058,246.21
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		678,251.56	910,794.95
递延所得税资产		108,630,735.66	98,989,346.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,620,753,784.73	5,713,114,242.64
资产总计		8,071,234,998.29	8,107,994,615.04

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款		340,422,305.55	253,346,836.11
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		22,117,737.07	22,293,173.84
预收款项			
合同负债		66,256,290.47	68,825,900.72
应付职工薪酬		3,062,220.07	3,182,950.12
应交税费		100,256,452.25	153,376,247.29
其他应付款		4,451,052,245.36	4,398,972,009.77
其中：应付利息		37,951,010.01	37,951,010.01
应付股利		419,572.30	419,572.30
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		253,369,007.11	217,512,225.06
其他流动负债		8,591,783.45	8,882,456.78
流动负债合计		5,245,128,041.33	5,126,391,799.69
非流动负债：			
长期借款		312,100,000.00	428,600,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			3,984,686.65
长期应付款			
长期应付职工薪酬		3,693,700.00	4,187,577.00
预计负债		15,459,635.09	
递延收益			
递延所得税负债		13,738,921.36	31,932,914.19
其他非流动负债			
非流动负债合计		344,992,256.45	468,705,177.84
负 债 合 计		5,590,120,297.78	5,595,096,977.53
股东权益：			
股本		1,731,982,546.00	1,731,982,546.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		117,921,678.01	117,921,678.01
减：库存股			
其他综合收益		23,548,608.34	18,671,918.57
专项储备			
盈余公积		180,825,185.73	180,245,961.57
未分配利润		426,836,682.43	464,075,533.36
股东权益合计		2,481,114,700.51	2,512,897,637.51
负债和股东权益总计		8,071,234,998.29	8,107,994,615.04

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表
2025年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注五	2025年度	2024年度
一、营业总收入	41	2,367,055,576.89	2,715,731,289.43
其中：营业收入	41	2,367,055,576.89	2,715,731,289.43
二、营业总成本		2,356,757,857.11	2,614,781,741.09
其中：营业成本	41	893,334,098.61	1,024,710,560.79
税金及附加	42	138,112,929.79	111,490,819.99
销售费用	43	821,293,905.37	887,124,142.15
管理费用	44	224,559,896.33	262,291,045.85
研发费用			
财务费用	45	279,457,027.01	329,165,172.31
其中：利息费用		278,839,708.55	324,478,223.85
利息收入		7,489,289.64	9,196,308.32
加：其他收益	46	775,492.82	3,909,850.28
投资收益（损失以“-”号填列）	47	619,431.60	2,351,455.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	48	-197,940,990.40	-11,098,437.99
信用减值损失（损失以“-”号填列）	49	-30,517,769.92	-28,392,457.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）	50	-75,497,216.15	-104,424,714.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）	51	-376,306.55	444,019.60
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-292,639,638.82	-36,260,737.13
加：营业外收入	52	2,859,438.14	91,566,503.89
减：营业外支出	53	23,207,051.96	1,544,162.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-312,987,252.64	53,761,604.66
减：所得税费用	54	-48,787,380.07	23,926,583.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-264,199,872.57	29,835,020.88
（一）按经营持续性分类		-264,199,872.57	29,835,020.88
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-264,199,872.57	29,835,020.88
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		-264,199,872.57	29,835,020.88
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-245,813,540.19	37,146,633.89
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-18,386,332.38	-7,311,613.01
六、其他综合收益的税后净额		15,697,306.09	20,824,778.73
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		14,943,049.88	20,888,528.73
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		14,943,049.88	20,888,528.73
1.重新计量设定受益计划变动额		219,209.00	-460,123.00
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		14,723,840.88	21,348,651.73
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		754,256.21	-63,750.00
七、综合收益总额		-248,502,566.48	50,659,799.61
归属于母公司股东的综合收益总额		-230,870,490.31	58,035,162.62
归属于少数股东的综合收益总额		-17,632,076.17	-7,375,363.01
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.1419	0.0214
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.1419	0.0214

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表
2025年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注十五	2025年度	2024年度
一、营业收入	3	46,341,652.47	64,690,337.04
减：营业成本	3	-	-
税金及附加		29,580,563.60	788,846.85
销售费用		10,886,000.52	14,130,370.38
管理费用		31,735,209.22	39,716,021.69
研发费用			
财务费用		16,214,046.47	45,791,863.26
其中：利息费用		51,548,396.11	66,476,681.24
利息收入		35,414,295.79	20,885,467.51
加：其他收益		39,249.15	67,130.47
投资收益（损失以“-”号填列）	4	5,917,775.68	42,297,909.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-16,229.18	3,929,582.01
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-86,727.14	22,546.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-76,400,655.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润 （亏损以“-”号填列）		-36,220,098.83	-65,820,252.07
加：营业外收入		1,146.22	90,516,043.32
减：营业外支出		16,984,495.77	12,885.16
三、利润总额 （亏损总额以“-”号填列）		-53,203,448.38	24,682,906.09
减：所得税费用		-10,751,580.04	-4,457,782.33
四、净利润 （净亏损以“-”号填列）		-42,451,868.34	29,140,688.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-42,451,868.34	29,140,688.42
（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		10,668,931.34	21,249,778.73
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		10,668,931.34	21,249,778.73
1. 重新计量设定受益计划变动额		219,209.00	-460,123.00
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		10,449,722.34	21,709,901.73
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-31,782,937.00	50,390,467.15
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表
2025年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	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		2,308,695,113.15	2,830,663,936.77
收到的税费返还		9,494.49	2,557,316.81
收到其他与经营活动有关的现金	56	47,779,881.73	187,449,977.16
经营活动现金流入小计		2,356,484,489.37	3,020,671,230.74
购买商品、接受劳务支付的现金		1,070,647,977.65	1,158,286,766.33
支付给职工以及为职工支付的现金		177,884,308.79	208,360,939.63
支付的各项税费		356,338,812.47	329,241,052.51
支付其他与经营活动有关的现金	56	362,330,927.99	271,660,896.29
经营活动现金流出小计		1,967,202,026.90	1,967,549,654.76
经营活动产生的现金流量净额		389,282,462.47	1,053,121,575.98
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		97,522,812.07	103,966,283.74
取得投资收益收到的现金		593,858.94	2,674,840.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		258,600.00	285,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		-	
投资活动现金流入小计		98,375,271.01	106,926,824.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,594,773.17	54,204,943.12
投资支付的现金			50,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	
投资活动现金流出小计		23,594,773.17	104,204,943.12
投资活动产生的现金流量净额		74,780,497.84	2,721,881.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,222,780,000.00	2,041,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	56	1,735,541,265.21	530,350,000.00
筹资活动现金流入小计		2,958,321,265.21	2,571,350,000.00
偿还债务支付的现金		1,543,729,412.36	3,026,176,053.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		220,696,035.86	362,481,709.58
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	56	1,696,283,305.52	427,040,000.00
筹资活动现金流出小计		3,460,708,753.74	3,815,697,763.24
筹资活动产生的现金流量净额		-502,387,488.53	-1,244,347,763.24
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		-38,324,528.22	-188,504,306.19
加：年初现金及现金等价物余额		221,260,243.46	409,764,549.65
六、年末现金及现金等价物余额		182,935,715.24	221,260,243.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表
2025年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,152,172.33	9,410,054.21
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,015,878,460.48	3,538,928,238.05
经营活动现金流入小计		3,018,030,632.81	3,548,338,292.26
购买商品、接受劳务支付的现金		21,206.57	715,081.24
支付给职工以及为职工支付的现金		28,724,948.22	34,244,944.92
支付的各项税费		86,922,603.90	11,036,531.60
支付其他与经营活动有关的现金		2,967,138,963.64	2,783,682,523.24
经营活动现金流出小计		3,082,807,722.33	2,829,679,081.00
经营活动产生的现金流量净额		-64,777,089.52	718,659,211.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		97,522,812.07	53,966,283.74
取得投资收益收到的现金		443,858.94	2,259,009.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		-	75,000,000.00
投资活动现金流入小计		97,966,671.01	131,225,293.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		123,628.71	173,959.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		123,628.71	173,959.00
投资活动产生的现金流量净额		97,843,042.30	131,051,334.48
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		472,780,000.00	1,121,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,706,551,265.21	432,950,000.00
筹资活动现金流入小计		2,179,331,265.21	1,553,950,000.00
偿还债务支付的现金		470,680,000.00	1,998,330,272.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		45,938,447.45	110,160,195.10
支付其他与筹资活动有关的现金		1,673,003,305.52	330,040,000.00
筹资活动现金流出小计		2,189,621,752.97	2,438,530,467.69
筹资活动产生的现金流量净额		-10,290,487.76	-884,580,467.69
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			
		22,775,465.02	-34,869,921.95
加：年初现金及现金等价物余额		1,691,062.64	36,560,984.59
六、年末现金及现金等价物余额			
		24,466,527.66	1,691,062.64

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表
2025年度

单位：人民币元

2025年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

项 目	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	其他	小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	-23,427,649.15	-	2,679,125,384.65	-	180,245,961.57	-	2,407,839,725.59	-	6,975,765,968.66	538,045,935.82	7,511,811,904.48
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	1,731,982,546.00	-	-	-	-23,427,649.15	-	2,679,125,384.65	-	180,245,961.57	-	2,407,839,725.59	-	6,975,765,968.66	538,045,935.82	7,511,811,904.48
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）															
(一) 综合收益总额							9,150,808.31	-	579,224.16	-	-240,600,522.78	-	-230,870,490.31	-18,593,181.17	-249,463,671.48
(二) 股东投入和减少资本							14,943,049.88				-245,813,540.19		-230,870,490.31	-17,632,076.17	-248,502,566.48
1. 股东投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入股东权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对股东的分配															
4. 其他															
(四) 股东权益内部结转							-5,792,241.57		579,224.16		5,213,017.41				
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							-5,792,241.57		579,224.16		5,213,017.41				
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本年提取															
2. 本年使用															
(六) 其他															
四、本年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	-23,427,649.15	-	2,688,276,192.96	-	180,825,185.73	-	2,167,239,202.81	-	6,744,895,478.35	517,452,754.65	7,262,348,233.00

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（续）
2025年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

2024年度

单位：人民币元

项 目	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	其他	小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-23,427,649.15	-	2,660,874,896.38	-	179,982,157.52	-	2,415,082,384.03	-	6,964,494,334.78	544,537,058.23	7,509,031,393.01	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	1,731,982,546.00	-	-	-23,427,649.15	-	2,660,874,896.38	-	179,982,157.52	-	2,415,082,384.03	-	6,964,494,334.78	544,537,058.23	7,509,031,393.01	
三、本年年末变动金额（减少以“-”号填列）						18,250,488.27		283,804.05		-7,242,658.44		11,271,633.88	-8,491,122.41	2,780,511.47	
(一) 综合收益总额						20,888,528.73				37,146,633.89		58,035,162.62	-7,375,363.01	50,659,799.61	
(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										-46,763,528.74		-46,763,528.74	-1,115,759.40	-47,879,288.14	
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对股东的分配										-46,763,528.74		-46,763,528.74	-1,115,759.40	-47,879,288.14	
4. 其他															
(四) 股东权益内部结转						-2,638,040.46		283,804.05		2,374,236.41					
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										2,374,236.41					
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本年提取															
2. 本年使用															
(六) 其他															
四、本年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-23,427,649.15	-	2,679,125,384.65	-	180,245,961.57	-	2,407,839,725.59	-	6,975,765,968.66	536,045,935.82	7,511,811,904.48	

法定代表人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表
2025年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	2025年度		专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	净利润					
一、上年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	117,921,678.01	-	18,671,918.57	-	180,245,961.57	464,075,533.36	-	-	2,512,897,637.51
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	1,731,982,546.00	-	-	-	117,921,678.01	-	18,671,918.57	-	180,245,961.57	464,075,533.36	-	-	2,512,897,637.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	4,876,689.77	-	579,224.16	-37,238,850.93	-	-	-31,782,937.00
（一）综合收益总额							10,668,931.34			-42,451,868.34			-31,782,937.00
（二）股东投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对股东的分配													
3. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本									579,224.16	5,213,017.41			
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. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	117,921,678.01	-	23,548,608.34	-	180,825,185.73	426,836,682.43	-	-	2,481,114,700.51

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）
2025年度

项 目	2024年度										股东权益 合计	
	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		其他
	优先股	永续债	其他	其他								
一、上年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	117,921,678.01	-	60,180.30	-	179,982,157.52	479,324,136.81	-	2,509,270,698.64
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,731,982,546.00	-	-	-	117,921,678.01	-	60,180.30	-	179,982,157.52	479,324,136.81	-	2,509,270,698.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额							21,249,778.73		263,804.05	-15,248,603.45		3,626,938.87
（二）股东投入和减少资本										29,140,688.42		50,390,467.15
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										-46,763,528.74		-46,763,528.74
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配										-46,763,528.74		-46,763,528.74
3. 其他												
（四）股东权益内部结转							-2,638,040.46		263,804.05	2,374,236.87		0.46
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							-2,638,040.46		263,804.05	2,374,236.41		-
6. 其他										0.46		0.46
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	117,921,678.01	-	18,671,918.57	-	180,245,961.57	464,075,533.36	-	2,512,897,637.51

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

一、公司的基本情况

茂业商业股份有限公司(原名成商集团股份有限公司,以下简称本公司,在包含子公司时统称本集团)的前身是成都市人民商场,成立于1953年。公司注册地和总部办公地址均为四川省成都市东御街19号。本公司所发行人民币普通股A股股票,已在上海证券交易所上市。

本公司属零售行业,主要从事商业零售业务,并辅以部分物业租赁、房地产开发和酒店业务。

本财务报表于2026年3月27日由本公司董事会批准报出。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团财务报表根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南、解释及其他相关规定(以下合称企业会计准则),以及中国证券监督管理委员会(以下简称证监会)《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2023年修订)的披露相关规定编制。

2. 持续经营

本集团对自2025年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

三、重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括应收款项坏账准备、存货跌价准备、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认和计量等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团于2025年12月31日的财务状况以及2025年度经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

本集团以12个月为一个营业周期,并以此作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

本集团编制和披露财务报表遵循重要性原则。本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收款项	五、3	单项金额超过100万元
应收账款本期坏账准备收回或转回金额重要的	五、3（3）	单项金额超过100万元
本期重要的应收账款核销	五、3（4）	单项金额超过100万元
重要的在建工程	五、13	金额超过1000万元
账龄超过1年或逾期的重要应付账款	五、22（2）	单项金额超过200万元
账龄超过1年或逾期的重要预收款项	五、23（2）	单项金额超过200万元
账龄超过1年或逾期的重要其他应付款	五、27.2（2）	单项金额超过200万元
重要的投资活动现金流量	五、56（2）	金额超过1000万元
重要的非全资子公司	七、1（2）	非全资子公司总资产占公司期末总资产大于等于10%
重要的承诺事项	十二、1	公司将委托经营认定为重要的
重要的或有事项	十二、2	公司将极大可能产生或有义务的事项认定为重要的
重要的资产负债表日后事项	十三	将对投资者决策有影响的资产负债表日后事项认定为重要的
其他重要事项	十四	公司将分部信息及其他对投资者决策有重要影响的重要交易或事项认定为重要的

6. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的所有子公司（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。本集团判断控制的标准为，本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵消。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、

少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对上年财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司,经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

7. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

本集团外币交易在初始确认时,采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币,所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外,直接计入当期损益;以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额;以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,计入当期损益;收到投资者以外币投入的资本,采用交易发生日即期汇率折算,外币投入资本与相应的货币性项目的记账本位币金额之间不产生外币资本折算差额。

9. 金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的,终止确认金融资产(或金融资产的一部分,或一组类似金融资产的一部分),即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出:1)收取金融资产现金流量的权利届满;2)转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或虽然实质上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,但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量方法

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

在判断业务模式时,本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时,本集团对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

在判断合同现金流量特征时,本集团判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付,包含(对货币时间价值的修正进行评估时,判断与基准现金流量相比是否具有显著差异/对包含提前还款特征的金融资产,判断提前还款特征的公允价值是否非常小等)。

金融资产在初始确认时以公允价值计量,但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的,按照交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类:

1) 以摊余成本计量的金融资产

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①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。②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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的,按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额,其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失,计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团将同时符合下列条件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：①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。②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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本集团按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本集团将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和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之外的金融资产，本集团将其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。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

除了签发的财务担保合同、以低于市场利率贷款的贷款承诺及由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款,主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、其他债权投资、长期应收款等进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。本集团考虑预期信用损失计量方法时反映如下要素:①通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额;②货币时间价值;③在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失,以组合为基础进行评估时,本集团基于共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括:金融工具类型、信用风险评级、债务人所处地理位置、债务人所处行业、逾期信息、应收款项账龄等。

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估需要做出重大判断和估计,需考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时,本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提,已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

1) 应收款项的减值测试方法

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

① 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项,本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、租赁应收款,本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外,基于其信用风险特征,将其划分为不同组

合：

项目	确定组合的依据
应收银行卡组合	指在顾客刷卡消费过程中，由于存在结算时间差异而产生的顾客已经付款，而公司尚未收到银行结算中心汇入的款项，结算时间差一般为1-2天。该组合的应收账款可收回性与其他应收账款存在明显差异，基本上不存在不能收回的风险
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征，以应收款项的发生日期划分账龄

②其他应收款

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

项目	确定组合的依据
交易对象关联组合	本集团合并范围内关联方往来款
款项性质组合	保证金、押金、备用金
个别认定组合	综合考虑该往来商在茂业商业范围内债权债务情况、担保情况、拥有的权益等，区别于其他组合
账龄组合	除交易对象关联组合、款项性质组合及个别认定组合以外的其他应收款，以应收款项的发生日期划分账龄

③长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

2) 债权投资、其他债权投资、贷款承诺及财务担保合同的减值测试方法

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

10. 存货

本集团存货主要包括原材料、库存商品、包装物、低值易耗品、开发成本、开发产品等。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本和其他成本。存货实行永续盘存制，领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

开发成本、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。

(1) 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等可售物业的成本，但如具有经营价值且本集团拥有收益权的配套设施并能单独出租和计量的计入“投资性房地产”。

(2) 为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见本附注“三、17. 借款费用”计价。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本集团库存商品、开发成本和开发产品按照单个存货项目计提存货跌价准备，在确定其可变现净值时，库存商品、开发产品等直接用于出售的商品存货，按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；房地产开发成本，按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

11. 合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

12. 与合同成本有关的资产

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。根据其流动性，合同履约成本分别列报在存货和其他非流动资产中，合同取得成本分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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；该成本增加了本集团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，即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果该资产摊销期限不超过一年，本集团选择在发生时计入当期损益的简化处理。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

本集团与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本集团与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：1) 企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；2) 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

13. 长期股权投资

本集团长期股权投资包括对子公司的投资、对联营企业的投资。

(1) 重大影响的判断

本集团对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。重大影响，是指本集团对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%以上但低于50%的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确的证据表明本集团不能参与被投资单位的生产经营决策或形成对被投资单位的控制。

(2) 会计处理方法

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为初始投资成本；被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，初始投资成本按零确定。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本；

除企业合并形成的长期股权投资外，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及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作为初始投资成本；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投资成本；

本公司对子公司投资在个别财务报表中采用成本法核算。采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

本集团对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。采用权益法时，长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额的，不调整长期股权投资账面价值；长期股权投资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的份额的,差额调增长期股权投资的账面价值,同时计入取得投资当期损益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,在持有投资期间,随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的不构成业务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本集团的部分(内部交易损失属于资产减值损失的,全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。本集团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,本集团负有承担额外损失义务的除外。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。

14. 投资性房地产

本集团投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外,对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物,若董事会(或类似机构)作出书面决议,明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的,也作为投资性房地产列报,采用公允价值模式计量。

本集团采用公允价值计量模式对投资性房地产进行后续计量,并在每个资产负债表日按照专业评估机构出具的评估报告对公允价值进行调整。

15. 固定资产

本集团固定资产是为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年,单位价值较大的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	20-40	5	2.38-4.75
2	机器设备	10	5	9.50
3	运输设备	8-20	5	4.75-11.88
4	电子设备	5	5	19.00
5	其他设备	5-20	5	4.75-19.00

本集团于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

16. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧,待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产,标准如下:

项目	结转固定资产的标准
房屋及建筑物	达到预定可使用状态

17. 借款费用

本集团将发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的借款费用予以资本化,计入相关资产成本,其他借款费用计入当期损益。本集团确定的符合资本化条件的资产包括需要经过1年以上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的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

在资本化期间内的每一会计期间,本集团按照以下方法确认借款费用的资本化金额:借入专门借款的,按照当期实际发生的利息费用,扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定;占用一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率确定,其中资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18. 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权等,按取得时的实际成本计量,其中,购入的无形资产,按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本;投资者投入的无形资产,按投资合同或协议约定的价值确定实际成本,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本。但对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产,在进行初始确认时,按公允价值确认计量。

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

土地使用权从出让起始日起,按其出让年限平均摊销;其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

在每个会计期间,本集团对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核。

19. 长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产及对子公司、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产等项目进行检查,当存在减值迹象时,本集团进行减值测试。对商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到预定可使用状态的开发支出无论是否存在减值迹象,每年末均进行减值测试。

(1) 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团在进行减值测试时,按照资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定其可收回金额。减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失。

本集团以单项资产为基础估计其可收回金额,难以对单项资产的可回收金额进行估计的,以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时,管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量,并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(2) 商誉减值

本集团对企业合并形成的商誉,自购买日起将其账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组,难以分摊至相关的资产组的分摊至相关的资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失;再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

20. 长期待摊费用

本集团的长期待摊费用包括办公室及门店装修费、租入设备维修改造费等本集团已经支付但应由本期及以后各期分摊的期限在1年以上的费用。该等费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

21. 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中:

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

本集团的设定受益计划,具体为根据国家相关政策、公司规定并考虑为本集团提供服务的年限等,为离退休人员提供的生活补贴、医药费用等福利。本集团对于设定受益计划,在资产负债表日进行精算估值,精算利得和损失在其他综合收益中确认,服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在本集团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,和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等,在符合预计负债确认条件时,计入当期损益(辞退福利)。

本集团向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

22. 预计负债

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,本集团将其确认为负债:该义务是本集团承担的现时义务;该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。本集团于资产负债表日对当前最佳估计数进行复核并对预计负债的账面价值进行调整。

23. 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要包括销售商品收入、让渡资产使用权收入。

本集团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。取得相关商品或服务的控制权,是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是本集团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。本集团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。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的,本集团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,本集团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,本集团属于在某一时段内履行履约义务;否则,属于在某一时点履行履约义务:

- ①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。
- ③在本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本集团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,本集团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,本集团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,本集团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,本集团考虑下列迹象:

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利。
- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户。
- ③本集团已将该商品的实物转移给客户。

④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。

⑤客户已接受该商品或服务。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示,合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本集团拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收货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。

(1) 收入确认具体原则

公司零售业务分自营模式和联营模式、物业出租和房产销售。公司零售业务商品销售及房产销售,属于在某一时点履行履约义务,物业出租业务属于在某一时间段履行履约业务。

1) 自营模式

本集团采购商品后于完成货物销售收到货款或取得销售款凭据以后,按取得销售款总额确认收入。

2) 联营模式

本集团与供应商签订联营合同,约定扣率及费用承担方式,由供应商自行销售,本集团以收到的销售款扣除应结算给供应商的采购款后的净额确认销售收入。

3) 物业出租

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认。

4) 房产销售

本集团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,确认销售收入的实现。

24. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时,予以确认。政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

本集团的政府补助包括与资产相关的政府补助、与收益相关的政府补助。其中,与资产相关的政府补助,是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助;与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象,本集团按照上述区分原则进行判断,难以区分的,整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,确认为递延收益的与资产相关的政府补助,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

本集团取得政策性优惠贷款贴息的,区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况,分别按照以下原则进行会计处理:(1)财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的,本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用(或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用,实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销,冲减相关借款费用。(2)财政将贴息资金直接拨付给本集团,本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

25. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团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之间的差额、以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的计税基础与其账面价值之间的差额产生的(暂时性差异)计算确认。

本集团对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债:(1)暂时性差异产生于商誉的初始确认或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;(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,本集团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。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产:(1)暂时性差异产生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;(2)与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,不能同时满足以下条件的:暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内,就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应

纳税所得额的时间和金额,结合纳税筹划策略,决定应确认的递延所得税资产的金额,因此存在不确定性。

于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

26. 租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日,本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同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。

合同中同时包含多项单独租赁的,本集团将合同予以分拆,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,本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理,非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本集团作为出租人的,将租赁和非租赁部分进行分拆后分别进行会计处理,各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理,非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。本集团作为承租人的,选择不分拆租赁和非租赁部分,将各租赁部分及与其相关的非租赁部分分别合并为租赁,按照租赁准则进行会计处理;但是,合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的,本集团不将其与租赁部分合并进行会计处理。

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁确认

除了短期租赁和低价值资产租赁,在租赁期开始日,本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产,是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利,按照成本进行初始计量。该成本包括:①租赁负债的初始计量金额;②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额扣除已享受的租赁激励相关金额;③发生的初始直接费用;④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(属于为生产存货而发生的除外)。本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的,相应调整使用权资产的账面价值。

本集团根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式以直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途,计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。租赁付款额包括:①固定付款额及实质固定付款额,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额;③本集团合理确定将行使购买选择权时,购买选择权的行权价格;④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时,行使终止租赁选择权需支付的款项;⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时,本集团采用租赁内含利率作为折现率。本集团因无法确定租赁内含利率的,采用增量借款利率作为折现率。本集团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,但应当资本化的除外。

在租赁期开始日后,本集团确认租赁负债的利息时,增加租赁负债的账面金额;支付租赁付款额时,减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

2) 租赁变更

租赁变更,是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更,包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权,延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日,是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的,本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限;②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,本集团按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊,重新确定变更后的租赁期;并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现,以重新计量租赁负债。就上述租赁负债调整的影响,本集团区分以下情形进行会计处理:①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,承租人应当调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的,承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁,本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额,在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

(3) 本集团为出租人

本集团作为出租人,如果一项租赁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,本集团将该项租赁分类为融资租赁,除此之外分类为经营租赁。

1) 融资租赁

在租赁期开始日,本集团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。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时,以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

2) 经营租赁

在租赁期内各个期间,本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本,在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的,本集团自变更生效日开始,将其作为一项新的租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

3) 售后租回

本集团作为售后租回交易中的买方兼出租人,相关标的资产的控制权未转移给本集团,本集团不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产;相关标的资产的控制权已转移给本集团,资产转让构成销售,本集团对资产购买进行会计处理,并根据前述政策对资产的出租进行会计处理。

27. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量投资性房地产和权益工具投资。公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债,根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值,确定所属的公允价值层次:第一层次输入值,在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值,除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值,相关资产或负债的不可观察输入值。

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

28. 重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

本集团本年无会计政策变更。

（2）重要会计估计变更

本集团本年无会计估计变更。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入计算的销项税，扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、5%、6%、9%、13%
消费税	应纳税商品销售额	5%
城市维护建设税	应缴纳的流转税	7%
教育费附加	应缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	应缴纳的流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

不同企业所得税税率纳税主体说明：

纳税主体名称	所得税税率
内蒙古茂业百货（集团）有限公司	15%
包头市茂业商业管理有限公司	15%
包头市茂业百货有限公司	15%

2. 税收优惠

根据财政部、海关总署、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）和国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）及财政部、税务总局、国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告2020年第23号），本公司子公司内蒙古茂业百货（集团）有限公司享受西部大开发企业所得税优惠政策，减按15%税率缴纳企业所得税。

2017年5月4日，内蒙古自治区发展和改革委员会《内发改西开函[2017]199号》确认子公司包头市茂业商业管理有限公司、包头市茂业百货有限公司享受西部大开发税收优惠政策。根据2018年4月25日修订后的《企业所得税优惠政策事项办理办法》

第四条，企业享受优惠事项采取“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式。

五、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2025年1月1日，“年末”系指2025年12月31日，“本年”系指2025年1月1日至12月31日，“上年”系指2024年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	429,572.30	708,928.20
银行存款	230,213,583.79	244,844,188.26
其他货币资金	1,125,608.18	977,651.75
合计	231,768,764.27	246,530,768.21
其中：存放在境外的款项总额	-	-

注：年末银行存款余额中受限金额为48,833,049.03元，其中诉讼保全受限金额为9,597,600.84元，监管账户受限金额为38,237,309.50元，购房保证金受限金额为25,427.24元，住宅专项维修资金账户606,076.85元，房信户受限金额为366,634.60元。年末货币资金受限资金合计为48,833,049.03元。

2. 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	7,665,223.72
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	-	7,665,223.72
衍生金融工具	-	-
其他	-	-
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	-	-
其中：债务工具投资	-	-
混合工具投资	-	-
其他	-	-
合计	-	7,665,223.72

3. 应收账款

茂业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
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内（含1年）	36,857,916.69	33,270,514.12
1-2年	1,063,011.86	669,333.89
2-3年	565,774.12	932,401.67
3年以上	2,999,024.32	2,077,366.15
其中：3-4年	921,658.17	52,750.99
4-5年	52,750.99	364.99
5年以上	2,024,615.16	2,024,250.17
合计	41,485,726.99	36,949,615.83

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				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	12,729,072.22	30.68	1,909,248.41	15.00	10,819,823.81
按组合计提坏账准备	28,756,654.77	69.32	1,682,460.91	5.85	27,074,193.86
其中：应收银行卡组合	19,745,195.29	47.60	-	-	19,745,195.29
账龄组合	9,011,459.48	21.72	1,682,460.91	18.67	7,328,998.57
合计	41,485,726.99	100.00	3,591,709.32	-	37,894,017.67

类别	年初余额				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	707,045.76	1.91	707,045.76	100.00	-
按组合计提坏账准备	36,242,570.07	98.09	1,562,020.26	4.31	34,680,549.81
其中：应收银行卡组合	26,950,258.88	72.94	-	-	26,950,258.88
账龄组合	9,292,311.19	25.15	1,562,020.26	16.81	7,730,290.93
合计	36,949,615.83	100.00	2,269,066.02	-	34,680,549.81

（续）

1) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
成都宝源行汽车销售服务有限公司	-	-	12,022,026.46	1,202,202.65	10.00	逾期未付，可收回风险增加
商品车款	320,232.79	320,232.79	320,232.79	320,232.79	100.00	账龄较长难以收回
郭庭楹	250,000.50	250,000.50	250,000.50	250,000.50	100.00	账龄较长难以收回
其他金额较小的应收款	136,812.47	136,812.47	136,812.47	136,812.47	100.00	账龄较长难以收回
合计	707,045.76	707,045.76	12,729,072.22	1,909,248.41	—	—

2) 应收账款按账龄组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	6,518,397.85	110,160.93	1.69
1至2年	510,198.83	42,346.5	8.30
2至3年	557,744.12	117,628.23	21.09
3至4年	29,957.62	21,542.52	71.91
4至5年	52,750.99	48,372.66	91.70
5年以上	1,342,410.07	1,342,410.07	100.00
合计	9,011,459.48	1,682,460.91	—

(3) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	707,045.76	1,202,202.65	-	-	-	1,909,248.41
账龄组合	1,562,020.26	120,440.65	-	-	-	1,682,460.91

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
合计	2,269,066.02	1,322,643.30	-	-	-	3,591,709.32

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的:无。

(4) 本年实际核销的应收账款

本年无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备年末余额
成都宝源行汽车销售服务有限公司	12,022,026.46	28.98	1,202,202.65
成都茂业春天会展服务有限公司	2,338,278.00	5.64	39,516.9
成都音来乐往文化传播有限公司	499,340.79	1.20	8,438.86
成都锦江爱康君安综合门诊部有限公司	490,380.00	1.18	8,287.42
姜建成	389,866.02	0.94	389,866.02
合计	15,739,891.27	37.94	1,648,311.85

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	43,422,204.17	72.44	52,655,901.07	67.22
1—2年	5,830,639.74	9.73	13,008,819.01	16.61
2—3年	5,813,806.34	9.70	7,107,189.49	9.07
3年以上	4,874,159.66	8.13	5,560,126.48	7.10
合计	59,940,809.91	100.00	78,332,036.05	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况:

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)
欧莱雅(中国)有限公司	6,312,515.07	1年以内	10.53

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
路威酩轩香水化妆品(上海)有限公司	4,201,935.30	1年以内	7.01
百朗商贸(深圳)有限公司	4,006,269.61	1年以内	6.68
衣念(上海)时装贸易有限公司	3,648,134.41	1年以内	6.09
雅诗兰黛(上海)商贸有限公司	2,999,400.69	1年以内	5.00
合计	21,168,255.08	-	35.31

5. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	1,210.00	1,210.00
其他应收款	445,417,861.21	469,028,156.01
合计	445,419,071.21	469,029,366.01

5.1 应收股利

(1) 应收股利分类

项目(或被投资单位)	年末余额	年初余额
中原百货集团股份有限公司	1,210.00	1,210.00
合计	1,210.00	1,210.00

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

无。

5.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
供应商费用	557,371,671.48	535,146,317.53
关联往来款	26,260,150.93	46,864,256.36
押金保证金	13,453,534.26	15,691,204.76
其他	85,463,440.16	82,020,620.17
合计	682,548,796.83	679,722,398.82

(2) 其他应收款按账龄列示

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	297,346,125.62	299,248,539.47
1-2年	79,079,375.81	87,411,955.29
2-3年	59,269,153.68	64,311,400.21
3年以上	246,854,141.72	228,750,503.85
合计	682,548,796.83	679,722,398.82

(3) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

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	7,526,024.55	11,250,068.42	191,918,149.84	210,694,242.81
2025年1月1日余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	-658,351.91	7,903,066.96	27,001,476.53	34,246,191.58
本年转回	-	-	5,051,064.96	5,051,064.96
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	2,758,433.81	2,758,433.81
其他变动	-	-	-	-
2025年12月31日余额	6,867,672.64	19,153,135.38	211,110,127.60	237,130,935.62

注:本集团将单项计提以外的账龄1年以内的其他应收款划分为第一阶段,将单项计提以外的账龄1年以上的其他应收款划分为第二阶段,将单项计提坏账准备的其他应收款划分为第三阶段。

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	191,903,447.56	27,001,476.53	5,051,064.96	2,758,433.81	-	211,095,425.32
按组合计提坏账准备	18,790,795.25	7,244,715.05	-	-	-	26,035,510.30
合计	210,694,242.81	34,246,191.58	5,051,064.96	2,758,433.81	-	237,130,935.62

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的：无。

(5) 本年度实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	2,758,433.81

其中重要的其他应收款核销情况：

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
成都仁和迷尚餐饮管理有限公司	供应商费用	1,011,041.83	诉讼判决无可执行财产	管理层审批	否
重庆市米迪熊教育信息咨询服务有限责任公司	供应商费用	1,336,596.93	诉讼判决无可执行财产	管理层审批	否
重庆市真的好饮食文化有限公司	供应商费用	410,795.05	诉讼判决无可执行财产	管理层审批	否
合计	—	2,758,433.81	—	—	—

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
内蒙古维多利亚超市有限责任公司	承包经营租赁费	43,826,317.66	1-3年、3年以上	6.42	20,801,718.82
深圳市东方时代广场实业有限公司	押金	12,248,547.85	3年以上	1.79	-

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
重庆购书中心有限公司	租金	9,639,642.31	1-2年、2-3年、3年以上	1.41	9,339,642.31
中兆商业市场开发(深圳)有限公司	货款	7,014,059.80	3年以上	1.03	7,014,059.80
内蒙古极速文化体育发展有限公司	租金	5,857,000.00	1-2年、2-3年	0.86	2,904,150.00
合计	—	78,585,567.62	—	11.51	40,059,570.93

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

无。

6. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	8,965.30	—	8,965.30
库存商品	120,744,842.22	1,422,709.88	119,322,132.34
开发产品	288,517,539.00	—	288,517,539.00
开发成本	697,640,670.81	10,091,125.50	687,549,545.31
合计	1,106,912,017.33	11,513,835.38	1,095,398,181.95

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	8,965.30	—	8,965.30
库存商品	162,313,145.25	1,422,709.88	160,890,435.37
开发产品	296,316,584.32	—	296,316,584.32
开发成本	635,328,812.72	—	635,328,812.72
合计	1,093,967,507.59	1,422,709.88	1,092,544,797.71

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	—	—	—	—	—	—

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	1,422,709.88	-	-	-	-	1,422,709.88
开发产品	-	-	-	-	-	-
开发成本	-	10,091,125.50	-	-	-	10,091,125.50
合计	1,422,709.88	10,091,125.50	-	-	-	11,513,835.38

(3) 存货年末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	确认资本化利息的资本化率(%)
天府壹号	6,140,980.55	-	-	6,140,980.55	5.25-5.33
合计	6,140,980.55	-	-	6,140,980.55	-

7. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税额/预交增值税	86,326,340.25	98,693,744.69
预缴所得税	21,422,769.04	22,808,460.76
预缴其他税款	3,595,031.64	3,608,115.19
合计	111,344,140.93	125,110,320.64

8. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	年末余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
内蒙古维多利亚超市有限责任公司	100,047,571.80	-	100,047,571.80	6.30%
合计	100,047,571.80	-	100,047,571.80	—

(续)

项目	年初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
内蒙古维多利亚超市有限责任公司	124,379,095.31	-	124,379,095.31	6.30%
合计	124,379,095.31	-	124,379,095.31	—

(2) 坏账准备计提情况

无。

9. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	年初余额(账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动							年末余额(账面价值)	减值准备年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、联营企业												
深圳优依购电子商务股份有限公司	-	284,682,795.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284,682,795.69
合计	-	284,682,795.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284,682,795.69

注：联营企业深圳优依购电子商务股份有限公司因下属参股公司股东之间的股权纠纷案件影响，自2023年9月停业，至今未恢复经营。

(2) 长期股权投资减值测试情况

无。

10. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增减变动				年末余额
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失	
浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司	7,000,000.00	-	-	5,915,735.00	-	12,915,735.00
重药控股股份有限公司	97,436,631.24	-	89,649,845.98	-	2,961,708.44	4,825,076.82
中铁信托有限责任公司	39,020,000.00	-	-	-	3,672,371.61	35,347,628.39
中原百货集团股份有限公司	180,000.00	-	-	-	-	180,000.00
上海宝鼎投资股份有限公司	11,502.00	-	-	-	-	11,502.00
江苏高能时代在线股份有限公司	-	-	-	-	-	-
中百商业联合发展有限公司	-	-	-	-	-	-
合计	143,648,133.24	-	89,649,845.98	5,915,735.00	6,634,080.05	53,279,942.21

(续)

项目	本年确认的股利收入	本年末累计计入其他综合收益的利得	本年末累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	
				预计不会在可预见的未来出售	预计不会在可预见的未来出售
浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司	150,000.00	2,915,735.00	-	-	预计不会在可预见的未来出售
重药控股股份有限公司	24,871.53	-	91,797.55	-	预计不会在可预见的未来出售
中铁信托有限责任公司	187,500.00	31,064,083.86	-	-	预计不会在可预见的未来出售
中原百货集团股份有限公司	-	-	-	-	预计不会在可预见的未来出售
上海宝鼎投资股份有限公司	5,210.41	-	-	-	预计不会在可预见的未来出售
江苏高能时代在线股份有限公司	-	-	-	-	预计不会在可预见的未来出售
中百商业联合发展有限公司	-	-	-	-	预计不会在可预见的未来出售
合计	367,581.94	33,979,818.86	91,797.55	-	-

茂业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
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(2) 本年终止确认的情况

项目	终止确认时的公允价值	因终止转入留存收益的累计利得	因终止转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
重药控股股份有限公司	89,649,845.98	5,792,241.57	-	部分出售
合计	89,649,845.98	5,792,241.57	-	-

11. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、年初余额	4,224,562,500.00	2,828,608,600.00	7,053,171,100.00
二、本年变动	171,030,843.78	-369,154,005.00	-198,123,161.22
加: 外购	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
企业合并增加	-	-	-
减: 处置	-	-	-
其他转出	-	-	-
加: 公允价值变动	171,030,843.78	-369,154,005.00	-198,123,161.22
三、年末余额	4,395,593,343.78	2,459,454,595.00	6,855,047,938.78

茂业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
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
茂业时代广场负1层停车场	46,731,500.00	相关手续正办理中
合计	46,731,500.00	—

12. 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	3,113,114,726.39	3,357,652,433.37
固定资产清理	349,480.51	320,537.83
合计	3,113,464,206.90	3,357,972,971.20

12.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1.年初余额	6,155,772,841.63	191,249,494.98	7,430,962.03	108,164,915.39	96,239,102.61	6,558,857,316.64
2.本年增加金额	-	1,560,694.19	-	686,451.81	1,128,550.63	3,375,696.63
(1) 购置	-	1,270,675.20	-	686,451.81	1,128,550.63	3,085,677.64
(2) 在建工程转入	-	123,793.45	-	-	-	123,793.45
(3) 其他转入	-	166,225.54	-	-	-	166,225.54
3.本年减少金额	39,649,724.85	41,215.24	686,513.81	6,351,851.76	70,524.96	46,799,830.62
(1) 处置或报废	1,890,065.88	41,215.24	686,513.81	6,351,851.76	70,524.96	9,040,171.65

茂业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
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
(2) 其他转出	37,759,658.97	-	-	-	-	37,759,658.97
4. 年末余额	6,116,123,116.78	192,768,973.93	6,744,448.22	102,499,515.44	97,297,128.28	6,515,433,182.65
二、累计折旧						
1. 年初余额	2,837,235,755.35	170,041,907.51	5,366,239.00	100,544,290.70	88,015,599.80	3,201,203,792.36
2. 本年增加金额	202,627,085.56	1,328,887.13	958,242.40	1,247,549.08	1,517,410.66	207,679,174.83
(1) 计提	202,627,085.56	1,328,887.13	958,242.40	1,247,549.08	1,517,410.66	207,679,174.83
(2) 其他转入	-	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	87,708.32	38,636.83	610,851.05	5,761,014.10	67,391.54	6,565,601.84
(1) 处置或报废	87,708.32	38,636.83	610,851.05	5,761,014.10	67,391.54	6,565,601.84
(2) 其他转出	-	-	-	-	-	-
4. 年末余额	3,039,775,132.59	171,332,157.81	5,713,630.35	96,030,825.68	89,465,618.92	3,402,317,365.35
三、减值准备						
1. 年初余额	-	-	-	1,090.91	-	1,090.91
2. 本年增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
4. 年末余额	-	-	-	1,090.91	-	1,090.91
四、账面价值						
1. 年末账面价值	3,076,347,984.19	21,436,816.12	1,030,817.87	6,467,598.85	7,831,509.36	3,113,114,726.39
2. 年初账面价值	3,318,537,086.28	21,207,587.47	2,064,723.03	7,619,533.78	8,223,502.81	3,357,652,433.37

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
茂业天地二期地下-1层、停车场-2层、-3层	50,983,684.82	茂业天地(北区)竣工后一并办理
合计	50,983,684.82	—

12.2 固定资产清理

项目	年末余额	年初余额
机器设备	11,223.15	9,635.64
电子设备	92,700.97	66,162.97
运输设备	63,143.95	45,643.95
其他	182,412.44	199,095.27
合计	349,480.51	320,537.83

13. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	999,486,788.27	993,947,418.44
合计	999,486,788.27	993,947,418.44

(1) 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	999,486,788.27	—	999,486,788.27	993,947,418.44	—	993,947,418.44
合计	999,486,788.27	—	999,486,788.27	993,947,418.44	—	993,947,418.44

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转入固定资产	其他减少	
天府壹号	909,111,139.04	320,629.34	—	—	909,431,768.38
成都茂业JW万豪二期裙楼装修工程	7,912,983.43	6,049,318.75	—	13,962,302.18	—
茂业天地(北区)	74,260,518.31	10,470,831.44	—	—	84,731,349.75
合计	991,284,640.78	16,840,779.53	—	13,962,302.18	994,163,118.13

（续表）

工程名称	预算数	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
天府壹号	3,000,000,000.00	30.31	在建中	3,820,060.40	-	-	自筹资金
成都茂业 JW 万豪二期裙楼装修工程	-	-	投入使用	-	-	-	自筹资金
茂业天地（北区）	1,300,000,000.00	6.52	在建中	494,212.51	-	-	自筹资金
合计	4,300,000,000.00	-	-	4,314,272.91	-	-	-

14. 使用权资产

（1）使用权资产情况

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	2,601,467,099.44	2,601,467,099.44
2. 本年增加金额	16,540,450.16	16,540,450.16
(1) 租入	16,540,450.16	16,540,450.16
(2) 重估调整	-	-
3. 本年减少金额	35,740,049.68	35,740,049.68
(1) 处置	-	-
(2) 重估调整	35,740,049.68	35,740,049.68
4. 年末余额	2,582,267,499.92	2,582,267,499.92
二、累计折旧		
1. 年初余额	1,303,415,059.96	1,303,415,059.96
2. 本年增加金额	295,513,612.24	295,513,612.24
(1) 计提	295,513,612.24	295,513,612.24
(2) 其他	-	-
3. 本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
(2) 其他	-	-
4. 年末余额	1,598,928,672.20	1,598,928,672.20
三、减值准备	-	-

茂业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
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	房屋建筑物	合计
四、账面价值		
1. 年末账面价值	983,338,827.72	983,338,827.72
2. 年初账面价值	1,298,052,039.48	1,298,052,039.48

注：账面原值本年重估系本集团部分门店租金调整，租赁付款额发生变化，重新计量使用权资产和租赁负债。

15. 无形资产

(1) 无形资产明细

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	2,398,779,698.97	46,137,290.40	2,444,916,989.37
2. 本年增加金额	-	248,268.48	248,268.48
(1) 购置	-	248,268.48	248,268.48
(2) 内部研发	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-
(4) 其他转入	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 年末余额	2,398,779,698.97	46,385,558.88	2,445,165,257.85
二、累计摊销			
1. 年初余额	916,278,737.64	44,956,068.81	961,234,806.45
2. 本年增加金额	74,684,228.76	228,110.53	74,912,339.29
(1) 计提	74,684,228.76	228,110.53	74,912,339.29
(2) 其他转入	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-
4. 年末余额	990,962,966.40	45,184,179.34	1,036,147,145.74
三、减值准备	-	-	-
四、账面价值			
1. 年末账面价值	1,407,816,732.57	1,201,379.54	1,409,018,112.11
2. 年初账面价值	1,482,500,961.33	1,181,221.59	1,483,682,182.92

(2) 未办妥产权证书的土地使用权

无。

茂业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
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

16. 商誉

(1) 商誉原值

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	796,255,125.25	-	-	-	-	796,255,125.25
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	289,677,395.14	-	-	-	-	289,677,395.14
成都市茂业仁和春天百货有限公司	204,156,734.01	-	-	-	-	204,156,734.01
成都茂业投资有限公司	83,949,225.52	-	-	-	-	83,949,225.52
泰州第一百货商店股份有限公司	55,528,366.32	-	-	-	-	55,528,366.32
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	9,643,251.08	-	-	-	-	9,643,251.08
菏泽茂业百货有限公司	9,342,268.33	-	-	-	-	9,342,268.33
成商集团南充茂业百货有限公司	4,938,488.56	-	-	-	-	4,938,488.56
成商集团控股有限公司	2,816,075.12	-	-	-	-	2,816,075.12
呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司	1,137,371.46	-	-	-	-	1,137,371.46
成都茂业置业有限公司	76,283.60	-	-	-	-	76,283.60
合计	1,457,520,584.39	-	-	-	-	1,457,520,584.39

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年增加			本年减少			年末余额
		计提	其他		处置	其他		
成都市茂业仁和春天百货有限公司	188,746,970.21	-	-	-	-	-	188,746,970.21	
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	72,826,095.51	43,280,610.34	-	-	-	-	116,106,705.85	
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	64,929,147.73	16,235,728.61	-	-	-	-	81,164,876.34	
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	9,643,251.08	-	-	-	-	-	9,643,251.08	
合计	336,145,464.53	59,516,338.95	-	-	-	-	395,661,803.48	

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	是否与以前年度保持一致
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组;以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	是
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组;以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	是
成都市茂业仁和春天百货有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组;以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	是
成都茂业投资有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组;以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	是
泰州第一百货商店股份有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组;以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	是
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组;以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	是

茂业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
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

名称	所属资产组或组合的构成及依据	是否与以前年度保持一致
菏泽茂业百货有限公司	产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据 根据会计准则将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组;以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	是
成商集团南充茂业百货有限公司	根据会计准则将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组;以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	是
成商集团控股有限公司	根据会计准则将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组;以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	是
呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司	根据会计准则将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组;以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	是
成都茂业置业有限公司	根据会计准则将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组;以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	是

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
成都市茂业仁和春天百货有限公司	190,049,531.95	249,924,700.00	-	公允价值采用市场法、收益法确定,处置费用按预计发生额,以资产负债表日的最佳估计数确定	租金增长率租约期内按照合同执行,限制租约期外按市场客观租金,增长率0%,去化期按市场客观租金,增长率3%;折现率租约期内5.0%、租约期外5.5%,空置率租约期内0%,限制租约期外60%,去化租约期5%-20%;收益期按土地到期日确定;	租金及增长率:市场客观租金;折现率:反映当前市场货币时间价值和资产组特定风险的利率;空置率:根据收集的租赁合同和市场调查,综合判断

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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
成都茂业投资有限公司	1,448,069,594.29	1,461,764,900.00	-	公允价值采用市场法、收益法确定,处置费用按预计发生额,以资产负债表日的最佳估计数确定	租金增长率租约期内按照合同执行,租约期外按市场客观租金,增长率3.0%;折现率租约期内5.0%,租约期外5.5%;空置率租约期内0%,租约期外5%;收益期按土地到期日确定	租金及增长率:市场客观租金;折现率:反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率;空置率:根据收集的租赁合同和市场调查,综合判断
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	4,803,837.77	8,897,000.00	-	公允价值采用市场法、收益法确定,处置费用按预计发生额,以资产负债表日的最佳估计数确定	租约期外按市场客观租金,增长率3.0%;折现率租约期外5.5%;空置率租约期外5%;收益期按土地到期日确定	租金及增长率:市场客观租金;折现率:反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率;空置率:根据收集的租赁合同和市场调查,综合判断
成商集团控股有限公司	18,005,911.76	193,848,000.00	-	公允价值采用市场法、收益法确定,处置费用按预计发生额,以资产负债表日的最佳估计数确定	租金增长率租约期内按照合同执行,租约期外按市场客观租金,增长率3.0%;折现率租约期内5.0%、租约期外5.5%;空置率租约期外5%;收益期按土地到期日确定	租金及增长率:市场客观租金;折现率:反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率;空置率:根据收集的租赁合同和市场调查,综合判断
成都茂业置业有限公司	156,002,578.37	220,995,000.00	-	公允价值采用市场法、收益法确定,处置费用按预计发生额,以资产负债表日的最佳估计数确定	租金增长率租约期内按照合同执行,租约期外按市场客观租金,增长率3.0%;折现率租约期内5.0%、租约期外5.5%;空置率租约期外5%;收益期按土地到期日确定	租金及增长率:市场客观租金;折现率:反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率;空置率:根据收集的租赁合同和市场调查,综合判断
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	4,125,657,327.01	6,602,688,600.00	-	公允价值采用市场法、收益法确定,处置费用按预计发生额,以资产负债表日的最佳估计数确定	租金增长率租约期内按照合同执行,租约期外按市场客观租金,增长率4.0%;折现率租约期内5.5%、租约期外6.0%;空置率租约期外6.0%;收益期按土地到期日确定	租金及增长率:市场客观租金;折现率:反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率;空置率:根据收集的租赁合同和市场调查,综合判断

茂业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
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用确定的最佳估计数	关键参数	关键参数的确定依据
成商集团南充茂业百货有限公司	34,294,724.05	211,631,100.00	-	公允价值采用市场法、收益法确定,处置费用按预计发生额,以资产负债表日的最佳估计数确定	租金增长率租约期内按照合同执行,租约期外按市场客观租金,增长率3%;折现率5.8%;空置率7%;收益期按土地到期日确定	租金及增长率:市场客观租金;折现率:反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率;空置率:根据收集的租赁合同和市场调查,综合判断
合计	5,976,883,505.20	8,949,749,300.00	-	-	-	-

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	预测期的关键参数的确定依据	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
成都市青羊区茂业天和春仁百货有限公司	1,039,720,610.34	996,440,000.00	43,280,610.34	2026~2030年	收入增长率7~18%;销售利润率9~14%;折现率8.68%	①收入增长率、利润率:根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期;②折现率:WACC税前折现率	收入增长率0%;销售利润率14%;折现率8.68%	稳定期收入增长率为0%;折现率与预测期最后一年一致
泰州第一百货商店股份有限公司	125,783,287.15	178,930,000.00	-	2026~2030年	收入增长率4~2%;销售利润率6~7%;折现率:9.45%	①收入增长率、利润率:根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期;②折现率:WACC税前折现率	收入增长率0%;销售利润率7%;折现率9.45%	稳定期收入增长率为0%;折现率与预测期最后一年一致
菏泽茂业百货有限公司	65,964,145.90	139,000,000.00	-	2026~2030年	收入增长率2%;销售利润率14~17%;折	①收入增长率、利润率:根据公司以前年度的经营业绩、增长率、	收入增长率0%;销售利润率17%;折	稳定期收入增长率为0%;折现率与预测期

茂业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
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	预测期的关键参数的确定依据	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
呼和浩特市茂业商业服务有限责任公司	3,146,272.51	3,170,000.00	-	2026~2030年	收入增长率2%~4%; 销售利润率1%~5%; 折现率: 8.68%	①收入增长率、利润率: 根据公司以前年度的经营业绩、增长率的行业水平以及管理层对市场发展的预期; ②折现率: WACC税前折现率	收入增长率0%; 销售利润率5%; 折现率8.68%	稳定期收入增长率为0%; 折现率与预测期最后一年一致
合计	1,234,614,315.90	1,317,540,000.00	43,280,610.34	—	—	—	—	—

17. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
装修费	193,594,787.52	23,208,874.34	84,898,357.76	185,592.00	131,719,712.10
合计	193,594,787.52	23,208,874.34	84,898,357.76	185,592.00	131,719,712.10

18. 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	年末余额		年初余额	
	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
信用减值损失	234,626,187.77	53,925,159.83	207,070,332.97	48,211,900.24
资产拆除损失	98,711,359.59	24,677,839.90	98,711,359.59	24,677,839.90
其他权益工具投资公允价值变动	-	-	3,000,000.00	450,000.00
计提未缴纳的土地增值税	86,813,186.96	21,703,296.74	58,063,826.60	14,515,956.65
可抵扣亏损	419,388,902.22	89,490,519.98	319,299,527.47	67,358,234.52
租赁负债	966,932,802.79	229,220,390.75	1,266,074,406.91	289,515,925.22
预计负债	2,890,756.64	544,444.57	664,557.93	148,909.48
可递延的职工薪酬计划	4,123,432.00	1,030,858.00	4,653,758.00	1,163,439.50
会员积分递延收益	2,756,828.36	673,114.63	4,543,323.16	1,113,140.74
资产减值准备	302,307,699.28	75,576,924.82	286,332,352.68	71,583,088.17
交易性金融资产公允价值变动	-	-	9,962,676.40	2,490,669.10
内部交易未实现利润	17,040,354.33	3,933,149.19	19,171,203.89	4,424,711.14
合计	2,135,591,509.94	500,775,698.41	2,277,547,325.60	525,653,814.66

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	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
投资性房地产公允价值变动	4,403,043,483.43	1,045,402,190.76	4,544,277,091.46	1,080,275,508.66
非同一控制企业合并资产评估增值	2,690,945,156.97	638,798,987.85	2,891,926,004.62	678,220,380.69

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	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
其他权益工具 投资公允价值 变动	33,888,021.28	8,180,431.82	24,762,311.96	6,190,577.99
使用权资产	827,047,884.21	196,952,301.99	1,131,238,436.39	259,422,107.13
其他	110,484,813.26	18,320,694.71	207,633,694.81	40,347,545.33
合计	8,065,409,359.15	1,907,654,607.13	8,799,837,539.24	2,064,456,119.80

注:其他系原维多利超市业务经营权转让确认递延所得税负债13,950,762.91元;
优依购业绩补偿营业外收入确认递延所得税负债4,369,931.80元。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	6,724,868.93	5,954,987.66
可抵扣亏损	66,939,068.33	79,876,615.69
合计	73,663,937.26	85,831,603.35

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末金额	年初金额	备注
2025	-	8,353,063.44	
2026	34,062,197.00	40,055,378.12	
2027	11,069,111.60	11,430,836.59	
2028	11,553,865.84	11,915,535.40	
2029	7,760,117.76	8,121,802.14	
2030	2,493,776.13	-	
合计	66,939,068.33	79,876,615.69	—

19. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
土地拆迁款	348,506,017.88	348,506,017.88
减:减值准备	5,889,751.70	-
合计	342,616,266.18	348,506,017.88

注:土地拆迁款系根据本公司及全资子公司包头茂业置业有限公司与包头市东河区人民政府以及包头市东河区城市基础设施投资开发有限公司签署的《合作协议书》支付的包头市东河区商业综合体开发项目拆迁款。

20. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 所有权或使用权受到限制的资产情况:

茂业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
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	48,833,049.03	48,833,049.03	保证金、 诉讼、 抵押	诉讼保全、监管资 金、购房保证金、住 宅维修专项基金、房 信户
存货	-	-	-	-
固定资产	2,810,224,342.35	1,133,347,921.62	抵押、 诉讼	借款抵押、诉讼保全
在建工程	-	-	-	-
无形资产	1,649,878,339.51	925,984,346.25	抵押、 诉讼	借款抵押、诉讼保全
投资性房地产	2,272,517,904.26	2,272,517,904.26	抵押、 诉讼	借款抵押、诉讼保全
合计	6,781,453,635.15	4,380,683,221.16	-	-

(续)

项目	年初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	25,270,524.75	25,270,524.75	保证金、 诉讼	诉讼保全、监管资 金、购房保证金、 ETC 保证金、房信 户、住宅专项维修资 金账户
存货	387,722,617.95	387,722,617.95	抵押	借款抵押
固定资产	2,399,217,713.15	1,066,022,804.18	抵押、 诉讼	借款抵押、诉讼保全
在建工程	655,886,530.59	655,886,530.59	抵押	借款抵押
无形资产	1,429,190,945.10	852,732,319.57	抵押、 诉讼	借款抵押、诉讼保全
投资性房地产	2,348,504,468.95	2,348,504,468.95	抵押、 诉讼	借款抵押、诉讼保全
合计	7,245,792,800.49	5,336,139,265.99	—	—

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 本期受限资产明细如下:

项目	年末账面余额	年末账面价值	受限原因
(1) 货币资金			
银行存款	9,597,600.84	9,597,600.84	诉讼保全
银行存款	38,237,309.50	38,237,309.50	监管资金
银行存款	25,427.24	25,427.24	购房保证金
银行存款	606,076.85	606,076.85	住宅维修专项基金
银行存款	366,634.60	366,634.60	房信户
小计	48,833,049.03	48,833,049.03	—
(2) 固定资产			
茂业百货商厦地下A-B、1层A-F、2层A-F、3层A-B、4层A-B、5层A-B、6层A-B、7层A-B、8层A-B、9层A-B、10层A-B、顶层A-B	386,405,271.69	19,320,263.58	借款抵押
茂业时代广场裙楼(深房地字第4000622514号)	198,054,230.34	108,490,942.55	借款抵押
泰州市海陵区海陵北路299号1-4层部分区域	71,723,303.14	20,759,781.25	借款抵押
绵阳市涪城区公园路1号兴达广场(栋)1-5层	58,836,808.93	35,390,846.17	借款抵押
成都市金牛区二环路北二段6号1-6楼	25,647,420.28	2,786,355.64	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋1楼2-5号、2楼1号、3楼1号、4楼1号、5楼1号	137,654,326.60	94,913,942.24	借款抵押
成都市锦江区总府街12号2楼房产	17,786,890.55	889,344.53	借款抵押
成都市青羊区二环路西二段19号1栋3单元7层701号;青羊区二环路西二段19号1栋2单元7层702号、703号、704号、705号;青羊区二环路西二段19号1栋-1楼2号至10号,1楼102号、106号、107号;2楼4号、11号,2楼204-213号、215号;3楼305号至314号、317号;4楼405号至412号、416号;5楼505号至509号、511号至515号、517号;(房屋建筑物)	772,140,934.32	216,756,272.51	借款抵押
呼和浩特市回民区中山西路39号维多利商厦,1层、4层	208,396,426.21	123,781,819.77	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋7层2号房产	231,531,395.66	173,398,583.85	借款抵押

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末账面余额	年末账面价值	受限原因
呼和浩特市回民区锡林北路首府广场1号楼2层2F-257号、5层	92,199,586.55	62,239,931.63	借款抵押
呼和浩特市新城区新华大街维多利广场1号楼	25,095,921.55	15,534,507.00	借款抵押
呼和浩特市新城区新华东街维多利国际广场帝豪名都1号楼	131,915,543.89	93,033,379.39	借款抵押
呼和浩特市回民区锡林北路首府广场1号楼6层6F-1号	65,934,872.83	44,509,765.51	诉讼保全
成都市锦江区宾隆街1号1栋1-8楼1号的建筑物	386,901,409.81	121,542,186.00	借款抵押
小计	2,810,224,342.35	1,133,347,921.62	—
(3) 无形资产			
茂业时代广场裙楼(土地使用权)	472,064,450.00	261,874,752.14	借款抵押
绵阳市兴达广场1-5层(土地使用权)	226,875,388.22	129,508,033.64	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋1楼2-5号、2楼1号、3楼1号、4楼1号、5楼1号(土地使用权)	7,869,065.42	5,061,909.57	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋7层2号房产(土地使用权)	12,410,136.91	7,983,030.77	借款抵押
成都市金牛区二环路北二段6号1-6楼(土地使用权)	432,940.71	192,395.19	借款抵押
成都市锦江区总府街12号2楼(土地使用权)	750,637.07	285,489.62	借款抵押
成都市青羊区二环路西二段19号1栋1-5层、7层(土地使用权)	330,520,951.91	195,984,865.79	借款抵押
呼和浩特市回民区中山西路39号维多利商厦(土地使用权)	95,973,037.08	58,014,609.59	借款抵押
泰州市海陵区海陵北路33号(土地使用权)	192,303,350.26	103,112,504.12	借款抵押
成都市锦江区宾隆街1号1栋1-8楼1号的建筑物(土地使用权)	191,747,361.14	88,753,851.67	借款抵押
呼和浩特市新城区新华大街维多利广场1号楼1层	23,183,426.46	11,688,310.83	借款抵押
呼和浩特市新城区新华东街维多利国际广场帝豪名都1号楼	95,747,594.33	63,524,593.32	借款抵押
小计	1,649,878,339.51	925,984,346.25	—
(4) 投资性房地产			
成都市高新区天府大道北段28号1栋-1层1号、1栋1层1-	124,192,807.02	124,192,807.02	借款抵押

茂业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
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	年末账面余额	年末账面价值	受限原因
6号、11-14号、2层1号（房屋建筑物）			
成都市高新区天府大道北段28号1栋-1层1号、1栋1层1-6号、11-14号、2层1号（土地使用权）	498,400,569.87	498,400,569.87	借款抵押
成都市高新区天府大道北段28号1栋3层1号、4层1号、-2层车位（房屋建筑物）	94,665,392.98	94,665,392.98	借款抵押
成都市高新区天府大道北段28号1栋3层1号、4层1号、-2层车位（土地使用权）	379,903,530.13	379,903,530.13	借款抵押
成都市锦江区上东大街6号1栋1层1号、2号；2-5层（房屋建筑物）	15,669,800.00	15,669,800.00	借款抵押
成都市锦江区上东大街6号1栋1层1号、2号；2-5层（土地使用权）	195,149,000.00	195,149,000.00	借款抵押
成都市东御街19号1栋45楼4501-4502（房屋建筑物）	13,303,658.41	13,303,658.41	借款抵押
成都市东御街19号1栋45楼4501-4502（土地使用权）	47,821,750.34	47,821,750.34	借款抵押
成都市锦江区东大街上东大街段333号1栋1楼1号、2号、3号；1栋2楼1号、2号；1栋3楼1号、1栋4楼1号、1栋5楼1号、1栋6楼1号、1栋7楼1号、8楼1号；1栋-1楼（房屋建筑物）	6,920,100.00	6,920,100.00	借款抵押
成都市锦江区东大街上东大街段333号1栋1-8楼（土地使用权）	21,567,500.00	21,567,500.00	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋6楼1号、7楼1号（房屋建筑物）	32,732,100.00	32,732,100.00	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋6楼1号、7楼1号（土地使用权）	86,053,800.00	86,053,800.00	借款抵押
成都市青羊区二环路西二段19号1栋6层601-604号、607-608号、610-614号（房屋建筑物）	22,003,800.00	22,003,800.00	借款抵押
成都市青羊区二环路西二段19号1栋6层601-604号、607-608号、610-614号（土地使用权）	25,662,100.00	25,662,100.00	借款抵押

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末账面余额	年末账面价值	受限原因
成都市总府街12号1楼、3-14楼、1-6层办公楼(房屋建筑物)	70,132,071.22	70,132,071.22	借款抵押
成都市总府街12号1楼、3-14楼、1-6层办公楼(土地使用权)	444,467,885.55	444,467,885.55	借款抵押
涪城区临园路东段58号星联广场二期2幢2-3层、涪城区成绵路136号商场(栋)7号、-1层、2层、3层(土地使用权)	145,051,921.30	145,051,921.30	借款抵押
涪城区临园路东段58号星联广场二期2幢2-3层、涪城区成绵路136号商场(栋)7号、-1层、2层、3层(房屋建筑物)	48,820,117.44	48,820,117.44	借款抵押
小计	2,272,517,904.26	2,272,517,904.26	—
合计	6,781,453,635.15	4,380,683,221.16	—

21. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	971,398,250.02	874,439,226.81
合计	971,398,250.02	874,439,226.81

其他说明:抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注五、20。

22. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付供应商货款	760,900,585.57	1,048,710,822.62
应付工程款	103,570,625.62	115,940,605.74
合计	864,471,211.19	1,164,651,428.36

(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
南通美达建筑装饰工程有限公司	4,716,233.31	未办理结算
徐州天鹰建筑装饰工程有限公司	2,325,287.00	未办理结算
合计	7,041,520.31	—

23. 预收款项

(1) 预收款项列示

类别	年末余额	年初余额
预收租金	25,168,080.68	37,475,377.28
合计	25,168,080.68	37,475,377.28

(2) 账龄超过1年或逾期的重要预收款项

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
四川沱牌舍得酒业股份有限公司	2,025,000.00	停车位租金
合计	2,025,000.00	—

24. 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收储值卡款	565,794,301.76	663,610,467.58
预收购房款	502,484.67	26,550,134.97
预收管理费	5,784,095.64	13,560,493.02
奖励积分	2,756,828.48	4,543,323.20
预收服务费	106,887.66	2,882,373.00
其他	458,337.77	843,604.37
合计	575,402,935.98	711,990,396.14

25. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	20,483,181.70	155,241,827.19	157,022,898.39	18,702,110.50
离职后福利- 设定提存计划	152,059.69	21,354,407.66	21,353,577.81	152,889.54
辞退福利	—	7,066,223.62	6,641,853.62	424,370.00
合计	20,635,241.39	183,662,458.47	185,018,329.82	19,279,370.04

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、 津贴和补贴	13,885,529.68	131,785,453.81	133,650,861.83	12,020,121.66
职工福利费	329,939.01	5,339,475.69	5,011,484.38	657,930.32

茂业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
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
社会保险费	148,684.31	9,335,102.98	9,335,381.31	148,405.98
其中：医疗保险费	136,268.90	8,438,845.11	8,438,845.11	136,268.90
工伤保险费	3,356.40	500,319.10	500,658.69	3,016.81
生育保险费	9,059.01	395,938.77	395,877.51	9,120.27
住房公积金	90,058.71	6,385,469.30	6,386,977.82	88,550.19
工会经费和职工教育经费	6,028,969.99	2,396,325.41	2,638,193.05	5,787,102.35
合计	20,483,181.70	155,241,827.19	157,022,898.39	18,702,110.50

（3） 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	148,123.61	20,520,786.47	20,520,255.65	148,654.43
失业保险费	3,936.08	833,621.19	833,322.16	4,235.11
合计	152,059.69	21,354,407.66	21,353,577.81	152,889.54

26. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
土地增值税	107,208,157.17	152,705,246.33
企业所得税	173,418,550.15	198,762,546.10
增值税	2,168,042.07	16,808,400.22
房产税	4,846,676.00	4,339,861.76
消费税	1,006,749.11	1,620,685.91
城市维护建设税	4,582,806.05	4,472,982.17
个人所得税	1,216,867.83	1,079,742.22
教育费附加	2,029,812.27	1,914,529.76
地方教育费	1,226,872.50	1,263,329.61
印花税	711,774.58	688,590.18
土地使用税	210,368.12	241,317.72
其他	3,809,639.71	3,798,739.80
合计	302,436,315.56	387,695,971.78

27. 其他应付款

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
应付股利	1,529,902.85	1,249,101.70
其他应付款	890,457,199.15	839,682,116.68
合计	891,987,102.00	840,931,218.38

27.1 应付股利

项目	年末余额	年初余额
少数股东股利	1,096,560.55	815,759.40
法人股股东	433,342.30	433,342.30
合计	1,529,902.85	1,249,101.70

注：年末应付法人股股东股利系个别法人股股东尚未领取；应付少数股东股利系泰州第一百货商店股份有限公司、内蒙古茂业百货（集团）有限公司的少数股东尚未领取。

27.2 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	年末余额	年初余额
保证金及押金	334,884,067.05	370,125,092.82
代收代付款	6,959,174.56	6,480,422.13
应付款项	300,090,477.12	246,725,583.02
关联方资金拆入、往来款	159,865,494.44	110,873,544.85
其他	93,351,586.13	105,477,473.86
合计	890,457,199.15	839,682,116.68

(2) 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
成都城建置业有限责任公司	17,716,061.00	尚未结算的搬迁补偿安置款
深圳市华祝实业有限公司	8,377,254.00	尚未支付的代理费
成都人民商场股份有限公司 生活服务公司	2,998,587.30	以前年度改制遗留职工安置往来款
斐达服饰有限公司	2,554,638.00	保证金押金
内蒙古维多利亚超市有限 责任公司	2,100,000.00	保证金押金
合计	33,746,540.30	—

28. 一年内到期的非流动负债

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款（附注五、30）	459,916,648.97	549,268,731.50
一年内到期的租赁负债（附注五、31）	492,346,061.02	353,164,803.72
一年内到期的长期职工薪酬（附注五、32）	429,732.00	466,181.00
合计	952,692,441.99	902,899,716.22

29. 其他流动负债

(1) 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	73,782,280.65	90,038,727.50
合计	73,782,280.65	90,038,727.50

30. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	3,339,210,000.00	3,639,485,000.00
未到期应付利息	4,621,648.97	4,593,731.50
减：一年内到期的长期借款（附注五、28）	459,916,648.97	549,268,731.50
合计	2,883,915,000.00	3,094,810,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额，详见本附注“五、20.所有权或使用权受到限制的资产”相关内容。

(2) 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年末余额		年初余额	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
工商银行深圳东门支行【1】	2020/3/20	2035/3/20	人民币	-	1,830,000,000.00	-	1,940,000,000.00
平安银行成都分行【注2】	2023/8/21	2033/8/15	人民币	-	318,230,000.00	-	350,695,000.00
平安银行成都分行【注3】	2024/3/27	2027/3/20	人民币	-	255,000,000.00	-	285,000,000.00
农业银行成都青羊支行【注4】	2020/7/31	2032/7/30	人民币	-	254,260,000.00	-	288,410,000.00
平安银行股份	2024/7/18	2027/7/17	人	-	180,000,000.00	-	200,000,000.00

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年末余额		年初余额	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
有限公司成都分行【注5】			人民币				
浦发银行深圳分行【注6】	2025/6/20	2027/6/20	人民币	-	118,000,000.00	-	-
民生银行成都分行【注7】	2024/1/17	2026/1/16	人民币	-	109,600,000.00	-	157,000,000.00
平安银行成都分行【注2】	2024/1/3	2033/8/15	人民币	-	83,720,000.00	-	92,280,000.00
中国民生银行股份有限公司成都分行【注8】	2024/5/31	2026/5/30	人民币	-	64,000,000.00	-	96,000,000.00
中国民生银行股份有限公司成都分行【注9】	2025/1/7	2027/1/6	人民币	-	49,440,000.00	-	-
中国民生银行股份有限公司成都分行【注10】	2025/3/5	2027/3/4	人民币	-	40,220,000.00	-	-
中国民生银行股份有限公司成都分行【注11】	2025/11/7	2027/8/6	人民币	-	21,380,000.00	-	-
中国民生银行股份有限公司成都分行【注12】	2025/5/23	2027/5/22	人民币	-	15,360,000.00	-	-
浦发银行深圳分行	2023/6/30	2025/6/30	人民币	-	-	-	125,000,000.00
大连银行成都分行	2023/10/11	2025/10/10	人民币	-	-	-	50,000,000.00
民生银行成都分行	2023/3/17	2025/3/16	人民币	-	-	-	41,900,000.00
大连银行成都分行	2023/10/24	2025/10/23	人民币	-	-	-	10,000,000.00
农业银行成都锦城支行	2018/1/16	2025/1/15	人民币	-	-	-	3,200,000.00
小计	—	—	—	-	3,339,210,000.00	-	3,639,485,000.00
未到期应付利息	—	—	—	-	4,621,648.97	-	4,593,731.50

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年末余额		年初余额	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
减:一年内到期的长期借款	—	—	—	-	459,916,648.97	-	549,268,731.50
合计	—	—	—	-	2,883,915,000.00	-	3,094,810,000.00

【注1】2020年2月25日,本公司子公司深圳茂业百货有限公司向中国工商银行股份有限公司深圳东门支行申请15年期授信额度为230,000.00万元人民币的借款,分别于2020年3月20日提款50,000.00万元,2020年4月16日提款60,000.00万元,2020年4月30日提款50,000.00万元,2020年5月29日提款5,000.00万元,2020年6月1日提款30,000.00万元,2020年7月8日提款35,000.00万元;截止至2025年12月31日借款余额为183,000.00万元,其中一年内到期的借款金额为11,000.00万元;该借款的担保方式包括:①抵押:茂业时代广场裙楼、茂业百货商厦地下A、茂业百货商厦地下B、茂业百货商厦1-A、茂业百货商厦1-B、茂业百货商厦1-C、茂业百货商厦1-D、茂业百货商厦1-E、茂业百货商厦1-F、茂业百货商厦2-A、茂业百货商厦2-B、茂业百货商厦2-C、茂业百货商厦2-D、茂业百货商厦2-E、茂业百货商厦2-F、茂业百货商厦3-A、茂业百货商厦3-B、茂业百货商厦4-A、茂业百货商厦4-B、茂业百货商厦5-A、茂业百货商厦5-B、茂业百货商厦6-A、茂业百货商厦6-B、茂业百货商厦7-A、茂业百货商厦7-B、茂业百货商厦8-A、茂业百货商厦8-B、茂业百货商厦9-A、茂业百货商厦9-B、茂业百货商厦10-A、茂业百货商厦10-B、茂业百货商厦顶层A、茂业百货商厦顶层B,面积为82,141.13m²房产为上述借款提供抵押担保。②质押:以“茂业百货商厦及茂业时代广场裙楼”未来15年经营收入、租金、管理费及停车费收入作为质押物。

【注2】2023年8月3日,本公司孙公司成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司与平安银行股份有限公司成都分行签订了贷款合同,合同编号为平银(成都)贷字第A100202307310001号,该合同项下借款金额为人民币48,000.00万元,分别于2023年8月21日提款30,000.00万元,2023年12月29日提款8,000.00万元,2024年1月3日提款10,000.00万元,借款期限10年,按照自然季度付息。截止至2025年12月31日,贷款余额为40,195.00万元,其中一年内到期的贷款金额为4,301.50万元。该借款的担保方式包括:①质押:成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司100%股权;成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司自有的位于成都市青羊区二环路西二段19号茂业仁和春天百货商业物业产生的全部经营收入(包括但不限于百货自营收入、联营扣点收入、租赁收入、租赁商户销售额、各项管理费、停车费等)②茂业商业股份有限公司提供保证担保。3、不动产:成都市青羊区二环路西二段19号1栋1楼-9楼、10号车库用房1栋2楼至1楼库用房、1栋1楼至7楼等商业用房,共计71套房产(建筑面积合计62,498.05平方米)。

【注3】2024年3月27日,本公司与平安银行股份有限公司成都分行签订了平银成分地产二部贷字20240313第001号,借款金额为30,000.00万元整,借款期限3年,依据实际放款时间为准,约定每半年归还本金1,500.00万元,剩余本金一次性归还,按季度付息。截止至2025年12月31日,贷款余额为25,500.00万元,其中一年内到期的贷款金额为3,000.00万元。该借款的担保方式为抵押,抵押品为成商集团控股有限公司名下位于锦江区总府街12号“茂业春熙店”商铺及办公楼房产,土地面积为4,462.05 m²,总建筑面积为28,358.70 m²。2025年该笔借款新增抵押担保合同(平银成分战五部额抵字20251202第001号),该担保抵押合同新增抵押物:涪城区临园路东段58号、涪城区成绵路136号商场栋-1层、2层(1-1)/(1-3)*(1-A)/(1-C)、2层(1-3)-(1-1/7)*(1-A)-(1-F)、2层(1-5)-(C-F)轴、2层(2-4)-(2-5)-(2)-(10)、2层(3-5)*(A-E)、(1-3)*(F-H)、2层(3-5)*(E-F)、(2-3)*(G-H)、3层,合计11处商业用房地产。总建筑面积合计20,341.70 m²。

【注4】2020年7月30日,本公司子公司成商集团控股有限公司与中国农业银行股份有限公司成都青羊支行签订借款合同(合同编号:51010420200000547),借款金额为41,000.00万元,借款期限12年,于2020年7月31日取得39,000.00万元贷款。截止至2025年12月31日,贷款余额为25,426.00万元,其中一年内到期的贷款金额为3,538.00万元。该项借款的担保方式包括:①成商集团控股有限公司位于成都市锦江区东御街19号1栋7楼2号的商业用房及土地使用权为上述借款提供抵押担保;②茂业商业股份有限公司为上述合同项下的全部义务提供连带责任保证。

【注5】2024年7月18日,本公司子公司成商集团控股有限公司与平安银行股份有限公司成都分行签订借款合同(合同编号:平银(成都)贷字第B100202407080001号),借款金额为20,000.00万元,借款期限3年,于2024年7月18日取得20,000.00万元贷款。截止至2025年12月31日,贷款余额为18,000.00万元,其中一年内到期的贷款金额为2,000.00万元。该项借款的担保方式包括:①成商集团控股有限公司名下锦江区东御街19号1栋45楼4501、4502号房产、高新区天府大道北段28号1栋房产和车位提供抵押担保;②茂业商业股份有限公司为上述合同项下的全部义务提供连带责任保证。

【注6】2025年6月20日,本公司子公司深圳茂业百货有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订浦发银行流动资金借款合同(编号:79592025280164),借款金额为12,000.00万元,借款期限2年。该项借款于2025年6月20日提款12,000.00万元,截止至2025年12月31日,该借款余额为11,800.00万元,其中一年内到期的借款金额为400.00万元。该项借款的担保方式包括:①抵押:深圳茂业(集团)股份有限公司名下德弘天下华府E栋4A、德弘天下华府E栋4B、德弘天下华府E栋6B、德弘天下华府E栋6A,总建筑面积为1,850.34平方米;深圳茂业投资控股有限公司名下茂业时代广场1001、茂业时代广场1101、茂业时代广场1201、茂业时代广场1401、茂业时代广场1501、茂业时代广场1601、茂业时代广场1701、

茂业时代广场 1801、茂业时代广场 1901、茂业时代广场 2001、茂业时代广场 2201、茂业时代广场 2301、茂业时代广场 2401; ②保证:深圳茂业(集团)股份有限公司、茂业商业股份有限公司为上述合同项下的全部义务提供连带责任保证。

【注 7】2024 年 1 月 15 日,本公司与中国民生银行股份有限公司成都分行签订了公流贷字第 ZH240000008550 号贷款合同,借款金额为 15,800.00 万元整,借款期限 24 个月,约定 2024 年 7 月 16 日还款 100.00 万元,2025 年 1 月 16 日还款 4,640.00 万元,2025 年 7 月 16 日还款 100.00 万元,2026 年 1 月 16 日还款 10,960.00 万元,按季度付息。截止至 2025 年 12 月 31 日,贷款余额为 10,960.00 万元,其中一年内到期的贷款金额为 10,960.00 万元。该借款的担保方式为抵押(编号:公高抵字第 DB230000006939 号),抵押物为成商集团控股有限公司名下位于高新区天府大道北段 1 栋-1 楼 1 号、28 号 1 栋 1 楼 1 号-6 号、1 栋 1 楼 11 号-14 号、1 栋 2 楼 1 号商铺房产;总建筑面积为 38,002.71 平方米。

【注 8】2024 年 5 月 24 日,本公司与中国民生银行股份有限公司成都分行签订了公流贷字第 ZH2400000112573 号贷款合同,借款金额为 10,000.00 万元,借款期限 24 个月,约定 2024 年 11 月 30 日还款 400.00 万元,2025 年 5 月 30 日还款 1,600.00 万元,2025 年 11 月 30 日还款 1,600.00 万元,2026 年 5 月 30 日还款 6,400.00 万元,按季付息,于 2024 年 5 月 31 日取得借款。截止至 2025 年 12 月 31 日,借款余额为 6,400.00 万元,其中一年内到期的贷款金额为 6,400.00 万元。该借款的担保方式为抵押(编号:公高抵字第 DB2400000112573 号),抵押物为成商集团控股有限公司名下位于高新区天府大道北段 1 栋-1 楼 1 号、28 号 1 栋 1 楼 1 号-6 号、1 栋 1 楼 11 号-14 号、1 栋 2 楼 1 号商铺房产;总建筑面积为 38,002.71 平方米。

【注 9】2025 年 1 月 7 日,本公司与中国民生银行股份有限公司成都分行签订了公流贷字第 ZH2500001004489 号贷款合同,借款金额为 5,150.00 万元,借款期限 24 个月,约定 2025 年 7 月 6 日还款 206.00 万元,2026 年 1 月 6 日还款 824.00 万元,2026 年 7 月 6 日还款 824.00 万元,2027 年 1 月 6 日还款 3,296.00 万元,按季付息,于 2025 年 1 月 7 日取得借款。截止至 2025 年 12 月 31 日,借款余额为 4,944.00 万元,其中一年内到期的贷款金额为 1,648.00 万元。该借款的担保方式为抵押(编号:公高抵字第 DB2400000112573 号),抵押物为成商集团控股有限公司名下位于高新区天府大道北段 1 栋-1 楼 1 号、28 号 1 栋 1 楼 1 号-6 号、1 栋 1 楼 11 号-14 号、1 栋 2 楼 1 号商铺房产;总建筑面积为 38,002.71 平方米。

【注 10】2025 年 3 月 5 日,本公司与中国民生银行股份有限公司成都分行签订了公流贷字第 ZH2500000063399 号贷款合同,借款金额为 4,190.00 万元,借款期限 24 个月,约定 2025 年 9 月 4 日还款 168.00 万元,2026 年 3 月 4 日还款 670.00 万元,2026 年 9 月 4 日还款 672.00 万元,2027 年 3 月 4 日还款 2,680.00 万元,按季付息,于 2025 年 3 月 5 日取得借款。截止至 2025 年 12 月 31 日,借款余额为 4,022.00 万元,其中一年内到期的贷款金额为 1,342.00 万元。该借款的担保方式为抵押(编号:公高

抵字第DB2400000112573号），抵押物为成商集团控股有限公司名下位于高新区天府大道北段1栋-1楼1号、28号1栋1楼1号-6号、1栋1楼11号-14号、1栋2楼1号商铺房产；总建筑面积为38,002.71平方米。

【注11】2025年11月7日，本公司与中国民生银行股份有限公司成都分行签订了公流贷字第ZHHT25000147737号借款合同，借款金额为2,138.00万元，借款期限21个月，约定2026年5月6日还款214.00万元，2026年11月6日还款214.00万元，2027年5月6日还款428.00万元，2027年8月6日还款1,282.00万元，按季付息，于2025年11月7日取得借款。截止至2025年12月31日，借款余额为2,138.00万元，其中一年内到期的贷款金额为428.00万元。该借款的担保方式为抵押（编号：公高抵字第DB2400000112573号），抵押物为成商集团控股有限公司名下位于高新区天府大道北段1栋-1楼1号、28号1栋1楼1号-6号、1栋1楼11号-14号、1栋2楼1号商铺房产；总建筑面积为38,002.71平方米。

【注12】2025年5月23日，本公司与中国民生银行股份有限公司成都分行签订了公流贷字第ZH2500000151215号借款合同，借款金额为1,600.00万元，借款期限24个月，约定2025年11月22日还款64.00万元，2026年5月22日还款256.00万元，2026年11月22日还款256.00万元，2027年5月22日还款1,024.00万元，按季付息，于2025年5月23日取得借款。截止至2025年12月31日，借款余额为1,536.00万元，其中一年内到期的贷款金额为512.00万元。该借款的担保方式为抵押（编号：公高抵字第DB2400000112573号），抵押物为成商集团控股有限公司名下位于高新区天府大道北段1栋-1楼1号、28号1栋1楼1号-6号、1栋1楼11号-14号、1栋2楼1号商铺房产；总建筑面积为38,002.71平方米。

31. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
应付租赁款	1,459,626,522.29	1,589,492,989.70
减：未确认融资费用	195,394,209.06	254,808,185.08
减：一年内到期的租赁负债（附注五、28）	492,346,061.02	353,164,803.72
合计	771,886,252.21	981,520,000.90

32. 长期应付职工薪酬

（1）长期应付职工薪酬分类

项目	年末余额	年初余额
离职后福利-设定受益计划净负债	4,123,432.00	4,653,758.00
减：一年内需支付的长期职工福利（附注五、28）	429,732.00	466,181.00
合计	3,693,700.00	4,187,577.00

（2） 设定受益计划变动情况——设定受益计划义务现值

项目	本年发生额	上年发生额
年初余额	4,653,758.00	4,580,538.00
计入当期损益的设定受益成本	77,362.00	108,788.00
1. 利息净额	77,362.00	108,788.00
计入其他综合收益的设定收益成本	-219,209.00	460,123.00
1. 精算利得（损失以“-”表示）	-219,209.00	460,123.00
其他变动	-388,479.00	-495,691.00
1. 已支付的福利	-388,479.00	-495,691.00
年末余额	4,123,432.00	4,653,758.00

a) 设定受益计划的内容及与之相关风险及其他不确定性的影响说明

公司因前期改制遗留下来的离退休职工、遗属及内退员工的历年福利支付，依据《企业会计准则第9号—职工薪酬》及公司会计政策，需对此部分福利支出作为长期应付职工薪酬进行精算评估。离退休职工及遗属的福利支出作为离职后福利计划设定受益计划进行精算评估，内退员工的持续薪酬福利支出作为辞退福利计划进行精算评估。

公司员工福利计划精算评估涉及以下风险：

利率风险：计算计划福利义务现值时所采用的折现率的选取依据是中国国债收益率。国债收益率的下降会产生精算损失。

福利水平增长风险：计算计划福利义务现值时所采用的各项福利增长率假设的选取依据是各项福利的历史增长水平和公司管理层对各项福利增长率的长期预期。若实际福利增长率水平高于精算假设，会产生精算损失。

b) 长期应付职工薪酬重大精算假设

本年度公司聘请专业机构出具了正式的精算评估报告。此次评估采用以下精算假设。

精算假设	2025-12-31
年折现率-各类人员退休后福利计划	1.75%
年折现率-内退人员离岗持续薪酬福利计划	0.00%
死亡率	中国人身保险业经验生命表(2010-2013)—养老类业务男表/女表
离退休和内退人员企业补贴、节日慰问金的年增长率； 遗属生活补贴的年增长率	0.00%
离休人员医药报销费用的年增长率	7.00%

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

精算假设	2025-12-31
内退人员正式退休前的内退工资、企业承担的社保缴费和公积金的年增长率	0.00%

折现率以国债收益率为设定折现率的标准,在决定评估时点的折现率时,先预估该评估时点福利计划在未来年度所产生的现金流,然后根据该现金流计算福利负债在评估时点的修正久期,参考相应年期的国债收益率,决定适用的折现率。

c) 主要精算假设敏感性分析结果说明

精算假设	对计划福利义务现值的影响	对计划福利义务现值的影响比率
各类人员离职后福利	0.00%	0.00%
折现率+0.25%	-74,587.00	-1.81%
折现率-0.25%	77,067.00	1.87%
各类人员离岗持续薪酬福利	0.00%	0.00%
折现率+0.25%	0.00%	0.00%
折现率-0.25%	0.00%	0.00%
各类福利计划合计	0.00%	0.00%
折现率+0.25%	-74,587.00	-1.81%
折现率-0.25%	77,067.00	1.87%

33. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
税收滞纳金	15,459,635.09	-	预提土地增值税税收滞纳金
未决诉讼	2,890,756.55	585,363.61	预计未决诉讼很可能败诉
合计	18,350,391.64	585,363.61	—

34. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	1,039,998.58	-	90,000.16	949,998.42	—
合计	1,039,998.58	-	90,000.16	949,998.42	—

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 政府补助项目

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
下沉广场市级服务发展引领专项资金(楼宇经济)	714,998.58	-	-	65,000.16	-	-	649,998.42	与资产相关
茂业天地经营场所升级改造奖励	325,000.00	-	-	25,000.00	-	-	300,000.00	与资产相关
合计	1,039,998.58	-	-	90,000.16	-	-	949,998.42	—

35. 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
超市业务经营权转让相关税费	7,002,660.82	8,707,474.43
合计	7,002,660.82	8,707,474.43

36. 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	1,731,982,546.00	-	-	-	-	-	1,731,982,546.00

37. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	-162,462,678.50	-	-	-162,462,678.50
其他资本公积	139,035,029.35	-	-	139,035,029.35
合计	-23,427,649.15	-	-	-23,427,649.15

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

38. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额						年末余额
		本年所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减: 所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	15,646,097.32	18,137,159.93	-	5,792,241.57	2,439,853.84	9,150,808.31	754,256.21	24,796,905.63
其中: 重新计量设定受益计划变动额	-758,136.65	219,209.00	-	-	-	219,209.00	-	-538,927.65
其他权益工具投资公允价值变动	16,222,098.54	17,917,950.93	-	5,792,241.57	2,439,853.84	8,931,599.31	754,256.21	25,153,697.85
收购少数股权对其综合收益进行重新分配	182,135.43	-	-	-	-	-	-	182,135.43
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,663,479,287.33	-	-	-	-	-	-	2,663,479,287.33
其中: 自用房地产转换为公允价值计量的投资性房地产	2,514,415,039.06	-	-	-	-	-	-	2,514,415,039.06
收购少数股权对其综合收益进行重新分配	149,064,248.27	-	-	-	-	-	-	149,064,248.27
其他综合收益合计	2,679,125,384.65	18,137,159.93	-	5,792,241.57	2,439,853.84	9,150,808.31	754,256.21	2,688,276,192.96

茂业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
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

39. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	161,204,847.84	579,224.16	-	161,784,072.00
任意盈余公积	19,041,113.73	-	-	19,041,113.73
合计	180,245,961.57	579,224.16	-	180,825,185.73

注：法定盈余公积本年增加系本期处置其他权益工具投资（重药控股），前期计入其他综合收益的公允价值变动，处置时结转至留存收益。

40. 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	2,407,839,725.59	2,415,082,384.03
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
其中：《企业会计准则》及相关新规定追溯调整	-	-
会计政策变更	-	-
重大前期差错更正	-	-
同一控制合并范围变更	-	-
其他调整因素	-	-
调整后年初未分配利润	2,407,839,725.59	2,415,082,384.03
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-245,813,540.19	37,146,633.89
盈余公积弥补亏损	-	-
资本公积弥补亏损	-	-
其他综合收益结转留存收益	5,213,017.41	2,374,236.41
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	46,763,528.74
转作股本的普通股股利	-	-
其他	-	-
本年年末余额	2,167,239,202.81	2,407,839,725.59

41. 营业收入、营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,813,446,201.67	781,587,101.77	2,145,380,540.68	908,105,112.09
其他业务	553,609,375.22	111,746,996.84	570,350,748.75	116,605,448.70
合计	2,367,055,576.89	893,334,098.61	2,715,731,289.43	1,024,710,560.79

（2）营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型				
其中:				
自营	796,650,134.04	760,451,654.29	945,131,346.56	892,097,244.08
联营	237,911,787.35	-	350,396,682.76	-
租赁	611,560,360.09	-	707,549,647.46	-
地产酒店及其他	720,933,295.41	132,882,444.32	712,653,612.65	132,613,316.71
合计	2,367,055,576.89	893,334,098.61	2,715,731,289.43	1,024,710,560.79
经营地区				
其中:				
深圳	975,036,495.42	563,104,045.10	1,150,917,238.06	648,224,605.21
珠海	51,369,213.14	5,015,128.06	54,236,363.17	5,694,103.13
泰州	50,580,788.76	4,549,083.30	60,130,685.79	8,168,330.44
重庆	44,041,668.01	8,362,399.74	45,368,410.65	9,085,722.24
成都	539,321,741.83	152,948,977.76	564,334,702.45	166,227,384.08
绵阳	39,941,567.11	5,785,110.33	42,861,406.31	6,402,495.74
南充	5,509,456.88	494,692.65	7,176,595.09	949,186.63
呼和浩特	578,175,338.60	129,388,632.11	690,569,202.27	151,406,533.87
包头	35,198,825.81	2,967,766.38	49,208,888.66	3,963,048.10
菏泽	47,880,481.33	20,718,263.18	50,927,796.98	24,589,151.35
合计	2,367,055,576.89	893,334,098.61	2,715,731,289.43	1,024,710,560.79

(3) 与履约义务相关的信息

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
联营	商品交付给顾客，资产控制权转移给客户时	现款结算	货物	否	无	保证类质量保证
自营	商品交付给顾客，资产控制权转移给客户时	现款结算	货物	是	无	保证类质量保证
租赁	承租方按合同约定取得场地使用权的承租期间	租赁期开始前支付租金	场地使用权	是	无	无
房地产	购买方按合同约定取得相关商品控制权时	签订商品房买卖合同时一次性付款	商品房	是	无	保证类质量保证
酒店	提供相关服务的期间	预付或完成相关服务的当日	客房及餐饮服务	是	无	无

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

无。

(5) 合同中可变对价相关信息

无。

(6) 重大合同变更或重大交易价格调整

无。

42. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	67,828,888.44	68,547,698.20
消费税	14,713,722.45	20,525,969.23
城市维护建设税	6,941,392.93	9,440,180.45
土地增值税	38,003,782.55	42,122.72
教育费附加	2,973,971.57	4,044,581.12
地方教育费附加	1,982,647.87	2,696,541.68
印花税	1,855,930.38	2,180,288.89
土地使用税	3,804,947.39	4,007,340.02
车船使用税	3,720.00	3,720.00
其他	3,926.21	2,377.68

茂业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
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本年发生额	上年发生额
合计	138,112,929.79	111,490,819.99

43. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
折旧费	485,288,045.56	505,966,980.11
工资	65,279,743.31	72,790,673.64
长期待摊费用摊销	57,199,391.81	74,758,579.42
无形资产摊销	57,277,887.76	57,646,582.94
水电费	50,439,072.93	60,221,358.05
社保费	14,126,152.66	15,870,138.35
房租费	20,340,526.96	26,254,704.52
环保清洁费	11,765,264.92	12,730,297.97
中介服务费	2,693,387.17	2,664,049.19
办公费	610,651.76	781,475.01
维修费	3,263,722.03	3,332,693.75
公积金	2,917,111.44	3,384,452.16
福利费	2,266,048.56	4,130,461.75
广告费	12,295,475.69	12,794,726.73
物管费	10,738,370.87	11,438,113.64
差旅费	683,862.79	852,874.10
工会经费	634,815.17	708,072.73
招待费	407,844.69	1,104,773.07
其他税费	528,090.25	536,263.25
装修费	442,378.71	1,468,842.89
通讯费	406,205.77	518,275.43
保险费	346,703.81	315,240.14
职工教育经费	160,000.00	2,256.00
运费	1,144,969.22	1,290,270.30
其他	20,038,181.53	15,561,987.01
合计	821,293,905.37	887,124,142.15

44. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资	70,719,236.45	87,253,355.58
中介服务费	14,254,288.94	22,395,704.33
长期待摊费用摊销	27,698,965.95	31,529,465.38
社保费	16,436,228.53	18,495,856.73
水电费	25,420,320.77	25,177,544.24

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
无形资产摊销	17,634,451.53	19,672,232.77
折旧费	17,904,741.51	19,919,198.62
维修费	7,382,475.91	8,108,561.76
环保清洁费	9,389,237.07	8,980,349.96
房租费	1,775,390.02	1,059,017.37
公积金	3,443,714.61	4,003,108.35
福利费	2,358,016.43	3,453,515.71
工会经费	829,790.50	1,003,953.74
办公费	265,143.01	405,242.36
通讯费	819,995.93	1,070,510.97
招待费	1,007,131.69	746,980.48
差旅费	288,392.19	407,812.02
其他税费	147,687.40	320,706.32
职工教育经费	775,647.96	171,841.79
装修费	173,898.03	419,721.10
保险费	2,257,093.71	397,441.07
物管费	1,334,423.46	2,959,780.83
其他	2,243,624.73	4,339,144.37
合计	224,559,896.33	262,291,045.85

45. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	278,839,708.55	324,478,223.85
减: 利息收入	7,489,289.64	9,196,308.32
加: 手续费	8,105,569.69	13,852,737.79
汇兑损失	1,038.41	30,518.99
合计	279,457,027.01	329,165,172.31

46. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
软件销售销项税即征即退	-	2,115,970.63
华强北外立面一体化改造补助	-	584,660.67
内贸流通专项补贴	140,000.00	519,000.00
稳岗及就业补贴	123,829.03	235,000.44
下沉广场市级服务发展引领专项资金(楼宇经济)	65,000.16	65,000.16
鸿雁计划(人才引进奖励)	-	31,150.98
经营场所升级改造奖励	25,000.00	25,000.00
促消费补贴	351,800.00	20,000.00

茂业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
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
水电费补贴	7,247.12	-
其他	62,616.51	314,067.40
合计	775,492.82	3,909,850.28

47. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	25,572.66	-307,554.54
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	367,581.94	2,353,057.74
交易性金融资产在持有期间的投资收益	226,277.00	305,952.11
合计	619,431.60	2,351,455.31

48. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	182,170.82	4,197,582.01
按公允价值计量的投资性房地产	-198,123,161.22	-15,296,020.00
其中：本年公允价值变动	-198,123,161.22	-15,296,020.00
合计	-197,940,990.40	-11,098,437.99

49. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-1,322,643.30	-87,418.12
其他应收款坏账损失	-29,195,126.62	-28,305,039.60
合计	-30,517,769.92	-28,392,457.72

50. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-10,091,125.50	-
长期股权投资减值损失	-	-76,400,655.46
非流动资产减值损失	-5,889,751.70	-
商誉减值损失	-59,516,338.95	-28,024,059.49
合计	-75,497,216.15	-104,424,714.95

51. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置收益	-376,306.55	444,019.60
其中：固定资产处置收益	-376,306.55	444,019.60
合计	-376,306.55	444,019.60

52. 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	150,685.43	82,272.10	150,685.43
其中：固定资产	150,685.43	82,272.10	150,685.43
违约金收入	1,340,312.56	724,358.00	1,340,312.56
内蒙古茂业原股东对返租损失及费用的补偿	-	90,512,739.72	-
诉讼赔偿	770,276.22	-	770,276.22
其他	598,163.93	247,134.07	598,163.93
合计	2,859,438.14	91,566,503.89	2,859,438.14

53. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	491,257.65	522,462.13	491,257.65
其中：固定资产	491,257.65	522,462.13	491,257.65
诉讼赔偿	4,374,293.56	121,855.61	4,374,293.56
税收滞纳金	15,485,597.49	-	15,485,597.49
罚款支出	400,121.20	777,722.83	400,121.20
违约金支出	2,154,899.94	66,414.28	2,154,899.94
其他	300,882.12	55,707.25	300,882.12
合计	23,207,051.96	1,544,162.10	23,207,051.96

54. 所得税费用

（1）所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	67,936,301.07	90,470,277.55
递延所得税费用	-116,723,681.14	-66,543,693.77
合计	-48,787,380.07	23,926,583.78

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	-312,987,252.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	-78,246,813.16
子公司适用不同税率的影响	10,898,736.70
调整以前期间所得税的影响	293,529.02
非应税收入的影响	-133,464.76

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,915,273.62
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,393,899.84
本年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	13,897,419.72
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-18,161.37
所得税费用	-48,787,380.07

55. 其他综合收益

详见本附注“五、38 其他综合收益”相关内容。

56. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
保证金、押金	4,833,772.25	49,333,186.66
关联方往来	980,651.61	4,368,706.75
其他、代收代付联营营业款净额等	41,965,457.87	133,748,083.75
合计	47,779,881.73	187,449,977.16

注：保证金、押金本年发生额较上年减少主要系上年收到包头市公共资源交易中心退回土地保证金4,181.00万元，本年无该项保证金现金流入。

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
保证金、押金	5,884,389.32	3,852,596.63
关联方往来	5,691,746.32	5,746,364.56
期间费用、代收代付联营营业款净额等	350,754,792.35	262,061,935.10
合计	362,330,927.99	271,660,896.29

(2) 与投资活动有关的现金

1) 收到的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
赎回理财产品	-	50,015,830.71
出售股票、分红	98,116,671.01	56,625,293.48
处置长期资产	258,600.00	285,700.00

茂业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
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
合计	98,375,271.01	106,926,824.19

注: 本年未购买理财产品故无与之相关的现金流。

2) 支付的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
购买理财产品	-	50,000,000.00
工程支出	23,594,773.17	54,204,943.12
合计	23,594,773.17	104,204,943.12

注: 本年未购买理财产品故无与之相关的现金流。

(3) 与筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
关联方资金拆入	1,735,541,265.21	530,350,000.00
合计	1,735,541,265.21	530,350,000.00

注: 本年关联方资金拆入主要系茂业商业与母公司深圳茂业商厦有限公司的关联方借款。

2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
偿还关联方拆入资金	1,696,283,305.52	427,040,000.00
合计	1,696,283,305.52	427,040,000.00

注: 本年关联方资金拆出主要系茂业商业偿还母公司深圳茂业商厦有限公司的关联方借款。

茂业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
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	874,439,226.81	972,000,000.00	44,251,068.79	919,292,045.58	-	971,398,250.02
长期借款	3,644,078,731.50	250,780,000.00	154,566,902.42	705,593,984.95	-	3,343,831,648.97
租赁负债	1,334,684,804.62	-	322,115,666.14	134,903,415.55	257,664,741.98	1,264,232,313.23
应付股利	1,249,101.70	-	961,105.00	488,082.85	192,221.00	1,529,902.85
资金拆借	103,310,000.00	1,735,541,265.21	9,690,525.89	1,700,431,224.81	17,273,972.60	130,836,593.69
合计	5,957,761,864.63	2,958,321,265.21	531,585,268.24	3,460,708,753.74	275,130,935.58	5,711,828,708.76

57. 现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-264,199,872.57	29,835,020.88
加：资产减值准备	75,497,216.15	104,424,714.95
信用减值损失	30,517,769.92	28,392,457.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	207,679,174.83	208,588,096.51
使用权资产折旧	295,513,612.24	317,298,082.23
无形资产摊销	74,912,339.29	77,318,815.71
长期待摊费用摊销	84,898,357.76	106,288,044.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	376,306.55	-444,019.60
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	340,572.22	440,190.03
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	197,940,990.40	11,098,437.99
财务费用（收益以“-”填列）	278,839,708.55	324,478,223.85
投资损失（收益以“-”填列）	-619,431.60	-2,351,455.31
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）	24,878,116.25	19,819,297.75
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）	-141,151,797.39	-100,998,740.10
存货的减少（增加以“-”填列）	-2,853,384.24	10,709,294.31
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	75,093,783.23	90,080,946.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-548,380,999.12	-171,855,832.45
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	389,282,462.47	1,053,121,575.98
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：		
现金的年末余额	182,935,715.24	221,260,243.46
减：现金的年初余额	221,260,243.46	409,764,549.65
加：现金等价物的年末余额	-	-

茂业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
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本年金额	上年金额
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-38,324,528.22	-188,504,306.19

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
现金	182,935,715.24	221,260,243.46
其中：库存现金	429,572.30	708,928.20
可随时用于支付的银行存款	181,380,534.76	219,573,663.51
可随时用于支付的其他货币资金	1,125,608.18	977,651.75
现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
年末现金和现金等价物余额	182,935,715.24	221,260,243.46
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本年金额	上年金额	不属于现金及现金等价物的理由
保证金	25,427.24	257,432.02	特定用途
诉讼保全	9,597,600.84	11,725,725.11	司法冻结
监管资金	39,210,020.95	13,287,367.62	特定用途
合计	48,833,049.03	25,270,524.75	—

58. 股东权益变动表项目

无。

59. 租赁

(1) 本集团作为承租方

项目	本年发生额	上年发生额
租赁负债利息费用	63,675,217.59	79,975,247.41
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	18,298,626.99	22,892,016.40
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	3,817,289.99	4,421,705.49
转租使用权资产取得的收入	202,783,268.99	213,603,301.34

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
与租赁相关的总现金流出	134,903,415.55	393,109,750.37

(2) 本集团作为出租方

1) 本集团作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋租赁	586,790,772.83	-
其他租赁	24,769,587.26	-
合计	611,560,360.09	-

六、 合并范围的变更

本年新增增加深圳茂业商业管理有限公司1家子公司，减少珠海嘉润投资有限公司、深圳茂业创新服务有限公司、包头市茂业维多利商业管理有限公司共3家子公司。其中珠海嘉润投资有限公司由珠海市茂业百货有限公司吸收合并，深圳茂业创新服务有限公司、包头市茂业维多利商业管理有限公司因无实际经营业务注销。深圳茂业商业管理有限公司注册地为广东深圳。

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
成商集团控股有限公司	四川成都	四川成都	商业	1,378,417,349.00	100.00	-	设立取得
成商集团成都人民商场有限公司	四川成都	四川成都	商业	20,000,000.00	100.00	-	设立取得
成都茂业置业有限公司	四川成都	四川成都	商业	48,000,000.00	93.75	2.08	设立取得
成都人民商场(集团)绵阳有限公司	四川绵阳	四川绵阳	商业	5,000,000.00	100.00	-	设立取得
成商集团绵阳茂业百货有限公司	四川绵阳	四川绵阳	商业	5,000,000.00	100.00	-	设立取得
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	四川峨眉山	四川峨眉山	服务业	33,730,000.00	80.00	-	设立取得
成商集团南充茂业百货有限公司	四川南充	四川南充	商业	20,000,000.00	100.00	-	收购

茂业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
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
南充泽福商贸有限公司	四川南充	四川南充	商业	21,500,000.00	100.00	-	设立取得
南充志美商贸有限公司	四川南充	四川南充	商业	3,800,000.00	100.00	-	设立取得
秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司	河北秦皇岛	河北秦皇岛	房地产	8,000,000.00	100.00	-	设立取得
菏泽茂业百货有限公司	山东菏泽	山东菏泽	商业	5,000,000.00	90.00	-	收购
深圳茂业百货有限公司	广东深圳	广东深圳	商业	536,869,782.51	100.00	-	收购
深圳市茂业东方时代百货有限公司	广东深圳	广东深圳	商业	1,200,000.00	100.00	-	收购
深圳市茂业百货华强北有限公司	广东深圳	广东深圳	商业	1,000,000.00	100.00	-	收购
深圳市茂业百货深南有限公司	广东深圳	广东深圳	商业	1,000,000.00	100.00	-	收购
珠海市茂业百货有限公司	广东珠海	广东珠海	商业	4,800,000.00	100.00	-	收购
成都市茂业仁和春天百货有限公司	四川成都	四川成都	商业	40,000,000.00	100.00	-	收购
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	四川成都	四川成都	商业	185,000,000.00	100.00	-	收购
重庆茂业百货有限公司	重庆市	重庆市	商业	30,000,000.00	100.00	-	收购
重庆百福乐商贸有限公司	重庆市	重庆市	商业	102,481,500.00	100.00	-	收购
泰州第一百货商店股份有限公司	江苏泰州	江苏泰州	商业	18,950,000.00	97.31	-	收购
内蒙古茂业百货（集团）有限公司	内蒙古呼和浩特市	内蒙古呼和浩特市	商业	170,000,000.00	85.00	-	收购
内蒙古茂业购物广场有限公司	内蒙古呼和浩特市	内蒙古呼和浩特市	商业	140,000,000.00	85.00	-	收购
内蒙古茂业商业管理有限公司	内蒙古呼和浩特市	内蒙古呼和浩特市	商业	10,000,000.00	85.00	-	收购
包头市茂业百货有限公司	内蒙古包头	内蒙古包头	商业	10,000,000.00	85.00	-	收购

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
	头	头					
包头市茂业商业管理有限公司	内蒙古包头	内蒙古包头	商业	3,000,000.00	85.00	-	收购
呼和浩特市茂业房地产开发有限公司	内蒙古呼和浩特市	内蒙古呼和浩特市	房地产	30,000,000.00	85.00	-	收购
呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司	内蒙古呼和浩特市	内蒙古呼和浩特市	物业服务	500,000.00	85.00	-	收购
包头茂业置业有限公司	内蒙古包头	内蒙古包头	房地产开发	10,000,000.00	100.00	-	设立取得
深圳茂业科技零售有限公司	广东深圳	广东深圳	服务业	10,000,000.00	100.00	-	设立取得
成都茂业酒店有限公司	四川成都	四川成都	服务业	10,000,000.00	100.00	-	设立取得
成都茂业投资有限公司	四川成都	四川成都	商务服务	600,000,000.00	100.00	-	收购
成都茂业不动产管理有限公司	四川成都	四川成都	房地产	1,000,000.00	100.00	-	设立取得
成都双流茂业时代商业管理有限公司	四川成都	四川成都	商业	100,000.00	100.00	-	设立取得
海南茂业新零售有限公司	海南海口	海南海口	商业	1,000,000.00	100.00	-	设立取得
成都春熙茂业酒店有限公司	四川成都	四川成都	商业	500,000.00	100.00	-	设立取得
海南茂业投资有限公司	海南海口	海南海口	投资	10,000,000.00	100.00	-	设立取得
深圳茂业商业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	商业	1,000,000.00	51.00	-	设立取得

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	15.00%	-9,468,376.17	961,105.00	297,624,888.65

茂业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
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	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
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	795,357,833.13	5,024,822,304.50	5,820,180,137.63	3,257,961,716.81	587,760,285.36	3,845,722,002.17

(续)

子公司名称	年初余额					
	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
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	612,403,181.73	5,323,917,018.10	5,936,320,199.83	3,184,969,229.97	712,391,337.37	3,897,360,567.34

(续)

子公司名称	本年发生额			上年发生额		
	营业收入	净利润	综合收益总额	营业收入	净利润	综合收益总额
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	613,374,164.41	-63,122,507.78	-58,094,133.03	739,778,090.93	6,407,363.09	5,982,363.09
			27,789,596.67			232,439,742.92
			经营活动现金流量			经营活动现金流量

2. 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	
深圳优依购电子商务股份有限公司	深圳市	深圳市	电子商务	43.4926	-	权益法

注：联营企业深圳优依购电子商务股份有限公司因下属参股公司股东之间的股权纠纷案件影响自2023年9月停业，至今未恢复经营。

八、 政府补助

1. 年末按应收金额确认的政府补助

本公司及其子公司本年末无按应收金额确认的政府补助。

2. 涉及政府补助的负债项目

会计科目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年转入其他收益金额	本年其他变动	年末余额	与资产/收益相关
递延收益	1,039,998.58	-	-	90,000.16	-	949,998.42	与资产相关
合计	1,039,998.58	-	-	90,000.16	-	949,998.42	—

3. 计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
其他收益	775,492.82	3,909,850.28
合计	775,492.82	3,909,850.28

九、 与金融工具相关风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具风险，主要包括市场风险（如汇率风险、利率风险和商品价格风险）、信用风险及流动性风险等。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1. 各类风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡,将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其它权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险,建立适当的风险承受底线并进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围之内。

(1) 市场风险

1) 汇率风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团年末年初均无外币余额,本年除子公司成商集团控股有限公司万豪酒店分公司有少量外币结算外,本集团的业务活动均以人民币计价结算。2025年12月31日,本集团的资产及负债均为人民币余额。

2) 利率风险

本集团因市场利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注“五、21.短期借款”、“五、30.长期借款”及“五、32.长期应付职工薪酬”)有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。

3) 价格风险

权益工具投资价格风险,是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。本集团持有其他上市公司的权益投资,管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

本集团持有的上市公司权益投资列示如下:

项目	年末余额	年初余额
其他权益工具投资	4,825,076.82	97,436,631.24
交易性金融资产	-	7,665,223.72
合计	4,825,076.82	105,101,854.96

2025年12月31日,假设在所有其他变量保持不变的情况下,如果权益工具的价值上涨或下跌10%,则本集团将增加或减少其他综合收益36.19万元。管理层认为10%合理反映了下一年度权益工具价值可能发生变动的合理范围。

(2) 信用风险

信用风险,是指交易对手方未能履行合同义务而导致本集团产生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款等。本集团银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行,本集团认为其不存在重大的信用风险,不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收款项，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素，诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本集团已采取政策只与信用良好的交易对手方合作并在有必要时获取足够的抵押品，以此缓解因交易对手方未能履行合同义务而产生财务损失的风险。本集团会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

本集团应收账款中，本集团应收账款中，前五名金额合计占应收账款比达37.94%，其他应收款中，欠款金额前五大客户的其他应收款占本集团其他应收款总额的11.51%。

（3）流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时与金融机构进行融资磋商，以保持适当的授信额度，减低流动性风险。

十、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	-	-	-	-
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	-	-	-	-

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
（二）其他债权投资	-	-	-	-
（三）其他权益工具投资	4,825,076.82	48,454,865.39	-	53,279,942.21
（四）投资性房地产	-	6,855,047,938.78	-	6,855,047,938.78
1. 出租用的土地使用权	-	2,459,454,595.00	-	2,459,454,595.00
2. 出租的建筑物	-	4,395,593,343.78	-	4,395,593,343.78
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权	-	-	-	-
（五）生物资产	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	4,825,076.82	6,903,502,804.17	-	6,908,327,880.99
（六）交易性金融负债	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层次是公司在计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上报价的，以该报价为依据确定公允价值。

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

集团持续的第二层次公允价值计量项目为出租的投资性房地产项目，该房产可以从房产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，且收益可以确定，采用市场法或收益法进行估值。集团对不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，以所投资企业的账面净资产作为确认其公允价值的基础，同时参考其他可能给集团带来公允值变化的其他情况。

4. 持续的公允价值计量项目，本年内发生各层级之间的转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本年内未发生各层级之间的转换。

5. 本年内发生的估值技术变更及变更原因

本年内使用的估值技术未发生变更。

6. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本年内未发生各层级之间的转换本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债和租赁负债。本集团2025年12月31日以摊余成本计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十一、 关联方及关联交易

1. 关联方关系

（1）本集团的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
深圳茂业商厦有限公司	广东深圳	商业	44,500 万美元	80.90	80.90

本公司最终控制方是黄茂如先生。

（2）本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注“七、1.（1）企业集团的构成”相关内容。

（3）本企业合营企业及联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、2.（1）重要的合营企业或联营企业”相关内容。

（4）其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
茂业数智联合信息技术（深圳）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳市东方时代广场实业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
山西茂业置地房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
崇德物业管理（深圳）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
华誉（深圳）环境服务有限责任公司	公司董事投资的企业

茂业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
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

其他关联方名称	与本公司关系
安徽国润投资发展有限公司	受同一实际控制人控制的企业
保定茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
保定茂业房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
常州泰富房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
滁州茂业投资发展有限公司	受同一实际控制人控制的企业
淮南茂业投资发展有限公司	受同一实际控制人控制的企业
济南茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
江苏茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
茂业投资江苏有限公司	受同一实际控制人控制的企业
秦皇岛茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
沈阳茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
太原茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
泰州茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
无锡茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
芜湖茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
淄博茂业商厦有限公司	受同一实际控制人控制的企业
成都双流崇德时代物业管理有限公司	受同一实际控制人控制的企业
淮安茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳茂业和平商厦无锡有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳兴华实业股份有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳茂业投资控股有限公司	受同一实际控制人控制的企业
崇德文锦生活服务（深圳）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳市茂业物业经营有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳市茂业广告有限公司	受同一实际控制人控制的企业
中兆投资管理有限公司	受同一实际控制人控制的企业
中兆投资（集团）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳茂业（集团）股份有限公司	受同一实际控制人控制的企业
成都锦江崇德天地物业管理有限公司	受同一实际控制人控制的企业
重庆茂业地产有限公司	受同一实际控制人控制的企业
包头市茂业东正房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
包头市茂业天地商业管理有限公司	受同一实际控制人控制的企业
成都崇德好美味餐饮管理有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳茂业天地商业有限公司	实际控制人之近亲属担任董事的企业
深圳中兆楼宇科技有限公司	受同一实际控制人控制的企业
沈阳茂业时代置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
沈阳商业城百货有限公司	受实际控制人重大影响的企业

茂业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
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

其他关联方名称	与本公司关系
沈阳铁西百货大楼有限公司	受实际控制人重大影响的企业
天津茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
无锡亿百置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
香港茂业百货（扬州）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
中兆商业市场开发（深圳）有限公司	受同一实际控制人控制的企业

2. 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

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上年发生额
崇德物业管理（深圳）有限公司	水电费	26,839,270.56	39,000,000.00	否	29,229,275.35
崇德文锦生活服务（深圳）有限公司	水电费	4,491,137.21			4,494,293.02
成都双流崇德时代物业管理有限公司	水电费	3,253,922.18			1,355,404.44
成都锦江崇德天地物业管理有限公司	水电费	157,535.09			-
深圳茂业（集团）股份有限公司	水电费	2,237,069.52	3,000,000.00	否	2,199,644.76
崇德物业管理（深圳）有限公司	物业服务费	8,934,324.60	17,000,000.00	否	6,957,779.67
崇德文锦生活服务（深圳）有限公司	物业服务费	1,177,940.21			1,205,617.43
成都双流崇德时代物业管理有限公司	物业服务费	4,933,018.92			4,933,018.92
成都锦江崇德天地物业管理有限公司	物业服务费	281,676.09			1,343,311.09
崇德物业管理（深圳）有限公司	接受劳务	352,301.89			-
成都双流崇德时代物业管理有限公司	接受劳务	54,000.00			43,200.00

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上年发生额
深圳兴华实业股份有限公司	物业服务费	1,800.00	500,000.00	否	1,800.00
深圳茂乐惠电子商务有限公司	接受劳务	851,098.40	4,500,000.00	否	2,018,879.20
茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	接受劳务	2,107,917.38	5,000,000.00	否	2,291,904.37
华誉(深圳)环境服务有限公司	接受劳务	8,638,110.89	6,000,000.00	是	5,139,147.30
深圳中兆楼宇科技有限公司	接受劳务	-	1,000,000.00	否	1,383,348.50
深圳茂业商厦有限公司	接受劳务	-	100,000.00	否	8,027.53
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	接受劳务	-			13,805.00
包头市茂业东正房地产开发有限公司	接受劳务	-			6,403.00
合计	—	64,311,122.94	76,100,000.00	-	62,624,859.58

2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
安徽国润投资发展有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
保定茂业百货有限公司	提供劳务	53,695.21	76,186.77
保定茂业房地产开发有限公司	提供劳务	376.51	6,487.12
常州泰富房地产开发有限公司	提供劳务	11,145.27	-
崇德物业管理(深圳)有限公司	提供劳务	83,636.88	23,229.33
滁州茂业投资发展有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
淮南茂业投资发展有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
济南茂业置业有限公司	提供劳务	11,145.27	1,137.36
江苏茂业百货有限公司	提供劳务	45,546.36	45,486.83
茂业投资江苏有限公司	提供劳务	12,703.03	1,555.02
秦皇岛茂业百货有限公司	提供劳务	67,532.46	71,621.62
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	提供劳务	290.68	308.77
山西茂业置地房地产开发有限公司	提供劳务	436,543.67	295,572.53
沈阳茂业置业有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
太原茂业百货有限公司	提供劳务	44,919.36	45,515.54

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
泰州茂业置业有限公司	提供劳务	30,012.55	30,007.88
无锡茂业置业有限公司	提供劳务	138,643.93	62,580.12
芜湖茂业置业有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
淄博茂业商厦有限公司	提供劳务	63,170.50	63,728.82
成都双流崇德时代物业管理有限公司	提供劳务	869.85	-
淮安茂业置业有限公司	提供劳务	12,491.58	-
深圳茂业和平商厦无锡有限公司	提供劳务	10,562.73	-
深圳兴华实业股份有限公司	提供劳务	1.56	-
深圳茂业投资控股有限公司	提供劳务	2,907,845.63	-
山西茂业置地房地产开发有限公司	出售商品	24,963,309.01	-
深圳茂业投资控股有限公司	出售商品	-	2,484,094.42
沈阳茂业时代置业有限公司	提供劳务	-	286.83
合计	—	29,117,347.44	3,430,704.36

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

1) 受托管理/承包情况

受托方名称	委托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本年确认的托管收益
茂业商业股份有限公司	深圳茂业(集团)股份有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%, 托管费用总金额不超过3200万元	17,679.29
茂业商业股份有限公司	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%, 托管费用总金额不超过3200万元	385,309.77
茂业商业股份有限公司	保定茂业百货有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%, 托管费用总金额不超过3200万元	5,307.25
茂业商业股份有限公司	淄博茂业商厦有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%, 托管费用总金额不超过3200万元	38,156.46
茂业商业股份有限公司	山西茂业置地房地产开发有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%, 托管费用总金额不超过3200万元	582,870.97
茂业商业股份有限公司	常州泰富房地产开发有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%, 托管费用总金额不超过3200万元	26,267.58

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

受托方名称	委托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本年确认的托管收益
	司				过3200万元	
茂业商业股份有限公司	深圳茂业和平商厦无锡有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%,托管费用总金额不超过3200万元	13,417.70
茂业商业股份有限公司	无锡茂业置业有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%,托管费用总金额不超过3200万元	155,120.16
茂业商业股份有限公司	无锡亿百置业有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%,托管费用总金额不超过3200万元	1,936.74
茂业商业股份有限公司	济南茂业置业有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%,托管费用总金额不超过3200万元	45,959.44
合计	—	—	—	—	—	1,272,025.36

注:本公司与茂业商厦签署《企业委托经营管理协议》,受托管理茂业商厦下辖的现有26家百货和购物中心门店(见上表,以总公司名义披露),托管期限自2020年1月2日起至同业竞争已解决之日截止。托管金额为托管门店每年净利润的5%,合计托管总金额不超过3,200.00万元。

2) 委托管理/出包情况

无。

(3) 关联租赁情况

1) 出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
崇德物业管理(深圳)有限公司	房屋	2,417,816.52	2,218,967.23
成都崇德好美味餐饮管理有限公司	房屋	368,713.74	—
成都锦江崇德天地物业管理有限公司	房屋	571,428.60	571,428.59
成都双流崇德时代物业管理有限公司	房屋	79,914.95	—
合计	—	3,437,873.81	2,790,395.82

茂业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
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2) 承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本年发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
深圳茂业商厦有限公司	房屋	-	-	31,341.60	12,756.87	-
深圳市茂业广告有限公司	房屋	-	-	21,290.40	7,390.99	-
中兆投资(集团)有限公司	房屋	-	-	19,790,361.60	6,302,984.29	-
中兆投资管理有限公司	房屋	-	-	19,368.00	6,403.46	-
深圳茂业(集团)股份有限公司	房屋	-	-	24,091,215.98	6,809,367.44	-
深圳市茂业物业经营有限公司	房屋	-	-	7,565,155.20	2,501,195.02	-
重庆茂业地产有限公司	房屋	-	-	21,297,350.88	5,668,246.06	-
深圳市东方时代广场实业有限公司	房屋	-	-	75,891,288.00	25,091,210.70	-
深圳兴华实业股份有限公司	房屋	64,800.00	-	64,800.00	-	-
合计	—	64,800.00	-	148,772,171.66	46,399,554.83	-

(续)

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

出租方名称	租赁资产种类	上年发生额					
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	
深圳茂业商厦有限公司	房屋	-	-	23,506.20	13,628.46	-	
深圳市茂业广告有限公司	房屋	-	-	15,967.80	8,127.39	-	
中兆投资(集团)有限公司	房屋	-	-	19,790,361.60	6,930,975.70	-	
中兆投资管理有限公司	房屋	-	-	12,912.00	7,041.46	-	
深圳茂业(集团)股份有限公司	房屋	-	-	23,732,108.96	6,941,028.82	13,499,385.34	
深圳市茂业物业经营有限公司	房屋	-	-	7,565,155.20	2,750,399.03	-	
重庆茂业地产有限公司	房屋	-	-	20,000,000.00	9,545,970.87	-	
深圳市东方时代广场实业有限公司	房屋	94,799.95	-	75,891,288.00	27,591,147.87	-	
深圳兴华实业股份有限公司	房屋	67,200.00	-	67,200.00	-	-	
合计	—	161,999.95	-	147,098,499.76	53,788,319.60	13,499,385.34	

（4）关联担保情况

1) 作为担保方

无。

2) 作为被担保方

担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳茂业商厦有限公司、黄茂如、张静【注1】	34,000.00	2024/7/26	2028/7/7	是
深圳茂业投资控股有限公司、深圳茂业（集团）股份有限公司【注2】	15,000.00	2023/6/30	2027/6/30	是
黄茂如、张静、深圳茂业商厦有限公司、深圳茂业（集团）股份有限公司、中兆投资（集团）有限公司【注3】	12,000.00	2024/8/9	2025/7/30	是
深圳茂业商厦有限公司、黄茂如、张静【注4】	50,000.00	2025/7/11	2029/6/24	否
深圳茂业投资控股有限公司、深圳茂业（集团）股份有限公司【注5】	12,000.00	2025/6/17	2026/6/16	否
黄茂如、张静、深圳茂业商厦有限公司、深圳茂业（集团）股份有限公司、中兆投资（集团）有限公司【注6】	12,000.00	2025/7/22	2025/6/22	否

【注1】深圳茂业商厦有限公司、黄茂如、张静为深圳茂业百货有限公司在广发银行股份有限公司深圳分行贷款提供连带责任保证。

【注2】深圳茂业投资控股有限公司、深圳茂业（集团）股份有限公司为深圳茂业百货有限公司在上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行贷款提供最高额连带责任保证。

【注3】黄茂如、张静、深圳茂业商厦有限公司、深圳茂业（集团）股份有限公司、中兆投资（集团）有限公司为深圳茂业百货有限公司在兴业银行股份有限公司深圳分行贷款提供最高额连带责任保证。

【注4】深圳茂业商厦有限公司、黄茂如、张静为深圳茂业百货有限公司在广发银行股份有限公司深圳分行贷款提供连带责任保证。

【注5】深圳茂业投资控股有限公司、深圳茂业（集团）股份有限公司为深圳茂业百货有限公司在上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行贷款提供最高额连带责任保证。

【注6】黄茂如、张静、深圳茂业商厦有限公司、深圳茂业（集团）股份有限公司、中兆投资（集团）有限公司为茂业百货有限公司在兴业银行股份有限公司深圳分行贷款提供最高额连带责任保证。

（5）关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
拆入				
深圳茂业商厦有限公司【1】	1,592,973,305.52	2025-1-1	2028-6-25	截止年末已归还全部本金
深圳茂业商厦有限公司【1】	113,577,959.69	2025-1-1	2028-6-25	截止年末未归还
深圳茂业（集团）股份有限公司【2】	26,990,000.00	2025-1-1	2028-6-25	截止年末未归还
深圳茂业商厦有限公司	2,000,000.00	2025-8-15	-	截止年末未归还
合计	1,735,541,265.21	—	—	—

注1：本公司与深圳茂业商厦有限公司签订借款协议，协议约定在借款期间内（2023-7-26至2028-6-25），深圳茂业商厦有限公司给本集团提供总额不超过人民币3.4亿元借款额度，借款金额可在额度内循环使用，未超过2亿借款金额按年利率5.5%计息，超过2亿部分借款金额按年利率4%计息，2025年度拆入资金利息合计9,173,226.59元。

注2：本公司与深圳茂业（集团）股份有限公司拆入资金按年利率3.75%计息，资金利息合计517,299.30元。

（6）关联方资产转让、债务重组情况

无。

（7）关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	538.64万元	584.96万元

（8）其他关联交易

本公司实际控制人黄茂如先生为深圳茂业（集团）股份有限公司实际控制人，深圳茂业（集团）股份有限公司为本公司关联法人。

2018年5月13日公司与深圳茂业（集团）股份有限公司签订《注册商标使用许可合同》，深圳茂业（集团）股份有限公司许可公司在《注册商标使用许可合同》的有效期限内（2018年5月14日起至2028年5月13日）无偿使用其拥有的注册号为1175892（42类）的“茂业”商标。

3. 关联方应收应付余额

（1） 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	安徽国润投资发展有限公司	7,876.00	133.10	-	-
应收账款	保定茂业百货有限公司	5,487.28	92.74	1,643.80	27.78
应收账款	保定茂业房地产开发有限公司	301.80	5.10	-	-
应收账款	崇德物业管理（深圳）有限公司	393,873.60	6,656.47	279,529.25	4,724.05
应收账款	淮南茂业投资发展有限公司	3,938.00	66.55	3,938.00	66.55
应收账款	江苏茂业百货有限公司	4,259.48	71.99	335.40	5.67
应收账款	秦皇岛茂业百货有限公司	1,438.48	24.31	657.16	11.11
应收账款	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	308.12	5.21	-	-
应收账款	山西茂业置地房地产开发有限公司	2,053.40	34.70	3,429.28	57.95
应收账款	沈阳铁西百货大楼有限公司	7,876.00	653.71	7,876.00	133.10
应收账款	太原茂业百货有限公司	19,990.16	337.83	3,938.00	66.55
应收账款	泰州茂业置业有限公司	5,252.00	88.76	1,313.00	22.19
应收账款	无锡茂业置业有限公司	5,500.00	92.95	-	-
应收账款	成都崇德好美味餐饮管理有限公司	194,400.00	3,285.36	-	-
应收账款	滁州茂业投资发展有限公司	-	-	3,938.00	66.55
应收账款	沈阳茂业时代置业有限公司	-	-	304.04	5.14

茂业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
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	包头市茂业东正房地产开发有限公司	-	-	4,859.99	144.83
其他应收款	保定茂业百货有限公司	5,625.68	167.65	13,085,330.78	386,084.19
其他应收款	常州泰富房地产开发有限公司	27,843.63	829.74	36,191.78	1,078.52
其他应收款	成都锦江崇德天地物业管理有限公司	300,000.00	8,940.00	-	-
其他应收款	成都双流崇德时代物业管理有限公司	73,974.11	2,204.43	-	-
其他应收款	崇德物业管理（深圳）有限公司	-	-	948,293.75	28,259.15
其他应收款	济南茂业置业有限公司	48,717.01	1,451.77	30,880.23	920.23
其他应收款	茂业数智联合信息技术（深圳）有限公司	409,200.00	12,194.16	-	-
其他应收款	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	408,428.36	12,171.17	375,980.31	11,204.21
其他应收款	山西茂业置地房地产开发有限公司	-	-	753,274.08	22,447.57
其他应收款	深圳茂乐惠电子商务有限公司	4,166,411.42	124,159.06	-	-
其他应收款	深圳茂业（集团）股份有限公司	-	-	2,131,940.82	34,689.84
其他应收款	深圳茂业和平商厦无锡有限公司	14,222.76	423.84	8,545.94	254.67
其他应收款	深圳市茂业物业经营有限公司	1,260,859.20	-	1,260,859.20	37,573.60
其他应收款	太原茂业百货有限公司	-	-	3,256,340.85	97,038.96
其他应收款	泰州茂业置业有限公司	-	-	16,223.51	483.46
其他应收款	无锡茂业置业有限公司	-	-	175,573.58	5,232.09

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	无锡亿百置业有限公司	2,052.94	61.18	5,540.96	165.12
其他应收款	沈阳茂业置业有限公司	62,163.00	1,852.46	-	-
其他应收款	天津茂业置业有限公司	3,264.60	97.29	-	-
其他应收款	中兆商业市场开发(深圳)有限公司	7,014,059.80	7,014,059.80	7,014,059.80	7,014,059.80
其他应收款	淄博茂业商厦有限公司	30,347.37	904.36	25,742.66	767.14
其他应收款	深圳市东方时代广场实业有限公司	12,248,547.85	-	12,248,547.85	-
其他应收款	重庆茂业地产有限公司	184,433.20	-	184,433.20	-
其他应收款	香港茂业百货(扬州)有限公司	-	-	1,550.50	46.20
其他应收款	秦皇岛茂业百货有限公司	-	-	5,300,086.57	157,942.58
合计	—	26,912,705.25	7,191,065.69	47,171,158.29	7,803,578.80

(2) 应付项目

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
应付账款	茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	1,661,336.44	1,196,339.27
应付账款	深圳中兆楼宇科技有限公司	3,363,471.74	3,456,948.74
应付账款	崇德物业管理(深圳)有限公司	25,991,168.73	16,869,402.66
应付账款	华誉(深圳)环境服务有限责任公司	710,635.36	-
应付账款	深圳茂业(集团)股份有限公司	11,941,164.49	9,704,094.97
应付账款	成都双流崇德时代物业管理有限公司	5,712,748.78	1,364,266.96
应付账款	沈阳商业城百货有限公司	10,000.00	-
应付账款	崇德文锦生活服务(深圳)有限公司	3,297,000.00	-
应付账款	深圳茂业商厦有限公司	184.80	31,526.40
应付账款	中兆投资管理有限公司	-	19,368.00
应付账款	深圳市茂业广告有限公司	-	21,290.40
应付账款	深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	1,632,271.01	1,632,271.01
应付账款	重庆茂业地产有限公司	-	12,765,155.20
应付账款	淄博茂业商厦有限公司	-	141.62

茂业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
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
应付账款	成都锦江崇德天地物业管理有限公司	221,194.83	368,658.12
应付账款	包头市茂业天地商业管理有限公司	-	598,787.00
其他应付款	山西茂业置地房地产开发有限公司	27,443,441.37	-
其他应付款	包头市茂业天地商业管理有限公司	18,278.77	11,106.51
其他应付款	深圳茂业天地商业有限公司	18,420.13	-
其他应付款	中兆投资（集团）有限公司	897,530.94	6,604,194.10
其他应付款	崇德物业管理（深圳）有限公司	3,408,267.01	-
其他应付款	深圳茂业（集团）股份有限公司	25,184,877.32	
其他应付款	无锡茂业置业有限公司	27,033.63	-
其他应付款	秦皇岛茂业百货有限公司	223.10	-
其他应付款	泰州茂业置业有限公司	637.31	-
其他应付款	中兆投资管理有限公司	20,870.54	1,456.42
其他应付款	深圳茂业商厦有限公司	102,832,422.74	103,130,623.59
其他应付款	深圳市茂业广告有限公司	13,491.58	2,310.29
其他应付款	沈阳商业城百货有限公司	-	10,000.00
其他应付款	成都锦江崇德天地物业管理有限公司	-	1,100,720.75
其他应付款	成都双流崇德时代物业管理有限公司	-	13,133.19
一年内到期的非流动负债	深圳市东方时代广场实业有限公司	72,277,417.26	-
一年内到期的非流动负债	深圳市茂业物业经营有限公司	7,565,155.20	-
一年内到期的非流动负债	深圳茂业商厦有限公司	29,208.22	-
一年内到期的非流动负债	中兆投资管理有限公司	18,445.71	-
一年内到期的非流动负债	深圳市茂业广告有限公司	21,290.40	-
一年内到期的非流动负债	中兆投资（集团）有限公司	18,156,295.05	-
一年内到期的非流动负债	重庆茂业地产有限公司	21,555,342.46	-
一年内到期的非流动负债	深圳茂业（集团）股份有限公司	23,806,269.53	-
合计	—	357,836,094.45	158,901,795.20

4. 关联方承诺

无与关联方承诺相关事项。

5. 其他

无其他与关联方相关的事项。

十二、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

委托方名称	受托方名称	委托资产类型	委托起始日	委托终止日	托管费定价依据	本年确认的托管费
茂业商业股份有限公司	万豪国际集团全资子公司香港豪华酒店（中国）国际管理有限公司	成都市盐市口 JW 万豪酒店	2013年8月30日	持续到开业日发生之财政年度截止后的第二十五（25）个完整的财政年度到期。	1、管理费 酒店营业总收入的百分之零点二五（0.25%） 2、基本使用费 酒店营业总收入的百分之二点二五（2.25%）作为 JW 万豪商标的基本使用费。 3、国际服务的开支和费用 酒店营业总收入的百分之一点五（1.5%）作为与国际广告、营销、促销与销售计划相关的开支和费用支付给全球酒店许可公司。由全球酒店许可公司提供的与其他国际服务相关的开支和费用须按公平合理和不歧视的基数，分摊给享受服务的万豪酒店系统酒店。 4、经营利润的分配 酒店经营利润的百分之五（5%）将作为 JW 万豪商标的奖励使用费支付给全球酒店许可公司。	9,691,786.51

2. 或有事项

（1）内蒙古海亮诉内蒙古茂业房屋租赁合同纠纷案

2025年11月5日，内蒙古海亮房地产开发有限公司（以下简称内蒙古海亮）向呼和浩特市回民区人民法院诉讼本公司子公司内蒙古茂业百货（集团）有限公司（以下简称内蒙古茂业）房屋租赁合同纠纷案，诉求如下：1、请求内蒙古茂业立即向原告内蒙古海亮支付欠付的2025年4月1日至2025年6月30日期间的租金13,144,384.61元；2、请求内蒙古茂业向原告内蒙古海亮支付违约金（按照日万分之五的标准，分别以32,860,961.52元为基数，从2025年7月1日计算至9月29日，68天为1,117,272.70元；以13,144,384.61元为基数，从2025年9月30日计算至10月21日，21天为138,016.04元；暂计为1,255,288.74元。以13,144,384.61元为基数，从2025年10月22日计算至实际给付之日止）；3、请求内蒙古茂业立即向原告内蒙古海亮支付欠付的2025年7月1日至2025年9月30日期间的租金3,080.00万元；4、

请求内蒙古茂业支付逾期付款的违约金（按照日万分之五的标准，以3,080.00万元为基数，从2025年10月1日计算至10月21日，暂计为123,200.00元；从2025年10月22日计算至实际给付之日止）。

2026年1月12日，呼和浩特市回民区人民法院作出（2025）内0103民初11819号民事判决书，判决如下：1、判令内蒙古茂业于本判决生效后十日内支付原告内蒙古海亮租金43,944,384.61元（截至2025年9月30日）；2、内蒙古茂业于本判决生效后十日内支付原告内蒙古海亮违约金（按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的二倍，分别以32,860,961.52元为基数，从2025年7月1日计算至2025年9月28日；以13,144,384.61元为基数，从2025年9月29日计算至实际给付之日止；以3080万元为基数，从2025年10月1日计算至实际给付之日止）；3、驳回原告内蒙古海亮的其他诉讼请求。案件受理费265,262.00元，保全申请费4,900.00元，由内蒙古茂业承担。2026年1月28日，内蒙古海亮向呼和浩特市中级人民法院提起二审诉讼，请求改判一审判决第二项违约金计算标准。同月，内蒙古茂业不服一审判决，向呼和浩特市中级人民法院提交上诉状。内蒙古茂业账面已计提2025年租金，基于谨慎性原则，根据一审判决就本案计提预计负债1,425,229.18元。

2026年1月5日，内蒙古海亮起诉内蒙古茂业（案号：(2026)内0103民初463号），要求其支付2025年10月1日至2025年12月31日期间的租金3,300.00万元以及逾期付款的违约金、解除合同违约金，上述各项金额汇总暂计8,330.00万元。内蒙古海亮向法院申请对内蒙古茂业位于呼和浩特市回民区锡林北路首府广场的部分商业房产进行财产保全。受限的商业房产明细包括：首府广场1号楼3层3F-230号、3F-232号，2层2F-258号，1层1F-168号、1F-169号、1F-171号、1F-172号，2层2F-198号、2F-199号、2F-200号，共计10处房产，保全期限为三年，财产保全未对资产的正常使用经营造成影响。2026年3月10日，内蒙古茂业反诉内蒙古海亮，反诉请求如下：1、判令内蒙古海亮向内蒙古茂业支付因其擅自解除《房屋租赁合同》而产生的违约金人民币5,000.00万元；2、判令确认内蒙古茂业已于2026年2月28日向内蒙古海亮交还案涉租赁房屋（位于呼和浩特市锡林路与中山路交叉路口处的内蒙古海亮广场负一至地上六层商业性用房），内蒙古茂业的费用支付义务截至该日，无需支付此后任何租金、场地占用费及其他相关费用；3、判令内蒙古海亮赔偿因其违约解除合同导致内蒙古茂业需向场内商户支付的提前解约违约金及损失（暂计人民币271.45万元，具体金额以实际发生额为准）；4、判令内蒙古海亮赔偿内蒙古茂业2026年3月1日至2026年5月31日期间的预期经营收益损失（暂计人民币1,500.00万元）；5、判令确认内蒙古茂业留置在租赁场地内的可移动资产的价值从内蒙古茂业应付租金中折抵（折抵金额为人民币4,256.46万元）；6、本案本诉及反诉的受理费、保全费、公证费等全部诉讼费用由内蒙古海亮承担。该案件尚未开庭审理。上述事项对内蒙古茂业2025年财务状况及经营成果无重大影响，但可能对未来经营产生不确定性。

十三、 资产负债表日后事项

于本财务报表签发日，本集团并无须作披露的重要资产负债表日后事项。

十四、 其他重要事项

1. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度并结合所在区域为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指集团内同时满足下列条件的组成部分：该组成部分能够在日常经营活动中产生收入、发生费用；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；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。

茂业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
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 本年度报告分部的财务信息

项目	西南	华南	西北	泰州	分部间抵消	合计
营业收入	728,869,861.98	1,035,339,894.36	613,374,164.41	50,580,788.76	61,109,132.62	2,367,055,576.89
其中: 对外交易收入	676,694,915.16	1,026,405,708.56	613,374,164.41	50,580,788.76	-	2,367,055,576.89
分部间交易收入	52,174,946.82	8,934,185.80	-	-	61,109,132.62	-
分部费用	755,786,908.60	908,550,148.33	715,757,751.04	34,549,782.54	57,886,733.40	2,356,757,857.11
其中: 折旧费和摊销费	205,416,116.08	123,612,141.74	326,812,385.49	2,986,723.81	-4,176,117.00	663,003,484.12
其他重大的非现金费用	-	-	-	-	-	-
分部间利息费用	-	-	-	-	-	-
其他收益	214,537.30	78,708.89	129,233.52	353,013.11	-	775,492.82
投资收益	5,917,775.68	-	150,000.00	-	5,448,344.08	619,431.60
公允价值变动损益	-163,195,034.18	-	-34,745,956.22	-	-	-197,940,990.40
信用减值损失	-4,418,101.46	-8,879,816.68	-17,106,869.82	94,181.28	207,163.24	-30,517,769.92
资产减值损失	-53,371,735.84	-	-5,889,751.70	-	16,235,728.61	-75,497,216.15
资产处置收益	36,566.68	-	-	-	412,873.23	-376,306.55
营业利润	-241,733,038.44	117,988,638.24	-159,846,930.85	16,478,200.61	25,526,508.38	-292,639,638.82
资产总额	21,746,606,150.19	10,120,717,243.42	7,693,154,933.82	853,861,213.73	23,382,696,408.24	17,031,643,132.92
负债总额	14,518,796,933.96	7,418,667,239.29	3,712,735,202.11	643,014,090.97	17,930,797,475.13	8,362,415,991.20

茂业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
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

注: 1) 菏泽茂业属于成商集团控股有限公司, 故列示于西南区, 不单独按其地理区域进行列示。

2) 资产总额与负债总额的扣除因素:

① 资产总额: 扣除递延所得税资产合计金额

② 负债总额: 扣除递延所得税负债合计金额

2. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

（1）关于投资内蒙古包头市东河区的商业综合体开发项目的事项

2019年12月10日，本公司第九届董事会第八次会议审议通过了《关于拟对外投资的议案》，同意公司以自有或自筹资金投资内蒙古包头市东河区的商业综合体开发项目，投资金额预计不超过120,000.00万元（含土地、建造等所有开发成本）。同时，董事会同意授权公司董事长及经营管理层在董事会审批权限范围内参与土地使用权的竞买、签署相关投资协议或文件等，超过上述投资金额的部分，须根据相关规则重新提请公司董事会或股东大会审议和批准。截止本报告披露日，公司及全资子公司包头茂业置业有限公司已与包头市东河区人民政府以及包头市东河区城市基础设施投资开发有限公司签署《合作协议书》及相关补充协议，就该投资项目涉及的拆迁和土地整理等事宜进行约定。公司已对外支付34,800.00万元拆迁款，项目的相关工作仍在推进过程中。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	125,770,695.25	88,239,277.11
应收股利	778,919,373.23	773,473,114.23
其他应收款	1,518,084,569.93	1,518,396,568.61
合计	2,422,774,638.41	2,380,108,959.95

1.1 应收利息

（1） 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
关联方借款	125,770,695.25	88,239,277.11
合计	125,770,695.25	88,239,277.11

1.2 应收股利

（1） 应收股利分类

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
深圳市茂业百货华强北有限公司	543,109,618.81	543,109,618.81
深圳茂业百货有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
泰州第一百货商店股份有限公司	40,362,285.42	40,362,285.42
成商集团控股有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
珠海市茂业百货有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目(或被投资单位)	年末余额	年初余额
中原百货集团股份有限公司	1,210.00	1,210.00
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	5,446,259.00	-
合计	778,919,373.23	773,473,114.23

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

项目(或被投资单位)	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
深圳市茂业百货华强北有限公司	543,109,618.81	3年以上	子公司根据资金计划,暂未支付	否、公司正常运营
深圳茂业百货有限公司	100,000,000.00	3年以上	子公司根据资金计划,暂未支付	否、公司正常运营
成商集团控股有限公司	50,000,000.00	3年以上	子公司根据资金计划,暂未支付	否、公司正常运营
珠海市茂业百货有限公司	40,000,000.00	3年以上	子公司根据资金计划,暂未支付	否、公司正常运营
泰州第一百货商店股份有限公司	40,362,285.42	1-2年	子公司根据资金计划,暂未支付	否、公司正常运营
合计	773,471,904.23	—	—	—

1.3 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联往来款	1,517,155,536.10	1,517,350,643.97
保证金押金	1,140,485.57	1,170,649.24
其他	80,340.00	80,340.00
合计	1,518,376,361.67	1,518,601,633.21

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	1,516,689,736.19	1,516,993,889.55
1-2年	80,677.70	729,073.04
2-3年	727,277.16	9,215.08
3年以上	878,670.62	869,455.54
合计	1,518,376,361.67	1,518,601,633.21

茂业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
 (本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

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	205,064.60	-	-	205,064.60
2025年1月1日余额在本年	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	86,727.14	-	-	86,727.14
本年转回	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2025年12月31日余额	291,791.74	-	-	291,791.74

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备的其他应收款	205,064.60	86,727.14	-	-	-	291,791.74
合计	205,064.60	86,727.14	-	-	-	291,791.74

(5) 本年度实际核销的其他应收款

无。

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
泰州第一百货商店股份有限公司	往来款	449,984,986.38	1年以内	29.64	-
成都茂业置业有限公司	往来款	377,672,726.63	1年以内	24.87	-
内蒙古茂业商业管理有限公司	往来款	179,272,321.83	1年以内	11.81	-
包头茂业置业有限公司	往来款	117,475,656.22	1年以内	7.74	-
秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司	往来款	116,313,071.34	1年以内	7.66	-
合计	—	1,240,718,762.40	—	81.72	-

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

无。

茂业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
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	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	5,454,173,704.78	-	5,454,173,704.78	5,454,173,704.78	-	5,454,173,704.78
对联营、合营企业投资	284,682,795.69	284,682,795.69	-	284,682,795.69	284,682,795.69	-
合计	5,738,856,500.47	284,682,795.69	5,454,173,704.78	5,738,856,500.47	284,682,795.69	5,454,173,704.78

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备 年初余额	本年增减变动			年末余额 (账面价值)	减值准备 年末余额
			追加 投资	减少 投资	计提减 值准备		
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	2,142,800,000.00	-	-	-	-	2,142,800,000.00	-
成商集团控股有限公司	1,421,131,991.26	-	-	-	-	1,421,131,991.26	-
深圳茂业百货有限公司	715,958,076.98	-	-	-	-	715,958,076.98	-
深圳市茂业东方时代百货有限公司	294,406,208.18	-	-	-	-	294,406,208.18	-
深圳市茂业百货华强北有限公司	275,435,630.75	-	-	-	-	275,435,630.75	-
泰州第一百货商店股份有限公司	254,601,389.32	-	-	-	-	254,601,389.32	-
珠海市茂业百货有限公司	102,630,572.48	-	-	-	-	102,630,572.48	-
重庆茂业百货有限公司	91,833,245.07	-	-	-	-	91,833,245.07	-
成都茂业置业有限公司	45,800,000.00	-	-	-	-	45,800,000.00	-

茂业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
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备 年初余额	本年增减变动				年末余额 (账面价值)	减值准备 年末余额
			追加 投资	减少 投资	计提减 值准备	其 他		
深圳市茂业百货深南有限公司	41,030,042.81	-	-	-	-	-	41,030,042.81	-
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	30,546,547.93	-	-	-	-	-	30,546,547.93	-
成商集团成都人民商场有限公司	20,000,000.00	-	-	-	-	-	20,000,000.00	-
深圳茂业科技零售有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-	-	8,000,000.00	-
合计	5,454,173,704.78	-	-	-	-	-	5,454,173,704.78	-

(2) 对联营、合营企业投资

被投资 单位	年初 账面 价值	减值准备年初余 额	本年增减变动							年末 账面 价值	减值准备年末余额		
			追 加 投 资	减 少 投 资	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备			其 他	
一、联营企业													
深圳优依购电子商务股 份有限公司	-	284,682,795.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284,682,795.69
合计	-	284,682,795.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	284,682,795.69

3. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,197,908.96	-	2,204,187.74	-
其他业务	44,143,743.51	-	62,486,149.30	-
合计	46,341,652.47	-	64,690,337.04	-

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型				
其中：				
租赁	2,197,908.96	-	2,204,187.74	-
地产酒店及其他	44,143,743.51	-	62,486,149.30	-
经营地区				
其中：				
成都	46,341,652.47	-	64,690,337.04	-
合计	46,341,652.47	-	64,690,337.04	-

(3) 与履约义务相关的信息

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
租赁	承租方按合同约定取得场地使用权的承租期间	租赁期开始前支付租金	场地使用权	是	无	无

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

无。

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

无。

茂业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
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	5,446,259.00	40,362,285.42
交易性金融资产在持有期间的投资收益	226,277.00	305,952.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	25,572.66	-323,385.25
处置长期股权投资产生的投资收益	2,085.08	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	217,581.94	1,953,057.74
合计	5,917,775.68	42,297,909.91

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	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）	-716,878.77	
计入当期损益的政府补助（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）	775,492.82	
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	801,602.42	主要为持有金融资产产生的公允价值变动损益和股票分红收益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,051,064.96	本期收回四川住信房屋拆迁款
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	-	

茂业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
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

项目	本年金额	说明
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	-198,123,161.22	
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	-2,350,909.39	子公司案件诉讼计提的预计负债
受托经营取得的托管费收入	1,272,025.36	受托管理深圳茂业商厦有限公司下属门店托管收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,656,132.21	主要是茂业豪园土增税滞纳金
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-210,946,896.03	
减：所得税影响额	-47,297,619.09	
少数股东权益影响额（税后）	-4,630,954.62	
合计	-159,018,322.32	—

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	-3.59	-0.1419	-0.1419
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	-1.27	-0.0501	-0.0501

茂业商业股份有限公司
 二〇二六年三月二十七日