

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



MAOYE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

茂業國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：848)

於其他海外監管市場發佈的公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條的規定而發表。

以下公告的中文原稿由茂業國際控股有限公司旗下一間於上海證券交易所上市的A股附屬公司，茂業商業股份有限公司於2026年3月27日於中國境內發佈。

承董事會命
茂業國際控股有限公司
董事長
黃茂如先生

香港，2026年3月27日

於本公告刊發日期，本公司董事會包括三位執行董事黃茂如先生、盧小娟女士及唐海峰先生；一位非執行董事黃維正先生；以及三位獨立非執行董事饒永先生、浦炳榮先生及徐靜女士。

公司代码：600828

公司简称：茂业商业

茂业商业股份有限公司 2025年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人高宏彪、主管会计工作负责人黎巧元及会计机构负责人（会计主管人员）欧晓龙声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

在综合考虑公司的实际经营发展情况和资金需求，以及公司长期发展规划的情况下，公司拟定2025年度利润分配预案为：2025年度不派发现金红利、不送红股、不以资本公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅本报告第三节关于未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素部分的内容

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.....	11
第四节	公司治理、环境和社会.....	32
第五节	重要事项.....	50
第六节	股份变动及股东情况.....	82
第七节	债券相关情况.....	87
第八节	财务报告.....	88

备查文件目录	载有法定代表人签名的2025年年度报告文本；
	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
茂业商业、公司、本公司	指	茂业商业股份有限公司
成商集团	指	本公司曾用名
控股股东、茂业商厦	指	深圳茂业商厦有限公司，本公司控股股东
报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日
《公司章程》	指	《茂业商业股份有限公司公司章程》
上交所	指	上海证券交易所
上交所网站	指	上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn/)
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
维多利亚集团	指	内蒙古茂业百货（集团）有限公司（原“内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司”），本公司控股子公司
深圳茂业百货	指	深圳茂业百货有限公司，本公司全资子公司
成商控股	指	成商集团控股有限公司，本公司全资子公司

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	茂业商业股份有限公司
公司的中文简称	茂业商业
公司的外文名称	MAOYECOMMERCIALCO., LTD
公司的外文名称缩写	MAOYECOMMERCIAL
公司的法定代表人	高宏彪

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	高宏彪	
联系地址	四川省成都市东御街19号	
电话	028-86665088	
传真	028-86652529	
电子信箱	csjt600828@126.com	

三、 基本情况简介

公司注册地址	四川省成都市东御街19号
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	四川省成都市东御街19号
公司办公地址的邮政编码	610016
公司网址	http://www.cpds.cn
电子信箱	cpds_600828@cpds.cn

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	茂业商业	600828	成商集团

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层
	签字会计师姓名	武丽波、袁玲玲

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	2,367,055,576.89	2,715,731,289.43	-12.84	3,165,405,025.29
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	2,365,783,551.53	2,711,941,421.24	-12.76	3,165,405,025.29
利润总额	-312,987,252.64	53,761,604.66	-682.18	74,384,935.28
归属于上市公司股东的净利润	-245,813,540.19	37,146,633.89	-761.74	50,628,632.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-86,795,217.87	-30,457,462.34		-36,418,993.11
经营活动产生的现金流量净额	389,282,462.47	1,053,121,575.98	-63.04	940,539,466.89
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	6,744,895,478.35	6,975,765,968.66	-3.31	6,964,494,334.78
总资产	17,532,418,831.33	18,697,875,742.66	-6.23	19,841,363,151.89

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	-0.1419	0.0214	-763.08	0.0292
稀释每股收益(元/股)	-0.1419	0.0214	-763.08	0.0292

扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.0501	-0.0176		-0.0176
加权平均净资产收益率（%）	-3.59	0.53	减少4.12个百分点	0.72
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-1.27	-0.44	减少0.83个百分点	-0.52

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

利润总额、归属于上市公司股东的净利润减少，主要是营业收入减少；

经营活动产生的现金流量净额减少，主要是销售商品、提供劳务收到的现金净额减少；

基本每股收益、稀释每股收益以及扣除非经常性损益后的基本每股收益减少，主要是归属于上市公司股东的净利润减少。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2025年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	640,829,874.74	622,524,977.03	560,572,237.04	543,128,488.08
归属于上市公司股东的净利润	14,341,941.98	20,247,824.87	7,141,824.59	-287,545,131.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	15,730,195.97	22,959,871.91	4,487,229.62	-129,972,515.37
经营活动产生的现金流量净额	208,599,999.75	56,106,052.02	-19,676,198.61	144,252,609.31

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025年金额	附注 (如适用)	2024年金额	2023年金额
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-716,878.77		3,829.57	-97,673.12
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	775,492.82		3,909,850.28	82,731,414.25
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	801,602.42	主要为持有金融资产产生的公允价值变动损益和股票分红收益	6,549,037.32	2,196,905.44
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	5,051,064.96	本期收回四川住信房屋拆迁款	627,647.29	225,063.01
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	-198,123,161.22		-15,296,020.00	41,304,148.40
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-2,350,909.39	子公司诉讼案件计提的	-502,676.21	-4,089,461.70

		预计负债		
受托经营取得的托管费收入	1,272,025.36	受托管理深圳茂业商厦有限公司下属门店托管收益	1,444,581.93	5,098,984.86
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,656,132.21	主要是茂业豪园土增税滞纳金	452,468.31	-8,194,489.04
内蒙古茂业百货原股东对返祖损失及费用的补偿			90,512,739.72	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-		3,789,868.19	
减：所得税影响额	-47,297,619.09		23,820,114.46	31,570,859.34
少数股东权益影响额（税后）	-4,630,954.62		67,115.71	556,407.54
合计	-159,018,322.32		67,604,096.23	87,047,625.22

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

适用 不适用

十一、营业收入扣除情况表

单位：元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	2,367,055,576.89		2,715,731,289.43	
营业收入扣除项目合计金额	1,272,025.36		3,789,868.19	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.05	/	0.14	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	1,272,025.36	受托管理深圳茂业商	3,789,868.19	一次性收取的商标使用费
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计			3,789,868.19	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				

5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	2,365,783,551.53		2,711,941,421.24	

十二、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

十三、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	7,665,223.72		-7,665,223.72	434,020.48
其他权益工具投资	143,648,133.24	53,279,942.21	-90,368,191.03	367,581.94
投资性房地产	7,053,171,100.00	6,855,047,938.78	-198,123,161.22	-198,123,161.22
合计	7,204,484,456.96	6,908,327,880.99	-296,156,575.97	-197,321,558.80

十四、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析**一、报告期内公司从事的业务情况**

公司坚持做大做强主营业务，以商业零售为主，并辅以部分物业租赁和酒店业务。旗下实体零售门店数量共 23 家，经营业态包括百货商场、购物中心、奥特莱斯及超市；商业零售主要经营模式仍为联营模式、自营模式和租赁模式，以联营模式和租赁模式为主。

联营、自营及租赁模式主要内容及区别如下表：

	联营	自营	租赁
商品所有权	供应商	本公司	供应商
商品进货与库存	供应商	本公司	供应商
销售定价权	本公司与供应商	本公司	供应商
销售行为	本公司与供应商合作完成	本公司	供应商
销售场地使用与租金支付	供应商，不支付租金	本公司，不支付租金	供应商，并支付租金
销售收益分配	全部收益由本公司与供应商依合同约定分配	全部收益归属本公司	全部收益归属供应商

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

□适用 √不适用

二、报告期内公司所处行业情况

2025 年，国际形势变乱交织，多级加速，地缘冲突频发，国内经济顶压前行，稳中有进。我国总体消费市场受益于国家积极宏观政策和适度货币宽松政策的影响，社会消费品零售总额约为人民币 50.12 万亿元，同比增长 3.7%。从消费类型看，全年商品零售额约为人民币 44.32 万亿元，同比增长 3.8%。按零售业态看，全年限额以上零售业中，便利店、超市、百货店、专业店零售额均比同期分别增长 5.5%、4.3%、0.1%、2.6%。

（一）消费需求理性化，市场整体平稳运行

随着生活水平的提高和信息获取渠道的多元化，消费者不再仅关注商品价格，而是更加注重产品品质、品牌信誉、售后服务以及个性化体验。行业更聚焦优质、特色、高性价比商品，零售百货市场温和增长，行业整体进入稳健调整、提质增效阶段。

（二）业态结构持续优化，体验消费占比提升

传统百货加快向场景式、体验化、生活化转型，餐饮、娱乐、亲子、文创等体验业态成为拉动客流的重要支撑。

（三）线上线下深度融合，全渠道运营成常态

线上线下一体化发展，直播、社群、小程序、即时配送等成为标配，全渠道经营提升服务效率与客户粘性。

（四）政策助力消费复苏

促消费政策持续发力，带动节日消费、假日经济活跃，为零售百货行业恢复发展提供有力支撑。

2026年，随着十五五规划的开局，国家深入实施提振消费专项行动，列为年度首要任务，持续出台多项促消费政策，通过实施消费品以旧换新、加大财政金融支持、优化消费环境、培育服务消费新增长点等举措，不断释放内需潜力。在政策红利带动下，百货零售行业依托场景升级、全渠道融合与商品力提升，迎来更有利的发展环境，将整体呈现稳步复苏、提质增效的良好态势。

三、经营情况讨论与分析

报告期内，公司围绕年度经营计划，紧抓市场复苏机遇，立足主业，精耕细作，坚持稳中求进：

（一）持续业态创新改革，迭代促就联营转租赁与购物中心化战略的深化

报告期内，公司以“首店引育、业态焕新、场景打造、区域深耕”的核心理念积极推进全国各门店改造升级、业态结构优化，提高体验类与生活类业态空间布局及扩容，甄选潜力品牌跃升业态能级，持续商品精细化管理，深刻重构“人、货、场”关系，推动行业向效率与体验竞争转型。赋能运营价值的提升，持续推进联营转租赁战略，全国各门店践行由传统百货逐步转型购物中心化的策略，从业态、品牌、内容、商业空间等多维度的调整升级同步促就了公司联营转租赁及购物中心化的步伐。

根据不同门店的当地消费趋向、不同消费者的分层需求逐步调整门店业态，成都春熙店围绕在地商圈“首发经济高地”的定位，以首店引育、业态焕新及场景升级的核心理念，重点引入了安踏 Arena 西南旗舰店、如家酒店等首店及品牌进驻，品牌集成效应跻身商圈前列；此外，成都双流茂业天地店，精准锚定其航空港“百万人口成熟商圈”，集家庭群体、空港枢纽、高校集群、产业园区等多元客流为一体的商圈特性，重点引入鸡毛店、网鱼网咖、儿童乐园等日常消费

及亲子休闲业态。其他区域店也新引入品牌及旗舰店如 RITUALS、特斯拉、可隆、UR、热风、名创优品旗舰店、KOLON、源氏木语、胖永辉、尹珍珠、焦下及 KKV 等，为家庭消费提供一站式购物及娱乐体验。

（二）优化商品精细化运营，提升运营管理质效

作为深耕百货零售行业 70 余年的老牌百货零售公司，公司在持续专注提供高“质价比”与“性价比”的商品与服务的同时，积极顺应消费升级趋势，不断优化商品结构，提升商品竞争力。同时，兼顾新消费赛道的需求，提高引入体验类、场景类、生活类等新消费商品及品牌，提升场景化消费、体验式消费及服务型消费占比，同步赋能业态转型。深化“一店一策”招商战略，开展精准营销，提升顾客满意度与粘性。

（三）持续加大科技赋能，积极链接科技新驱脉搏

公司高度重视科技力量，持续夯实数字化业务平台，坚持科技赋能，线上线下融合发展，打造多渠道一体化运营生态。以业绩为导向，客户需求为中心，通过微信小程序在线商城 APP「茂乐惠」、茂业百货官网、抖音平台「茂业百货专场旗舰店」、小红书、企业微信、公众号及视频号等多种在线平台充分获取公域及私域的流量，抓住消费契机，运用多种营销组合方式开展全品类的线上零售及关联业务支持，打造全渠道营销的业务生态。同时，「茂悦荟」作为公司一站式会员管理系统，为线上线下会员提供全面的消费服务与支持，保持与客户全周期的互动与链接，提供会员积分、兑换、礼券发放、停车服务等功能，赋能销售效益的同时提升客户消费体验感。此外，强大的数据化分析功能与智能推送功能，助力公司为客户提供高效、精准的商品及服务。以实现全渠道打通、数据驱动、智能运营、体验升级及供应链提效。

（四）深耕主业，开拓多业态发展

公司战略软硬兼顾，主营业务经营攻守兼备。既坚守主营百货业务为核心的存量稳健运营及与时俱进的迭代焕新，同时兼顾物业租赁、酒店业务（JW 万豪酒店）等领域。另外，今年，茂业商管的设立与落地运营，开劈了公司运营的新篇章。年内，茂业商管即承接了位于深圳罗湖中心地段的一大型商业综合体之商管委托并助其落地开业与投入运营，印证着公司商管能力专业化输出的首捷启航。

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

作为深耕商业零售领域的标杆企业，公司凭借多维度核心竞争力构建起坚实的市场壁垒，具体体现在以下方面：

（一）业态创新融合的领先优势

公司深刻洞察百货与购物中心的业态特性，精准把握“人流吸引力与提袋率平衡”的经营核心。百货业态依托穿、住、行等领域的强劲商品力，为提升提袋率奠定坚实基础；购物中心则凭借丰富的吃喝玩乐业态聚集海量人流。基于此，公司持续推进百货购物中心化改造，适度增加

体验业态的种类与面积以增强人流吸引力；同时在购物中心中实施百货化升级，合理扩大百货商品的种类与面积以提升提袋率，通过业态融合创新实现经营效能的最大化。

（二）卓越的运营与招商能力

公司在长期发展中积累了强大的运营管理能力，在供应链优化、成本控制等关键环节形成了成熟体系并持续迭代升级。依托强效运营能力，公司积极推行外延式拓展战略，对并购标的实现高效整合，规模优势持续凸显，在深圳、呼和浩特、包头等区域的市场份额稳居前列。招商方面，公司深度拓展与各大品牌的合作维度，已实现从国际名品到国内精品的全品牌覆盖，能精准满足不同客群的购物体验需求，招商核心能力不断强化。

（三）深度绑定的供应商伙伴关系

公司始终重视与供应商的战略合作，致力于构建互利共赢的生态体系。通过将区域性合作升级为全国性统一合作，将传统场地或销售合作拓展为顾客购买行为模式的共享式合作，实现双方资源的深度协同。公司加快推进供应商分级管理，与全国性统一合作供应商逐步建立基于长远发展的紧密伙伴关系，为商品供给的稳定性与竞争力提供有力支撑。

（四）全渠道流量运营的协同效能

公司精准把握线上线下各自优势，打造“线上引流+线下体验”的全渠道运营模式。线上依托互联网打破空间与距离限制，提升沟通时效；线下门店则强化体验感与消费乐趣，形成独特竞争壁垒。公司结合经营实际量入为出布局线上平台，通过网络平台应用强化门店商品的线上线下载流量互导，有效提升门店销售效率，实现全渠道协同发展。

（五）高认知度的品牌矩阵优势

自2005年确立“强效运营+外延扩张”经营战术以来，公司在达成“大西南区最具影响力的百货零售巨头及城市综合体运营商”短期目标后，稳步向全国性百货零售公司转型。经过多年精耕细作，已成功打造“茂业天地”“茂业百货”“人民商场”“仁和春天”“维多利亚”等覆盖不同客户群体的品牌矩阵，积累了庞大的忠实顾客群体，在主营业务区域拥有广泛的品牌认知度、美誉度和影响力，消费者认可度持续提升。

（六）优质物业的成本与增值优势

公司坚持“物业自有为主、租赁为辅”的战略方针，目前大部分门店位于成都、深圳、呼和浩特等城市的核心商圈，地理位置得天独厚。其中60%以上为自有物业，不仅带来显著的成本优势，有效降低租金波动风险，更具备较大的物业增值空间，为公司构筑了坚实的抗风险屏障，保障长期稳定发展。

五、报告期内主要经营情况

2025年1-12月，公司实现营业收入236,705.56万元，同比下降12.84%，归属于上市公司股东的净利润-24,581.35万元，同比下降761.74%，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-8,679.52万元。

(一) 主营业务分析**1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,367,055,576.89	2,715,731,289.43	-12.84
营业成本	893,334,098.61	1,024,710,560.79	-12.82
销售费用	821,293,905.37	887,124,142.15	-7.42
管理费用	224,559,896.33	262,291,045.85	-14.39
财务费用	279,457,027.01	329,165,172.31	-15.10
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	389,282,462.47	1,053,121,575.98	-63.04
投资活动产生的现金流量净额	74,780,497.84	2,721,881.07	2,647.38
筹资活动产生的现金流量净额	-502,387,488.53	-1,244,347,763.24	59.63

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少6.64亿元，降幅63.04%，主要是销售商品、提供劳务收到的现金净额减少；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加7,205.86万元，主要是上年同期购买理财产品支出5,000.00万元而本期无，同时上年同期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较本期多。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加7.42亿元，主要是本期银行借款到期还款金额较上年同期减少。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明
适用 不适用

2、 收入和成本分析

适用 不适用

本期主营业务收入及成本情况如下：

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
百货零售	1,549,851,220.93	760,451,654.29	50.93	-18.10	-14.76	减少1.92个百分点
酒店、地产 等其他行业	263,594,980.74	21,135,447.48	91.98	4.18	32.03	减少1.69个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
成都	447,960,525.00	132,914,106.22	70.33	-6.99	-9.31	增加0.76个百分点

南充	2,505,774.22	-	100.00	-37.79	-100.00	增加0.05个百分点
绵阳	24,346,698.16	727,606.04	97.01	-10.94	-45.65	增加1.91个百分点
菏泽	35,694,796.37	19,850,910.16	44.39	-11.88	-16.34	增加2.97个百分点
重庆	27,279,188.05	-	100.00	-10.99	-100.00	增加0.32个百分点
泰州	34,503,486.76	2,357,219.40	93.17	-25.72	-60.76	增加6.10个百分点
深圳	761,191,327.36	515,519,651.11	32.27	-16.87	-13.80	减少2.42个百分点
珠海	25,877,272.07	-	100.00	-13.75		
呼和浩特	433,571,322.33	110,217,608.84	74.58	-18.98	-16.71	减少0.69个百分点
包头	20,515,811.35	-	100.00	-39.55		-
合计	1,813,446,201.67	781,587,101.77	56.90	-15.47	-13.93	减少0.77个百分点

主营业务分销售模式情况

销售模式	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
自营	796,650,134.04	760,451,654.29	4.54	-15.71	-14.76	减少1.07个百分点
联营	237,911,787.35		100.00	-32.10		
租赁	586,790,772.83	-	100.00	-13.48		
酒店、地产等其他	192,093,507.45	21,135,447.48	89.00	11.92	32.03	减少1.67个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
无

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
百货零售	商品成本	760,451,654.29	74.21	892,097,244.08	69.02	-14.76	/
酒店、地产等其他	服务、产品成本	21,135,447.48	2.06	16,007,868.01	1.24	32.03	/

成本分析其他情况说明

地产、酒店等其他的主营业务成本较上年同期增加 32.03%，主要原因是本期双流时代广场项目商铺销售确认成本而上年同期无。

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

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

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明
无

A. 公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额7,843.70万元，占年度销售总额1.78%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额59,059.96万元，占年度采购总额66.11%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

其他说明：

无

3、 费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动额	变动比例 (%)
销售费用	821,293,905.37	887,124,142.15	-65,830,236.78	-7.42

管理费用	224,559,896.33	262,291,045.85	-37,731,149.52	-14.39
财务费用	279,457,027.01	329,165,172.31	-49,708,145.30	-15.10

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、现金流

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动额	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	389,282,462.47	1,053,121,575.98	-663,839,113.51	-63.04
投资活动产生的现金流量净额	74,780,497.84	2,721,881.07	72,058,616.77	2647.38
筹资活动产生的现金流量净额	-502,387,488.53	-1,244,347,763.24	741,960,274.71	

说明：

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少6.64亿元，降幅63.04%，主要是销售商品、提供劳务收到的现金净额减少；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加7,205.86万元，主要是上年同期购买理财产品支出5,000.00万元而本期无，同时上年同期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较本期多。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加7.42亿元，主要是本期银行借款到期还款金额较上年同期减少。

(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 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末 数占总资 产的比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况说明
交易性金融资产			7,665,223.72	0.04	-100.00	本期出售股票
其他权益工具投资	53,279,942.21	0.30	143,648,133.24	0.82	-62.91	本期出售重药控股股票
长期待摊费用	131,719,712.10	0.75	193,594,787.52	1.04	-31.96	本期装修费正常摊销。
预收款项	25,168,080.68	0.14	37,475,377.28	0.20	-32.84	本期预收租金较上年减少。
预计负债	18,350,391.64	0.10	585,363.61	0.00	3034.87	本期子公司计提土地增值税滞纳金

其他说明：

无

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

金额单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	48,833,049.03	48,833,049.03	保证金、诉讼	诉讼保全、监管资金、购房保证金、房信户、住宅专项维修资金账户	25,270,524.75	25,270,524.75	保证金、诉讼	诉讼保全、监管资金、ETC保证金、购房保证金、房信户、住宅专项维修资金账户
应收票据								
存货					387,722,617.95	387,722,617.95	抵押	借款抵押
其中：数据资源								
固定资产	2,810,224,342.35	1,133,347,921.62	抵押、诉讼	借款抵押、诉讼保全	2,399,217,713.15	1,066,022,804.17	抵押、诉讼	借款抵押、诉讼保全
无形资产	1,649,878,339.51	925,984,346.25	抵押、诉讼	借款抵押、诉讼保全	1,429,190,945.10	852,732,319.57	抵押、诉讼	借款抵押、诉讼保全
其中：数据资源								
在建工程					655,886,530.59	655,886,530.59	抵押	借款抵押
投资性房地产	2,272,517,904.26	2,272,517,904.26	抵押	借款抵押	2,348,504,468.95	2,348,504,468.95	抵押、诉讼	借款抵押、诉讼保全
合计	6,781,453,635.15	4,380,683,221.16	/	/	7,245,792,800.49	5,336,139,265.98	/	/

4、 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

行业情况见第三节“二、报告期内公司所处行业情况”

零售行业经营性信息分析

1、 报告期末已开业门店分布情况

适用 不适用

地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积 (万平方米)	门店数量	建筑面积 (万平方米)
成都	百货	3	14.19	-	-
成都	购物中心	2	6.16	-	-
绵阳	百货	1	2.78	-	-
南充	百货	1	2.57	-	-
重庆	购物中心	-	-	1	6.75
菏泽	百货	1	3.12	-	-
泰州	百货	1	4.04	-	-
深圳	百货	2	8.56	2	9.10
深圳	奥特莱斯	-	-	1	2.31
珠海	百货			1	3.59
呼和浩特	百货	2	13.22	1	6.32
呼和浩特	购物中心	1	13.20	1	19.09
包头	百货	1	7.75	-	-
包头	购物中心	1	7.55		
合计		16	83.12	7	47.17

注：兴达店、东门店、茂业商厦店、茂业国际广场店及茂业包头东河店大部分自有，小部分租赁，上述统计纳入自有范围；珠海店、茂业购物中心店为大部分租赁和小部分自有，上述统计纳入租赁范围。

1.1 门店明细情况

编号	地区	门店名称	地址	经营业态	建筑面积 (平方米)	物业权属	开业时间	租赁期限
1	成都	春熙店	成都市总府路12号	购物中心	32,066	自有	2013.11	/
2	成都	盐市口茂业天地店	成都市东御街19号	百货	42,897	自有	1953.6	/
3	成都	人东店	成都市锦江区宾隆街1号	百货	31,078	自有	1998.9	/
4	成都	光华店	成都市青羊区二环路西二段19号	百货	67,914	自有	2009.12	/
5	成都	成都双流茂业天地店	成都市双流区西航港街道黄河中路二段199号	购物中心	29,520	自有	2023.1	/
6	南充	五星店	南充市人民中路1号	百货	25,695	自有	2001.11	/
7	绵阳	兴达店	绵阳市涪城区公园路1号	百货	27,595	自有	2008.9	/
					196	租赁		2025.6.1-2027.5.31

8	重庆	重庆江北店	重庆江北区建新北路16号	百货	67,537	租赁	2004.10	2016.7.1-2031.6.30
9	菏泽	惠和店	山东省菏泽市牡丹区中华路901号	百货	31,187	自有	2011.3	/
10	深圳	南山店	深圳市南山区海德二道288号	百货	44,871	自有	2009.9	/
11	深圳	东门店	深圳市罗湖区东门中路2047号	百货	37,000	自有	1997.3	/
					3,710	租赁		2019.1.1-2033.12.31
12	深圳	和平店	深圳市罗湖区和平路3009号	奥特莱斯	22,863	租赁	1999.12	2015.4.1-2033.12.31
					278	租赁		2025.10.1-2028.9.30
13	深圳	华强北店	深圳市福田区华强北路2009号	百货	80,000	租赁	2003.10	2019.7.1-2033.12.31
14	深圳	深南店	深圳市福田区深南中路2020号	百货	11,012	租赁	2004.12	2019.7.1-2033.12.31
15	珠海	珠海店	珠海市香洲区紫荆路301号	百货	5,211	自有	2001.11	/
					30,726	租赁		2015.4.1-2033.12.31
16	呼和浩特	茂业商厦店	呼和浩特市中山西路3号	百货	36,372	自有	2003.5	/
					11,815	租赁		2022.5.1-2026.12.31
17	呼和浩特	茂业购物中心店	呼和浩特市中山西路1号	百货	23,633	自有	2006.9	/
					39,540	租赁		2019.6.1-2026.12.31
18	呼和浩特	茂业国际广场店	呼和浩特市新华东街	百货	59,588	自有	2008.10	/
					24,381	租赁		2018.10.1-2028.9.30
19	呼和浩特	茂业时代城店	呼和浩特市中山西路2号	购物中心	190,915	租赁	2010.11	2016.6.1-2026.5.31
20	呼和浩特	茂业摩尔城店	呼和浩特市赛罕区新华东街62号	购物中心	131,987	自有	2013.12	/
21	包头	茂业包头商厦店	包头市昆都仑区钢铁大街96号	百货	77,500	自有	2010.10	/
22	包头	茂业包头东河店	包头市东河区巴彦塔拉大街	购物中心	493	租赁	2014.11	2014.11.15-2026.8.15
					75,011	自有		/
23	泰州	泰州一百	泰州市坡子街商业中心	百货	40,358	自有	1971.1	/

1.2 报告期末门店店效情况

地区	报告期主营业务收入(元)	去年同期主营业务收入(元)	销售增长率(%)	每平方米建筑面积销售额(元)
成都	199,193,070.52	243,766,156.27	-18.29	978.96
南充	2,376,546.22	3,502,253.43	-32.14	92.49
绵阳	18,827,924.56	21,831,379.04	-13.76	677.48
菏泽	35,694,796.37	40,507,042.54	-11.88	1,144.54
重庆	23,095,150.78	26,082,745.43	-11.45	341.96

泰州	34,503,486.76	46,451,242.65	-25.72	854.94
深圳	759,212,480.80	914,302,034.53	-16.96	3,801.11
珠海	25,877,272.07	30,003,873.18	-13.75	720.08
呼和浩特	430,554,681.50	531,981,402.52	-19.07	830.82
包头	20,515,811.35	33,940,094.05	-39.55	134.09
合计	1,549,851,220.93	1,892,368,223.64	/	1,189.50

1.3 仓储物流情况

公司目前不负责对外送货，无送货费用；公司未建立仓储物流中心。

1.4 自营模式下商品采购与存货情况说明

自营模式下商品采购与存货情况说明		
序号	分类	情况说明
1	货物货源情况	自营商品主要从厂家、代理商处采购。
2	对滞销及过期商品的处理政策及减值计提政策	针对滞销商品，公司将区分不同情况采取退回厂商、厂商进行换货、收取损耗费和折价销售等处理政策。在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。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。

1.5 与行业特点相关的财务数据

地区	业态	主营收入	主营成本	毛利率 (%)	主营收入同比变动 (%)	主营成本同比变动 (%)	毛利率同比变动 (%)	占总营业收入比例 (%)
成都	百货	169,224,704.83	112,897,044.75	33.29	-19.68	-13.66	-4.65	7.15
	购物中心	29,968,365.69	1,885,215.90	93.71	-9.41	-39.69	3.16	1.27
南充	百货	2,376,546.22		100.00	-32.14	-100.00	0.06	0.10
绵阳	百货	18,827,924.56	727,606.04	96.14	-13.76	-45.65	2.27	0.80
菏泽	百货	35,694,796.37	19,850,910.16	44.39	-11.88	-16.34	2.97	1.51
重庆	百货	23,095,150.78		100.00	-11.45	-100.00	0.38	0.98
泰州	百货	34,503,486.76	2,357,219.40	93.17	-25.72	-60.76	6.10	1.46
深圳	百货	738,515,438.68	514,765,000.30	30.30	-17.14	-13.75	-2.73	31.20
	奥特莱斯	20,697,042.12		100.00	-10.18			0.87
珠海	百货	25,877,272.07		100.00	-13.75			1.09
呼和浩特	百货	141,907,581.84	70,731,435.35	50.16	-23.44	-18.77	-2.86	6.00
	购物中心	288,647,099.66	37,237,222.39	87.10	-16.73	-13.59	-0.47	12.19
包头	百货	18,935,355.33		100.00	-20.32			0.80
	购物中心	1,580,456.02		100.00	-84.47			0.07
合计		1,549,851,220.93	760,451,654.29	50.93	-18.10	-14.76	-1.92	65.48

1.6 与行业特点有关的费用科目

项目	本期数		上年同期数		同比增减	
	费用额	费用率 (%)	费用额	费用率 (%)	费用额	费用率 (%)

租赁费	22,115,916.98	1.67	27,313,721.89	1.85	-5,197,804.91	-0.18
广告及促销费	12,295,475.69	0.93	12,794,726.73	0.87	-499,251.04	0.06
装修费	616,276.74	0.05	1,888,563.99	0.13	-1,272,287.25	-0.08

1.7 线上线下销售情况

公司报告期内发生的线上百货零售销售额为 14,146.95 万元，占公司百货零售销售总额比例约为 9.13%。线下百货零售销售额为 154,985.12 万元，占公司百货零售销售总额比例约为 90.87%。

1.8 各类会员数据量及销售占比信息

公司实施会员政策，截止报告期末，公司共有会员约 468.18 万，2025 年会员百货零售销售额 34,427.77 万元，占公司百货零售销售总额的比例约为 22.21%。其中活跃会员约 52.41 万，占公司百货零售销售总额的比例约为 22.21%。

注：活跃会员定义：报告期内产生消费的会员即为活跃会员

2、其他说明

适用 不适用

（五）投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

公司持有的二级市场股票，计入交易性金融资产的部分，根据企业会计准则的相关规定，指定其采用公允价值计量，且变动计入公允价值变动损益；公司持有的其他参股公司股权，由于公司持有目的为非交易性，因此，根据企业会计准则的相关规定，指定其采用公允价值计量，且变动计入其他综合收益。

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

（1）为提高公司自有资金使用效率，增加公司投资收益，于2025年3月26日，公司第十届董事会第三十五次会议审议通过了《关于授权公司经营层使用自有闲置资金购买银行理财产品的议案》，同意授权公司经营层使用不超过人民币5亿元（含5亿元）的自有闲置资金购买安全性高、流动性好的银行理财产品。在该额度内资金可循环投资、滚动使用，但任一时点的交易金额（含前述投资的收益进行再投资的相关金额）不超过上述额度。授权投资期限为董事会审议通过之日起12个月。本报告期理财产品收益为0万元。

（2）为提高公司资金使用效率，增加投资收益，为公司和股东谋取更多的投资回报，2025年3月26日，公司第十届董事会第三十五次会议审议通过了《关于继续开展证券投资业务的议案》，同意继续授权公司经营层使用不超过人民币3.5亿元（含3.5亿元）自有资金进行证券投资。在该额度内，用于证券投资的资本金可循环使用，投资取得的收益可以进行再投资，但任一时点的证券投资金额（含前述投资的收益进行再投资的相关金额）均不超过3.5亿元。授权投资期限为董事会审议通过之日起12个月。

（3）鉴于公司已布局内蒙古商业零售市场，为持续扩大在内蒙古的市场占有率，2019年12月10日，公司第九届董事会第八次会议审议通过了《关于拟对外投资的议案》，同意公司以自有或自筹资金投资内蒙古包头市东河区的商业综合体开发项目，投资金额预计不超过120,000万元（含土地、建造等所有开发成本）。同时，董事会同意授权公司董事长及经营管理层在董事会审批权限范围内参与土地使用权的竞买、签署相关投资协议或文件等，超过上述投资金额的部分，须根据相关规则重新提请公司董事会或股东大会审议和批准。

截止本报告披露日，公司及全资子公司包头茂业置业有限公司已与包头市东河区人民政府以及包头市东河区城市基础设施投资开发有限公司签署《合作协议书》及相关补充协议，就该投资项目涉及的拆迁和土地整理等事宜进行约定。公司已对外支付3.48亿元拆迁款，项目的相关工作仍在推进过程中。上述事项详见公司于2019年12月11日、2020年1月23日、2020年4月9日刊登的临时公告。

(4) 鉴于经营发展的需要，公司于2020年10月9日召开了第九届董事会第二十七次会议，同意投资修建茂业天地（北区）项目。该项目建设规划为商业、办公及酒店公寓为一体的城市综合体，占地面积16.26亩，规划总建筑面积约18.43万平方米，总投资额预计约13亿元。该项目具体投资情况如下表所示：

金额单位：万元

项目名称	预算数	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	工程累计投入占预算比例(%)	项目收益情况
茂业天地（北区）	130,000.00	在建中	1,047.08	8,473.13	6.52%	尚未产生收益
合计	130,000.00	/	1,047.08	8,473.13	/	

(5) 2020年9月30日，公司第九届董事会第二十六次会议审议通过了《关于全资子公司购买成都仁和投资有限公司（现更名为：成都茂业投资有限公司）100%股权的议案》，计划由成商控股与仁和实业签署《股权转让协议》，以现金支付方式购买仁和实业持有的仁和投资100%股权。2020年10月12日，双方签署了前述《股权转让协议》。2020年11月6日，仁和投资办理完毕股权过户的工商变更手续，并取得新的营业执照，仁和投资正式纳入公司合并报表范围。仁和投资所属天府壹号（原锦城艺术宫项目），项目投资情况如下表所示：

金额单位：万元

项目名称	预算数	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	工程累计投入占预算比例(%)	项目收益情况
天府壹号项目	300,000.00	在建中	49.65	104,410.57	34.80%	尚未产生收益
合计	300,000.00	/	49.65	104,410.57	/	

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
交易性金融资产	7,665,223.72	-182,170.82				7,483,052.90		
其他权益工具投资	143,648,133.24		-718,345.05			89,649,845.98		53,279,942.21
合计	151,313,356.96	-182,170.82	-718,345.05			97,132,898.88		53,279,942.21

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	600585	海螺水泥	10,121,710.00	自有资金	7,578,687.11	-181,659.00			7,397,028.11	240,767.42	-	交易性金融资产
股票	01610	中粮家佳康	158,315.89	自有资金	86,536.61	-511.82			86,024.79	11,082.24	-	交易性金融资产
股票	000950	重药控股	434,885,528.72	自有资金	97,436,631.24		2,961,708.44		89,649,845.98	24,871.53	4,825,076.82	其他权益工具投资
合计	/	/	445,165,554.61	/	105,101,854.96	-182,170.82	2,961,708.44	-	97,132,898.88	276,721.19	4,825,076.82	/

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

子公司全称	业务	经营范围	注册资本	总资产	净资产	净利润	占公司净利润比例(%)
成都人民商场(集团)绵阳有限公司	百货业态	日用百货	5,000,000.00	222,417,654.54	123,684,185.42	-53,434.00	0.02

成商集团绵阳茂业百货有限公司	百货业态	日用百货	5,000,000.00	774,014,206.94	99,169,296.02	6,534,390.76	-2.47
成商集团南充茂业百货有限公司	百货业态	日用百货	20,000,000.00	470,220,934.65	85,135,906.20	-766,737.26	0.29
成商集团控股有限公司	百货业态	日用百货	1,378,417,349.00	11,523,614,478.38	3,823,202,165.74	-37,263,180.45	14.10
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	服务业	住宿、饮食	33,730,000.00	10,964,251.48	-9,312,920.14	-1,663,209.07	0.63
成商集团成都人民商场有限公司	百货业态	日用百货	20,000,000.00	402,071.98	-18,707,383.06	-7,416.12	0.00
成都市茂业仁和春天百货有限公司	百货业态	日用百货	40,000,000.00	888,862,306.05	157,035,536.00	-5,772,229.87	2.18
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	百货业态	日用百货	185,000,000.00	1,734,782,360.99	549,346,465.31	-7,197,109.18	2.72
菏泽茂业百货有限公司	百货业态	日用百货	5,000,000.00	705,685,703.63	150,369,794.26	8,468,025.15	-3.21
深圳市茂业百货深南有限公司	百货业态	日用百货	1,000,000.00	1,318,673,044.20	37,626,533.92	2,267,165.72	-0.86
深圳市茂业百货华强北有限公司	百货业态	日用百货	1,000,000.00	1,623,200,295.38	73,369,579.33	11,755,557.17	-4.45
深圳市茂业东方时代百货有限公司	百货业态	日用百货	1,200,000.00	102,853,954.79	-6,052,062.28	-1,071,162.03	0.41
珠海市茂业百货有限公司	百货业态	日用百货	4,800,000.00	872,352,338.49	158,327,282.88	11,214,868.82	-4.24
深圳茂业百货有限公司	百货业态	日用百货	536,869,782.51	9,471,591,624.74	2,467,995,445.83	60,772,142.43	-23.00
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	百货业态	日用百货	170,000,000.00	3,687,599,457.34	1,188,198,838.40	-33,306,453.80	12.61
内蒙古茂业购物广场有限公司	百货业态	日用百货	140,000,000.00	876,862,571.57	13,407,359.82	-28,210,537.06	10.68
内蒙古茂业商业管理有限公司	百货业态	日用百货	10,000,000.00	3,596,063,879.15	1,038,628,928.87	14,109,630.86	-5.34
包头市茂业百货有限公司	百货业态	日用百货	10,000,000.00	545,290,470.22	-302,999,323.56	198,839.94	-0.08
包头市茂业商业管理有限公司	百货业态	日用百货	3,000,000.00	877,010,598.69	183,366,374.11	-16,063,492.19	6.08
呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司	其他	物业	500,000.00	10,613,816.65	131,953.40	904.50	0.00
呼和浩特市	商业	地产	30,000,000.00	257,052,607.55	36,369,273.53	154,523.60	-0.06

茂业房地产开发有限公司	地产							
重庆茂业百货有限公司	百货业态	日用百货	30,000,000.00	574,068,710.79	137,731,224.50	-3,599,573.06	1.36	
泰州第一百货商店股份有限公司	百货业态	日用百货	18,950,000.00	856,386,505.49	213,372,414.52	12,637,906.80	-4.78	
包头市茂业维多利亚商业管理有限公司	其他	商业管理	10,000,000.00	807,278.79	-1,080.26	195.03	0.00	
包头茂业置业有限公司	房地产开发	地产	10,000,000.00	345,655,353.60	-9,964,060.83	-5,034,055.59	1.91	
深圳茂业科技零售有限公司	服务业	信息技术	10,000,000.00	69,339,996.73	18,263,510.38	5,575,065.67	-2.11	
成都茂业投资有限公司	商业地产	商业服务业	600,000,000.00	1,092,596,224.99	310,575,424.41	-6,896,626.43	2.61	
成都茂业置业有限公司	房地产开发	地产	48,000,000.00	544,098,849.66	91,840,685.55	-3,898,742.64	1.48	

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市茂业百货华强北有限公司	子公司	百货业态	1,000,000.00	1,623,200,295.38	73,369,579.33	503,404,696.91	15,520,439.76	11,755,557.17
珠海市茂业百货有限公司	子公司	日用百货	4,800,000.00	872,352,338.49	158,327,282.88	51,369,213.14	14,454,038.95	11,214,868.82
深圳茂业百货有限公司	子公司	日用百货	536,869,782.51	9,471,591,624.74	2,467,995,445.83	449,387,889.19	81,451,549.27	60,772,142.43
内蒙古茂业商业管理有限公司	孙公司	日用百货	10,000,000.00	3,596,063,879.15	1,038,628,928.87	217,573,342.15	19,054,679.31	14,109,630.86
泰州第一百货商店股份有限公司	子公司	日用百货	18,950,000.00	856,386,505.49	213,372,414.52	50,580,788.76	16,478,200.61	12,637,906.80

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳茂业商业管理有限公司	设立取得	无
深圳茂业创新服务有限公司	注销	无
珠海嘉润投资有限公司	吸收合并	无
包头市茂业维多利亚商业管理有限公司	注销	无

其他说明

□适用 √不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

展望 2026 年，全球宏观环境仍将变幻莫测，地缘政治冲突此消彼长，国内环境挑战增加，国家提振内需，激发消费动能的积极政策有望持续加强与释放，百货零售业筑底回升，乘势破局重生。2026 年，百货零售行业仍将是存量博弈与升维的一年，将从原本单纯的品牌及规模竞争转入深度运营和价值创造的内卷时代，从传统的百货零售逐渐转向场景化体验化的综合商业载体。同时，这也将是核心高阶质量与商业能级梯度下沉，扩散与普惠深化的新阶段。百货零售翘楚将锚定存量商业资源升维的同时赋能下沉商圈，以最大张力拓展与链接更具质量、深度与价值的商业生态系统。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司将本着“美好生活方式缔造者、幸福人生传递者”的企业使命，积极进取，务实创新，继续坚持外延式发展和内生式增长相结合的发展路径，在提高经营管理质量和效益的基础上，继续对现有门店进行升级改造与转型。同时，在未来的经营发展上，做到三个坚持：1、坚持持续提升坪效；2、坚持持续提升商品力；3、坚持自有物业为主、租赁为辅。

(三) 经营计划

适用 不适用

公司牢记“美好生活方式缔造者、幸福人生传递者”的企业使命，立志于做大做强商业零售，同时辅以物业租赁、酒店及高管多轮驱动为发展战略，从而通过业绩提升实现企业对社会价值的贡献。

1、革故鼎新，聚力破局

2026 年，公司将不囿于困，驱动业态持续提质焕新，加大运营与赋能力度，推动传统百货空间向体验型商业综合体与智慧零售的转型。在业态布局上，核心百货门店将以新型消费为趋导侧重以场景、价值与深度体验为焦点升维打造新型购物中心；同时，将同步次梯度门店逐步升维改造，加大体验式、沉浸式、场景式业态的进驻。在运营上，在提升场景化体验业态占比的同时，深化联营转租赁战略与购物中心化的战略。此外，将加强如首店经济、文旅融合、品牌与在地特色的发展力度，推动核心商业能级与高阶体验对下沉市场的渗透与普及，获取新晋消费增长点，承接各区域的外溢需求。

2、持续提升科技赋能，优化全渠道布局

展望 2026 年，百货零售行业将进入科技深度赋能、业态全面创新、价值持续提升的新阶段。公司将以数据为关键要素，以智慧运营为核心抓手，推动全渠道融合、沉浸式体验、智能供

应链、精准会员服务协同发力，努力打造线上线下一体化、商业服务融合化、运营管理数智化的现代百货零售体系。

3、智慧赋能，商管启航

在商管新赛道领域，公司将以“标准化、轻资产、可复制”为核心路径，依托公司内外宏实且优质的商业资源，加速拓展优质核心商业项目的商管服务规模，推动轻资产模式的规模化落地，实现公司多轨并行的战略，为公司的长期可持续发展注入新动能，新格局。

(四)可能面对的风险

适用 不适用

1、消费市场回暖未达预期的风险

随着经济社会全面恢复常态化运行，宏观政策显效发力，国民经济回升向好，高质量发展稳步推进。但同时，中国面临的内部和外部环境仍旧复杂多变，国内经济持续恢复发展的基础仍不稳固，国内有效需求不足，经济内生修复动能仍需加强，可能导致消费市场回暖未达预期，从而对以实体百货零售业务为主的公司经营业绩造成不利影响。

2、行业竞争加剧的风险

实体零售行业由于市场集中度、商品同质化以及新开门店的持续增加，导致行业竞争日趋激烈，对公司经营成本和商品销售毛利造成压力，存在影响公司业绩的风险；网络零售权重比例的逐年增长，对实体零售行业造成冲击，传统实体零售企业面对的渠道竞争十分激烈。公司需要持续充分发挥自身优势、有效运用互联网工具，若公司无法实现业务模式的调整和创新，则可能面临业务规模和盈利能力持续下降的风险。

3、商誉减值风险

公司持续开展对前期并购门店的调改和升级工作，如相关规划落实不够完善，或升级效果未达预期，可能会对本公司的正常业务发展及经营业绩产生不利影响，并可能涉及并购标的公司商誉产生减值风险，公司届时将根据相关法律法规及规则的要求严格执行相关测试并及时对外披露。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》及其它相关法律法规以及《公司章程》的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实保障公司和股东的合法权益。公司治理的主要情况如下：

1、股东与股东会：报告期内，公司共召开三次股东会。公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东会议事规则》等法律规定程序召集、召开。三次股东会均采用现场结合网络投票的方式进行表决，确保所有股东，尤其是中小股东充分行使表决权。公司控股股东、实际控制人认真履行诚信义务，不存在损害公司及其他股东权益的情形。

2、董事与董事会：公司董事选举程序公开、公平、公正。报告期内，公司第十届董事会共有董事9名，第十一届董事会共有董事7名，其中独立董事均为3名，占全体董事数量三分之一或以上，董事会构成符合法律法规和《公司章程》的要求。报告期内，公司董事会共召开十五次会议，会议召集召开和议事程序符合《董事会议事规则》。公司全体董事忠实、诚信、勤勉地履行职责，按照法律法规规定对公司重大事项进行科学决策，维护公司全体股东的合法权益。

3、监事与监事会：公司监事选举程序公开、公平、公正。公司第十届监事会共有监事3名，其中职工监事1名，监事会构成符合法律法规和《公司章程》的要求。报告期内，监事会共召开七次会议，会议的召集召开和议事程序符合《监事会议事规则》。监事会严格按照有关法律法规及《公司章程》的相关规定勤勉尽责的履行监督职能，对公司财务及董事、其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

根据《中华人民共和国公司法》《上市公司章程指引》等相关法律法规、规范性文件的规定，结合公司实际情况，经公司第十届董事会第四十六次会议及2025年第二次临时股东大会审议并通过，公司取消监事会，并由董事会审计委员会行使《中华人民共和国公司法》规定的监事会职权。

4、绩效评价与激励约束机制：公司制定了公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准和激励约束机制。经理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

5、相关利益者：公司充分尊重顾客、员工、供应商及合作伙伴、社会公众等利益相关者的合法权益，努力和利益相关者积极合作，共同推进公司的持续健康发展。

6、内部控制：公司按照财政部、审计署、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》的有关要求，建立健全了完整、合理的内部控制体系，公司按照《内部控制评价制度》的相关要求，对公司管理重点领域和主要风险控制区域进行了内控体系执行情况的内部评价工作，并形成《公司2025年度内部控制评价报告》。

7、内幕知情人登记管理：报告期内，公司严格按照制度要求，督促相关知情人员签署《内幕信息知情人登记表》，做好定期报告、重大事项等内幕信息保密工作，有效防范和杜绝内幕交易等违法行为。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

1、2005年，公司控股股东深圳茂业商厦有限公司收购成都人民商场（集团）股份有限公司时承诺：茂业商厦及茂业商厦关联方在茂业商厦成为成都人民商场（集团）股份有限公司控股股东后，将不在成都及四川其他地区、不再在重庆地区开展与成都人民商场（集团）股份有限公司相同及相似的业务。茂业商厦于2005年6月10日做出该承诺且长期有效，截止本报告期末，茂业商厦严格履行了该项承诺。

2、2015年9月17日，公司控股股东茂业商厦出具承诺函，其承诺：

本公司下属控股子公司中兆投资管理有限公司参与受让茂业物流股份有限公司在北京产权交易所公开挂牌转让秦皇岛茂业控股有限公司（以下简称“茂业控股”）100%股权（以下简称“标的资产”），并确定为唯一意向受让方，如最终成交并获得茂业控股100%股权，在未来成商集团股份有限公司认为合适的时期且不晚于受让标的资产后的48个月内，在成商集团股份有限公司同意受让的情况下，将优先向其转让茂业控股下属百货类资产。

2019年10月16日，公司分别召开第九届董事会第三次会议、第九届监事会第二次会议审议通过了《关于控股股东延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》，同意控股股东茂业商厦申请延长避免同业竞争的承诺履行期限，茂业商厦作出如下承诺与保证：“在未来茂业商业股份有限公司认为合适的时期且不晚于本承诺函出具后的24个月内，在茂业商业股份有限公司同意受让的情况下，将优先向其转让秦皇岛茂业百货有限公司和秦皇岛市金原商业管理有限责任公司下属百货类资产。”上述议案并经公司2019年11月4日召开的2019年第八次临时股东大会审议通过。

3、茂业商业发行股份购买资产暨关联交易重大资产重组中控股股东茂业商厦和实际控制人黄茂如承诺：

（1）在本次重组完成后12个月内完成茂业商厦友谊百货分公司的结业、注销手续。茂业商厦友谊分公司已于2016年10月停业，2017年已完成工商注销手续。

（2）在本次重组完成后24个月内，根据成商集团的经营需要，将本公司/本人控制的重庆茂业百货有限公司及相关资产以转让、吸收合并等可行方式转让给第三方或整合至成商集团。2018年1月25日，公司以通讯表决的方式召开公司第八届董事会第三十一次会议，会议审议通过了《关于购买重庆茂业百货有限公司100%股权暨关联交易的议案》，同意公司以现金合计40,330.14万元的价格收购关联方茂业百货（中国）有限公司和中兆投资管理有限公司分别持有的重庆茂业65%和35%股权。2018年2月12日，公司召开2018年第一次临时股东大会审议通过了该议案。并于2018年3月6日完成工商变更。

（3）在本次重组完成后的48个月内，根据成商集团的经营需要，将本公司/本人及本公司/本人控制的山东省地区从事与成商集团主营业务相同或相似的百货零售企业及相关资产以转让、吸收合并等可行方式转让给第三方或整合至成商集团。

（4）在本次重组完成后的48个月内，在充分保护境内本公司/本人控制的各上市公司中小股东的利益、取得中小股东支持及符合证券监管法规的前提下，将本公司/本人控制的其他非上市百货零售业务及资产注入成商集团。

2018年10月16日，公司以通讯表决的方式召开公司第八届董事会第四十四次会议，会议审议通过了《关于购买泰州第一百货商店股份有限公司97.31%股份暨关联交易的议案》，同意公司以现金合计565,557,643.27元的价格收购关联方深圳茂业商厦有限公司持有的泰州第一百货商店股份有限公司97.31%股份。2018年11月2日，公司召开2018年第七次临时股东大会审议通过了该议案。并于2018年11月7日完成工商变更。

（5）在本次重组完成后的适当时间，依据本公司/本人控制的境内外上市公司的经营需要及业务发展情况，在符合国内外证券监管法规并充分保护中小股东利益、取得中小股东支持的前提下，整合境内外上市公司的百货零售业务。

（6）在作为成商集团控股股东/实际控制人期间，为了保证成商集团的持续发展，本公司/本人将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在成商集团经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动；若未来成商集团经营区域内存在与其主营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。

本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。

2020年6月2日、2020年7月7日，公司分别召开第九届董事会第十八次会议、第九届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于控股股东及实际控制人延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》，申请延长原承诺履行期限，将原承诺的履行期限延长三年，且仅延期一次，原承诺其他内容不变（公告编号：临2020-043号、临2020-057号），上述议案经公司2020年7月23日召开的2020年第四次临时股东大会审议通过。

4、成商集团发行股份购买资产暨关联交易重大资产重组中深圳德茂投资企业（有限合伙）、深圳合正茂投资企业（有限合伙）承诺：

（1）截至本承诺函签署日，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方未从事与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织存在同业竞争关系的业务。

（2）在作为成商集团的股东期间，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方将避免从事任何与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似且构成或可能构成竞争关系的业务，亦不从事任何可能损害成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动。

（3）如本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织遇到成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织主营业务范围内的业务机会，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将该等合作机会让予成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。

本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。

5、茂业商业以支付现金方式购买邹招斌等 20 名交易对方持有的内蒙古维多利商业（集团）有限公司 70%的股权中茂业商厦有限公司、黄茂如承诺：

（1）本公司的下属企业包头东正茂业房地产有限公司百货分公司在本次重组前已竣工的包头茂业天地预计于 2016 年 5-6 月开业经营，为避免本次重组后与茂业商业产生实质性同业竞争，本公司/本人同意在本次重组后将包头茂业天地以委托经营的方式全权委托茂业商业进行经营管理，并且承诺在本次重组完成后的 48 个月内，依据茂业商业的经营需要，将包头茂业天地的业务和资产以转让、吸收合并等法律允许的方式整合至茂业商业或转让给第三方。2016 年 6 月 21 日，包头东正茂业将下属分公司包头市茂业东正房地产开发有限公司茂业百货分公司依法托管给本公司。按照包头茂业天地店佣金及租金收入的 1%/年（一年按 365 天计算）向本公司方支付管理费，预计年托管费用不超过 200 万元，托管期限截止 2019 年 6 月 20 日。

2019 年 6 月 20 日，经本公司董事长决定，延长托管期限至 2019 年 12 月 31 日，按照包头茂业天地店佣金及租金收入的 1%/年（一年按照 365 天内计算）向本公司支付管理费，预计年托管费用不超过 200 万元。本公司控股子公司维多利集团与包头市茂业东正房地产开发有限公司续签了《企业托管经营协议》。

2020 年 1 月 2 日，公司以现场结合通讯表决的方式召开公司第九届董事会第十次会议，会议审议通过了《关于签署委托经营管理协议暨关联交易的议案》，同意公司与茂业商厦签署《企业委托经营管理协议》，受托管理茂业商厦下辖的包括包头茂业天地在内的现有 16 家百货和购物中心门店以及协议约定委托管理期限内，茂业商厦新增的与公司构成实质性同业竞争的百货零售类门店（就新增的委托管理门店名称，以双方于本协议约定委托管理期限内另行签署的确认单为准），托管期限自经公司决策程序审议通过之日起起算，至同业竞争已解决之日截止。16 家门店 2018 年净利润合计为 28,782.86 万元（其中秦皇岛茂业天地为 2019 年开业，净利润为预计年目标数 3992 万元），托管金额为托管门店每年净利润的 5%，合计托管总金额不超过 3200 万元。

（2）在作为茂业商业控股股东/实际控制人期间，本公司/本人将对自身及其控制的企业的经营活动进行监督和约束，在茂业商业经营区域内，不再新建或收购与茂业商业主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害茂业商业及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动。

（3）在本公司/本人作为茂业商业控股股东/实际控制人期间，将严格限定本公司/本人及其控制的其他企业按照其目前的经营方式在现有的经营区域范围内进行经营，并承诺本公司以及本公司/本人目前控制的与茂业商业及其控制的企业从事类似业务但不构成实质性同业竞争的其他企业的经营活动进行协调，以避免可能出现的同业竞争。

（4）在本公司/本人作为茂业商业控股股东/实际控制人期间，如果茂业商业及其控制的其他企业与本公司以及本公司/本人控制的其他企业在经营活动中发生实质性同业竞争，在符合法律法规、监管部门要求以及其他中小股东利益的前提下，茂业商业有权要求本公司/本人进行协调并通过茂业商业在合理时限内收购或对外出售等适当措施加以解决。

(5) 本公司/本人承诺, 在本公司/本人作为茂业商业控股股东/实际控制人期间, 如果本公司及本公司/本人控制的其他企业发现任何与茂业商业及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会, 应立即书面通知茂业商业及其控制的企业, 并将该等商业机会让予茂业商业及其控制的企业。

(6) 本公司/本人承诺, 如茂业商业及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且本公司以及本公司/本人控制的其他企业从事该等与茂业商业及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时, 本公司/本人将给予茂业商业选择权, 即在适用法律及有关证券交易所上市规则允许的前提下, 茂业商业及其控制的企业有权随时一次性或多次向本公司以及本公司/本人控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益, 或由茂业商业及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制本公司以及本公司/本人控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先购买权, 则上述承诺将不适用, 但在这种情况下, 本公司以及本公司/本人控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先购买权。

(7) 本公司/本人承诺不利用控股股东/实际控制人的地位和对茂业商业的实际控制能力, 损害茂业商业以及茂业商业其他股东的权益。本公司/本人若违反上述承诺, 将承担因此而给茂业商业及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。

截止本报告日, 涉及同业竞争的门店已全部实际委托至茂业商业进行经营管理。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
高宏彪	否	15	15	0	0	0	否	3
黄维正	否	15	15	15	0	0	否	3
卢小娟	否	14	14	15	0	0	否	3
吕晓清	否	15	15	15	0	0	否	3
唐海峰	否	14	14	15	0	0	否	3
韩玉	否	15	15	0	0	0	否	3
曾志刚	是	3	3	3	0	0	否	1
田跃	是	14	14	14	0	0	否	3
郭文捷	是	15	15	15	0	0	否	3
黄志强	是	12	12	0	0	0	否	2
张剑渝	是	1	1	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	15

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	郭文捷（主任委员）、高宏彪、黄志强
提名委员会	郭文捷（主任委员）、高宏彪、黄维正、黄志强、张剑渝
薪酬与考核委员会	郭文捷（主任委员）、高宏彪、韩玉、黄志强、张剑渝
战略委员会	高宏彪（主任委员）、黄维正、韩玉、郭文捷、黄志强

(二) 报告期内审计委员会召开七次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025. 3. 19	1、公司董事会审计委员会 2024 年度履职情况报告 2、公司关于会计师事务所 2024 年度履职情况的评估报告 3、公司董事会审计委员会对会计师事务所 2024 年度履行监督职责情况报告 4、公司 2024 年年度报告及摘要 5、公司 2024 年度内部控制评价报告 6、关于计提资产减值准备的议案 7、关于预计公司 2025 年度日常关联交易额度的议案 8、关于全资子公司与关联方共同投资设立合资公司暨关联交易的议案 9、2024 年度内部审计工作总结及 2025 年度工作计划 10、关于会计差错更正的议案	审议通过	无
2025. 3. 21	1、关于公司 2025 年第一季度报告的议案 2、关于子公司签署房屋租赁合同补充协议暨关联交易的议案	审议通过	无
2025. 6. 11	1、签署商业项目托管服务合同暨关联交易的议案	审议通过	无
2025. 6. 25	1、关于预计公司 2025 年度日常关联交易额度的议案	审议通过	无
2025. 8. 20	1、关于公司 2025 年半年度报告的议案 2、2025 年半年度内部审计工作报告	审议通过	无
2025. 9. 19	1、关于续聘会计师事务所的议案	审议通过	无
2025. 10. 22	1、关于公司 2025 年第三季度报告的议案	审议通过	无

(三) 报告期内提名委员会召开三次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025. 3. 17	1、关于聘任公司董事会秘书的议案	审议通过	无
2025. 3. 19	2、关于选举独立董事的议案	审议通过	无
2025. 11. 28	1、关于董事会换届选举非独立董事的议案 2、关于董事会换届选举独立董事的议案	审议通过	无

(四) 报告期内董事会薪酬与考核委员会委员会召开一次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025. 3. 19	1、关于公司高级管理人员 2024 年度薪酬的议案	审议通过	无

(五) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

五、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	128
主要子公司在职员工的数量	1052

在职员工的数量合计	1180
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1484
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	379
技术人员	477
财务人员	121
行政人员	90
后勤保障、营业及其他人员	113
合计	1,180
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	7
本科	292
大专	381
中专及以下	500
合计	1,180

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司的薪酬政策按照价值导向、市场化、绩效导向等原则制定，公司根据员工对公司价值贡献的大小、公司自身发展要求、并参照行业状况等因素制定合理且具有行业竞争力的员工薪酬。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司秉承“给人才以机会，让机会造就人才”的用人理念，致力于建立完善的人才生成与培养机制，公司培训工作以企业发展战略为核心，通过建立多层次专业化的培训体系，为不同级别管理人员、经营人员、专业人员提供有针对性的学习机会，为公司业务的开展提供坚实的人才储备。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

七、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1、公司根据中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）等文件精神，为充分保护中小股东的合法权益，公司第七届董事会第十七次会议审议通过了《关于制订〈成商集团股份有限公司股东分红回报规划（2014年-2016年）〉的议案》、《关于修改〈公司章程〉的议案》，进一步健全和完善了公司利润分配政策，上述两项议案已经公司2013年度股东大会审议通过。公司第八届董事会第二次会议审议通过了《关于制定〈茂业商业股份有限公司股东回报规划（2017年-2019年）〉的议案》，该议案已经公司2016年第七次临时股东大会审议通过。公司2019年年度股东大会审议通过关于制定《茂业商业股份有限公

司股东回报规划（2020年-2022年）》的议案。公司2022年年度股东大会审议通过关于制定《茂业商业股份有限公司股东回报规划（2023年-2025年）》的议案。公司2025年年度股东大会审议通过关于制定《茂业商业股份有限公司股东回报规划（2026年-2028年）》的议案。

2、公司2024年年度股东大会审议通过了《公司2024年度利润分配预案》：2024年度不派发现金红利、不送红股、不以资本公积金转增股本。

3、公司第十一届董事会第六次会议提议公司2025年度利润分配预案为：2025年度不派发现金红利、不送红股、不以资本公积金转增股本。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	4,676.35
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	4,676.35
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-6,340.09
最近三个会计年度现金分红比例(%) (5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-24,581.35
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	42,683.67

八、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司高级管理人员薪酬由基本薪酬和绩效薪酬组成，基本薪酬按月领取；绩效薪酬与公司整体经营发展情况及经营业绩挂钩，按公司相关制度进行考评后决定，实际发放金额以考评结果为准。

九、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合公司内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，董事会对公司 2025 年 12 月 31 日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价，《公司 2025 年度内部控制评价报告》全文详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内各子公司运营良好，公司严格按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关法律法规与规章制度要求，对子公司进行有效管控，规范子公司内部管理，控制经营风险，促进子公司业务经营健康发展。

1、公司制定的《重大信息内部报告制度》要求公司全资子公司、控股子公司、参股公司及联营公司按照该制度规定负有重大信息报告义务的有关人员应在知悉该制度第二章所述重大信息时立即以面谈或电话方式向公司董事会秘书或证券事务代表报告，并在两日内将与重大信息有关的书面文件直接递交或传真给公司董事会秘书或证券事务代表，必要时应将原件以特快专递形式送达。董事会秘书应按照相关法律法规、《上海证券交易所股票上市规则》等规范性文件及公司章程的有关规定，对上报的重大信息进行分析判断，如需履行信息披露义务时，董事会秘书应立即向公司董事会进行汇报，提请公司董事会履行相应程序，并按照相关规定予以公开披露。

2、公司的《财务管理基本制度》适用范围为公司及下属所有分子公司，分子公司财务负责人均需根据《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》、《会计基础工作规范》及公司《财务管理基本制度》等有关规定，履行相应职责，切实做好公司相关收入、成本、费用、税收、资金等核算与管理工作。

3、人事管理方面，公司向下属子公司及收购的公司派驻人员，并按年度对相应的责任主体制定可行的业绩考核指标。招聘方面，公司旗下分子公司招聘和录用人员时，亦须提报相应的OA审批流程，由相应业务部门或业务单元的人力资源部门提报流程。

4、流程管理方面，公司旗下分子公司在日常经营及重大事项经营决策方面，一般采用线上OA提报相应流程，OA流程均根据公司内控要求及公司组织管理架构设置，上一节点审批结束后，自动流转至下一节点，以便高效、便捷处理和反馈相应业务。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十一、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请的信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制有效性进行了独立审计，并出具了标准无保留意见的内部控制审计报告，审计意见与公司内部控制自我评价报告意见一致。公司《2025年度内部控制审计报告》和《2025年度内部控制评价报告》全文详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十二、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司治理情况良好，符合各项法律法规要求。

十三、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十四、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

（二）社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

茂业商业作为一家全国代表性的百货零售企业，坚持合法经营，恪守商业道德，积极履行社会责任，充分尊重员工、供应商、合作伙伴等的合法权益，致力于与股东、员工、客户、供应商等相关利益者和谐共赢，在兼顾企业经营效益的同时，共同推进公司持续健康发展。

1、企业使命及价值观。茂业商业坚持以“美好生活方式缔造者、幸福人生传递者”为公司使命，以“合作分享、创新思变、进取诚信”为企业核心价值观。

2、股东和债权人保护。茂业商业严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会相关法规的要求及上交所上市规则等相关规定，不断完善法人治理结构，进一步建立健全了合规风控制度和内控管理体系。形成了“两会一层”（股东大会、董事会、管理层）规范运作、权责分明、有

效制衡的公司治理结构，确保了公司治理规范、透明。公司会议的召集、召开及表决程序规范合法有效，信息披露真实、准确、完整、及时、公平。在兼顾公司可持续发展的同时，公司充分注重公司股东的投资回报和长远利益。公司历年按照《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、《公司章程》等相关规定进行利润分配，充分保护股东、特别是中小股东的合法权益。

3、依法履行纳税义务。茂业商业通过依法纳税履行社会责任，报告期内公司严格依照国家相关税收法律法规，及时申报、缴纳税款，为地方经济的发展做出了积极贡献。

4、员工权益保护。茂业商业始终坚持最大限度的保障员工职业健康和合法权益。按照国家法律规定和标准，按时足额的为企业员工缴纳五险一金，为员工提供婚丧假、产假、哺乳假、陪产假、年休假等带薪假期，为员工发放婚丧、产假、高温补贴、防暑降温、通讯等各项补贴。

5、供应商、客户和消费者权益保护。茂业商业本着平等互利的商业原则与供应商、客户建立长期稳定的合作伙伴关系，努力维护供应商、客户的权益。公司严格审核供应商的经营资质，严控商品进货、存货、出样、付货等销售环节，全力打击假冒伪劣商品，切实有效的保证商品质量，维护消费者合法权益。

十五、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

具体说明

适用 不适用

十六、其他

适用 不适用

十七、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
高宏彪	董事长	男	56	2019/1/30	2028/12/21					82.24	否
	董事	男	56	2009/2/9	2028/12/21						
黄维正	董事	男	30	2019/11/21	2028/12/21					55.05	否
	总裁	男	30	2019/11/11	2028/12/21						
卢小娟 (已离任)	董事	女	52	2016/7/14	2025/12/21					1.95	是
吕晓清	董事	女	44	2022/12/12	2028/12/21					2	否
唐海峰 (已离任)	董事	男	44	2022/12/12	2025/12/21					1.95	是
韩玉	董事	女	48	2022/12/12	2028/12/21					84.69	否
	副总裁	女	48	2023/4/3	2028/12/21						
曾志刚 (已离任)	独立董事	男	60	2019/1/30	2025/4/15					1.47	否
田跃 (已离任)	独立董事	男	67	2019/9/25	2025/12/21					4.88	否
郭文捷	独立董事	男	57	2022/12/12	2028/12/21					5	否
黄志强	独立董事	男	71	2025/4/16	2028/12/21					3.53	否
张剑渝	独立董事	男	70	2025/12/22	2028/12/21					0.12	否
李春霞	副总裁	女	46	2020/3/9	2028/12/21					41.6	否
赵宇光 (已离任)	副总裁	男	57	2010/4/23	2025/12/21	1,023	1,023	-		70.59	否
刘俊丽 (已离任)	副总裁	女	56	2024/9/30	2025/11/6					61.04	否
黎巧元	财务总监	女	39	2023/7/10	2028/12/21					65.61	否
许丽 (已离任)	董事会秘书	女	46	2023/12/10	2025/3/16					3.82	否
张强	董事会秘书	男	40	2025/3/17	2026/2/26					20.73	否
合计	/	/	/	/	/	1,023	1,023	-	/	506.27	/

姓名	主要工作经历
高宏彪	研究生学历，历任成都人民商场连锁有限责任公司总经理，成都人民商场（集团）股份有限公司综超事业部总经理，成商集团股份有限公司春熙路茂业百货分公司总经理，成商集团股份有限公司盐市口茂业百货分公司总经理，成商集团股份有限公司常务副总经理，茂业商业股份有

	限公司总裁、董事会秘书，现任茂业商业股份有限公司董事长。
黄维正	本科学历，历任茂业国际控股有限公司智能创新总经理，深圳茂业商厦有限公司副总经理，茂业数智联合信息技术（深圳）有限公司总经理，山西茂业置地房地产开发有限公司（太原城市公司）总经理。现任深圳茂业商厦有限公司董事，茂业商业股份有限公司总裁、华南区域公司总经理，茂业商业股份有限公司董事。
吕晓清	本科学历。历任深圳茂业（集团）股份有限公司总裁助理、沈阳商业城股份有限公司董事、重药控股股份有限公司董事、茂业商业股份有限公司监事。现任深圳茂业商厦有限公司董事、茂业商业股份有限公司董事。
韩玉	研究生学历，历任深圳茂业商厦有限公司董事长秘书、重庆茂业百货有限公司秘书处主任、茂业商业股份有限公司董事及董事会秘书、成商地产开发有限公司副总经理、中嘉博创信息技术股份有限公司董事、太原茂业置地房地产开发有限公司副总经理，北京比特未来教育科技有限公司西南区总经理、茂业商业股份有限公司总经理助理。现任茂业商业股份有限公司副总裁、成都地产公司总经理，成商集团控股有限公司茂业万豪酒店分公司业主代表，茂业商业股份有限公司董事。
郭文捷	本科学历，经济师、审计师、注册会计师。历任国家审计署驻深圳特派员办事处科员、副主任科员、主任科员，中央政府驻香港特别行政区联络办公室主任科员、副调研员、副处长，国家审计署驻深圳特派员办事处境外审计处副处长、社保审计处副处长、财政审计处副处长、法规处正处级审计员、法规处二级调研员、法规审理处一级调研员，广东文化长城集团股份有限公司独立董事。现任数据堂（北京）科技股份有限公司独立董事、陕西金叶科教集团股份有限公司独立董事、茂业商业股份有限公司独立董事。
黄志强	研究生学历。历任四川省供销干校教师、教研室副主任、团委书记、党办负责人，四川省供销社主任科员、副处长、处长（其中1990-1991在剑阁县任副县长），成都百盛百货副总经理、总经理，成都摩尔百货总经理、副董事长。现任成都市锦江区商业联合会会长、茂业商业股份有限公司独立董事。
张剑渝	博士学位，教授，民建会员。历任四川财经学院助教，西南财经大学讲师，副教授、教授、博导、副院长、市场营销研究所所长，成商集团股份有限公司独立董事，沈阳商业城股份有限公司独立董事。现任茂业商业股份有限公司独立董事。
李春霞	本科学历，历任深圳茂业华强北店店总经理、茂业国际控股有限公司招商运营中心总经理、深圳茂业商厦有限公司总经理。现任茂业商业股份有限公司副总裁、商业营销中心总经理。
黎巧元	本科双学士学位学历，中国注册会计师。历任普华永道中天会计师事务所深圳分所高级审计师，中国平安保险（集团）有限公司财务部合并报表经理，花样年集团（中国）有限公司财税核算部高级总监，茂业国际控股有限公司财务经济中心财务报告部总监兼任数据驱动部总监。现任茂业商业股份有限公司财务总监。
张强	本科学历，中级经济师。历任华为技术有限公司项目经理、成都高投融资担保有限公司项目经理、华西证券股份有限公司投资银行部高级项目经理、四川天邑康和通信股份有限公司证券事务代表、海天水务集团股份有限公司证券事务代表。2025年3月至2026年2月任茂业商业股份有限公司董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
TonyHuang	茂业国际控股有限公司	非执行董事	2023-3-10	2026-3-9
TonyHuang	深圳茂业商厦有限公司	董事	2019-11-11	/
卢小娟	茂业国际控股有限公司	首席财务官	2019-12-5	/

卢小娟	茂业国际控股有限公司	执行董事	2020-4-29	2026-4-28
卢小娟	茂业国际控股有限公司	财务管理中心总经理、投资者关系部总经理	2025-5-27	2025-12-31
卢小娟	深圳茂业商厦有限公司	副董事长	2008-10-13	/
唐海峰	茂业国际控股有限公司	执行董事	2023-3-10	2026-3-9
唐海峰	茂业国际控股有限公司	财务管理中心副总经理	2025-5-27	2025-12-31
吕晓清	深圳茂业商厦有限公司	董事	2016-6-7	/
在股东单位任职情况的说明	无			

2、在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
卢小娟	中兆投资管理有限公司	总经理	2012/3/5	/
卢小娟	中兆投资管理有限公司	董事	2008/7/2	/
卢小娟	深圳茂业（集团）股份有限公司	董事	2010/4/30	/
卢小娟	重庆富春勋业房地产开发有限公司	董事	2004/8/2	/
卢小娟	深圳茂业实业发展有限公司	董事	2009/6/3	/
卢小娟	淄博茂业商厦有限公司	董事	2016/6/16	/
卢小娟	山东省淄博茂业百货股份有限公司	董事	2016/6/21	/
卢小娟	深圳兴华实业股份有限公司	董事	2008/6/26	/
卢小娟	崇德物业管理(深圳)有限公司	董事长、法人代表	2015/3/24	/
卢小娟	天津茂业置业有限公司	董事长、法定代表人	2018/2/9	/
卢小娟	崇德(集团)股份有限公司	董事	2010/4/30	/
卢小娟	成都崇德投资有限公司	董事	2011/7/1	/
卢小娟	成都崇德投资有限公司	总经理	2011/7/22	/
卢小娟	安徽国润投资发展有限公司	董事	2015/5/29	/
卢小娟	合肥业润商贸有限公司	董事	2015/7/15	/
卢小娟	太原茂业百货有限公司	总经理、董事长、法定代表人	2019/11/18	/
卢小娟	保定茂业百货有限公司	经理	2010/9/20	/
卢小娟	保定茂业百货有限公司	董事长、法定代表人	2016/6/27	/
卢小娟	山东潍州置业有限公司	董事长、法定代表人	2016/7/21	/
卢小娟	淮南茂业投资发展有限公司	董事	2002/3/26	/
卢小娟	秦皇岛市金原房地产开发有限公司	执行董事、法定代表人	2017/8/24	/
卢小娟	深圳茂业和平商厦有限公司	董事	2016/4/1	/
卢小娟	上海茂业投资有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	2018/3/20	/
卢小娟	深圳茂业投资控股有限公司	董事	2017/5/19	/
卢小娟	芜湖茂业农副产品市场有限公司	董事	2009/6/10	/
卢小娟	芜湖茂业置业有限公司	董事	2002/5/16	/
卢小娟	锦州茂业置业有限公司	董事	2010/7/9	/
卢小娟	济南茂业置业有限公司	董事长、法定代表人	2016/6/14	/
卢小娟	深圳崇德软件开发有限公司	副董事长	2016/5/6	/
卢小娟	滁州茂业投资发展有限公司	董事	2003/4/25	/
卢小娟	深圳市东方时代广场实业有限公司	董事	2010/4/30	/

卢小娟	山西茂业置地房地产开发有限公司	董事	2017/5/12	/
卢小娟	泰州茂业置业有限公司	董事	2010/11/8	/
卢小娟	中兆实业(深圳)有限公司	董事	2008/8/13	/
卢小娟	淄博茂业置业有限公司	董事	2013/11/29	/
卢小娟	临沂茂业百货有限公司	董事	2010/11/3	/
卢小娟	秦皇岛茂业物业服务有限公司	执行董事、经理、法定代表人	2016/5/4	/
卢小娟	保定茂业房地产开发有限公司	董事长、总经理、法定代表人	2016/6/27	/
卢小娟	香港茂业百货(扬州)有限公司	董事长、法定代表人	1996/5/16	/
卢小娟	江苏茂业百货有限公司	董事长、法定代表人	2016/7/1	/
卢小娟	无锡亿百置业有限公司	董事长、法定代表人	2016/7/12	/
卢小娟	淮安茂业置业有限公司	董事长、法定代表人	2016/6/12	/
卢小娟	沈阳茂业酒店有限公司	执行董事、经理、法定代表人	2019/11/22	/
卢小娟	秦皇岛茂业百货有限公司	董事	2016/5/16	/
卢小娟	沈阳茂业商业服务有限公司	董事、经理、法定代表人	2016/6/27	/
卢小娟	崇德德弘生活服务(深圳)有限公司	董事长、法定代表人	2020/9/14	/
卢小娟	崇德文锦生活服务(深圳)有限公司	董事长、法定代表人	2020/9/24	/
卢小娟	深圳市崇德租赁管理有限公司	董事	2010/4/30	/
卢小娟	临沂茂业百货有限公司	董事	2010/11/3	/
卢小娟	贵阳友谊(集团)股份有限公司	董事	2017/5/8	/
卢小娟	沈阳安立置业经营有限责任公司	执行董事、经理、法定代表人	2021/8/11	/
卢小娟	深圳市家家国货有限公司	监事	2008/6/26	/
卢小娟	深圳市茂业物业经营有限公司	监事	2008/6/26	/
卢小娟	深圳市茂业广告有限公司	监事	2009/1/14	/
卢小娟	辽宁物流有限公司	监事	2019/9/25	/
卢小娟	沈阳茂业时代置业有限公司	监事	2008/12/24	/
卢小娟	常州茂业百货有限公司	监事	2009/5/21	/
卢小娟	沈阳安立方城物业管理有限公司	法定代表人、执行董事、经理	2024/6/19	
卢小娟	沈阳茂业方城酒店管理有限公司	执行董事、经理	2024/6/19	
卢小娟	包头市茂业维多利亚商业管理有限公司	董事	2019/11/14	
卢小娟	包头茂业置业有限公司	监事	2019/9/20	
吕晓清	中兆投资管理有限公司	董事	2019/11/5	/
吕晓清	深圳茂业(集团)股份有限公司	董事	2016/5/3	/
吕晓清	深圳茂业实业发展有限公司	董事	2016/3/1	/
吕晓清	深圳兴华实业股份有限公司	董事	2016/5/3	/
吕晓清	天津茂业置业有限公司	董事	2005/3/11	/
吕晓清	太原茂业百货有限公司	董事	2019/11/18	/
吕晓清	深圳市家家国货有限公司	董事	2016/4/12	/
吕晓清	深圳茂业投资控股有限公司	董事	2019/11/5	/
吕晓清	芜湖茂业农副产品市场有限公司	董事	2019/11/8	/
吕晓清	芜湖茂业置业有限公司	董事	2019/11/8	/
吕晓清	锦州茂业置业有限公司	董事	2019/11/1	/
吕晓清	深圳崇德软件开发有限公司	董事	2012/3/28	/
吕晓清	滁州茂业投资发展有限公司	董事	2019/12/17	/

吕晓清	泰州茂业置业有限公司	董事	2010/11/8	/
吕晓清	中兆实业(深圳)有限公司	董事	2016/3/10	/
吕晓清	深圳市茂业物业经营有限公司	董事	2016/4/25	/
吕晓清	深圳市茂业广告有限公司	董事	2016/4/22	/
吕晓清	深圳茂业大酒店有限公司	董事	2016/3/3	/
吕晓清	深圳优依购电子商务股份有限公司	董事	2016/2/22	/
吕晓清	秦皇岛茂业百货有限公司	董事	2019/11/4	/
吕晓清	深圳中兆楼宇科技有限公司	董事	2019/7/11	/
吕晓清	茂业(深圳)租赁管理有限公司	董事	2016/3/7	/
吕晓清	崇德(集团)股份有限公司	监事	2010/4/30	/
吕晓清	深圳茂业和平商厦有限公司	监事	2010/4/30	/
吕晓清	深圳市东方时代广场实业有限公司	监事	2010/4/30	/
吕晓清	深圳市崇德租赁管理有限公司	监事	2010/4/30	/
吕晓清	无锡茂业置业有限公司	监事	2006/7/13	/
吕晓清	茂业(深圳)物业租赁管理有限公司	监事	2020/12/16	/
吕晓清	深圳市华信上德投资有限公司	监事	2017/3/20	/
吕晓清	深圳市华信友茂投资有限公司	监事	2017/3/27	/
吕晓清	深圳茂业书画广场租赁管理有限公司	董事	2024/7/23	
吕晓清	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	监事	2012/1/4	
吕晓清	无锡茂业企业管理咨询有限公司	监事	2007/6/6	
吕晓清	沈阳茂业置业有限公司	监事	2007/3/15	
吕晓清	成都崇德投资有限公司	监事	2005/9/2	
韩玉	黑龙江省协润科技有限公司	监事		
韩玉	山西茂业置地房地产开发有限公司	董事		
李春霞	茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	法定代表人、执行董事		
李春霞	深圳市吉星达显示科技有限责任公司	法定代表人、执行董事		
刘俊丽	山东卓尔达品牌管理有限公司	监事		
刘俊丽	浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司	董事		
刘俊丽	淄博茂业商厦有限公司	董事长		
唐海峰	沈阳安立方城物业管理有限公司	监事		
唐海峰	沈阳茂业方城酒店管理有限公司	监事		
唐海峰	淄博茂业商厦有限公司	董事		
曾志刚	深圳市万佳安物联科技股份有限公司	独立董事	2021-8-23	
曾志刚	深圳久安会计师事务所	合伙人	2023-1-1	
郭文捷	数据堂(北京)科技股份有限公司	独立董事	2024-8-22	2026-8-21
郭文捷	陕西金叶科教集团股份有限公司	独立董事	2025-10-15	2028-10-15
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	根据《公司章程》及相关法律法规的要求,董事报酬由股东会决定,高级管理人员报酬由董事会决定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董	薪酬与考核委员会对公司董事和高级管理人员 2025 年度领取的报

事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	酬情况进行了审核，认为公司年度董事、高级管理人员的薪酬严格执行了公司薪酬管理的有关规定，发放程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	独立董事、外部董事：采取固定津贴的形式；在公司担任具体职务的董事、高级管理人员，根据其在公司所属的具体职务、岗位领取相应的薪酬，薪酬由基本薪酬、绩效薪酬等组成。绩效薪酬的确定和支付以绩效评价为重要依据。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	董事和高级管理人员所披露的报酬与实际发放情况相符。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	506.27 万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	2025 年度，独立董事领取的独立董事津贴和外部董事（不含董事长及独立董事）领取的外部董事津贴不适用考核情况；公司董事长、内部董事和高级管理人员依据公司绩效考核与薪酬管理相关制度及年度经营目标完成情况获得相应的薪酬。报告期内，全体董事和高级管理人员实际获得的报酬与其绩效表现相符。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	无
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
卢小娟	董事	离任	换届
唐海峰	董事	离任	换届
曾志刚	独立董事	离任	任期届满
田跃	独立董事	离任	任期届满
赵宇光	副总裁	离任	换届
刘俊丽	副总裁	离任	个人原因
许丽	董事会秘书	离任	个人原因

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

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
与重大资产重组相关的承诺	其他	黄茂如	1. 本人为本次重组事宜所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；2. 本人向参与本次重组事宜的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；3. 本人[1]为本次重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。4. 如本次重组所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在成商集团拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。本人同意对本人所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。	2015年6月12日	否	长期有效	是		
	其他	茂业商厦	鉴于茂业商业股份有限公司已实施完成发行股份购买深圳茂业百货有限公司、深圳市茂业百货华强北有限公司、深圳市茂业百货深南有限公司、深圳市茂业东方时代百货有限公司和珠海市茂业百货有限公司100%股权（以下简称“标的资产”），茂业商厦作为茂业商业的控股股东，现就标的资产与本公司因储值卡形成的往来作出如下不可撤销的承诺与保证：1、自本承诺函出具之日起，每月因储值卡产生的与标的资产的经营性往来余额确认后，茂业商厦将在15日内清理完毕；2、自本承诺函出具之日起，如因茂业商厦违反本承诺函的内容，导致逾期清理对标的资产的经营性资金占用，茂业商厦将根据实际占用的时间，并按照标的资产银行最高借款利率计算资金占用成本，对标的资产进行赔偿。	2017年4月26日	否	长期有效	是		
	其他	茂业商业、华	1、本公司为本次重组所提供的信息和资料真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；2、保证本	2015	否	长期	是		

	强北茂业、和平茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业	公司向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；3、保证本公司为本次重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本公司同意对本公司所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。	年6月12日		有效		
其他	茂业商厦、德茂投资、合正茂投资	本公司/本企业为本次重组事宜所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。2. 本公司/本企业向参与本次重组事宜的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。3. 本公司/本企业为本次重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。4. 本公司/本企业将及时向上市公司提供本次重组相关信息，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。5. 如本次重组所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在成商集团拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本企业的身份信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本企业的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。本公司同意对本公司所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。	2015年6月12日	否	长期有效	是	
其他	茂业商厦、德茂投资、合正茂投资	一、本公司/本企业不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的下列情形：1. 利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益；2. 负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；3. 最近3年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；4. 最近3年有严重的证券市场失信行为；5. 法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。二、本公司/本企业及本公司/本企业的主要管理人员在最近五年内没有受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事或者仲裁。本公司/本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司造成的一切损失。	2015年8月28日	否	长期有效	是	
其他	茂业商厦、德茂投资、合正茂投资	1. 本公司/本企业为在中华人民共和国注册并具有完全民事行为能力能力的企业，拥有参与本次重组并与成商集团签署协议、履行协议项下权利义务的合法主体资格。2. 本公司/本企业依法履行对标的公司的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反其作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。3. 标的公司的股权不存在权属纠纷或潜在权属纠纷，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。4. 本公司/本企业持有的标的公司的股权	2015年6月12日	否	长期有效	是	

		<p>为实际合法拥有，不存在权属纠纷或潜在权属纠纷，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、查封、财产保全或其他权利限制，亦不存在诉讼、仲裁或其它形式的纠纷等影响本次重组的情形。同时，本公司保证持有的标的公司股权将维持该等状态直至变更登记到成商集团名下。5. 本公司/本企业持有的标的公司股权为权属清晰的资产，并承诺在成商集团本次重组事宜获得中国证监会批准后，办理该等股权过户或者转移不存在法律障碍，不存在债权债务纠纷的情况，同时承诺将在约定期限内办理完毕该等股权的权属转移手续。6. 在将所持标的公司股权变更登记至成商集团名下前，本公司/本企业将保证标的公司保持正常、有序、合法经营状态，保证标的公司不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证标的公司不进行非法转移、隐匿资产及业务的行为。如确有需要与前述事项相关的行为，在不违反国家法律、法规及规范性文件的前提下，须经过成商集团书面同意后方可实施。7. 本公司/本企业保证不存在任何正在进行或潜在的影响本公司转让所持标的公司股权的诉讼、仲裁或纠纷，保证本公司/本企业签署的所有协议或合同中不存在阻碍本公司转让所持标的公司股权的限制性条款。标的公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在阻碍本公司转让所持标的公司股权的限制性条款。本公司/本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团造成的一切损失。</p>					
其他	茂业商厦、黄茂如	<p>一、保证成商集团和标的公司的人员独立 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的劳动、人事及薪酬管理与本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方之间完全独立。2. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的高级管理人员均专职在成商集团和标的公司任职并领取薪酬，不在本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方担任董事、监事以外的职务。3. 保证本次重组完成后不干预成商集团和标的公司股东（大）会、董事会行使职权决定人事任免。二、保证成商集团和标的公司的机构独立 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司构建健全的公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的股东（大）会、董事会、监事会等依照法律、法规及成商集团和标的公司的章程独立行使职权。三、保证成商集团和标的公司的资产独立、完整 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司拥有与生产经营有关的独立、完整的资产。2. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的经营场所独立于本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方。3. 除正常经营性往来外，保证本次重组完成后成商集团和标的公司不存在资金、资产被本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方占用的情形。四、保证成商集团和标的公司的业务独立 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司拥有独立开展经营活动的相关资质，具有面向市场的独立、自主、持续的经营能力。2. 保证在本次重组完成后 12 个月内完成茂业商厦友谊百货分公司的结业、注销手续。除茂业商厦友谊百货分公司之外，保证本次重组完成后，在作为成商集团控股股东/实际控制人期间，为了保证成商集团的持续发展，本公司/本人将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在成商集团经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害成商集团及</p>	2015年6月12日	否	长期有效	是	

		<p>其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动。3. 保证本次重组完成后本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方减少与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织的关联交易；对于确有必要且无法避免的关联交易，保证按市场原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行相关审批程序及信息披露义务。五、保证成商集团和标的公司的财务独立</p> <p>1. 成商集团和标的公司本次重组完成后建立独立的财务部门以及独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2. 保证成商集团和标的公司本次重组完成后独立在银行开户，不与本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方共用银行账户。3. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的财务人员不在本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方兼职。4. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司能够独立做出财务决策，本公司/本人不干预成商集团和标的公司的资金使用。5. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司依法独立纳税。6. 保证本次重组完成后，标的公司 IT 管理系统的管理权限独立于本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织的；并保证在本次重组的交割之日起 3 个工作日内，完成将标的公司的 IT 管理系统中的数据转移至成商集团的事宜。本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司造成的一切损失。</p>					
其他	德茂投资、合正茂投资	<p>一、保证成商集团和标的公司的人员独立 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的劳动、人事及薪酬管理与企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方之间完全独立。2. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的高级管理人员均专职在成商集团和标的公司任职并领取薪酬，不在本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方担任董事、监事以外的职务。3. 保证本次重组完成后不干预成商集团和标的公司股东（大）会、董事会行使职权决定人事任免。二、保证成商集团和标的公司的机构独立 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司构建健全的公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的股东（大）会、董事会、监事会等依照法律、法规及成商集团和标的公司的章程独立行使职权。三、保证成商集团和标的公司的资产独立、完整 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司拥有与生产经营有关的独立、完整的资产。2. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的经营场所独立于本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方。3. 除正常经营性往来外，保证本次重组完成后成商集团和标的公司不存在资金、资产被本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方占用的情形。四. 保证成商集团和标的公司的业务独立 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司拥有独立开展经营活动的相关资质，具有面向市场的独立、自主、持续的经营能力。2. 保证本次重组完成后本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方避免从事与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织具有竞争关系的业务。3. 保证本次重组完成后本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方减少与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织</p>	2015年6月12日	否	长期有效	是	

		<p>及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织的关联交易；对于确有必要且无法避免的关联交易，保证按市场原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行相关审批程序及信息披露义务。五、保证成商集团和标的公司的财务独立 1. 成商集团和标的公司本次重组完成后建立独立的财务部门以及独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2. 保证成商集团和标的公司本次重组完成后独立在银行开户，不与本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方共用银行账户。3. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的财务人员不在本企业或本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方兼职。4. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司能够独立做出财务决策，本企业不干预成商集团和标的公司的资金使用。5. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司依法独立纳税。本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司造成的一切损失。</p>						
其他	茂业商厦	<p>1. 深圳茂业百货有限公司、深圳市茂业百货华强北有限公司、深圳市茂业百货深南有限公司、深圳市茂业东方时代百货有限公司和珠海市茂业百货有限公司（以下简称“标的公司”）系依法设立并有效存续的有限责任公司，具有法定的营业资格，标的公司已取得其设立及经营业务所需的一切批准、同意、授权和许可，所有该等批准、同意、授权和许可均为有效，并不存在任何原因或有可能导致上述批准、同意、授权和许可失效的情形。2. 标的公司在最近三年的生产经营中不存在重大违法违规行，标的公司不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程规定的应终止的情形。截至本承诺函出具日，标的公司不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚。3. 标的公司将独立、完整地履行其与员工的劳动合同。4. 如果标的公司因为本次重组前已存在的事实导致其在工商、税务、员工工资、社保、住房公积金、经营资质或行业主管方面受到相关主管单位追缴费用或处罚的，本公司将向标的公司全额补偿标的公司所有欠缴费用并承担成商集团及标的公司因此遭受的一切损失。5. 如果标的公司及其分、子公司如发生因租赁房屋的权属问题，在租赁期内无法继续使用租赁房屋的，本公司将负责及时落实租赁房源并承担一切损失（包括但不限于重新租赁房产而产生的搬迁费用、租赁费用以及因此导致标的公司及其分、子公司生产经营中止或停止而造成的损失）。6. 标的公司合法拥有保证正常生产经营所需的办公场所、办公设备等资产的所有权及/或使用权，拥有商标等知识产权的使用权，具有独立和完整的资产及业务结构，对其主要资产拥有合法的所有权，资产权属清晰。7. 标的公司不存在诉讼、仲裁、司法强制执行或其他妨碍公司权属转移的情况，未发生违反法律、公司章程的对外担保。本公司若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团及标的公司造成的一切经济损失，并同意向标的公司承担前述补偿/赔偿责任。</p>	2015年6月12日	否	长期有效	是		
解决同业竞争	茂业商厦、黄茂如	<p>1. 在本次重组完成后 12 个月内完成茂业商厦友谊百货分公司的结业、注销手续。2. 在本次重组完成后 24 个月内，根据成商集团的经营需要，将本公司/本人控制的重庆茂业百货有限公司及相关资产以转让、吸收合并等可行方式转让给第三方或整合至成商集团。3. 在本次重组完成后的 48 个月内，根据成商集团的经营需要，将本公司/本人及本公司/本人控制的山东省地区从事与成商集团主营业务相同或相似的百货零售企业及相关资产以转让、吸收合并等可行方式转让给第三方或整合至成商集团。4. 在本次重组完成后的 48 个月内，在充分保护境</p>	2015年6月26日	否	长期有效	是	茂业商厦做出承诺后，积极推进承诺履行，先后三次启动秦皇岛茂业收购方案，因	除重庆解放碑茂业已未经营百货零售业务并承诺诉讼结束后解决，沈阳茂业百

			<p>内本公司/本人控制的各上市公司中小股东的利益、取得中小股东支持及符合证券监管法规的前提下，将本公司/本人控制的其他非上市百货零售业务及资产注入成商集团。5. 在本次重组完成后的适当时间，依据本公司/本人控制的境内外上市公司的经营需要及业务发展情况，在符合国内外证券监管法规并充分保护中小股东利益、取得中小股东支持的前提下，整合境内外上市公司的百货零售业务。6. 在作为成商集团控股股东/实际控制人期间，为了保证成商集团的持续发展，本公司/本人将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在成商集团经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动；若未来成商集团经营区域内存在与其主营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。</p>				<p>公司股价出现了较大幅度波动，宏观经济增速放缓，市场环境变化，部分标的资产业绩略低于预期等原因而未实施。</p>	<p>货、辽宁物流有限公司、常州茂业百货、无锡茂业百货已未经营百货零售业务并已启动经营范围变更程序外，秦皇岛茂业百货、秦皇岛金源店已延期至2021年10月，其余未履行完毕的同业资产将原承诺的履行期限延长三年。但因多种原因，导致相关同业竞争承诺事项尚未解决。目前公司正与承诺方积极商讨解决方案。截止本报告日，涉及同业竞争的门店已全部实际委托至茂业商业进行经营管理。</p>
其他承诺	解决同业竞争	德茂投资、合正茂投资	<p>1. 截至本承诺函签署日，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方未从事与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织存在同业竞争关系的业务。2. 在作为成商集团的股东期间，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方将避免从事任何与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似且构成或可能构成竞争关系的业务，亦不从事任何可能损害成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企</p>	2015年6月12日	否	长期有效	是	

		业或者其他经济组织利益的活动。3.如本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织遇到成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织主营业务范围内的业务机会,本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将该等合作机会让予成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。本企业若违反上述承诺,将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。					
其他	茂业商厦、德茂投资、合正茂投资	本公司/本企业不存在泄露本次重组的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。本公司/本企业若违反上述承诺,将承担因此而给成商集团造成的一切损失。	2015年8月28日	否	长期有效	是	
解决关联交易	茂业商厦、黄茂如、德茂投资、合正茂投资	1.本公司/本人/本企业在作为成商集团的控股股东/实际控制人/股东期间,本公司/本人/本企业及本公司/本人/本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与成商集团或标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。2.本次重组完成后,本公司/本人/本企业对于无法避免或有合理原因而发生的与成商集团或标的公司之间的关联交易,本公司/本人/本企业及本公司/本人/本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行,根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序,依法履行信息披露义务和办理有关报批程序,不利用控股股东/实际控制人/股东优势地位损害成商集团及其他股东的合法权益。3.本公司/本人/本企业及本公司/本人/本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员,使得上市公司以不公平的条件,提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产,或从事任何损害上市公司利益的行为。本公司/本人/本企业若违反上述承诺,将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。	2015年6月12日	否	长期有效	是	
其他	茂业商厦、德茂投资、合正茂投资	1、本次重组并非以实现上市公司退市为目的,本次交易完成后,本公司/本企业不会进行将导致上市公司股权分布不符合上市条件的增持行为。2、未来若发生非社会公众股东持有上市公司的股权比例超过90%的情形,茂业商厦将通过出售存量股权、支持上市公司向第三方非公开发行扩大公司股本等方式使成商集团股权分布符合上市条件。本公司/本企业若违反上述承诺,将承担因此而给成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。	2015年8月28日	否	长期有效	是	
其他	黄茂如	截至本承诺函出具之日,重庆解放碑茂业百货有限公司(以下简称“解放碑茂业”)的经营范围为:销售百货(不含农膜)、工艺美术品、针纺织品、家用电器、五金、装饰材料、日用杂品(不含烟花爆竹)、通信设备(不含无线电发射设备及地面卫星接收设施);摄影、彩扩服务;洗衣服务;企业形象策划。但解放碑茂业并未实际从事与成商集团构成同业竞争的百货零售业务。鉴于解放碑茂业目前因涉及诉讼无法办理经营范围变更或股权转让手续,本人承诺并保证,解放碑茂业不会从事与成商集团、标的公司产生竞争的业务;且在解放碑茂业前述诉讼终结、可办理工商变更登记手续的情况下,立即变	2015年8月28日	否	长期有效	是	

		更该公司的经营范围以不再有零售百货业务等与成商集团、标的公司产生同业竞争的业务。本人违反上述承诺，将承担因此而给成商集团、标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。					
解决关联交易	黄茂如	1、除2015年6月30日前留存对标的公司的非经营性往来款未清理外，自2015年7月1日起，标的公司已严格按照本次重组的要求进行资金管理，不存在新增被本人及本人控制的其他关联方以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用资金的情形。2、本人保证并促使本人控制的其他关联企业在2015年10月31日前完成清理截至2015年6月30日对标的公司的全部非经营性往来款。3、本次重组完成后，保证标的公司严格按照成商集团的资金管理制度进行资金管理，并保证本人及本人控制的其他企业不以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用成商集团及标的公司的资金。本人保证严格遵守和履行前述承诺，如违反上述承诺，将承担因此而给成商集团、标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。	2015年8月28日	是	长期有效	是	
其他	茂业商厦、黄茂如	1、本公司/本人确认，珠海市香洲区紫荆路301号105号商铺、珠海市香洲区紫荆路301号112号商铺、珠海市香洲区紫荆路301号119号商铺和珠海市香洲区紫荆路301号165号商铺房产权属不存在任何纠纷或争议，办理房产权属证书不存在任何法律障碍，珠海茂业合法拥有该等房产的所有权/使用权。2、本次重组后，若珠海茂业因前述未办理的房产权属证书的自有房产权属等任何原因产生争议、纠纷、行政处罚、诉讼或仲裁，或者因任何原因导致珠海茂业无法正常使用该等房产、影响其正常运营的，本公司及本人将以连带责任的方式全额承担珠海茂业因此产生的费用和所有损失。3、本次重组后，若在租赁期间因租赁房产权属等原因导致珠海茂业无法继续使用租赁房产经营所遭受的经营损失，本公司及本人承担补偿责任，同时本公司及本人同意全额赔偿珠海茂业就此所支出的搬迁费等因更换租赁场所导致的相关费用，且届时本公司/本人有可供珠海茂业使用的经营场所的，同意以不劣于出租给第三方的条件优先出租予珠海茂业。	2015年8月28日	否	长期有效	是	
其他	茂业商厦、张静、卢小娟、陈哲元、王福琴、黄茂如、姚淑莲、杨萍、德茂投资及其执行事务合伙人、合正茂投资及其执行事	1.最近5年内未受到过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁；2.未曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近5年内未曾有未按期偿还大额债务、未履行承诺、因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分或者被司法机关依法追究刑事责任。本公司/本人/本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团造成的一切损失。	2015年6月12日	否	长期有效	是	

	务合伙人							
其他	茂业商业	本公司董事会及全体董事保证本预案内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。	2015年6月12日	否	长期有效	是		
其他	茂业商业	本公司及现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。	2015年6月12日	否	长期有效	是		
解决同业竞争	茂业商厦	2005年深圳茂业商厦有限公司（以下简称“茂业商厦”）收购成都人民商场（集团）股份有限公司时承诺：茂业商厦及茂业商厦关联方在茂业商厦成为成都人民商场（集团）股份有限公司控股股东后，将不在成都及四川其他地区、不再在重庆地区开展与成都人民商场（集团）股份有限公司相同及相似的业务。茂业商厦于2005年6月10日做出该承诺且长期有效，截止至报告期期末，茂业商厦严格履行了该项承诺。	2005年6月10日	否	长期有效	是		
解决同业竞争	茂业商厦	深圳茂业商厦有限公司承诺，其下属控股子公司中兆投资管理有限公司参与受让茂业物流股份有限公司在北京产权交易所公开挂牌转让秦皇岛茂业控股有限公司（以下简称“茂业控股”）100%股权，并确定为唯一意向受让方，如最终成交并获得茂业控股100%股权，在未来成商集团股份有限公司认为合适的时期且不晚于受让标的资产后的48个月内，在成商集团股份有限公司同意受让的情况下，将优先向其转让茂业控股下属百货类资产。	2015年9月17日	是	不晚于受让标的资产后的48个月内	是	茂业商厦做出承诺后，积极推进承诺履行，先后三次启动秦皇岛茂业收购方案，因公司股价出现了较大幅度波动，宏观经济增速放缓，市场环境变化，部分标的资产业绩略低于预期等原因而未实施。	公司2019年11月4日股东大会同意《关于控股股东延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》，秦皇岛茂业百货、秦皇岛金源店已经上市公司股东大会同意延期至2021年10月。但因多种原因，导致相关同业竞争承诺事项尚未解决。目前公司正与承诺方积极商讨解决方案

								案。截止本报告日，涉及同业竞争的门店已全部实际委托至茂业商业进行经营管理。
解决同业竞争	茂业商厦	在未来茂业商业股份有限公司认为合适的时期且不晚于本承诺函出具后的 24 个月内，在茂业商业股份有限公司同意受让的情况下，将优先向其转让秦皇岛茂业百货有限公司和秦皇岛市金原商业管理有限责任公司下属百货类资产。	2019年10月15日	是	2021年10月14日	是	茂业商厦做出承诺后，积极推进承诺履行，先后三次启动秦皇岛茂业收购方案，因公司股价出现了较大幅度波动，宏观经济增速放缓，市场环境变化，部分标的资产业绩略低于预期等原因而未实施。	公司 2019 年 11 月 4 日股东大会同意《关于控股股东延长避免同业竞争承诺履行期限的议案》，秦皇岛茂业百货、秦皇岛金源店已经上市公司股东大会同意延期至 2021 年 10 月。但因多种原因，导致相关同业竞争承诺事项尚未解决。目前公司正与承诺方积极商讨解决方案。截止本报告日，涉及同业竞争的门店已全部实际委托至茂业商业进行经营管理。
其他	茂业商业	本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本次重大资产购买的信息披露和申请的文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准	2015年	否	长期	是		

		确性和完整性承担个别及连带责任。本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对本报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。	10月16日		有效			
其他	茂业商业	本公司及现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。	2015年10月16日	否	长期有效	是		
解决关联交易	茂业商业	本次交易的标的公司（人东百货、光华百货）、交易对方（仁和集团、纪高有限）及其关联方与本公司均不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联关系。	2015年10月16日	否	长期有效	是		
解决关联交易	茂业商厦、黄茂如	1、本公司/本人在作为成商集团的控股股东/实际控制人期间，本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与成商集团或标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。2、本次重组完成后，本公司/本人对于无法避免或有合理原因而发生的与成商集团或标的公司之间的关联交易，本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东/实际控制人优势地位损害成商集团及其他股东的合法权益。3、本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。	2015年10月16日	否	长期有效	是		
解决同业竞争	茂业商厦、黄茂如	在作为成商集团控股股东/实际控制人期间，为了保证成商集团的持续发展，本公司/本人将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在成商集团经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动；若未来成商集团经营区域内存在与其主营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。	2015年10月16日	否	长期有效	是		
其他	茂业商厦、黄茂如	保证本次重大资产购买的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在其在成商集团拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交成商集	2015年10月16日	否	长期有效	是		

		<p>团董事会，由成商集团董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权成商集团董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人或本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；成商集团董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人或本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人或本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>					
其他	茂业商厦、黄茂如	<p>一、保证成商集团和标的公司的人员独立 1、保证本次重组完成后成商集团和标的公司的劳动、人事及薪酬管理与本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方之间完全独立。2、保证本次重组完成后成商集团和标的公司的高级管理人员均专职在成商集团和标的公司任职并领取薪酬，不在本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方担任董事、监事以外的职务。3、保证本次重组完成后不干预成商集团和标的公司股东（大）会、董事会行使职权决定人事任免。二、保证成商集团和标的公司的机构独立 1、保证本次重组完成后成商集团和标的公司构建健全的公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、保证本次重组完成后成商集团和标的公司的股东（大）会、董事会、监事会等依照法律、法规及成商集团和标的公司的章程独立行使职权。三、保证成商集团和标的公司的资产独立、完整 1、保证本次重组完成后成商集团和标的公司拥有与生产经营有关的独立、完整的资产。2、保证本次重组完成后成商集团和标的公司的经营场所独立于本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方。3、除正常经营性往来外，保证本次重组完成后成商集团和标的公司不存在资金、资产被本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方占用的情形。四、保证成商集团和标的公司的业务独立 1、保证本次重组完成后成商集团和标的公司拥有独立开展经营活动的相关资质，具有面向市场的独立、自主、持续的经营能力。2、保证本次重组完成后，在作为成商集团控股股东/实际控制人期间，为了保证成商集团的持续发展，本公司/本人将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在成商集团经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动。3、保证本次重组完成后本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方减少与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织的关联交易；对于确有必要且无法避免的关联交易，保证按市场原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行相关审批程序及信息披露义务。五、保证成商集团和标的公司的财务独立 1、成商集团和标的公司本次重组完成后建立独立的财务部门以及独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2、保证成商集团和标的公司本次重组完成后独立在银行开户，不与本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方共用银行账户。3、保证本次重组完成后成商集团和标的公司的财务人员不在本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方兼职。4、保证本次重组完成后成商集团和标的公司能够独立做出财务决策，本公司/本人不</p>	2015年10月16日	否	长期有效	是	

		干预成商集团和标的公司的资金使用。5、保证本次重组完成后成商集团和标的公司依法独立纳税。本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司造成的一切损失。					
解决关联交易	黄茂如	本人直接或间接控制的法人或其他组织以及本人关系密切的家庭成员（关系密切的家庭成员指配偶、年满18周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母）直接或间接控制的法人或其他组织或者担任董事、高级管理人员的法人或其他组织与仁和集团、纪高有限、人东百货、光华百货及其关联方均不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联关系。本人若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。	2015年10月16日	否	长期有效	是	
其他	茂业商业	一、本公司为本次重组所提供的信息和资料真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；二、本公司向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；三、本公司就本次重组事宜与交易对方于2016年4月5日签署了《资产购买协议》，本公司承诺与交易对方签署的该协议真实、有效，除以上所签署的协议之外，就本次重组事宜，本公司与交易对方不存在其他应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。四、本公司为本次重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本公司同意对本公司所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。	2016年4月1日	否	长期有效	是	
其他	茂业商业，黄茂如	一、本公司/本人为本次重组事宜所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；二、本公司/本人向参与本次重组事宜的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；三、本公司/本人为本次重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。四、本公司/本人将及时向上市公司提供本次重组相关信息，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。本公司/本人同意对本公司所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。	2016年4月1日	否	长期有效	是	
其他	茂业商业，黄茂如	一、保证茂业商业和标的公司的人员独立；1. 保证本次重组完成后茂业商业和标的公司的劳动、人事及薪酬管理与本人及本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方之间完全独立。2. 保证本次重组完成后茂业商业和标的公司的高级管理人员均专职在茂业商业和标的公司任职并领取薪酬，不在本人/本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方担任董事、监事以外的职务。3. 保证本次重组完成后不干预茂业商业和标的公司股东（大）会、董事会行使职权决定人事任免。二、保证茂业商业和标的公司的机构独立；1. 保证本次重组完成后茂业商业和标的公司构建健全的公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2. 保证本次重组完成后茂业商业和标的公司的股东（大）会、董事会、监事会等依照法律、法规及茂业商业和标的公司的章程独立行使职权。三、保证茂业	2016年4月1日	否	长期有效	是	

		<p>商业和标的公司的资产独立、完整；1. 保证本次重组完成后茂业商业和标的公司拥有与生产经营有关的独立、完整的资产。2. 保证本次重组完成后茂业商业和标的公司的经营场所独立于本人/本公司及本人/本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方。3. 除正常经营性往来外，保证本次重组完成后茂业商业和标的公司不存在资金、资产被本人/本公司及本人/本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方占用的情形。四、保证茂业商业和标的公司的业务独立；1. 保证本次重组完成后茂业商业和标的公司拥有独立开展经营活动的相关资质，具有面向市场的独立、自主、持续的经营能力。2. 保证本次重组完成后，在作为茂业商业实际控制人/控股股东期间，为了保证茂业商业的持续发展，本人/本公司将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在茂业商业经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害茂业商业及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动；若未来茂业商业经营区域内存在与其主营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给茂业商业及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。3. 保证本次重组完成后本人/本公司及本人/本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方减少与茂业商业和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织的关联交易；对于确有必要且无法避免的关联交易，保证按市场原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行相关审批程序及信息披露义务。五、保证茂业商业和标的公司的财务独立；1. 茂业商业和标的公司本次重组完成后建立独立的财务部门以及独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。2. 保证茂业商业和标的公司本次重组完成后独立在银行开户，不与本人/本公司及本人/本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方共用银行账户。3. 保证本次重组完成后茂业商业和标的公司的财务人员不在本人/本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方兼职。4. 保证本次重组完成后茂业商业和标的公司能够独立做出财务决策，本人/本公司不干预茂业商业和标的公司的资金使用。5. 保证本次重组完成后茂业商业和标的公司依法独立纳税。本人/本公司若违反上述承诺，将承担因此而给茂业商业和标的公司造成的一切损失。</p>					
解决关联交易	茂业商厦，黄茂如	<p>1、本公司/本人在作为茂业商业的控股股东/实际控制人期间，本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与茂业商业或标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。2、本次重组完成后，本公司/本人对于无法避免或有合理原因而发生的与茂业商业或标的公司之间的关联交易，本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东/实际控制人优势地位损害茂业商业及其他股东的合法权益。3、本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织不会利用拥有的上市公司控股的地位和影响力，通过关联交易损害茂业商业及其他股东的合法权益。本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给茂业商业和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。</p>	2016年4月1日	否	长期有效	是	

其他	茂业商业董事、监事、高级管理人员	1、本人将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任；2、本人向参与本次重组事宜的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；3、本人为本次重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本人同意对本人所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。	2016年4月1日	否	长期有效	是		
其他	茂业商业董事、监事、高级管理人员	1、最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内未受到过证券交易所公开谴责。2、未因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查。本人若违反上述承诺，将承担因此而给茂业商业造成的一切损失。	2016年4月1日	否	长期有效	是		
其他	茂业商业董事、高级管理人员	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、本人承诺对职务消费行为进行约束；3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、若公司后续推出股权激励计划，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。	2016年4月1日	否	长期有效	是		
解决同业竞争	茂业商业，黄茂如	1、本公司的下属企业包头东正茂业房地产有限公司百货分公司在本次重组前已竣工的包头茂业天地预计于2016年5-6月开业经营，为避免本次重组后与茂业商业产生实质性同业竞争，本公司/本人同意在本次重组后将包头茂业天地以委托经营的方式全权委托茂业商业进行经营管理，并且承诺在本次重组完成后的48个月内，依据茂业商业的经营需要，将包头茂业天地的业务和资产以转让、吸收合并等法律允许的方式整合至茂业商业或转让给第三方。2、在作为茂业商业控股股东/实际控制人期间，本公司/本人将对自身及其控制的企业的经营活动进行监督和约束，在茂业商业经营区域内，不再新建或收购与茂业商业主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害茂业商业及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动。3、在本公司/本人作为茂业商业控股股东/实际控制人期间，将严格限定本公司/本人及其控制的其他企业按照其目前的经营方式在现有的经营区域范围内进行经营，并承诺本公司以及本公司/本人目前控制的与茂业商业及其控制的企业从事类似业务但不构成实质性同业竞争的其他企业的经营活动进行协调，以避免可能出现的同业竞争。4、在本公司/本人作为茂业商业控股股东/实际控制人期间，如果茂业商业及其控制的其他企业与本公司以及本公司/本人控制的其他企业在经营活动中发生实质性同业竞争，在符合法律法规、监管部门要求以及其他中小股东利益的前提下，茂业商业有权要求本公司/本人进行协调并通过茂业商业在合理时限内收购或对外出售等适当措施加以解决。5、本公司/本人承诺，在本公司/本人作为茂业商业控股股东/实际控制人期间，如果本公司及本公司/本人控制的其他企业发现任何与茂业商业及其控制	2016年4月1日	否	长期有效	是		

		<p>的企业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知茂业商业及其控制的企业，并将该等商业机会让予茂业商业及其控制的企业。6、本公司/本人承诺，如茂业商业及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且本公司以及本公司/本人控制的其他企业从事该等与茂业商业及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时，本公司/本人将给予茂业商业选择权，即在适用法律及有关证券交易所上市规则允许的前提下，茂业商业及其控制的企业有权随时一次性或多次向本公司以及本公司/本人控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由茂业商业及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制本公司以及本公司/本人控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先购买权，则上述承诺将不适用，但在这种情况下，本公司以及本公司/本人控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先购买权。7、本公司/本人承诺不利用控股股东/实际控制人的地位和对茂业商业的实际控制能力，损害茂业商业以及茂业商业其他股东的权益。本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给茂业商业及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。</p>					
解决关联交易	茂业商厦	<p>本公司及本公司关联方与交易对方、维多利集团及该等主体之关联方之间不存在关联关系，且不存在使本公司与交易对方、维多利集团及该等主体之关联方在未来 12 个月内具有关联交易的协议或其他利益安排。</p>	2016年4月1日	否	长期有效	是	
解决关联交易	黄茂如	<p>本人，以及本人直接或间接控制的法人或其他组织或担任董事、高级管理人员的法人或其他组织以及本人关系密切的家庭成员（配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母）直接或间接控制的法人或其他组织或者担任董事、高级管理人员的法人或其他组织等关联方均与交易对方、维多利集团及该等主体关联方之间不存在关联关系，且不存在使本人与交易对方、维多利集团及该等主体之关联方在未来 12 个月内具有关联交易的协议或其他利益安排。</p>	2016年4月1日	否	长期有效	是	

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	272
境内会计师事务所审计年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	武丽波、袁玲玲
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	5、1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	78

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司 2025 年第一次临时股东大会审议通过了《关于聘任会计师事务所的议案》，同意聘任信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度财务与内部控制审计机构，审计费用根据会计师事务所为公司年报审计拟配备的审计人员和投入的工作量等情况并考虑公司所处行业、业务规模等综合因素考虑，按照市场公允合理的定价原则由双方协商确定。股东大会授权公司经营管理层与信永中和协商确定 2025 年度审计费用。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十、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

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

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
深圳茂业百货和深圳茂业(集团)股份有限公司签订租赁合同,租赁其位于旺角购物广场 5-7 层和和平广场 1-5 层面积共计 26,757.46 平方米房屋,租赁期限为 2015 年 4 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日,年租金为 1,904.94 万元。	该事项详情见公司于 2016 年 2 月 23 日刊登在《上海证券报》上的《发行股份购买资产暨关联交易报告书》,或登录上海证券交易所网站查询。
深南茂业和深圳市茂业物业经营有限公司签订租赁合同,租赁其位于兴华大厦 1-5 层面积 10,507.16 平方米房屋,期限为 2019 年 1 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日,年租金为 756.52 万元。	该事项详情见公司于 2016 年 2 月 23 日刊登在《上海证券报》上的《发行股份购买资产暨关联交易报告书》,或登录上海证券交易所网站查询。
珠海茂业和中兆投资(集团)有限公司签订租赁合同,租赁其位于珠海市香洲区紫荆路 301 号 1 至 6 楼面积 30,718.18 平方米房屋,期限为 2019	该事项详情见公司于 2016 年 2 月 23 日刊登在《上海证券报》上的《发行股份购买资产暨关联交易报告书》,或登录上海证券交易所网站查询。

<p>年1月1日至2033年12月31日，年租金1,979.04万元。</p>	
<p>华强北茂业和深圳市东方时代广场实业公司签订租赁合同，租赁其位于东方时代广场1层面积合计1,516.00平方米房屋，期限为2019年7月1日至2033年12月31日，年租金181.92万元。</p>	<p>该事项详情见公司于2016年2月23日刊登在《上海证券报》上的《发行股份购买资产暨关联交易报告书》，或登录上海证券交易所网站查询。</p>
<p>茂业百货华强北分公司和深圳市东方时代广场实业公司签订租赁合同，租赁其位于东方时代广场负1-9层面积合计61,726.74平方米房屋，期限为2019年7月1日至2033年12月31日，年租金7,407.21万元。</p>	<p>该事项详情见公司于2016年2月23日刊登在《上海证券报》上的《发行股份购买资产暨关联交易报告书》，或登录上海证券交易所网站查询。</p>
<p>茂业商业与茂业商厦签署《企业委托经营管理协议》，受托管理茂业商厦下辖的现有16家百货和购物中心门店以及协议约定委托管理期限内，茂业商厦新增的与公司构成实质性同业竞争的百货零售类门店(就新增的委托管理门店名称，以双方于本协议约定委托管理期限内另行签署的确认单为准)，托管期限自经公司决策程序审议通过之日起起算，至同业竞争已解决之日截止。托管金额为托管门店每年净利润的5%，合计托管总金额不超过3200万元。</p>	<p>该事项详见公司于2020年1月3日刊登在《上海证券报》《中国证券报》及《证券时报》上的相关公告，或登陆上海证券交易所网站查询。</p>
<p>公司于2023年2月22日以现场结合通讯表决的方式召开公司第十届董事会第三次会议，审议通过了《关于与控股股东签署〈软件使用合同〉暨关联交易的议案》，为更合理地分摊相关门店经营资产的使用成本，提升资产使用效率，茂业商厦许可公司及旗下分、子公司使用茂业商厦前期取得的商业零售相关的业务及财务软件，使用期限为茂业商厦享有相关软件使用权、著作权的剩余期间。茂业商厦将根据取得软件使用权截至2022年12月31日的剩余账面成本（资产账面净值）对公司及旗下分、子公司收取相关费用，合计不超过人民币2230万元。使用费分六期收取，自2023年开始，于每年12月31日前支付，每期支付金额根据茂业商厦授权使用资产于剩余摊销年限内每年的摊销金额确定。</p>	<p>该事项详见公司于2023年2月23日刊登在《上海证券报》《中国证券报》及《证券时报》上的相关公告，或登陆上海证券交易所网站查询。</p>
<p>公司于2025年6月17日以现场结合通讯表决的方式召开公司第十届董事会第三十八次会议，会议审议通过了《关于签署商业项目托管服务合同暨关联交易的议案》。根据已签署的《商业项目托管服务合同》，大中华国际集团（中国）有限公司将旗下的大中华国际金融中心商业项目、大中华环球经贸中心项目、大中华国际交易广场项目委托深圳茂业商业管理有限公司进行开业筹备、招商、运营管理服务。本次关联交易的合计金额预计不超过800万元。</p>	<p>该事项详见公司于2025年6月18日刊登在《上海证券报》《中国证券报》及《证券时报》上的相关公告，或登陆上海证券交易所网站查询。</p>

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

经公司第十届董事会第三十五次会议及第三十九次会议审议通过，预计公司2025年度日常关联交易总金额不超过1.54亿元，具体内容详见2025年3月27日及2025年6月26日的相关临时公告。2025年1-12月，公司日常关联交易实际发生情况如下：

金额单位：万元

关联交易类别	关联人	2025年预计金额	2025年1-12月实际发生交易金额
向关联人购买商品	崇德物业管理（深圳）有限公司及其下属分子公司	3,900	3,474.19
	深圳茂业（集团）股份有限公司及其下属分子公司	300	223.71
	小计	4,200	3,697.89
接受关联人提供的劳务	崇德物业管理（深圳）有限公司及其下属分子公司	1,700	1,573.33
	深圳茂业（集团）股份有限公司及其下属分子公司	50	0.18
	深圳中兆楼宇科技有限公司	100	-
	茂业数智联合信息技术（深圳）有限公司	500	210.95
	深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	450	0.00
	华誉（深圳）环境服务有限责任公司及其下属分子公司	600	863.81
	深圳茂业商厦有限公司及其下属分子公司	10	-
小计	3,410	2,648.27	
向关联人销售商品	山西茂业置地房地产开发有限公司	6000	2,496.33
	深圳茂业投资控股有限公司	320	290.78
	崇德物业管理（深圳）有限公司及其下属分子公司	80	-
	其他受同一实际控制人控制的公司	10	-
	小计	6,410	2,787.12
向关联人提供劳务	深圳茂业商厦有限公司及其下属分子公司	100	90.15
	崇德物业管理（深圳）有限公司及其下属分子公司	20	8.45
	深圳茂业（集团）股份有限公司及其下属分子公司	30	19.44
	其他受同一实际控制人控制的公司	30	6.58
	小计	180	124.62
房屋承租	深圳茂业（集团）股份有限公司及其下属分子公司	486.65	486.65
房屋出租	崇德物业管理（深圳）有限公司及其下属分子公司	335.80	335.80
合计		15,400	10,189.30

原事项概述	后续实施的进展
<p>重庆茂业和重庆茂业地产有限公司签订租赁合同，租赁其位于重庆市江北区建新北路16号负一层、1至9楼建筑面积共计61,728.63平方米房屋，租赁期限为2016年7月1日至2031年6月30日，租金按建筑面积40元/平方米计算，合计年租金为2,962.97万元。2020年起重庆茂业地产取消原合同项下的租赁保证金493.83万元。该事项详见公司于2018年1月26日及2020年4月30日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》及《证券时报》上的相关公告，或登陆上海证券交易所网站查询。</p>	<p>2025年4月25日，公司召开公司第十届董事会第三十七次会议，会议审议通过了《关于子公司签署房屋租赁合同补充协议暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司重庆茂业百货及其子公司重庆百福乐与关联方重庆茂业地产签署《房屋租赁合同补充协议》。根据补充协议约定，重庆茂业地产将下调对重庆茂业百货及重庆百福乐租金，即每平米租金由40元调整为26元，减免租金共计3440.34万元（其中重庆茂业百货3111.12万元，重庆百福乐计329.22万元），降租时间为2025年1月1日到</p>

<p>重庆百福乐商贸有限公司（以下简称“百福乐”）和重庆茂业地产有限公司签订租赁合同，租赁其位于重庆市江北区建新北路 16 号 G 层建筑面积共计 6,532.11 平方米房屋，租赁期限为 2016 年 7 月 1 日至 2031 年 6 月 30 日，租金按建筑面积 40 元/平方米计算，合计年租金为 313.54 万元，2020 年起重庆茂业地产取消原合同项下的租赁保证金 52.26 万元。</p> <p>该事项详见公司于 2018 年 1 月 26 日及 2020 年 4 月 30 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》及《证券时报》上的相关公告，或登陆上海证券交易所网站查询。</p>	<p>2027 年 12 月 31 日，从 2028 年 1 月 1 日起租金按原合同标准执行。</p> <p>该事项详见公司于 2025 年 4 月 28 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》及《证券时报》上的相关公告，或登陆上海证券交易所网站查询。</p>
---	---

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>茂业商业全资子公司深圳茂业百货有限公司与公司关联方深圳世金管理有限公司共同出资人民币 100 万元，设立深圳茂业商业管理有限公司</p>	<p>该事项详见公司于 2025 年 3 月 27 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。</p>

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

事项概述	查询索引
<p>公司于2023年7月27日向茂业商厦申请借款额度不超过人民币2亿元，期限3年，在该额度内，公司可根据经营需要适时申请或偿还，循环滚动使用；公司将根据实际贷款天数按照不高于银行同期贷款基准利率的年利率支付利息，提前偿还无需支付额外费用，公司对上述借款无相应抵押或担保。</p> <p>公司于2025年6月26日向茂业商厦申请借款额度不超过人民币1.4亿元，期限3年。在该额度内，公司可根据经营需要适时申请或偿还，循环滚动使用；公司将根据实际贷款天数按照不高于银行同期贷款基准利率的年利率支付利息，提前偿还无需支付额外费用，公司对上述借款无相应抵押或担保。</p> <p>截止报告期末，公司向茂业商厦借款余额为11,557.80万元。</p>	<p>该事项详情见公司于2023年7月27日及2025年6月26日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及《证券时报》的相关公告，或登录上海证券交易所网站查询。</p>
<p>公司下属全资子公司深圳茂业百货有限公司（以下简称“深圳茂业”）分别向关联方深圳茂业（集团）股份有限公司（以下简称“茂业集团”）及深圳东方时代广场实业有限公司（以下简称“东方时代”）各申请借款额度不超过人民币5,000万元，期限3年，在该额度内，深圳茂业可根据经营需要适时申请或偿还，循环滚动使用；深圳茂业将根据实际贷款天数按照不高于银行同期贷款基准利率的年利率支付利息，提前偿还无需支付额外费用，公司对上述借款无相应抵押或担保。</p> <p>截止报告期末，公司向茂业集团借款余额为2,699.00万元。</p>	<p>该事项详情见公司于2023年9月23日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及《证券时报》的相关公告，或登录上海证券交易所网站查询。</p>

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

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
保定茂业百货有限公司	其他	13,086,974.58	-	11,112.96	-	-	-
保定茂业房地产开发有限公司	其他	-	301.80	301.80	-	-	-
江苏茂业百货有限公司	其他	335.40	3,924.08	4,259.48	-	-	-
济南茂业置业有限公司	其他	30,880.23	17,836.78	48,717.01	-	-	-
秦皇岛茂业百货有限公司	其他	5,300,743.73	-5,299,305.25	1,438.48	-	223.10	223.10
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	其他	375,980.31	32,756.17	408,736.48	-	-	-
秦皇岛市金原商业管理有限责任公司	其他	-	-	-	-	-	-
山东省淄博茂业百货股份有限公司	其他	-	-	-	-	-	-
山西茂业置地房地产开发有限公司	其他	756,703.36	-754,649.96	2,053.40	-	27,443,441.37	27,443,441.37
深圳茂业（集团）股份有限公司	其他	2,131,940.82	-2,131,940.82	-	9,704,094.97	51,228,216.37	60,932,311.34

茂业商业股份有限公司2025年年度报告

深圳市东方时代广场实业有限公司	其他	12,248,547.85	-	12,248,547.85	-	72,277,417.26	72,277,417.26
深圳市茂业广告有限公司	其他	-	-	-	23,600.69	11,181.29	34,781.98
深圳市茂业物业经营有限公司	其他	1,260,859.20	-	1,260,859.20	-	7,565,155.20	7,565,155.20
太原茂业百货有限公司	其他	3,260,278.85	-3,240,288.69	19,990.16	-	-	-
泰州茂业置业有限公司	其他	17,536.51	-12,284.51	5,252.00	-	637.31	637.31
无锡茂业置业有限公司	其他	175,573.58	-170,073.58	5,500.00	-	27,033.63	27,033.63
无锡亿百置业有限公司	其他	5,540.96	-3,488.02	2,052.94	-	-	-
香港茂业百货(扬州)有限公司	其他	1,550.50	-1,550.50	-	-	-	-
中兆商业市场开发(深圳)有限公司	其他	7,014,059.80	-	7,014,059.80	-	-	-
中兆投资管理有限公司	其他	-	-	-	20,824.42	18,491.83	39,316.25
重庆茂业地产有限公司	其他	184,433.20	-	184,433.20	12,765,155.20	8,790,187.26	21,555,342.46
淄博茂业商厦有限公司	其他	25,742.66	4,604.71	30,347.37	141.62	-141.62	-
崇德物业管理(深圳)有限公司	其他	1,227,823.00	-833,949.40	393,873.60	16,869,402.66	12,530,033.08	29,399,435.74
深圳茂业投资控股有限公司	其他	-	-	-	-	-	-
深圳兴华实业股份有限公司	其他	-	-	-	-	-	-
安徽国润投资发展有限公司	其他	-	7,876.00	7,876.00	-	-	-
淮南茂业投资发展有限公司	其他	3,938.00	-	3,938.00	-	-	-
芜湖茂业置业有限公司	其他	-	-	-	-	-	-
沈阳商业城股份有限公司	其他	-	-	-	-	-	-
沈阳铁西百货大楼有限公司	其他	7,876.00	-	7,876.00	-	-	-
沈阳茂业置业有限公司	其他	-	62,163.00	62,163.00	-	-	-
沈阳商业城百货有限公司	其他	-	-	-	10,000.00	-	10,000.00
包头市茂业东正房地产开发有限公司	其他	4,859.99	-4,859.99	-	-	-	-
中兆投资(集团)有限公司	其他	-	-	-	6,604,194.10	12,449,631.89	19,053,825.99
茂业百货(中国)有限公司	其他	-	-	-	-	-	-
深圳茂业商厦有限公司	其他	-	-	-	103,162,149.99	-300,334.23	102,861,815.76
沈阳茂业商业服务有限公司	其他	-	-	-	-	-	-
淮安茂业置业有限公司	其他	-	-	-	-	-	-
茂业集团(中国)有限公司	其他	-	-	-	-	-	-
茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	其他	-	409,200.00	409,200.00	1,196,339.27	464,997.17	1,661,336.44
深圳中兆楼宇科技有限公司	其他	-	-	-	3,456,948.74	-93,477.00	3,363,471.74
滁州茂业投资发展有限公司	其他	3,938.00	-3,938.00	-	-	-	-
沈阳茂业时代置业有限公司	其他	304.04	-304.04	-	-	-	-
成都锦江崇德天地物业管理有限公司	其他	-	300,000.00	300,000.00	1,469,378.87	-1,248,184.04	221,194.83
成都双流崇德物业管理有限公司	其他	-	-	-	-	-	-
成都双流崇德时代物业管理有限公司	其他	-	73,974.11	73,974.11	1,377,400.15	4,335,348.63	5,712,748.78
常州泰富房地产开发有限公司	其他	36,191.78	-8,348.15	27,843.63	-	-	-
深圳茂业和平商厦无锡有限公司	其他	8,545.94	5,676.82	14,222.76	-	-	-
包头市茂业天地商业管理有限公司	其他	-	-	-	609,893.51	-591,614.74	18,278.77

深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	其他	-	4,166,411.42	4,166,411.42	1,632,271.01	-	1,632,271.01
崇德文锦生活服务(深圳)有限公司	其他	-	-	-	-	3,297,000.00	3,297,000.00
华誉(深圳)环境服务有限公司	其他	-	-	-	-	710,635.36	710,635.36
淄博茂业置业有限公司	其他	-	-	-	-	-	-
山东潍州置业有限公司	其他	-	-	-	-	-	-
天津茂业置业有限公司	其他	-	3,264.60	3,264.60	-	-	-
成都崇德好美味餐饮管理有限公司	其他	-	194,400.00	194,400.00	-	-	-
深圳茂业天地商业有限公司	其他	-	-	-	-	18,420.13	18,420.13
合计		47,171,158.29	20,258,453.04	26,912,705.25	158,901,795.20	198,934,299.25	357,836,094.45
关联债权债务形成原因	包括借款、购销、租赁、储值卡往来等						
关联债权债务对公司的影响	无						

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
深圳茂业商厦有限公司	茂业商业股份有限公司	深圳茂业商厦有限公司下辖27家百货零售类门店的经营管理、人事管理、安全管理、行政管理、商机等权限管理	/	2020/1/2	同业竞争解决之日	127.20	托管费用标准为托管门店每年净利润的5%，托管费用总金额不超过3200万元	本期增加公司净利润94.72万元	是	控股股东
大中华国际集团(中国)有限公司	深圳茂业商业管理有限公司	大中华国际金融中心商业项目、大中华环球经贸中心项目、大中华国际交易广场项目委托深圳茂业商业管理有限公司进行开业筹备、招商、运营管理服务。	/	2025/4/2	第一个托管周期至2028年6月17日届满	/	运营管理期内，大中华国际金融中心商业项目、大中华国际交易广场项目总收益委托方享有85%，受托方享有15%；大中华环球经贸中心项目、总收益委托方享有90%，受托方享有10%。	本期增加公司净利润0万元	是	其他

托管情况说明
无

2、承包情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

出包方名称	承包方名称	承包资产情况	承包资产涉及金额	承包起始日	承包终止日	承包收益	承包收益确定依据	承包收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
内蒙古茂业百货（集团）有限公司	内蒙古维多利亚超市有限公司	位于呼和浩特市、包头市的共计12家门店所属资产及承包经营权，超市总使用权建筑面积为81645平方米		2019-07-01	2029-06-30	454.62	内蒙古茂业百货（集团）有限公司超市资产租赁收入	本期增加公司净利润383.64万元	否	/

承包情况说明

无

3、租赁情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	成都盒马鲜生网络科技有限公司	位于成都市青羊区二环路西二段19号的部份商业面积，租赁面积合计3,515		2019-10-28	2031-10-27	237.85	依据市场化原则，充分考虑物业所在区域的租金价格水平及其未来发展趋势，经	本期增加公司净利润177.26万元	否	/

		平 方 米，租 赁期限 为 2019 年 10 月 28 日起至 2031 年 10 月 27 日（12 年）					双方协 商一致 确定租 赁价格			

租赁情况说明
无

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计														
报告期末对子公司担保余额合计（B）														
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）														
担保总额占公司净资产的比例（%）														
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）														
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）														
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明									公司“双流时代广场”地产项目，按房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证担保。截止2025年12月31日，累计银行按揭担保余额为150.1万元。公司可能承担的风险为因购房客户出现银行按揭贷款违约，公司需在承担的保证责任范围内支付相关违约本息金额。此种情况下，本公司可以根据相关购房合同的约定，通过有权解除商品房买卖合同、有权不予办理房屋交付或权属转移登记等措施实施追偿。本公司不存在由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此上述担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。					

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2). 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

1、2025年2月27日，公司召开第十届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于向工商银行成都盐市口支行申请肆仟捌佰万元贷款的议案》，同意公司向中国工商银行股份有限公司成都盐市口支行申请额度为人民币4800万元的贷款，期限为12个月。该笔贷款以本公司全资子公司成商集团控股有限公司所属的位于四川省成都市金牛区二环路北二段6号1-6楼建筑面积为7733平方米的房产作为抵押担保。

2、2025年4月25日，公司第十届董事会第三十七次会议审议通过了《关于子公司签署房屋租赁合同补充协议暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司重庆茂业百货及其子公司重庆百福乐与关联方重庆茂业地产签署《房屋租赁合同补充协议》。根据补充协议约定，重庆茂业地产将下调对重庆茂业百货及重庆百福乐租金，即每平方米租金由40元调整为26元，减免租金共计

3440.34万元，降租时间为2025年1月1日到2027年12月31日，从2028年1月1日起租金按原合同标准执行。

3、根据公司经营发展需要，公司全资子公司深圳茂业百货拟向上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行申请人民币12,000万元综合授信额度，期限24个月。同时，为支持深圳茂业百货运营发展，以深圳茂业投资控股有限公司名下位于南山区文心二路茂业时代广场建筑面积为18,766.37平方米的商业性办公用房，及茂业集团名下位于深圳市罗湖区文锦北路1056号德宏天下华府建筑面积1850.34平方米住宅用房进行抵押。并由本公司及茂业集团提供连带责任保证担保，担保金额为12,000万元，担保期限自每笔借款合同债务履行期届满之日起两年。2025年6月17日，公司第十届董事会第三十八次会议审议通过了《关于公司及关联方为全资子公司贷款提供担保暨关联交易的议案》。

4、大中华国际集团（中国）有限公司拟与公司全资子公司深圳茂业百货有限公司控股的深圳茂业商业管理有限公司签署《商业项目托管服务合同》，将大中华集团旗下的大中华国际金融中心商业项目、大中华环球经贸中心项目、大中华国际交易广场项目委托茂业商管进行开业筹备、招商、运营管理服务。2025年6月17日，公司第十届董事会第三十八次会议审议通过了《关于签署商业项目托管服务合同暨关联交易的议案》。

5、为了满足公司资金需求，公司拟向控股股东茂业商厦申请额度不超过人民币1.4亿元借款，期限3年。在该额度内，公司可根据经营需要适时申请或偿还，循环滚动使用；公司将根据实际贷款天数按照不高于银行同期贷款基准利率的年利率支付利息，提前偿还无需支付额外费用，公司对上述借款无相应抵押或担保。2025年6月25日，公司第十届董事会第三十九次会议审议通过了《关于向控股股东申请借款暨关联交易的议案》。

6、根据公司经营发展的需要，公司拟向中国民生银行股份有限公司成都分行申请综合授信额度，期限十二个月，授信额度为人民币叁亿元。该笔授信以本公司全资子公司成商集团控股有限公司所属的位于成都市高新区天府大道北段28号1栋-1层至2层合计建筑面积为38,002.71平方米的房产作为抵押担保。2025年6月25日，公司第十届董事会第三十九次会议审议通过了《关于向民生银行成都分行申请3亿元授信的议案》。

7、根据经营发展需要，公司全资子公司深圳茂业百货拟向广发银行股份有限公司深圳分行申请人民币20,000万元综合授信额度，期限一年。该笔授信拟以公司全资子公司成商集团控股有限公司名下位于四川省成都市锦江区东御街19号茂业天地南区一层至七层的建筑面积为38,470.86平方米的商业用房进行抵押担保及其现有及未来经营收入进行质押担保，同时，本公司、成商控股、本公司控股股东茂业商厦、本公司实际控制人黄茂如先生及其配偶张静女士为该笔贷款提供连带责任保证担保。2025年6月27日，公司第十届董事会第四十次会议审议通过了《关于公司及关联方为全资子公司贷款提供担保暨关联交易的议案》。

8、根据经营发展的需要，公司控股子公司内蒙古茂业集团拟向鄂尔多斯银行申请流动资金贷款，额度为人民币10,000万元，单笔业务期限不超过一年。该笔贷款拟以内蒙古茂业购物广场有限公司名下持有的位于呼和浩特市新城区新华大街维多利亚广场1号楼，呼和浩特市茂业房地产开发有限公司名下持有的位于呼和浩特市回民区中山西路39号维多利亚商厦1层和4层，以及内蒙古茂业集团名下持有位于呼和浩特市回民区锡林北路首府广场1号楼2层和5层商业房产提供抵押担保，总建筑面积为40,064.84平方米。同时，公司拟与鄂尔多斯银行签订相关担保合同，为内蒙古茂业集团向其申请的贷款提供连带责任保证担保，本次担保最高本金限额为人民币10,000万元，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起3年。2025年7月10日，公司第十届董事会第四十一次会议审议通过了《关于为控股子公司提供担保的议案》。

9、公司分别于2025年9月25日和2025年10月14日召开第十届董事会第四十三次会议和2025年第一次临时股东大会，审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》，同意续聘信永中和为公司2025年度财务与内部控制审计机构。

10、根据经营发展的需要，公司控股子公司内蒙古茂业集团拟向鄂尔多斯银行申请流动资金贷款，额度为人民币10,000万元，单笔业务期限不超过一年。该笔贷款拟以内蒙古茂业购物广场有限公司名下持有的位于呼和浩特市新城区新华大街维多利亚广场1号楼，呼和浩特市茂业房地产开发有限公司名下持有的位于呼和浩特市回民区中山西路39号维多利亚商厦1层和4层，以及内蒙古茂业集团名下持有位于呼和浩特市回民区锡林北路首府广场1号楼2层和5层商业房产提供抵押担保，总建筑面积为40,064.84平方米。同时，为支持内蒙古茂业集团运营发展，公司拟与

鄂尔多斯银行签订相关担保合同，为内蒙古茂业集团向其申请的贷款提供连带责任保证担保，本次担保最高本金限额为人民币 10,000 万元，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起 3 年。2025 年 9 月 25 日，公司第十届董事会第四十三次会议审议通过了《关于为控股子公司提供担保的议案》。

11、2025 年 10 月 29 日，公司第十届董事会第四十五次会议于审议通过了《关于向大连银行股份有限公司成都分行申请 6000 万元授信的议案》，同意公司向大连银行股份有限公司成都分行申请综合授信额度人民币 6,000 万元，授信品种为短期流动资金借款，授信期限不超过 1 年。该笔授信以本公司全资子公司成商集团控股有限公司持有的位于成都市锦江区上东大街段 333 号、上东大街 6 号的商业用房提供抵押，土地面积 1638.46 平方米，建筑面积 8188.29 平方米。

12、根据《中华人民共和国公司法》《上市公司章程指引》等相关法律法规、规范性文件的规定，结合公司实际情况，公司修订《公司章程》并取消监事会，并由董事会审计委员会行使《中华人民共和国公司法》规定的监事会职权，公司《监事会议事规则》相应废止，公司各项规章制度中涉及监事会、监事的规定不再适用。公司第十届董事会第四十六次会议及 2025 年第二次临时股东大会审议通过了该议案。

同时，为全面贯彻落实最新法律法规要求，确保公司治理与监管规定同步，进一步规范公司运作机制，根据现行的《公司法》《上市公司章程指引》《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件，结合公司实际情况，对公司部分治理制度进行了补充制定及修订。

13、公司第十届董事会任期届满，根据《公司法》、《公司章程》有关规定公司进行了第十一届董事会换届选举。相关议案已经公司第十届董事会第四十六次会议及 2025 年第二次临时股东大会审议通过。

14、根据公司经营发展的需要，公司第十届董事会第四十六次会议同意公司向上海浦东发展银行股份有限公司成都分行申请人民币 9000 万元综合授信额度，授信品种包括但不限于流动资金贷款（可用于离岸直贷），银行承兑汇票，国内信用证，授信期限不超过 1 年。该笔授信以本公司全资孙公司成都市茂业仁和春天百货有限公司持有的位于成都市锦江区宾隆街 1 号 1 栋-1 楼 1 号等 8 项商业房地产提供抵押担保，房屋建筑面积共计 25690.66 平方米。该议案已经公司第十届董事会第四十六次会议审议通过。

15、2025 年 12 月 29 日，公司第十一届董事会第一次会议选举了公司第十一届董事会董事长、董事会专门委员会委员，聘任了公司总经理（总裁）、副总经理（副总裁）、财务总监及公司董事会秘书。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	55,339
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	54,803
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股份 状态	数量	

深圳茂业商厦有限公司	0	1,401,135,188	80.90	0	质押	259,200,000	境内非国有法人
深圳德茂投资企业（有限合伙）	0	45,232,397	2.61	0	无	0	其他
深圳合正茂投资企业（有限合伙）	0	18,087,452	1.04	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	-3,618,973	3,516,024	0.20	0	无	0	未知
傅波	0	1,746,134	0.10	0	未知	1,746,134	未知
任姣姣	1,622,000	1,622,000	0.09	0	无	0	未知
徐险忠	1,510,300	1,510,300	0.09	0	无	0	未知
蒋思一	1,324,700	1,324,700	0.08	0	无	0	未知
高雪清	1,108,753	1,108,753	0.06	0	无	0	未知
高盛公司有限责任公司	1,053,143	1,053,143	0.06	0	无	0	未知
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	
深圳茂业商厦有限公司	1,401,135,188			人民币普通股		1,401,135,188	
深圳德茂投资企业（有限合伙）	45,232,397			人民币普通股		45,232,397	
深圳合正茂投资企业（有限合伙）	18,087,452			人民币普通股		18,087,452	
香港中央结算有限公司	3,516,024			人民币普通股		3,516,024	
傅波	1,746,134			人民币普通股		1,746,134	
任姣姣	1,622,000			人民币普通股		1,622,000	
徐险忠	1,510,300			人民币普通股		1,510,300	
蒋思一	1,324,700			人民币普通股		1,324,700	
高雪清	1,108,753			人民币普通股		1,108,753	
高盛公司有限责任公司	1,053,143			人民币普通股		1,053,143	
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>（1）公司第一大股东深圳茂业商厦有限公司（以下简称“茂业商厦”）除与深圳德茂投资企业（有限合伙）（以下简称“德茂投资”）及深圳合正茂投资企业（有限合伙）（以下简称“合正茂投资”）为一致行动人外，与上述其余股东之间无关联关系，亦不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>（2）公司未知除上述茂业商厦、德茂投资和合正茂投资外其余股东之间有无关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

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

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	广州昭威制衣有限公司	133,436			未偿还股改代垫股份
2	广东国际越王阁金银珠宝公司	111,197			未偿还股改代垫股份
3	钱琴娣	111,197			未偿还股改代垫股份
4	四川红光电子企业集团公司	111,197			未偿还股改代垫股份
5	成都市青羊区医药总工司业务部	66,719			未偿还股改代垫股份
6	成都市锦江区乐得家电经营部	66,717			未偿还股改代垫股份
7	成都市供电霓虹灯广告公司	21,902			未偿还股改代垫股份
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知股东之间有无关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	深圳茂业商厦有限公司
单位负责人或法定代表人	张静
成立日期	1996-01-31
主要经营业务	从事东门中心广场的物业经营及管理，日用百货、金银饰品、佣金代理（不含拍卖）、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其他专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）；在东门中心广场内经营保龄球室、棋艺室、壁球室、桌球室、器械健身室；在东门中心广场三期6、7、8楼经营餐饮业务、烟酒零售（限分支机构经营）、美容美发、健身中心；办理境内居民个人及非居民个人用外币和外币旅行支票兑换人民币的业务；商业信息咨询及服务；物业租赁；在商店内组织商品的促销活动。许可经营项目：从事茂业商厦百货停车场机动车辆的停放服务；食品的批发、零售；经营餐饮业务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	通过子公司中兆投资管理有限公司参股的境内上市公司包括中嘉博创信息技术股份有限公司（SZ000889），持股比例为0.30%；沈阳商业城股份有限公司（400215），持股比例为9.83%。
其他情况说明	无

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

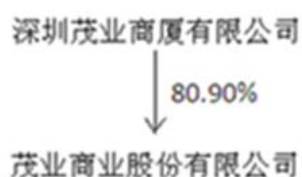
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

2、 自然人

适用 不适用

姓名	黄茂如
国籍	BELIZE
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	企业经营者，茂业集团创办人，曾任茂业商业董事长，现任茂业国际控股有限公司董事长、执行董事、首席执行官及茂业商厦董事。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	茂业国际控股有限公司 (00848. HK)、茂业商业股份有限公司 (SH600828)、中嘉博创信息技术股份有限公司 (SZ000889)、沈阳商业城股份有限公司 (SH600306)。

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

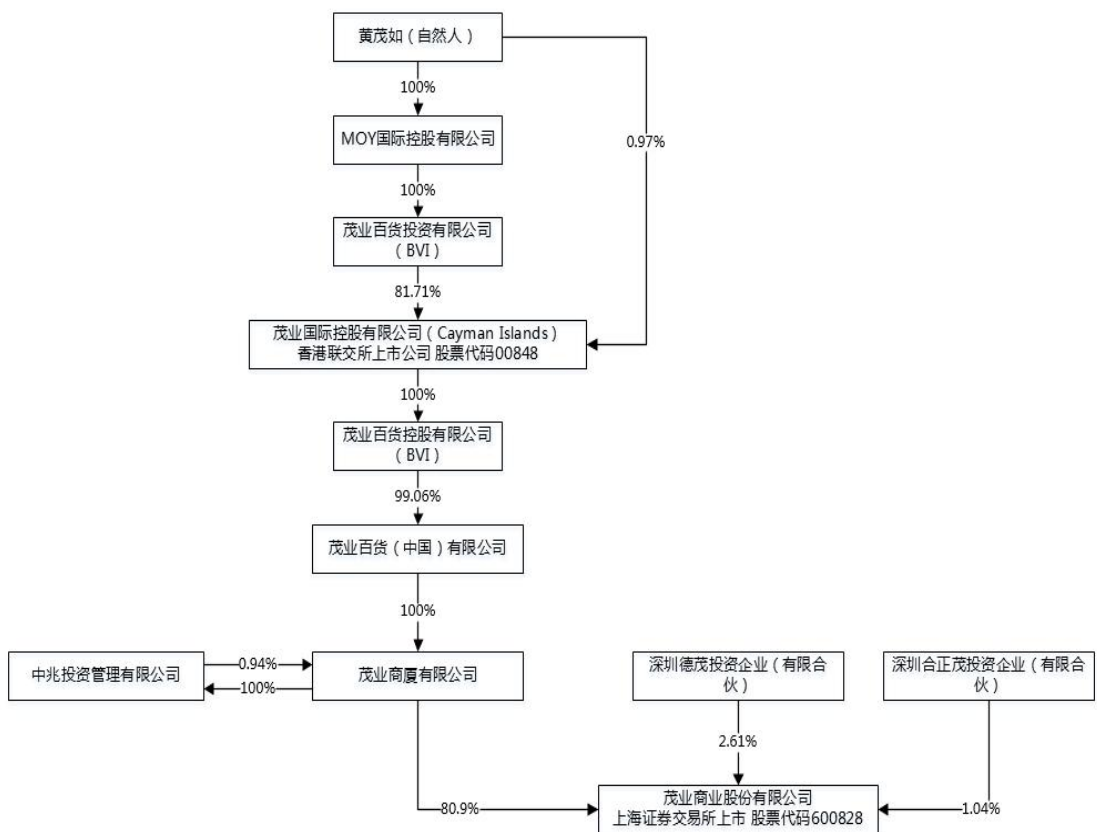
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、 其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、 股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、 股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、 优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

XYZH/2026SZASB0011
茂业商业股份有限公司

茂业商业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

1. 收入确认	
关键审计事项	审计中的应对
如财务报表附注五、41 所述，2025 年度茂业商业公司实现营业收入 23.67 亿元，主要为百货零售及相关收入。由于业务存在单笔销售金额小、业务量频繁的特征，同时依赖于业务信	我们的审计程序主要包括以下程序： (1) 了解和评价公司与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并评价公司诚信及舞弊风险；

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

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

四、 其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督茂业商业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(6) 就茂业商业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：武丽波

（项目合伙人）

中国注册会计师：袁玲玲

中国 北京

二〇二六年三月二十七日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	231,768,764.27	246,530,768.21
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2		7,665,223.72
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5	37,894,017.67	34,680,549.81
应收款项融资			
预付款项	8	59,940,809.91	78,332,036.05
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	9	445,419,071.21	469,029,366.01
其中：应收利息			
应收股利		1,210.00	1,210.00
买入返售金融资产			
存货	10	1,095,398,181.95	1,092,544,797.71
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	13	111,344,140.93	125,110,320.64
流动资产合计		1,981,764,985.94	2,053,893,062.15
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	16	100,047,571.80	124,379,095.31
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资	18	53,279,942.21	143,648,133.24
其他非流动金融资产			
投资性房地产	20	6,855,047,938.78	7,053,171,100.00
固定资产	21	3,113,464,206.90	3,357,972,971.20

在建工程	22	999,486,788.27	993,947,418.44
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	25	983,338,827.72	1,298,052,039.48
无形资产	26	1,409,018,112.11	1,483,682,182.92
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	27	1,061,858,780.91	1,121,375,119.86
长期待摊费用	28	131,719,712.10	193,594,787.52
递延所得税资产	29	500,775,698.41	525,653,814.66
其他非流动资产	30	342,616,266.18	348,506,017.88
非流动资产合计		15,550,653,845.39	16,643,982,680.51
资产总计		17,532,418,831.33	18,697,875,742.66
流动负债：			
短期借款	32	971,398,250.02	874,439,226.81
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	36	864,471,211.19	1,164,651,428.36
预收款项	37	25,168,080.68	37,475,377.28
合同负债	38	575,402,935.98	711,990,396.14
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	39	19,279,370.04	20,635,241.39
应交税费	40	302,436,315.56	387,695,971.78
其他应付款	41	891,987,102.00	840,931,218.38
其中：应付利息			
应付股利		1,529,902.85	1,249,101.70
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	43	952,692,441.99	902,899,716.22
其他流动负债	44	73,782,280.65	90,038,727.50
流动负债合计		4,676,617,988.11	5,030,757,303.86
非流动负债：			
保险合同准备金			

长期借款	45	2,883,915,000.00	3,094,810,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	47	771,886,252.21	981,520,000.90
长期应付款			
长期应付职工薪酬	49	3,693,700.00	4,187,577.00
预计负债	50	18,350,391.64	585,363.61
递延收益	51	949,998.42	1,039,998.58
递延所得税负债	29	1,907,654,607.13	2,064,456,119.80
其他非流动负债	52	7,002,660.82	8,707,474.43
非流动负债合计		5,593,452,610.22	6,155,306,534.32
负债合计		10,270,070,598.33	11,186,063,838.18
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	53	1,731,982,546.00	1,731,982,546.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	55	-23,427,649.15	-23,427,649.15
减：库存股			
其他综合收益	57	2,688,276,192.96	2,679,125,384.65
专项储备			
盈余公积	59	180,825,185.73	180,245,961.57
一般风险准备			
未分配利润	60	2,167,239,202.81	2,407,839,725.59
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		6,744,895,478.35	6,975,765,968.66
少数股东权益		517,452,754.65	536,045,935.82
所有者权益（或股东权益）合计		7,262,348,233.00	7,511,811,904.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		17,532,418,831.33	18,697,875,742.66

公司负责人：高宏彪 主管会计工作负责人：黎巧元 会计机构负责人：欧晓龙

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		25,392,222.93	3,242,943.24

交易性金融资产		-	7,665,222.61
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		890,533.78	2,092,813.80
其他应收款	2	2,422,774,638.41	2,380,108,959.95
其中：应收利息		125,770,695.25	88,239,277.11
应收股利		778,919,373.23	773,473,114.23
存货		666,509.60	666,509.60
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		757,308.84	1,103,923.20
流动资产合计		2,450,481,213.56	2,394,880,372.40
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	5,454,173,704.78	5,454,173,704.78
其他权益工具投资		40,364,207.21	136,648,133.24
其他非流动金融资产			
投资性房地产		2,316,400.00	2,514,800.00
固定资产		3,418,376.91	4,320,793.61
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		9,256,062.03	13,498,423.79
无形资产		1,916,046.58	2,058,246.21
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		678,251.56	910,794.95
递延所得税资产		108,630,735.66	98,989,346.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,620,753,784.73	5,713,114,242.64
资产总计		8,071,234,998.29	8,107,994,615.04
流动负债：			
短期借款		340,422,305.55	253,346,836.11

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

所有者权益（或股东权益）合计		2,481,114,700.51	2,512,897,637.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,071,234,998.29	8,107,994,615.04

公司负责人：高宏彪 主管会计工作负责人：黎巧元 会计机构负责人：欧晓龙

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		2,367,055,576.89	2,715,731,289.43
其中：营业收入	61	2,367,055,576.89	2,715,731,289.43
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,356,757,857.11	2,614,781,741.09
其中：营业成本	61	893,334,098.61	1,024,710,560.79
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	62	138,112,929.79	111,490,819.99
销售费用	63	821,293,905.37	887,124,142.15
管理费用	64	224,559,896.33	262,291,045.85
研发费用			
财务费用	66	279,457,027.01	329,165,172.31
其中：利息费用		278,839,708.55	324,478,223.85
利息收入		7,489,289.64	9,196,308.32
加：其他收益	67	775,492.82	3,909,850.28
投资收益（损失以“—”号填列）	68	619,431.60	2,351,455.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“—”号填列）			

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	70	-197,940,990.40	-11,098,437.99
信用减值损失（损失以“-”号填列）	71	-30,517,769.92	-28,392,457.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）	72	-75,497,216.15	-104,424,714.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）	73	-376,306.55	444,019.60
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-292,639,638.82	-36,260,737.13
加：营业外收入	74	2,859,438.14	91,566,503.89
减：营业外支出	75	23,207,051.96	1,544,162.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-312,987,252.64	53,761,604.66
减：所得税费用	76	-48,787,380.07	23,926,583.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-264,199,872.57	29,835,020.88
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-264,199,872.57	29,835,020.88
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-245,813,540.19	37,146,633.89
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-18,386,332.38	-7,311,613.01
六、其他综合收益的税后净额	77	15,697,306.09	20,824,778.73
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		14,943,049.88	20,888,528.73
(1) 重新计量设定受益计划变动额		219,209.00	-460,123.00
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		14,723,840.88	21,348,651.73
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			

2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		754,256.21	-63,750.00
七、综合收益总额		-248,502,566.48	50,659,799.61
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-230,870,490.31	58,035,162.62
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-17,632,076.17	-7,375,363.01
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.1419	0.0214
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.1419	0.0214

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

公司负责人：高宏彪 主管会计工作负责人：黎巧元 会计机构负责人：欧晓龙

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	4	46,341,652.47	64,690,337.04
减：营业成本	4	-	-
税金及附加		29,580,563.60	788,846.85
销售费用		10,886,000.52	14,130,370.38
管理费用		31,735,209.22	39,716,021.69
研发费用			
财务费用		16,214,046.47	45,791,863.26
其中：利息费用		51,548,396.11	66,476,681.24
利息收入		35,414,295.79	20,885,467.51
加：其他收益		39,249.15	67,130.47

投资收益（损失以“－”号填列）	5	5,917,775.68	42,297,909.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-16,229.18	3,929,582.01
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-86,727.14	22,546.14
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-	-76,400,655.46
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-36,220,098.83	-65,820,252.07
加：营业外收入		1,146.22	90,516,043.32
减：营业外支出		16,984,495.77	12,885.16
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-53,203,448.38	24,682,906.09
减：所得税费用		-10,751,580.04	-4,457,782.33
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-42,451,868.34	29,140,688.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-42,451,868.34	29,140,688.42
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		10,668,931.34	21,249,778.73
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		10,668,931.34	21,249,778.73
1. 重新计量设定受益计划变动额		219,209.00	-460,123.00
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		10,449,722.34	21,709,901.73
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			

1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-31,782,937.00	50,390,467.15
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：高宏彪主管会计工作负责人：黎巧元会计机构负责人：欧晓龙

合并现金流量表
2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,308,695,113.15	2,830,663,936.77
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		9,494.49	2,557,316.81
收到其他与经营活动有关的现金	78	47,779,881.73	187,449,977.16
经营活动现金流入小计		2,356,484,489.37	3,020,671,230.74
购买商品、接受劳务支付的现金		1,070,647,977.65	1,158,286,766.33
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		177,884,308.79	208,360,939.63
支付的各项税费		356,338,812.47	329,241,052.51
支付其他与经营活动有关的现金	78	362,330,927.99	271,660,896.29
经营活动现金流出小计		1,967,202,026.90	1,967,549,654.76
经营活动产生的现金流量净额		389,282,462.47	1,053,121,575.98
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		97,522,812.07	103,966,283.74
取得投资收益收到的现金		593,858.94	2,674,840.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		258,600.00	285,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		-	
投资活动现金流入小计		98,375,271.01	106,926,824.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,594,773.17	54,204,943.12
投资支付的现金			50,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金		-	
投资活动现金流出小计		23,594,773.17	104,204,943.12
投资活动产生的现金流量净额		74,780,497.84	2,721,881.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,222,780,000.00	2,041,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	78	1,735,541,265.21	530,350,000.00
筹资活动现金流入小计		2,958,321,265.21	2,571,350,000.00
偿还债务支付的现金		1,543,729,412.36	3,026,176,053.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		220,696,035.86	362,481,709.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	78	1,696,283,305.52	427,040,000.00
筹资活动现金流出小计		3,460,708,753.74	3,815,697,763.24
筹资活动产生的现金流量净额		-502,387,488.53	1,244,347,763.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		-38,324,528.22	-188,504,306.19
加：期初现金及现金等价物余额		221,260,243.46	409,764,549.65
六、期末现金及现金等价物余额			
		182,935,715.24	221,260,243.46

公司负责人：高宏彪主管会计工作负责人：黎巧元会计机构负责人：欧晓龙

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,152,172.33	9,410,054.21
收到的税费返还			

收到其他与经营活动有关的现金		3,015,878,460.48	3,538,928,238.05
经营活动现金流入小计		3,018,030,632.81	3,548,338,292.26
购买商品、接受劳务支付的现金		21,206.57	715,081.24
支付给职工及为职工支付的现金		28,724,948.22	34,244,944.92
支付的各项税费		86,922,603.90	11,036,531.60
支付其他与经营活动有关的现金		2,967,138,963.64	2,783,682,523.24
经营活动现金流出小计		3,082,807,722.33	2,829,679,081.00
经营活动产生的现金流量净额		-64,777,089.52	718,659,211.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		97,522,812.07	53,966,283.74
取得投资收益收到的现金		443,858.94	2,259,009.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		-	75,000,000.00
投资活动现金流入小计		97,966,671.01	131,225,293.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		123,628.71	173,959.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		123,628.71	173,959.00
投资活动产生的现金流量净额		97,843,042.30	131,051,334.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		472,780,000.00	1,121,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,706,551,265.21	432,950,000.00
筹资活动现金流入小计		2,179,331,265.21	1,553,950,000.00
偿还债务支付的现金		470,680,000.00	1,998,330,272.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		45,938,447.45	110,160,195.10

支付其他与筹资活动有关的现金		1,673,003,305.52	330,040,000.00
筹资活动现金流出小计		2,189,621,752.97	2,438,530,467.69
筹资活动产生的现金流量净额		-10,290,487.76	-884,580,467.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		22,775,465.02	-34,869,921.95
加：期初现金及现金等价物余额		1,691,062.64	36,560,984.59
六、期末现金及现金等价物余额		24,466,527.66	1,691,062.64

公司负责人：高宏彪主管会计工作负责人：黎巧元会计机构负责人：欧晓龙

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2025年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	-	-	2,679,125,384.65	-	180,245,961.57	-	2,407,839,725.59	-	6,975,765,968.66	536,045,935.82	7,511,811,904.48
加：会计政策变更															-
前期差错更正															-
其他															-
二、本年期初余额	1,731,982,546.00	-	-	-	-	-	2,679,125,384.65	-	180,245,961.57	-	2,407,839,725.59	-	6,975,765,968.66	536,045,935.82	7,511,811,904.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	9,150,808.31	-	579,224.16	-	240,600,522.78	-	230,870,490.31	18,593,181.17	249,463,671.48
（一）综合收益总额							14,943,049.88				245,813,540.19		230,870,490.31	17,632,076.17	248,502,566.48
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-961,105.00	-961,105.00
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														-961,105.00	-961,105.00
4. 其他															-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	579,224.16	-	5,213,017.41	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）															-

茂业商业股份有限公司2025年年度报告

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									579,224.16		5,213,017.41		-		-	
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	1,731,982,546.00	-	-	-	-	23,427,649.15	-	2,688,276,192.96	-	180,825,185.73	-	2,167,239,202.81	-	6,744,895,478.35	517,452,754.65	7,262,348,233.00

项目	2024 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	-	23,427,649.15	-	2,660,874,896.38	-	179,982,157.52	-	2,415,082,384.03	-	6,964,494,334.78	544,537,058.23	7,509,031,393.01
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	1,731,982,546.00	-	-	-	-	23,427,649.15	-	2,660,874,896.38	-	179,982,157.52	-	2,415,082,384.03	-	6,964,494,334.78	544,537,058.23	7,509,031,393.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	18,250,488.27	-	263,804.05	-	7,242,658.44	-	11,271,633.88	-	2,780,511.47
（一）综合收益总额								20,888,528.73				37,146,633.89		58,035,162.62	-	50,659,799.61
（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																

茂业商业股份有限公司2025年年度报告

其他												-
二、本年期初余额	1,731,982,546.00	-	-	-	117,921,678.01	-	18,671,918.57	-	180,245,961.57	464,075,533.36	2,512,897,637.51	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							4,876,689.77	-	579,224.16	37,238,850.93	31,782,937.00	
(一)综合收益总额							10,668,931.34			42,451,868.34	31,782,937.00	
(二)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.对所有者(或股东)的分配												
3.其他												
(四)所有者权益内部结转							5,792,241.57	-	579,224.16	5,213,017.41		
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							5,792,241.57		579,224.16	5,213,017.41		
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	1,731,982,546.00	-	-	-	117,921,678.01	-	23,548,608.34	-	180,825,185.73	426,836,682.43	2,481,114,700.51	

项目	2024年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	117,921,678.01	-	60,180.30	-	179,982,157.52	479,324,136.81	2,509,270,698.64
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,731,982,546.00	-	-	-	117,921,678.01	-	60,180.30	-	179,982,157.52	479,324,136.81	2,509,270,698.64

茂业商业股份有限公司2025年年度报告

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	18,611,738.27	-	263,804.05	-	3,626,938.87
（一）综合收益总额							21,249,778.73				50,390,467.15
（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. 对所有者（或股东）的分配											-
3. 其他											-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	2,638,040.46	-	263,804.05	2,374,236.87	0.46
1. 资本公积转增资本（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							-		263,804.05	2,374,236.41	-
6. 其他							2,638,040.46			0.46	0.46
（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	1,731,982,546.00	-	-	-	117,921,678.01	-	18,671,918.57	-	180,245,961.57	464,075,533.36	2,512,897,637.51

公司负责人：高宏彪主管会计工作负责人：黎巧元会计机构负责人：欧晓龙

三、公司基本情况

1、公司概况

茂业商业股份有限公司（原名“成商集团股份有限公司”，以下简称“本公司”或“公司”，在包含子公司时统称“本集团”）的前身是成都市人民商场，成立于1953年。1993年经成都市人民政府成府函（93）77号文批复，改组为股份有限公司，1993年11月13日经中国证券监督管理委员会以证监发审字[1993]95号文件复审批准，首次向社会公众发行人民币普通股21,500,000股，于1994年2月24日在上海证券交易所挂牌交易。

1997年，经公司1996年年度股东大会批准，以1996年末股本总额8,550万股为基数，向全体股东按每10股派送红股3股，共计2,565万股；以资本公积金转增股本，向全体股东每10股转增股本2股，共计1,710万股；经公司1996年临时股东大会审议通过，以公司总股本12,825万股为基数，按10:2的比例配股，向全体股东配售股份2,565万股。送股配股后，总股本变更为15,390万股。1997年5月，公司更名为成都人民商场（集团）股份有限公司。

1998年，经公司1997年年度股东大会批准，以1997年末股本总额15,390万股为基数，向全体股东按每10股送1股，共计1,539万股。送股后，总股本变更为16,929万股。

2000年7月17日，经国家财政部财管字（2000）259号文件批准，公司控股股东成都市国有资产管理局将其所持有的国家股共计110,690,733股（占总股本的65.39%）划转给成都市国有资产投资经营公司，成都市国有资产投资经营公司成为公司第一大股东。

2002年，经公司2001年年度股东大会批准，以2001年末的总股本16,929万股为基数，以资本公积金转增股本，向全体股东每10股转增2股。转增后总股本变更为203,148,026股。

2002年7月19日，四川迪康产业控股集团股份有限公司（以下简称“迪康集团”）协议收购成都市国有资产投资经营公司持有的占公司总股本65.39%的国有股132,828,880股，并发出全面收购要约，接受预受要约股份累计为741,150股，收购完成后，迪康集团持有本公司65.75%的股份，为公司第一大股东。

2005年6月10日，深圳茂业商厦有限公司（以下简称“茂业商厦”）协议收购迪康集团持有的占公司总股本65.75%的社会法人股，并发出全面收购要约，接受预受要约股份累计为17,263,040股，收购完成后，茂业商厦持有本公司150,832,560股社会法人股，占公司总股本的74.25%，为公司第一大股东。

2006年5月31日，公司股权分置改革相关股东会议审议通过了《成都人民商场（集团）股份有限公司股权分置改革方案》，即流通股股东每持有10股流通股获得公司非流通股股东送出的2股股份对价，对价股份总数为10,216,805股。茂业商厦支付对价股份10,197,915股，送股后茂业商厦持有公司有限售条件的流通股140,634,645股，占公司总股本的69.23%，为公司第一大股东。

2007年9月28日，公司2007年第五次临时股东大会审议通过公司名称变更为“成商集团股份有限公司”，英文名称变更为“CHENGSHANGGROUPCO.,LTD.”

2008年4月，公司5家股东偿还了由茂业商厦代垫的股改对价股份8,513股；2008年6月18日，茂业商厦通过上海证券交易所大宗交易系统出售所持有的本公司无限售条件流通股5,000,000股。截至2008年12月31日，茂业商厦持有本公司股份数135,643,158股，占本公司总股本的66.77%，其中有限售条件流通股120,328,355股，无限售条件流通股15,314,803股。

2009年5月，公司1家股东偿还了由茂业商厦代垫的股改对价股份2,661股。截至2009年12月31日，茂业商厦持有本公司股份数135,645,819股，全部为无限售条件流通股，占本公司总股本的66.77%。

2010年3月，公司1家股东偿还了由茂业商厦代垫的股改对价股份7,982股，茂业商厦持有本公司股份数变更为135,653,801股，占本公司总股本的66.78%。

2010年，经公司2009年度股东大会批准，以2009年末总股本203,148,026股为基数，向全体股东按每10股送1股，共计20,314,803股；并以资本公积向全体股东每10股转增7股，共计142,203,618股。送转股后，公司总股本变更为365,666,447股。截至2010年12月31日，茂业商厦持有本公司股份数244,176,842股，占本公司总股本的66.78%。

2011年，经公司2010年度股东大会批准，以2010年末股本总额365,666,447股为基数，向全体股东按每10股送2股，共计73,133,289股。送股后，公司总股本变更为438,799,736股。截至2011年12月31日，茂业商厦持有本公司股份数293,012,210股，占本公司总股本的66.78%，为公司第一大股东。

2012年，经公司2011年度股东大会批准，以2011年末股本总额438,799,736股为基数，向全体股东按每10股送3股，共计131,639,921股。送股后，公司总股本变更为570,439,657股。茂业商厦自2012年5月24日首次通过上海证券交易所交易系统增持公司股份3,200,562股，2012年5月25日再次通过上海证券交易所系统增持公司股份4,026,649股。

2012年，公司1家股东偿还了茂业商厦的股改对价股18,680股，茂业商厦持有本公司股份数变更为388,161,764股，占本公司总股本的68.05%。

2013年，公司1家股东偿还了茂业商厦的股改对价股8,965股，茂业商厦持有本公司股份数变更为388,170,729股，占本公司总股本的68.05%。

2014年，公司1家股东偿还了茂业商厦的股改对价股56,034股，茂业商厦持有本公司股份数变更为388,226,763股，占本公司总股本的68.06%。

2015年9月16日，公司召开2015年第四次临时股东大会，审议通过了向茂业商厦等公司发行股份购买其华南区资产的相关议案。2016年2月25日，公司完成购买资产的股权过户手续及相关工商变更登记手续；2016年2月26日，发行股份购买资产的新增股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续，公司总股本由570,439,657股变更为1,731,982,546股，茂业商厦持有本公司股份数变更为1,481,430,321股，对本公司的持股比例由68.06%上升为85.53%。

2016年3月21日，公司召开2016年第二次临时股东大会，审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》，公司注册资本修订为人民币1,731,982,546元，公司股份总数修订为1,731,982,546股。将公司注册名称修改为：中文全称：茂业商业股份有限公司；英文全称：MAOYECOMMERCIALCO.,LTD.。

2016年3月28日，公司召开第七届董事会第六十二次会议，审议通过了《关于变更公司证券简称的议案》，同意公司证券简称由“成商集团”变更为“茂业商业”。2016年4月5日，公司将证券简称正式变更为“茂业商业”。

2016年2月公司实施了重大资产重组，因注入资产2016年的盈利情况未达到预期目标，根据签订的《盈利预测补偿协议》和公司2016年年度股东大会审议结果，资产注入方需向除其以外的公司其他股东无偿赠予70,754,453股股份。该部分股份已于2017年7月18日到账。本次业绩补偿完成后，茂业商厦、德茂投资、合正茂投资持有公司的股份数量和占公司总股本比例分别变更为：1,414,838,703股、81.69%；45,844,341股、2.65%；18,332,155股、1.06%；其他中小股东合计持有公司的股份数量和占比变更为：252,967,347股、14.61%。

自2017年11月16日起，茂业商厦计划根据相关法律法规的规定，在未来6个月内，以自有资金及自筹资金（包括但不限于银行贷款），通过茂业商厦、茂业商厦控制的企业或其一致行动人账户或法律允许的其他方式在二级市场增持本公司股票，累计增持金额不低于人民币1亿元，不超过人民币5亿元。本次增持计划期间（自2017年11月16日至2018年5月14日），茂业商厦及其一致行动人，通过上海证券交易所集中竞价交易系统累计增持公司股份15,611,348股，累计增持金额为100,002,202.15元，累计增持股份数量占公司总股本的0.90%。本次增持计划后，茂业商厦及其一致行动人合计持有本公司1,494,626,547股股份，约占本公司总股本的86.30%。2016年2月公司实施了重大资产重组，因注入资产2017年的盈利情况未达到预期目标，根据签订的《盈利预测补偿协议》和公司2017年年度股东大会审议结果，资产注入方需向除其以外的公司其他股东无偿赠予8,479,892股股份。该部分股份已于2018年5月17日到账。本次业绩补偿完成后，茂业商厦、德茂投资、合正茂投资持有公司的股份数量和占公司总股本比例分别变更为：1,406,857,724股、81.23%；45,487,943股、2.63%；18,189,640股、1.05%；其他中小股东合计持有公司的股份数量和占比变更为：261,447,239股、15.09%。茂业商厦及其一致行动人合计持有公司股份总数为1,486,247,603股，占公司总股本的比例为85.81%。

自2018年8月25日起，茂业商厦、茂业商厦控制的企业或其一致行动人计划于未来6个月内，以自有资金及自筹资金（包括但不限于银行贷款），通过上海证券交易所交易系统允许的方式增持本公司股份，累计增持金额不低于人民币0.8亿元，不超过人民币3.6亿元。截至2019年

2月22日，茂业商厦及其一致行动人通过本次增持计划，已累计增持本公司股份16,464,846股，累计增持股份数量占公司总股本的0.95%。茂业商厦及其一致行动人合计持有公司股份总数为1,502,712,449股，占公司总股本的比例为86.76%。

2016年2月公司实施了重大资产重组，因注入资产2018年的盈利情况未达到预期目标，根据签订的《盈利预测补偿协议》和公司2018年年度股东大会审议结果，资产注入方需向除其以外的公司其他股东无偿赠予6,080,270股股份。该部分股份在赠予前为限售股，本次提前解禁转为流通股无偿赠予除补偿方外的其他股东，并于2019年5月23日到账。本次业绩补偿完成后茂业商厦、德茂投资、合正茂投资持有公司股份及占公司总股本比例变更为：1,401,135,188股、80.90%；45,232,397股、2.61%；18,087,452股、1.04%。茂业商厦及其一致行动人合计持有公司股份总数为1,497,380,497股，占公司总股本的比例为86.45%。

茂业商厦一致行动人包头市茂业城市商业管理有限公司（曾用名：包头市茂业东正房地产开发有限公司）于2025年底前通过集中竞价及大宗交易方式减持其持有的公司全部股份（32,925,460股），占公司总股本的1.90%。截止本报告期末，茂业商厦及其一致行动人合计持有公司股份总数为1,464,455,037股，占公司总股本的比例为84.55%。

本公司主要从事零售、房地产及酒店业务，本公司经营范围主要为：以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；非居住房地产租赁、住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；日用百货销售；停车场服务；货物进出口、技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本财务报告经本公司第十一届董事会第六次会议批准对外报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

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：

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3、 营业周期

本集团以 12 个月为一个营业周期，并以此作为资产和负债的流动性划分标准。

4、 记账本位币

本集团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

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额超过 100 万元
应收账款本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项金额超过 100 万元
本期重要的应收账款核销	单项金额超过 100 万元
重要的在建工程	金额超过 1000 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款	单项金额超过 200 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项	单项金额超过 200 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款	单项金额超过 200 万元
重要的投资活动现金流量	金额超过 1000 万元
重要的非全资子公司	非全资子公司总资产占公司期末总资产大于等于 10%
重要的承诺事项	公司将委托经营认定为重要的
重要的或有事项	公司将极大可能产生或有义务的事项认定为重要的
重要的资产负债表日后事项	公司将资产负债表日后利润分配情况认定为重要的
其他重要事项	公司将分部信息及其他对投资者决策有影响的重要交易或事项认定为重要的

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

本集团外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

11、 金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

1) 收取金融资产现金流量的权利届满；2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量方法

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值

计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

本集团将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相

关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本集团在同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具减值

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

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

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

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

1) 应收款项的减值测试方法

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

①应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

②其他应收款

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

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

③长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

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

2) 债权投资、其他债权投资、贷款承诺及财务担保合同的减值测试方法

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

12、 应收票据

13、 应收账款

详见本附注五“11、金融工具（4）金融工具减值”

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

14、 应收款项融资

15、 其他应收款

详见本附注五“11、金融工具（4）金融工具减值”

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

16、 存货

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

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

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

开发成本、开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

1) 公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且本集团拥有收益权的配套设施并能单独出租和计量的计入“投资性房地产”。

2) 为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见本附注五、23“借款费用”计价。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

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

17、合同资产

18、持有待售的非流动资产或处置组

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

终止经营的认定标准和列报方法

19、长期股权投资

本集团长期股权投资包括对子公司的投资、对联营企业的投资。

(1) 重大影响的判断

本集团对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。重大影响，是指本集团对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与

其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%以上但低于50%的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确的证据表明本集团不能参与被投资单位的生产经营决策或形成对被投资单位的控制。

(2) 会计处理方法

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本；

除企业合并形成的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；

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

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

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，在持有投资期间，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的不构成业务的交易产生的未实现内部交易损益按照应享有比例计算归属于本集团的部分（内部交易损失属于资产减值损失的，全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。

20、投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

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

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

21、 固定资产

(1). 确认条件

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

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

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

(2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	平均年限法	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	平均年限法	10	5	9.50
运输设备	平均年限法	8-20	5	4.75-11.88
电子设备	平均年限法	5	5	19.00
其他设备	平均年限法	5-20	5	4.75-19.00

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

22、 在建工程

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

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产，标准如下：

项目	结转固定资产的标准
房屋及建筑物	达到预定可使用状态

23、借款费用

√适用 □不适用

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

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

24、生物资产

25、油气资产

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

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

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

在每个会计期间，本集团对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

27、长期资产减值

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

（1）除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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

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

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

（2）商誉减值

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

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

28、长期待摊费用

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

29、合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本集团在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收取

合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

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

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

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

31、预计负债

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

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

32、 股份支付

33、 优先股、永续债等其他金融工具

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

本集团的营业收入主要包括销售商品收入、让渡资产使用权收入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

③在本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

①本集团就该商品或服务享有现时收款权利。

- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户。
- ③本集团已将该商品的实物转移给客户。
- ④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
- ⑤客户已接受该商品或服务。

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

(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

公司零售业务分自营模式和联营模式、物业出租和房产销售。公司零售业务商品销售及房产销售，属于在某一时刻履行履约义务，物业出租业务属于在某一段时间履行履约义务。

1) 自营模式

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

2) 联营模式

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

3) 物业出租

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认。

4) 房产销售

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

35、 合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

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

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果该资产摊销期限不超过一年，本集团选择在发生时计入当期损益的简化处理。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支

出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

（2）与合同成本有关的资产的摊销

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

（3）与合同成本有关的资产的减值

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

36、政府补助

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

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

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

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

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

37、递延所得税资产/递延所得税负债

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

本集团对除以下情形外的所有应纳税暂时性差异确认递延所得税负债：（1）暂时性差异产生于商誉的初始确认或既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；（2）与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，对除以下情形外产生的可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减确认递延所得税资产：（1）暂时性差异产生于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认；（2）与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，不能同时满足以下条件的：暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，决定应确认的递延所得税资产的金额，因此存在不确定性。

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

38、 租赁

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

（1）租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

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

（2）本集团作为承租人

1) 租赁确认

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

使用权资产，是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利，按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（属于为生产存货而发生的除外）。本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

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

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

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率。本集团因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。

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

2) 租赁变更

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

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

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

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债。本集团将短期租赁和

低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

本集团作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，本集团将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。

1) 融资租赁

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

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

2) 经营租赁

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

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

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

3) 售后租回

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

39、其他重要的会计政策和会计估计

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

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

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

(1) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（2）折旧和摊销

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

（3）开发支出

确定资本化的金额时，本公司管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

（4）所得税

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

（5）内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

（6）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

（7）公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十三中披露。

40、重要会计政策和会计估计的变更

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

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

42、其他

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

2、 税收优惠

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

2017年5月4日，内蒙古自治区发展和改革委员会《内发改西开函[2017]199号》确认子公司包头市茂业商业管理有限公司（原名：包头市维多利亚商业管理有限公司）、包头市茂业百货有限公司（原名：包头市维多利亚商厦有限公司）享受西部大开发税收优惠政策。根据2018年4月25日修订后的《企业所得税优惠政策事项办理办法》第四条，企业享受优惠事项采取“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式。

3、 其他

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

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

2、 交易性金融资产

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	0.00	7,665,223.72	/
其中：			
权益性工具投资	0.00	7,665,223.72	/
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	0.00	7,665,223.72	/

其他说明：

3、 衍生金融资产

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

(2). 期末公司已质押的应收票据

(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

(4). 按坏账计提方法分类披露

按单项计提坏账准备：

按组合计提坏账准备：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

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：

(5). 坏账准备的情况

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

其中重要的应收票据核销情况：

应收票据核销说明：

其他说明：

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

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）	36,857,916.69	33,270,514.12
1至2年	1,063,011.86	669,333.89
2至3年	565,774.12	932,401.67
3年以上		
3至4年	921,658.17	52,750.99
4至5年	52,750.99	364.99
5年以上	2,024,615.16	2,024,250.17
合计	41,485,726.99	36,949,615.83

(2). 按坏账计提方法分类披露

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	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
按单项计提坏账准备	12,729,072.22	30.68	1,909,248.41	15.00	10,819,823.81	707,045.76	1.91	707,045.76	100.00	-
其中:										
按组合计提坏账准备	28,756,654.77	69.32	1,682,460.91	5.85	27,074,193.86	36,242,570.07	98.09	1,562,020.26	4.31	34,680,549.81
其中:										
应收银行卡组合	19,745,195.29	47.60	-	-	19,745,195.29	26,950,258.88	72.94	-	-	26,950,258.88
账龄组合	9,011,459.48	21.72	1,682,460.91	18.67	7,328,998.57	9,292,311.19	25.15	1,562,020.26	16.81	7,730,290.93
合计	41,485,726.99	100.00	3,591,709.32	/	37,894,017.67	36,949,615.83	100.00	2,269,066.02	/	34,680,549.81

按单项计提坏账准备:

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 (%)	计提理由
成都宝源行汽车销售服务有限公司	12,022,026.46	1,202,202.65	10.00	逾期未付,可收回风险增加
商品车款	320,232.79	320,232.79	100.00	账龄较长难于收回
郭庭楹	250,000.50	250,000.50	100.00	账龄较长难于收回
其他金额较小的应收款	136,812.47	136,812.47	100.00	账龄较长难于收回
合计	12,729,072.22	1,909,248.41	15	/

按单项计提坏账准备的说明:

按组合计提坏账准备:

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	6,518,397.85	110,160.93	1.69

1至2年	510,198.83	42,346.50	8.30
2至3年	557,744.12	117,628.23	21.09
3至4年	29,957.62	21,542.52	71.91
4至5年	52,750.99	48,372.66	91.70
5年以上	1,342,410.07	1,342,410.07	100.00
合计	9,011,459.48	1,682,460.91	

按组合计提坏账准备的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

详见本附注五“11、金融工具（4）金融工具减值”

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：

(3). 坏账准备的情况

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	
单项计提坏账准备的应收账款	707,045.76	1,202,202.65				1,909,248.41
账龄组合	1,562,020.26	120,440.65				1,682,460.91
合计	2,269,066.02	1,322,643.30		-	-	3,591,709.32

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

其中重要的应收账款核销情况

应收账款核销说明：

(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

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
成都宝源行汽车销售服务有限公司	12,022,026.46		12,022,026.46	28.98	1,202,202.65
成都茂业春天会展服务有限公司	2,338,278.00		2,338,278.00	5.64	39,516.90
成都音来乐往文化传播有限公司	499,340.79		499,340.79	1.20	8,438.86
成都锦江爱康君安综合门诊部有限公司	490,380.00		490,380.00	1.18	8,287.42
姜建成	389,866.02		389,866.02	0.94	389,866.02
合计	15,739,891.27		15,739,891.27	37.94	1,648,311.85

其他说明：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 15,739,891.27 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 37.94%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,648,311.85 元。

其他说明：

6、合同资产

(1). 合同资产情况

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

(3). 按坏账计提方法分类披露

按单项计提坏账准备：

按单项计提坏账准备的说明：

按组合计提坏账准备：

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
无

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：

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

其他说明：
无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

其中重要的合同资产核销情况

合同资产核销说明：

其他说明：

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

(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

(4). 按坏账计提方法分类披露

按单项计提坏账准备：

按单项计提坏账准备的说明：

按组合计提坏账准备：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

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：

(5). 坏账准备的情况

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

其他说明：
无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

其中重要的应收款项融资核销情况

核销说明：

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

(8). 其他说明

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元币种：人民币
期初余额

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

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

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：

账龄超过1年且金额重要的预付款项，主要是预付供应商货款、工程款。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
欧莱雅(中国)有限公司	6,312,515.07	10.53
路威酩轩香水化妆品(上海)有限公司	4,201,935.30	7.01
百朗商贸(深圳)有限公司	4,006,269.61	6.68
衣念(上海)时装贸易有限公司	3,648,134.41	6.09
雅诗兰黛(上海)商贸有限公司	2,999,400.69	5.00
合计	21,168,255.08	35.31

其他说明：

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额为21,168,255.08元，占预付款项期末余额合计数比例为35.31%。

其他说明：

9、其他应收款

项目列示

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	1,210.00	1,210.00
其他应收款	445,417,861.21	469,028,156.01
合计	445,419,071.21	469,029,366.01

其他说明：

应收利息

(1). 应收利息分类

(2). 重要逾期利息

(3). 按坏账计提方法分类披露

按单项计提坏账准备:

按单项计提坏账准备的说明:

按组合计提坏账准备:

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

(5). 坏账准备的情况

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

其他说明:
无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

其中重要的应收利息核销情况

核销说明：

其他说明：

应收股利

(7). 应收股利

单位：元币种：人民币

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

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

(9). 按坏账计提方法分类披露

按单项计提坏账准备：

按单项计提坏账准备的说明：

按组合计提坏账准备：

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

(11). 坏账准备的情况

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

其他说明：
无

(12). 本期实际核销的应收股利情况

其中重要的应收股利核销情况

核销说明：

其他说明：

其他应收款

(13). 按账龄披露

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）	297,346,125.62	299,248,539.47
1至2年	79,079,375.81	87,411,955.29
2至3年	59,269,153.68	64,311,400.21
3年以上	246,854,141.72	228,750,503.85
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	682,548,796.83	679,722,398.82

(14). 按款项性质分类情况

单位：元币种：人民币

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

(15). 坏账准备计提情况

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	整个存续期预期信	整个存续期预期信	

	期信用损失	用损失(未发生信用减值)	用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	7,526,024.55	11,250,068.42	191,918,149.84	210,694,242.81
2025年1月1日余额在本期				
--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	-658,351.91	7,903,066.96	27,001,476.53	34,246,191.58
本期转回			5,051,064.96	5,051,064.96
本期转销				-
本期核销			2,758,433.81	2,758,433.81
其他变动				
2025年12月31日余额	6,867,672.64	19,153,135.38	211,110,127.60	237,130,935.62

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

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：

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：

(16). 坏账准备的情况

单位：元币种：人民币

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

其他说明：

无

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	2,758,433.81

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元币种：人民币

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

其他应收款核销说明：

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

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
内蒙古维多利亚超市有限责任公司	43,826,317.66	6.42	承包经营租赁费	1-3年、3年以上	20,801,718.82
深圳市东方时代广场实业有限公司	12,248,547.85	1.79	押金	3年以上	-
重庆购书中心有限公司	9,639,642.31	1.41	租金	1-2年、2-3年、3年以上	9,339,642.31
中兆商业市场开发(深圳)有限公司	7,014,059.80	1.03	货款	3年以上	7,014,059.80
内蒙古极速文化体育发展有限公司	5,857,000.00	0.86	租金	1-2年；2-3年	2,904,150.00
合计	78,585,567.62	11.51	/	/	40,059,570.93

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

其他说明：

10、 存货

(1). 存货分类

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	8,965.30		8,965.30	8,965.30		8,965.30
在产品						
库存商品	120,744,842.22	1,422,709.88	119,322,132.34	162,313,145.25	1,422,709.88	160,890,435.37
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	697,640,670.81	10,091,125.50	687,549,545.31	635,328,812.72		635,328,812.72
开发产品	288,517,539.00		288,517,539.00	296,316,584.32		296,316,584.32
合计	1,106,912,017.33	11,513,835.38	1,095,398,181.95	1,093,967,507.59	1,422,709.88	1,092,544,797.71

(2). 确认为存货的数据资源

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品	1,422,709.88					1,422,709.88
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本		10,091,125.50				10,091,125.50
开发产品						
合计	1,422,709.88	10,091,125.50				11,513,835.38

本期转回或转销存货跌价准备的原因

按组合计提存货跌价准备

按组合计提存货跌价准备的计提标准

(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

开发成本期末余额中含有借款费用资本化金额为 6,140,980.55 元。

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

其他说明：

11、 持有待售资产

12、 一年内到期的非流动资产

13、 其他流动资产

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		
待抵扣进项税/预缴增值税	86,326,340.25	98,693,744.69
预缴所得税	21,422,769.04	22,808,460.76
预缴其他税费	3,595,031.64	3,608,115.19
合计	111,344,140.93	125,110,320.64

其他说明：

无

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

债权投资减值准备本期变动情况

(2). 期末重要的债权投资

(3). 减值准备计提情况

各阶段划分依据和减值准备计提比例：
无

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：

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

(4). 本期实际的核销债权投资情况

其中重要的债权投资情况核销情况

债权投资的核销说明：

其他说明：

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

其他债权投资减值准备本期变动情况

(2). 期末重要的其他债权投资

(3). 减值准备计提情况

各阶段划分依据和减值准备计提比例：
/

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

其中重要的其他债权投资情况核销情况

其他债权投资的核销说明：

其他说明：

16、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融 资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
内蒙古维多利亚超市 有限责任公司	100,047,571.80		100,047,571.80	124,379,095.31		124,379,095.31	6.30%
合计	100,047,571.80		100,047,571.80	124,379,095.31		124,379,095.31	/

(2). 按坏账计提方法分类披露

按单项计提坏账准备：

按单项计提坏账准备的说明：

按组合计提坏账准备：

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

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

(4). 坏账准备的情况

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

其中重要的长期应收款核销情况

长期应收款核销说明：

其他说明：

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
深圳优依购电子商务股份有限公司	0.00									0.00	284,682,795.69
小计	0.00									0.00	284,682,795.69
合计	0.00									0.00	284,682,795.69

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

(2). 长期股权投资的减值测试情况

其他说明：

无

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

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

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

其他说明：

无

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
重药控股股份有限公司	97,436,631.24		89,649,845.98		2,961,708.44		4,825,076.82	24,871.53		91,797.55	预计不会在可预见的未来出售
上海宝鼎投资股份有限公司	11,502.00						11,502.00	5,210.41			预计不会在可预见的未来出售
中原百货集团股份有限公司	180,000.00						180,000.00				预计不会在可预见的未来出售
中铁信托有限责任公司	39,020,000.00				3,672,371.61		35,347,628.39	187,500.00	31,064,083.86		预计不会在可预见的未来出售
浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司	7,000,000.00			5,915,735.00			12,915,735.00	150,000.00	2,915,735.00		预计不会在可预见的未来出售
江苏高能时代在线股份有限公司											预计不会在可预见的未来出售
中百商业联合发展有限公司											预计不会在可预见的未来出售
合计	143,648,133.24	-	89,649,845.98	5,915,735.00	6,634,080.05	-	53,279,942.21	367,581.94	33,979,818.86	91,797.55	/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

单位：元币种：人民币

项目	因终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
重药控股股份有限公司	5,792,241.57		部分出售
合计	5,792,241.57		/

其他说明：

19、其他非流动金融资产

其他说明：

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值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、期初余额	4,224,562,500.00	2,828,608,600.00		7,053,171,100.00
二、本期变动	171,030,843.78	-369,154,005.00		-198,123,161.22
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	171,030,843.78	-369,154,005.00		-198,123,161.22
三、期末余额	4,395,593,343.78	2,459,454,595.00		6,855,047,938.78

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
茂业时代广场负一楼	46,731,500.00	相关手续办理中

(3). 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

其他说明：

21、 固定资产

项目列示

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	6,155,772,841.63	191,249,494.98	7,430,962.03	108,164,915.39	96,239,102.61	6,558,857,316.64
2. 本期增加金额	-	1,560,694.19	-	686,451.81	1,128,550.63	3,375,696.63
(1) 购置		1,270,675.20		686,451.81	1,128,550.63	3,085,677.64

入	(2) 在建工程转入		123,793.45				123,793.45
加	(3) 企业合并增加	-					
	(4) 其他转入		166,225.54				166,225.54
	3. 本期减少金额	39,649,724.85	41,215.24	686,513.81	6,351,851.76	70,524.96	46,799,830.62
	(1) 处置或报废	1,890,065.88	41,215.24	686,513.81	6,351,851.76	70,524.96	9,040,171.65
	(2) 其他转出	37,759,658.97					37,759,658.97
	4. 期末余额	6,116,123,116.78	192,768,973.93	6,744,448.22	102,499,515.44	97,297,128.28	6,515,433,182.65
二、累计折旧							
	1. 期初余额	2,837,235,755.35	170,041,907.51	5,366,239.00	100,544,290.70	88,015,599.80	3,201,203,792.36
	2. 本期增加金额	202,627,085.56	1,328,887.13	958,242.40	1,247,549.08	1,517,410.66	207,679,174.83
	(1) 计提	202,627,085.56	1,328,887.13	958,242.40	1,247,549.08	1,517,410.66	207,679,174.83
	3. 本期减少金额	87,708.32	38,636.83	610,851.05	5,761,014.10	67,391.54	6,565,601.84
	(1) 处置或报废	87,708.32	38,636.83	610,851.05	5,761,014.10	67,391.54	6,565,601.84
	4. 期末余额	3,039,775,132.59	171,332,157.81	5,713,630.35	96,030,825.68	89,465,618.92	3,402,317,365.35
三、减值准备							
	1. 期初余额				1,090.91		1,090.91
	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				1,090.91		1,090.91
四、账面价值							
	1. 期末账面价值	3,076,347,984.19	21,436,816.12	1,030,817.87	6,467,598.85	7,831,509.36	3,113,114,726.39
	2. 期初账面价值	3,318,537,086.28	21,207,587.47	2,064,723.03	7,619,533.78	8,223,502.81	3,357,652,433.37

(2). 暂时闲置的固定资产情况

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元币种：人民币

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

(5). 固定资产的减值测试情况

其他说明：

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

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

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

其他说明：

固定资产清理

单位：元币种：人民币

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

其他说明：
无

22、 在建工程

项目列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	999,486,788.27	993,947,418.44
工程物资		
合计	999,486,788.27	993,947,418.44

其他说明：

在建工程

(1). 在建工程情况

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
在建工程	999,486,788.27		999,486,788.27	993,947,418.44		993,947,418.44
合计	999,486,788.27		999,486,788.27	993,947,418.44		993,947,418.44

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

单位：万元币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
茂业天地(北区)	130,000.00	7,426.05	1,047.08			8,473.13	6.52	在建中	49.42			自筹资金
成都茂业JW万豪二期裙楼装修工程	/	791.30	604.93		1,396.23	-		投入使用				自筹资金
天府壹号项目	300,000.00	90,911.12	32.06			90,943.18	30.31	在建中	382.01			自筹资金
合计	430,000.00	99,128.47	1,684.07	-	1,396.23	99,416.31	/	/	431.43		/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

(4). 在建工程的减值测试情况

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

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

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

工程物资

(5). 工程物资情况

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

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

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

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

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

其他说明：

24、 油气资产

(1). 油气资产情况

(2). 油气资产的减值测试情况

其他说明：

无

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

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

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

其他说明：

无

25、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	2,601,467,099.44	2,601,467,099.44
2. 本期增加金额	16,540,450.16	16,540,450.16
(1) 租入	16,540,450.16	16,540,450.16
(2) 重估调整		
3. 本期减少金额	35,740,049.68	35,740,049.68
(1) 处置		
(2) 重估调整	35,740,049.68	35,740,049.68
4. 期末余额	2,582,267,499.92	2,582,267,499.92
二、累计折旧		
1. 期初余额	1,303,415,059.96	1,303,415,059.96
2. 本期增加金额	295,513,612.24	295,513,612.24
(1) 计提	295,513,612.24	295,513,612.24
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,598,928,672.20	1,598,928,672.20
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	983,338,827.72	983,338,827.72
2. 期初账面价值	1,298,052,039.48	1,298,052,039.48

(2). 使用权资产的减值测试情况

其他说明：

无

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

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

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

其他说明：

无

26、 无形资产

(1). 无形资产情况

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	2,398,779,698.97	-	-	46,137,290.40	2,444,916,989.37
2. 本期增加金额				248,268.48	248,268.48
(1) 购置				248,268.48	248,268.48
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	2,398,779,698.97	-	-	46,385,558.88	2,445,165,257.85
二、累计摊销					

1. 期初余额	916,278,737.64	-	-	44,956,068.81	961,234,806.45
2. 本期增加金额	74,684,228.76	-	-	228,110.53	74,912,339.29
(1) 计提	74,684,228.76			228,110.53	74,912,339.29
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	990,962,966.40	-	-	45,184,179.34	1,036,147,145.74
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,407,816,732.57	-	-	1,201,379.54	1,409,018,112.11
2. 期初账面价值	1,482,500,961.33	-	-	1,181,221.59	1,483,682,182.92

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0%

(2). 确认为无形资产的数据资源

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

(4). 无形资产的减值测试情况

其他说明：

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

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

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

其他说明：

27、 商誉

(1). 商誉账面原值

单位：元币种：人民币

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

(2). 商誉减值准备

单位：元币种：人民币

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

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组；以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	西南区	是
内蒙古茂业百货（集团）有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组；以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	西北区	是
成都市茂业仁和春天百货有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组；以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	西南区	是
成都茂业投资有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组；以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	西南区	是
泰州第一百货商店股份有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组；以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	泰州市	是
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组；以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	西南区	是
菏泽茂业百货有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组；以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	西南区	是
成商集团南充茂业百货有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组；以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	西南区	是
成商集团控股有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组；以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	西南区	是
呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组；以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	西北区	是
成都茂业置业有限公司	根据会计准则的相关规定将公司主营业务长期经营性资产认定为一个资产组；以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据	西南区	是

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明：

(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

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
成都市茂业仁和春天百货有限公司	190,049,531.95	249,924,700.00	-	公允价值采用市场法、收益法确定，处置费用按预计发生额，以资产负债表日的最佳估计数确定	租金增长率租约期内按照合同执行，限制期租约期外按市场客观租金，增长率0%，去化期按市场客观租金，增长率3%；折现率租约期内5.0%、租约期外5.5%，空置率租约期内0%，限制期租约期外60%，去化租约期5%-20%；收益期按土地到期日确定；	租金及增长率：市场客观租金；折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率；空置率：根据收集的租赁合同和市场调查，综合判断
成都茂业投资有限公司	1,448,069,594.29	1,461,764,900.00	0	公允价值采用市场法、收益法确定，处置费用按预计发生额，以资产负债表日的最佳估计数确定	租金增长率租约期内按照合同执行，租约期外按市场客观租金，增长率3.0%；折现率租约期内5.0%，租约期外5.5%；空置率租约期内0%，租约期外5%；收益期按土地到期日确定	租金及增长率：市场客观租金；折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率；空置率：根据收集的租赁合同和市场调查，综合判断
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	4,803,837.77	8,897,000.00	0	公允价值采用市场法、收益法确定，处置费用按预计发生额，以资产负债表日的最佳估计数确定	租约期外按市场客观租金，增长率3.0%；折现率租约期外5.5%；空置率租约期外5%；收益期按土地到期日确定	租金及增长率：市场客观租金；折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率；空置率：根据收集的租赁合同和市场调查，综合判断
成商集团控股有限公司	18,005,911.76	193,848,000.00	0	公允价值采用市场法、收益法确定，处置费用按预计发生额，以资产负债表日的最佳估计数确定	租金增长率租约期内按照合同执行，租约期外按市场客观租金，增长率3.0%；折现率租约期内5.0%、租约期外5.5%；空置率租约期外5%；收益期按土地到期日确定	租金及增长率：市场客观租金；折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率；空置率：根据收集的租赁合同和市场调查，综合判断
成都茂业置业有限公司	156,002,578.37	220,995,000.00	0	公允价值采用市场法、收益法确定，处置费用按预计发生额，以资产负债表日的最佳估计数确定	租金增长率租约期内按照合同执行，租约期外按市场客观租金，增长率3.0%；折现率租约期内5.0%、租约期外5.5%；空置率租约期外5%；收益期按土地到期日确定	租金及增长率：市场客观租金；折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率；空置率：根据收集的租赁合同和市场调查，综合判断
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	4,125,657,327.01	6,602,688,600.00	0	公允价值采用市场法、收益法确定，处置费用按预计发生额，以资产负债表日的最佳估计数确定	租金增长率租约期内按照合同执行，租约期外按市场客观租金，增长率4.0%；折现率租约期内5.5%、租约期外6.0%；空置率租约期外5%；分期去化，去化期	租金及增长率：市场客观租金；折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率；空置率：根据收集的租赁合同和市场调查，综合判断

					空置率 20%-70%，收益期按土地到期日确定	合判断
成商集团南充茂业百货有限公司 (5003)	34,294,724.05	211,631,100.00		公允价值采用市场法、收益法确定，处置费用按预计发生额，以资产负债表日的最佳估计数确定	租金增长率租约期内按照合同执行，租约期外按市场客观租金，增长率 3%；折现率 5.8%；空置率 7%；收益期按土地到期日确定	租金及增长率：市场客观租金；折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率；空置率：根据收集的租赁合同和市场调查，综合判断
合计	5,976,883,505.20	8,949,749,300.00	0.00	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	1,039,720,610.34	996,440,000.00	43,280,610.34	2026~2030年	收入增长率 7~18%；销售利润率 9~14%；折现率 8.68%	①收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：WACC 税前折现率	收入增长率 0%；销售利润率 14%；折现率 8.68%	稳定期收入增长率为 0%；折现率与预测期最后一年一致
泰州第一百货商店股份有限公司	125,783,287.15	178,930,000.00	0	2026~2030年	收入增长率 4~2%；销售利润率 6~7%；折现率：9.45%	①收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：WACC 税前折现率	收入增长率 0%；销售利润率 7%；折现率 9.45%	稳定期收入增长率为 0%；折现率与预测期最后一年一致
菏泽茂业百货有限公司	65,964,145.90	139,000,000.00	0	2026~2030年	收入增长率 2%；销售利润率 14~17%；折现率：10.81%	①收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：WACC 税前折现率	收入增长率 0%；销售利润率 17%；折现率 10.81%	稳定期收入增长率为 0%；折现率与预测期最后一年一致
呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司	3,146,272.51	3,170,000.00	0	2026~2030年	收入增长率 2~4%；销售利润率 1~5%；折现率：8.68%	①收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：WACC 税前折现率	收入增长率 0%；销售利润率 5%；折现率 8.68%	稳定期收入增长率为 0%；折现率与预测期最后一年一致

合计	1,234,614,315.90	1,317,540,000.00	43,280,610.34	/	/	/	/	/
----	------------------	------------------	---------------	---	---	---	---	---

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

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

(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

其他说明：

28、 长期待摊费用

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	193,594,787.52	23,208,874.34	84,898,357.76	185,592.00	131,719,712.10
合计	193,594,787.52	23,208,874.34	84,898,357.76	185,592.00	131,719,712.10

其他说明：

无

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

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

(2). 未经抵销的递延所得税负债

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
投资性房地产公允价值变动	4,403,043,483.43	1,045,402,190.76	4,544,277,091.46	1,080,275,508.66
非同一控制企业合并资产评估增值	2,690,945,156.97	638,798,987.85	2,891,926,004.62	678,220,380.69
其他权益工具投资公允价值变动	33,888,021.28	8,180,431.82	24,762,311.96	6,190,577.99
使用权资产	827,047,884.21	196,952,301.99	1,131,238,436.39	259,422,107.13
其他	110,484,813.26	18,320,694.71	207,633,694.81	40,347,545.33
合计	8,065,409,359.15	1,907,654,607.13	8,799,837,539.24	2,064,456,119.80

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

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

(4). 未确认递延所得税资产明细

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	6,724,868.93	5,954,987.66
可抵扣亏损	66,939,068.33	79,876,615.69
合计	73,663,937.26	85,831,603.35

(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

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

30、其他非流动资产

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						
东河项目土地拆迁款	348,506,017.88	5,889,751.70	342,616,266.18	348,506,017.88		348,506,017.88
合计	348,506,017.88	5,889,751.70	342,616,266.18	348,506,017.88	-	348,506,017.88

其他说明：

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

31、 所有权或使用权受限资产

单位：元币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	48,833,049.03	48,833,049.03	保证金、诉讼	诉讼保全、监管资金、购房保证金、房信用户、住宅专项维修资金账户	25,270,524.75	25,270,524.75	保证金、诉讼	诉讼保全、监管资金、ETC保证金、购房保证金、房信用户、住宅专项维修资金账户
应收票据								
存货					387,722,617.95	387,722,617.95	抵押	借款抵押
其中：数据资源								
固定资产	2,810,224,342.35	1,133,347,921.62	抵押、诉讼	借款抵押、诉讼保全	2,399,217,713.15	1,066,022,804.17	抵押、诉讼	借款抵押、诉讼保全
无形资产	1,649,878,339.51	925,984,346.25	抵押、诉讼	借款抵押、诉讼保全	1,429,190,945.10	852,732,319.57	抵押、诉讼	借款抵押、诉讼保全
其中：数据资源								
在建工程					655,886,530.59	655,886,530.59	抵押	借款抵押
投资性房地产	2,272,517,904.26	2,272,517,904.26	抵押	借款抵押	2,348,504,468.95	2,348,504,468.95	抵押、诉讼	借款抵押、诉讼保全
合计	6,781,453,635.15	4,380,683,221.16	/	/	7,245,792,800.49	5,336,139,265.98	/	/

其他说明：

受限资产名称/计入会计科目	2025.12 账面余额	2025.12 账面价值	受限类型	受限情况
(1) 货币资金				
银行存款	9,597,600.84	9,597,600.84	其他	诉讼保全
银行存款	38,237,309.50	38,237,309.50	其他	监管资金
银行存款	25,427.24	25,427.24	其他	购房保证金
银行存款	606,076.85	606,076.85	其他	住房专项维修基金
银行存款	366,634.60	366,634.60	其他	房信用户
小计	48,833,049.03	48,833,049.03		
(2) 投资性房地产				
成都市东御街19号1栋45楼4501-4502(房屋建筑物)	13,303,658.41	13,303,658.41	抵押	借款抵押
成都市东御街19号1栋45楼4501-4502(土地使用权)	47,821,750.34	47,821,750.34	抵押	借款抵押

成都市高新区天府大道北段28号1栋-1层1号、1栋1层1-6号、11-14号、2层1号(房屋建筑物)	124,192,807.02	124,192,807.02	抵押	借款抵押
成都市高新区天府大道北段28号1栋-1层1号、1栋1层1-6号、11-14号、2层1号(土地使用权)	498,400,569.87	498,400,569.87	抵押	借款抵押
成都市高新区天府大道北段28号1栋3层1号、4层1号、-2层车位(房屋建筑物)	94,665,392.98	94,665,392.98	抵押	借款抵押
成都市高新区天府大道北段28号1栋3层1号、4层1号、-2层车位(土地使用权)	379,903,530.13	379,903,530.13	抵押	借款抵押
成都市锦江区东大街上东大街段333号1栋1楼1号、2号、3号;1栋2楼1号、2号;1栋3楼1号、1栋4楼1号、1栋5楼1号、1栋6楼1号、1栋7楼1号、8楼1号;1栋-1楼(房屋建筑物)	6,920,100.00	6,920,100.00	抵押	借款抵押
成都市锦江区东大街上东大街段333号1栋1-8楼(土地使用权)	21,567,500.00	21,567,500.00	抵押	借款抵押
成都市锦江区上东大街6号1栋1层1号、2号;2-5层(房屋建筑物)	15,669,800.00	15,669,800.00	抵押	借款抵押
成都市锦江区上东大街6号1栋1层1号、2号;2-5层(土地使用权)	195,149,000.00	195,149,000.00	抵押	借款抵押
成都市总府街12号1楼、3-14楼、1-6层办公楼(房屋建筑物)	70,132,071.22	70,132,071.22	抵押	借款抵押
成都市总府街12号1楼、3-14楼、1-6层办公楼(土地使用权)	444,467,885.55	444,467,885.55	抵押	借款抵押
青羊区二环路西二段19号1栋6层601-604号、607-608号、610-614号(房屋建筑物)	22,003,800.00	22,003,800.00	抵押	借款抵押
青羊区二环路西二段19号1栋6层601-604号、607-608号、610-614号(土地使用权)	25,662,100.00	25,662,100.00	抵押	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋6楼1号、7楼1号(房屋建筑物)	32,732,100.00	32,732,100.00	抵押	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋6楼1号、7楼1号(土地使用权)	86,053,800.00	86,053,800.00	抵押	借款抵押
涪城区临园路东段58号星联广场二期2幢2-3层、涪城区成绵路136号商场(栋)7号、-1层、2层、3层(房屋建筑物)	48,820,117.44	48,820,117.44	抵押	借款抵押
涪城区临园路东段58号星联广场二期2幢2-3层、涪城区成绵路136号商场(栋)7号、-1层、2层、3层(土地使用权)	145,051,921.30	145,051,921.30	抵押	借款抵押
小计	2,272,517,904.26	2,272,517,904.26		
(3) 固定资产				
呼和浩特市回民区锡林北路首府广场1号楼6层6F-1号	65,934,872.83	44,509,765.51	查封	诉讼保全
呼和浩特市回民区锡林北路首府广场1号楼2层2F-257号、5层	92,199,586.55	62,239,931.63	抵押	借款抵押
呼和浩特市回民区中山西路39号维多利亚商厦综合楼1层、4层	208,396,426.21	123,781,819.77	抵押	借款抵押
新城区新华东街维多利亚国际广场帝豪名都1号楼1层101-1012、2层201	131,915,543.89	93,033,379.39	抵押	借款抵押
新城区新华东街维多利亚国际广场1号楼17层2单元1702等	25,095,921.55	15,534,507.00	抵押	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋1楼2-5号、2楼1号、3楼1号、4楼1号、5楼1号	137,654,326.60	94,913,942.24	抵押	借款抵押

茂业百货商厦地下A-B、1层A-F、2层A-F、3层A-B、4层A-B、5层A-B、6层A-B、7层A-B、8层A-B、9层A-B、10层A-B、顶层A-B	386,405,271.69	19,320,263.58	抵押	借款抵押
茂业时代广场裙楼	198,054,230.34	108,490,942.55	抵押	借款抵押
青羊区二环路西二段19号1栋3单元7层701号；青羊区二环路西二段19号1栋2单元7层702号、703号、704号、705号；青羊区二环路西二段19号1栋-1楼2号至10号，1楼102号、106号、107号；2楼4号、11号，2楼204-213号、215号；3楼305号至314号、317号；4楼405号至412号、416号；5楼505号至509号、511号至515号、517号；（房屋建筑物）	772,140,934.32	216,756,272.51	抵押	借款抵押
锦江区宾隆街1号1栋1-8楼1号的建筑物	386,901,409.81	121,542,186.00	抵押	借款抵押
绵阳市涪城区公园路1号兴达广场（栋）1-5层	58,836,808.93	35,390,846.17	抵押	借款抵押
成都市锦江区总府街12号2楼房产	17,786,890.55	889,344.53	抵押	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋7层2号房产	231,531,395.66	173,398,583.85	抵押	借款抵押
泰州市海陵区海陵北路299号1-3层部分区域	71,723,303.14	20,759,781.25	抵押	借款抵押
金牛区二环路北二段6号1-6楼	25,647,420.28	2,786,355.64	抵押	借款抵押
小计	2,810,224,342.35	1,133,347,921.62		
(4) 无形资产				
呼和浩特市回民区中山西路39号维多利商厦(土地使用权)	95,973,037.08	58,014,609.59	抵押	借款抵押
新城区新华东街维多利国际广场帝豪名都1号楼1层101-1012、2层201(土地使用权)	95,747,594.33	63,524,593.32	抵押	借款抵押
新城区新华东街维多利国际广场1号楼17层2单元1702等(土地使用权)	23,183,426.46	11,688,310.83	抵押	借款抵押
成都市青羊区二环路西二段19号1栋1-5层、7层(土地使用权)	330,520,951.91	195,984,865.79	抵押	借款抵押
锦江区宾隆街1号1栋1-8楼1号的建筑物(土地使用权)	191,747,361.14	88,753,851.67	抵押	借款抵押
绵阳市兴达广场1-5层(土地使用权)	226,875,388.22	129,508,033.64	抵押	借款抵押
成都市锦江区总府街12号2楼(土地使用权)	750,637.07	285,489.62	抵押	借款抵押
泰州市海陵区海陵北路33号(土地使用权)	192,303,350.26	103,112,504.12	抵押	借款抵押
茂业时代广场裙楼(土地使用权)	472,064,450.00	261,874,752.14	抵押	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋1楼2-5号、2楼1号、3楼1号、4楼1号、5楼1号(土地使用权)	7,869,065.42	5,061,909.57	抵押	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋7层2号房产(土地使用权)	12,410,136.91	7,983,030.77	抵押	借款抵押
金牛区二环路北二段6号1-6楼(土地使用权)	432,940.71	192,395.19	抵押	借款抵押
小计	1,649,878,339.51	925,984,346.25	抵押	借款抵押
合计	6,781,453,635.15	4,380,683,221.16		

32、 短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款		
质押、抵押借款	971,398,250.02	874,439,226.81
合计	971,398,250.02	874,439,226.81

短期借款分类的说明：

抵押借款的抵押资产类别及金额，参见第十节财务报表七、31

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

其他说明：

33、 交易性金融负债

其他说明：

34、 衍生金融负债

35、 应付票据

(1). 应付票据列示

36、 应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

37、 预收款项

(1). 预收款项列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	25,168,080.68	37,475,377.28
合计	25,168,080.68	37,475,377.28

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

单位：元币种：人民币

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

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

其他说明：

38、 合同负债

(1). 合同负债情况

单位：元币种：人民币

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

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

其他说明：

39、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

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	20,483,181.70	155,241,827.19	157,022,898.39	18,702,110.50
二、离职后福利-设定提存计划	152,059.69	21,354,407.66	21,353,577.81	152,889.54
三、辞退福利	-	7,066,223.62	6,641,853.62	424,370.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	20,635,241.39	183,662,458.47	185,018,329.82	19,279,370.04

(2). 短期薪酬列示

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	13,885,529.68	131,785,453.81	133,650,861.83	12,020,121.66
二、职工福利费	329,939.01	5,339,475.69	5,011,484.38	657,930.32
三、社会保险费	148,684.31	9,335,102.98	9,335,381.31	148,405.98
其中：医疗保险费	136,268.90	8,438,845.11	8,438,845.11	136,268.90
工伤保险费	3,356.40	500,319.10	500,658.69	3,016.81
生育保险费	9,059.01	395,938.77	395,877.51	9,120.27
四、住房公积金	90,058.71	6,385,469.30	6,386,977.82	88,550.19
五、工会经费和职工教育经费	6,028,969.99	2,396,325.41	2,638,193.05	5,787,102.35
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	20,483,181.70	155,241,827.19	157,022,898.39	18,702,110.50

(3). 设定提存计划列示

√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	148,123.61	20,520,786.47	20,520,255.65	148,654.43
2、失业保险费	3,936.08	833,621.19	833,322.16	4,235.11
3、企业年金缴费				
合计	152,059.69	21,354,407.66	21,353,577.81	152,889.54

其他说明：

40、 应交税费

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

无

41、 其他应付款

(1). 项目列示

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	1,529,902.85	1,249,101.70
其他应付款	890,457,199.15	839,682,116.68
合计	891,987,102.00	840,931,218.38

其他说明：

□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示

逾期的重要应付利息：

其他说明：

(3). 应付股利

分类列示

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股 \\永续债股利		
优先股\\永续债股利- XXX		
优先股\\永续债股利- XXX		
应付股利-法人股股东	433,342.30	433,342.30
应付股利-少数股东权利	1,096,560.55	815,759.40
合计	1,529,902.85	1,249,101.70

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
年末应付法人股股东股利系个别法人股股东尚未领取；应付少数股东股利系泰州第一百货商店股份有限公司、内蒙古茂业百货（集团）有限公司的少数股东尚未领取。

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	334,884,067.05	370,125,092.82
代收代付款	6,959,174.56	6,480,422.13
应付费用款	295,396,876.97	246,725,583.02
关联方资金拆入、往来款	159,865,494.44	110,873,544.85
其他	93,351,586.13	105,477,473.86
合计	890,457,199.15	839,682,116.68

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

42、 持有待售负债

43、 1年内到期的非流动负债

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	459,916,648.97	549,268,731.50
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款	429,732.00	466,181.00
1年内到期的租赁负债	492,346,061.02	353,164,803.72
合计	952,692,441.99	902,899,716.22

其他说明：

无

44、 其他流动负债

其他流动负债情况

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	73,782,280.65	90,038,727.50
合计	73,782,280.65	90,038,727.50

短期应付债券的增减变动:

其他说明:

45、 长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	3,339,210,000.00	3,639,485,000.00
保证借款		
信用借款		
未到期应付利息	4,621,648.97	4,593,731.50
减：一年内到期的长期借款	459,916,648.97	549,268,731.50
合计	2,883,915,000.00	3,094,810,000.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末数	期初数
				本币金额	本币金额
工商银行深圳东门支行【1】	2020/3/20	2035/3/20	人民币	1,830,000,000.00	1,940,000,000.00
平安银行成都分行【注2】	2023/8/21	2033/8/15	人民币	318,230,000.00	350,695,000.00
平安银行成都分行【注3】	2024/3/27	2027/3/20	人民币	255,000,000.00	285,000,000.00
农业银行成都青羊支行【注4】	2020/7/31	2032/7/30	人民币	254,260,000.00	288,410,000.00
平安银行股份有限公司成都分行【注5】	2024/7/18	2027/7/17	人民币	180,000,000.00	200,000,000.00
浦发银行深圳分行【注6】	2025/6/20	2027/6/20	人民币	118,000,000.00	-
民生银行成都分行【注7】	2024/1/17	2026/1/16	人民币	109,600,000.00	157,000,000.00
平安银行成都分行【注2】	2024/1/3	2033/8/15	人民币	83,720,000.00	92,280,000.00
中国民生银行股份有限公司成都分行【注8】	2024/5/31	2026/5/30	人民币	64,000,000.00	96,000,000.00
中国民生银行股份有限公司成都分行【注9】	2025/1/7	2027/1/6	人民币	49,440,000.00	-
中国民生银行股份有限公司成都分行【注10】	2025/3/5	2027/3/4	人民币	40,220,000.00	-

中国民生银行股份有限公司成都分行 【注 11】	2025/11/7	2027/8/6	人民币	21,380,000.00	-
中国民生银行股份有限公司成都分行 【注 12】	2025/5/23	2027/5/22	人民币	15,360,000.00	-
浦发银行深圳分行	2023/6/30	2025/6/30	人民币	-	125,000,000.00
大连银行成都分行	2023/10/11	2025/10/10	人民币	-	50,000,000.00
民生银行成都分行	2023/3/17	2025/3/16	人民币	-	41,900,000.00
大连银行成都分行	2023/10/24	2025/10/23	人民币	-	10,000,000.00
农业银行成都锦城支行	2018/1/16	2025/1/15	人民币	-	3,200,000.00
小计				3,339,210,000.00	3,639,485,000.00
加：未到期应付利息				4,621,648.97	4,593,731.50
减：一年内到期的长期借款				459,916,648.97	549,268,731.50
合计				2,883,915,000.00	3,094,810,000.00

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

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

【注 3】2024 年 3 月 27 日，本公司与平安银行股份有限公司成都分行签订了平银成分地产二部贷字 20240313 第 001 号，借款金额为 30,000.00 万元整，借款期限 3 年，依据实际放款时间为准，约定每半年归还本金 1,500.00 万元，剩余本金一次性归还，按季度付息。截止至 2025 年 12 月 31 日，贷款余额为 25,500.00 万元，其中一年内到期的贷款金额为 3,000.00 万元。该借款的担保方式为抵押，抵押品为成商集团控股有限公司名下位于锦江区总府街 12 号“茂业春熙店”商

铺及办公楼房产，土地面积为4,462.05 m²，总建筑面积为28,358.70 m²。2025年该笔借款新增抵押担保合同（平银成分战五部额抵字20251202第001号），该担保抵押合同新增抵押物：涪城区临园路东段58号、涪城区成绵路136号商场栋-1层、2层(1-1)/(1-3)*(1-A)/(1-C)、2层(1-3)-(1-1/7)*(1-A)-(1-F)、2层(1-5)-(C-F)轴、2层(2-4)-(2-5)-(2)-(10)、2层(3-5)*(A-E)、(1-3)*(F-H)、2层(3-5)*(E-F)、(2-3)*(G-H)、3层，合计11处商业用房地产。总建筑面积合计20,341.70 m²。

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

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

【注6】2025年6月20日，本公司子公司深圳茂业百货有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订浦发银行流动资金借款合同（编号：79592025280164），借款金额为12,000.00万元，借款期限2年。该项借款于2025年6月20日提款12,000.00万元，截止至2025年12月31日，该借款余额为11,800.00万元，其中一年内到期的借款金额为400.00万元。该项借款的担保方式包括：①抵押：深圳茂业(集团)股份有限公司名下德弘天下华府E栋4A、德弘天下华府E栋4B、德弘天下华府E栋6B、德弘天下华府E栋6A，总建筑面积为1,850.34平方米；深圳茂业投资控股有限公司名下茂业时代广场1001、茂业时代广场1101、茂业时代广场1201、茂业时代广场1401、茂业时代广场1501、茂业时代广场1601、茂业时代广场1701、茂业时代广场1801、茂业时代广场1901、茂业时代广场2001、茂业时代广场2201、茂业时代广场2301、茂业时代广场2401；②保证：深圳茂业(集团)股份有限公司、茂业商业股份有限公司为上述合同项下的全部义务提供连带责任保证。

【注7】2024年1月15日，本公司与中国民生银行股份有限公司成都分行签订了公流贷字第ZH2400000008550号借款合同，借款金额为15,800.00万元整，借款期限24个月，约定2024年7月16日还款100.00万元，2025年1月16日还款4,640.00万元，2025年7月16日还款100.00万元，2026年1月16日还款10,960.00万元，按季度付息。截止至2025年12月31日，贷款余额为10,960.00万元，其中一年内到期的贷款金额为10,960.00万元。该借款的担保方式为抵押（编号：公高抵字第DB2300000006939号），抵押物为成商集团控股有限公司名下位于高新区天府大道北段1栋-1楼1号、28号1栋1楼1号-6号、1栋1楼11号-14号、1栋2楼1号商铺房产；总建筑面积为38,002.71平方米。

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

【注9】2025年1月7日，本公司与中国民生银行股份有限公司成都分行签订了公流贷字第ZH2500001004489号借款合同，借款金额为5,150.00万元，借款期限24个月，约定2025年7月6日还款206.00万元，2026年1月6日还款824.00万元，2026年7月6日还款824.00万元，2027年1月6日还款3,296.00万元，按季付息，于2025年1月7日取得借款。截止至2025

年12月31日，借款余额为4,944.00万元，其中一年内到期的贷款金额为1,648.00万元。该借款的担保方式为抵押（编号：公高抵字第DB2400000112573号），抵押物为成商集团控股有限公司名下位于高新区天府大道北段1栋-1楼1号、28号1栋1楼1号-6号、1栋1楼11号-14号、1栋2楼1号商铺房产；总建筑面积为38,002.71平方米。

【注10】2025年3月5日，本公司与中国民生银行股份有限公司成都分行签订了公流贷字第ZH2500000063399号贷款合同，借款金额为4,190.00万元，借款期限24个月，约定2025年9月4日还款168.00万元，2026年3月4日还款670.00万元，2026年9月4日还款672.00万元，2027年3月4日还款2,680.00万元，按季付息，于2025年3月5日取得借款。截止至2025年12月31日，借款余额为4,022.00万元，其中一年内到期的贷款金额为1,342.00万元。该借款的担保方式为抵押（编号：公高抵字第DB2400000112573号），抵押物为成商集团控股有限公司名下位于高新区天府大道北段1栋-1楼1号、28号1栋1楼1号-6号、1栋1楼11号-14号、1栋2楼1号商铺房产；总建筑面积为38,002.71平方米。

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

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

46、 应付债券

(1). 应付债券

(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）

(3). 可转换公司债券的说明

转股权会计处理及判断依据

(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

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明：

47、 租赁负债

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

无

48、 长期应付款

项目列示

其他说明：

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

49、 长期应付职工薪酬

(1). 长期应付职工薪酬表

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	4,123,432.00	4,653,758.00
二、辞退福利		
三、其他长期福利		
四、一年内需支付的长期职工薪酬	-429,732.00	-466,181.00
合计	3,693,700.00	4,187,577.00

(2). 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额	4,653,758.00	4,580,538.00
二、计入当期损益的设定受益成本	77,362.00	108,788.00
1.当期服务成本		
2.过去服务成本		
3.结算利得（损失以“-”表示）		
4、利息净额	77,362.00	108,788.00
三、计入其他综合收益的设定收益成本	-219,209.00	460,123.00
1.精算利得（损失以“-”表示）	-219,209.00	460,123.00
四、其他变动	-388,479.00	-495,691.00
1.结算时支付的对价		
2.已支付的福利	-388,479.00	-495,691.00
五、期末余额	4,123,432.00	4,653,758.00

计划资产：

设定受益计划净负债（净资产）

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

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

公司员工福利计划精算评估涉及以下风险：

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

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

本年度公司聘请专业机构出具了正式的精算评估报告。此次评估采用以下精算假设。

精算假设	2025-12-31
年折现率-各类人员退休后福利计划	1.75%
年折现率-内退人员离岗持续薪酬福利计划	0.00%

精算假设	2025-12-31
死亡率	中国人身保险业经验生命表 (2010-2013)一养老类业务男表/ 女表
离退休和内退人员企业补贴、节日慰问金的年 增长率； 遗属生活补贴的年增长率	0.00%
离休人员医药报销费用的年增长率	7.00%
内退人员正式退休前的内退工资、企业承担的 社保缴费和公积金的年增长率	0.00%

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

主要精算假设敏感性分析结果说明

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

其他说明：

50、 预计负债

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼	2,890,756.55	585,363.61	预计未决诉讼很可能败诉
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			

其他	15,459,635.09		预提土地增值税收滞纳金
合计	18,350,391.64	585,363.61	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

51、 递延收益

递延收益情况

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	1,039,998.58		90,000.16	949,998.42	
合计	1,039,998.58	-	90,000.16	949,998.42	/

其他说明：

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

52、 其他非流动负债

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

无

53、 股本

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	1,731,982,546.00						1,731,982,546.00

其他说明：

无

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

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

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：

其他说明：

55、 资本公积

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）	-162,462,678.50			-162,462,678.50
其他资本公积	139,035,029.35			139,035,029.35
合计	-23,427,649.15			-23,427,649.15

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、 库存股

57、 其他综合收益

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	15,646,097.32	18,137,159.93	-	5,792,241.57	2,439,853.84	9,150,808.31	754,256.21	24,796,905.63
其中：重新计量设定受益计划变动额	-758,136.65	219,209.00				219,209.00		-538,927.65
权益法下不能转损益的其他综合收益	-							-
其他权益工具投资公允价值变动	16,222,098.54	17,917,950.93		5,792,241.57	2,439,853.84	8,931,599.31	754,256.21	25,153,697.85
企业自身信用风险公允价值变动	-							-

收购少数股权对其他综合收益进行重新分配	182,135.43							182,135.43
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,663,479,287.33	-	-	-	-	-	-	2,663,479,287.33
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-							-
其他债权投资公允价值变动	-							-
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-							-
其他债权投资信用减值准备	-							-
现金流量套期储备	-							-
外币财务报表折算差额	-							-
投资性房地产计量方式由成本变更为公允价值计量	2,514,415,039.06					-	-	2,514,415,039.06
收购少数股权对其他综合收益进行重新分配	149,064,248.27							149,064,248.27
其他综合收益合计	2,679,125,384.65	18,137,159.93	-	5,792,241.57	2,439,853.85	9,150,808.31	754,256.21	2,688,276,192.96

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：
无

58、 专项储备

59、 盈余公积

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	161,204,847.84	579,224.16		161,784,072.00
任意盈余公积	19,041,113.73			19,041,113.73
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	180,245,961.57	579,224.16	-	180,825,185.73

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无

60、 未分配利润

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,407,839,725.59	2,415,082,384.03

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	2,407,839,725.59	2,415,082,384.03
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-245,813,540.19	37,146,633.89
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	0.00	46,763,528.74
转作股本的普通股股利		
其他综合收益结转留存收益	-5,213,017.41	-2,374,236.41
其他		
期末未分配利润	2,167,239,202.81	2,407,839,725.59

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

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

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

单位：元币种：人民币

合同分类	合并范围		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按经营地区分类				
深圳	975,036,495.42	563,104,045.10	975,036,495.42	563,104,045.10
珠海	51,369,213.14	5,015,128.06	51,369,213.14	5,015,128.06
泰州	50,580,788.76	4,549,083.30	50,580,788.76	4,549,083.30
重庆	44,041,668.01	8,362,399.74	44,041,668.01	8,362,399.74
成都	539,321,741.83	152,948,977.76	539,321,741.83	152,948,977.76
绵阳	39,941,567.11	5,785,110.33	39,941,567.11	5,785,110.33
南充	5,509,456.88	494,692.65	5,509,456.88	494,692.65

呼和浩特	578,175,338.60	129,388,632.11	578,175,338.60	129,388,632.11
包头	35,198,825.81	2,967,766.38	35,198,825.81	2,967,766.38
菏泽	47,880,481.33	20,718,263.18	47,880,481.33	20,718,263.18
合计	2,367,055,576.89	893,334,098.61	2,367,055,576.89	893,334,098.61
合同类型				
自营	796,650,134.04	760,451,654.29	796,650,134.04	760,451,654.29
联营	237,911,787.35		237,911,787.35	
租赁	611,560,360.09	-	611,560,360.09	-
地产酒店及其他	720,933,295.41	132,882,444.32	720,933,295.41	132,882,444.32
合计	2,367,055,576.89	893,334,098.61	2,367,055,576.89	893,334,098.61

其他说明：

(3). 履约义务的说明

单位：元币种：人民币

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
联营	商品交付给顾客，资产控制权转移给客户时	现款结算	货物	否	0	保证类质量保证
自营	商品交付给顾客，资产控制权转移给客户时	现款结算	货物	是	0	保证类质量保证
租赁	承租方按合同约定取得场地使用权的承租期间	租赁期开始前支付租金	场地使用权	是	0	无
房地产	购买方按合同约定取得相关商品控制权时	签订商品房买卖合同同时一次性付款	商品房	是	0	保证类质量保证
酒店	提供相关服务的期间	预付或完成相关服务的当日	客房及餐饮服务	是	0	无
合计	/	/	/	/	0	/

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

(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：

无

62、 税金及附加

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	67,828,888.44	68,547,698.20
消费税	14,713,722.45	20,525,969.23
城市维护建设税	6,941,392.93	9,440,180.45
土地增值税	38,003,782.55	42,122.72
教育费附加	2,973,971.57	4,044,581.12
地方教育费附加	1,982,647.87	2,696,541.68
印花税	1,855,930.38	2,180,288.89
土地使用税	3,804,947.39	4,007,340.02
车船使用税	3,720.00	3,720.00
其他	3,926.21	2,377.68
合计	138,112,929.79	111,490,819.99

其他说明：

无

63、 销售费用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
折旧费	485,288,045.56	505,966,980.11
工资	65,279,743.31	72,790,673.64
长期待摊费用摊销	57,199,391.81	74,758,579.42
无形资产摊销	57,277,887.76	57,646,582.94
水电费	50,439,072.93	60,221,358.05
社保费	14,126,152.66	15,870,138.35
房租费	20,340,526.96	26,254,704.52
环保清洁费	11,765,264.92	12,730,297.97
中介服务费	2,693,387.17	2,664,049.19
办公费	610,651.76	781,475.01
维修费	3,263,722.03	3,332,693.75
公积金	2,917,111.44	3,384,452.16
福利费	2,266,048.56	4,130,461.75

广告费	12,295,475.69	12,794,726.73
物管费	10,738,370.87	11,438,113.64
差旅费	683,862.79	852,874.10
工会经费	634,815.17	708,072.73
招待费	407,844.69	1,104,773.07
其他税费	528,090.25	536,263.25
装修费	442,378.71	1,468,842.89
通讯费	406,205.77	518,275.43
保险费	346,703.81	315,240.14
职工教育经费	160,000.00	2,256.00
运费	1,144,969.22	1,290,270.30
其他	20,038,181.53	15,561,987.01
合计	821,293,905.37	887,124,142.15

其他说明：

无

64、 管理费用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	70,719,236.45	87,253,355.58
中介服务费	14,254,288.94	22,395,704.33
长期待摊费用摊销	27,698,965.95	31,529,465.38
社保费	16,436,228.53	18,495,856.73
水电费	25,420,320.77	25,177,544.24
无形资产摊销	17,634,451.53	19,672,232.77
折旧费	17,904,741.51	19,919,198.62
维修费	7,382,475.91	8,108,561.76
环保清洁费	9,389,237.07	8,980,349.96
房租费	1,775,390.02	1,059,017.37
公积金	3,443,714.61	4,003,108.35
福利费	2,358,016.43	3,453,515.71
工会经费	829,790.50	1,003,953.74
办公费	265,143.01	405,242.36
通讯费	819,995.93	1,070,510.97
招待费	1,007,131.69	746,980.48
差旅费	288,392.19	407,812.02
其他税费	147,687.40	320,706.32
职工教育经费	775,647.96	171,841.79
装修费	173,898.03	419,721.10
保险费	2,257,093.71	397,441.07

物管费	1,334,423.46	2,959,780.83
其他	2,243,624.73	4,339,144.37
合计	224,559,896.33	262,291,045.85

其他说明：

无

65、 研发费用

66、 财务费用

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

无

67、 其他收益

单位：元币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
促消费补贴	351,800.00	20,000.00
华强北外立面一体化改造 补助	-	584,660.67
内贸流通专项补贴	140,000.00	519,000.00
稳岗及就业补贴	123,829.03	235,000.44
经营场所升级改造奖励	25,000.00	25,000.00
下沉广场市级服务发展引 领专项资金(楼宇经济)	65,000.16	65,000.16
鸿雁计划(人才引进奖 励)	-	31,150.98
软件销售销项税即征即退	-	2,115,970.63
绿色商场补贴	-	-
水电费补贴	7,247.12	-
企稳补助款	-	-

其他	62,616.51	314,067.40
合计	775,492.82	3,909,850.28

其他说明：

其他收益减少的主要原因是上年同期收到的软件增值税即征即退税费而本期无。

68、 投资收益

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		
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	226,277.00	305,952.11
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	367,581.94	2,353,057.74
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	25,572.66	-307,554.54
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		
合计	619,431.60	2,351,455.31

其他说明：

投资收益增加主要原因是本年重药控股分红较上年同期少。

69、 净敞口套期收益

70、 公允价值变动收益

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	182,170.82	4,197,582.01
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	-198,123,161.22	-15,296,020.00
合计	-197,940,990.40	-11,098,437.99

其他说明：

公允价值变动收益减少的主要原因是本期投资性房地产减值较上年同期多。

71、 信用减值损失

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	-1,322,643.30	-87,418.12
其他应收款坏账损失	-29,195,126.62	-28,305,039.60
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	-30,517,769.92	-28,392,457.72

其他说明：

无

72、 资产减值损失

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-10,091,125.50	
三、长期股权投资减值损失	-	-76,400,655.46
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失	-59,516,338.95	-28,024,059.49
十二、非流动资产减值损失	-5,889,751.70	-

合计	-75,497,216.15	-104,424,714.95
----	----------------	-----------------

其他说明：

上年同期计提优依购长期股权投资减值损失而本期无。

73、 资产处置收益

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-376,306.55	444,019.60
无形资产处置收益		
合计	-376,306.55	444,019.60

其他说明：

无

74、 营业外收入

营业外收入情况

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	150,685.43	82,272.10	150,685.43
其中：固定资产处置利得	150,685.43	82,272.10	150,685.43
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金收入	1,340,312.56	724,358.00	1,340,312.56
内蒙古茂业原股东对返租损失及费用的补偿	-	90,512,739.72	-
诉讼赔偿	770,276.22	-	770,276.22
其他	598,163.93	247,134.07	598,163.93
合计	2,859,438.14	91,566,503.89	2,859,438.14

其他说明：

营业外收入本年减少主要为：上年同期子公司内蒙古百货（集团）有限公司原股东对返租经营带来的损失及收购前应承担的各项费用补贴。

75、 营业外支出

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	491,257.65	522,462.13	491,257.65
其中：固定资产处置损失	491,257.65	522,462.13	491,257.65
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
诉讼赔偿	4,374,293.56	121,855.61	4,374,293.56
罚款支出	15,885,718.69	777,722.83	15,885,718.69
违约金支出	2,154,899.94	66,414.28	2,154,899.94
其他	300,882.12	55,707.25	300,882.12
合计	23,207,051.96	1,544,162.10	23,207,051.96

其他说明：

营业外支出增加主要为本年茂业豪园项目计提土地增值税滞纳金。

76、 所得税费用

(1). 所得税费用表

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	67,936,301.07	90,470,277.55
递延所得税费用	-116,723,681.14	-66,543,693.77
合计	-48,787,380.07	23,926,583.78

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-312,987,252.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	-78,246,813.16

子公司适用不同税率的影响	10,898,736.70
调整以前期间所得税的影响	293,529.02
非应税收入的影响	-133,464.76
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,915,273.62
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,393,899.84
本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	13,897,419.72
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-18,161.37
所得税费用	-48,787,380.07

其他说明：

77、 其他综合收益

详见附注 57、其他综合收益

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

单位：元币种：人民币

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

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

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

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
保证金、押金	5,884,389.32	3,852,596.63
关联方往来	5,691,746.32	5,746,364.56

期间费用、代收代付联营营业款净额等	350,754,792.35	262,061,935.10
合计	362,330,927.99	271,660,896.29

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(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

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
赎回理财产品	-	50,015,830.71
出售股票、分红	98,116,671.01	56,625,293.48
处置长期资产	258,600.00	285,700.00
合计	98,375,271.01	106,926,824.19

收到的重要的投资活动有关的现金说明

本年未购买理财产品故无与之相关的现金流。

支付的重要的投资活动有关的现金

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	-	50,000,000.00
工程支出	23,594,773.17	54,204,943.12
合计	23,594,773.17	104,204,943.12

支付的重要的投资活动有关的现金说明

本年未购买理财产品故无与之相关的现金流。

收到的其他与投资活动有关的现金

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

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关联方资金拆入	1,735,541,265.21	530,350,000.00
合计	1,735,541,265.21	530,350,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

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

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还关联方拆入资金	1,696,283,305.52	427,040,000.00
合计	1,696,283,305.52	427,040,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

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

筹资活动产生的各项负债变动情况

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

注：长期借款、租赁负债均包含一年内到期的非流动负债。

(4). 以净额列报现金流量的说明

(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

79、 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-264,199,872.57	29,835,020.88
加：资产减值准备	75,497,216.15	104,424,714.95
信用减值损失	30,517,769.92	28,392,457.72

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	207,679,174.83	208,588,096.51
使用权资产摊销	295,513,612.24	317,298,082.23
无形资产摊销	74,912,339.29	77,318,815.71
长期待摊费用摊销	84,898,357.76	106,288,044.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	376,306.55	-444,019.60
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	340,572.22	440,190.03
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	197,940,990.40	11,098,437.99
财务费用（收益以“－”号填列）	278,839,708.55	324,478,223.85
投资损失（收益以“－”号填列）	-619,431.60	-2,351,455.31
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	24,878,116.25	19,819,297.75
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-141,151,797.39	-100,998,740.10
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,853,384.24	10,709,294.31
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	75,093,783.23	90,080,946.71
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-548,380,999.12	-171,855,832.45
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	389,282,462.47	1,053,121,575.98
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	182,935,715.24	221,260,243.46
减：现金的期初余额	221,260,243.46	409,764,549.65
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	-38,324,528.22	-188,504,306.19

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

(4). 现金和现金等价物的构成

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	182,935,715.24	221,260,243.46
其中：库存现金	429,572.30	708,928.20
可随时用于支付的银行存款	181,380,534.76	219,573,663.51
可随时用于支付的其他货币资金	1,125,608.18	977,651.75
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	182,935,715.24	221,260,243.46
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
保证金	25,427.24	257,432.02	特定用途
诉讼保全	9,597,600.84	11,725,725.11	司法冻结
监管资金	39,210,020.95	13,287,367.62	特定用途
合计	48,833,049.03	25,270,524.75	—

其他说明：

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：

81、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

(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

82、 租赁

(1). 作为承租人

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

22,115,916.98 元

售后租回交易及判断依据

与租赁相关的现金流出总额134,903,415.55(单位：元币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

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
房屋租赁收入	586,790,772.83	
其他租赁收入	24,769,587.26	
合计	611,560,360.09	

作为出租人的融资租赁

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

未来五年未折现租赁收款额

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

其他说明：

无

83、 数据资源

84、 其他

八、研发支出

1、 按费用性质列示

2、 符合资本化条件的研发项目开发支出

重要的资本化研发项目

开发支出减值准备

其他说明：

无

3、 重要的外购在研项目

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

2、同一控制下企业合并

3、反向购买

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

其他说明：

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

其他说明：

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：

本期新设深圳茂业商业管理有限公司，注册地为广东深圳，由本公司子公司出资组建，持股比例 51%，享有 51%的表决权，注销子公司深圳茂业创新服务有限公司（注册地为广东深圳）、包头市茂业维多利亚商业管理有限公司（注册地为内蒙古包头）及孙公司珠海嘉润投资有限公司（注册地为广东珠海）。

6、 其他

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

单位：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	
成都人民商场(集团)绵阳有限公司	四川绵阳	5,000,000.00	四川绵阳	商业	100		设立取得
成商集团绵阳茂业百货有限公司	四川绵阳	5,000,000.00	四川绵阳	商业	100		设立取得
成商集团南充茂业百货有限公司	四川南充	20,000,000.00	四川南充	商业	100		收购
成商集团控股有限公司	四川成都	1,378,417,349.00	四川成都	商业	100		设立取得
成都茂业置业有限公司	四川成都	48,000,000.00	四川成都	商业	93.75	2.08	设立取得
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	四川峨眉山	33,730,000.00	四川峨眉山	服务业	80		设立取得
成商集团成都人民商场有限公司	四川成都	20,000,000.00	四川成都	商业	100		设立取得
南充泽福商贸有限公司	四川南充	21,500,000.00	四川南充	商业	100		设立取得
南充志美商贸有限公司	四川南充	3,800,000.00	四川南充	商业	100		设立取得
成都市茂业仁和春天百货有限公司	四川成都	40,000,000.00	四川成都	商业	100		收购
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	四川成都	185,000,000.00	四川成都	商业	100		收购
菏泽茂业百货有限公司	山东菏泽	5,000,000.00	山东菏泽	商业	90		收购
深圳市茂业百货深南有限公司	广东深圳	1,000,000.00	广东深圳	商业	100		收购
深圳市茂业百货华强北有限公司	广东深圳	1,000,000.00	广东深圳	商业	100		收购
深圳市茂业东方时代百货有限公司	广东深圳	1,200,000.00	广东深圳	商业	100		收购
珠海市茂业百货有限公司	广东珠海	4,800,000.00	广东珠海	商业	100		收购
深圳茂业百货有限公司	广东深圳	536,869,782.51	广东深圳	商业	100		收购
秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司	河北秦皇岛	8,000,000.00	河北秦皇岛	房地产	100		设立取得

内蒙古茂业百货(集团)有限公司	呼和浩特	170,000,000.00	内蒙古呼和浩特	商业	85		收购
内蒙古茂业购物广场有限公司	呼和浩特	140,000,000.00	内蒙古呼和浩特	商业	85		收购
内蒙古茂业商业管理有限公司	呼和浩特	10,000,000.00	内蒙古呼和浩特	商业	85		收购
包头市茂业百货有限公司	内蒙古包头	10,000,000.00	内蒙古包头	商业	85		收购
包头市茂业商业管理有限公司	内蒙古包头	3,000,000.00	内蒙古包头	商业	85		收购
呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司	呼和浩特	500,000.00	内蒙古呼和浩特	物业服务	85		收购
呼和浩特市茂业房地产开发有限公司	呼和浩特	30,000,000.00	内蒙古呼和浩特	房地产	85		收购
重庆茂业百货有限公司	重庆市	30,000,000.00	重庆市	商业	100		收购
重庆百福乐商贸有限公司	重庆市	102,481,500.00	重庆市	商业	100		收购
泰州第一百货商店股份有限公司	江苏泰州	18,950,000.00	江苏泰州	商业	97.31		收购
包头茂业置业有限公司	内蒙古包头	10,000,000.00	内蒙古包头	房地产开发	100		设立取得
深圳茂业科技零售有限公司	广东深圳	10,000,000.00	广东深圳	服务业	100		设立取得
成都茂业投资有限公司	四川成都	600,000,000.00	四川成都	商务服务	100		收购
成都茂业酒店有限公司	四川成都	10,000,000.00	四川成都	服务业	100		设立取得
珠海嘉润投资有限公司	广东珠海	2,000,000.00	广东珠海	商务服务	100		收购
深圳茂业创新服务有限公司	广东深圳	10,000,000.00	广东深圳	商务服务	100		设立取得
成都茂业不动产管理有限公司	四川成都	1,000,000.00	四川成都	服务业	100		设立取得
成都双流茂业时代商业管理有限公司	四川成都	100,000.00	四川成都	商业	100		设立取得
海南茂业投资有限公司	海南海口	10,000,000.00	海南海口	投资	100		设立取得
海南茂业新零售有限公司	海南海口	1,000,000.00	海南海口	商业	100		设立取得
成都春熙茂业酒店有限公司	四川成都	500,000.00	四川成都	服务业	100		设立取得
深圳茂业商业管理有限公司	广东深圳	1,000,000.00	广东深圳	服务业	51		设立取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

单位：万元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
内蒙古茂业百货（集团）有限公司	15%	-946.84	96.11	29,762.49

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
内蒙古茂业百货（集团）有限公司	79,535.78	502,482.23	582,018.01	325,796.17	58,776.03	384,572.20	61,240.32	532,391.70	593,632.02	318,496.92	71,239.13	389,736.05

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
内蒙古茂业百货（集团）有限公司	61,337.42	-6,312.25	-5,809.41	2,778.96	73,977.81	640.74	598.24	23,243.97

其他说明：

以上表格金额不含非同一控制下企业合并收购日评估增值调整的影响。

(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

其他说明：

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

3、 在合营企业或联营企业中的权益

(1). 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳优依购电子商务股份有限公司	深圳	深圳	电子商务	43.4926		权益法

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

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

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

(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

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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：

6、其他

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

应收款项的期末余额0（单位：元币种：人民币）

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

2、涉及政府补助的负债项目

单位：元币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	1,039,998.58	-	-	90,000.16		949,998.42	与资产相关
合计	1,039,998.58	-	-	90,000.16		949,998.42	/

3、计入当期损益的政府补助

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	90,000.16	674,660.83
与收益相关	685,492.66	3,235,189.45
合计	775,492.82	3,909,850.28

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应收利息、其他应收款、交易性金融资产、其他权益工具投资、应付账款、其他应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团的金融工具导致的主要风险是市场风险、信用风险、流动性风险。

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

1、市场风险

(1) 汇率风险

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

（2）利率风险

本集团因市场利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款（详见本附注“七、32 短期借款”、“七、45 长期借款”及本附注“七、49 长期应付职工薪酬”）有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。

（3）价格风险

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

项目	年末数	年初数
其他权益工具投资	4,825,076.82	97,436,631.24
交易性金融资产	0.00	7,665,223.72
合计	4,825,076.82	105,101,854.96

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

2、信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本集团产生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

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

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

本集团应收账款中，应收营业款占应收账款比达47.60%，其他应收款中，欠款金额前五大客户的其他应收款占本集团其他应收款总额的11.51%。

3、流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。

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

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

其他说明：

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

其他说明：

(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

其他说明：

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

(2). 因转移而终止确认的金融资产

(3). 继续涉入的转移金融资产

其他说明：

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

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	合计

			公允价值 计量	
一、持续的公允价值 计量				
（一）交易性金融资 产				
1. 以公允价值计量且 变动计入当期损益的 金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计 量且其变动计入当期 损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具 投资	4,825,076.82	48,454,865.39		53,279,942.21
（四）投资性房地产		6,855,047,938.78		6,855,047,938.78
1. 出租用的土地使用 权		2,459,454,595.00		2,459,454,595.00
2. 出租的建筑物		4,395,593,343.78		4,395,593,343.78
3. 持有并准备增值后 转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的 资产总额	4,825,076.82	6,903,502,804.17	-	6,908,327,880.99
（六）交易性金融负 债				
1. 以公允价值计量且 变动计入当期损益的 金融负债				
其中：发行的交易性 债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值 计量且变动计入当期				

损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

4、持续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

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

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

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

9、其他

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

单位：万元币种：美元

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 (%)
深圳茂业商厦有限公司	广东深圳	商业	44,500.00	80.90	80.90

母公司的注册资本及变化

母公司名称	期初余额 (美元)	本期增加	本期减少	期末余额 (美元)
深圳茂业商厦有限公司	44,500 万			44,500 万
母公司的所持股份或权益及其变化				
母公司名称	持股金额		持股比例 (%)	
	期末余额 (万元)	期初余额 (万元)	期末比例	期初比例
深圳茂业商厦有限公司	140,113.52	140,113.52	80.90	80.90

本企业的母公司情况的说明
无。

本企业最终控制方是黄茂如
其他说明：
无

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

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权	统一社会信用代码/组织机构代码
成都人民商场(集团)绵阳有限公司	全资子公司	有限责任公司	四川绵阳	高宏彪	商业	5,000,000.00	100	100	91510703665394526K
成商集团绵阳茂业百货有限公司	全资子公司	有限责任公司	四川绵阳	高宏彪	商业	5,000,000.00	100	100	91510703327112522P
成商集团南充茂业百货有限公司	全资子公司	其他有限责任公司	四川南充	高宏彪	商业	20,000,000.00	100	100	91511302733406235X
成商集团控股有限公司	全资子公司	有限责任公司	四川成都	高宏彪	商业	1,378,417,349.00	100	100	91510100709208546P
成都茂业置业有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	四川成都	高宏彪	商业	48,000,000.00	95.83	95.83	9151010070920967XY
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	四川峨眉山	高宏彪	服务业	33,730,000.00	80	80	91511181709025117C
成商集团成都人民商场有限公司	全资子公司	有限责任公司	四川成都	高宏彪	商业	20,000,000.00	100	100	91510100693658103N
南充泽福商贸有限公司	全资子公司	有限责任公司	四川南充	高宏彪	商业	21,500,000.00	100	100	915113003233699371
南充志美商贸有限公司	全资子公司	有限责任公司	四川南充	高宏彪	商业	3,800,000.00	100	100	9151130232336989XJ
成都市茂业仁和春天百货有限公司	全资子公司	有限责任公司	四川成都	高宏彪	商业	40,000,000.00	100	100	91510100633160266G
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	全资子公司	有限责任公司	四川成都	高宏彪	商业	185,000,000.00	100	100	91510100667597474R
菏泽茂业百货有限公司	控股孙公司	有限责任公司	山东菏泽	高宏彪	商业	5,000,000.00	90	90	91371700683229831M
深圳市茂业百货深南有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	高宏彪	商业	1,000,000.00	100	100	91440300715292449Y
深圳市茂业百货华强北有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	高宏彪	商业	1,000,000.00	100	100	91440300748854831K
深圳市茂业东方时代百货有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	高宏彪	商业	1,200,000.00	100	100	914403007787655302
珠海市茂业百货有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东珠海	高宏彪	商业	4,800,000.00	100	100	91440400732143410L

	司								
深圳茂业百货有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	高宏彪	商业	536,869,782.51	100	100	91440300715292457R
秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	河北秦皇岛	赵宇光	房地产	8,000,000.00	100	100	91130302MA07QXM990
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	呼和浩特	卢小娟	商业	170,000,000.00	85	85	91150100740109781J
内蒙古茂业购物广场有限公司	控股孙公司	有限责任公司	呼和浩特	高宏彪	商业	140,000,000.00	85	85	91150102670658979R
内蒙古茂业商业管理有限公司	控股孙公司	有限责任公司	呼和浩特	高宏彪	商业	10,000,000.00	85	85	91150100329068529L
包头市茂业百货有限公司	控股孙公司	有限责任公司	包头	高宏彪	商业	10,000,000.00	85	85	911502036865177679
包头市茂业商业管理有限公司	控股孙公司	有限责任公司	包头	高宏彪	商业	3,000,000.00	85	85	91150202082156462T
呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司	控股孙公司	有限责任公司	呼和浩特	高宏彪	物业服务	500,000.00	85	85	91150103670666258L
呼和浩特市茂业房地产开发有限公司	控股孙公司	有限责任公司	呼和浩特	高宏彪	房地产	30,000,000.00	85	85	91150100720198430K
重庆茂业百货有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆	高宏彪	商业	30,000,000.00	100	100	915001057659116749
重庆百福乐商贸有限公司	全资孙公司	有限责任公司	重庆	高宏彪	商业	102,481,500.00	100	100	91500105678668426R
泰州第一百货商店股份有限公司	控股子公司	股份有限公司(非上市)	泰州	高宏彪	商业	18,950,000.00	97.31	97.31	91321200141877957U
包头茂业置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	包头	高宏彪	房地产	10,000,000.00	100	100	91150202MA0QH0MC1H
深圳茂业科技零售有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	高宏彪	软件和信息技术服务业	10,000,000.00	100	100	91440300MA5G0DJ74H
成都茂业酒店有限公司	全资孙公司	有限责任公司	四川成都	高宏彪	服务业	10,000,000.00	100	100	91510104MA68J7RF2N
成都茂业投资有限公司	全资孙公司	有限责任公司	四川成都	赵宇光	商业服务业	600,000,000.00	100	100	915101005800322436

成都茂业不动产管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	四川成都	赵宇光	服务业	1,000,000.00	100	100	91510104MA7FU2QB89
成都双流茂业时代商业管理有限公司	控股孙公司	有限责任公司	四川成都	高宏彪	商业	100,000.00	100	100	91510116MAC5NX6T44
海南茂业新零售有限公司	全资子公司	有限责任公司	海南海口	高宏彪	商业	1,000,000.00	100	100	91469002MACK1QPL4T
海南茂业投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	海南海口	高宏彪	投资	10,000,000.00	100	100	91460000MACKM2M37N
成都春熙茂业酒店有限公司	全资孙公司	有限责任公司	四川成都	高宏彪	服务业	500,000.00	100	100	91510104MADJMP6987
深圳茂业商业管理有限公司	控股孙公司	有限责任公司	广东深圳	李春霞	服务业	1,000,000.00	51	51	91440300MAEGAYQ85P

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十、3 在合营企业或联营企业中的权益

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

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
安徽国润投资发展有限公司	其他
包头市茂业东正房地产开发有限公司	其他
保定茂业百货有限公司	其他
保定茂业房地产开发有限公司	其他
常州茂业百货有限公司	其他
常州泰富房地产开发有限公司	其他
成都崇德投资有限公司	其他
崇德物业管理（深圳）有限公司	其他
滁州茂业投资发展有限公司	其他
淮安茂业置业有限公司	其他

淮南茂业投资发展有限公司	其他
江苏茂业百货有限公司	其他
济南茂业置业有限公司	其他
临沂茂业百货有限公司	其他
茂业百货(中国)有限公司	其他
茂业国际控股有限公司	其他
茂业集团(中国)有限公司	其他
茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	其他
秦皇岛茂业百货有限公司	其他
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	其他
秦皇岛市金原商业管理有限责任公司	其他
山东省淄博茂业百货股份有限公司	其他
山西茂业置地房地产开发有限公司	其他
深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	其他
深圳茂业(集团)股份有限公司	其他
深圳茂业投资控股有限公司	其他
深圳茂业投资有限公司	其他
深圳市崇德租赁管理有限公司	其他
深圳市东方时代广场实业有限公司	其他
深圳市茂业广告有限公司	其他
深圳市茂业物业经营有限公司	其他
深圳兴华宾馆	其他
深圳兴华实业股份有限公司	其他
沈阳茂业商业服务有限公司	其他
沈阳茂业时代置业有限公司	其他
沈阳茂业置业有限公司	其他
沈阳商业城百货有限公司	其他
沈阳商业城股份有限公司	其他
沈阳铁西百货大楼有限公司	其他
太原茂业百货有限公司	其他
泰州茂业置业有限公司	其他
无锡茂业置业有限公司	其他
无锡亿百置业有限公司	其他
芜湖茂业置业有限公司	其他
香港茂业百货(扬州)有限公司	其他
中兆商业市场开发(深圳)有限公司	其他
中兆投资(集团)有限公司	其他
中兆投资管理有限公司	其他
重庆茂业地产有限公司	其他
淄博茂业商厦有限公司	其他
深圳德茂投资企业(有限合伙)	其他

深圳合正茂投资企业（有限合伙）	其他
崇德文锦生活服务（深圳）有限公司	其他
深圳中兆楼宇科技有限公司	其他
成都锦江崇德天地物业管理有限公司	其他
成都双流崇德时代物业管理有限公司	其他
茂业投资江苏有限公司	其他
华誉（深圳）环境服务有限责任公司	其他
深圳德合永实业发展有限公司	其他
深圳茂业和平商厦无锡有限公司	其他
大中华国际集团（中国）有限公司	其他
成都崇德好美味餐饮管理有限公司	其他
深圳茂业天地商业有限公司	其他
天津茂业置业有限公司	其他

其他说明：

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
安徽国润投资发展有限公司	受同一实际控制人控制的企业
包头市茂业东正房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
保定茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
保定茂业房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
常州茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
常州泰富房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
成都崇德投资有限公司	受同一实际控制人控制的企业
崇德物业管理（深圳）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
滁州茂业投资发展有限公司	受同一实际控制人控制的企业
淮安茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
淮南茂业投资发展有限公司	受同一实际控制人控制的企业
江苏茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
济南茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
临沂茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
茂业百货（中国）有限公司	间接控股股东
茂业国际控股有限公司	间接控股股东
茂业集团（中国）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
茂业数智联合信息技术（深圳）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
秦皇岛茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业

秦皇岛茂业房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
秦皇岛市金原商业管理有限责任公司	受同一实际控制人控制的企业
山东省淄博茂业百货股份有限公司	受同一实际控制人控制的企业
山西茂业置地房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳茂业（集团）股份有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳茂业投资控股有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳茂业投资有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳市崇德租赁管理有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳市东方时代广场实业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳市茂业广告有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳市茂业物业经营有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳兴华宾馆	受同一实际控制人控制的企业
深圳兴华实业股份有限公司	受同一实际控制人控制的企业
沈阳茂业商业服务有限公司	受同一实际控制人控制的企业
沈阳茂业时代置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
沈阳茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
沈阳商业城百货有限公司	受实际控制人重大影响的企业
沈阳商业城股份有限公司	受同一实际控制人控制的企业
沈阳铁西百货大楼有限公司	受实际控制人重大影响的企业
太原茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
泰州茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
无锡茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
无锡亿百置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
芜湖茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
香港茂业百货（扬州）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
中兆商业市场开发（深圳）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
中兆投资（集团）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
中兆投资管理有限公司	受同一实际控制人控制的企业
重庆茂业地产有限公司	受同一实际控制人控制的企业
淄博茂业商厦有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳德茂投资企业（有限合伙）	公司董事投资的企业
深圳合正茂投资企业（有限合伙）	公司董事、监事投资的企业
崇德文锦生活服务（深圳）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳中兆楼宇科技有限公司	受同一实际控制人控制的企业
成都锦江崇德天地物业管理有限公司	受同一实际控制人控制的企业
成都双流崇德时代物业管理有限公司	受同一实际控制人控制的企业
茂业投资江苏有限公司	受同一实际控制人控制的企业
华誉（深圳）环境服务有限责任公司	公司董事投资的企业
深圳德合永实业发展有限公司	公司董事投资的企业
深圳茂业和平商厦无锡有限公司	受同一实际控制人控制的企业
大中华国际集团（中国）有限公司	实际控制人之近亲属担任董事的企业
成都崇德好美味餐饮管理有限公司	受同一实际控制人控制的企业

深圳茂业天地商业有限公司	实际控制人之近亲属担任董事的企业
天津茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业

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

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
崇德物业管理(深圳)有限公司	水电费	26,839,270.56	39,000,000.00	否	29,229,275.35
成都双流崇德时代物业管理有限公司	水电费	3,253,922.18			1,355,404.44
崇德文锦生活服务(深圳)有限公司	水电费	4,491,137.21			4,494,293.02
成都锦江崇德天地物业管理有限公司	水电费	157,535.09			
深圳茂业(集团)股份有限公司	水电费	2,237,069.52	3,000,000.00	否	2,199,644.76
崇德物业管理(深圳)有限公司	物业服务费	8,934,324.60	17,000,000.00	否	6,957,779.67
崇德文锦生活服务(深圳)有限公司	物业服务费	1,177,940.21			1,205,617.43
成都锦江崇德天地物业管理有限公司	物业服务费	281,676.09			1,343,311.09
成都双流崇德时代物业管理有限公司	物业服务费	4,933,018.92			4,933,018.92
崇德物业管理(深圳)有限公司	接受劳务	352,301.89			
成都双流崇德时代物业管理有限公司	接受劳务	54,000.00		43,200.00	
深圳兴华实业股份有限公司	物业服务费	1,800.00	500,000.00	否	1,800.00

深圳中兆楼宇科技有限公司	接受劳务	-	1,000,000.00	否	1,383,348.50
茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	接受劳务	2,107,917.38	5,000,000.00	否	2,291,904.37
深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	接受劳务	851,098.40	4,500,000.00	否	2,018,879.20
华誉(深圳)环境服务有限责任公司	接受劳务	8,638,110.89	6,000,000.00	是	5,139,147.30
深圳茂业商厦有限公司	接受劳务	-	100,000.00	否	8,027.53
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	接受劳务	-			13,805.00
包头市茂业东正房地产开发有限公司	接受劳务	-			6,403.00
合计		64,311,122.94	76,100,000.00		62,624,859.58

出售商品/提供劳务情况表

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
保定茂业百货有限公司	提供劳务	53,695.21	76,186.77
保定茂业房地产开发有限公司	提供劳务	376.51	6,487.12
秦皇岛茂业百货有限公司	提供劳务	67,532.46	71,621.62
山西茂业置地房地产开发有限公司	出售商品	24,963,309.01	-
山西茂业置地房地产开发有限公司	提供劳务	436,543.67	295,572.53
深圳茂业投资控股有限公司	出售商品	2,907,845.63	2,484,094.42
成都双流崇德时代物业管理有限公司	出售商品	-	-
沈阳铁西百货大楼有限公司	提供劳务	-	-
太原茂业百货有限公司	提供劳务	44,919.36	45,515.54
泰州茂业置业有限公司	提供劳务	30,012.55	30,007.88

无锡亿百置业有限公司	提供劳务	-	-
淄博茂业商厦有限公司	提供劳务	63,170.50	63,728.82
沈阳商业城百货有限公司	提供劳务	-	-
沈阳商业城百货有限公司	出售商品	-	-
崇德物业管理（深圳）有限公司	提供劳务	83,636.88	23,229.33
安徽国润投资发展有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
包头市茂业东正房地产开发有限公司	提供劳务	-	-
滁州茂业投资发展有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
淮南茂业投资发展有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
江苏茂业百货有限公司	提供劳务	45,546.36	45,486.83
济南茂业置业有限公司	提供劳务	11,145.27	1,137.36
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	提供劳务	290.68	308.77
秦皇岛茂业控股有限公司	提供劳务	-	-
沈阳茂业时代置业有限公司	提供劳务	-	286.83
沈阳茂业置业有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
无锡茂业置业有限公司	提供劳务	138,643.93	62,580.12
芜湖茂业置业有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
秦皇岛市金原商业管理有限责任公司	提供劳务	-	-
山东省淄博茂业百货股份有限公司	提供劳务	-	-
香港茂业百货(扬州)有限公司	提供劳务	-	-
深圳茂业商厦有限公司	出售商品	-	-

茂业投资江苏有限公司	提供劳务	12,703.03	1,555.02
淮安茂业置业有限公司	提供劳务	12,491.58	-
深圳茂业和平商厦无锡有限公司	提供劳务	10,562.73	-
深圳兴华实业股份有限公司	提供劳务	1.56	-
深圳茂业投资控股有限公司	提供劳务	-	
常州泰富房地产开发有限公司	提供劳务	11,145.27	
成都双流崇德时代物业管理有限公司	提供劳务	869.85	
合计		29,117,347.44	3,430,704.36

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(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:

单位: 元币种: 人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
保定茂业百货有限公司	茂业商业股份有限公司	其他资产托管	2020/1/2	同业竞争解决之日	托管门店每年净利润的5%，总金额不超过3200万元	5,307.25
保定茂业房地产开发有限公司	茂业商业股份有限公司	其他资产托管	2020/1/2	同业竞争解决之日	托管门店每年净利润的5%，总金额不超过3200万元	0.00
济南茂业置业有限公司	茂业商业股份有限公司	其他资产托管	2020/1/2	同业竞争解决之日	托管门店每年净利润的5%，总金额不超过3200万元	45,959.44
秦皇岛茂业百货有限公司	茂业商业股份有限公司	其他资产托管	2020/1/2	同业竞争解决之日	托管门店每年净利润的	0.00

司					5%，总金额不超过 3200 万元	
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	茂业商业股份有限公司	其他资产托管	2020/1/2	同业竞争解决之日	托管门店每年净利润的 5%，总金额不超过 3200 万元	385,309.77
山西茂业置地房地产开发有限公司	茂业商业股份有限公司	其他资产托管	2020/1/2	同业竞争解决之日	托管门店每年净利润的 5%，总金额不超过 3200 万元	582,870.97
无锡茂业置业有限公司	茂业商业股份有限公司	其他资产托管	2020/1/2	同业竞争解决之日	托管门店每年净利润的 5%，总金额不超过 3200 万元	155,120.16
香港茂业百货(扬州)有限公司	茂业商业股份有限公司	其他资产托管	2020/1/2	同业竞争解决之日	托管门店每年净利润的 5%，总金额不超过 3200 万元	0.00
淄博茂业商厦有限公司	茂业商业股份有限公司	其他资产托管	2020/1/2	同业竞争解决之日	托管门店每年净利润的 5%，总金额不超过 3200 万元	38,156.46
常州泰富房地产开发有限公司	茂业商业股份有限公司	其他资产托管	2020/1/2	同业竞争解决之日	托管门店每年净利润的 5%，总金额不超过 3200 万元	26,267.58
深圳茂业和平商厦无锡有限公司	茂业商业股份有限公司	其他资产托管	2020/1/2	同业竞争解决之日	托管门店每年净利润的 5%，总金额不超过 3200 万元	13,417.70
无锡亿百置业有限公司	茂业商业股份有限公司	其他资产托管	2020/1/2	同业竞争解决之日	托管门店每年净利润的 5%，总金额不超过 3200 万元	1,936.74

包头市茂业东正房地产开发有限公司	茂业商业股份有限公司	其他资产托管	2020/1/2	同业竞争解决之日	托管门店每年净利润的5%，总金额不超过3200万元	0.00
深圳茂业（集团）股份有限公司	茂业商业股份有限公司	其他资产托管	2020/1/2	同业竞争解决之日	托管门店每年净利润的5%，总金额不超过3200万元	17,679.29
合计						1,272,025.36

关联托管/承包情况说明

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

本公司委托管理/出包情况表

关联管理/出包情况说明

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

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
崇德物业管理（深圳）有限公司	房屋	2,417,816.52	2,218,967.23
成都锦江崇德天地物业管理有限公司	房屋	571,428.60	571,428.59
成都崇德好美味餐饮管理有限公司	房屋	368,713.74	-
成都双流崇德时代物业管理有限公司	房屋	79,914.95	
合计		3,437,873.81	2,790,395.82

本公司作为承租方：

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
深圳茂业(集团)股份有限公司	房屋			24,091,215.97	6,809,367.44		94,799.95		23,732,108.96	6,941,028.82	13,499,385.34
深圳茂业商厦有限公司	房屋			31,341.60	12,756.87				23,506.20	13,628.46	
深圳市东方时代广场实业有限公司	房屋			75,891,288.00	25,091,210.70				75,891,288.00	27,591,147.87	
深圳市茂业广告有限公司	房屋			21,290.40	7,390.99				15,967.80	8,127.39	
深圳市茂业物业经营有限公司	房屋			7,565,155.20	2,501,195.02				7,565,155.20	2,750,399.03	
中兆投资(集团)有限公司	房屋			19,790,361.60	6,302,984.29				19,790,361.60	6,930,975.70	
中兆投资管理有限公司	房屋			19,368.00	6,403.46				12,912.00	7,041.46	
重庆茂业地产有限公司	房屋			21,297,350.88	5,668,246.06				20,000,000.00	9,545,970.87	
深圳兴华实业股份有限公司	房屋	64,800.00		64,800.00	-		67,200.00		67,200.00		
合计		64,800.00		148,772,171.66	46,399,554.83		161,999.95		147,098,499.76	53,788,319.60	13,499,385.34

关联租赁情况说明

(1) 预付次年租金情况

出租方	预付租金余额
深圳茂业(集团)股份有限公司	0

深圳市东方时代广场实业有限公司	0
深圳市茂业物业经营有限公司	0
中兆投资（集团）有限公司	0
重庆茂业地产有限公司	0
合计	0

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

本公司作为被担保方

单位：万元币种：人民币

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

关联担保情况说明

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

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

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

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

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

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

(5). 关联方资金拆借

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
深圳茂业商厦有限公司	1,592,973,305.52	2025/1/1	2028/6/25	截至期末已归还全部本金
深圳茂业商厦有限公司	113,577,959.69	2025/1/1	2028/6/25	截至期末未归还
深圳茂业（集团）股份有限公司	26,990,000.00	2025/6/30	2026/9/22	截至期末未归还
深圳茂业商厦有限公司	2,000,000.00	2025/8/15		截至期末未归还
合计	1,735,541,265.21			

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

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

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
无				

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

(7). 关键管理人员报酬

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	538.64	584.96

(8). 其他关联交易

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

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

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

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
其他应收款	保定茂业百货有限公司	5,625.68	167.65	13,085,330.78	386,084.19
其他应收款	保定茂业房地产开发有限公司	0.00		0.00	0.00
其他应收款	江苏茂业百货有限公司	0.00		0.00	0.00
其他应收款	济南茂业置业有限公司	48,717.01	1,451.77	30,880.23	920.23
其他应收款	秦皇岛茂业百货有限公司	0.00		5,300,086.57	157,942.58
其他应收款	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	408,428.36	12,171.17	375,980.31	11,204.21
其他应收款	秦皇岛市金原商业管理有限责任公司	0.00		0.00	0.00
其他应收款	山东省淄博茂业百货股份有限公司	0.00		0.00	0.00
其他应收款	山西茂业置地房地产开发有限公司	0.00		753,274.08	22,447.57
其他应收款	深圳茂业（集团）股份有限公司	0.00		2,131,940.82	34,689.84
其他应收款	深圳市东方时代广场实业有限公司	12,248,547.85		12,248,547.85	0.00
其他应收款	深圳市茂业广告有限公司	0.00		0.00	0.00
其他应收款	深圳市茂业物业经营有限公司	1,260,859.20		1,260,859.20	37,573.60

其他应收款	太原茂业百货有限公司	0.00		3,256,340.85	97,038.96
其他应收款	泰州茂业置业有限公司	0.00		16,223.51	483.46
其他应收款	无锡茂业置业有限公司	0.00		175,573.58	5,232.09
其他应收款	无锡亿百置业有限公司	2,052.94	61.18	5,540.96	165.12
其他应收款	香港茂业百货(扬州)有限公司	0.00		1,550.50	46.20
其他应收款	中兆商业市场开发(深圳)有限公司	7,014,059.80	7,014,059.80	7,014,059.80	7,014,059.80
其他应收款	中兆投资管理有限公司	0.00		0.00	0.00
其他应收款	重庆茂业地产有限公司	184,433.20		184,433.20	0.00
其他应收款	淄博茂业商厦有限公司	30,347.37	904.36	25,742.66	767.14
其他应收款	成都锦江崇德天地物业管理有限公司	300,000.00	8,940.00	0.00	0.00
其他应收款	包头市茂业东正房地产开发有限公司	0.00		4,859.99	144.83
其他应收款	常州泰富房地产开发有限公司	27,843.63	829.74	36,191.78	1,078.52
其他应收款	深圳茂业和平商厦无锡有限公司	14,222.76	423.84	8,545.94	254.67
其他应收款	崇德物业管理(深圳)有限公司	0.00		948,293.75	28,259.15
其他应收款	深圳茂业投资控股有限公司	0.00			
其他应收款	深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	4,166,411.42	124,159.06		
其他应收款	淄博茂业置业有限公司	0.00			
其他应收款	山东潍州置业有限公司	0.00			
其他应收款	天津茂业置业有限公司	3,264.60	97.29		
其他应收款	沈阳茂业置业有限公司	62,163.00	1,852.46		
其他应收款	茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	409,200.00	12,194.16		

其他应收款	成都双流崇德时代物业管理有限公司	73,974.11	2,204.43		
应收账款	沈阳茂业置业有限公司	0.00		0.00	0.00
应收账款	崇德物业管理（深圳）有限公司	393,873.60	6,656.47	279,529.25	4,724.05
应收账款	淮南茂业投资发展有限公司	3,938.00	66.55	3,938.00	66.55
应收账款	芜湖茂业置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	秦皇岛茂业百货有限公司	1,438.48	24.31	657.16	11.11
应收账款	山西茂业置地房地产开发有限公司	2,053.40	34.70	3,429.28	57.95
应收账款	沈阳铁西百货大楼有限公司	7,876.00	653.71	7,876.00	133.10
应收账款	太原茂业百货有限公司	19,990.16	337.83	3,938.00	66.55
应收账款	泰州茂业置业有限公司	5,252.00	88.76	1,313.00	22.19
应收账款	成都双流崇德时代物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	江苏茂业百货有限公司	4,259.48	71.99	335.40	5.67
应收账款	沈阳茂业置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	滁州茂业投资发展有限公司	0.00	0.00	3,938.00	66.55
应收账款	沈阳茂业时代置业有限公司	0.00	0.00	304.04	5.14
应收账款	保定茂业百货有限公司	5,487.28	92.74	1,643.80	27.78
应收账款	保定茂业房地产开发有限公司	301.80	5.10	0.00	0.00
应收账款	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	308.12	5.21	0.00	0.00
应收账款	无锡茂业置业有限公司	5,500.00	92.95	0.00	0.00
应收账款	成都崇德好美味餐饮管理有限公司	194,400.00	3,285.36	0.00	0.00
应收账款	安徽国润投资发展有限公司	7,876.00	133.10	0.00	0.00
合计		26,912,705.25	7,191,065.69	47,171,158.29	7,803,578.80

(2). 应付项目

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
其他应付款	崇德物业管理（深圳）有限公司	3,408,267.01	-

	司		
其他应付款	深圳茂业商厦有限公司	102,832,422.74	103,130,623.59
其他应付款	沈阳商业城百货有限公司	0.00	10,000.00
其他应付款	中兆投资（集团）有限公司	897,530.94	6,604,194.10
其他应付款	泰州茂业置业有限公司	637.31	-
其他应付款	中兆投资管理有限公司	20,870.54	1,456.42
其他应付款	深圳市茂业广告有限公司	13,491.58	2,310.29
其他应付款	包头市茂业天地商业管理有限公司	18,278.77	11,106.51
其他应付款	成都双流崇德时代物业管理有限公司	0.00	13,133.19
其他应付款	成都锦江崇德天地物业管理有限公司	0.00	1,100,720.75
其他应付款	山西茂业置地房地产开发有限公司	27,443,441.37	
其他应付款	深圳茂业（集团）股份有限公司	25,184,877.32	
其他应付款	无锡茂业置业有限公司	27,033.63	
其他应付款	深圳市东方时代广场实业有限公司	0.00	
其他应付款	深圳茂业天地商业有限公司	18,420.13	
其他应付款	秦皇岛茂业百货有限公司	223.10	
应付账款	中兆投资管理有限公司	0.00	19,368.00
应付账款	崇德物业管理（深圳）有限公司	25,991,168.73	16,869,402.66

应付账款	茂业数智联合信息技术（深圳）有限公司	1,661,336.44	1,196,339.27
应付账款	深圳茂业商厦有限公司	184.80	31,526.40
应付账款	深圳中兆楼宇科技有限公司	3,363,471.74	3,456,948.74
应付账款	沈阳商业城百货有限公司	10,000.00	-
应付账款	深圳茂业（集团）股份有限公司	11,941,164.49	9,704,094.97
应付账款	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	0.00	-
应付账款	深圳市茂业广告有限公司	0.00	21,290.40
应付账款	成都锦江崇德天地物业管理有限公司	221,194.83	368,658.12
应付账款	成都双流崇德时代物业管理有限公司	5,712,748.78	1,364,266.96
应付账款	深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	1,632,271.01	1,632,271.01
应付账款	淄博茂业商厦有限公司	0.00	141.62
应付账款	包头市茂业天地商业管理有限公司	0.00	598,787.00
应付账款	重庆茂业地产有限公司	0.00	12,765,155.20
应付账款	崇德文锦生活服务（深圳）有限公司	3,297,000.00	
应付账款	华誉（深圳）环境服务有限责任公司	710,635.36	
一年内到期的非流动负债	深圳市东方时代广场实业有限公司	72,277,417.26	
一年内到期的非流动负债	深圳茂业（集团）股份有限公	23,806,269.53	

	司		
一年内到期的非流动负债	中兆投资（集团）有限公司	18,156,295.05	
一年内到期的非流动负债	重庆茂业地产有限公司	21,555,342.46	
一年内到期的非流动负债	深圳市茂业物业经营有限公司	7,565,155.20	
一年内到期的非流动负债	深圳茂业商厦有限公司	29,208.22	
一年内到期的非流动负债	中兆投资管理有限公司	18,445.71	
一年内到期的非流动负债	深圳市茂业广告有限公司	21,290.40	
合计		357,836,094.45	158,901,795.20

(3). 其他项目

7、 关联方承诺

8、 其他

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

2、 以权益结算的股份支付情况

3、 以现金结算的股份支付情况

4、 本期股份支付费用

5、 股份支付的修改、终止情况

6、 其他

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

(1) 内蒙古海亮诉内蒙古茂业房屋租赁合同纠纷案

2025年11月5日，内蒙古海亮房地产开发有限公司（以下简称内蒙古海亮）向呼和浩特市回民区人民法院诉讼本公司子公司内蒙古茂业百货（集团）有限公司（以下简称内蒙古茂业）房屋租赁合同纠纷案，诉求如下：1、请求内蒙古茂业立即向原告内蒙古海亮支付欠付的2025年4月1日至2025年6月30日期间的租金13,144,384.61元；2、请求内蒙古茂业向原告内蒙古海亮支付违约金（按照日万分之五的标准，分别以32,860,961.52元为基数，从2025年7月1日计算至9月29日，68天为1,117,272.70元；以13,144,384.61元为基数，从2025年9月30日计算至10月21日，21天为138,016.04元；暂计为1,255,288.74元。以13,144,384.61元为基数，从2025年10月22日计算至实际给付之日止）；3、请求内蒙古茂业立即向原告内蒙古海亮支付欠付的2025年7月1日至2025年9月30日期间的租金3,080.00万元；4、请求内蒙古茂业支付逾期付款的违约金（按照日万分之五的标准，以3,080.00万元为基数，从2025年10月1日计算至10月21日，暂计为123,200.00元；从2025年10月22日计算至实际给付之日止）。

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

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

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

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****2、利润分配情况**

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	

经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2025年12月31日，公司2025年度实现营业收入236,705.56万元，归属于母公司所有者的净利润-24,581.35万元。截至2025年12月31日，母公司所有者权益的未分配利润为42,683.67万元。

经公司董事会决议，在综合考虑公司的实际经营发展情况和资金需求，以及公司长期发展规划的情况下，公司2025年度拟不派发现金红利、不送红股、不以资本公积金转增股本。

本次利润分配方案尚需提交公司2025年年度股东会审议。

3、销售退回**4、其他资产负债表日后事项说明****十八、其他重要事项****1、前期会计差错更正**

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

2、重要债务重组**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换****(2). 其他资产置换**

4、年金计划

□适用 √不适用

5、终止经营

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度并结合所在区域为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指集团内同时满足下列条件的组成部分：该组成部分能够在日常经营活动中产生收入、发生费用；公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

(2). 报告分部的财务信息

单位：元币种：人民币

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

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

2) 资产总额与负债总额的扣除因素:

①资产总额: 扣除递延所得税资产合计金额

②负债总额: 扣除递延所得税负债合计金额

(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

(4). 其他说明

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、 其他

(1) 关于投资内蒙古包头市东河区的商业综合体开发项目的事项

鉴于公司已布局内蒙古商业零售市场, 为持续扩大在内蒙古的市场占有率, 2019年12月10日, 公司第九届董事会第八次会议审议通过了《关于拟对外投资的议案》, 同意公司以自有或自筹资金投资内蒙古包头市东河区的商业综合体开发项目, 投资金额预计不超过120,000万元(含土地、建造等所有开发成本)。同时, 董事会同意授权公司董事长及经营管理层在董事会审批权限范围内参与土地使用权的竞买、签署相关投资协议或文件等, 超过上述投资金额的部分, 须根据相关规则重新提请公司董事会或股东大会审议和批准。

截止本报告披露日, 公司及全资子公司包头茂业置业有限公司已与包头市东河区人民政府以及包头市东河区城市基础设施投资开发有限公司签署《合作协议书》及相关补充协议, 就该投资项目涉及的拆迁和土地整理等事宜进行约定。公司已对外支付3.48亿元拆迁款, 项目的相关工作仍在推进过程中。上述事项详见公司于2019年12月11日、2020年1月23日、2020年4月9日刊登的临时公告。

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

(2). 按坏账计提方法分类披露

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

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:

(3). 坏账准备的情况

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

其他说明:
无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

其中重要的应收账款核销情况

应收账款核销说明:

(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

其他说明:

2、其他应收款

项目列示

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------