

公司代码：600865

公司简称：百大集团

# 百大集团股份有限公司 2025年半年度报告

## 重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

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

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

不适用

六、 前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

敬请查阅本报告第三节：“管理层讨论与分析—五、其他披露事项—（一）可能面对的风险”。

十一、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	7
第四节	公司治理、环境和社会.....	20
第五节	重要事项.....	22
第六节	股份变动及股东情况.....	30
第七节	债券相关情况.....	32
第八节	财务报告.....	32

备查文件目录	1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
	2、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、基本情况变更简介

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

### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、证券时报、中国证券报
登载半年度报告的网站地址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	不适用

五、 公司股票简况

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

六、 其他有关资料

适用 不适用

七、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	92,033,306.00	104,858,147.73	-12.23
利润总额	88,272,729.59	81,322,777.34	8.55
归属于上市公司股东的净利润	57,859,461.32	52,294,831.93	10.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	32,234,887.80	40,064,213.27	-19.54
经营活动产生的现金流量净额	8,916,574.99	11,683,274.87	-23.68
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,331,293,451.22	2,341,157,246.78	-0.42
总资产	2,515,076,712.62	2,567,428,196.40	-2.04

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.15	0.14	7.14
稀释每股收益(元/股)	0.15	0.14	7.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.09	0.11	-18.18
加权平均净资产收益率(%)	2.43	2.23	增加0.20个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.35	1.71	减少0.36个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
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	-29,702.55	

计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	13,112,033.76	
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	27,483,667.36	
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财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,026,366.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-352,540.53	
减：所得税影响额	20,613,783.71	
少数股东权益影响额（税后）	1,467.42	
合计	25,624,573.52	

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得本期部分转回	-352,540.53	2013年公司丧失对杭州百大置业有限公司的控制权，丧失控制权日剩余30%股权按公允价值计量与原账面价值的差额计入投资收益并界定为非经常性损益。本期杭州百大置业有限公司销售房产实现销售、自持房产按年限折旧，相应对该部分实现的利得予以转回，并界定为非经常性损益

**十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润**适用 不适用**十一、其他**适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

#### 1、报告期内公司主营业务情况说明

公司主营商业零售和租赁。自 2008 年起公司将杭州百货大楼等百货业资产委托给浙江银泰百货有限公司经营管理 20 年，每年可获得相对稳定的委托经营利润，受行业环境波动影响较低，是公司营收及利润的主要来源。公司自行经营管理杭州大酒店、杭州收藏品市场，同时将位于市中心的部分自持物业出租以取得相对长期且稳定的租金收入，该部分租金收入对公司营收及利润有一定的影响。

#### 2、报告期内公司所属行业情况说明

根据国家统计局发布的数据显示，2025 年上半年社会消费品零售总额 245,458 亿元，同比增长 5.0%。按消费类型分，商品零售增长 5.1%；按零售业态分，百货店零售额同比增长 1.2%，显著低于便利店、超市等其他业态。消费持续修复，但百货行业受市场变化和结构调整的影响增速放缓，未来增长持续承压。随着消费市场的复苏，零售及物业租赁需求有望改善，但短期内仍存在招租压力大、租金波动明显等风险，未来行业发展将更多依托于城市规划、消费趋势以及租赁模式创新等取得突破。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

### 二、经营情况的讨论与分析

本报告期，公司实现营业收入 9,203.33 万元，实现归属于上市公司股东的净利润 5,785.95 万元，实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 3,223.49 万元。

#### （一）传统业务

##### 1、杭州百货大楼

（1）现阶段消费者的需求日益多元化，在关注商品品质和价格之外，更注重购物体验、个性化服务及精神文化层面的满足，传统百货零售模式面临极大的挑战。合作方银泰百货通过一系列措施积极寻求销售突破口，提升顾客体验，但效果不及预期。本报告期杭州百货大楼实现营业收入 6,673.33 万元，委托经营利润总额未及目标利润要求。

（2）公司将杭州百货大楼委托给银泰百货运营管理至 2028 年 2 月 29 日。在委托管理期限届满后，公司将杭州百货大楼所在物业出租给 Hang Lung Business Operation (HK) Limited（以下简称“恒隆”），用于经营商业服务用途。公司与恒隆已于 2025 年 7 月 10 日签署《租赁合同》及相关许可协议，租赁期限自 2028 年 4 月 1 日（暂定）起 20 年；并于 2025 年 7 月 31 日股东大会审

议通过该事项。恒隆为行业内著名公司，拥有丰富的商业运营管理经验，该租赁事项有助于提升公司物业价值，并为公司带来长期稳定的租赁收益。

## 2、杭州大酒店

上半年，杭州大酒店通过多种形式的开业促销迅速提升知名度、打开市场。通过完成与主流平台的渠道对接持续做好线上拓客，转化开业促销成果。结合本地旅游资源创新产品类型，推出下午茶、工作日早餐等增加非房收入。同时酒店不断优化内部管理，加强员工队伍建设，在保证服务品质的基础上控本增效。本报告期，酒店实现营业收入 1,098.69 万元。

## 3、其他物业租赁和收藏品市场

湖墅南路物业持续保持以住宿类为主、其它多元化业态并存的商业布局，上半年引入知名中式糕点品牌“泸溪河”，在整体商业环境欠佳的大背景下依旧维持较高人气。杭州收藏品市场尝试引进有别于传统收藏品的“情绪消费”藏品经营商家，进一步改善了市场消费受众群体的年龄层次架构。截至 6 月底，湖墅南路物业（含杭州收藏品市场）整体出租率 94%。本报告期，其他租赁物业和收藏品市场合计实现营业收入 1,339.87 万元。

## 4、杭州百大置业项目

上半年，杭州百大置业 501 城市广场持续聚焦“健康生活”的目标定位，对餐饮、零售、生活服务、教培等业态进行全方位的调改升级，不断优化商业布局。写字楼板块，团队围绕“产业聚焦、服务增值”双轮驱动策略，同步推进老客维稳与新客拓展，积极应对市场变化。截至 6 月底，商业出租率 97.9%，写字楼出租率 92.7%。

### （二）投资管理

#### 1、委托理财

在国内市场利率持续走低的大环境下，公司秉持“稳健经营、风险可控”的投资理念，坚守“稳健优先、收益与风险动态平衡”，扎实推进委托理财业务。通过动态调整资产配置结构、严格把控投资风险，确保投资组合在波动环境中仍保持稳健收益。截至 6 月底，公司委托理财业务不仅顺利达成预设收益目标，且所有投资项目均无逾期或兑付风险，在利率下行的市场环境中实现了资产的安全增值与预期收益的稳步兑现。

#### 2、权益投资和产业投资

（1）权益投资：为实现低波动率、收益稳定的目标，上半年公司对权益投资策略进行了调整，构建了私募证券投资基金组合。本报告期公司持有的杭州银行、金地商置股价均表现良好。投资的杭州工商信托股份有限公司持续推进存量风险化解，公司密切关注其经营情况。

（2）产业投资：公司投资的 4 支私募股权基金合计认缴 1.4 亿元，实际已累计出资 1.1 亿元，该等基金投向智能制造、医疗健康、数字经济等领域。公司持续关注大健康、大消费、高端制造领域的投资机会，深入进行行业研究并对一些项目开展调研，截至本报告披露日尚未有实质性项目落地。

### （三）内部管理

#### 1、规范运作

公司股东大会、董事会、监事会和管理层之间权责明确、运作规范，为公司高效、稳健的经营提供了组织保证。全体董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，信息披露真实、准确、完整。公司积极保护投资者权益，定期召开业绩说明会，加强与投资者的信息沟通，通过现金分红增加投

投资者的获得感，实现公司价值与股东利益的最大化。内部管理上，通过制度修订、内部审计和整改，不断完善管理流程，将公司精细化管理落到实处，进一步激发管理效能，提升整体管理水平。为公司管理合规、资金安全、业务管控、信息真实完整提供了合理保障。

## 2、团队建设

公司持续健全人才培养和激励机制，以制度为基础、以文化为牵引，将公司目标与个人目标有机结合，多方面吸引高素质人才。外部通过引进关键岗位专业化优秀人才，及时保障人才的供给，为公司注入新鲜血液；内部通过人员盘点，合理挖掘、开发培养后备人才队伍，建立人才梯队，为公司长期稳定发展提供坚实的人才保障。强化考核及激励，通过全方位的绩效考核与基于能力的薪酬体系相结合，增强员工的竞争力和执行力，提高公司在市场的竞争力。加强企业文化建设，组织开展各类专业技能培训、团建活动等，提升组织活力，增强团队的凝聚力。

## 3、安全管理

公司始终高度重视安全管理工作，把安全运营放在第一位，牢固树立安全发展理念，从主体责任、预防机制、应急演练、督查检查、整改落实等方面严控，落实加强施工安全、消防安全、经营安全等全方位的安全管理，实现上半年安全零事故。

### 报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

## 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

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

## 四、报告期内主要经营情况

### (一) 主营业务分析

#### 1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	92,033,306.00	104,858,147.73	-12.23
营业成本	10,805,075.88	9,830,771.08	9.91
销售费用	18,910,569.36	12,250,343.80	54.37
管理费用	19,714,948.27	25,940,332.08	-24.00
财务费用	1,326,827.13	185,445.28	615.48
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	8,916,574.99	11,683,274.87	-23.68
投资活动产生的现金流量净额	12,572,920.29	-10,077,814.36	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-67,723,256.88	-86,535,272.68	不适用

营业收入变动原因说明：主要系大楼销售收入减少所致

营业成本变动原因说明：主要系本期新增折旧摊销项目所致

销售费用变动原因说明：主要系本期新增酒店业务所致

管理费用变动原因说明：主要系本期无委托管理费所致

财务费用变动原因说明：主要系本期利息收入减少所致

研发费用变动原因说明：不适用

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期商品销售回款金额减少所致

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

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期支付股利减少所致

**2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明**

适用 不适用

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

适用 不适用

**(三) 资产、负债情况分析**

适用 不适用

**1、资产及负债状况**

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	23,009,533.50	0.91	69,243,295.10	2.70	-66.77	主要系本期销售回款金额减少所致
预付款项	1,604,664.73	0.06	784,047.53	0.03	104.66	主要系本期预付商品采购款增加所致
一年内到期的非流动资产	110,397,393.84	4.39	60,338,178.10	2.35	82.96	主要系一年内到期的长期信托产品增加所致
其他流动资产	50,948.36	0.00	303.76	0.00	16,672.57	主要系本报告期末公司待抵扣进项税增加所致
在建工程	215,846.77	0.01	4,086,611.69	0.16	-94.72	主要系本报告期大酒店施工工程验收结转所致
应付账款	33,535,377.41	1.33	65,021,811.78	2.53	-48.42	主要系本报告期末应付供应商联营货款减少所致
递延所得税负债	10,247,962.45	0.41	5,397,537.03	0.21	89.86	主要系本报告期与公司金融资产公允价值变动收益对应的递延所得税负债增加所致

其他说明

不适用

2、境外资产情况

适用 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

4、其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

适用 不适用

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

(1). 重大的股权投资

适用 不适用

(2). 重大的非股权投资

适用 不适用

委托理财总体情况

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
理财	自有资金	49,945.41	29,406.26	
信托	自有资金	72,309.61	72,309.61	
合计		122,255.02	101,715.87	

2025年5月12日，公司召开2024年度股东大会，同意公司（含子公司）使用不超过15亿元人民币的闲置自有资金进行委托理财，主要投向银行、基金公司、证券公司、期货公司、信托公司、资产管理公司等机构发行的安全性高、流动性好的银行理财产品、结构性存款、大额存单、基金产品、资产管理计划、信托计划等。投资期限自股东大会决议通过之日起12个月内有效。详见公司在指定媒体上披露的相关公告。报告期内获得收益2,263.04万元。

委托理财最高时点明细

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投入	是否存在受限情形	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	未到期金额	逾期未收回金额
中信证券资产管理有限公司	券商理财产品	5,000.00	2023.09.11		自有			浮动			5,000.00	
中信证券资产管理有限公司	券商理财产品	3,000.00	2024.02.26		自有			浮动			3,000.00	
中信证券股份有限公司	券商理财产品	3,000.00	2024.08.02	2025.02.12	自有			浮动		52.61	3,000.00	
兴业银行股份有限公司	银行理财产品	3,834.00	2025.01.02	2025.05.27	自有			浮动		22.08	3,834.00	
上海浦东发展银行股份有限公司中山支行	银行理财产品	2,000.00	2022.03.01	2025.03.01	自有			3.45%		207.00	2,000.00	
中国银行股份有限公司	银行理财产品	4,000.00	2024.09.23	2025.03.26	自有			浮动		44.36	4,000.00	
澳门国际银行股份有限公司杭州分行	银行理财产品	2,000.00	2024.06.12	2025.06.12	自有			浮动		58.60	2,000.00	
澳门国际银行股份有限公司杭州分行	银行理财产品	2,000.00	2024.09.25	2025.09.25	自有			浮动			2,000.00	
杭州银行股份有限公司江城支行	银行理财产品	5,085.0	2024.09.02	2025.02.26	自有			浮动		12.09	5,085.00	
杭州银行股份有限公司江城支行	银行理财产品	150.00	2024.09.29	2025.02.26	自有			浮动		0.45	150.00	

杭州银行股份有限公司 江城支行	银行理财产品	8,333.57	2024.05.30		自有			浮动		50.41	8,333.57	
招商银行股份有限公司 杭州分行	银行理财产品	46.00	2021.04.21		自有			浮动		0.37	46.00	
浙商银行股份有限公司	银行理财产品	5,018.33	2024.07.01	2027.05.14	自有			2.75%			5,018.33	
浙商银行股份有限公司	银行理财产品	3,263.35	2024.08.19	2025.02.15	自有			3.45%			3,263.35	
浙商银行股份有限公司	银行理财产品	2,015.16	2024.10.09	2027.06.28	自有			2.65%			2,015.16	
浙商银行股份有限公司	银行理财产品	1,200.00	2024.12.03	2027.12.03	自有			2.30%			1,200.00	
上海爱建信托有限责任公司	信托理财产品	3,000.00	2023.08.23	2026.12.16	自有			5.90%		126.85	623.77	
上海爱建信托有限责任公司	信托理财产品	2,000.00	2023.08.30	2026.12.16	自有			5.90%		82.77	415.84	
陕西省国际信托有限公司	信托理财产品	3,000.00	2023.09.22	2025.09.22	自有			5.60%		293.65	3,000.00	
陕西省国际信托有限公司	信托理财产品	3,000.00	2024.03.15	2025.09.15	自有			6.00%		227.84	3,000.00	
中粮信托有限责任公司	信托理财产品	3,000.00	2024.08.13	12+40个月(预计12个月)	自有			4.50%		71.63	3,000.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	5,000.00	2024.04.09	不超过24个月	自有			4.50%		327.03	3,750.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	1,250.00	2025.05.28	不超过12个月	自有			4.50%		3.59	1,250.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	3,000.00	2024.09.19	不超12个月	自有			4.70%		107.32	3,000.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	3,000.00	2024.11.29	不超12个月	自有			5.00%		84.58	3,000.00	

嘉实资本管理有限公司	信托理财产品	3,000.00	2025.01.09	封闭期12个月	自有			4.80%			3,000.00	
中诚信托有限责任公司	信托理财产品	1,000.00	2025.02.28	18个月	自有			4.50%		14.42	1,000.00	
中诚信托有限责任公司	信托理财产品	3,000.00	2025.04.10	18个月	自有			4.50%		28.11	3,000.00	
华宝信托有限责任公司	信托理财产品	2,000.00	2025.03.21	无固定期限	自有			净值型			2,000.00	
厦门国际信托有限公司	信托理财产品	21,500.00	2025.05.30	预计12个月	自有				688.00		21,500.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	2,000.00	2025.06.13	不超12个月	自有			4.00%			2,000.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	1,500.00	2025.06.18	不超12个月	自有			4.50%			1,500.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	13,500.00	2025.06.19	不超12个月	自有			3.80%			13,500.00	
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	3,770.00	2025.06.27	不超18个月	自有			4.70%			3,770.00	

委托理财期末时点明细

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	是否存在受限情形	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	未到期金额	逾期未收回金额
中信证券资产管理有限公司	券商理财产品	5,000.00	2023.09.11		自有			浮动			5,000.00	
中信证券资产管理有限公司	券商理财产品	3,000.00	2024.02.26		自有			浮动			3,000.00	
上海国泰君安证券资产管理有限公司	券商理财产品	1,000.00	2025.03.27		自有			浮动			1,000.00	

澳门国际银行股份有限公司杭州分行	银行理财产品	2,000.00	2024.09.25	2025.09.25	自有			浮动			2,000.00	
杭州银行股份有限公司江城支行	银行理财产品	4,052.17	2024.05.30		自有			浮动		50.41	4,052.17	
招商银行股份有限公司杭州分行	银行理财产品	48.00	2021.04.21		自有			浮动		0.37	48.00	
浙商银行股份有限公司	银行理财产品	5,018.33	2024.07.01	2027.05.14	自有			2.75%			5,018.33	
浙商银行股份有限公司	银行理财产品	2,015.16	2024.10.09	2027.06.28	自有			2.65%			2,015.16	
浙商银行股份有限公司	银行理财产品	1,200.00	2024.12.03	2027.12.03	自有			2.30%			1,200.00	
中国银行股份有限公司	银行理财产品	4,000.00	2025.04.11	2025.09.30	自有			浮动			4,000.00	
浙商银行股份有限公司	银行理财产品	1,000.00	2025.02.14	2025.08.13	自有			浮动			1,000.00	
南京银行股份有限公司	银行理财产品	1,072.60	2025.05.13	2026.03.13	自有			3%			1,072.60	
上海爱建信托有限责任公司	信托理财产品	3,000.00	2023.08.23	2026.12.16	自有			5.90%		126.85	623.77	
上海爱建信托有限责任公司	信托理财产品	2,000.00	2023.08.30	2026.12.16	自有			5.90%		82.77	415.84	
陕西省国际信托有限公司	信托理财产品	3,000.00	2023.09.22	2025.09.22	自有			5.60%		293.65	3,000.00	
陕西省国际信托有限公司	信托理财产品	3,000.00	2024.03.15	2025.09.15	自有			6.00%		227.84	3,000.00	
中粮信托有限责任公司	信托理财产品	3,000.00	2024.08.13	12+40个月(预计12个月)	自有			4.50%		71.63	3,000.00	

华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	5,000.00	2024.04.09	不超过24个月	自有			4.50%		327.03	3,750.00
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	1,250.00	2025.05.28	不超过12个月	自有			4.50%		3.59	1,250.00
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	3,000.00	2024.09.19	不超12个月	自有			4.70%		107.32	3,000.00
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	3,000.00	2024.11.29	不超12个月	自有			5.00%		84.58	3,000.00
嘉实资本管理有限公司	信托理财产品	3,000.00	2025.01.09	封闭期12个月	自有			4.80%			3,000.00
中诚信托有限责任公司	信托理财产品	1,000.00	2025.02.28	18个月	自有			4.50%		14.42	1,000.00
中诚信托有限责任公司	信托理财产品	3,000.00	2025.04.10	18个月	自有			4.50%		28.11	3,000.00
华宝信托有限责任公司	信托理财产品	2,000.00	2025.03.21	无固定期限	自有			净值型			2,000.00
厦门国际信托有限公司	信托理财产品	21,500.00	2025.05.30	预计12个月	自有				688.00		21,500.00
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	2,000.00	2025.06.13	不超12个月	自有			4.00%			2,000.00
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	1,500.00	2025.06.18	不超12个月	自有			4.50%			1,500.00
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	13,500.00	2025.06.19	不超12个月	自有			3.80%			13,500.00
华能贵诚信托有限公司	信托理财产品	3,770.00	2025.06.27	不超18个月	自有			4.70%			3,770.00

(3). 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数

股票	279,054,347.66	37,401,023.28				22,949,893.25	946,585.35	294,452,063.04
基金产品		404,757.57			100,000,000.00		3,403,231.97	103,807,989.54
信托产品	610,931,892.07	-89,520.12			525,200,000.00	426,557,084.78	17,799,862.04	727,285,149.21
股权投资[注]	307,066,760.62	-38,059,855.50						269,006,905.12
理财产品	495,215,042.99	-3,486,071.59			283,335,990.00	480,693,663.82	8,406,119.80	302,777,417.38
合计	1,692,268,043.34	-3,829,666.36			908,535,990.00	930,200,641.85	30,555,799.16	1,697,329,524.29

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

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	600926	杭州银行	135,000,000.00	自有资金	135,749,472.45	19,054,261.61			22,949,893.25	946,585.35	132,800,426.16	交易性金融资产
股票	00535	金地商置	251,845,084.26	自有资金	143,304,875.21	18,346,761.67					161,651,636.88	交易性金融资产
合计	/	/	386,845,084.26	/	279,054,347.66	37,401,023.28			22,949,893.25	946,585.35	294,452,063.04	/

证券投资情况的说明

√适用 □不适用

本报告期，公司通过上海证券交易所股票交易系统以集中竞价方式出售杭州银行股票 1,396,157 股。公司剩余持有杭州银行 7,895,388 股。

私募基金投资情况

√适用 □不适用

公司投资了 4 支私募股权基金，详细情况如下：

(1) 公司计入其他非流动金融资产以公允价值计量的私募基金情况如下：

单位：万元 币种：人民币

基金名称	基金主要投资方向	认缴金额	实缴金额	公司占股比例	公司对基金的影响力
菏泽乔贝京瑞创业投资合伙企业（有限合伙）	投资具有良好成长性和发展前景的物联网产业链、5G、半导体等相关优质项目股权，重点投资于市场前景广、可以实现国产替代的前沿领域的企业股权	2,000	2,000	12.46%	仅作为 LP 的权利
绍兴市越芯投资合伙企业（有限合伙）	投资新一代信息技术、半导体、高端装备、新材料、新能源、节能环保、生物医药等相关科创产业中的成长型和成熟期企业	2,000	2,000	2%	仅作为 LP 的权利

(2) 公司计入长期股权投资按权益法核算的私募基金情况如下：

单位：万元 币种：人民币

基金名称	基金主要投资方向	认缴金额	实缴金额	公司占股比例	公司对基金的影响力
杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙）	投资处于中后期发展阶段的具有良好发展前景和退出渠道的医疗大健康相关的高新技术企业	6,000	4,200	20.00%	公司委派一名投资决策委员会成员，参与基金项目决策，无一票否决权
杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）	投资重点为产业数字化及社会数字化治理方向的项目	4,000	2,800	13.61%	公司委派一名投资决策委员会成员，参与基金项目决策，无一票否决权

公司投资了 3 支私募证券基金，详细情况如下：

单位：万元 币种：人民币

基金名称	投资金额	本期收益
上海璞远资产管理有限公司璞远丰裕强债 6 号私募证券投资基金	3,000.00	55.10
上海富钜私募基金管理有限公司富钜万胜 1 号私募证券投资基金	3,000.00	113.74
西安江岳私募基金管理有限公司江岳东朗平衡型 25 期私募证券投资基金	4,000.00	211.96

衍生品投资情况

适用 不适用

**(五) 重大资产和股权出售**

适用 不适用

**(六) 主要控股参股公司分析**

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
浙江百大置业有限公司	子公司	房地产投资、物业管理	62,100.00	65,516.89	65,516.89		786.78	786.78
浙江百大资产管理有限公司	子公司	资产管理	29,000.00	64,524.51	34,388.10	13.64	1,624.71	1,268.81
浙江百大酒店管理有限公司	子公司	酒店管理、咨询策划	3,000.00	3,423.66	3,377.34		189.91	143.34
百大物服(杭州)物业服务有限责任公司	子公司	物业管理	500.00	35.01	-4.94	27.06	-13.52	-13.52
杭州佰粹网络科技有限公司	子公司	技术服务、技术开发	200.00	55.47	52.60	1.34	-11.44	-11.44

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**(七) 公司控制的结构化主体情况**

适用 不适用

## 五、其他披露事项

### (一) 可能面对的风险

适用 不适用

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

2、公司与杭州海维酒店管理有限公司（以下简称“杭州海维”）等主体间就杭州大酒店房屋租赁合同纠纷一案，公司已取得生效判决并已收回该房屋自营。因杭州海维已被案外第三人申请破产清算且法院已裁定受理破产申请并指定破产管理人，公司已按法律规定就杭州海维拖欠公司的款项申报债权；对连带保证人海徕（天津）生活服务有限公司、龚兆庆、张晓玲（以下合称“连带保证人”），公司已向法院申请强制执行。鉴于承租人及连带保证人偿债能力未知，公司申报的债权及申请执行的款项存在最终无法足额收回的风险。

3、公司与杭州嘉祥房地产投资有限公司（以下简称“嘉祥”）的租赁纠纷诉讼仍处于强制执行阶段，但由于嘉祥及各连带责任人的偿债能力未知，存在无可供执行财产或财产不足以抵偿全部债务导致执行拖延或终止本次执行的风险，公司申请执行的款项存在最终无法足额收回的风险。

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

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

(2) 公司投资的理财产品存在可能无法全额收回本金或延期兑付的风险。

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

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

### (二) 其他披露事项

适用 不适用

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
曾钱欣	董事	选举

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

公司原董事、副董事长沈慧芬女士因退休原因离任，公司于2025年1月15日召开2025年第一次临时股东大会，审议通过了《关于选举非独立董事的议案》，增补曾钱欣先生为公司第十一届董事会非独立董事。

**二、利润分配或资本公积金转增预案**

**半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案**

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数(元)（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

**三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**

**(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用 不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

**四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况**

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

#### 二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

#### 三、违规担保情况

□适用 √不适用

**四、半年报审计情况**

适用 不适用

**五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况**

适用 不适用

**六、破产重整相关事项**

适用 不适用

**七、重大诉讼、仲裁事项**

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

**(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的**

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>公司与杭州海维酒店管理有限公司（以下简称“承租方”）等主体间就杭州大酒店房屋租赁合同纠纷一案，公司已于2024年8月取得二审判决，公司部分胜诉，并于2025年2月取得再审民事裁定书，浙江省高级人民法院驳回承租方的再审申请，本案已审查终结。</p> <p>承租方已被案外第三人申请破产清算且法院已裁定受理破产申请并指定破产管理人，公司已就承租人拖欠公司的款项按法律规定向破产管理人申报债权。对连带保证人海徠（天津）生活服务有限公司、龚兆庆、张晓玲（以下合称“连带保证人”），公司已向杭州市拱墅区人民法院（以下简称“拱墅法院”）申请强制执行，拱墅法院已向连带保证人发出执行通知书，责令连带保证人履行生效法律文书所确定的义务。</p> <p>本报告期内，公司尚未获得任何清偿。</p>	<p>具体诉讼情况详见公司在指定媒体披露的2023-038、2023-044、2024-006、2024-007、2024-042、2025-003、2025-007、2025-010号临时公告，以及定期报告中“重大合同及其履行情况-租赁情况”、“重大诉讼、仲裁事项”处的相关表述。</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

报告期内：									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
公司	杭州嘉祥房地产投资有限公司	傅少波、刘伟	房屋租赁合同纠纷	详见公司披露的2020-028号、2020-031号临时公告。	1,998.31	否	判决执行中。	详见公司披露的2021-015、2021-057号临时公告。	截至本报告期末，该案件仍处于强制执行阶段。本报告期内，收到执行款项人民币2.4万元，截至本报告期末，公司累计收到各类执行款660.59万元，尚余申请执行款人民币1,337.72万元未执行到位。

(三) 其他说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司及控股股东、实际控制人诚信状况良好。

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

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

本期银泰百货及其关联企业发售的电子消费卡在杭州百货大楼消费结算金额为 55,248,633.17 元，期末应收结算款 6,691,989.10 元。本期杭州百货大楼发售的电子消费卡在银泰百货及其关联企业消费结算金额为 508,367.00 元，期末尚有 31,397.21 元未结清。

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

单位：元 币种：人民币

关联交易类别	关联人	2025 年预计金额	2025 年 1-6 月实际发生金额
向关联人采购商品	北京晓熙商贸有限公司		1,319.83
	安徽银泰时尚品牌管理有限公司	57,800,000.00	29,371,541.41
	浙江莲荷科技有限公司	240,000.00	66,420.35
委托关联人销售商品	浙江银泰电子商务有限公司	12,000,000.00	3,181,390.00
	浙江莲荷科技有限公司	110,000.00	253,570.80
	杭州瑾泰商业有限公司	7,000,000.00	3,071,820.69
	杭州银福商业管理有限公司	100,000.00	0.00
	浙江银泰百货有限公司北京大红门分公司	50,000.00	0.00
	杭州银泰云科技有限公司	50,000.00	0.00
通过关联方进行商品佣金发放	杭州临平银泰百货有限公司	1,000,000.00	244,142.42
通过关联方进行市场推广费	浙江银泰百货有限公司	500,000.00	156,598.11
通过关联方进行 365 佣金发放		153,706.83	99,448.73
通过关联方支付软件服务费		4,000,000.00	2,000,000.00
通过关联方结算 365 权益收入		1,582,930.95	1,126,099.13
通过关联方结算停车场成本		4,278,255.79	1,977,531.14
通过关联方结算人员借调成本		960,000.00	338,803.44

通过关联方结算人员离职补偿成本		600,000.00	0.00
通过关联方结算菜鸟裹裹物流成本	浙江银泰电子商务有限公司	600,000.00	131,618.02
在关联方线上平台销售手续费		913,065.13	281,140.63
通过关联方支付软件服务费	杭州银泰世纪百货有限公司	2,500.00	0.00
通过关联方支付软件服务费	杭州荣俊商业管理有限公司	6,000.00	5,660.38
合 计		91,946,458.70	42,307,105.08

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

适用 不适用

**(三) 共同对外投资的重大关联交易**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(四) 关联债权债务往来**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**

适用 不适用

**(六) 其他重大关联交易**

适用 不适用

**(七) 其他**

适用 不适用

1、公司第九届董事会第十七次会议、2019年第一次临时股东大会审议通过《关于与浙江银泰百货有限公司就杭州百货大楼外立面改造及广告位使用事宜签署协议的议案》，同意按市委市政府要求，对杭州百货大楼进行外立面整治，相关工作的实施和推进由浙江银泰百货有限公司负责并承担费用，同时公司同意改造后位于杭州百货大楼北楼延安路与体育场路转角外墙立面的广告位由银泰百货在2033年12月14日前享有使用及收益权，并签署相应的《协议书》。详见在指定媒体上披露的相关公告。本报告期，公司确认租赁收入96.23万元。协议约定的事项双方正常履行。

2、公司第十届董事会第十六次会议审议通过《关于拟出租延安路物业内一层部分房屋暨关联交易的议案》，同意将位于杭州市拱墅区延安路546号1层01室商铺（使用面积392.5平方米）出租至银泰百货用于商业经营用途，租赁期限自2022年5月1日起至2028年2月29日止。详见在指定媒体上披露的相关公告。本报告期，公司确认租赁收入75.04万元。

**十一、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项**

适用 不适用

**1、 托管情况**

适用 不适用

**托管情况说明**

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

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

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

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

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

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

公司本报告期委托管理费情况如下：

单位：元 币种：人民币

2025年度	期初未支付（含税）	本期应支付（含税）	本期实际支付（含税）	期末尚未支付（含税）
基本管理费	3,008,005.37			3,008,005.37

本报告期，委托经营利润总额未及目标利润要求，差额为819.50万元。

## 2、 承包情况

适用 不适用

## 3、 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

### （1）湖墅南路部分物业出租

经公司第十届董事会第十一次会议审议通过，公司与上海背包十年酒店管理有限公司（以下简称“上海背包”）签署《房屋租赁合同》，将位于杭州市湖墅南路103号“百大花园”裙房部分物业（面积2536平方米）出租给上海背包用于经营酒店，租赁期限自交付日2022年5月1日起至2034年4月30日止。后经公司第十届董事会第十九次会议审议通过，公司与上海背包、杭州背包十年酒店管理有限公司（以下简称“杭州背包”）等主体签署补充协议，承租方自2022年8月1日起由上海背包变更为杭州背包，上海背包及自然人张金鹏为杭州背包在《房屋租赁合同》项下的各项义务及责任提供连带责任保证，具体《房屋租赁合同》及补充协议内容详见公司在指定媒体披露的相关公告。本报告期内公司从杭州背包处取得租赁收入90.66万元。

2022年4月，公司与杭州石瓜酒店有限公司（以下简称“石瓜酒店”）签署《房屋租赁合同》，将湖墅南路103号“百大花园”裙房第三层（面积2049平方米）出租至石瓜酒店用于经营酒店、公寓，租赁期限自交付日2022年5月1日起至2034年4月30日止。2023年7月，公司、石瓜酒店与杭州德钰酒店有限公司（以下简称“德钰酒店”）等主体签署补充协议，承租方自2023年8月1日起变更为德钰酒店，石瓜酒店及《房屋租赁合同》项下原保证人继续为德钰酒店的各项义务及责任提供连带责任保证。本报告期内公司取得租赁收入57.93万元。

### （2）延安路停车场地出租

2022年8月30日，公司与杭州市停车产业股份有限公司（以下简称“杭停”）签署《百大集团（延安路）停车场地租赁协议》（以下简称“租赁协议”），公司将位于杭州市延安路546号的停车场地出租至杭停用于运营停车场，租赁期限自2022年9月1日起至2025年8月31日止。

2022年11月，杭停按《租赁协议》约定完成对立体停车库的维修改造，双方协商确认租赁期限延长至2025年12月8日。本报告期内公司取得租赁收入171.76万元。

## (二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

适用 不适用

## (三) 其他重大合同

适用 不适用

公司于2025年7月10日召开第十一届董事会第十三次会议，审议通过了《关于签署重大租赁合同的议案》，同意公司在与浙江银泰百货有限公司的委托管理期限届满后，将杭州百货大楼所在物业出租给 Hang Lung Business Operation (HK) Limited（以下简称“承租方”），用于经营商业服务用途，同日，公司与承租方就该事项签署《杭州百货大楼租赁合同》（以下简称“《租赁合同》”）以及相关许可协议，租赁期限自2028年4月1日（暂定）起20年，租金标准为人民币3,750万元/季度，每三年租金在前一个周期租金标准基础上递增4.5%，恒隆地产有限公司（股票代码：00101.HK）为承租方在《租赁合同》项下对出租方的付款义务提供担保，最高担保金额为人民币7.635亿元，担保期限不少于合同期限，以及合同期限届满或合同提前终止日（以时间较早者为准）起2年。公司并于2025年7月31日召开2025年第二次临时股东大会，审议通过了前述事项。《租赁合同》主要内容及审议情况详见公司在指定媒体披露的2025-033、2025-034及2025-037号公告。

## 十二、募集资金使用进展说明

适用 不适用

## 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、根据2015年7月公司与杭州市拱墅区百井坊地区综合改造工程指挥部、杭州市土地储备中心等（以下合称“拆迁方”）签署的《房屋拆迁产权调换协议》（以下简称“拆迁协议”），因城市建设需要，对公司位于杭州市拱墅区延安路546号的部分物业进行拆迁补偿，详见公司在指定媒体披露的相关公告。《拆迁协议》原定于2021年5月30日前将安置用房交付公司，因拆迁方原因未能按期交付，需延长过渡期，按《拆迁协议》约定，自逾期交付之月即2021年6月起按原标准的二倍支付公司临时安置补助费。

本报告期，公司收到临时安置补助费10,912,418.00元。截至本报告期末，安置用房尚未交付。

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

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东情况

#### (一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	23,249
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押、标记 或冻结情况		股东性质
					股 份 状 态	数 量	
西子国际控 股有限公司	0	159,921,566	42.50	0	无	0	境内非国有法人
西子联合控 股有限公司	0	56,861,967	15.11	0	未知		境内非国有法人
陈夏鑫	0	16,912,752	4.50	0	无	0	境内自然人
陈桂花	0	12,249,742	3.26	0	未知		境内自然人
赵伟	54,000	2,682,865	0.71	0	未知		境内自然人
余凌佳	2,566,518	2,616,100	0.70	0	未知		境内自然人
严敏	-38,900	2,208,031	0.59	0	未知		境内自然人
钱红飞	1,159,300	1,159,300	0.31	0	未知		境内自然人
朱建伟	1,100,000	1,100,000	0.29	0	未知		境内自然人
梁丽霞	1,014,200	1,032,100	0.27	0	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
西子国际控股有限公司	159,921,566	人民币普通股	159,921,566
西子联合控股有限公司	56,861,967	人民币普通股	56,861,967
陈夏鑫	16,912,752	人民币普通股	16,912,752
陈桂花	12,249,742	人民币普通股	12,249,742
赵伟	2,682,865	人民币普通股	2,682,865
余凌佳	2,616,100	人民币普通股	2,616,100
严敏	2,208,031	人民币普通股	2,208,031
钱红飞	1,159,300	人民币普通股	1,159,300
朱建伟	1,100,000	人民币普通股	1,100,000
梁丽霞	1,032,100	人民币普通股	1,032,100
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	公司实际控制人陈夏鑫及控股东西子国际控股有限公司不存在委托表决权、受托表决权、放弃表决权的情况。其他股东未知。		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、陈夏鑫先生系西子国际控股有限公司实际控制人，担任西子国际控股有限公司董事长兼总经理。 2、西子联合控股有限公司与陈桂花系一致行动人。 3、陈夏鑫与陈桂花系姐弟关系，但两者非一致行动人。 4、公司未知其他股东之间是否存在关联关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

公司持股 5%以上的股东西子联合控股有限公司（以下简称“西子联合”）出于自身资金需求，计划自 2025 年 8 月 15 日至 2025 年 11 月 12 日期间通过集中竞价、大宗交易方式减持公司股票不超过 11,287,200 股，减持比例不超过公司总股本的 3%。详见在指定媒体披露的 2025-036 号公告。截至本报告披露日，西子联合尚未实施减持计划。

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

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件  
适用 不适用

**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东**

适用 不适用

**三、董事、监事和高级管理人员情况**

**(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况**

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

## 第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第八节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2025年6月30日

编制单位：百大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	23,009,533.50	69,243,295.10
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	1,228,645,602.95	1,254,660,351.38
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	17,794,058.36	23,618,637.00
应收款项融资			
预付款项	七、8	1,604,664.73	784,047.53

应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	6,303,153.43	5,327,742.82
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	812,676.80	734,024.12
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	110,397,393.84	60,338,178.10
其他流动资产	七、13	50,948.36	303.76
流动资产合计		1,388,618,031.97	1,414,706,579.81
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	584,195,792.39	578,689,887.03
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	358,286,527.50	377,269,513.86
投资性房地产	七、20	24,716,637.45	26,015,308.53
固定资产	七、21	65,261,896.99	69,400,081.17
在建工程	七、22	215,846.77	4,086,611.69
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	42,558,865.46	43,992,463.58
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、28	45,972,088.46	48,371,548.33
递延所得税资产	七、29	5,251,025.63	4,896,202.40
其他非流动资产	七、30		
非流动资产合计		1,126,458,680.65	1,152,721,616.59
资产总计		2,515,076,712.62	2,567,428,196.40
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	33,535,377.41	65,021,811.78
预收款项	七、37	11,136,526.54	10,373,361.33
合同负债	七、38	24,951,049.97	24,854,764.86

卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	6,965,630.32	9,207,342.35
应交税费	七、40	18,458,275.36	22,807,492.89
其他应付款	七、41	43,663,143.67	50,362,873.88
其中：应付利息			
应付股利		1,063,461.65	1,063,461.65
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	七、44	2,249,928.37	2,328,899.59
流动负债合计		140,959,931.64	184,956,546.68
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	16,705,341.41	18,904,957.17
递延所得税负债	七、29	10,247,962.45	5,397,537.03
其他非流动负债	七、52	15,659,608.08	16,755,723.96
非流动负债合计		42,612,911.94	41,058,218.16
负债合计		183,572,843.58	226,014,764.84
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	376,240,316.00	376,240,316.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	233,873,538.60	233,873,538.60
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	194,545,479.23	194,545,479.23
一般风险准备			
未分配利润	七、60	1,526,634,117.39	1,536,497,912.95
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,331,293,451.22	2,341,157,246.78
少数股东权益		210,417.82	256,184.78
所有者权益（或股东权益）合计		2,331,503,869.04	2,341,413,431.56

负债和所有者权益（或 股东权益）总计		2,515,076,712.62	2,567,428,196.40
-----------------------	--	------------------	------------------

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

### 母公司资产负债表

2025年6月30日

编制单位：百大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		22,564,055.26	68,642,883.82
交易性金融资产		818,267,090.18	827,899,035.14
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	17,794,058.36	23,618,637.00
应收款项融资			
预付款项		1,604,664.73	784,047.53
其他应收款	十九、2	304,579,153.43	255,434,608.57
其中：应收利息			
应收股利			
存货		802,954.42	724,301.74
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		30,274,397.25	30,279,000.00
其他流动资产		50,948.36	
流动资产合计		1,195,937,321.99	1,207,382,513.80
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	754,829,229.68	755,489,482.93
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		280,566,839.72	287,205,786.71
投资性房地产		24,716,637.45	26,015,308.53
固定资产		65,261,347.04	69,399,531.22
在建工程		215,846.77	4,086,611.69
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		42,512,587.68	43,915,333.98
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		45,972,088.46	48,371,548.33

递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,214,074,576.80	1,234,483,603.39
资产总计		2,410,011,898.79	2,441,866,117.19
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		33,532,317.41	65,018,751.78
预收款项		11,059,108.05	10,322,104.16
合同负债		24,951,049.97	24,854,764.86
应付职工薪酬		6,889,298.85	9,017,239.28
应交税费		14,720,283.85	20,809,359.59
其他应付款		78,604,427.53	51,223,376.70
其中：应付利息			
应付股利		1,063,461.65	1,063,461.65
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		2,249,928.37	2,328,899.59
流动负债合计		172,006,414.03	183,574,495.96
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		16,705,341.41	18,904,957.17
递延所得税负债		10,247,962.45	5,397,537.03
其他非流动负债		15,659,608.08	16,755,723.96
非流动负债合计		42,612,911.94	41,058,218.16
负债合计		214,619,325.97	224,632,714.12
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		376,240,316.00	376,240,316.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		208,540,141.22	208,540,141.22
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		194,545,479.23	194,545,479.23
未分配利润		1,416,066,636.37	1,437,907,466.62
所有者权益（或股东权		2,195,392,572.82	2,217,233,403.07

益) 合计			
负债和所有者权益 (或 股东权益) 总计		2,410,011,898.79	2,441,866,117.19

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

### 合并利润表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、营业总收入		92,033,306.00	104,858,147.73
其中：营业收入	七、61	92,033,306.00	104,858,147.73
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		56,207,618.40	54,028,851.82
其中：营业成本	七、61	10,805,075.88	9,830,771.08
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	5,450,197.76	5,821,959.58
销售费用	七、63	18,910,569.36	12,250,343.80
管理费用	七、64	19,714,948.27	25,940,332.08
研发费用			
财务费用	七、66	1,326,827.13	185,445.28
其中：利息费用			
利息收入		162,163.10	1,397,403.14
加：其他收益	七、67	13,165,388.61	13,221,460.18
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	36,819,239.08	25,478,857.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,858,445.89	1,741,018.17
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	-3,829,666.36	-9,007,828.93
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	295,416.60	512,736.69

资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	-29,702.55	636.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		82,246,362.98	81,035,158.66
加：营业外收入	七、74	6,041,626.19	304,213.62
减：营业外支出	七、75	15,259.58	16,594.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		88,272,729.59	81,322,777.34
减：所得税费用	七、76	30,459,035.23	29,074,514.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		57,813,694.36	52,248,262.75
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		57,813,694.36	52,248,262.75
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		57,859,461.32	52,294,831.93
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-45,766.96	-46,569.18
六、其他综合收益的税后净额			2,057,523.98
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			2,057,523.98
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			2,057,523.98
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			2,057,523.98
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		57,813,694.36	54,305,786.73
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			54,352,355.91
			57,859,461.32

(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-45,766.96	-46,569.18
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.15	0.14
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.15	0.14

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

### 母公司利润表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、营业收入	十九、4	91,612,938.67	104,547,386.19
减：营业成本	十九、4	10,710,343.88	9,816,864.56
税金及附加		5,443,326.85	5,815,397.10
销售费用		18,910,569.36	12,250,343.80
管理费用		19,178,021.31	25,416,234.21
研发费用			
财务费用		1,336,006.42	196,472.33
其中：利息费用			
利息收入		150,620.89	1,383,460.73
加：其他收益		13,157,970.01	13,216,934.83
投资收益（损失以“－”号填列）	十九、5	19,278,661.98	17,356,564.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-660,253.25	-269,924.28
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-2,446,642.01	-9,907,089.31
信用减值损失（损失以“-”号填列）		295,416.60	508,736.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-29,702.55	636.94
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		66,290,374.88	72,227,857.55
加：营业外收入		6,041,626.19	262,705.62
减：营业外支出		15,209.58	16,578.91
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		72,316,791.49	72,473,984.26
减：所得税费用		26,434,364.86	27,617,102.88
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		45,882,426.63	44,856,881.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		45,882,426.63	44,856,881.38

(二) 终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			2,057,523.98
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			2,057,523.98
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			2,057,523.98
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		45,882,426.63	46,914,405.36
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

### 合并现金流量表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		303,365,357.18	356,060,653.20
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现			

金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78（1）	55,972,804.03	60,279,902.24
经营活动现金流入小计		359,338,161.21	416,340,555.44
购买商品、接受劳务支付的现金		254,851,365.92	289,946,273.47
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		17,510,248.44	17,006,757.32
支付的各项税费		37,533,032.14	41,710,164.89
支付其他与经营活动有关的现金	七、78（1）	40,526,939.72	55,994,084.89
经营活动现金流出小计		350,421,586.22	404,657,280.57
经营活动产生的现金流量净额		8,916,574.99	11,683,274.87
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	七、78（2）	758,710,318.13	361,613,106.24
取得投资收益收到的现金		11,535,431.00	27,459,814.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		28,266.00	950.00
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		770,274,015.13	389,073,871.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,359,067.43	955,863.84
投资支付的现金	七、78（2）	747,342,027.41	398,195,821.57
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		757,701,094.84	399,151,685.41
投资活动产生的现金流量净额		12,572,920.29	-10,077,814.36

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		67,723,256.88	86,535,272.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		67,723,256.88	86,535,272.68
筹资活动产生的现金流量净额		-67,723,256.88	-86,535,272.68
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-46,233,761.60	-84,929,812.17
加：期初现金及现金等价物余额		69,243,295.10	184,537,079.12
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		23,009,533.50	99,607,266.95

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

**母公司现金流量表**

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		303,220,818.87	356,060,653.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		55,139,040.77	59,464,354.68
经营活动现金流入小计		358,359,859.64	415,525,007.88
购买商品、接受劳务支付的现金		254,620,711.27	289,734,198.90
支付给职工及为职工支付的现金		17,295,210.35	16,886,302.34
支付的各项税费		34,874,291.49	40,111,948.77
支付其他与经营活动有关的现金		39,973,617.23	55,670,662.86
经营活动现金流出小计		346,763,830.34	402,403,112.87
经营活动产生的现金流量净额		11,596,029.30	13,121,895.01

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		589,522,245.47	262,814,032.72
取得投资收益收到的现金		2,533,615.72	20,783,970.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		28,266.00	950.00
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		105,114,000.00	146,900,000.00
投资活动现金流入小计		697,198,127.19	430,498,953.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,359,067.43	955,863.84
投资支付的现金		563,260,660.74	203,004,845.87
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		113,530,000.00	237,840,000.00
投资活动现金流出小计		687,149,728.17	441,800,709.71
投资活动产生的现金流量净额		10,048,399.02	-11,301,756.28
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		67,723,256.88	86,535,272.68
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		67,723,256.88	86,535,272.68
筹资活动产生的现金流量净额		-67,723,256.88	-86,535,272.68
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		68,642,883.82	183,863,781.38
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		22,564,055.26	99,148,647.43

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

合并所有者权益变动表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度															
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计	
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	376,240,316.00				233,873,538.60					194,545,479.23		1,536,497,912.95		2,341,157,246.78	256,184.78	2,341,413,431.56
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	376,240,316.00				233,873,538.60					194,545,479.23		1,536,497,912.95		2,341,157,246.78	256,184.78	2,341,413,431.56
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)												-9,863,795.56		-9,863,795.56	-45,766.96	-9,909,562.52
(一) 综合收益总额												57,859,461.32		57,859,461.32	-45,766.96	57,813,694.36
(二) 所																

所有者投入和减少资本																		
1. 所有者投入的普通股																		
2. 其他权益工具持有者投入资本																		
3. 股份支付计入所有者权益的金额																		
4. 其他																		
(三) 利润分配																		
1. 提取盈余公积																		
2. 提取一般风险准备																		
3. 对所有者（或股东）的分配																		
4. 其他																		
(四) 所有者权益内部结转																		

1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余	376,240,316.00				233,873,538.60				194,545,479.23		1,526,634,117.39		2,331,293,451.22	210,417.82	2,331,503,869.04

2024年半年度															
项目	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	376,240,316.00				233,873,538.60		-2,057,523.98		194,545,479.23		1,490,277,090.59		2,292,878,900.44	311,626.96	2,293,190,527.40
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	376,240,316.00				233,873,538.60		-2,057,523.98		194,545,479.23		1,490,277,090.59		2,292,878,900.44	311,626.96	2,293,190,527.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							2,057,523.98				-34,240,440.75		-32,182,916.77	-46,569.18	-32,229,485.95
（一）综合收益总额							2,057,523.98				52,294,831.93		54,352,355.91	-46,569.18	54,305,786.73
（二）所有者投入和减															

少资本																				
1. 所有者投入的普通股																				
2. 其他权益工具持有者投入资本																				
3. 股份支付计入所有者权益的金额																				
4. 其他																				
(三) 利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者(或股东)的分配																				
4. 其他																				
(四) 所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转																				

增资本 (或股本)															
2. 盈余 公积转 增资本 (或股本)															
3. 盈余 公积弥 补亏损															
4. 设定 受益计 划变动 额结转 留存收 益															
5. 其他 综合收 益结转 留存收 益															
6. 其他															
(五)专 项储备															
1. 本期 提取															
2. 本期 使用															
(六)其 他															
四、本期 期末余 额	376,240,316.00				233,873,538.60				194,545,479.23		1,456,036,649.84		2,260,695,983.67	265,057.78	2,260,961,041.45

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

母公司所有者权益变动表

2025年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	376,240,316.00				208,540,141.22				194,545,479.23	1,437,907,466.62	2,217,233,403.07
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	376,240,316.00				208,540,141.22				194,545,479.23	1,437,907,466.62	2,217,233,403.07
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										-21,840,830.25	-21,840,830.25
(一)综合收益总额										45,882,426.63	45,882,426.63
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配										-67,723,256.88	-67,723,256.88
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配										-67,723,256.88	-67,723,256.88
3.其他											

(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	376,240,316.00				208,540,141.22				194,545,479.23	1,416,066,636.37	2,195,392,572.82

项目	2024年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	376,240,316.00				208,540,141.22		-2,057,523.98		194,545,479.23	1,408,609,607.82	2,185,878,020.29
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	376,240,316.00				208,540,141.22		-2,057,523.98		194,545,479.23	1,408,609,607.82	2,185,878,020.29
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							2,057,523.98			-41,678,391.30	-39,620,867.32
(一) 综合收益总额							2,057,523.98			44,856,881.38	46,914,405.36
(二) 所有者投入和减少资本											

1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									-86,535,272.68	-86,535,272.68	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配									-86,535,272.68	-86,535,272.68	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	376,240,316.00				208,540,141.22				194,545,479.23	1,366,931,216.52	2,146,257,152.97

公司负责人：吴南平

主管会计工作负责人：丰奕晓

会计机构负责人：丰奕晓

### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

适用 不适用

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

本公司主要经营范围有百货批发零售、物业租赁、酒店管理、住宿服务、物业管理等。

本财务报表业经公司2025年8月27日十一届十四次董事会批准对外报出。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

#### 2、持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2025年6月30日的合并及母公司财务状况以及2025年半年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

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

#### 2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 3、营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为12个月。

#### 4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的交易性金融资产	公司将单项金额超过资产总额 0.5%的交易性金融资产认定为重要。
重要的一年内到期的非流动资产	公司将单项金额超过资产总额 0.5%的一年内到期的非流动资产认定为重要。
重要的其他非流动金融资产	公司将单项金额超过资产总额 0.5%的其他非流动金融资产认定为重要。
重要的账龄超过 1 年的预收款项	公司将单项金额超过资产总额 0.5%的超过 1 年的预收款项认定为重要。
重要的投资活动现金流量	公司将单项金额超过资产总额 10%的投资活动现金流量认定为重要。
重要的子公司	公司将资产总额超过集团总资产的 15%的子公司确定为重要子公司。
重要的联营企业	公司将投资成本金额超过集团总资产的 15%的联营企业确定为重要联营企业。
重要的承诺事项	公司将单项承诺金额超过资产总额 0.5%的承诺事项认定为重要。
重要的资产负债表日后事项	公司将单项金额超过资产总额 0.5%的资产负债表日后事项认定为重要

## 6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### 1、控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司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。

### 2、合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### (1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，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自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

#### (2) 处置子公司

##### ①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

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

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

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

### (3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“五、19 长期股权投资”。

## 9、 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 10、 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

外币业务采用交易发生日即期汇率的近似汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

## 11、 金融工具

适用 不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

### 1、金融工具的分类

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

- 一业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 一合同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。

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

- 一业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 一合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

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和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### (1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### (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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

#### 4、金融负债终止确认

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### 6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司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金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非

有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收账款、其他应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

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

账龄组合的账龄与预期信用损失率对照如下：

账龄	应收账款 预期信用损失率（%）	其他应收款 预期信用损失率（%）
1年以内（含，下同）	5	5
1-3年	20	20
3-5年	50	50
5年以上	100	100

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

## 12、 应收票据

适用 不适用

## 13、 应收账款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
------	---------	-------------

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

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

账 龄	应收账款 预期信用损失率 (%)	其他应收款 预期信用损失率 (%)
1年以内（含，下同）	5	5
1-3年	20	20
3-5年	50	50
5年以上	100	100

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

适用 不适用

**14、 应收款项融资**

适用 不适用

**15、 其他应收款**

适用 不适用

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用 不适用

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

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

账龄	应收账款 预期信用损失率 (%)	其他应收款 预期信用损失率 (%)
1年以内 (含, 下同)	5	5
1-3年	20	20
3-5年	50	50
5年以上	100	100

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

适用 不适用

**16、 存货**

适用 不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

适用 不适用

1. 存货的分类

存货分类为：原材料、周转材料、库存商品等。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时按先进先出法计价。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

**存货跌价准备的确认标准和计提方法**

适用 不适用

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。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。

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

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

## 17、 合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

## 18、 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

## 19、 长期股权投资

适用 不适用

### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

### 2、 初始投资成本的确定

#### (1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

#### (2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### 3、后续计量及损益确认方法

#### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### (2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### (3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

## 20、 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

## 21、 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

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

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

## (2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-35	3%或 5%	4.750%-2.771%
通用设备	年限平均法	3-28	3%或 5%	32.333%-3.393%
专用设备	年限平均法	5-20	3%或 5%	19.400%-4.750%
运输工具	年限平均法	5-12	3%或 5%	19.400%-7.917%

## 22、 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。本公司在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

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

## 23、 借款费用

√适用 □不适用

### 1、借款费用资本化的确认原则

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

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

### 2、借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

### 3、暂停资本化期间

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

### 4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

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

## 24、 生物资产

适用 不适用

## 25、 油气资产

适用 不适用

## 26、 无形资产

### (1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

#### 1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

#### 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

## (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

### 27、 长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为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。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

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。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 28、 长期待摊费用

适用 不适用

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

### 29、 合同负债

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

### 30、 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

##### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

##### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

#### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

**(4). 其他长期职工福利的会计处理方法**

适用 不适用

**31、 预计负债**

适用 不适用

**32、 股份支付**

适用 不适用

**33、 优先股、永续债等其他金融工具**

适用 不适用

**34、 收入****(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策**

适用 不适用

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用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，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，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：

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

## (2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

√适用 □不适用

公司以百货批发零售为主。公司销售收入主要系商品零售收入。

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

## 35、 合同成本

√适用 □不适用

合同成本包括合同履行成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履行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。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司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。与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 36、 政府补助

√适用 □不适用

### 1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

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

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

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

### 2、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

### 3、会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（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公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 37、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外,本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产,以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

- 商誉的初始确认;
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损),且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该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。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日,递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

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

### 38、 租赁

√适用 □不适用

#### 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

##### (1) 使用权资产

在租赁期开始日,本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括:

租赁负债的初始计量金额;

在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

本公司发生的初始直接费用；

本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“五、27 长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

### （2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

- 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

### （3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

### （4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

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；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

### 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

#### (1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

#### (2) 融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、11 金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

• 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

• 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“五、11 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

39、 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

40、 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

41、 其他

适用 不适用

六、 税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
百大物服（杭州）物业服务有限责任公司、杭州佰粹网络科技有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、 税收优惠

适用 不适用

根据财政部、税务总局《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）、《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）和《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），符合条件的小型微利企业的年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

3、其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	130.00	130.00
银行存款	22,990,205.81	66,747,126.46
其他货币资金	19,197.69	2,496,038.64
存放财务公司存款		
合计	23,009,533.50	69,243,295.10
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

不适用

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,228,645,602.95	1,254,660,351.38	/
其中：			
权益工具投资	294,452,063.04	279,054,347.66	/
理财产品投资	302,777,417.38	495,215,042.99	/
信托产品投资	527,608,132.99	480,390,960.73	
基金产品投资	103,807,989.54		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	1,228,645,602.95	1,254,660,351.38	/

其他说明：

适用 不适用

1) 权益工具投资情况

权益工具名称	期末公允价值	期初公允价值
杭州银行股份有限公司股票投资	132,800,426.16	135,749,472.45
金地商置集团有限公司股票投资	161,651,636.88	143,304,875.21
小计	294,452,063.04	279,054,347.66

2) 理财产品投资情况

协议方	产品名称	产品类型	期末公允价值 (万元)	期限
-----	------	------	----------------	----

中信证券资产管理有限公司	中信证券财富私享 2168号 FOF 单一资产管理计划	非保本浮动收益型	8,623.16	无固定期限
澳门国际银行杭州分行	“澳银财富”结构性存款	保本浮动收益型	2,038.27	2024/9/25-2025/9/25
中国银行杭州西湖大道支行	挂钩型结构性存款（机构客户）	保本浮动收益型	4,019.38	2025/4/11-2025/9/30
浙商银行股份有限公司	挂钩型结构性存款	保本浮动收益型	1,008.63	2025/2/14-2025/8/13
杭州银行股份有限公司江城支行	杭银理财幸福99天添益（安享优选）6期理财	非保本浮动收益型	4,052.17	随存随取
招商银行杭州分行	招商银行日日鑫理财计划	非保本浮动收益型	48.00	随存随取
浙商银行股份有限公司杭州良渚支行	单位大额存单	保本固定收益型	1,216.02	2024/12/3-2027/12/3
	单位大额存单	保本固定收益型	5,157.36	2024/7/1-2027/5/14
	单位大额存单	保本固定收益型	2,054.03	2024/10/9-2027/6/28
上海国泰君安证券资产管理有限公司	国泰君安私客臻享 QDII22 号单一资产管理计划	非保本浮动收益型	983.63	无固定期限
南京银行股份有限公司	单位大额存单	保本固定收益型	1,077.09	2025/5/13-2026/3/13
小计			30,277.74	

3) 信托产品投资情况

受托单位	信托计划	账面价值（万元）	预期收益率/预计收益（万元）	合同期限	备注
中粮信托有限责任公司	中粮信托·泓富5号集合资金信托计划	3,049.10	4.50%	2024/8/13起预计不超过12个月	期末本金3,000万元。公司与中粮信托有限责任公司签订信托合同，信托资金主要用于购买100%增信的普惠金融类资产。
华能贵诚信托有限公司	华能信托·百诚增利财富管理信托第5期	3,004.31	4.70%	2024/9/19起不超过12个月	期末本金3,000万元。信托资金投资于“华能信托·润诚2号集合资金信托计划”。项下信托资金投资运用有特定股票质押担保。
华能贵诚信托有限公司	华能信托·百诚增利财富管理信托第7期	3,005.00	5.00%	2024/11/29起不超过12个月	期末本金3,000万元。信托资金投资于“华能信托·玉诚2号集合资金信托计划”。项下信托资金投资运用有特定股票质押担保。

华能贵诚信托有限公司	华能信托·百诚增利财富管理信托第11期	1,502.44	4.50%	2025/6/18起不超过12个月	期末本金1,500万元。信托资金投资于“华能信托·励诚丰源1号集合资金信托计划”。项下信托资金投资运用有特定股票质押担保。
华能贵诚信托有限公司	华能信托·百诚增利财富管理信托第12期	13,517.09	3.80%	2025/6/19起不超过12个月	期末本金13,500万元。信托资金投资于“华能信托·广诚聚鑫2号集合资金信托计划”。项下信托资金投资运用有特定股票质押担保。
华能贵诚信托有限公司	华能信托·睿享丰利1号集合资金信托计划	2,012.31	4.00%	2025/6/13起不超过12个月	期末本金2,000万元。信托资金主要投资于固定收益类标准化债券。
嘉实资本管理有限公司	嘉实资本先锋6号集合资产管理计划	3,059.19	4.80%	2025/1/9起封闭期12个月	期末本金3,000万元。公司与嘉实资本管理有限公司签订合同购买的资产管理计划，资金主要投资于债券、各类债务融资工具等固定收益类资产。
华宝信托有限责任公司	华宝信托环球甄选3号美元现金管理2期QDII集合资金信托计划	1,998.28	净值型	无固定期限	期末本金2,000万元。公司与华宝信托有限责任公司签订合同购买的信托计划，信托资金主要投资于投资级以上境外货币基金、到期日90天以内的美国国债、银行存款等。
厦门国际信托有限公司	厦门信托·婺华天宝集合资金信托计划	21,613.09	688.00	2025/5/30起不超过12个月	期末本金21,500万元。理财资金主要用于取得项目公司股权。投资满6个月后，可不定期不定额预分配。
小计		52,760.81			

4) 基金产品投资情况

权益工具名称	期末公允价值	期初公允价值
上海璞远资产管理有限公司璞远丰裕强债6号私募证券投资基金	30,550,972.69	
上海富钜私募基金管理有限公司富钜万胜1号私募证券投资基金	31,137,440.76	
西安江岳私募基金管理有限公司江岳东朗平衡型25期私募证券投资基金	42,119,576.09	
小计	103,807,989.54	

3、衍生金融资产

适用 不适用

#### 4、 应收票据

##### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

##### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

##### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

##### (4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

##### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

##### (6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	18,387,410.87	24,310,377.96
1年以内	18,387,410.87	24,310,377.96
1至2年	61,939.11	307,993.00
2至3年	59,599.13	60,745.13
3年以上		
3至4年	124,267.70	124,267.70
4至5年	333,307.18	333,307.18
5年以上		
合计	18,966,523.99	25,136,690.97

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	18,966,523.99	100.00	1,172,465.63	6.18	17,794,058.36	25,136,690.97	100.00	1,518,053.97	6.04	23,618,637.00
其中：										
账龄组合	18,966,523.99	100.00	1,172,465.63	6.18	17,794,058.36	25,136,690.97	100.00	1,518,053.97	6.04	23,618,637.00
合计	18,966,523.99	/	1,172,465.63	/	17,794,058.36	25,136,690.97	/	1,518,053.97	/	23,618,637.00

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	18,387,410.87	919,370.54	5.00
1-2 年	61,939.11	12,387.82	20.00
2-3 年	59,599.13	11,919.83	20.00
3-4 年	124,267.70	62,133.85	50.00
4-5 年	333,307.18	166,653.59	50.00
合计	18,966,523.99	1,172,465.63	6.18

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

依据应收账款账龄年限计提相应坏账比例。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	1,518,053.97	-345,588.34				1,172,465.63
合计	1,518,053.97	-345,588.34				1,172,465.63

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

适用 不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
浙江银泰百货有限公司及其关联门店	7,156,140.72		7,156,140.72	37.73	357,807.04
浙江银泰电子商务有限公司	4,070,275.03		4,070,275.03	21.46	203,513.75
杭州瑾泰商业有限公司	3,471,149.65		3,471,149.65	18.30	173,557.48
支付宝(中国)网络技术有限公司	983,291.71		983,291.71	5.18	49,164.59
上海赫程国际旅行社有限公司	392,021.90		392,021.90	2.07	19,601.10
合计	16,072,879.01		16,072,879.01	84.74	803,643.96

其他说明  
不适用

其他说明：  
□适用 √不适用

**6、合同资产**

**(1). 合同资产情况**

□适用 √不适用

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：  
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：  
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：  
□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

#### (5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 7、 应收款项融资

#### (1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

#### (2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

#### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

#### (4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

**(6). 本期实际核销的应收款项融资情况**

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

**(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：**

适用 不适用

**(8). 其他说明：**

适用 不适用

**8、 预付款项**

**(1). 预付款项按账龄列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,560,527.09	97.25	680,532.46	86.80
1至2年	35,299.05	2.20	35,299.05	4.50
2至3年	206.67	0.01	206.67	0.03
3年以上	8,631.92	0.54	68,009.35	8.67
合计	1,604,664.73	100.00	784,047.53	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

不适用

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

期末余额前五名的预付款项合计数 1,206,894.53 元,占预付款项期末余额合计数的比例为 75.21%

9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,303,153.43	5,327,742.82
合计	6,303,153.43	5,327,742.82

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

**(7). 应收股利**

适用 不适用

**(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(9). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

**(11). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

**(12). 本期实际核销的应收股利情况**

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**其他应收款**

**(13). 按账龄披露**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	6,406,772.39	5,373,807.53
1年以内	6,406,772.39	5,373,807.53
1至2年		207,283.51
2至3年	220,000.00	20,099.00
3年以上		
3至4年		
4至5年	81,439.32	81,439.32
5年以上	1,111,524.00	1,111,524.00
合计	7,819,735.71	6,794,153.36

**(14). 按款项性质分类情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收暂付款	842,438.18	2,191,503.62
押金保证金	6,149,233.82	4,394,563.32
其他	828,063.71	208,086.42
合计	7,819,735.71	6,794,153.36

**(15). 坏账准备计提情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	268,690.38	45,476.50	1,152,243.66	1,466,410.54
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				

一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提	51,648.24	-1,476.50		50,171.74
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日 余额	320,338.62	44,000.00	1,152,243.66	1,516,582.28

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

**(16). 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	1,466,410.54	50,171.74				1,516,582.28
合计	1,466,410.54	50,171.74				1,516,582.28

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明

不适用

**(17). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

**(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额

上海青威麻沐国际贸易有限公司	3,387,500.00	43.31	押金保证金	1年以内	169,375.00
杭州市拱墅区百井坊地区综合改造工程指挥部	1,000,000.00	12.79	押金保证金	5年以上	1,000,000.00
杭州市拱墅区人民法院	828,670.50	10.60	押金保证金	1年以内	41,433.53
浙江银泰百货有限公司及其关联门店	538,424.70	6.89	应收暂付款	1年以内	26,921.24
上海瑞檬贸易有限公司	500,000.00	6.39	押金保证金	1年以内	25,000.00
合计	6,254,595.20	79.98	/	/	1,262,729.77

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	329,464.38		329,464.38	390,619.79		390,619.79
在产品						
库存商品	483,212.42		483,212.42	343,404.33		343,404.33
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	812,676.80		812,676.80	734,024.12		734,024.12

(2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
信托产品投资	110,397,393.84	60,338,178.10
合计	110,397,393.84	60,338,178.10

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明

期末信托产品投资明细情况：

受托单位	信托计划	账面价值（万元）	预期收益率	合同期限	备注
陕西省国际信托股份有限公司	陕国投·信诚22号高新控股集合资金信托计划	3,027.44	5.60%	2023/9/22-2025/9/22	期末本金3,000万元。 该信托向西安高新控股有限公司(以下简称高新控股)发放借款,用于补充债务人日常经营所需市场化领域流动资金。 增信措施:① 西安高新区智慧谷发展有限公司以持有位于西安市高新区天谷八路528号的办公、车库物业为债务人依约履行还款义务提供抵押担保; ② 高新控股主体评级AAA级。

陕西省国际信托股份有限公司	陕国投·星石2301096号高新控股03集合资金信托计划	3,005.42	6.00%	2024/3/15-2025/9/15	期末本金3,000万元。信托资金用于投资西安高新控股有限公司（主体信用等级为AAA）作为债务人的专项债权。西安高新控股有限公司以其持有的位于锦业路1号的“都市之门A座、千人会堂、人防地下车库10101室办公房地产”提供最高额抵押担保。
华能贵诚信托有限公司	华能信托·百诚增利财富管理信托第2/10期	5,006.88	4.50%	2024/4/9起不超过24个月	期末本金5,000万元。信托资金投资于“华能信托·润诚1号集合资金信托计划”。项下信托资金投资运用有特定股票质押担保。
小计		11,039.74			

### 13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴的税费	50,948.36	303.76
合计	50,948.36	303.76

其他说明：

不适用

### 14、债权投资

#### (1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

#### (2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

#### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

**(4). 本期实际的核销债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

不适用

**15、 其他债权投资**

**(1). 其他债权投资情况**

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

适用 不适用

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

**(4). 本期实际核销的其他债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**16、 长期应收款**

**(1). 长期应收款情况**

适用 不适用

**(2). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

**(3). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

**(4). 本期实际核销的长期应收款情况**

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	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		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
浙江新干世业投资管理有限公司	2,879,482.93				-660,253.25						2,219,229.68
杭州百大置业有限公司	506,214,079.17				3,930,252.70					-352,540.53	509,791,791.34
杭州源聚丰创业投资合伙企业(有限合伙)	45,277,749.95				1,996,241.79						47,273,991.74
杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业(有限合伙)	24,318,574.98				592,204.65						24,910,779.63
小计	578,689,887.03				5,858,445.89					-352,540.53	584,195,792.39
合计	578,689,887.03				5,858,445.89					-352,540.53	584,195,792.39

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

2013年公司丧失对杭州百大置业有限公司的控制权，丧失控制权日剩余30%股权按公允价值计量，与原账面价值的差异61,370,625.21元，计入投资收益。本期，杭州百大置业有限公司销售房产实现销售、自持房产按年限折旧，实现的利润352,540.53元予以转回。

18、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、 其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	358,286,527.50	377,269,513.86
其中：权益工具投资	269,006,905.12	307,066,760.62
信托产品投资	89,279,622.38	70,202,753.24
合计	358,286,527.50	377,269,513.86

其他说明：

(1) 权益工具投资

被投资公司名称	持股比例 (%)	期末余额	期初余额
杭州工商信托股份有限公司	6.2625	219,727,409.86	257,157,704.93
杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司	12.00	5,035,645.26	5,665,205.69
杭州纳境科技有限公司	1.107	3,000,000.00	3,000,000.00
浙江省富阳百货大楼股份有限公司	10.00	1,063,850.00	1,063,850.00
中原百货集团股份有限公司	0.043	180,000.00	180,000.00
菏泽乔贝京瑞创业投资合伙企业（有限合伙）	12.46	20,000,000.00	20,000,000.00

绍兴市越芯投资合伙企业（有限合伙）	2.00	20,000,000.00	20,000,000.00
小计		269,006,905.12	307,066,760.62

(2) 信托产品投资情况

受托单位	信托计划	账面价值 (万元)	预期收益率	合同期限	备注
上海爱建信托有限责任公司	爱建-普睿鑫安2号第2期集合资金信托计划	1,153.07	5.90%	2023/8/23-2026/12/16	期末本金 1,039.61 万元。 该信托向中国太平洋财产保险股份有限公司(以下简称太保产险)推荐并承保的借款人发放信托贷款或受让同类型资产。 增信措施:①担保方太保产险评级为 AAA;②太保产险对每一笔信托贷款出具个人信用保证保险保单,当借款人逾期超过 80 日未还款的,由中国太平洋财产保险股份有限公司在 5 个工作日内向信托计划专户进行赔付;③绝对免赔额为 0 元。
中诚信托有限责任公司	中诚信托众惠 11 号集合资金信托计划	4,002.92	4.50%	2025/2/28 起不超过 18 个月	期末本金 4,000 万元。 信托资金主要用于由资产服务机构推荐,并通过财产保险公司承保审核的借款人发放个人消费贷款。
华能贵诚信托有限公司	华能信托·百诚增利财富管理信托第 13 期	3,771.97	4.70%	2025/6/27 起不超过 18 个月	期末本金 3,770 万元。 信托资金投资于“华能信托·嘉泽 22 号集合资金信托计划”。项下信托资金投资运用有特定股票质押担保。
小计		8,927.96			

20、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	79,558,712.28	16,612,818.70		96,171,530.98
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				

3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	79,558,712.28	16,612,818.70		96,171,530.98
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	58,882,364.74	11,273,857.71		70,156,222.45
2.本期增加金额	1,099,891.08	198,780.00		1,298,671.08
(1) 计提或摊销	1,099,891.08	198,780.00		1,298,671.08
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	59,982,255.82	11,472,637.71		71,454,893.53
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	19,576,456.46	5,140,180.99		24,716,637.45
2.期初账面价值	20,676,347.54	5,338,960.99		26,015,308.53

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

适用 不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

21、 固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	65,259,966.46	69,400,081.17
固定资产清理	1,930.53	
合计	65,261,896.99	69,400,081.17

其他说明:

不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	合计
<b>一、账面原值：</b>					
1.期初余额	253,843,362.04	105,046,758.82	26,956,624.51	7,206,184.59	393,052,929.96
2.本期增加金额		1,884,501.09	309,316.61		2,193,817.70
(1)购置		1,884,501.09	309,316.61		2,193,817.70
(2)在建工程转入					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额		144,701.22		955,213.00	1,099,914.22
(1)处置或报废		144,701.22		955,213.00	1,099,914.22
4.期末余额	253,843,362.04	106,786,558.69	27,265,941.12	6,250,971.59	394,146,833.44
<b>二、累计折旧</b>					
1.期初余额	209,245,096.06	84,541,197.26	23,603,171.93	6,263,383.54	323,652,848.79
2.本期增加金额	3,846,299.82	1,954,951.51	476,772.20		6,278,023.53
(1)计提	3,846,299.82	1,954,951.51	476,772.20		6,278,023.53
3.本期减少金额		136,552.99		907,452.35	1,044,005.34
(1)处置或报废		136,552.99		907,452.35	1,044,005.34
4.期末余额	213,091,395.88	86,359,595.78	24,079,944.13	5,355,931.19	328,886,866.98
<b>三、减值准备</b>					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置或报废					
4.期末余额					
<b>四、账面价值</b>					
1.期末账面价值	40,751,966.16	20,426,962.91	3,185,996.99	895,040.40	65,259,966.46
2.期初账面价值	44,598,265.98	20,505,561.56	3,353,452.58	942,801.05	69,400,081.17

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	2,723,324.94
合计	2,723,324.94

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
机器设备	1,930.53	
合计	1,930.53	

其他说明：

不适用

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	215,846.77	4,086,611.69
工程物资		
合计	215,846.77	4,086,611.69

其他说明：

不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
杭州大酒店装修改造工程				2,064,220.18		2,064,220.18
零星工程	215,846.77		215,846.77	2,022,391.51		2,022,391.51
合计	215,846.77		215,846.77	4,086,611.69		4,086,611.69

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、 油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

不适用

25、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

适用 不适用

(2). 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

不适用

26、 无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	129,853,459.50			1,847,884.90	131,701,344.40
2.本期增加金额				914,904.02	914,904.02
(1)购置				914,904.02	914,904.02
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	129,853,459.50			2,762,788.92	132,616,248.42
二、累计摊销					
1.期初余额	86,256,359.85			1,452,520.97	87,708,880.82
2.本期增加金额	2,151,668.52			196,833.62	2,348,502.14
(1)计提	2,151,668.52			196,833.62	2,348,502.14
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	88,408,028.37			1,649,354.59	90,057,382.96
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	41,445,431.13			1,113,434.33	42,558,865.46
2.期初账面价值	43,597,099.65			395,363.93	43,992,463.58

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0%

(2). 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、 商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、 长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	47,239,472.86	3,476,153.85	5,678,844.89		45,036,781.82
代理服务费	1,132,075.47		196,768.83		935,306.64
合计	48,371,548.33	3,476,153.85	5,875,613.72		45,972,088.46

其他说明：  
不适用

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
应收账款坏账准备	1,172,465.63	293,116.41	1,518,053.97	379,513.49
投资产品减值准备	3,987,592.96	996,898.24	3,987,592.96	996,898.24
金融工具公允价值变动	21,004,102.50	5,251,025.63	19,621,078.23	4,896,202.40
辞退福利	547,502.81	136,875.70	649,797.20	162,449.30
合计	26,711,663.90	6,677,915.98	25,776,522.36	6,435,063.43

### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
金融工具公允价值变动	46,699,411.21	11,674,852.80	27,745,592.24	6,936,398.06
合计	46,699,411.21	11,674,852.80	27,745,592.24	6,936,398.06

### (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	1,426,890.35	5,251,025.63	1,538,861.03	4,896,202.40

递延所得税负债	1,426,890.35	10,247,962.45	1,538,861.03	5,397,537.03
---------	--------------	---------------	--------------	--------------

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,516,582.28	1,466,410.54
可抵扣亏损	2,300,246.28	2,050,443.25
股权投资公允价值变动	92,003,981.27	53,944,125.77
合计	95,820,809.83	57,460,979.56

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025年	59,718.76	59,718.76	
2026年	642,171.32	642,171.32	
2027年	689,199.04	689,199.04	
2028年	321,222.73	321,222.73	
2029年	338,131.40	338,131.40	
2030年	249,803.03		
合计	2,300,246.28	2,050,443.25	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
股权配套融资形式的投资	3,987,592.96	3,987,592.96		3,987,592.96	3,987,592.96	
合计	3,987,592.96	3,987,592.96		3,987,592.96	3,987,592.96	

其他说明：

期末单项计提减值准备的股权配套融资形式的投资

类别	产品名称	账面余额	减值准备	计提比例 (%)	计提理由
杭州鸿同企业管理合	花样年滨江	3,987,592.96	3,987,592.96	100.00	预计无法

伙企业（有限合伙）	浦乐项目				收回
合计		3,987,592.96	3,987,592.96	100.00	

2021年，公司以自有资金向杭州鸿同企业管理合伙企业（有限合伙）出资人民币1亿元，间接投资于花样年集团（中国）有限公司杭州市滨江区的浦乐单元R21-21a地产项目。该地产项目于2021年11月逾期。经杭州中级人民法院一审判决、浙江省高级人民法院终审判决，截至2025年6月30日，公司累计收回投资款9,601.24万元，尚余398.76万元未收回，公司全额计提减值准备。

**31、 所有权或使用权受限资产**

适用 不适用

其他说明：

不适用

**32、 短期借款**

**(1). 短期借款分类**

适用 不适用

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**33、 交易性金融负债**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**34、 衍生金融负债**

适用 不适用

**35、 应付票据**

适用 不适用

**36、 应付账款**

**(1). 应付账款列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付暂收联营货款	30,523,493.96	54,005,294.88
应付工程款	2,136,898.95	9,374,965.09
其他	874,984.50	1,641,551.81
合计	33,535,377.41	65,021,811.78

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

37、 预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	11,136,526.54	10,373,361.33
合计	11,136,526.54	10,373,361.33

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

38、 合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
预收消费卡金额	18,891,377.29	19,498,848.21
预收货款	6,059,672.68	5,355,916.65
合计	24,951,049.97	24,854,764.86

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

39、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,080,504.54	14,554,026.68	16,710,211.85	4,924,319.37

二、离职后福利-设定提存计划	1,477,040.61	1,130,245.56	1,113,478.03	1,493,808.14
三、辞退福利	649,797.20		102,294.39	547,502.81
四、一年内到期的其他福利				
合计	9,207,342.35	15,684,272.24	17,925,984.27	6,965,630.32

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,458,033.47	9,418,058.79	11,562,574.59	2,313,517.67
二、职工福利费		292,161.56	292,161.56	
三、社会保险费	656,645.74	723,263.51	719,734.54	660,174.71
其中：医疗保险费	611,462.36	683,064.37	679,720.49	614,806.24
工伤保险费	11,589.62	40,199.14	40,014.05	11,774.71
生育保险费	33,593.76			33,593.76
四、住房公积金		823,421.00	823,421.00	
五、工会经费和职工教育经费	1,965,825.33	172,391.67	187,590.01	1,950,626.99
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、外部劳务费		3,124,730.15	3,124,730.15	
合计	7,080,504.54	14,554,026.68	16,710,211.85	4,924,319.37

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,424,976.77	1,096,034.86	1,079,443.42	1,441,568.21
2、失业保险费	52,063.84	34,210.70	34,034.61	52,239.93
3、企业年金缴费				
合计	1,477,040.61	1,130,245.56	1,113,478.03	1,493,808.14

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,392.18	1,997,166.40
消费税	115,879.69	243,649.44
营业税		
企业所得税	17,621,906.11	16,240,100.75
个人所得税	49,658.87	293,248.61

城市维护建设税	39,689.98	147,600.11
房产税	549,936.47	3,551,988.12
教育费附加	16,979.86	63,209.63
地方教育费附加	11,319.90	42,139.76
土地使用税		197,796.00
印花税	51,512.30	30,594.07
合计	18,458,275.36	22,807,492.89

其他说明：  
不适用

#### 41、其他应付款

##### (1). 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,063,461.65	1,063,461.65
其他应付款	42,599,682.02	49,299,412.23
合计	43,663,143.67	50,362,873.88

##### (2). 应付利息

适用 不适用

##### (3). 应付股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过1年末支付的应付股利，应披露未支付原因：  
不适用

##### (4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	25,551,552.80	33,176,645.46
应付暂收款	5,780,268.61	6,426,131.65
其他	8,259,855.24	6,688,629.75
委托管理费	3,008,005.37	3,008,005.37
合计	42,599,682.02	49,299,412.23

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：  
适用 不适用

**42、 持有待售负债**

适用 不适用

**43、 1年内到期的非流动负债**

适用 不适用

**44、 其他流动负债**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	2,249,928.37	2,328,899.59
合计	2,249,928.37	2,328,899.59

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：  
适用 不适用

**45、 长期借款**

**(1). 长期借款分类**

适用 不适用

其他说明  
适用 不适用

**46、 应付债券**

**(1). 应付债券**

适用 不适用

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

适用 不适用

**(3). 可转换公司债券的说明**

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**47、 租赁负债**

适用 不适用

**48、 长期应付款**

项目列示

适用 不适用

长期应付款

适用 不适用

专项应付款

适用 不适用

**49、 长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**50、 预计负债**

适用 不适用

**51、 递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	18,904,957.17		2,199,615.76	16,705,341.41	与资产相关的政府补助
合计	18,904,957.17		2,199,615.76	16,705,341.41	/

其他说明：

适用 不适用

**52、 其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
预收一年以上的租金	15,659,608.08	16,755,723.96
合计	15,659,608.08	16,755,723.96

其他说明：

不适用

**53、 股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	376,240,316.00						376,240,316.00

其他说明：

不适用

**54、 其他权益工具**

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**55、 资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	163,679,599.29			163,679,599.29
其他资本公积	70,193,939.31			70,193,939.31
合计	233,873,538.60			233,873,538.60

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用

**56、 库存股**

□适用 √不适用

**57、 其他综合收益**

√适用 □不适用

本年期初及报告期末其他综合收益无发生额。

**58、 专项储备**

□适用 √不适用

**59、 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用

**60、 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	1,536,497,912.95	1,490,277,090.59
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	1,536,497,912.95	1,490,277,090.59
加:本期归属于母公司所有者的净利润	57,859,461.32	132,756,095.04
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	67,723,256.88	86,535,272.68
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,526,634,117.39	1,536,497,912.95

调整期初未分配利润明细：

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

**61、 营业收入和营业成本**

**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	77,854,721.25	10,710,343.88	63,210,954.87	5,887,886.31
其他业务	14,178,584.75	94,732.00	41,647,192.86	3,942,884.77
合计	92,033,306.00	10,805,075.88	104,858,147.73	9,830,771.08

**(2). 营业收入、营业成本的分解信息**

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商品销售业务	47,853,225.36	6,635,988.33	63,210,954.87	5,887,886.31
其他	24,878,811.96	1,890,013.11	18,999,971.92	196,370.83
小计	72,732,037.32	8,526,001.44	82,210,926.79	6,084,257.14

2) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项目	本期数	上年同期数
商品（在某一时点转让）	47,853,225.36	63,210,954.87
服务（在某一时点转让）	24,878,811.96	18,999,971.92
小计	72,732,037.32	82,210,926.79

(3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 5,355,916.65 元。

**(3). 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(4). 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(5). 重大合同变更或重大交易价格调整**

□适用 √不适用

其他说明：

不适用

**62、 税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	1,284,829.85	1,865,620.27
营业税		
城市维护建设税	342,360.52	472,497.73
教育费附加	146,515.61	202,460.90
资源税		
房产税	3,488,208.31	3,109,643.34
土地使用税	151.60	151.60
车船使用税		
印花税	90,454.83	36,611.81
地方教育费附加	97,677.04	134,973.93
合计	5,450,197.76	5,821,959.58

其他说明：

不适用

### 63、 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,457,987.59	2,521,690.16
广告宣传费	59,188.15	245,161.13
装修费摊销等	2,838,187.97	789,818.46
能源费	4,728,733.32	3,286,235.19
劳务费	2,743,339.54	555,261.10
绿化环保费	1,276,652.89	1,386,862.40
其他	4,806,479.90	3,465,315.36
合计	18,910,569.36	12,250,343.80

其他说明：

不适用

### 64、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,131,544.63	10,067,245.43
委托管理费		7,466,679.65
折旧费	2,371,238.89	2,763,791.21
装修费摊销等	1,862,131.99	2,084,705.99
无形资产摊销	1,992,008.27	1,979,628.17
办公费用	53,593.50	27,200.48
业务招待费	164,071.94	121,910.22
中介服务费	259,375.31	437,728.34
其他	1,880,983.74	991,442.59
合计	19,714,948.27	25,940,332.08

其他说明：

不适用

**65、 研发费用**

适用 不适用

**66、 财务费用**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-162,163.10	-1,397,403.14
银行刷卡手续费等	1,488,990.23	1,582,848.42
合计	1,326,827.13	185,445.28

其他说明：

不适用

**67、 其他收益**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	2,199,615.76	2,199,615.76
与收益相关的政府补助	10,912,418.00	10,972,418.00
代扣个人所得税手续费	45,939.33	44,901.07
增值税减免	7,415.52	4,525.35
合计	13,165,388.61	13,221,460.18

其他说明：

不适用

**68、 投资收益**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	5,858,445.89	2,207,973.33
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得本期部分转回	-352,540.53	-466,955.16
理财产品收益	8,406,119.82	6,652,635.68
信托产品收益	17,799,862.04	15,695,957.01

权益工具收益	395,906.02	886,665.15
债券产品收益		502,581.86
基金产品收益	4,711,445.84	
合计	36,819,239.08	25,478,857.87

其他说明：

不适用

**69、 净敞口套期收益**

适用 不适用

**70、 公允价值变动收益**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-3,829,666.36	-9,007,828.93
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-3,829,666.36	-9,007,828.93

其他说明：

不适用

**71、 信用减值损失**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	345,588.34	514,385.79
其他应收款坏账损失	-50,171.74	-1,649.10
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	295,416.60	512,736.69

其他说明：

不适用

**72、 资产减值损失**

适用 不适用

**73、 资产处置收益**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损益	-29,702.55	636.94

合计	-29,702.55	636.94
----	------------	--------

其他说明：

适用 不适用

#### 74、 营业外收入

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约收入	5,707,126.67		5,707,126.67
其他	334,499.52	304,213.62	334,499.52
合计	6,041,626.19	304,213.62	6,041,626.19

其他说明：

适用 不适用

#### 75、 营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠		5,000.00	
罚款、滞纳金	5,509.55	16.03	5,509.55
其他	9,750.03	11,578.91	9,750.03
合计	15,259.58	16,594.94	15,259.58

其他说明：

不适用

#### 76、 所得税费用

##### (1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	25,963,433.04	20,870,476.52
递延所得税费用	4,495,602.19	8,204,038.07
合计	30,459,035.23	29,074,514.59

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	88,272,729.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	22,068,182.40
子公司适用不同税率的影响	49,928.45
调整以前期间所得税的影响	683,824.49
非应税收入的影响	-532,026.48
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	25,573.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	0.00
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	9,540,029.12
权益法核算的长期股权投资收益的影响	-1,464,611.47
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 本期部分转回的影响	88,135.13
所得税费用	30,459,035.23

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他债券投资公允价值变动		2,057,523.98
合计		2,057,523.98

78、 现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收现的其他业务收入	39,008,116.71	29,812,399.99
收到的银行存款利息收入	162,163.10	1,396,656.99
收现的各项政府补助	10,912,418.00	11,054,603.13
收到的各项保证金	2,489,548.00	219,300.00
其他收现增加	3,400,558.22	17,796,942.13
合计	55,972,804.03	60,279,902.24

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

不适用

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的水电煤气等能源费	6,544,745.71	5,855,064.72
支付的广告宣传费	63,309.85	245,161.13
支付的信用卡刷卡手续费等	1,488,990.23	1,581,712.77
支付的委托管理费		15,131,476.53
支付的绿化环保费	2,745,629.12	1,501,077.47
其他付现的增加	29,684,264.81	31,679,592.27
合计	40,526,939.72	55,994,084.89

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

不适用

### (2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回的信托产品	256,400,671.36	132,083,225.65
收回的理财产品	479,359,753.52	160,500,000.00
处置的其他债权投资		20,230,807.07
处置的股票	22,949,893.25	48,799,073.52
合计	758,710,318.13	361,613,106.24

收到的重要的投资活动有关的现金说明

不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品	283,335,990.00	203,190,000.00
购买信托产品	364,000,578.03	195,000,000.00
股票手续费	5,459.38	5,821.57
购买基金产品	100,000,000.00	
合计	747,342,027.41	398,195,821.57

支付的重要的投资活动有关的现金说明

不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

### (3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

**(4). 以净额列报现金流量的说明**

适用 不适用

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

适用 不适用

**79、 现金流量表补充资料**

**(1). 现金流量表补充资料**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	57,813,694.36	52,248,262.75
加：资产减值准备		
信用减值损失	-295,416.60	-512,736.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,377,914.61	8,384,639.18
使用权资产摊销		
无形资产摊销	2,547,282.14	1,989,168.97
长期待摊费用摊销	5,875,613.72	3,403,636.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	29,702.55	-636.94
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	3,829,666.36	9,007,828.93
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-36,819,239.08	-25,478,857.87
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-354,823.23	1,375,489.82
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	4,850,425.42	7,237,392.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-78,652.68	-182,963.51
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,028,550.83	7,572,125.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-39,888,143.41	-53,360,073.64
其他		
经营活动产生的现金流量净额	8,916,574.99	11,683,274.87
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	23,009,533.50	99,607,266.95
减：现金的期初余额	69,243,295.10	184,537,079.12
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-46,233,761.60	-84,929,812.17

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	23,009,533.50	69,243,295.10
其中：库存现金	130.00	130.00
可随时用于支付的银行存款	22,990,205.81	66,747,126.46
可随时用于支付的其他货币资金	19,197.69	2,496,038.64
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	23,009,533.50	69,243,295.10
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

82、 租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注五(三十八)之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	2,793,216.84	2,778,430.59
合 计	2,793,216.84	2,778,430.59

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额2,960,494.00(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	19,301,268.68	188,157.31
合计	19,301,268.68	188,157.31

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	22,666,600.82	25,300,260.67
第二年	12,089,797.70	13,189,178.49
第三年	8,475,476.61	9,978,621.29
第四年	5,577,786.57	6,907,689.82
第五年	5,313,186.57	6,118,666.21
五年后未折现租赁收款额总额	21,152,682.88	23,394,418.23

**(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益**

适用 不适用

其他说明

经营租赁资产

项目	期末金额	期初金额
固定资产	2,723,324.94	2,160,961.11
长期待摊费用	16,869,473.62	17,861,795.68
投资性房地产	24,716,637.45	26,015,308.53
小计	44,309,436.01	46,038,065.32

**83、 数据资源**

适用 不适用

**84、 其他**

适用 不适用

**八、研发支出**

**1、 按费用性质列示**

适用 不适用

**2、 符合资本化条件的研发项目开发支出**

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明

不适用

**3、 重要的外购在研项目**

适用 不适用

**九、合并范围的变更**

**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

**2、同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、反向购买**

适用 不适用

**4、处置子公司**

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**5、其他原因的合并范围变动**

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

适用 不适用

**6、其他**

适用 不适用

**十、在其他主体中的权益**

**1、在子公司中的权益**

**(1). 企业集团的构成**

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
浙江百大置业有限公司	浙江杭州	62,100.00	浙江杭州	房产开发	100.00		设立
浙江百大酒店管理有限公司	浙江杭州	3,000.00	浙江杭州	酒店管理	100.00		设立
浙江百大资产管理有限公司	浙江宁波	29,000.00	浙江宁波	资产管理	68.97	31.03	设立
百大物服(杭州)物业服务有限责任公司	浙江杭州	500.00	浙江杭州	物业管理	100.00		设立
杭州佰粹网络科技有限公司	浙江杭州	200.00	浙江杭州	技术服务	60.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

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

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

不适用

**(2). 重要的非全资子公司**

适用 不适用

**(3). 重要非全资子公司的主要财务信息**

适用 不适用

**(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：**

适用 不适用

**(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

适用 不适用

**3、 在合营企业或联营企业中的权益**

适用 不适用

**(1). 重要的合营企业或联营企业**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州百大置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房产开发		30.00	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

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

不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	杭州百大置业有限公司	杭州百大置业有限公司
流动资产	86,019,086.04	84,771,331.01
非流动资产	1,919,976,920.82	1,957,618,940.75
资产合计	2,005,996,006.86	2,042,390,271.76
流动负债	121,575,313.33	221,929,596.30
非流动负债	229,350,000.00	178,450,000.00
负债合计	350,925,313.33	400,379,596.30
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,655,070,693.53	1,642,010,675.46
按持股比例计算的净资产份额	496,521,208.06	492,603,202.64
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	13,270,583.28	13,610,876.53
对联营企业权益投资的账面价值	509,791,791.34	506,214,079.17
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	72,086,729.26	71,294,612.89
净利润	13,060,018.07	8,266,760.75
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	13,060,018.07	8,266,760.75
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		

投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	74,404,001.05	72,475,807.86
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,928,193.19	-288,276.94
--其他综合收益		
--综合收益总额	1,928,193.19	-288,276.94

其他说明  
不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

表项目		新增 补助 金额	入营业 外收入 金额	收益	其他 变动		产/收 益相 关
递延收益	18,904,957.17			2,199,615.76		16,705,341.41	与资 产相 关
合计	18,904,957.17			2,199,615.76		16,705,341.41	/

### 3、计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关	2,199,615.76	2,199,615.76
与收益相关	10,912,418.00	10,972,418.00
合计	13,112,033.76	13,172,033.76

其他说明：

不适用

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

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

#### 1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

##### (1) 信用风险管理实务

##### 1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

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

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

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

- a. 债务人发生重大财务困难;
- b. 债务人违反合同中对债务人的约束条款;
- c. 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
- d. 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人任何其他情况下都不会做出的让步。

(2) 预期信用损失的计量

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

(3) 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注“七、5和七、9”。

(4) 信用风险敞口及信用风险集中度

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

1) 货币资金

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

2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易,所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2025年6月30日,本公司存在一定的信用集中风险,本公司应收账款的84.74%(2024年12月31日:94.98%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

2、流动性风险

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

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下:

项目	期末余额				未折现合同金额合计	账面价值
	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上		

应付账款	33,535,377.41				33,535,377.41	33,535,377.41
其他应付款	43,663,143.67				43,663,143.67	43,663,143.67
合计	77,198,521.08				77,198,521.08	77,198,521.08
项目	上年年末余额				未折现合同金额合计	账面价值
	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上		
应付账款	65,021,811.78				65,021,811.78	65,021,811.78
其他应付款	49,299,412.23				49,299,412.23	49,299,412.23
合计	114,321,224.01				114,321,224.01	114,321,224.01

### 3、市场风险

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

#### (1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。截至2025年6月30日，公司无银行借款。

#### (2) 外汇风险

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

## 2、套期

### (1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### (2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>	294,452,063.04	1,133,870,556.13	269,006,905.12	1,697,329,524.29
(一) 交易性金融资产	294,452,063.04	934,193,539.91		1,228,645,602.95
1.以公允价值计量且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	294,452,063.04			294,452,063.04
(3) 衍生金融资产				
(4) 理财产品投资		302,777,417.38		302,777,417.38
(5) 信托产品投资		527,608,132.99		527,608,132.99
(6) 基金产品投资		103,807,989.54		103,807,989.54
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				

(六) 一年内到期的非流动资产		110,397,393.84		110,397,393.84
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		110,397,393.84		110,397,393.84
(1) 信托产品投资		110,397,393.84		110,397,393.84
(七) 其他非流动金融资产		89,279,622.38	269,006,905.12	358,286,527.50
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		89,279,622.38	269,006,905.12	358,286,527.50
(1) 权益工具投资			269,006,905.12	269,006,905.12
(2) 信托产品投资		89,279,622.38		89,279,622.38
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	294,452,063.04	1,133,870,556.13	269,006,905.12	1,697,329,524.29
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

√适用 □不适用

持续第一层次公允价值计量项目均采用活跃市场报价作为公允价值的合理估计进行计量。

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

√适用 □不适用

公司理财产品、信托产品和私募基金产品的公允价值采用管理人出具的产品份额净值，管理人在形成产品份额净值的过程中采用了反映市场状况的可观察输入值。

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

√适用 □不适用

1. 因被投资单位杭州工商信托股份有限公司及杭州全程国际健康医疗管理中心有限公司财务状况发生变化，故公司按持股比例计算享有的被投资公司账面净资产作为财务预测基础，对持有的股权公允价值进行合理估计。

2. 因被投资单位中原百货集团股份有限公司、浙江省富阳百货大楼股份有限公司及杭州纳境科技有限公司的经营情况以及面临的市场、经济环境、财务状况未发生重大变化，故公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

3. 因被投资单位中菏泽乔贝京瑞创业投资合伙企业（有限合伙）、绍兴市越芯投资合伙企业（有限合伙）未形成重大的投资利得或损失，故公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

适用 不适用

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

适用 不适用

**9、其他**

适用 不适用

**十四、关联方及关联交易**

**1、本企业的母公司情况**

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

不适用

本企业最终控制方是陈夏鑫先生

其他说明：

不适用

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业的子公司情况详见本报告第八节、十之1说明。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司重要的联营企业详见本报告第八节、十之3说明。

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

□适用 √不适用

### 4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江银泰百货有限公司	重大资产的受托管理方
安徽银泰时尚品牌管理有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
浙江银泰电子商务有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
浙江莲荷科技有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州瑾泰商业有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州银福商业管理有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州银泰云科技有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州临平银泰百货有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
浙江银泰百货有限公司北京大红门分公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州荣俊商业管理有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
北京晓熙商贸有限公司	浙江银泰百货有限公司之关联公司
杭州西奥电梯有限公司	同一实际控制人
西子电梯科技有限公司	同一实际控制人
浙江绿西物业管理有限公司	同一实际控制人
杭州西子电梯工程有限公司	同一实际控制人
杭州余杭西子置业有限公司	同一实际控制人
宁波西子太平洋商业管理有限公司	同一实际控制人
桐庐大奇山郡酒店有限公司	同一实际控制人
宁海西子国际大酒店有限公司	同一实际控制人
奥的斯机电电梯有限公司	持股5%以上关联自然人之关联企业

其他说明

不适用

### 5、关联交易情况

#### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度(如适用)	是否超过交易额度(如适用)	上期发生额
浙江银泰电子	平台手续费	281,140.63			408,786.45

商务有限公司	市场费用	131,618.02			137,672.00
奥的斯机电电梯有限公司	电梯维保费用	88,655.12			96,655.74
杭州西子电梯工程有限公司	电梯维保费用	25,471.70			
浙江莲荷科技有限公司	商品采购	66,420.35			
杭州西奥电梯有限公司	电梯维保费用				8,301.89
浙江绿西物业管理有限公司	物管、保洁、能源	112,047.01			78,863.82
浙江银泰百货有限公司	市场费用	156,598.11			269,469.81
	渠道费用	99,448.73			95,673.44
	软件服务费	2,000,000.00			2,000,000.00
杭州荣俊商业管理有限公司	软件服务费	5,660.38			
杭州临平银泰百货有限公司	渠道费用	244,142.42			594,397.96
小计		3,211,202.47			3,689,821.11

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁波西子太平洋商业管理有限公司	咨询收入		613,207.55
桐庐大奇山郡酒店有限公司	咨询收入		377,358.49
宁海西子国际大酒店有限公司	咨询收入	136,356.90	
西子电梯科技有限公司	酒店服务	263,857.55	
浙江银泰百货有限公司	管理服务	338,803.44	714,942.40
	会员权益	1,126,099.13	1,170,248.62
	停车服务	1,977,531.14	1,900,401.68
	酒店服务	34,333.96	
小计		3,876,982.12	4,776,158.74

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

百货零售联营模式下的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
安徽银泰时尚品牌管理有限公司	联营采购	29,371,541.41	19,984,613.50
北京晓熙商贸有限公司	联营采购	1,319.83	
小计		29,372,861.24	19,984,613.50

联营业务财务报表按净额法反映。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

## 关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

## 本公司委托管理/出包情况表：

√适用 □不适用

## 关联管理/出包情况说明

√适用 □不适用

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

税前委托经营利润约定如下：第一个委托管理年度不低于 8,150 万元；第二个委托管理年度不低于 9,128 万元；第三个委托管理年度不低于 10,223.36 万元；第四个委托管理年度不低于 12,149.51 万元；第五个委托管理年度不低于 8,403.30 万元；第六至第十九个委托管理年度不低于 10,083.96 万元；第二十个委托管理年度不低于 11,764.63 万元。若本公司从分公司在某个管理年度分得的委托经营利润达不到上述目标，银泰百货负责对差额部分以现金方式进行补足。

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

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

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

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

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

2025 年度为第十八个委托管理年度，根据上述委托管理协议及补充协议的约定，公司本期管理费情况如下：

单位：元

2025 年度	期初未支付（含税）	本期应支付	本期实际支付	期末尚未支付（含税）
---------	-----------	-------	--------	------------

		(含税)	(含税)	
基本管理费	3,008,005.37			3,008,005.37

本报告期，委托经营利润总额未及目标利润要求，差额为 819.50 万元。

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
浙江银泰百货有限公司	外立面	962,260.93	941,846.16
	商铺	750,422.38	787,943.83

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额				上期发生额					
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
杭州余杭西子置业有限公司	房产	299,444.36					305,306.74				

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

**(5). 关联方资金拆借**

适用 不适用

**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**

适用 不适用

**(7). 关键管理人员报酬**

适用 不适用

**(8). 其他关联交易**

适用 不适用

(1) 2009年12月，杭州百货大楼与银泰百货签订协议，同意各自发行的电子消费卡在对方商场消费使用。本期银泰百货及其关联企业发售的电子消费卡在杭州百货大楼消费结算金额为55,248,633.17元，期末应收结算款6,691,989.10元。本期杭州百货大楼发售的电子消费卡在银泰百货及其关联企业消费结算金额为508,367.00元，期末尚有31,397.21元未结清。

(2) 自2015年6月开始，杭州百货大楼（商场B、C馆）与银泰百货联合收银。本期杭州百货大楼结算销售代收款4,060,467.49元，期末应收4,645,151.62元未结清。本期银泰百货结算销售代收款241,953.21元，期末应付18,162.52元未结清。

(3) 2021年，杭州百货大楼与浙江莲荷科技有限公司签订代收代付协议，杭州百货大楼于“喵街APP”平台中发放有价促销券，委托浙江莲荷科技有限公司代为收取相关收入。本期杭州百货大楼与其结算代收款253,570.80元，期末应收85,415.00元未结清。

(4) 通过关联方渠道销售商品

关联方	销售渠道	本期结算的商品销售金额	期末应收结算款
浙江银泰电子商务有限公司	各类线上渠道	3,181,390.00	4,070,275.03
杭州瑾泰商业有限公司		3,071,820.69	3,471,149.65
浙江莲荷科技有限公司		253,570.80	85,415.00
小计		6,506,781.49	7,626,839.68

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	浙江银泰百货有限公司及其关联门店	7,156,140.72	357,807.04	12,956,076.26	871,943.25
	浙江银泰电子商务有限公司	4,070,275.03	203,513.75	6,128,760.48	306,438.02
	杭州瑾泰商业有限公司	3,471,149.65	173,557.48	254,740.19	19,160.46
	浙江莲荷科技有限公司	85,415.00	4,270.75	82,527.51	4,126.38
	杭州银福商业管理有限公司			39,610.31	1,980.52
预付款项	杭州余杭西子置业有限公司			107,621.65	
其他应收款	浙江银泰百货有限公司及其关联门店	538,424.70	26,921.24	1,112,587.34	55,629.37
	杭州余杭西子置业有限公司	81,439.32	40,719.66	81,439.32	40,719.66

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	安徽银泰时尚品牌管理有限公司	3,870,768.87	8,609,612.65
	杭州余杭西子置业有限公司	191,822.71	
	浙江绿西物业管理有限公司	26,530.66	49,993.24
其他应付款	浙江银泰百货有限公司及其关联门店	413,218.05	7,635,119.25
	浙江银泰电子商务有限公司	230,491.33	795,815.38
预收款项	浙江银泰百货有限公司	1,735,917.23	2,224,999.98
其他非流动负债	浙江银泰百货有限公司	15,659,608.08	16,755,723.96

(3). 其他项目

□适用 √不适用

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、本期股份支付费用

适用 不适用

5、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

2021年11月，浙江百大资产管理有限公司（以下简称百大资管公司）签署协议，百大资管公司拟作为有限合伙人以自有资金6,000万元投资入股杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙），出资比例20%。杭州源聚丰创业投资合伙企业（有限合伙）投资决策委员会由7名成员组成，百大资管公司派出一人。截至2025年6月30日，公司已实际出资人民币4,200万元。

2022年2月，百大资管公司签署协议，百大资管公司作为有限合伙人以自有资金4,000万元投资入股杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙），出资比例20%。根据2023年1月重新签订的《合伙协议》，杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）新增有限合伙人入股，百大资管公司认缴出资不变，出资比例稀释至13.6054%。杭州浙丰宏胜创业投资合伙企业（有限合伙）投资决策委员会由5名成员组成，百大资管公司派出一人。截至2025年6月30日，公司已实际出资人民币2,800万元。

资产负债表日后存在的对外重要承诺、性质、金额

公司于2025年7月10日召开第十一届董事会第十三次会议，审议通过了《关于签署重大租赁合同的议案》，同意公司在与浙江银泰百货有限公司的委托管理期限届满后，将杭州百货大楼所在物业出租给Hang Lung Business Operation (HK) Limited（以下简称“承租方”），用于经营商业服务用途，同日，公司与承租方就该事项签署《杭州百货大楼租赁合同》（以下简称“《租赁合同》”）以及相关许可协议，租赁期限自2028年4月1日（暂定）起20年，租金标准为人民币3,750万元/季度，每三年租金在前一个周期租金标准基础上递增4.5%，恒隆地产有限公司（股票代码：00101.HK）为承租方在《租赁合同》项下对出租方的付款义务提供担保，最高担保

金额为人民币 7.635 亿元，担保期限不少于合同期限，以及合同期限届满或合同提前终止日（以时间较早者为准）起 2 年。公司并于 2025 年 7 月 31 日召开 2025 年第二次临时股东大会，审议通过了前述事项。《租赁合同》主要内容及审议情况详见公司在指定媒体披露的 2025-033、2025-034 及 2025-037 号公告。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3、其他

适用 不适用

## 十七、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十八、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、重要债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

本公司无需披露分部信息。本公司收入分解信息详见本报告第八节、七.61之说明。

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

1、拆迁补偿事项

(1) 根据 2015 年 7 月 9 日公司与杭州市拱墅区百井坊地区综合改造工程指挥部等拆迁方签署的《房屋拆迁产权调换协议》，因城市建设需要，对公司位于杭州市拱墅区延安路 546 号的部分物业进行拆迁补偿。具体情况如下：公司同意以产权调换方式进行安置，拆迁方同意公司在百井坊综合改造地块内（即本次拆迁物业原址）安置建筑面积共计 7,706.51 平方米的房产。安置用房交付时公司须向拆迁方支付新安置房和原被拆迁房屋差价共计 2,076.00 万元。具体结算时按朝向差价率、楼层差价率和进深、区位、形状等其他因素差价率等由评估公司根据有关政策和评估规范修正后另计，实行多补少减；超出或不足安置面积的部分按市场评估价结算差价。另停产停业损失、设施设备损失、附属物补偿、搬迁补助费等现金补偿在签订协议后按时发放，临时安置补助费按拆除建筑面积每半年发放一次。协议规定拆迁方应于 2021 年 5 月 30 日前将安置用房交付于公司，若未按时交付则自 2021 年 6 月 1 日起应双倍支付临时安置补助费，而实际截至 2025 年 6 月 30 日，安置用房尚未交付。

本期公司收到临时安置补助费 1,091.24 万元。

(2) 2025 年 6 月,公司与杭州市拱墅区百井坊地区综合改造工程指挥部签署《货币化补偿协议》。因城市建设需要，对公司位于杭州市拱墅区延安路打枝弄道路土地进行拆迁补偿，总计补偿金额为 823.01 万元。本次补偿涉及国有土地使用权面积 567 平方米(其中划拨土地使用权面积 426.35

平方米,出让土地使用权面积 140.65 平方米)。协议约定协议生效后 90 天内结算补偿款,公司将按照协议约定收取补偿款。

**8、其他**

适用 不适用

**十九、母公司财务报表主要项目注释**

**1、应收账款**

**(1).按账龄披露**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	18,387,410.87	24,310,377.96
1年以内	18,387,410.87	24,310,377.96
1至2年	61,939.11	307,993.00
2至3年	59,599.13	60,745.13
3年以上		
3至4年	124,267.70	124,267.70
4至5年	333,307.18	333,307.18
5年以上		
合计	18,966,523.99	25,136,690.97

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	18,966,523.99	100.00	1,172,465.63	6.18	17,794,058.36	25,136,690.97	100.00	1,518,053.97	6.04	23,618,637.00
其中：										
账龄组合	18,966,523.99	100.00	1,172,465.63	6.18	17,794,058.36	25,136,690.97	100.00	1,518,053.97	6.04	23,618,637.00
合计	18,966,523.99	/	1,172,465.63	/	17,794,058.36	25,136,690.97	/	1,518,053.97	/	23,618,637.00

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	18,387,410.87	919,370.54	5.00
1-2 年	61,939.11	12,387.82	20.00
2-3 年	59,599.13	11,919.83	20.00
3-4 年	124,267.70	62,133.85	50.00
4-5 年	333,307.18	166,653.59	50.00
合计	18,966,523.99	1,172,465.63	6.18

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

依据应收账款账龄年限计提相应坏账比例。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(3). 坏账准备的情况**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	1,518,053.97	-345,588.34				1,172,465.63
合计	1,518,053.97	-345,588.34				1,172,465.63

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明

不适用

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
浙江银泰百货有限公司及其关联门店	7,156,140.72		7,156,140.72	37.73	357,807.04
浙江银泰电子商务有限公司	4,070,275.03		4,070,275.03	21.46	203,513.75
杭州瑾泰商业有限公司	3,471,149.65		3,471,149.65	18.30	173,557.48
支付宝(中国)网络技术有限公司	983,291.71		983,291.71	5.18	49,164.59
上海赫程国际旅行社有限公司	392,021.90		392,021.90	2.07	19,601.10
合计	16,072,879.01		16,072,879.01	84.74	803,643.96

其他说明

不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	304,579,153.43	255,434,608.57
合计	304,579,153.43	255,434,608.57

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

不适用

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**应收股利**

**(7). 应收股利**

适用 不适用

**(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(9). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(11). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**其他应收款**

(13). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	304,682,772.39	255,480,673.28
1年以内	304,682,772.39	255,480,673.28
1至2年		207,283.51
2至3年	220,000.00	20,099.00
3年以上		
3至4年		
4至5年	81,439.32	81,439.32
5年以上	1,111,524.00	1,111,524.00
合计	306,095,735.71	256,901,019.11

(14). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

合并关联方往来款	298,276,000.00	250,106,865.75
应收暂付款	842,438.18	2,191,503.62
押金保证金	6,149,233.82	4,394,563.32
其他	828,063.71	208,086.42
合计	306,095,735.71	256,901,019.11

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	268,690.38	45,476.50	1,152,243.66	1,466,410.54
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	51,648.24	-1,476.50		50,171.74
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	320,338.62	44,000.00	1,152,243.66	1,516,582.28

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

各阶段划分依据：于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(16). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	1,466,410.54	50,171.74				1,516,582.28
合计	1,466,410.54	50,171.74				1,516,582.28

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明

不适用

**(17). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

**(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
浙江百大资产管理有限公司	298,076,000.00	97.37	合并关联方往来款	1年以内	
上海青威麻沐国际贸易有限公司	3,387,500.00	1.11	押金保证金	1年以内	169,375.00
杭州市拱墅区百井坊地区综合改造工程指挥部	1,000,000.00	0.33	押金保证金	5年以上	1,000,000.00
杭州市拱墅区人民法院	828,670.50	0.27	押金保证金	1年以内	41,433.53
浙江银泰百货有限公司	538,424.70	0.18	应收暂付款	1年以内	26,921.24
合计	303,830,595.20	99.26	/	/	1,237,729.77

**(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用



3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	752,610,000.00		752,610,000.00	752,610,000.00		752,610,000.00
对联营、合营企业投资	2,219,229.68		2,219,229.68	2,879,482.93		2,879,482.93
合计	754,829,229.68		754,829,229.68	755,489,482.93		755,489,482.93

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
浙江百大置业有限公司	621,000,000.00						621,000,000.00	
浙江百大酒店管理有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
浙江百大资产管理有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
百大物服（杭州）物业服务有限责任公司	410,000.00						410,000.00	
杭州佰粹网络科技有限公司	1,200,000.00						1,200,000.00	
合计	752,610,000.00						752,610,000.00	

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资	期初	减值准	本期增减变动	期末余额（账	减值准
----	----	-----	--------	--------	-----

单位	余额(账面价值)	备期初 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	面价值)	备期末 余额
一、合营企业												
小计												
二、联营企业												
浙江新干世业投 资管理有限公司	2,879,482.93				-660,253.25						2,219,229.68	
小计	2,879,482.93				-660,253.25						2,219,229.68	
合计	2,879,482.93				-660,253.25						2,219,229.68	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**4、营业收入和营业成本**

**(1). 营业收入和营业成本情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	77,718,140.34	10,710,343.88	63,210,954.87	5,887,886.31
其他业务	13,894,798.33	0.00	41,336,431.32	3,928,978.25
合计	91,612,938.67	10,710,343.88	104,547,386.19	9,816,864.56

**(2). 营业收入、营业成本的分解信息**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商品零售业务	47,853,225.36	6,635,988.33	63,210,954.87	5,887,886.31
其他业务	24,595,025.54	1,795,281.11	18,825,791.26	182,464.31
小计	72,448,250.90	8,431,269.44	82,036,746.13	6,070,350.62

2) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项目	本期数	上年同期数
商品（在某一时点转让）	47,853,225.36	63,210,954.87
服务（在某一时点转让）	24,595,025.54	18,825,791.26
小计	72,448,250.90	82,036,746.13

在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 5,355,916.65 元。

**(3). 履约义务的说明**

适用 不适用

**(4). 分摊至剩余履约义务的说明**

适用 不适用

**(5). 重大合同变更或重大交易价格调整**

适用 不适用

其他说明：

不适用

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	5,518,185.76	
权益法核算的长期股权投资收益	-660,253.25	-269,924.28
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
理财产品收益	5,271,587.03	6,646,141.30
信托产品收益	5,349,614.17	10,494,751.33
债券工具收益		502,581.86
权益工具收益	396,296.30	-16,986.00
基金产品收益	3,403,231.97	
合计	19,278,661.98	17,356,564.21

其他说明：

不适用

## 6、其他

□适用 √不适用

## 二十、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-29,702.55	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	13,112,033.76	
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	27,483,667.36	
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财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,026,366.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-352,540.53	
减：所得税影响额	20,613,783.71	
少数股东权益影响额（税后）	1,467.42	
合计	25,624,573.52	

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得本期部分转回	-352,540.53	2013年公司丧失对杭州百大置业有限公司的控制权，丧失控制权日剩余30%股权按公允价值计量与原账面价值的差额计入投资收益并界定为非经常性损益。本期杭州百大置业有限公司销售房产实现销售、自持房产按年限折旧，相应对该部分实现的利得予以转回，并界定为非经常性损益

其他说明

□适用 √不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益

归属于公司普通股股东的净利润	2.43	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.35	0.09	0.09

**3、 境内外会计准则下会计数据差异**

适用 不适用

**4、 其他**

适用 不适用

董事长：吴南平

董事会批准报送日期：2025年8月27日

**修订信息**

适用 不适用