

武商集团股份有限公司
2026 年度第二期中期票据募集说明书

发行人	武商集团股份有限公司
注册金额	人民币 15 亿元
本期发行金额	人民币 2 亿元
发行期限	3 年
担保情况	无担保

发行人：武商集团股份有限公司



牵头主承销商/簿记管理人/存续期管理机构：中信银行股份有限公司



联席主承销商：招商银行股份有限公司



2026 年 8 月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司已批准本募集说明书，本公司及时、公平地履行信息披露义务，本公司及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

本公司或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，本公司和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本公司发行的中期票据，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本公司承诺截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目 录

声明与承诺	1
重要提示	4
一、发行人主体提示	4
二、持有人会议机制	7
三、主动债务管理	8
四、违约、风险情形及处置	8
第一章 释义	9
第二章 风险提示及说明	13
一、与本期中期票据相关的投资风险	13
二、与公司相关的风险	13
第三章 发行条款	21
一、主要发行条款	21
二、集中簿记建档安排	22
第四章 募集资金运用	24
一、募集资金用途	24
二、公司承诺	24
三、偿债保障措施	24
第五章 公司基本情况	26
一、公司基本情况	26
二、公司历史沿革情况	27
三、公司第一大股东和实际控制人情况	32
四、公司的独立性情况	35
五、公司重要权益投资情况	35
六、公司内部机构设置及运行情况	38
七、公司高级管理人员情况	53
八、公司业务状况	57
九、公司在建项目及投资计划	80
十、公司未来业务的战略发展规划	82
十一、公司所在行业状况	83
第六章 公司主要财务状况	85
一、财务报表数据	85
二、发行人财务状况分析（合并报表口径）	99
三、公司有息债务情况	114
四、公司关联方关系及其交易	119
五、或有事项	125
六、公司受限制资产情况	125
七、公司购买金融衍生品、大宗商品期货情况	126
八、公司重大投资理财产品情况	126
九、公司海外投资情况	126
十、直接债务融资计划	126
第七章 公司资信状况	127
一、发行人会计师事务所受到中国银行间市场交易商协会自律处分的情况说明	127
二、授信情况	128
三、违约记录	128
四、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况	128
五、公司申报或发行其他债券计划	130
第八章 债务融资工具信用增进	131

第九章 税项	132
一、增值税	132
二、所得税	132
三、印花税	132
四、税项抵销	132
第十章 信息披露安排	133
一、发行人信息披露机制	133
二、发行安排	134
第十一章 持有人会议机制	137
一、持有人会议的目的与效力	137
二、会议权限与议案	137
三、会议召集人与召开情形	137
四、会议召集与召开	139
五、会议表决和决议	141
六、其他	142
第十二章 投资人保护条款	144
第十三章 违约、风险情形及处置	145
一、违约事件	145
二、违约责任	145
三、发行人义务	145
四、发行人应急预案	145
五、风险及违约处置基本原则	146
六、处置措施	146
七、不可抗力	146
八、争议解决机制	147
九、弃权	147
第十四章 主动债务管理	148
一、置换	148
二、同意征集机制	148
第十五章 本次中期票据发行的有关机构	152
一、发行人	152
二、主承销商	152
三、存续期管理机构	153
四、审计机构	153
五、发行人律师	154
六、登记、托管、结算机构	154
七、集中簿记建档系统技术支持机构	154
第十六章 备查文件	156
一、备查文件	156
二、查询地址	156
附件一：有关指标的计算公式	157

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、有息负债规模较大的风险

随着公司业态的调整，在精简经营门店商超的同时，对新兴商业的布局也并未放缓。2023 年以来，随着武汉梦时代广场项目、南昌武商MALL投资规模增长，公司债务规模和杠杆水平有快速上升趋势。2023-2025年，有息负债分别为95.00亿元、91.83亿元及97.00亿元，分别占比总负债45.73%、47.32%及49.80%，分别占比净资产86.08%、83.64%及88.91%，占比较大。

2、受限制资产占比较高的风险

截至 2025 年末，公司受限资产账面价值为 116.06 亿元，其中受限固定资产 78.08 亿元，为银行贷款抵押。受限制资产金额较大，占净资产的比例较高可能影响公司的资产质量和财务弹性，削弱公司应对紧急情况和把握未来投资机会的能力。

(二) 情形提示

1、发行人会计师事务所受到处罚

发行人会计师事务所受到中国证监会行政处罚的情况说明：

根据中国证监会 2025 年 2 月 24 日发布的〔2025〕37 号中国证券监督管理委员会行政处罚决定书，大信所出具的文件存在重大遗漏和虚假记载、对丰汇租赁财务报表审计未勤勉尽责、对金洲慈航 2017 年度及 2018 年度财务报表审计未勤勉尽责，对大信会计师事务所(特殊普通合伙)责令改正，没收业务收入并处以罚款，对闫秀敏、王树奇、赵丽萍给予警告，并处以罚款。

根据中国证监会 2025 年 6 月 5 日发布的〔2025〕81 号中国证券监督管理委员会行政处罚决定书，大信所出具的星星科技 2019 年、2020 年审计报告存在虚假记载、对星星科技 2019 年度及 2020 年度财务报表审计中未勤勉尽责，责令大信会计师事务所(特殊普通合伙)改正，没收业务收入并处以罚款，对郭安静、陈伟、朱策明给予警告并处以罚款。

根据中国证监会 2025 年 6 月 14 日发布的〔2025〕83 号中国证券监督管理委员会行政处罚决定书，大信所为广汇物流提供年报审计服务，出具的 2022 年年度审计报告存在虚假记载、未勤勉尽责，对大信会计师事务所(特殊普通合伙)责令改正，没收审计业务收入并处以罚款，对郭春亮、卓红英给予警告并分别处以罚款。

根据中国证券监督管理委员会湖北监管局 2025 年 3 月 6 日发布的湖北证监局行政处罚决定书【2025】1 号文，大信所为启迪环境出具的 2017 年、2018 年审计报告存在虚假记载，未

勤勉尽责，对大信会计师事务所(特殊普通合伙)责令改正,没收其审计业务收入并处以罚款，对胡涛、丁红远、伍志超、王萍给予警告，并分别处以罚款。

根据中国证券监督管理委员会河南监管局 2025 年 1 月 15 日作出的行政处罚决定，大信所在雏鹰农牧 2016 年财务报表审计中未勤勉尽责，出具的审计报告存在虚假记载，河南证监局对大信所责令改正、没收业务收入并处罚款，对签字会计师许峰、谢四刚给予警告并处罚款。

根据中国证监会 2025 年 5 月 23 日发布的〔2025〕77 号行政处罚决定书，中审众环在宜华企业（集团）有限公司 2017 年、2018 年财务报表审计中未勤勉尽责，出具的审计报告存在虚假记载，中国证监会对中审众环责令改正、没收业务收入并处罚款，对签字会计师彭翔、汤家俊、廖利华给予警告并处罚款。

根据中国证监会 2026 年 2 月 27 日发布的〔2026〕6 号行政处罚决定书，中审众环在天津卓朗信息科技股份有限公司 2019 年、2020 年财务报表审计中未勤勉尽责，出具的审计报告存在虚假记载、重大遗漏，中国证监会对中审众环责令改正、没收业务收入并处罚款，对签字会计师黄秀娟、邵雯给予警告并处罚款。

发行人 2023 年财务报表的审计机构签字会计师为陈刚、尹国保，发行人 2025 年财务报表的审计机构签字会计师为向辉、张文娟，前述签字会计师并未经办上述纪律处分所涉及项目。上述纪律处分所涉及项目签字会计师亦未参与发行人本次发行业务。对本期债项发行无影响。

2、审计机构变更

根据发行人实际经营需要，为更好地适应公司未来业务发展，基于审慎性原则，发行人已变更会计师事务所为大信会计师事务所(特殊普通合伙)，并聘请其为发行人 2025 年度财务、内部控制及信息系统审计机构。本次变更会计师事务所符合财政部、国务院国资委、证监会印发的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》（财会〔2023〕4 号）的规定。本次变更已履行发行人董事会、股东会审议程序，符合法律法规及公司章程的规定。

发行人已于 2025 年 9 月 16 日通过中国货币网和上海清算所网站披露相关公告(公告链接如下：https://www.shclearing.com.cn/xxpl/zdsxjqt/202509/t20250916_1648015.html)。本次审计机构变更事项为发行人日常经营范围内事务，不会对发行人经营活动、财务情况和偿债能力产生重大不利影响。

3、董事会秘书和总经理发生变动

发行人原董事会秘书李轩因达到退休年龄，已办理退休手续，不再担任公司董事会秘书职务，也不再担任公司及其控股子公司其他职务。

发行人已于 2025 年 8 月 4 日通过中国货币网和上海清算所网站披露相关公告(公告链接如下：https://www.shclearing.com.cn/xxpl/zdsxjqt/202508/t20250804_1625843.html)。

发行人于 2025 年 9 月 16 日召开第十届十八次(临时)董事会，审议通过《关于聘任董事会秘书的议案》，同意聘任付有为公司董事会秘书。本次董事会秘书变动为正常人事调整，不会

对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响，不会对公司董事会决议有效性产生影响，不会对公司治理结构产生实质性影响。

发行人已于 2025 年 9 月 18 日通过中国货币网和上海清算所网站披露相关公告(公告链接如下: https://www.shclearing.com.cn/xxpl/zdsxjqt/202509/t20250918_1649378.html)。上述人员变动后，公司治理结构仍符合《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的相关规定。

发行人原总经理秦琴因达到退休年龄，已办理退休手续，不再担任公司董事、总经理职务，也不再担任公司及其控股子公司其他职务。

发行人已于 2026 年 3 月 2 日通过中国货币网和上海清算所网站披露相关公告(公告链接如下: https://www.shclearing.com.cn/xxpl/zdsxjqt/202603/t20260302_1734936.html)。

公司于 2026 年 3 月 26 日召开第十届二十一次董事会审议通过了《关于增补非独立董事的议案》，同意增补雷杨同志为公司非独立董事候选人，其任期自公司股东会审议通过之日起至第十届董事会届满之日止，该事项须提交公司 2025 年度股东会审议。

公司于 2026 年 4 月 29 日召开第十届二十二次董事会，审议通过《关于授权公司董事长代行总经理职责的议案》，董事会授权公司董事长潘洪祥代行总经理职责，期限自本次董事会审议通过之日起至公司按照相关程序聘任总经理之日止。

公司于 2026 年 6 月 4 日召开第十届二十三次（临时）董事会，审议通过《关于变更证券事务代表的议案》，张媛女士因工作调整不再担任公司证券事务代表职务，公司董事会同意聘任黄飞虎先生担任公司证券事务代表职务，任期自董事会审议通过之日起至本届董事会任期届满之日止。

公司于 2026 年 6 月 27 日披露《关于董事、副总经理辞职暨聘任总经理并提名非独立董事候选人的公告》，董事会于近日收到汤俊同志提交的书面辞职报告。汤俊同志因工作调动原因辞去公司第十届董事会非独立董事、副总经理职务。根据《公司法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《公司章程》等有关规定，其辞职报告自送达公司董事会之日起生效。离任后，汤俊同志不再担任公司及控股子公司任何职务。截至公告披露日，汤俊同志未持有公司股份，亦不存在应当履行而未履行的承诺事项。汤俊同志已完成相关工作交接，其离任不会导致公司董事会成员低于法定最低人数，不会影响公司董事会规范运作及经营活动的正常开展。

公司于 2026 年 6 月 26 日召开第十届二十四次（临时）董事会，审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》《关于增补非独立董事的议案》。经董事会提名委员会审查通过，董事会同意聘任钟子钦同志任公司总经理，任期自本次董事会审议通过之日起至第十届董事会任期届满之日止。公司董事长潘洪祥同志不再代行总经理职责，钟子钦同志不再担任公司副总经理职务。鉴于汤俊同志因工作调动原因，辞去公司非独立董事职务。经公司第一大股东武汉商联（集团）股份有限公司提名，公司董事会提名委员会审查，公司董事会同意增补钟子钦同志为公司非独立董事候选人，其任期与本届董事会任期一致。

公司于 2026 年 7 月 15 日召开 2026 年第一次临时股东会，审议通过《关于增补非独立董事的议案》，增补钟子钦为公司第十届董事会董事。

除上述事项外，发行人近一年及一期不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.7 表（重要事项）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

二、持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书（以下简称“本募集说明书”）在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；发行文件约定的其他情形等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数表决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

三、主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过1/2的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

四、违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“同意征集机制”实施重组。

【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

“武商集团/本公司/公司/集团公司/发行人”	指	武商集团股份有限公司
“武汉商联”	指	武汉商联（集团）股份有限公司
“商贸集团”	指	武汉商贸集团有限公司（2024 年 5 月已更名为“武汉国有资本投资运营集团有限公司”）
“武投控集团”	指	武汉产业投资控股集团有限公司
“武汉市国资委”	指	武汉市人民政府国有资产监督管理委员会
“浙江银泰”	指	浙江银泰百货有限公司
“武商量贩”	指	武汉武商量贩连锁有限公司
“武商超市”	指	武汉武商超市管理有限公司
“进出口公司”	指	武汉武商集团股份有限公司进出口贸易公司
“武汉展览馆”	指	武汉展览馆有限公司
“皇经堂公司”	指	武汉市皇经堂蔬菜批发交易市场
“大东门公司”	指	武汉市武昌大东门市场发展有限公司
“农产品市场”	指	武汉武商农产品经营公司（2024 年 10 月已更名为“武汉江豚农产品有限公司”）
“武商十堰人商/十堰武商 MALL”	指	武汉武商集团十堰人民商场有限公司
“华信管理”	指	武汉华信管理有限公司
“新兴医药”	指	武汉新兴医药科技有限公司
“冰雪文化”	指	武汉武商冰雪文化管理有限公司
“武广/武商广场/武商 MALL·武广/武商 MALL”	指	武商集团股份有限公司武商广场购物中心
“国广/国际广场/武商 MALL·国广/武商	指	武商集团股份有限公司武汉国际广场购物中心

MALL”		
“世贸广场/武商 MALL·世贸”	指	武商集团股份有限公司世贸广场购物中心
“亚贸广场”	指	武商集团股份有限公司亚贸广场购物中心
“武汉梦时代广场项目”	指	武汉梦时代广场购物中心项目
“襄阳购物中心/襄阳武商 MALL”	指	武商集团股份有限公司襄阳购物中心
十堰武商 MALL	指	武汉武商集团十堰人民商场有限公司
仙桃武商 MALL	指	武商仙桃购物中心管理有限公司
黄石武商 MALL	指	武商黄石购物中心管理有限公司
南昌武商 MALL	指	南昌武商购物中心有限公司
“武商 MALL 众圆/武商城市奥莱”	指	武汉武商奥特莱斯商业管理有限公司
老河口武商汇/武商购物中心	指	武商老河口购物广场管理有限公司
“国际管理公司”	指	香港国际管理有限公司
“物业资产分公司”	指	武商集团股份有限公司武商物业资产分公司
“百盛实业”	指	武汉武商百盛实业发展有限公司
“达孜银泰”	指	达孜银泰商业发展有限公司
“汉通投资”	指	武汉汉通投资有限公司
“金融控股”	指	武汉金融控股（集团）有限公司
“开发投”	指	武汉开发投资有限公司
“坪效”	指	终端卖场 1 平米的效率，是评估卖场实力的一个重要标准。
“非金融企业债务融资工具”（以下简称“债务融资工具”）	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券。

“中期票据”	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具。
“本次发行”	指	本期武商集团股份有限公司 2026 年度第二期中期票据发行。
“募集说明书”	指	本公司为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《武商集团股份有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书》。
“牵头主承销商/中信银行”	指	中信银行股份有限公司
“联席主承销商”	指	招商银行股份有限公司
“存续期管理机构”	指	中信银行股份有限公司
“集中簿记建档”	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购要约或申购需求，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档，是指非金融企业债务融资工具发行人、簿记管理人、承销团成员等相关方，通过统一使用非金融企业债务融资工具集中簿记建档系统，实现簿记建档过程全流程线上化、电子化处理的发行方式。
“簿记管理人”	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由中信银行股份有限公司担任。
“承销团”	指	为发行本期中期票据，主承销商组成的承销团。
“承销协议”	指	公司与主承销商签订的《武商集团股份有限公司 2025-2027 年度中期票据承销协议》。
“上海清算所”	指	银行间市场清算所股份有限公司。
“北金所”	指	北京金融资产交易所有限公司。
“交易商协会”	指	中国银行间市场交易商协会。
“银行间市场”	指	全国银行间债券市场。
“法定节假日”	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。
“工作日”	指	北京市商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。
“元”	指	如无特别说明，指人民币元。
“中国”	指	中华人民共和国。
“近三年”	指	2023 年、2024 年、2025 年。
“近三年末”	指	2023 年末、2024 年末、2025 年末。

“近一期”	指	2026 年 1-3 月
“近一期末”	指	2026 年 3 月末

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和可能在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

投资者在评价和购买发行人此次发售的中期票据时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期中期票据相关的投资风险

1、利率风险

在本期中期票据存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

2、流动性风险

本期中期票据发行后将在银行间债券市场上进行交易流通，但在转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以将本期中期票据变现，存在一定的流动性风险，发行人无法保证本期中期票据在银行间债券市场上的交易量及活跃性。

3、偿付风险

本期中期票据不设担保，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期中期票据的存续期间，发行人的经营状况可能会受到政策、法规、行业或市场等不可控因素的影响，可能导致发行人出现经营状况不佳或不能从预期的还款来源中获得足够资金，从而影响本期中期票据按期、按时足额偿付。

二、与公司相关的风险

（一）财务风险

1、流动负债占比较大的风险

公司属于零售业，零售行业的高流通性导致公司流动负债占比较高，而长期负债较少。近三年公司流动负债占总负债比例分别为 66.20%、62.27%及 71.99%。虽然这与公司行业特征相符，但是流动负债比例较高的财务结构，可能增加公司短期内资金偿付的压力，从而增加公司的筹资活动。

2、存货跌价损失风险

截至 2025 年末，公司合并报表中存货账面价值为 14.51 亿元，占比净资产 13.31%，规模较大，占比较高，主要包括库存商品和时代花园还建房项目的开发成本。但如未来存货发生价格波动，公司仍可能面临一定的存货跌价损失风险。

3、其他应收款集中度较高的风险

截至 2025 年末，发行人的其他应收款账面余额 2.25 亿元。其中，2025 年末其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 8,079.64 万元，占比 26.32%。尽管公司已对前五名债务人其他应

收款累计计提了 6,540.71 万元的坏账准备，但当个别单位违约时公司仍可能遭受一定损失，出现流动性风险。

4、新设门店的培育风险和资金风险

截至 2025 年末，公司下辖 10 家购物中心和 53 家超市门店，公司购物中心及超市业态自有物业总建筑面积约为 229.5 万平方米。未来随着业务的精细化发展，公司的门店有所变化，但新开业的购物中心、超市门店有一定的培育期，培育期长短和能否最终实现盈利还依赖于所处商圈环境和顾客认可度等因素；且新设门店在培育周期内对投资支出和营运资金也有一定要求，加之开办费摊销等原因，公司的新设门店在培育期内盈利能力可能较弱，或将影响公司的现金流状况，存在一定的经营风险。

5、融资渠道单一风险

公司的业务拓展和规模扩张客观上加大了公司的资金需求。从融资渠道上看，公司经营情况及信用记录良好，与各大商业银行关系稳定，融资空间充分，后续发展所需资金有较坚实的保障。但若规模扩张过快以至于公司的业绩和融资能力难以支撑，可能会增加公司的后续融资难度。

6、流动比率和速动比率较低风险

近三年末，公司的流动比率分别为 0.43、0.44 及 0.38，速动比率分别为 0.30、0.32、0.28，处于较低水平，可能影响公司的短期偿债能力。

7、资产流动性较弱风险

2025 年末公司流动资产额为 53.60 亿元，占发行人总资产额的 17.64%，非流动资产额为 250.27 亿元，占发行人总资产额的 82.36%。公司属于零售行业，重资产的经营模式势必带来企业资产流动性较差，会给公司的短期偿债能力带来一定不利影响。

8、资本性支出较高的风险

发行人积极推进自身制定的大力拓展项目和实施战略融资的战略发展规划。近三年公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 14.26 亿元、4.87 亿元和 7.81 亿元。

持续较大的资本性支出给公司带来较大的财务压力，如果公司投资的项目未能按预期产生收益，将对公司的财务情况带来不利影响。

9、现金流量净额波动的风险

近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为 24.05 亿元、12.86 亿元和 12.33 亿元，投资活动现金流量净额分别为-13.17 亿元、-4.11 亿元和-10.82 亿元，筹资活动现金流量净额分别为-3.16 亿元、-12.69 亿元和-0.94 亿元。上述现金流量净额的较大波动，2025 年度，投资活动产生的现金流量净额减少，主要系支付其他与投资活动有关的现金增加；筹资活动产生的现金流量净额同比增加，主要系偿还债务支付的现金减少。

10、与第一大股东及其他重要关联方存在同业竞争的风险

发行人第一大股东为武汉商联，隶属于商贸集团体系。商贸集团下属子公司中除发行人外，仍有隶属于超市行业的子公司，如中百控股集团股份有限公司。中百集团为上市公司，商贸集团通过武汉商联实现控股。发行人与其存在同业竞争风险。

2019 年以前，商贸集团下属子公司中隶属于购物中心、百货和超市行业的子公司有三家，分别为武商集团、中百集团、武汉中商。2007 年，武汉商联成立时曾在三家上市公司公告的《权益变动报告书》和《收购报告书》中就解决三家上市公司同业竞争问题承诺：“在条件成熟时，按照市场规则择机逐步对三家上市公司进行资产重组，优化业态和资源配置、通过整合逐步解决上市公司之间的业态交叉竞争状态”。

2014 年 7 月，按照《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（证监会公告〔2013〕55 号）要求，武汉商联对该项承诺规范如下：“争取在 5 年之内，采取多种方式逐步解决武商集团、中百集团和武汉中商三家上市公司的同业竞争问题。”

2014 年规范承诺后，武汉商联采取了多项措施缓解三家上市公司的同业竞争问题，包括但不限于支持中商集团引入优质资源并放弃对该公司控股权、积极引导中百集团与武商集团错位发展各自的优势业态、引导三家上市公司在网点布局时避免新的同业竞争等措施。

(1) 武汉商联已对中商集团实施重大资产重组。2019 年 1 月，武汉商联引入居然控股对中商集团实施重大资产重组，武汉市人民政府就中商集团重大资产重组事宜下达批复。2019 年 6 月 27 日，中国证监会受理中商集团提交的《上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请。2019 年 12 月 23 日，武汉商联不再控股中商集团，且在中商集团的持股比例较低，不再属于证监会相关规定明确的存在同业竞争的相关情形。

(2) 武汉商联已通过业态调整，实现了武商集团与中百集团之间的差异化经营。2014 年以来，武汉商联积极实施商业上市公司业态调整，按照差异化发展的思路，中百集团积极发展中百仓储食品超市绿标店、中百超市邻里生鲜绿标店和中百罗森便利店新业态，提高在武汉市的市场占有率。根据 2017 至 2020 年年报，中百集团超市业务营业收入在收入总额中的占比均高于 92.04%，中百集团主业突出，超市业务为其主要营收来源。武商集团集中发展大购物中心，加快购物中心业态提质增效，在湖北省内已形成以国际广场、武商广场、世贸广场为主体，涵盖众圆、襄阳、十堰、仙桃、黄石、老河口等 10 家大型购物中心在内的区域购物中心体系；根据 2019 年年报，武商集团超市业务营业收入在收入总额中的占比为 29.74%，百货业务营业收入在收入总额中的占比均高于 66.68%。近年来，百货业务占比逐年上升，已接近 70%，是武商集团的主要业务；2020 年受疫情影响，武商集团超市业务营业收入在收入总额中的占比有所提升，但是百货业务仍为武商集团的主要业务。

(3) 武汉商联充分利用在二家上市公司的股东身份，在其董事会、股东会发挥重大影响和作用，指导二家上市公司在重大项目投入和网点开发方面错位经营，避免出现新的同业竞争。

2019 年，武汉商联对武汉中商进行重组，但 2019 年 7 月承诺到期之前武汉中商重组未实施完毕，故武汉商联分别在 2019 年 7 月 25 日、2019 年 7 月 29 日提请中百集团、武商集团股东大会审议通过了武汉商联变更承诺的议题，将该项承诺期限延长至 2021 年 7 月。变更后承诺为：自上市公司股东大会审议通过本项议案之日起，武汉商联将积极推进中商重组工作，进一步加大武商、中百分业经营的力度，并在武汉市国资国企改革的总体部署下，在 2 年之内逐步解决武商集团、中百集团和武汉中商三家上市公司的同业竞争问题。

武商集团股份有限公司于 2021 年 7 月 13 日以通讯表决方式召开第九届九次（临时）董事会及第九届五次（临时）监事会，审议通过了《武汉商联（集团）股份有限公司变更同业竞争承诺的议案》，并经公司二〇二一年第一次临时股东大会审议通过。现将公司第一大股东武汉商联（集团）股份有限公司（以下简称“武汉商联”）变更同业竞争承诺事项的具体情况公告如下：武汉商联曾在 2019 年 7 月提交武商集团、中百集团股东大会审议通过了武汉商联申请变更同业竞争承诺的议案，变更后承诺将于 2021 年 7 月到期。鉴于继续实施原承诺不利于维护上市公司及中小股东利益，现提请武商集团董事会、股东大会审议武汉商联变更承诺的议案。

为维持武汉商联对三家上市公司同业竞争承诺的有效性，并坚定解决该问题的决心，武汉商联拟按照《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（证监会公告〔2013〕55 号）规定，提请上市公司股东大会同意武汉商联变更承诺。变更承诺后，武汉商联将以更积极的态度推进变更后承诺按期履行到位，分步解决两家上市公司同业竞争问题：第一步，优先解决上市公司的发展问题，用 2 年时间积极推进两家公司通过数字化升级，提升盈利能力；第二步，用 1 年时间完成两家分业经营，最终解决两家上市公司同业竞争问题，分业经营拟通过两种方式实现，一种是业务资产置换，将武商集团涉及超市业务资产与中百集团涉及百货业务资产进行置换，武商集团经营百货类业务，中百经营超市类业务。另一种是将中百集团所有零售商业业务全部并入武商集团，并购入新的非商业零售业务，武商集团经营商业零售业务，中百集团经营非商业零售业务。

经公司第十届八次（临时）董事会及 2024 年第一次临时股东会审议通过，同意公司第一大股东延期同业竞争承诺，公司第一大股东将在 5 年内逐步解决两家上市公司的同业竞争问题，继续引导两家上市公司聚焦主业，通过持续压降武商集团超市业务占比、委托管理等方式实现分业经营。

11、未来项目收益不确定风险

武汉梦时代广场项目总投资为 119.95 亿元，预计回收期 11.76 年（含建设期 3 年）。2021 年 9 月，为满足公司业务发展的需要，公司收购南昌苏宁置业有限公司持有的南昌市东湖区广场北路以东、省府北二路以南控规 SF01-04、SF01-05 地块在建商业项目，本次收购项目总价款为 33 亿元。报告期内有南昌商管购物广场工程、新襄阳武商 MALL、襄阳武商汇装修改造、江豚会员商店庙山店改扩建等项目正在建设阶段，截至 2025 年末累计投入 7.31 亿元，以上项目投资有一定回收期，如果公司投资的项目未能按预期产生收益，将对公司的财务情况带来不利影响。

12、更换会计师事务所的风险

发行人聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙），对其 2023 年度的合并及母公司报表进行审计，出具了众环审字[2024]0100457 号标准无保留意见的审计报告。

鉴于中审众环已连续 32 年为公司提供审计服务，超过财政部、国务院国资委、证监会《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》（财会〔2023〕4 号）规定的连续聘任期限，发行人聘请天圆全会计师事务所（特殊普通合伙），对其 2024 年度的合并及母公司报表进行审计，出具了天圆全审字[2025]000712 号标准无保留意见的审计报告。

根据公司实际经营需要，为更好地适应公司未来业务发展，基于审慎性原则，发行人聘请大信会计师事务所(特殊普通合伙)，对其 2025 年度的合并及母公司报表进行审计，出具了大信审字[2026]第 2-00068 号标准无保留意见的审计报告。

报告期内，公司存在更换会计师事务所的情况，但不会对财务数据的连续性造成不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期导致的经营风险

公司的主营业务是购物中心、超市零售业务。公司从事的零售业与消费者的消费能力紧密相关，而消费者的消费能力与经济发展息息相关；如果未来国内经济增速放缓或者出现衰退，将对发行人的盈利能力产生不利影响。同时，发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对公司的盈利产生影响。经济发展及经济周期波动会直接影响消费者的可支配收入、收入结构、信心指数和消费倾向，进而改变百货和超市业的市场需求。

2、新兴购物模式对传统商业模式的冲击风险

近年来，电子商务和网络经济发展迅速，第三方配送的出现使得网上购物在居民生活中占据越来越重要的地位。从网络零售来看，居民对日用品及医疗卫生用品的囤货需求旺盛，带动线上生鲜、速食品、医药等品类的销售量快速扩张。其中，生鲜电商平台以较低的成本获取大量用户和流量，且在蔬菜和肉类订单量剧增的驱动下加大与供应商的对接力度，使其供应链体系进一步完善。同时，直播带货等社交电商业态顺利推广，也有助于网购渠道迅速挤占零售市场份额，可能对包括公司在内的传统零售企业带来一定的冲击。

3、同业竞争压力风险

公司的营业场所位于湖北省及江西南昌，主要集中在武汉市内。多年来湖北省及武汉市的社会消费品零售总额一直保持较快增长，并位居全国前列。但该区域内的百货商场、超市以及各类专业店、专卖店众多，零售百货业竞争非常激烈。随着市场内竞争者数量的增加、新商圈的建设、小型社区商业的发展、网络零售的兴起，将会导致竞争加剧，对顾客产生一定的分流，还可能直接影响公司的经营业绩和财务状况，或存在使公司未来毛利率下滑的风险。

4、跨地区经营的风险

零售企业以开设新门店、兼并或收购的方式进行跨地区扩张时，需要根据当地的经济发展

水平和消费者行为习惯转换原有经营格局和产品结构；同时，新进入某一区域后，企业还需重建或完善自身的供应链，调整原有的管理体系。若不能顺利运作上述事宜，企业可能无法从跨地区经营中获取效益。

截至 2025 年末，发行人拥有 53 家超市门店，其中武汉市内门店 26 家，市外省内门店 27 家，包括鄂州、荆州、黄冈、襄阳、十堰、孝感、黄石、咸宁及仙桃等地，超市门店总建筑面积约为 39.4 万平方米，自有物业建筑面积约为 11.3 万平方米；发行人拥有 10 家购物中心，分别坐落于湖北武汉、襄阳、仙桃、黄石、十堰、老河口及江西南昌等核心商圈，新开黄梅购物中心 1 家，购物中心总建筑面积约 235.09 万平方米，自有物业建筑面积约 218.2 万平方米。随着上述超市门店和购物中心相继开业，发行人可能面临跨地区经营的风险。

5、店面选址风险

优越的店面位置是零售企业盈利的重要保证，对零售企业的经营成果有重要影响。因此，在进行店面选址的过程中需综合考虑城市建设规划、商圈繁华程度、客流量、交通状况、周边客群及其消费水平、同行业竞争形势等诸多的复杂因素，并进行认真地分析与论证。若店面选址不当，将难以实现目标市场份额和企业战略发展目标，也可能为企业带来较大的经营风险。发行人已建立起一套完善的店面选址操作规程，选址前由外聘专业机构、人员协同公司专职部门进行严密的可行性分析与论证；且为了防范风险，降低成本，发行人还会依据各区域的实际状况决定是以自建或是租赁的方式来进行店面扩张。

6、商品销售季节性波动的风险

零售业的商品销售受季节性购物的消费习惯所影响。发行人大部分商品的销售旺季均在节假日较集中的一、四季度，如农历新年的春节假期、5 月初的劳动节假期、10 月初的国庆假期及 12 月与 1 月的圣诞及元旦假期。销售额的时间分布不均，使得发行人的经营业绩会有一定的波动。此外国家对有关节假日实施办法的调整，也会对发行人的销售业绩产生影响。

7、租赁物业的风险

租赁物业经营具有投资金额小、见效快的特点，是零售业快速扩张的普遍做法之一，若出租方违约提前收回租赁物业或租赁合同到期不能续租，将给公司经营带来不利影响。

2018 年 12 月 7 日，财政部颁发关于修订印发《企业会计准则第 21 号——租赁》的通知，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。截至目前，租赁的新会计准则施行后对公司影响较小。但根据新会计准则，若未来承租人不再区分经营租赁和融资租赁，除准则规定的豁免之外，所有承租业务均需确认使用权资产和租赁负债，即“入表”，有可能引起发行人资产负债率的波动。

8、发行人及其重要子公司的行政处罚风险

近三年发行人报告期不存在重大处罚，涉及处罚金额较小，不影响本次债券发行。但若未来发行人或其重要子公司涉及因销售不符合标准的产品、以不合格产品冒充合格产品、销售伪

造或者冒用他人产品、未标明赠送的品种和数量的、损害竞争对手商业信誉、商品声誉的行为等的处罚时，或对发行人产生经营、财务及声誉影响。

9、行业风险

受宏观经济下行、政府对“三公”消费进行限制、海外购物消费分流等多重因素影响，公司零售业务有所波动，收入及利润水平出现小幅下挫。此外，由于发行人下属子公司如百盛置业属于房地产行业，受银保监会下发《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知银保监发[2019]23 号文》（简称“23 号文”）的影响，房地产企业融资，可能进一步收紧。

10、诉讼对公司影响的风险

武商集团和香港国际管理有限公司对合资组建的武汉广场管理有限公司经营期限及清算事宜曾存在法律纠纷。目前该案件已审理完毕。截至本募集说明书签署日，发行人不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁案件。

（三）管理风险

1、运营管理风险

根据公司的发展战略，近年来公司的经营规模迅速扩大，经营涉及购物中心与超市连锁等业态，公司内部的管理复杂程度大大提高，这对公司的管理模式和管理能力提出了更高的要求。如果公司的管理模式不能适应业务发展的需要，管理能力不能得到同步的提高，可能对公司的业务发展产生负面影响，进而影响公司经营业绩和财务状况。

2、销售商品质量监控不力风险

作为大型零售企业，公司对销售商品的质量有着严格的管理制度、执行措施与硬件支持，以确保商品质量安全。但公司经营的商品品种多、数量大，所以仍然面临着销售商品出现品质瑕疵的风险，进而可能遭受声誉或经济损失。

3、商铺安全管理风险

公司一直将安全生产放在首要位置，制定了完善的管理制度并严格地落实、执行，但公司零售业务的营业性质决定了其营业场所面积大、分布广，营业场所人员众多，管理难度大，所以公司面临经营场所的安全保障风险，诸如火灾、盗窃、设施故障之类的安全隐患能够得到有效控制但不能完全消除。若发生上述问题，公司将会面临经济损失，且业务发展及品牌形象等方面也将受到一定的负面影响。

4、人才不足风险

随着零售企业经营规模的逐渐扩张，对管理层的管理能力及综合素质的要求将会更高，并且每开设一家新店，都需要从原有门店中抽调核心人员负责新店的工作，人力资源作为企业的核心竞争力，将是零售企业进行连锁化发展及实现经营效益的关键因素。若人才储备不足或人才流失，将会对企业的发展造成不利影响。

发行人自成立以来，一直十分注重员工队伍的建设，对全体员工进行定期的或有针对性的培训，经过多年的培养与积累，储备了一大批具有高素质、高水平的员工，在零售行业中处于较高水平；发行人管理层由在零售行业拥有多年从业经验的高素质人才组成，具有丰富的专业知识和多年的零售企业管理经验，近年来一直保持稳定。

（四）政策风险

1、政策变化风险

《政府工作报告》涉及“十四五”规划和 2035 年远景目标，其中“发展”、“坚持创新”、“形成强大国内市场，构建新发展格局”被摆在了突出位置。“十四五”规划草案中提出，要以创新驱动、高质量供给引领和创造新需求，形成国民经济良性循环；建立扩大内需的有效制度，全面促进消费，拓展投资空间，加快培育完整内需体系。《政府工作报告》提出，应破除制约要素合理流动的堵点，贯通生产、分配、流通、消费各环节，形成国民经济良性循环。立足国内大循环，协同推进强大国内市场和贸易强国建设，依托国内经济循环体系形成对全球要素资源的强大引力场，促进国内国际双循环。建立扩大内需的有效制度，全面促进消费，拓展投资空间，加快培育完整内需体系。此外，政策方面有望继续保持扩内需路径，相关部门和地方政府有望密集出台配套措施，从短期、中期举措促进国内消费增长。

2、行业监管风险

公司需接受行业主管部门的管理，且公司在持续经营的过程中，必须遵守行业、环保、安全、卫生、消防等方面的法律法规。未来，如行业主管部门就食品质量、安全等问题加强对零售类企业的监管力度，监管政策可能发生变化，相关法律法规的限制范围将会扩大，惩罚力度也会加强，公司的业务发展和盈利能力可能受到一定的影响，可能面临一定的政策风险。

3、行业风险

2025 年，消费支出在拉动 GDP 增长方面扮演了关键角色，然而消费增长速度有所减缓，百货业态面临较大的经营压力；居民收入增长速度的减缓、储蓄意愿的增强以及外部宏观经济环境的影响，对消费能力和消费意愿形成制约，导致零售市场消费需求不足，消费信心仍有待提振。

零售业与国家经济和民众生活息息相关，是现代商贸流通体系中不可或缺的一环，同时它在引导生产、扩大消费、吸纳就业、保障民生等方面发挥着至关重要的作用，它在促进市场繁荣、畅通经济循环等方面也具有不可忽视的影响。近年来，中国零售行业整体增长与 GDP 增速变化趋势基本一致，对国内生产总值的提升起到了显著的推动作用，2025 年全国 GDP 同比增长 5.0%，最终消费支出对 GDP 增长的贡献达到了 2.6 个百分点。

2025 年，国内以百货为主的大型重点零售企业零售额同比出现下滑。虽然下半年促消费、消费品以旧换新等政策持续落地发力，有效对冲下行压力，行业零售额降幅逐步收窄。但是，商业地产增量扩张的红利逐步消退，传统商超类新增开业项目数量、总体开业体量均跌至低位。综合来看，全年百货行业营收表现偏弱，整体经营承压态势显著。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

1. 中期票据名称：武商集团股份有限公司 2026 年度第二期中期票据。
2. 发行人：武商集团股份有限公司。
3. 托管方式：本期中期票据采用实名制记账式，统一在银行间市场清算所股份有限公司登记托管。
4. 发行人待偿还债务融资工具余额：截至本募集说明书签署日，发行人待偿还债务融资工具余额 53 亿元。其中超短期融资券 25 亿元，中期票据 28 亿元。
5. 本期中期票据注册金额：人民币壹拾伍亿元整（RMB1,500,000,000 元）。
6. 本期中期票据接受注册通知书文号：中市协注[2025]MTN118 号。
7. 本期发行金额：人民币贰亿元整（RMB200,000,000 元）。
8. 中期票据面值：人民币壹佰元整（RMB100 元）。
9. 中期票据期限：3 年。
10. 计息年度天数：平年 365 天、闰年 366 天。
11. 发行价格：本期中期票据按面值发行。
12. 发行利率：本期中期票据发行利率采用固定利率形式，由集中簿记建档结果确定，在本期中期票据存续期内保持不变。
13. 发行对象：银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
14. 牵头主承销商及簿记管理人：中信银行股份有限公司。
15. 联席主承销商：招商银行股份有限公司。
16. 存续期管理机构：中信银行股份有限公司。
17. 承销方式：组织承销团，牵头主承销商和联席主承销商以余额包销的方式承销本期中期票据。
18. 发行方式：本期中期票据由主承销商组织承销团，通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行。
19. 公告日：2026 年 8 月 10 日。
20. 集中簿记建档时间：2026 年 8 月 11 日。
21. 发行日：2026 年 8 月 11 日。
22. 缴款日：2026 年 8 月 12 日。

23. 债权债务登记日：2026 年 8 月 12 日。

24. 起息日：2026 年 8 月 12 日。

25. 上市流通日：2026 年 8 月 13 日。

26. 付息日：自发行日起，存续期内每年的 8 月 12 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

27. 兑付日：本期中期票据到期一次还本，本期中期票据的兑付日 2029 年 8 月 12 日（如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

28. 兑付价格：按中期票据面值兑付，即人民币壹佰元/每百元面值。

29. 兑付方式：本期中期票据兑付日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登《兑付公告》，本期中期票据的兑付，按照中国人民银行的规定，由银行间市场清算所股份有限公司代理完成兑付工作，具体事宜将在《兑付公告》中详细披露。

30. 中期票据担保：本期中期票据不设担保。

31. 中期票据的托管人：银行间市场清算所股份有限公司。

32. 偿付顺序：本期中期票据本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

33. 集中簿记建档系统技术支持机构：北金所。

34. 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资中期票据所应缴纳的税款由投资者承担。

二、集中簿记建档安排

（一）集中簿记建档安排

1. 本期中期票据簿记管理人为中信银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2026 年 8 月 11 日 9:00 至 18:00 通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《武商集团股份有限公司 2026 年度第二期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2. 每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

3. 簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日 18:00。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。

（二）分销安排

1. 认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。

2. 上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场

中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

(三) 缴款和结算安排

1. 缴款时间：2026 年 8 月 12 日 12:00 前。

2. 簿记管理人将在缴款日通过集中簿记建档系统发送《武商集团股份有限公司 2026 年度第二期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3. 合格的承销商应于缴款日 12:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：债务融资工具承销业务暂收款项

开户行：中信银行总行管理部

资金账号：7110010127304001101

中国人民银行支付系统号：302100011000

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4. 本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

(四) 登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

(五) 上市流通安排

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2026 年 8 月 13 日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行。

(六) 其他

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

本次中期票据募集资金 2.00 亿元，拟用于偿还发行人的有息债务。具体明细如下：

单位：%、万元

序号	借款主体	金融机构	借款余额	起止日期	拟偿还本金	拟偿还利息	拟使用募集资金偿还本息
1	武商集团股份有限公司	中国银行	19,950.00	2023-8-18-2026-8-18	19,950.00	69.10	20,000.00
合计					19,950.00	69.10	20,000.00

二、公司承诺

本次募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；在债务融资工具存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。承诺募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不用于长期投资。承诺募集资金不用于参股公司、不用于上市公司二级市场股票投资、不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。承诺募集资金用途不重复匡算使用。

发行人贸易业务合法合规，不涉及融资性贸易、不存在通过虚假贸易收入美化报表情况，不存在空转、走单等造假行为，不存在偷税漏税等违反法律法规和相关政策的行为。

三、偿债保障措施

作为中期票据的发行人，武商集团股份有限公司为本期中期票据的法定偿债人，其偿债资金主要来源于公司经营收入和利润、经营活动产生的现金流、其他融资渠道等。

1、公司的营业收入较为充足为本期中期票据按期偿付提供了保障

公司经营情况良好，2023 年-2025 年，公司的营业收入分别为 71.78 亿元、67.04 亿元及 60.80 亿元。2023 年-2025 年，公司实现归属于上市公司股东的净利润分别为 2.09 亿元、2.15 亿元、1.80 亿元。公司总体经营较为稳定，具有较强的偿债能力，未来随着公司经营业务的发展，财务状况有望得到进一步改善，保障本期中期票据按期偿付。

2、发行人良好的融资能力为发行人生产经营活动提供较好的流动性支持

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系,在多家银行拥有授信额度,融资能力较强。截至 2025 年末,发行人取得综合授信总额度为 210.52 亿元,已使用 89.30 亿元,未使用授信额度 121.22 亿元。公司具有较大的后续融资空间。此外,作为上市公司拥有股权融资渠道,进一步保证了公司的财务弹性。

3、公司经营活动产生的现金流为本期中期票据按期偿付提供保障

2023-2025 年公司经营活动现金流入小计分别为 186.34 亿元、165.41 亿元及 155.82 亿元;公司近三年经营活动产生的现金流量净额分别为 24.05 亿元、12.86 亿元及 12.33 亿元,均为净流入。稳定的经营活动现金流成为本期中期票据按期偿付的保障。

4、发行人具备股权融资方式的支持,保障本期中期票据按时兑付

1992 年,发行人在深圳上市,成为中国商业第一股,是全国最早上市的商业企业。发行人股票简称“武商集团”,股票代码 000501。作为上市公司,发行人股权融资渠道畅通,为本期中期票据提供了一定保障。

第五章 公司基本情况

一、公司基本情况

公司名称：武商集团股份有限公司

英文名称：WUSHANG GROUP CO., LTD.

法定代表人：潘洪祥

注册资本：768,992,731 元

实缴资本：768,992,731 元

成立日期：1991 年 11 月 2 日

统一社会信用代码：91420100300251645N

办公地址：江汉区解放大道 690 号

注册地址：江汉区解放大道 690 号

邮政编码：430022

公司网址：<http://www.wushang.com.cn>

上市公司简称：武商集团

股票代码：000501

联系人：朱烽

电话：027-85714165

传真：027-85714049

本公司经营范围：日用品批发；五金产品零售；家具销售；家具零配件销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食品进出口；保健食品（预包装）销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；食用农产品批发；针纺织品及原料销售；日用杂品销售；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；金银制品销售；珠宝首饰批发；家用电器零配件销售；日用家电零售；制冷、空调设备销售；建筑陶瓷制品加工制造；摄影扩印服务；洗烫服务；礼品花卉销售；新鲜水果批发；新鲜蔬菜批发；水产品批发；食用农产品初加工；水产品收购；粮食收购；粮油仓储服务；谷物销售；豆及薯类销售；初级农产品收购；打字复印；音像制品出租；会议及展览服务；文化娱乐经纪人服务；品牌管理；通讯设备修理；通讯设备销售；物业管理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；休闲娱乐用品设备出租；文化用品设备出租；停车场服务；专业保洁、清洗、消毒服务；洗染服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；家具安装和维修服务；电气设备修理；专用设备修理；通用设备修理；电子、机械设备维护（不含特种设备）；票务代理服务；仪器仪表修理；企业形象策划；市场营销策划；礼仪服务；第一类医疗器械销售；日用百货销售；日用品销售；五金产品批发；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；

珠宝首饰零售；家用电器销售；家用电器安装服务；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；水产品零售；鲜肉零售；普通机械设备安装服务；住宅水电安装维护服务；日用电器修理；家政服务；安全技术防范系统设计施工服务；第二类医疗器械销售；食用农产品零售；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。酒类经营；食品互联网销售；食品销售；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

二、公司历史沿革情况

武商集团股份有限公司的前身是武汉商场，创建于 1959 年，是全国十大百货商店之一。1986 年 12 月 25 日以武汉商场、中国工商银行武汉市信托投资公司、中国农业银行武汉市信托投资公司、中国人民建设银行武汉市信托投资公司、中国人民保险公司武汉市分公司、武汉针织一厂为发起人，经市政府七单位以武体改[1986]012 号文、中国人民银行武汉市分行武银管字（1986）第 63 号文批准，改组设立本公司，1992 年 11 月 20 日公司股票在深圳证券交易所上市，现已发展成为一家大型零售商业集团公司。

经中国人民银行“证管办[1992]第 67 号”文、深交所“深证所字[1992]第 130 号”文批准，发行人流通股于 1992 年 11 月 20 日在深交所挂牌交易，发行人上市时的股本结构如下：

股份类别	股份数（股）	占总股本比例
国家股	58,729,200	41.94%
法人股	43,180,300	30.83%
社会公众股	38,130,800	27.23%
总股本	140,040,300	100.00%

1993 年 5 月，发行人以 1992 年末总股本为基数，向全体股东每 10 股送红股 2 股并配售 3 股。该次分红、配股完成后，发行人股本结构如下：

股份类别	股份数（股）	占总股本比例
国家股	69,191,118	32.94%
法人股	69,449,460	33.06%
社会公众股	71,419,872	34.00%
总股本	210,060,450	100.00%

1994 年 6 月，发行人以 1993 年末总股本为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，资本公积每 10 股转增 1 股。该次分红转增完成后，发行人股本结构如下：

股份类别	股份数（股）	占总股本比例
国家股	83,029,341	32.94%
法人股	83,339,352	33.06%
社会公众股	85,703,846	34.00%

股份类别	股份数（股）	占总股本比例
总股本	252,072,539	100.00%

1996 年 8 月，发行人以 1995 年末总股本为基数，向全体股东每 10 股送红股 1.5 股。该次分红派息完成后，发行人股本结构如下：

股份类别	股份数（股）	占总股本比例
国家股	95,483,742	32.94%
法人股	95,840,254	33.06%
社会公众股	98,559,422	34.00%
总股本	289,883,418	100.00%

1997 年 11 月，经发行人股东大会审议通过，并经武汉市证券管理办公室“武证办（1997）3 号”文及中国证监会“证监上字（1997）87 号”文批准，发行人以 1996 年末总股本为基数，按 10:3 的比例实施配股。该次配股完成后，发行人股本结构如下：

股份类别	股份数（股）	占总股本比例
国家股	95,483,742	29.75%
法人股	96,118,459	29.95%
国家、法人转配股	1,179,059	0.37%
社会公众股	128,127,250	39.93%
总股本	320,908,510	100.00%

1998 年 5 月，经发行人股东大会审议通过，并经武汉市证券管理办公室“武证办（1998）39 号”文批准，发行人以 1997 年末总股本为基数，向全体股东每 10 股送红股 1.806642 股，公积金每 10 股转增 4 股。该次分红转增完成后，发行人股本结构变更为：

股份类别	股份数（股）	占总股本比例
国家股	150,927,732	29.75%
法人股	151,931,006	29.95%
法人转配股	1,863,696	0.37%
社会公众股	202,526,156	39.93%
总股本	507,248,590	100%

发行人于 2006 年召开股权分置改革相关股东大会，审议通过了发行人股权分置改革方案，该股权分置改革方案的主要内容为发行人发起人股东以其持有的发起人股份作为对价，支付给发行人流通股股东，流通股股东每持有 10 股流通股可获得 3.5 股的股份对价。发行人该股权分置改革方案经湖北省国资委《省国资委关于武汉武商集团股份有限公司股权分置改革方案涉及的国有股权管理事项的批复》（鄂国资产权[2006]17 号）批准。该次股权分置改革完成后，发行人股本结构如下：

股份类别	股份数（股）	占总股本比例
一、有限售条件的流通股合计	231,477,953	45.63%
国家持有股份	87,405,945	17.23%
法人持有股份	143,916,245	28.37%
高管股份	155,763	0.03%
二、无限售条件的流通股合计	275,770,637	54.37%
三、股份总数	507,248,590	100%

2015 年 5 月，经发行人 2014 年度股东大会批准及湖北省国资委“鄂国资分配[2015]7 号”《关于武汉武商集团股份有限公司拟推行限制性股票激励计划的批复》核准，发行人实施了限制性股票激励计划，发行人授予公司董事（不含独立董事）、核心管理人员及业务技术骨干 21,777,000 股限制性股票。该次授予完成后，发行人股本结构变更为：

股份类别	股份数（股）	占总股本比例
一、有限售条件的流通股合计	21,841,420	4.13%
高管锁定股	64,420	0.01%
股权激励限售股	21,777,000	4.12%
二、无限售条件的流通股合计	507,184,170	95.87%
三、股份总数	529,025,590	100%

2016 年 5 月，经发行人 2014 年度股东大会批准以及湖北省国资委《省国资委关于武汉武商集团股份有限公司非公开发行 A 股股票方案的批复》（鄂国资产权[2015]36 号）和证监会《关于核准武汉武商集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]2983 号）核准，发行人非公开发行了 62,808,780 股新股。该次非公开发行完成后，发行人股本结构变更为：

股份类别	股份数（股）	占总股本比例
一、有限售条件的流通股合计	84,635,067	14.30%
首发后个人类限售股	15,455,580	2.61%
股权激励限售股	21,777,000	3.68%
首发后机构类限售股	47,353,200	8.00%
高管锁定股	49,287	0.01%
二、无限售条件的流通股合计	507,199,303	85.70%
三、股份总数	591,834,370	100%

2017 年 7 月，根据发行人第七届十八次董事会、2016 年度股东大会决议，发行人以总股本 591,834,370 股为基数，以资本公积金转增股本每 10 股转增 3 股，共计向全体股东转增股本 177,550,311 股。该次转增完成后，发行人股本结构如下：

股份类别	股份数（股）	占总股本比例
------	--------	--------

股份类别	股份数（股）	占总股本比例
一、有限售条件的流通股合计	100,919,481	13.12%
高管锁定股	300,300	0.04%
首发后限售股	81,651,414	10.61%
股权激励限售股	18,967,767	2.47%
二、无限售条件的流通股合计	668,465,200	86.88%
三、股份总数	769,384,681	100%

2017 年 12 月，根据发行人 2017 年第一次临时股东大会、第八届三次（临时）董事会、监事会会议决议，发行人因公司限制性股票激励对象殷柏高、张宇燕因换届分别当选发行人监事长、监事，已不符合限制性股票激励条件，发行人因此回购注销股权激励对象持有的未解锁的限制性股票 391,950 股。该次注销完成后，发行人的股本结构如下：

股份类别	股份数（股）	占总股本比例
一、有限售条件的流通股合计	101,167,372	13.16%
高管锁定股	940,141	0.12%
首发后限售股	81,651,414	10.62%
股权激励限售股	18,575,817	2.42%
二、无限售条件的流通股合计	667,825,359	86.84%
三、股份总数	768,992,731	100%

发行人分别于 2022 年 3 月 30 日、2022 年 4 月 20 日召开第九届十四次董事会、2021 年度股东大会，审议通过了《关于拟变更公司名称、证券简称暨修订公司章程的议案》，具体变更情况如下：

变更事项	变更前	变更后
公司名称	武汉武商集团股份有限公司	武商集团股份有限公司
英文名称	WUHAN DEPARTMENT STORE GROUP CO.,LTD.	WUSHANG GROUP CO.,LTD.
证券简称	鄂武商 A	武商集团

截至本募集说明书签署日，发行人已完成了变更公司名称的工商变更登记手续，并取得武汉市市场监督管理局换发的《营业执照》。

截至 2022 年末，公司总股本为 768,992,731 股。

2023 年 10 月，经公司第九届二十二次（临时）董事会、第九届十六次（临时）监事会、第十三届五次职工代表大会及 2023 年第一次临时股东大会审议通过，选举产生公司新一届董事会、监事会。第十届董事会由潘洪祥、秦琴、汤俊、潘军、江志雄、扈佳娜、唐建新（独立董事）、郑东平（独立董事）、张宏翔（独立董事）、谢文敏（独立董事）、王丽华（职工董

事)等 11 人组成,第十届监事会由吴海芳、杨廷界、艾璇、周蕾(职工监事)、汪洋成勤(职工监事)等 5 人组成,任期三年。

经公司第十届一次(临时)董事会、监事会审议通过,选举潘洪祥为公司董事长,选举吴海芳为公司监事长,聘任秦琴为公司总经理,聘任李轩为公司董事会秘书,聘任汪斌、朱曦、吴全斌、钟子钦为公司副总经理,聘任张媛为公司证券事务代表,任期三年。

公司董事会于 2024 年 8 月 1 日收到董事扈佳娜女士的书面辞职报告。扈佳娜女士因工作调整原因辞去公司第十届董事会董事职务。经公司股东推荐,公司第十届十次董事会、2024 年第二次临时股东会审议通过,增补董冰乐女士为公司第十届董事会非独立董事。

2024 年 8 月 16 日,公司首次通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式实施回购公司股份 1,133,900 股,占公司总股本的 0.15%。截至 2024 年 11 月 4 日,公司通过股份回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购股份数量 19,088,700 股,占公司总股本的 2.48%;最高成交价为 8.57 元/股,最低成交价为 6.69 元/股,成交总金额为 143,582,704.38 元(不含交易费用),公司本次回购方案已实施完毕。本次股份回购前后,公司总股份未发生变化。

2025 年 5 月 21 日,经公司 2024 年度股东会审议通过,修订《武商集团股份有限公司章程》,不再设置监事会和监事,《公司法》规定的监事会职权由董事会审计委员会行使。

2025 年 8 月 1 日,公司董事会秘书李轩同志因达到退休年龄,已办理退休手续,不再担任公司董事会秘书职务,也不再担任公司及其控股子公司其他职务。董事会秘书空缺期间,公司董事会指定副总经理钟子钦同志代为履行董事会秘书职责。

2025 年 9 月 16 日,经公司第十届十八次(临时)董事会审议通过《关于聘任董事会秘书的议案》,同意聘任付有为公司董事会秘书。

2026 年 1 月 6 日,经公司第十届二十次(临时)董事会审议通过《关于聘任副总经理的议案》。同意聘任汤俊同志为公司副总经理。

公司董事会于 2026 年 2 月 26 日收到董事、总经理秦琴同志的书面辞职报告,秦琴同志因达到法定退休年龄并已办理退休手续,申请辞去公司董事、总经理及董事会薪酬与考核委员会委员职务。

公司于 2026 年 3 月 26 日召开第十届二十一次董事会审议通过了《关于增补非独立董事的议案》,同意增补雷杨同志为公司非独立董事候选人,其任期自公司股东会审议通过之日起至第十届董事会届满之日止,该事项须提交公司 2025 年度股东会审议。

公司于 2026 年 4 月 29 日召开第十届二十二次董事会,审议通过《关于授权公司董事长代行总经理职责的议案》,董事会授权公司董事长潘洪祥代行总经理职责,期限自本次董事会审议通过之日起至公司按照相关程序聘任总经理之日止。

公司于 2026 年 6 月 4 日召开第十届二十三次(临时)董事会,审议通过《关于变更证券事务代表的议案》,张媛女士因工作调整不再担任公司证券事务代表职务,公司董事会同意聘

任黄飞虎先生担任公司证券事务代表职务，任期自董事会审议通过之日起至本届董事会任期届满之日止。

公司于 2026 年 6 月 27 日披露《关于董事、副总经理辞职暨聘任总经理并提名非独立董事候选人的公告》，董事会于近日收到汤俊同志提交的书面辞职报告。汤俊同志因工作调动原因辞去公司第十届董事会非独立董事、副总经理职务。离任后，汤俊同志不再担任公司及控股子公司任何职务。

公司于 2026 年 6 月 26 日召开第十届二十四次（临时）董事会，审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》《关于增补非独立董事的议案》。经董事会提名委员会审查通过，董事会同意聘任钟子钦同志任公司总经理，任期自本次董事会审议通过之日起至第十届董事会任期届满之日止。公司董事长潘洪祥同志不再代行总经理职责，钟子钦同志不再担任公司副总经理职务。鉴于汤俊同志因工作调动原因，辞去公司非独立董事职务。经公司第一大股东武汉商联（集团）股份有限公司提名，公司董事会提名委员会审查，公司董事会同意增补钟子钦同志为公司非独立董事候选人，其任期与本届董事会任期一致。

公司于 2026 年 7 月 15 日召开 2026 年第一次临时股东会，审议通过《关于增补非独立董事的议案》，增补钟子钦为公司第十届董事会董事。

上述人员变动为正常人事调整，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响，不会对公司董事会决议有效性产生影响，不会对公司治理结构产生实质性影响。

截至本募集说明书签署日，公司总股本为 768,992,731 股，注册资本为 768,992,731 元。

三、公司第一大股东和实际控制人情况

公司第一大股东为武汉商联（集团）股份有限公司，武汉商联（集团）股份有限公司系武汉国有资本投资运营集团有限公司的子公司。

2023 年 3 月 27 日，武汉市人民政府国有资产监督管理委员会将持有的武汉商贸集团有限公司（已改名：武汉国有资本投资运营集团有限公司）100%股权划转至武汉产业投资控股集团有限公司。武汉商贸集团有限公司为武汉产业投资控股集团有限公司全资企业，武汉产业投资控股集团有限公司为武汉市人民政府国资委下属国有独资公司。2024 年 5 月，武汉商贸集团有限公司更名为武汉国有资本投资运营集团有限公司。根据相关文件精神，2025 年 2 月，武汉产业投资控股集团有限公司将持有武汉国有资本投资运营集团有限公司 1.3795%股权变更至湖北省国有股权运营管理有限公司。变更后，武汉产业投资控股集团有限公司持有武汉国有资本投资运营集团有限公司股份比例为 98.6205%。

（一）公司股东情况

1、武汉商联（集团）股份有限公司，法定代表人：郭亚东；

成立日期：2007 年 5 月 15 日；注册资本：人民币 53,089.65 万元；公司经营范围为：法律、法规禁止的，不得经营；须经审批的，在批准后方可经营；法律、法规未规定审批的，企

业可自行开展经营活动。

截至 2025 年末，武汉商联为公司第一大股东，直接持有发行人股份 165,703,232 股，占发行人股份总数的 21.55%，通过武汉汉通投资有限公司间接持有发行人 12,103,274 股，占发行人股份总数的 1.57%，武汉国有资本投资运营集团有限公司是武汉商联的股东，持有发行人 29,888,346 股，占发行人股份总数的 3.89%，合计持有发行人 27.01% 的股份。发行人第一大股东在董事会非独立董事的席位占比为 4:7。

截至 2025 年末，武汉商联持有发行人的股份不存在被质押的情形。

2025 年末武汉商联总资产 4,037,105.38 万元，净资产 1,276,112.03 万元，2025 年度武汉商联营业收入 1,437,215.42 万元，净利润-77,721.53 万元。净利润为负主要系中百集团营业收入同比继续下降，亏损额同比增长所致。

2、武汉国有资本投资运营集团有限公司，法定代表人：周凯；

成立日期：1994 年 8 月 12 日；注册资本：3,000,000.00 万元人民币；公司经营范围为：一般项目：自有资金投资的资产管理服务，非居住房地产租赁，物业管理，以自有资金从事投资活动，私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务(须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动)，互联网销售(除销售需要许可的商品)，供应链管理服务，国内贸易代理，技术进出口，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)许可项目：道路货物运输(不含危险货物)。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

截至 2025 年末，武汉国有资本投资运营集团有限公司直接持有武汉商联（集团）股份有限公司 71.73% 的股份，股份不存在被质押的情形。

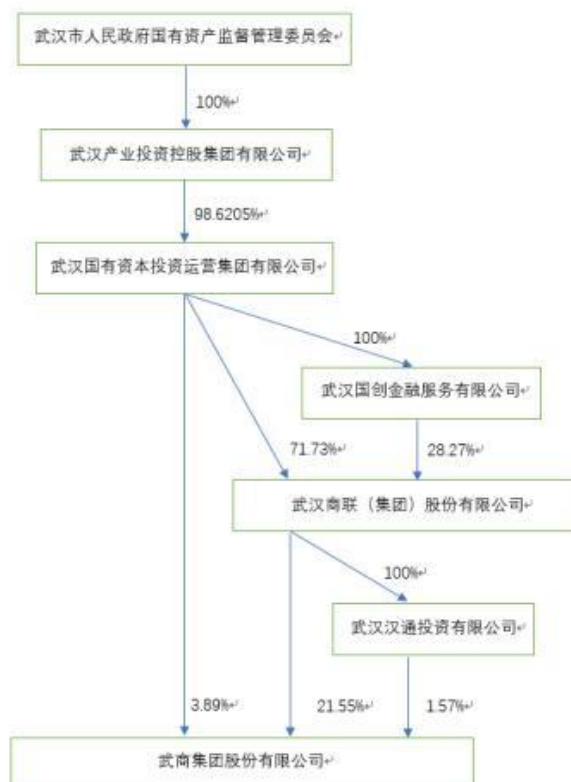
2025 年末武汉国有资本投资运营集团有限公司总资产 10,580,074.65 万元，净资产 3,781,073.55 万元，2025 年度武汉国有资本投资运营集团有限公司营业收入 3,167,969.47 万元，净利润 42,613.16 万元。

（二）公司的实际控制人情况

公司的实际控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“武汉市国资委”）。武汉市国资委成立于 2005 年 7 月，为武汉市政府直属特设机构，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令）等法律和行政法规代表武汉市政府履行出资人职责，负责监管市属企业（不含金融类企业、文化类企业）国有资产，加强国有资产的管理工作。

截至 2025 年末，公司股权结构如下图所示：

图表 5-1：发行人股权结构图



截至 2025 年末，发行人前十大股东明细情况如下：

图表 5-2：发行人 2025 年末前十大股东明细表

排名	股东名称	持股数量（股）	占总股本比例（%）
1	武汉商联（集团）股份有限公司	165,703,232	21.55
2	浙江银泰百货有限公司	79,896,933	10.39
3	达孜银泰商业发展有限公司	42,752,278	5.56
4	武汉国有资本投资运营集团有限公司	29,888,346	3.89
5	武汉汉通投资有限公司	12,103,274	1.57
6	武汉金融控股（集团）有限公司	10,900,400	1.42
7	宁波银行股份有限公司—中泰星元价值优选灵活配置混合型证券投资基金	8,218,773	1.07
8	香港中央结算有限公司	5,746,627	0.75
9	银岳（上海）投资管理有限公司—银岳精选私募证券投资基金	3,890,600	0.51
10	银岳（上海）投资管理有限公司—银岳智选私募证券投资基金	3,217,200	0.42
	合计	362,317,663	47.13

注：1、武汉国有资本投资运营集团有限公司为武汉商联（集团）股份有限公司股东，武汉汉通投资有限公司为武汉商联（集团）股份有限公司全资子公司；浙江银泰百货有限公司与达孜银泰商业发展有限公司为一致行动人；

2、截至 2025 年末，武汉商联为公司第一大股东，直接持有发行人股份 165,703,232 股，占发行人股份总数的 21.55%，通过汉通投资间接持有发行人 12,103,274 股，占发行人股份总数的 1.57%，武汉国有资本投资运营集团有限公司是武汉商联的股东，持有发行人 29,888,346 股，占发行人股份总数的 3.89%，合计持有发行人 27.01%的股份，超过剩余股东所持股份合计数。武汉国有资本投资运营集团有限公司的实际控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会，因此，武汉市国资委对发行人实际控制。

四、公司的独立性情况

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》及《公司章程》等相关规定规范运作，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与第一大股东及其实际控制人保持完全独立，具备完整的业务体系和独立自主的经营能力。

1、资产独立：公司合法拥有生产经营所需的土地使用权、房产、机器设备、商标、专利及其他资产，对所有资产拥有完整的控制权和支配权，不存在第一大股东及其实际控制人违规占用公司资产、损害公司利益的情形。

2、人员独立：公司董事、高级管理人员均严格履行法定程序选聘或聘任，不存在第一大股东及其实际控制人超越董事会、股东会干预人事任免的情形。公司建立并运行独立、完整的人事管理体系，劳动、人事及薪酬管理等方面均独立于第一大股东及其实际控制人。公司高级管理人员均在公司领取薪酬。

3、财务独立：公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和规范、完善的财务管理制度。公司独立开设银行账户，依法独立办理纳税登记和履行纳税义务。

4、机构独立：公司建立了健全的法人治理结构和内部组织架构，各内部组织机构独立完整、职责明确，规范运作，与第一大股东及其实际控制人不存在机构混同的情形。

5、业务独立：公司拥有独立自主的业务体系，具备面向市场独立开展业务的能力，业务经营不依赖于第一大股东及其实际控制人或其关联方。

五、公司重要权益投资情况

（一）发行人主要控股子公司情况

图表 5-3：截至 2025 年末公司控股子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
武汉武商百盛实业发展有限公司	武汉	武汉	多种经营	100.00%		设立
武汉武商百盛置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00%	设立
武汉江豚天幕文化传播有限公司	武汉	武汉	文艺创作		51.00%	设立
武汉江豚生活服务有限公司	武汉	武汉	多种经营		100.00%	设立
武汉武商集团股份有限公司进出口贸易公司	武汉	武汉	进出口贸易	100.00%		设立
武汉江豚农产品有限公司	武汉	武汉	商品销售	2.00%	98.00%	设立
武汉武商集团十堰人民商场有限公司	十堰	十堰	商品销售	95.00%	5.00%	设立
武汉武商冰雪文化管理有限公司	武汉	武汉	冰雪文化管理	100.00%		设立

武汉武商电子商务有限公司	武汉	武汉	商品销售	100.00%		设立
武汉梦时代广场管理有限公司	武汉	武汉	商品销售	100.00%		设立
宁波润锦服饰发展有限公司	宁波	宁波	服饰批发		85.00%	非同一控制合并
武汉江豚餐饮管理有限公司	武汉	武汉	正餐服务		100.00%	设立
武汉江豚汽车销售服务有限公司	武汉	武汉	汽车销售		100.00%	设立
武商仙桃购物中心管理有限公司	仙桃	仙桃	商品销售	100.00%		设立
武汉江豚进出口贸易有限公司	武汉	武汉	进出口	2.00%	98.00%	设立
武商黄石购物中心管理有限公司	黄石	黄石	商品销售	100.00%		设立
武汉武商奥特莱斯商业管理有限公司	武汉	武汉	商品销售	100.00%		设立
武汉武商臻选商业管理有限公司	武汉	武汉	商品销售		100.00%	设立
武商老河口购物广场管理有限公司	老河口	老河口	商品销售	16.08%	83.92%	设立
武汉武商超市管理有限公司	武汉	武汉	商品销售	100.00%		设立
武汉市武昌大东门市场发展有限公司	武汉	武汉	物业管理		100.00%	非同一控制合并
咸宁市咸安区咸商商业服务有限公司	咸宁	咸宁	策划服务、商场管理		100.00%	非同一控制合并
武商江豚会员店（武汉市东西湖区）仓储有限公司	武汉	武汉	商品销售		100.00%	设立
南昌武商商业管理有限公司	南昌	南昌	资产管理	100.00%		设立
南昌武商购物中心有限公司	南昌	南昌	商品销售	100.00%		设立
武汉展览馆有限公司	武汉	武汉	展览设计与制作	100.00%		非同一控制合并
武汉武商皇经堂农副产品批发市场有限公司	武汉	武汉	商品批发	100.00%		非同一控制合并
武汉武商集团商业运营管理有限公司	武汉	武汉	商务服务	100.00%		设立
武汉江豚股权投资合伙企业（有限合伙）	武汉	武汉	资本市场服务	96.50%		设立
武汉江豚数智科技有限公司	武汉	武汉	软件和信息 技术服务业	100.00%		设立
武商进出口贸易（香港）有限公司	香港	香港	批发业	100.00%		设立

注：子公司武汉武商超市管理有限公司（以下简称“武商超市”）吸收合并武汉武商量贩连锁有限公司（以下简称“武商量贩”），吸收合并完成后，武商超市存续经营，武商量贩全部资产、负债、权益、人员和业务由武商超市承继，武商量贩将依法注销独立法人资格，2023 年 10 月正式完成注销。

（二）发行人重要子公司情况

1、武汉武商超市管理有限公司注册资本人民币肆亿陆仟零叁拾叁万柒仟零柒拾元整，为公司全资子公司。主营业务：日用品销售；日用百货销售；鲜肉零售；水产品零售；食品销售等。报告期内，武商超市总资产 212,844.81 万元，净资产 50,551.76 万元，营业收入 192,462.57 万元，营业利润-5,474.38 万元，净利润-4,021.01 万元，净利润为负主要系行业外部环境，电商分流、新业态前期投入培育较大等因素叠加影响，整体利润被阶段性挤压。

2、武汉梦时代广场管理有限公司注册资本人民币壹亿元整，为公司全资子公司。主营业务：出版物零售；出版物批发；食品销售；高危险性体育运动（滑雪）；酒类经营；生活美容服务；理发服务等。报告期内，武商梦时代总资产 153,561.46 万元，净资产 17,530.11 万元，营业收入 73,055.13 万元，营业利润 9,001.99 万元，净利润 6,565.47 万元。

3、南昌武商商业管理有限公司注册资本人民币壹亿元整，为公司全资子公司。主营业务：住宿服务，酒吧服务，烟草制品零售，生活美容服务，理发服务，洗浴服务，食品销售，食品互联网销售，高危险性体育运动（游泳），酒类经营，餐饮服务等。报告期内，南昌武商商管总资产 386,688.67 万元，净资产-16,883.38 万元，营业收入 11,068.95 万元，营业利润-6,591.07 万元，净利润-6,591.07 万元，净利润为负主要系物业资产的折旧摊销影响。该公司主要是负责南昌武商 MALL 物业资产管理事宜，其持有的商业物业资产规模较大，相应的折旧与摊销费用较高，构成其亏损的主要原因。

4、南昌武商购物中心有限公司注册资本人民币伍仟万元整，为公司全资子公司。主营业务：日用百货销售，日用品销售，日用杂品销售，互联网销售，五金产品零售，保健食品（预包装）销售，家具销售，针纺织品销售，珠宝首饰批发，珠宝首饰零售，礼品花卉销售等。报告期内，南昌武商 MALL 总资产 36,216.67 万元，净资产-11,955.69 万元，营业收入 23,020.01 万元，营业利润-2,943.76 万元，净利润-2,913.02 万元，净利润为负主要系项目作为公司走出湖北的首个重奢项目，尚处于市场培育与爬坡阶段。

5、武汉武商集团十堰人民商场有限公司注册资本人民币贰仟伍佰万元整。公司及全资子公司武汉武商超市管理有限公司持股占比分别为 95%，5%；主营业务：百货、五金交电、家具、针纺织品、皮具箱包、鞋帽、钟表眼镜、化妆洗涤用品、文化体育用品、服装服饰、工艺美术品、日用杂品、建筑材料、花卉、金银首饰、通讯器材、家用电器销售等。报告期内，十堰武商 MALL 总资产 106,033.29 万元，净资产 77,893.45 万元，营业收入 38,307.75 万元，营业利润 5,915.01 万元，净利润 4,493.32 万元。

（三）发行人联营公司情况

图表 5-4：截至 2025 年末发行人联营公司情况

单位：万元

序号	被参控公司	参控关系	持股比例	注册资本	主营业务
1	武汉华信管理有限公司	联营企业	49.00%	300.00	物业管理
2	武汉新兴医药科技有限公司	联营企业	35.625%	8,000.00	多种经营
3	武汉王府井武商免税品经营管理有限责任公司	联营企业	49.00%	8,000.00	商品销售

主要联营公司情况如下：

1、武汉华信管理有限公司

武汉华信管理有限公司成立于 1997 年 4 月 29 日，注册资本为人民币 300 万元，武商集团持股比例为 49.00%。该公司的经营范围包括：承接物业及其它管理项目，并提供配套专业服务。目前主要负责武汉广场整个大楼（含商场、写字楼和公寓楼）的物业管理。

2、武汉新兴医药科技有限公司

武汉新兴医药科技有限公司成立于 2001 年 3 月 7 日，注册资本为人民币 8,000 万元，武商集团持股比例为 35.625%。该公司的经营范围包括中成药、西药、生物化学药、生物工程药物及保健品的研发、管理；物业管理；蒸汽供应；房屋出租。

3、武汉王府井武商免税品经营管理有限责任公司

王府井武商免税品经营有限责任公司成立于 2025 年 2 月 13 日，注册资本为 8,000 万元，武商集团持股比例为 49%。该公司的经营范围包括：一般项目：品牌管理；食品进出口；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；保健食品（预包装）销售；货物进出口；进出口代理；物业管理；物业服务评估；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；母婴用品销售；化妆品零售；化妆品批发；美发饰品销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；玩具销售；电子产品销售；日用杂品销售；日用百货销售；日用品销售；日用品批发；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；服装服饰零售；服装服饰批发；针纺织品销售；箱包销售；鞋帽零售；鞋帽批发；皮革制品销售；日用家电零售；家用电器销售；日用玻璃制品销售；日用木制品销售；塑料制品销售；金属工具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；宠物食品及用品零售；宠物食品及用品批发；照相机及器材销售；通讯设备销售；移动通信设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；户外用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；柜台、摊位出租；日用产品修理；第一类医疗器械销售；个人卫生用品销售；包装服务；寄卖服务；餐饮管理；游乐园服务；停车场服务；露营地服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；商业综合体管理服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；体育竞赛组织；体育赛事策划；组织体育表演活动；票务代理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；单用途商业预付卡代理销售；国内货物运输代理；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：免税商品销售；食品销售；食品互联网销售；酒类经营；互联网信息服务；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；保税仓库经营；保税物流中心经营；第二类增值电信业务；电影放映。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

六、公司内部机构设置及运行情况

（一）公司的治理结构

按照中国特色现代国有企业制度要求，公司的法人治理结构由党委、董事会、经理层组成，党组织发挥领导核心和政治核心作用，董事会发挥决策作用，经理层发挥经营管理作用。

1、党委

按照《党章》规定，设立公司党委和公司纪委；公司党委设党委工作部作为工作部门，同时设立工会、团委等群众性组织；公司纪委设纪检监察室作为工作部门；下属企业根据职工人数单独或合署设立党委工作部、纪检监察部等工作机构。

公司党委的主要职责：

(1) 保证监督党和国家方针政策在公司贯彻执行, 把党中央、国务院和省委、省政府关于推进国有企业改革发展稳定的各项要求落到实处, 确保公司改革发展的正确方向, 推动公司积极承担经济责任、政治责任和社会责任。

(2) 加强党委自身建设, 突出思想政治引领, 严明政治纪律和组织纪律, 严格党内政治生活, 带头改进工作作风, 强化组织建设和制度建设, 夯实发挥政治核心作用的基础。

(3) 履行党风廉政建设主体责任, 领导、推动党风廉政建设和反腐败工作, 依据党章和党内有关法规设立党的纪检监察机构, 领导、支持和保证纪委落实监督责任, 统筹内部监督资源, 建立健全权力运行监督机制, 加强对公司领导人员的监督, 建设廉洁企业。

(4) 加强基层党组织和党员队伍建设, 强化政治功能和服务功能有机统一, 更好发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用。

(5) 领导公司思想政治工作和工会、共青团、统战等工作, 支持职工代表大会开展工作, 坚持用社会主义核心价值体系引领企业文化、精神文明和品牌形象建设, 做好信访稳定等工作, 构建和谐企业。

(6) 落实党管干部和党管人才原则, 按照建立完善中国特色现代国有企业制度的要求, 适应市场竞争需要, 建设高素质经营管理者队伍和人才队伍, 积极做好党外知识分子工作。

(7) 参与公司重大问题决策, 支持董事会、经营管理层依法行使职权, 推动形成权力制衡、运转协调、科学民主的决策机制, 确保国有资产保值增值。

公司党委参与重大决策的主要内容:

- (1) 公司贯彻执行党的路线方针政策、国家法律法规和上级重要决定的重大举措;
- (2) 公司发展战略、中长期发展规划;
- (3) 公司经营方针;
- (4) 公司资产重组、产权转让、资本运作和大额投资中的原则性、方向性问题;
- (5) 公司重要改革方案的制定、修改;
- (6) 公司合并、分立、变更、解散以及内部管理机构设置和调整, 下属企业的设立和撤销;
- (7) 公司中高层经营管理人员的选聘、考核、薪酬、管理、监督;
- (8) 提交职工代表大会讨论的涉及职工切身利益的重大事项;
- (9) 重大安全生产、维护稳定等涉及公司政治责任和社会责任方面采取的重要措施;
- (10) 其他需要党委参与决策的重大问题。

2、股东会

公司股东会由全体股东组成。股东会是公司的权力机构, 依法行使下列职权:

- (1) 选举和更换董事, 决定有关董事的报酬事项;
- (2) 审议批准董事会的报告;
- (3) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (4) 对公司增加或者减少注册资本作出决议;

- (5) 对发行公司债券作出决议；
- (6) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (7) 修改章程；
- (8) 对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；
- (9) 审议批准第五十三条规定的担保事项；
- (10) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- (11) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (12) 审议股权激励计划和员工持股计划；
- (13) 审议法律、行政法规、部门规章或章程规定应当由股东会决定的其他事项。

股东会可以授权董事会对发行公司债券作出决议。

3、董事会

公司设董事会，董事会由 11 名董事组成，其中 4 名董事为独立董事。设董事长 1 人，副董事长 1—2 人。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东会，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (6) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (7) 在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书及其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (10) 制订公司的基本管理制度；
- (11) 制订章程的修改方案；
- (12) 管理公司信息披露事项；

- (13) 向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (14) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (15) 法律、行政法规、部门规章、章程或者股东会授予的其他职权。

凡超过股东会授权范围的事项，应当提交股东会审议。

公司董事会设置审计委员会，行使《公司法》规定的监事会的职权。审计委员会成员不少于 3 名，为不在公司担任高级管理人员的董事，其中独立董事不少于 1/2，由独立董事中会计专业人士担任召集人。审计委员会负责审核公司财务信息及其披露、监督及评估内外部审计工作和内部控制，下列事项应当经审计委员会全体成员过半数同意后，提交董事会审议：

- (1) 披露财务会计报告及定期报告中的财务信息、内部控制评价报告；
- (2) 聘用或者解聘承办上市公司审计业务的会计师事务所；
- (3) 聘任或者解聘上市公司财务负责人；
- (4) 因会计准则变更以外的原因作出会计政策、会计估计变更或者重大会计差错更正；
- (5) 法律、行政法规、中国证监会规定和章程规定的其他事项。

公司董事会设置战略决策委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等其他专门委员会，依照章程和董事会授权履行职责，专门委员会的提案应当提交董事会审议决定。专门委员会议事规则由董事会负责制定。提名委员会负责拟定董事、高级管理人员的选择标准和程序，对董事、高级管理人员人选及其任职资格进行遴选、审核，并就下列事项向董事会提出建议：

- (1) 提名或者任免董事；
- (2) 聘任或者解聘高级管理人员；
- (3) 法律、行政法规、中国证监会规定和章程规定的其他事项。

董事会对提名委员会的建议未采纳或者未完全采纳的，应当在董事会决议中记载提名委员会的意见及未采纳的具体理由，并进行披露。

薪酬与考核委员会负责制定董事、高级管理人员的考核标准并进行考核，制定、审查董事、高级管理人员的薪酬决定机制、决策流程、支付与止付追索安排等薪酬政策与方案，并就下列事项向董事会提出建议：

- (1) 董事、高级管理人员的薪酬；
- (2) 制定或者变更股权激励计划、员工持股计划，激励对象获授权益、行使权益条件的成就；
- (3) 董事、高级管理人员在拟分拆所属子公司安排持股计划；
- (4) 法律、行政法规、中国证监会规定和章程规定的其他事项。

董事会对薪酬与考核委员会的建议未采纳或者未完全采纳的，应当在董事会决议中记载薪

酬与考核委员会的意见及未采纳的具体理由，并进行披露。

4、高级管理人员

公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。

公司设副总经理若干名，由董事会决定聘任或解聘。

高级管理人员是指公司的总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人和章程中规定的其他人员。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 章程或董事会授予的其他职权。

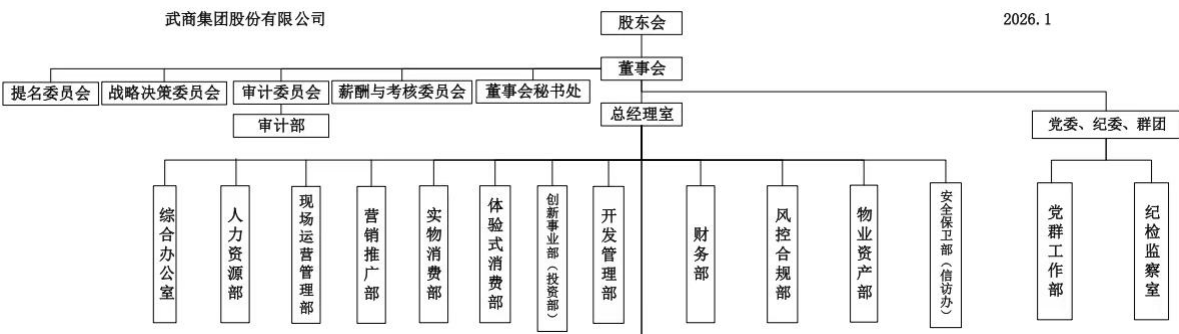
总经理列席董事会会议。

(二) 公司内部控制的组织架构

公司已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求，设立了符合公司业务规模和管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。公司控股子公司在独立法人治理结构下建立了相应的决策系统、执行系统和监督反馈系统，并按照相互制衡的原则参照母公司的模式设置了与其公司性质相应的内部组织机构。

截至募集说明书签署日，公司内部组织架构图如下：

图表 5-5：公司内部组织架构图



公司内部主要职能部门情况:

1、党群工作部职能定位: 集团党委日常协调服务, 集团组织、党建、宣传、思想文化、工会、群团等工作部门。工作职责包括但不限于:

(1) 负责集团党委会的组织保障、记录纪要工作, 检查、督办党委会决议决定的执行情况。

(2) 负责集团党建工作, 组织开展集团及所属企业党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设、制度建设, 做好党员发展和党员教育管理工作。

(3) 负责协调集团党委做好集团领导班子服务工作, 统筹组织集团党委中心组理论学习、民主生活会、年度考核测评等相关工作。

(4) 负责落实集团意识形态、统战工作、妇女工作。

(5) 负责集团思想文化建设、对口帮扶和乡村振兴工作。

(6) 负责集团及所属企业群团(工会、共青团)工作, 组织集团职工民主管理, 开展困难职工帮扶慰问等活动。

(7) 按照干部管理权限, 负责集团中层管理人员选拔任用和监督管理工作, 包括档案管理、兼职、出入境管理等。

(8) 负责统筹集团及各所属企业干部人才队伍建设与管理。

(9) 负责集团离退休干部管理、退委会工作。

(10) 承办集团领导交办的其他工作。

2、董事会秘书处职能定位: 集团董事会日常事务管理协调部门, 集团董事会决策服务部门。工作职责包括但不限于:

(1) 负责公司董事会、股东会组织、记录和日常事务工作, 承办董事会、股东会决议落实和督办工作。

(2) 负责推动公司建立健全法人治理结构, 优化完善决策运行机制。

(3) 依法履行信息披露义务, 并做好内幕信息登记备案工作。

(4) 负责投资者关系管理工作, 协调公司与监管机构、股东、中介机构等之间的信息沟通。关注公司传闻并求证真实情况, 及时回复深交所问询。

(5) 负责组织董高人员参加监管机构的培训, 督促股东及公司董高人员遵守法律法规和公司章程, 切实履行其所作出的承诺。

(6) 负责公司股票变动的管理事务。

(7) 负责协调推进公司发展战略规划及重大投资、融资、股权激励等重要事项的落地实施。

(8) 法律法规、证券监管机构要求履行的其他职责。

(9) 承办集团领导交办的其他工作。

3、综合办公室职能定位：集团领导班子日常协调服务、集团行政管理部门。工作职责包括但不限于：

- (1) 负责集团公文处理、机要文秘、上传下达等综合信息事务的处理。
- (2) 负责集团重点工作部署、会议决议、领导批示及交办工作的跟进、督办、检查。
- (3) 负责集团综合性重要会议和重大活动的组织、协调、会务工作。
- (4) 负责集团综合性重要文字材料的拟写。
- (5) 负责审查、完善公司综合性制度及流程，并监督规章制度的执行情况。
- (6) 负责集团综合档案室和印鉴证照的管理，办理集团企业证照，并指导所属企业办理相应工作事项。
- (7) 负责集团总部庶务、前台、会议室、茶水间、办公设备、公车等内勤管理。
- (8) 负责集团与政府、主管部门、往来单位、所属企业以及集团各部门的工作协调、日常接待与服务。
- (9) 承办集团领导交办的其他工作。

4、纪检监察室职能定位：集团纪委、监察工作部门。工作职责包括但不限于：

- (1) 负责协助集团党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作。
- (2) 依规依纪依法履行监督执纪问责和监督调查处置职责。
- (3) 负责督查集团党委会、董事会、经理办公会决定决议执行情况。
- (4) 负责加强对集团各所属企业纪检机构领导和对纪检干部的培训、教育、管理、监督。
- (5) 承办武投控集团纪委和集团党委交办、督办的有关工作。

5、人力资源部职能定位：集团人力资源、教育培训工作管理部门。工作职责包括但不限于：

- (1) 负责组织制定人力资源管理规章制度，并督促、检查制度的贯彻执行。
- (2) 负责集团定员定编、招聘调配、轮岗交流等工作，做好企业人才梯队建设。
- (3) 负责集团薪酬体系的设计及完善，建立合理的分配机制，完善薪酬福利管理办法。
- (4) 负责集团员工绩效管理方案的制定，并指导各所属企业员工绩效考核的实施，定期对绩效管理效果进行评估。
- (5) 负责处理集团员工劳动关系，及时了解用工政策变化，并指导各所属企业及时采取措施规避用工风险。
- (6) 负责制定集团培训计划、组织实施并跟进培训效果；负责开发与整合内外部培训资源，做好“WS 智学苑”线上平台运营及管理工作。
- (7) 负责总部人事档案和员工信息管理，跟进退休人员社会化工作。
- (8) 承办集团领导交办的其他工作。

6、现场运营管理部职能定位：集团经营型企业运营管理、统计分析、现场管理、客服管理部门，集团与经营管理相关的政府单位对口联系部门。工作职责包括但不限于：

(1) 负责对所属企业经营目标的下达工作。

(2) 负责制定购物中心业态经营管理制度、流程，并实施监控管理；指导超市公司制定业态经营管理制度、流程。

(3) 负责全面评估、分析各零售企业经济活动运营情况及效果，根据工作需要各项专题调查，完成各项经营活动分析及调查报告。

(4) 负责集团商品流转统计工作，统一对外报送各类统计报表。

(5) 负责制定集团现场管理服务标准，创新服务举措，协调处理各零售企业服务质量方面出现的重大问题；负责集团服务投诉平台的运维管理。

(6) 协调各零售企业间经营关系，调解经营矛盾；调度和协调集团相关管理部门，充分围绕一线为零售企业服务。

(7) 负责对口联系与经营管理相关的政府职能部门和行业管理部门。

(8) 承办集团领导交办的其他工作。

7、营销推广部职能定位：集团营销推广的策划、统筹、整合、组织及实施部门。工作职责包括但不限于：

(1) 负责集团 IP 及品牌形象的塑造、推广及监控。

(2) 负责集团及实体重点营销总体规划、方案策划和组织跟进。

(3) 负责集团及实体重点文化推广的总体规划、方案策划和组织跟进。

(4) 负责集团及实体的重点媒体宣传、广告投放的总体规划及跟进；负责集团及实体重点视觉形象的统一规划、设计制作及跟进实施。

(5) 负责集团及实体重点美陈及展示统一规划、设计制作及跟进实施。

(6) 负责市场各类营销推广资源的开发，异业联盟及行业合作，统筹重点广告位的运营与管理。

(7) 负责集团会员服务体系的运营及数据管理，制定年度 VIP 维护方案，开发 VIP 权益，维护重点 VIC。

(8) 承办集团领导交办的其他工作。

8、实物消费部职能定位：集团实物消费类业务管理部门，负责集团实物商品品类的相关经营管理工作。工作职责包括但不限于：

(1) 贯彻执行集团经营管理政策，提高集团经营整体实力。

(2) 负责购物中心经营发展规划，制定各零售实体实物商品经营类的定位、业态及品类、品牌组合，指导超市公司实物商品经营类的相关工作。

(3) 负责制定各零售实体实物商品经营类的招商方案, 负责 A 类品牌 (正负流量考核机制) 的招商引进、调整、续约、清退和非正常更名工作 (前期洽谈、渠道引进)。指导和跟进各零售实体 B 类和 C 类品牌的招调经营工作。

(4) 负责各零售实体实物商品经营类经营合同签约及履行, 促进合同经济条款水平的提高。(5) 负责各零售企业实物商品经营类的正负品牌流量考核机制、供应商绩效考核和品牌末位淘汰制, 审核监督零售企业招商及经营人员绩效考核。

(6) 根据具体经营需求, 对购物中心经营格局、现场空间布局、公共环境进行统筹规划, 提出促进实体经营发展的合理化建议。

(7) 承办集团领导交办的其他工作。

9、体验式消费部职能定位: 集团体验式消费责任部门, 负责生活、体验、多功能业态的客户管理。工作职责包括但不限于:

(1) 负责购物中心体验式消费业态经营发展规划, 制定各零售实体定位、业态及品类、品牌组合, 指导超市公司体验消费业态相关工作。

(2) 负责制定各零售实体体验式消费业态的招商方案, 负责 A 类品牌 (正负流量考核机制) 的招商引进、调整、续约、清退和非正常更名工作 (前期洽谈、渠道引进)。指导和跟进各零售实体 B 类和 C 类品牌的招调经营工作。

(3) 负责各零售实体体验式消费业态经营合同签约及履行, 促进合同经济条款水平的提高。(4) 负责各零售企业体验式消费业态的正负品牌流量考核机制、供应商绩效考核和品牌末位淘汰制, 审核监督零售企业招商及经营人员绩效考核。

(5) 根据具体经营需求, 对购物中心体验式消费业态经营格局、现场空间布局、公共环境进行统筹规划, 提出促进实体体验消费业态经营发展的合理化建议。

(6) 负责自营项目、重点帮扶项目、新网点开发项目的工作开展。

(7) 承办集团领导交办的其他工作。

10、创新事业部 (投资部) 职能定位: 集团创新业务管理部门, 创新项目投资策划组织部门。工作职责包括但不限于:

(1) 负责创新项目投资管理制度体系的建立, 制定优化投资制度及流程, 完善授权管控体系。

(2) 负责创新项目的投资策略, 结合市场情况和项目信息进行筛选, 拟定投资方案。

(3) 负责投资项目评估, 对拟投项目组织聘请专业中介机构评估调研, 并根据市场趋势变化更新调整, 编制投资可行性报告。

(4) 随时关注行业内的创新和研发动态, 寻找潜在的创新机会, 推动公司的创新发展。跟踪研究行业发展趋势, 了解市场风险和潜在的投资机会, 建立和维护投资数据和档案, 为公司创新发展提供决策建议。

(5) 负责创新项目的谈判和合同的签订、执行，监督投资经营和资金使用情况。同时也要对可能出现的问题和风险进行预警和处理。

(6) 负责沟通协调工作，积极推进业务落地。做好公司职能部门、外部合作伙伴、投资者等的沟通和协调。负责客户的业务对接、拓展和合作，挖掘和引导客户需求，提供投资、交易等综合解决方案，与中台支持团队做好沟通对接并持续协调推进业务落地。

(7) 负责建立完善的成效评价体系，监督管理项目执行依法合规。

(8) 承办集团领导交办的其他工作。

11、开发管理部职能定位：集团招标投标管理、工程管理及网点开发管理部门。工作职责包括但不限于：

(1) 负责集团招标投标管理制度的修订与完善。

(2) 负责集团总部招标投标管理，指导监督所属企业做好招标投标管理。

(3) 负责审核实体申报的招标采购等相关项目合同及费用。

(4) 负责研判和指导实体申报项目的可行性及必要性，对项目立项提出指导意见。

(5) 负责指导实体改造项目签证管理，督促检查计量支付、合同（变更）和验收等环节的规范性。

(6) 负责集团新开网点项目从设计、招标到合同签订等相关工作。

(7) 负责商业实体项目的网点开发。

(8) 负责了解市场动态，及同业竞争信息的收集，为集团网点开发提供最新资讯。

(9) 承办集团领导交办的其他工作。

12、财务部职能定位：集团资金、税务、财务等工作管理部门。工作职责包括但不限于：

(1) 负责制订集团财务管理制度及流程，并监控所属企业执行情况。

(2) 负责集团财务管理、会计核算监控管理、资金管理及调度、税务管理、年度审计、费用成本风险控制等工作。

(3) 负责拟定集团年度财务预决算方案。

(4) 负责编制集团融资计划、策划融资项目方案并组织实施，制订集团内部资金调度方案并组织实施。

(5) 负责集团及所属企业财务指标统计分析，组织编制财务分析报告，拟定集团及所属企业经济目标。

(6) 按照国家政策、会计法规、上市公司的有关规定以及集团财务管理制度，指导监督所属企业融资和财务管理工作，监督各项涉税活动正常运行。

(7) 负责对集团及所属企业的重大投资、融资、举债、资产处理、财产保险理赔等行为进行财务支持与服务，控制财务风险。

(8) 负责对集团及所属企业的经营管理行为进行内部控制和财务监督，促进业务精细化管理，投入产出合理，经营行为合法。

(9) 承办集团领导交办的其他工作。

13、审计部职能定位：集团审计管理部门。工作职责包括但不限于：

(1) 负责制定集团内部审计制度和操作流程，并监督执行。

(2) 负责制订年度审计工作计划，开展审计活动。

(3) 负责集团内部审计监督工作，组织督促审计发现问题的整改。

(4) 负责对集团内部控制制度的执行情况进行审计。

(5) 协调开展集团年度内部控制审计、信息系统专项核查。

(6) 负责组织开展所属企业负责人经济责任审计。

(7) 根据实际需要实时开展重点项目专项审计。

(8) 审核各实体经销库存和应收款项检查情况。

(9) 负责集团及各所属企业工程项目的立项审核、造价、工程变更管理、结算管理等全过程监督审计。

(10) 负责集团第三方审计机构库的建设、使用和管理。

(11) 负责非经营类合同、招标文件的修改及审核。

(12) 按照集团相关规定，对工程、设备、采购等各项费用支付进行审核。

(13) 承办集团领导交办的其他工作。

14、风控合规部职能定位：集团法律风险防控、合规管理和法律事务管理部门。工作职责包括但不限于：

(1) 负责集团法律事务归口管理，监督指导所属企业法律事务管理工作。

(2) 负责集团合同专业审核及流程管理，监督指导所属企业合同管理工作。

(3) 负责处理有关纠纷案件，协调指导所属企业处理纠纷案件。

(4) 负责组织开展法律咨询，为集团发展战略和项目提供法律支持。

(5) 负责组织开展法律知识培训，推进法治宣传教育。

(6) 负责知识产权归口管理，监督指导所属企业知识产权管理工作。

(7) 负责组织建立集团法律风险管理体系，加强与内控管理部门的协调沟通，开展法律风险评估与监控，法律风险防范与应对。

(8) 负责组织搭建集团合规管理体系，开展合规理念宣传贯彻、合规培训等工作。

(9) 承办集团总经理室安排的各项专项监控工作。

(10) 承办集团领导交办的其他工作。

15、物业资产部职能定位：集团物业及资产工作管理部门。工作职责包括但不限于：

(1) 负责制定集团物业及资产管理制度、方针及目标，对各所属企业物业及资产管理对口部门进行垂直管理。

(2) 负责制订年度工作计划及目标分解，并对目标完成情况进行监督及考核，实现物业资产保值、增值的总体目标。

(3) 负责推行物业管理标准化、推广物业及资产管理信息系统，完善细化各项标准流程，提升物业及资产管理科学化、信息化水平。

(4) 负责推广先进技术和管理经验应用，落实节能降耗工作，实现物业管理体系的高效、经济和友好运行。

(5) 负责并督导集团相关部门及各所属企业做好固定资产的分类，统一编号，建立固定资产档案，登记账卡，对固定资产采购、验收、转移（调拨）、报损、报废、封存、启用等事项进行全过程监督管理。

(6) 负责定期对固定资产进行清查，形成固定资产统计报表及分析报告，对低效无效的固定资产及时进行合理调配和处置，提高资产利用率。

(7) 负责统筹协调集团及各所属企业物业及资产管理的外联工作。

(8) 承办集团领导交办的其他工作。

16、安全保卫部（信访办公室）职能定位：集团安全生产、消防、内部治安综合治理、信访、维稳、国家安全人民防线等工作管理部门。工作职责包括但不限于：

(1) 负责集团系统安全生产管理，执行安全生产法规及相关制度政策，督促所属企业落实安全生产主体责任。

(2) 负责开展安全教育培训、安全检查、专项治理，组织督促落实各类重大安全事故隐患整改，配合进行安全事故以及治安、刑事案件的调查和处理。

(3) 负责企业安全文化建设和安全生产标准化的实施，督促落实全员安全生产责任制和目标责任制。

(4) 负责归口管理集团系统内部治安保卫和信访维稳工作。

(5) 负责对口联系上级安全保卫、应急管理、信访维稳和商务系统职能部门。

(6) 负责按照上级国家安全人民防线主管部门的要求，落实由集团承担的工作。

(7) 承办集团领导交办的其他工作。

（三）公司内部控制制度建立健全情况

1、公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规及《公司章程》的规定和要求，结合公司自身具体情况，制定了较为完善的内部控制制度。

根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规，以及《公司章程》的规定，制定了《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》、《独立董事制度》、《关联交易管理办法》、《信息披露管理制度》、《募集资金管理办法》、《债务融资工具信息披露管理制度》等重大规章制度，以保证公司规范运作，促进公司健康发展。

2、日常经营管理：公司按照内部控制原则和目标进行机构设置、岗位设置及职能划分，为了加强内部管理，公司建立健全了一系列的内部控制制度，涵盖了财务管理、经营管理、商品采购、商品销售、对外投资、行政管理等整个经营过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

（1）业务管理方面

公司制定了《武商集团合同管理办法》、《武商集团超市业态管理办法》、《武商集团购物中心业态管理办法》、《武商集团商品质量管理办法》、《武商集团供应链系统管理办法》、《武商集团招投标管理办法》、《债务融资工具信息披露管理制度》等一系列具有控制职能的管理办法和业务操作程序。公司主要控股子公司在经营的主要流程和环节上，分别建立了关于供应商资格及资质备案、商品检验与管理、进出货统计及财务核算、生鲜食品的监控与处置等一整套严格、规范的管理制度。

（2）预算管理方面

公司制定了《武商集团预算管理办法》，以推进公司战略目标管理，提高公司整体绩效、提升管理水平，实现公司各类资源的有效配置，增强公司对经营活动的控制能力。

（3）会计管理方面

公司制定了一系列财务制度，包括：《武商集团资金管理办法》、《武商集团费用管理办法》及其他财务制度，各控股子公司相应建立了资金、费用、票据方面的管理办法。

（4）融资活动管理方面

公司制定了《武商集团资金管理办法》对武商集团本部及各所属企业的融资活动进行规范，以提高资金的利用效率，加强集团监控管理力度。公司规定：集团本部及各所属企业的对外融资，由集团统一负责审批。各所属企业每年年初统一向集团财务部报送年度融资计划，经集团财务部审核，并纳入集团全年融资计划，按公司章程规定进行审批；各所属企业年度计划外的融资，必须事前向集团报告，说明融资的原因、方式、金额、偿债来源及担保方式等重要事项，经各所属企业决策机构批准融资后，按公司章程规定进行审批。各所属企业应加强融资风险防控，控制融资规模，按照融资合同约定，确保及时、足额偿还到期的融资本金及利息，杜绝出现逾期还款等影响征信的情况。

（5）信息系统管理方面

公司建立了超市业态连锁总部及物流配送总部与所有门店的信息管理系统，实现了各大卖场统一订货、统一配送、统一价格、统一核算、统一管理，实现了对连锁门店的实时监控管理；百货业态实现了前台收银的 POS 系统和后台经营管理的 MIS 系统的实时管理，同时通过集团供应链系统和集团财务系统对百货业态各实体进行监控管理。

（6）人力资源管理方面

公司建立了《武商集团人力资源动态管理规定》、《武商集团员工绩效考核管理办法》、《员工手册》等，员工调配管理、劳动组织岗位管理、各类假期管理，努力建立科学的激励机

制和约束机制，通过人力资源管理充分调动公司员工的积极性，发挥团队精神。

(7) 商品质量检测管理方面

公司制定了《武商集团商品质量管理办法》，以加强经营商品的质量管理，杜绝假冒伪劣商品的销售，切实维护消费者的权益，维护公司的商业信誉。针对百货业务，公司从引进、审批、签订合同、定期检查和督导整改等环节出发，明确划分了货品部高级经理、货品部进货办、货品部买手以及专柜部负责人、现场督导和柜长应负的责任，并设定了相应的考核、处罚标准；针对量贩业务，公司在门店内设兼职质检员，在营运部内设专职质检员，以门店定期自查和营运部抽查相结合的方式对商品质量进行全面的监控管理；针对家电业务，公司不仅在门店内设立兼职质检员、在卖场管理部设立专职质检员，更在采销部下设卖场管理部主管商品质量管理工作。

(8) 安全经营管理方面

公司根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《企业事业单位内部治安保卫条例》、《武汉市公共场所禁止吸烟管理规定》等有关法律法规，结合企业实际，制定了《武商集团安全管理制度（汇编）》，以加强和规范企业内部消防和治安保卫工作，提高安全防范能力，保护国家财产、员工和顾客人身安全。公司从制度、管理、生产条件、现场检查和教育培训等层面上入手，培养员工的安全生产意识和危机处理能力。一方面，公司针对各业态的特点配备了相应的人防、物防、技防措施，并规定在公司营业场所新建、改建、扩建和室内装修时需重点注意安全卫生设备设施的设计、施工和使用；另一方面，公司通过规章制度明确划分了各层级、各岗位、各管辖范围的安全责任，以“谁主管谁负责”的原则敦促相关工作人员做好秩序维护和安全保卫工作；此外，公司还非常重视员工安全知识培训演练工作，单位安全责任人、安全管理和特种作业人员坚持持证上岗；公司所有员工实行岗前安全培训，培训考核不合格不准上岗。

3、对控股子公司的管理控制

对控股子公司的管理控制公司制定了较为规范和完善的工作制度和 workflows，按照“规模经营，集约管理，充分授权，全程监控”的经营管理思路，对下设的控股子公司实行集约化管理。通过向子公司委派董事、监事及重要高级管理人员实施对子公司的管理。同时，要求控股子公司按照《公司法》的有关规定规范运作，明确规定重大事项报告制度，建立对各控股子公司的绩效考核制度和检查制度，对制度建设与执行、经营业绩完成情况等方面进行综合考核，使公司对控股子公司的管理得到有效控制，避免违反相关法律法规的情形发生。

4、内部控制

(1) 关联交易的内部控制

公司关联交易采取公平、公正、自愿、诚信原则，关联交易按照公平市场价格定价，履行必要的批准程序。根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司明确划分股东会和董事会对关联交易的审批权限，规定了关联人回避表决制度，充分保护各方投资者的利益。

(2) 对外担保的内部控制

公司已按照中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，在《公司章程》、《股东会议事规则》和《董事会议事规则》中明确规定了公司股东会、董事会关于对外担保的审批权限，以及对外担保的基本原则。

(3) 募集资金使用的内部控制

为了规范公司募集资金的管理和运用，提高募集资金使用效率，依照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》《上市公司募集资金监管规则》《深圳证券交易所股票上市规则》（以下简称“《股票上市规则》”）《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》等法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，指定《募集资金管理办法》，并经公司 2025 年 10 月 30 日召开的第十届十九次董事会审议通过。

(4) 重大投资的内部控制

公司按照有关法律法规和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，在《公司章程》中明确规定了公司对外投资的审批权限、审议程序等事项。公司的重大投资均严格按照《公司章程》和《上市规则》的要求履行相关审议程序。

为进一步提高资金利用效率，加强集团监控管理力度，公司还制定了《武商集团资金管理办法》《武商集团投资管理办法（试行）》《武商集团内部借款管理办法》，对集团及下属企业对外投资、对外融资、集团内部企业间借款等流程和权限作出规定。

(5) 信息披露的内部控制

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》等的有关规定，制定了《武商集团股份有限公司债务融资工具信息披露管理制度》，公司按照《武商集团股份有限公司债务融资工具信息披露管理制度》、《武商集团股份有限公司投资者关系管理制度》等相关规定，合法合规开展信息披露工作，规范公司接待投资者咨询活动。

公司制定了《武商集团股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》、《武商集团股份有限公司内幕知情人登记制度》、《武商集团股份有限公司外部单位报送信息管理制度》、《武商集团股份有限公司独立董事年报工作制度》、《武商集团年度报告工作制度》和《武商集团股份有限公司审计委员会年报工作制度》等六项制度，并经董事会审议通过。根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及相关法律法规，公司修订了《武商集团股份有限公司债务融资工具信息披露管理制度》，已经公司 2025 年 10 月 30 日第十届十九次董事会审议通过。

(6) 资金运营内控制度

为更好地完善公司治理结构、加强和规范内部控制管理、提高经营效率和效果、促进实现发展战略，发行人设置制度进行资金运营内部控制。

(7) 资金管理模式

公司建立财务战略目标，健全会计核算体系和财务管理体系，强化资金管理工作，突出财务监督与管控，提高资金使用效率，降低资金使用成本，保障资金安全。

(8) 短期资金调度应急预案

公司建立了完善的资金风险管理体系及风险预警管理机制，根据设立的流动性指标实行每日头寸管理；定期开展流动性风险监测和报告，做好事前风险防范；严格执行公司设定的日均归集指标，满足公司的正常和压力状况下的经营周转；同时，保留当前银行有效授信提款额度，满足短期提款需求；根据轻重缓急，做好短期收支计划；设立流动性应急计划小组，在触发重大流动性风险事件时有完善的应急措施。

(四) 公司员工数量及教育程度情况

截至 2025 年末，公司在岗员工总数为 7,255 人，其中，销售人员 4,343 名，技术人员 757 名，财务人员 505 名，行政人员 1,650 名。公司员工的专业构成和受教育程度情况列示如下：

图表 5-6：公司员工专业构成

专业构成	人数	所占比重
销售人员	4,343	59.86%
技术人员	757	10.43%
财务人员	505	6.96%
行政人员	1,650	22.74%
合计	7,255	100.00%

图表 5-7：公司员工教育程度

教育程度	人数	所占比重
大专及以上	3,667	50.54%
中专（高中及以下）	3,588	49.46%
合计	7,255	100.00%

七、公司高级管理人员情况

图表 5-8：截至 2025 年末公司董事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
潘洪祥	党委书记、董事长	现任	男	51	2023 年 10 月 26 日	2026 年 10 月 26 日
汤俊	董事、副总经理	现任	男	55	2021 年 05 月 19 日	2026 年 10 月 26 日
潘军	董事	现任	男	40	2023 年 10 月 26 日	2026 年 10 月 26 日
江志雄	董事	现任	男	46	2023 年 10 月 26 日	2026 年 10 月 26 日
董冰乐	董事	现任	女	45	2024 年 09 月 19 日	2026 年 10 月 26 日
唐建新	独立董事	现任	男	60	2020 年 07 月 27 日	2026 年 10 月 26 日
郑东平	独立董事	现任	男	70	2020 年 07 月 27 日	2026 年 10 月 26 日
张宏翔	独立董事	现任	男	54	2023 年 10 月 26 日	2026 年 10 月 26 日
谢文敏	独立董事	现任	女	59	2023 年 10 月 26 日	2026 年 10 月 26 日
王丽华	职工董事	现任	女	55	2023 年 10 月 19 日	2026 年 10 月 26 日

汪斌	党委委员、副总经理	现任	男	56	2017 年 06 月 28 日	2026 年 10 月 26 日
朱曦	副总经理	现任	女	53	2020 年 03 月 20 日	2026 年 10 月 26 日
吴全斌	副总经理	现任	男	58	2020 年 07 月 27 日	2026 年 10 月 26 日
钟子钦	副总经理	现任	男	49	2022 年 03 月 25 日	2026 年 10 月 26 日
王志明	副总经理	现任	男	50	2025 年 01 月 22 日	2026 年 10 月 26 日
付有	董事会秘书	现任	男	39	2025 年 09 月 16 日	2026 年 10 月 26 日

(一) 董事简介

1.潘洪祥，男，51岁，大学学历，文学学士学位，高级经营师，中共党员。历任市商务局服务业及老字号企业振兴处副处长、处长，电子商务与商贸处处长，武汉商贸集团有限公司副总经理。现任武汉产业投资控股集团有限公司副总经理，兼任武商集团党委书记、董事长。

2.汤俊，男，55岁，硕士研究生学历，管理学硕士学位，高级经济师，中共党员。历任武汉国有资产经营公司经济运行部经理，武汉东创投资担保有限责任公司董事长、党总支书记，武汉国有资产经营公司投资营运部经理，武汉东湖创新科技投资有限公司董事、总经理兼武汉东湖创新投资管理有限公司董事长，武汉东湖创新科技投资有限公司副总经理，武汉国有资产经营公司财务经理，武汉国有资产经营有限公司投资发展部经理、投资发展部部长，武汉商贸集团有限公司投资发展部部长，武汉产业投资控股集团有限公司资本运作部部长、武汉产业投资控股集团有限公司总部党委副书记。现任武商集团董事、副总经理，兼任武汉汉通投资有限公司执行董事、总经理，武汉东湖创新科技投资有限公司董事，武汉创新投资集团有限公司董事，武汉国创创新投资有限公司董事，武汉产业发展基金有限公司董事，武汉数据集团有限公司董事。

3.潘军，男，40岁，大学学历，法学学士学位，通过基金从业资格考试，中共党员。曾在大亚湾核电运营管理有限责任公司、中国广核集团有限公司任职，曾先后担任武汉产业投资发展集团有限公司（曾用名“武汉工业控股集团有限公司”）综合管理部副部长、运营管理部部长，武汉产业投资控股集团有限公司运营管理部部长，现任武汉产业投资控股集团有限公司资本运作部部长，兼任武汉国有资本投资运营集团有限公司副总经理、资本运作部部长，武汉裕大华纺织服装集团有限公司董事，武汉大智无界文创集团有限公司董事，天风证券股份有限公司董事，武汉国创金融服务有限公司执行董事、经理，武商集团董事等职务。

4.江志雄，男，46岁，法学博士，中共党员。历任神州数码（中国）有限公司法务经理、北京卜蜂莲花连锁超市有限公司法律事务部总经理、中国银泰投资有限公司助理总裁、银泰黄金股份有限公司董事。现任银泰商业集团副总裁、武商集团董事。

5.董冰乐，女，45岁，本科，中共党员。历任温州商报时尚生活部门负责人，温州瓯海银泰百货助理总经理、副总经理、总经理，温州世贸银泰百货总经理，银泰商业集团六战区副总经理。现任银泰商业集团九战区副总经理、银泰百货武汉创意城总经理、武商集团董事。

6.唐建新，男，60岁，博士，会计学教授，中共党员。历任武汉大学经济与管理学院助教、讲师、海南清泉审计师事务所副所长、武汉大学经济与管理学院会计系主任。现任武汉大学经

济与管理学院教授、博士生导师；湖北菲利华石英玻璃股份有限公司及武商集团独立董事；兼任湖北省审计学会副会长、湖北省内部审计师协会常务理事。

7.郑东平，男，70岁，硕士，中共党员。历任解放军0216部队战士、武汉市照相机厂工人、武汉海事法院书记员、湖北省对外经济贸易委员会干部、湖北得伟律师事务所合伙人、湖北郑东平律师事务所合伙人、北京中伦（武汉）律师事务所、北京市通商（武汉）律师事务所合伙人。现任北京市通商（武汉）律师事务所顾问；兼任深圳国际仲裁院仲裁员、湖北广电网络股份有限公司及武商集团独立董事。

8.张宏翔，男，54岁，博士，高级会计师、高级能源审计师。历任财政部驻湖北省财政监察专员办主任科员。现任武汉大学经济与管理学院教师、研究生导师，武商集团独立董事。

9.谢文敏，女，59岁，硕士研究生，专职律师。历任湖北省第九律师事务所律师，湖北智晟律师事务所主任，湖北首义律师事务所副主任。现任湖北首义律师事务所主任，最高人民法院特约监督员，中国行为法学会健康法制委员会副理事长，湖北省律师协会监事长，湖北省新联会副会长，律师分会会长，武商集团独立董事。

10.王丽华，女，55岁，本科，中共党员。历任武汉永安儿童游乐中心高文、主管、经理、高级经理、武商集团新华家园筹备组员工、武商量贩店助、店长、经理、武商超市店长、培训部高级经理、总经办高级经理。现任武商集团武商超市农展店店长、武商集团职工董事。

（二）高级管理人员简介

1.汪斌，男，56岁，大专，中共党员，历任武汉商场针棉织品公司进货科科长、货品部采购主管、武汉商场货品部属下货品开发部见习经理、武商量贩店长、襄阳分公司总经理兼店长、武商量贩总经理助理、武商量贩副总经理、黄石购物中心总经理。现任武商集团党委委员、副总经理。

2.朱曦：女，53岁，本科，中共党员，历任武汉武商量贩连锁有限公司人力资源部经理、高级经理、副总经理、武商集团董事、武商超市管理有限公司党委书记、总经理。现任武商集团副总经理。

3.吴全斌，男，58岁，本科，历任武汉展览馆行政科管理员、党办干事、武汉华菲天然饮品有限公司办公室主任、总经理助理、武汉展览馆招待所副所长兼武展旅行社经理、湖北稀世宝矿泉水有限公司副总经理、武汉展览馆副馆长、馆长、武汉展览馆有限公司总经理、武商物业管理公司副总经理，武商集团物业资产党总支书记、武商物业管理公司总经理、百盛实业总经理、武汉展览馆总经理。现任武商集团副总经理。

4.钟子钦，男，49岁，本科，中共党员。历任武汉广场专柜管理员、现场部经理、总经办经理、财务部经理、企划部经理、货品部经理，武汉国际广场货品部高级经理、副总经理，亚贸广场副总经理，梦时代广场招商筹备组项目负责人、总经理，武汉国际广场总经理兼梦时代广场招商筹备组总经理，武汉国际广场党委书记、总经理。现任武商集团副总经理。

5.王志明，男，50岁，本科，中共党员。历任武汉广场柜长、货品部见习买手、专柜管理员、现场部经理，武商岳阳购物中心总经理，武汉广场企划部经理、总经办高级经理、专柜部

高级经理、货品部高级经理，建二商场货品部高级经理，众圆广场副总经理，武商广场总经理。现任武商集团副总经理、武商梦时代党委书记、总经理兼亚贸广场总经理。

6.付有，男，39岁，硕士研究生，中共党员。历任湖北省应城市南垸良种场河岭村党支部副书记，第十届中国（武汉）国际园林博览会筹备工作领导小组办公室宣传策划专员，武汉园林绿化建设发展有限公司园博运营管理分公司综合管理部党务主管，武汉园林绿化建设发展有限公司文秘主管，武汉商贸国有控股集团有限公司办公室主任、高级主管，武汉商贸集团有限公司董事会办公室（战略研究部）高级主管，武汉商贸集团有限公司产业协同部高级主管，武汉商贸集团有限公司产业协同部副部长，武汉产业投资控股集团有限公司综合办公室副主任。现任武商集团董事会秘书兼董事会秘书处主任、创新事业部（投资部）部长，兼任武汉江豚数智科技有限公司法人、执行董事。

（三）董事、高级管理人员在其他单位任职情况

图表 5-9：公司董事、高级管理人员在其他单位任职情况

任职人员姓名	单位名称	担任的职务	任期起始日期	任职终止日期	是否领取报酬津贴
汤俊	武汉东湖创新科技投资有限公司	董事	2023 年 03 月 16 日		否
汤俊	武汉国创新投资有限公司	董事	2023 年 03 月 16 日		否
汤俊	武汉创新投资集团有限公司	董事	2023 年 03 月 16 日		否
汤俊	武汉数据集团有限公司	董事	2023 年 04 月 01 日		否
汤俊	武汉产业发展基金有限公司	董事	2023 年 05 月 04 日		否
潘军	武汉裕大华纺织服装集团有限公司	董事	2022 年 11 月 11 日		否
潘军	武汉大智无界文创集团有限公司	董事	2022 年 09 月 01 日		否
潘军	武汉国创金融服务有限公司	执行董事、经理	2023 年 08 月 16 日		否
潘军	天风证券股份有限公司	董事	2024 年 12 月 11 日		否
唐建新	武汉大学经济与管理学院	教授、博士生导师	2004 年 12 月 01 日		是
唐建新	湖北菲利华石英玻璃股份有限公司	独立董事	2021 年 07 月 20 日		是
郑东平	北京市通商（武汉）律师事务所	顾问	2024 年 08 月 01 日		是
郑东平	湖北广电网络股份有限公司	独立董事	2019 年 02 月 21 日		是
张宏翔	武汉大学经济与管理学院	教师、研究生导师	2008 年 04 月 02 日		是
谢文敏	湖北首义律师事务所	主任律师	2003 年 11 月 04 日		是

图表 5-10：公司董事、高级管理人员在股东单位任职情况

任职人员姓名	单位名称	担任的职务	任期起始日期	任职终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
潘洪祥	武汉产业投资控股集团有限公司	副总经理	2022 年 12 月 20 日		是
汤俊	武汉产业投资控股集团有限公司	总部党委副书记	2024 年 01 月 29 日		是
汤俊	武汉汉通投资有限公司	执行董事、总经理	2018 年 06 月 01 日		否
潘军	武汉产业投资控股集团有限公司	资本运作部部长	2024 年 01 月 29 日		是
潘军	武汉国有资本投资运营集团有限公司	副总经理	2024 年 05 月 21 日		否
江志雄	银泰商业集团	副总裁	2021 年 04 月 01 日		是
董冰乐	银泰商业集团	二战区、九战区总经理	2026 年 02 月 11 日		是

公司高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

八、公司业务状况

（一）公司的经营范围

经营范围：日用品批发，五金产品零售，家具销售，家具零配件销售，食品销售（仅销售预包装食品），食品进出口，保健食品（预包装）销售，婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售，食用农产品批发，针纺织品及原料销售，日用杂品销售，建筑装饰材料销售，建筑材料销售，金银制品销售，珠宝首饰批发，家用电器零配件销售，日用家电零售，制冷、空调设备销售，建筑陶瓷制品加工制造，摄影扩印服务，洗烫服务，礼品花卉销售，新鲜水果批发，新鲜蔬菜批发，水产品批发，食用农产品初加工，水产品收购，粮食收购，粮油仓储服务，谷物销售，豆及薯类销售，初级农产品收购，打字复印，音像制品出租，会议及展览服务，文化娱乐经纪人服务，品牌管理，通讯设备修理，通讯设备销售，物业管理，广告制作，广告设计、代理，广告发布，租赁服务（不含许可类租赁服务），住房租赁，非居住房地产租赁，柜台、摊位出租，休闲娱乐用品设备出租，文化用品设备出租，停车场服务，专业保洁、清洗、消毒服务，洗染服务，互联网销售（除销售需要许可的商品），家具安装和维修服务，电气设备修理，专用设备修理，通用设备修理，电子、机械设备维护（不含特种设备），票务代理服务，仪器仪表修理，企业形象策划，市场营销策划，礼仪服务，第一类医疗器械销售，日用品销售，五金产品批发，食品互联网销售（仅销售预包装食品），珠宝首饰零售，家用电器销售，家用电器安装服务，新鲜水果零售，新鲜蔬菜零售，水产品零售，鲜肉零售，普通机械设备安装服务，住宅水电安装维护服务，日用电器修理，家政服务，安全技术防范系统设计施工服务，第二类医疗器械销售，食用农产品零售，业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训），轻质建筑材料销售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：酒类经营，食品互联网销售，食品销售，在线数据处理与交易处理业务（经营

类电子商务)。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

(二) 公司的整体经营情况

公司的业务集中于湖北省内各地及江西南昌,主要包括商品零售和房地产两种业态。

图表 5-11: 发行人近三年营业收入构成

单位: 万元

行业类别	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务:	515,311.60	84.76%	575,980.95	85.92%	628,617.71	87.58%
商品零售业务	509,720.73	83.84%	557,869.56	83.22%	620,571.26	86.46%
房地产业务	5,590.86	0.92%	18,111.39	2.70%	8,046.45	1.12%
其他业务	92,653.82	15.24%	94,392.85	14.08%	89,132.37	12.42%
合计	607,965.42	100.00%	670,373.80	100%	717,750.08	100.00%

注: 1、房地产业务系时代花园还建房项目。公司时代花园还建房项目是由政府回购,用于武锅生活区改造项目中被征收人的产权调换安置房。除此之外,公司不存在其他房地产项目。

2、其他业务主要包括租金收入、物业管理费收入等。

图表 5-12: 发行人近三年营业成本构成

单位: 万元

行业类别	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务:	299,828.45	99.42%	340,520.65	99.71%	380,079.25	99.96%
商品零售业务	294,539.69	97.67%	326,023.36	95.47%	372,393.22	97.94%
房地产业务	5,288.76	1.75%	14,497.29	4.24%	7,686.03	2.02%
其他业务	1,739.96	0.58%	996.22	0.29%	135.77	0.04%
合计	301,568.41	100.00%	341,516.87	100.00%	380,215.02	100.00%

图表 5-13: 发行人近三年毛利构成

单位: 万元

行业类别	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务:	215,483.15	70.33%	235,460.30	71.60%	248,538.46	73.63%
商品零售业务	215,181.04	70.23%	231,846.20	70.50%	248,178.04	73.53%
房地产业务	302.10	0.10%	3,614.10	1.10%	360.42	0.11%
其他业务	90,913.86	29.67%	93,396.63	28.40%	88,996.60	26.37%
合计	306,397.01	100.00%	328,856.93	100.00%	337,535.06	100.00%

图表 5-14: 发行人近三年毛利率构成

行业类别	2025 年度	2024 年度	2023 年度
主营业务:	41.82%	40.88%	39.54%

行业类别	2025 年度	2024 年度	2023 年度
商品零售业务	42.22%	41.56%	39.99%
房地产业务	5.40%	19.95%	4.48%
其他业务	98.12%	98.94%	99.85%
综合毛利率	50.40%	49.06%	47.03%

2023 年，公司紧紧围绕“强信心、稳经营、促发展”的工作总基调，不断深化改革创新，奋力推进项目建设，积极拓展新赛道，为促进各项工作提质增效迈出坚实的步伐。公司实现营业收入 71.78 亿元，同比增长 13.26%；实现归属于母公司股东的净利润 2.09 亿元，同比减少 30.72%。2024 年是公司新赛道起步之年，也是深化改革创新的关键之年。公司紧紧围绕企业短期、中期、长期发展目标，稳固主责主业，拓展新兴赛道，深化国企改革，以变谋进，向新而行。报告期内，公司实现营业收入 67.04 亿元，利润总额 3.34 亿元，净利润 2.16 亿元。2025 年，是集团“十四五”收官与“十五五”谋篇的关键之年。公司紧扣“精细化管理提升、新赛道加速发力、高质量发展攻坚”主线，以“科技创新+产业升级”双轮驱动，锻造发展新动能。报告期内，公司实现营业收入 60.80 亿元，利润总额 2.91 亿元，净利润 1.80 亿元。

1、2023 年公司经营情况

(1) 公司总体经营情况

根据国家统计局公布数据，2023 年国内生产总值 1,260,582 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.2%。全年社会消费品零售总额 471,495 亿元，比上年增长 7.2%。按消费类型分，商品零售 418,605 亿元，增长 5.8%；餐饮收入 52,890 亿元，增长 20.4%。基本生活类商品销售稳定增长，限额以上单位服装、鞋帽、针纺织品类，粮油、食品类商品零售额分别增长 12.9%、5.2%。升级类商品销售较快增长，限额以上单位金银珠宝类，体育、娱乐用品类，通讯器材类商品零售额分别增长 13.3%、11.2%、7.0%。全年网上零售额 154,264 亿元，比上年增长 11%。

2023 年我国顶住外部压力、克服内部困难，国民经济回升向好，高质量发展扎实推进，主要预期目标圆满实现，全面建设社会主义现代化国家迈出坚实步伐。同时也要看到，当前外部环境依然复杂严峻，国内有效需求不足、部分行业产能过剩、社会预期偏弱、风险隐患依然较多，经济发展仍面临一些困难和挑战。

2023 年，公司圆满完成董事会、监事会换届选举，在新一届领导班子带领下，围绕“强信心、稳经营、促发展”的工作总基调，深化改革创新，推进项目建设，积极拓展新赛道，促进各项工作提质增效。公司位列 2022 年度中国连锁百强第 19 位、中国零售百强第 23 位，入选国务院国资委国企改革“双百企业”“2022 年度国有企业品牌建设典型案例”，为国企改革工作和国企品牌建设贡献“武商经验”。

2023 年重点项目进展情况：

①南昌武商 MALL 盛大开业。4 月 28 日，江西省首座重奢购物中心南昌武商 MALL 揭开帷幕，品牌开业率超 90%，为南昌与国际接轨架起一座桥梁。

②“WS 梦乐园”欢乐启幕。5 月 26 日，“WS 梦乐园”欢乐启幕，填补了国内室内高层动力乐园空白，为武商梦时代打造“商文旅体”综合体再添新翼。

③新网点开发稳中有进。武商超市新开门店 5 家，升级门店 3 家，拓展小店 15 家。

2023 年主要业务经营情况：

主业经营保持平稳

①“黄金三角”战略升级。原国广、武广正式整合为新武商 MALL，全面启动名品旗舰店升级计划，牢牢把控高端市场份额；武商 MALL·世贸重塑多功能配套项目业态整合，探索黄金珠宝自营新模式；武商梦时代致力“商文旅体”多业态打造，“夜游梦时代”项目入选湖北省夜间消费集聚区；武商城市奥莱引进多家奥莱系首店，启动新能源汽车项目洽谈，“武商里”中心广场于国庆前亮相，进一步强化街区互动式消费体验。

②区域购物中心加快转型。各区域购物中心要因地制宜，加速提档升级，调整品牌级数，挖掘发展潜力。

③武商超市寻求经营突破。超市公司扩大直采比例，培育优质优品，抓牢头部资源，提升品牌文化消费体验，与超级平台合作，尝试全员分销，拓宽销售路径。

经营活动亮点纷呈

与超级平台合作，构建线上线下立体化营销及运营矩阵；各零售企业丰富营销新玩法，积极举办 IP 展、灯光秀、音乐会、汉服出行等多元文化活动，为商场聚客引流；抢抓首店、首发、首展资源，进一步提升公司市场影响力；挖掘顾客需求，持续为消费者打造“只有顾客想不到的，没有武商人做不到的”超值服务体验。

精进管理积蓄势能

①全面梳理总部职能，围绕“强总部、强中台、强管控、强执行”，实现垂直扁平化管理及重点工作提级管理。

②完成新会员系统、数字一卡通系统升级，六大信息系统保测评顺利通过，集团网络与信息安全体系初具规模；武商商圈、武商 MALL 分别通过“全国示范智慧商圈”、“全国示范智慧商店”专家评审公示；南昌武商 MALL、武商梦时代完成电子地图全覆盖，基于购物目的地的车位预约导航一体化功能上线，实现移动端室内外一体化导航。

③增加接驳车、礼仪门岗、代客泊车等特色服务，提升泊车效率；完成武商 MALL 外围改造、地下停车场地坪改造、百盛大楼核心电力系统改造等多个工程项目，建立专业化物业管理团队，全面提升物业运营水平。

④全面升级资金管理模式，通过银行承兑汇票等多渠道、多品种金融工具组合方式，增加结算支付方式，拓宽融资渠道，降低融资成本，提升资金收益。

⑤强化项目全过程管控，规范招标立项、设计审核、招标公告等报审流程，进一步规范项目建设，严格管控工程建设成本。

⑥对重点管理岗位开展 AB 角工作制，开展主管级及以上管理岗位人才盘点，完善人才梯队建设。

图表 5-15：主要购物中心业态门店分布情况

名称	地址	开业时间	建筑面积 (万㎡)	物业权属	租赁期限
武商 MALL	武汉市江汉区	2007 年 9 月 /2014 年 1 月	38.3	自有	—
武商 MALL·世贸	武汉市江汉区	1999 年 9 月	6.8	自有	—
武商梦时代	武汉市武昌区	2022 年 11 月	78.5	自有	—
亚贸广场	武汉市武昌区	2002 年 9 月	5.6	租赁	10 年
武商城市奥莱	武汉市青山区	2014 年 11 月	28.2	自有	—
襄阳武商 MALL	湖北省襄阳市	2007 年 6 月	5.3	租赁	20 年
十堰武商 MALL	湖北省十堰市	2011 年 12 月	12.9	自有	—
仙桃武商 MALL	湖北省仙桃市	2013 年 9 月	13	自有	—
黄石武商 MALL	湖北省黄石市	2014 年 9 月	15.4	自有	—
老河口武商汇	湖北省老河口市	2015 年 9 月	3.7	自有	—
南昌武商 MALL	江西省南昌市	2023 年 4 月	14.8	自有	—

注：2015 年 5 月 28 日，公司与亚洲贸易广场签署《租赁合同》。租赁位于武昌区武珞路 628 号的裙楼进行商品经营，租赁合同期限 10 年，即 2014 年 9 月 1 日至 2024 年 8 月 31 日。

图表 5-16：超市业态门店分布情况（营业收入前十名）

名称	地址	开业时间	面积 (万㎡)	物业权属	租赁期限
武商 MALL·生活馆	武汉市江汉区	2011 年 9 月	1.72	自有	—
百圣店	武汉市江汉区	1997 年 9 月	1.07	自有	—
奥莱生活馆	武汉市青山区	2014 年 11 月	1.36	自有	—
珞喻店	武汉市洪山区	2004 年 12 月	2.52	租赁	5 年
梦时代生活馆	武汉市武昌区	2022 年 11 月	1.01	自有	—
常青花园店	武汉市东西湖区	2009 年 9 月	1.21	租赁	15 年
惠济店	武汉市江岸区	2004 年 6 月	0.35	租赁	12 年
黄石生活馆	黄石市西塞山区	2014 年 9 月	1.00	自有	—
鄂州店	湖北省鄂州市	2003 年 11 月	0.78	自有	—
十堰生活馆	湖北省十堰市	2011 年 9 月	1.13	自有	—

注：珞喻店已于 2020 年 2 月 1 日签订最新租赁合同，租赁期 5 年，2025 年 1 月 31 日到期。

惠济店已于 2019 年 5 月 17 日签订最新租赁合同，租赁期 12 年，2031 年 5 月 18 日到期。

常青花园店已签订最新租赁合同，租赁期限 10 年，2024 年 9 月 1 日开始，2034 年 8 月 31 日到期。上表中租赁期限 15 年指 2009 年 9 月至 2024 年 8 月。

图表 5-17：门店变动情况

名称	地址	物业权属	面积 (万㎡)	开业/关店时间	类型
新增情况					
南昌武商 MALL	江西省南昌市	自有	14.8	2023 年 4 月	购物中心
嘉鱼店	咸宁市嘉鱼县	租赁	0.5	2023 年 1 月	超市门店
五堰街店	十堰市茅箭区	租赁	0.2	2023 年 9 月	购物中心
歌笛湖店	武汉市武昌区	租赁	0.3	2023 年 9 月	超市门店
南昌生活馆	江西省南昌市	自有	0.79	2023 年 4 月	超市门店
张家湾店	武汉市武昌区	租赁	0.57	2023 年 10 月	超市门店
减少情况					
汉南店	武汉市汉南区	租赁	0.97	2023 年 7 月	超市门店

潜江店	湖北省潜江市	租赁	0.22	2023 年 6 月	超市门店
岳家嘴店	武汉市武昌区	租赁	1.03	2023 年 6 月	超市门店

2023 年，公司下属电商公司线上交易额 29,602 万元，营业收入 1,617.43 万元。

购物中心业务的采购主要指对专柜供应商的招商，通常以经营实体为主进行。对于新开设的购物中心，由公司组建项目筹备组负责招商工作。对现有购物中心，公司通过建立后备渠道库，根据品牌实际运营情况不断补充、调整品牌及品类。超市业态商品采购主要由超市公司采购部门统一采购，异地重点区域由采购部门派驻区域买手，适当引进当地渠道予以补充。主要以销订进为原则进行订货，由门店结合自动补货系统提出要货申请，总部进行统一审核。

购物中心业态经营模式主要以联营、物业分租为主，商品库存由专柜负责管理。超市商品存货按照“先进先出”的原则，每季度对各门店、各类别的库存周转天数进行考核。对于直采临期商品提前 3 个月进行促销处理，滞销商品根据库存周转情况进行退货，过期商品直接退货。

超市物流配送中心位于武汉市江夏区江夏大道 17 附 6 号（武汉医药产业园内），集常温、低温配送于一体。园区占地 6 万平方米，内设 2 万平米的常温干货仓库和 6,537 平米冷链仓库。主要承担 400 余家供应商及 71 家门店的商品集配工作。商品日吞吐量为 2.4 万标准箱（件）。下辖的十堰区配中心面积为 2,000 平方米、沙市区配中心面积为 1,650 平方米、襄阳区配中心面积为 3,256 平方米，主要承担总仓到货商品的分拨和配送工作。

2023 年，时代花园还建房项目持续进行交房工作。截至 2023 年末，尚未转收入的预收房款余额为 2.76 亿元。该项目总投资 28.37 亿元，总建筑面积 35.44 万平方米，其中：计容建筑面积 27.81 万平方米。除该项目外，公司无其他土地储备。

（2）公司主营业务及经营情况

①按行业划分的营业收入情况

图表 5-18：2023 年公司按行业划分的营业收入情况

单位：万元

行业类别	2023 年度	
	金额	占比
商品零售	620,571.26	86.46%
房地产	8,046.45	1.12%
其他	89,132.37	12.42%
合计	717,750.08	100.00%

②按地区划分的营业收入情况

图表 5-19：2023 年公司按地区划分的营业收入情况

单位：万元

地区	营业收入	占比
湖北省	700,688.67	97.62%
江西省	17,061.40	2.38%

③主要供应商、客户情况

公司主要从事商业零售及批发业务，2023 年公司向前五名供应商采购金额为 111,658.41 万元，占年度采购总额的比例为 29.37%。

图表 5-20：2023 年公司前五名主要供应商情况表

单位：万元

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例
1	供应商一	41,390.27	10.89%
2	供应商二	30,684.07	8.07%
3	供应商三	15,099.12	3.97%
4	供应商四	13,292.04	3.50%
5	供应商五	11,192.92	2.94%
合计	-	111,658.41	29.37%

2、2024 年公司经营情况

(1) 公司总体经营情况

根据国家统计局公布数据，2024 年，我国国内生产总值（GDP）首次突破 130 万亿元，达到 1,349,084 亿元，消费需求持续扩大。社会消费品零售总额 487,895 亿元，比上年增长 3.5%。商品零售额比上年增长 3.2%。从商品类别看，限额以上单位近七成商品零售保持增长。基本生活类商品中，粮油食品类、烟酒类商品零售额分别增长 9.9%、5.7%；升级类商品中，体育娱乐用品类、通讯器材类零售额分别增长 11.1%、9.9%。

2024 年居民绿色环保意识增强，以绿色智能家电、新能源汽车等为代表的绿色商品成为消费新热点，高能效等级家电、智能家电销售实现较快增长。在消费品以旧换新及一揽子增量政策的带动下，消费潜力不断释放，为促进国民经济稳定增长提供有效支撑。

2024 年，公司紧紧围绕发展新质生产力，统筹制定企业短期、中期、长期发展目标。稳固主责主业，持续拓展新兴赛道，不断深化国企改革，顺利实现主要预期目标任务。公司位列 2023 年度中国连锁百强第 15 位、中国零售百强第 20 位。

2024 年重点项目进展情况：

公司目前已实现跨区域发展布局，下属有武商 MALL、武商 MALL•世贸、武商梦时代、南昌武商 MALL 等主要购物中心 10 家，分别坐落于湖北武汉、襄阳、仙桃、黄石、十堰、老河口及江西南昌等核心商圈，购物中心总建筑面积约为 227.2 万平方米，自有物业建筑面积约 217.8 万平方米。超市业态拥有 62 家门店，其中武汉市内门店 30 家，市外省内门店 31 家，省外门店 1 家，包括鄂州、荆州、黄冈、襄阳、十堰、孝感、黄石、咸宁、仙桃及江西南昌等地，超市门店总建筑面积约为 44.98 万平方米，自有物业建筑面积约为 12.06 万平方米。公司购物中心及超市业态自有物业总建筑面积约为 229.86 万平方米。

2024 年主要业务经营情况：

纵深推进新赛道

①拓展轻资产项目，成立武汉武商集团商业运营管理有限公司，以轻资产运营模式，积极寻找符合公司发展方向的商业项目。

②设立股权投资基金。与专业投资机构共同设立股权投资基金，推动公司传统业务与数字化、商业科技、智慧物流、新型消费等融合发展，目前已完成 1 个项目的投资决策。

③运营“湖北农展”。首度与湖北省农业农村厅合作，整合零售网点、物流运输、供应链、数字赋能等资源优势，为“湖北农展”量身打造线下线上运营平台。

④开拓新媒体业务。成立江豚天幕文化传播公司，进军广告行业，整合集团内外营销推广资源，积极开拓商圈数字媒体业务，打造文化传播服务品牌。截至目前，江豚天幕文化传播公司通过江汉路户外大屏成功完成《2025 年春节联欢晚会》同步直播，实现单日曝光超 50 万人次，获央视《新闻联播》等权威媒体报道，并吸引十余个国际品牌进行广告投放。

⑤探索跨境电商业务。成立香港离岸公司，开拓跨境出口业务。深化跨境进口运作，打通进出口双向通道，做到“买全球、卖全球”。

⑥成立科技公司。成立武汉江豚数智科技有限公司，深入推进核心产业数智化转型升级，为开拓数智经营新赛道提供保障。

⑦试水低空经济。公司与顺丰共同打造的全国首条跨江商贸低空无人机航线正式起飞。目前，公司正在逐步开启无人机常态化运营工作。

⑧推进市内免税店。与王府井集团合资，共同运营武汉首家市内免税店，为武汉打造国际消费中心城市赋能。

聚焦主业经营

①“黄金三角”变革创新。武商 MALL 加速区域调整，推动“华中第一商圈”加速演进。武商 MALL·世贸开拓黄金珠宝自营新赛道，稳固黄金珠宝品类的领军地位。武商梦时代围绕“商文旅体”融合，聚焦体育竞技、二次元、萌宠等文化圈层，构建沉浸式年轻态社交新场景。武商城市奥莱围绕“MALL+奥莱”新定位及“盒子+街区”新形态，启动最大规模的招调业改，打造多元共生的“超级生活中心”。

②区域购物中心加快转型升级。各区域购物中心要强化市场定位，加快重点品牌引进，加速业态调整，捍卫区域市场地位。

③武商超市提质强基。全面启动“焕彩升级提升行动”，推进经营模式转型，加快供应链整合，加大直采力度。打造“江豚优选”自有品牌，推进深度运营。加快线上线下融合，实现全渠道销售、全商域营销。

变更创新经营方式

成功举办全球供应链大会，持续扩大供应链集群。打造“二手奢侈品交易中心”，落地“定制中心”项目，推进自营项目及多元业态招商。围绕公司 65 周年庆，开展各类特色活动，展现公司转型升级成果。开展“惠购湖北”“家电以旧换新”“新能源汽车”等系列促销活动。围绕“只有消费者没想到的，没有武商人办不到的”服务理念，升级会员增值权益，深化“寻找消费体验官”

活动，提升消费者满意度。武商网改版为江豚网，依托“江豚网+超级平台”矩阵运营，打通全渠道营销链路。首创武商“红五节”，抖音直播登顶购物中心板块全国排行周榜。

提升管理效能

①优化顶层架构。围绕“强总部、强中台、强管控、强执行”的总体思路，重新组建公司总部职能部门，提升整体运营效率和竞争力。

②加强制度管控。健全内控监督体系，规范业务行为。建立各类资源库，提升管理质效。抓牢招标控制价审核，强化事中监管关键流程。

③完善财务监管。完善财会监督检查机制。拓展多元银企合作，低价发行超短融及中期票据，降低融资成本。稳步推进数电发票系统建设，确保财务数据精准、高效。

④强化信息化建设。自主研发公司企微认证系统、可视化展示平台、湖北农展及智慧商圈驾驶舱，为公司数智化经营赋能。推进防飞单、一卡通系统升级等项目，防范经营风险，提升信息化管理水平。

⑤升级物业管理。完成皇经堂拆迁移交并收回相关补偿款 8000 万元，收回时代花园自留房，盘活存量资产。物业资产分公司承接基础装修、油烟清洗等项目，推进武商 MALL 廊道改造，推出“物业金管家”服务，加速市场化步伐。

⑥稳健人才基石。推出“优才计划”、人才公寓计划。以挂职锻炼、轮岗交流、内部竞聘等形式，畅通人员流动通道，营造创先争优氛围。优化薪酬结构，激发员工工作热情。推出经营合伙人计划，建立“共创事业、共担责任、共享价值”的合伙人团队。

图表 5-21：主要购物中心业态门店分布情况

名称	地址	开业时间	建筑面积 (万㎡)	物业权属	租赁期限
武商 MALL	武汉市江汉区	2007 年 9 月 / 2014 年 1 月	37.6	自有	—
武商 MALL·世贸	武汉市江汉区	1999 年 9 月	6.8	自有	—
武商梦时代	武汉市武昌区	2022 年 11 月	78.5	自有	—
武商城市奥莱	武汉市青山区	2014 年 11 月	27.8	自有	—
襄阳武商 MALL	湖北省襄阳市	2007 年 6 月	5.4	租赁	20 年
十堰武商 MALL	湖北省十堰市	2011 年 12 月	12.9	自有	—
仙桃武商 MALL	湖北省仙桃市	2013 年 9 月	12.8	自有	—
黄石武商 MALL	湖北省黄石市	2014 年 9 月	15.3	自有	—
老河口武商汇	湖北省老河口市	2015 年 9 月	3.6	自有	—
南昌武商 MALL	江西省南昌市	2023 年 4 月	21.9	自有	—

图表 5-22：超市业态门店分布情况（营业收入前十名）

名称	地址	开业时间	面积 (万㎡)	物业权属	租赁期限
武商 MALL·生活馆	武汉市江汉区	2011 年 9 月	1.72	自有	—
百圣店	武汉市江汉区	1997 年 9 月	1.44	自有	—
奥莱生活馆	武汉市青山区	2014 年 11 月	1.36	自有	—
梦时代生活馆	武汉市武昌区	2022 年 11 月	1.03	自有	—
黄石生活馆	黄石市西塞山区	2014 年 9 月	1.00	自有	—
惠济店	武汉市江岸区	2004 年 6 月	0.35	租赁	12 年

沌口店	武汉市沌口区	2007 年 9 月	0.67	租赁	6 年
十堰生活馆	湖北省十堰市	2011 年 9 月	1.13	自有	—
胭脂路店	武汉市武昌区	2002 年 5 月	0.33	租赁	5 年
常青花园店	武汉市东西湖区	2009 年 9 月	1.21	租赁	15 年

注：惠济店已于 2019 年 5 月 17 日签订最新租赁合同，租赁期 12 年，2031 年 5 月 18 日到期。

沌口店已于 2023 年 1 月 1 日签订最新租赁合同，租赁期 6 年，2028 年 12 月 31 日到期。

常青花园店已签订最新租赁合同，租赁期限 10 年，2024 年 9 月 1 日开始，2034 年 8 月 31 日到期。上表中租赁期限 15 年指 2009 年 9 月至 2024 年 8 月。

胭脂路店已于 2025 年 3 月 22 日签订最新租赁合同。

图表 5-23：门店变动情况

名称	地址	物业权属	面积 (万㎡)	开业/关店时间	类型
新增情况					
莲花新城店	鄂州市鄂城区	租赁	0.40	2024 年 4 月	超市门店
金银湖 199+生活馆	武汉市东西湖区	租赁	0.45	2024 年 9 月	超市门店
减少情况					
江夏店	武汉市江夏区	租赁	1.10	2024 年 3 月	超市门店
十堰北京路店	湖北省十堰市	租赁	0.61	2024 年 3 月	超市门店
亚贸店	武汉市武昌区	租赁	0.32	2024 年 3 月	超市门店
花湖店	湖北省黄石市	租赁	0.71	2024 年 7 月	超市门店
汉阳红光店	武汉市汉阳区	租赁	0.66	2024 年 7 月	超市门店
老河口店	湖北省襄阳市	租赁	0.35	2024 年 7 月	超市门店
宜城自忠路店	湖北省襄阳市	租赁	0.42	2024 年 9 月	超市门店
襄阳时代天街店	湖北省襄阳市	租赁	0.54	2024 年 10 月	超市门店
珞喻店	武汉市洪山区	租赁	1.75	2024 年 11 月	超市门店
宜昌葛洲坝店	湖北省宜昌市	租赁	0.63	2024 年 11 月	超市门店
友谊店	武汉市洪山区	租赁	0.56	2024 年 12 月	超市门店
亚贸广场	武汉市武昌区	租赁	6.3	2024 年 9 月	购物中心

2024 年，公司下属电商公司线上交易额 102,251 万元，营业收入 2,354.71 万元。

购物中心业务的采购主要指对专柜供应商的招商，通常以经营实体为主进行。对于新开设的购物中心，由公司组建项目筹备组负责招商工作。对现有购物中心，公司通过建立后备渠道库，根据品牌实际运营情况不断补充、调整品牌及品类。超市业态商品采购主要由超市公司采购部门统一采购，异地重点区域由采购部门派驻区域买手，适当引进当地渠道予以补充。主要以销定进为原则进行订货，由门店结合销售、库存提出要货申请，总部进行统一审核。

购物中心业态经营模式主要以联营、物业分租为主，商品库存由专柜负责管理。超市商品存货按照“先进先出”的原则，每季度对各门店、各类别的库存周转天数进行考核。对于直采临期商品提前 3 个月进行促销处理，滞销商品根据库存周转情况进行退货、促销、换货等方式进行处理，过期商品直接退货。

超市物流配送中心位于武汉市江夏区江夏大道 17 附 6 号（武汉医药产业园内），集常温、低温配送于一体。园区占地 6 万平方米，内设 2 万平米的常温干货仓库和 6,537 平米冷链仓库。主要承担 400 余家供应商及 62 家门店的商品集配工作。下辖的十堰区配中心面积为 2,000 平方米、沙市区配中心面积为 1,650 平方米、襄阳区配中心面积为 1,750.39 平方米，主要承担总仓到货商品的分拨和配送工作。

2024 年按照集团升级自有品牌的经营方针，稳步将“武商优”系列升级为“江豚优选”。后续将结合市场变化和消费需求，陆续完成生鲜、食品、非食等自有品牌开发工作。

2024 年时代花园还建房项目交房工作尚未结束。截至 2024 年末，尚未转收入的预收房款余额为 0.80 亿元。该项目总投资 28.11 亿元，总建筑面积 35.44 万平方米，其中：计容建筑面积 27.81 万平方米。除该项目外，公司无其他土地储备。

(2) 公司主营业务及经营情况

①按行业划分的营业收入情况

图表 5-24：2024 年公司按行业划分的营业收入情况

单位：万元

行业类别	2024 年度	
	金额	占比
商品零售	557,869.56	83.22%
房地产	18,111.39	2.70%
其他	94,392.85	14.08%
合计	670,373.80	100.00%

②按地区划分的营业收入情况

图表 5-25：2024 年公司按地区划分的营业收入情况

单位：万元

地区	营业收入	占比
湖北省	646,493.53	96.44%
江西省	23,880.27	3.56%

③主要供应商、客户情况

公司主要从事商业零售及批发业务，2024 年公司向前五名供应商采购金额为 120,408.36 万元，占年度采购总额的比例为 35.25%。

图表 5-26：2024 年公司前五名主要供应商情况表

单位：万元

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例
1	供应商一	46,242.77	13.54%
2	供应商二	35,338.96	10.35%
3	供应商三	14,322.18	4.19%
4	供应商四	12,477.34	3.65%

5	供应商五	12,027.11	3.52%
合计	-	120,408.36	35.25%

3、2025 年公司经营情况

(1) 公司总体经营情况

据国家统计局初步核算，2025 年，国内生产总值 1,401,879 亿元，同比增长 5.0%。社会消费品零售总额 501,202 亿元，同比增长 3.7%。消费市场呈现以下特点：一是消费规模稳步扩大。商品零售额同比增长 3.8%。乡村消费品零售额同比增长 4.1%，快于城镇 0.5 个百分点，县乡市场消费潜力持续释放，占比达 38.7%。二是升级类商品销售增长较快。受益于消费品以旧换新政策，限额以上单位中，通讯器材、文化办公用品零售额分别增长 20.9%和 17.3%；家具类增长 14.6%，家用电器和音像器材类在上年高基数上仍增长 11%；新能源乘用车零售量达 1,280.9 万辆，增长 17.6%，渗透率升至 53.9%。三是消费新模式活力增强。网上零售额同比增长 8.6%，限额以上实体店商品零售额增长 1.7%；直播交易额增长 11.3%，直播带货、即时零售等新业态快速发展；仓储会员店、集合店、无人值守商店等新兴业态零售额均保持两位数增长；入境免签、离境退税等政策优化实施，入境消费持续升温。

重点项目多元突破

①资本运作多维布局。江豚基金出资 1 亿元战略投资了三家科技公司，聚焦人工智能、数字经济等新兴产业和未来产业布局。成功举办“江豚杯”创新创业大赛，储备前沿商业价值项目，推动产业投资与零售场景深度融合。研究公募 REITS 实施路径，努力构建资产运营新模式，为盘活存量资产、优化资产结构提供支撑。

②轻资产运营首战告捷。黄梅武商购物中心如期开业，实现品牌、供应链和核心管理团队的轻资产输出，为规模化拓展奠定坚实基础。

③重点项目有序推进。南昌武商洲际酒店项目启动室内软装工程与人员招聘，并筹划相关酒店品牌入驻；新襄阳武商 MALL 完成土地摘牌及工程总承包定标，进入实质性建设阶段。

④新赛道项目破茧启新。公司与王府井集团合资运营首家市内免税店，打造“有税+免税+离境退税”运营模式，承接海外消费回流；集团旗下部分购物中心、超市门店获批湖北省境外旅客“离境退税、即买即退”商店。推出武汉首家本土会员制超市——WS 江豚会员店（东西湖店），以精选商品体系和数字化服务升级消费体验。

零售主业深耕细作

①“黄金三角”迭代升级。武商 MALL 聚焦国际名品扩容与多元生态构建，守稳华中商业制高点，武商 MALL·世贸捍卫“黄金珠宝文化品质第一城”，打造华中规模最大、业态最全的黄金珠宝产业生态圈；武商梦时代推进“商文旅体”融合，发力自营品牌矩阵；武商 MALL·众圆启动第二阶段业改，拓展自营版图并推进更名与 VI 焕新。

②区域购物中心提质增效。各区域购物中心通过优化业态组合、升级品牌矩阵、深化政企协同、创新营销场景等举措，加速传统商业向社区生活中心、社交经济、首店经济等新赛道转型，有效实现存量盘活与增量突破，持续巩固区域市场领先地位。

③武商超市变革调整。加快业态创新与转型升级，积极探索“社区生活中心”等新模式，并上线私域小程序构建全渠道运营体系。同时，持续深化供应链改革，优化商品结构与品牌矩阵，自有品牌“江豚优选”及自营板块实现规模化发展。推动湖北农展进景区、进展会、出湖北、出国界，提升品牌影响力。

经营方式创新突破

①自营体系逐步成型。坚持深度运营导向，扩大名品、黄金珠宝、化妆等多业态自营矩阵，全年新开“有仙儿财神殿”“WS 梦乐园（mini）”、老乡鸡、彩票等自营店铺；扩充“武商金”产品线，孵化“楚风汉味（mini）”“WS 国际名品馆”“JIANGTUN BEAUTY”等多个自有品牌与创新项目，完善自营生态体系。

②供应链效能持续优化。举办集团 66 周年全球供应链大会，深化战略合作新路径；率先发起应对关税政策行业倡议，积极助力出口商品拓展内销市场；通过整合集团化资源，持续扩大头部品牌矩阵效应；着力发展“四首”经济，引进首店、首展、首发商品落地，巩固优质资源虹吸效应。

③促消费活动推陈出新。落实“提振消费”政策，构建“商业创新+金融赋能+全员发力”的营销体系；策划推出“世界花园大会”“知音湖北博物馆奇妙夜”等文化大事件，在全国首创“武商财神节”“商场 0 息轻松购”等消费新模式，通过全员行销和发放武商消费券主动挖掘市场潜力；升级构建“主动守护”与“规则共建”融合的会员价值共生体系，增强用户粘性；2025 年，集团获评第五批“湖北老字号”，并荣获多项省市级专项资金支持。

④全域营销多点发力。聚焦“超级单品打造、全域直播深耕、即时零售拓维、跨境电商破局”四大方向，打造全域直播矩阵，巩固三大即时零售平台在全国的领先优势。积极拓展全球供应链，与俄罗斯、东南亚等地的核心供应商建立合作，逐步构建国际化供应服务网络。2025 年，集团线上全渠道交易额迈上新台阶，“江豚网”交易额实现稳步增长。

⑤服务水平持续提升。参与制定国家级百货及购物中心行业标准，打造集团“四优”标准，构建全场景统一的服务规范体系。

精细管理提质增效

①制度管控不断健全。将审计工作嵌入新业务、新赛道，上线集团电子招投标管理平台，建立供应商资源库与造价云数据库。健全风控合规体系，深化知识产权保护。

②财务管理效能增强。以“三控一加强”为主线优化融资、债务结构，低成本发行多期债券。完善资金系统，加快业财一体化建设，筑牢财务屏障。

③信息化建设实现突破。江豚数科聚焦数智化转型，研发停车场管理平台、防飞单系统、轻资产 ERP 系统等十余项产品，获软件著作权 12 项、ISO 证书 5 项。外部中标实现零的突破，在数字科技领域实现跨越式发展。

④物业运行成效显著。江豚生活挂牌成立，打造全方位、一站式物业管理模式；盘活存量资产，取得梦时代、时代花园等多处产权证；试点绿色智能物业，黄石、仙桃光伏并网发电，推行“人机结合”保洁模式，节能降耗成效明显。

⑤人才队伍更加稳固。健全治理结构与考核激励机制，调整薪酬结构、实施即时激励；完善员工医疗保障体系，提高员工保障水平；围绕“人才强企”战略，推进“优才计划”，挖掘企业内训师，提升人才培养实效。

图表 5-27：主要购物中心业态门店分布情况

名称	地址	建筑面积（万㎡）	物业权属	租赁期限
武商 MALL	武汉市江汉区	37.6	自有	—
武商 MALL·世贸	武汉市江汉区	6.8	自有	—
武商梦时代	武汉市武昌区	78.5	自有	—
武商城市奥莱	武汉市青山区	27.8	自有	—
襄阳武商 MALL	湖北省襄阳市	5.4	租赁	20 年
十堰武商 MALL	湖北省十堰市	12.9	自有	—
仙桃武商 MALL	湖北省仙桃市	12.8	自有	—
黄石武商 MALL	湖北省黄石市	15.3	自有	—
武商购物中心	湖北省老河口市	4	自有	—
南昌武商 MALL	江西省南昌市	22.7	自有	—

图表 5-28：超市业态门店分布情况（营业收入前十名）

名称	地址	开业时间	面积（万㎡）	物业权属	租赁期限
武商 MALL·生活馆	武汉市江汉区	2011.9.29	1.72	自有	-
百圣店	武汉市江汉区	1997.9.28	1.44	自有	-
梦时代生活馆	武汉市武昌区	2022.11.9	1.03	自有	-
众圆生活馆	武汉市青山区	2014.11.29	1.36	自有	-
黄石生活馆	黄石市西塞山区	2014.9.29	1.00	自有	-
白沙洲店	武汉市洪山区	2013.12.28	0.42	租赁	15 年
惠济店	武汉市江岸区	2004.6.18	0.35	租赁	12 年
十堰生活馆	湖北省十堰市	2011.9.29	1.13	自有	-
胭脂路店	武汉市武昌区	2002.5.1	0.33	租赁	5 年
沌口店	武汉市沌口区	2007.9.28	0.67	租赁	6 年

注：惠济店已于 2019 年 5 月 17 日签订最新租赁合同，租赁期 12 年，2031 年 5 月 18 日到期。

沌口店已于 2023 年 1 月 1 日签订最新租赁合同，租赁期 6 年，2028 年 12 月 31 日到期。

胭脂路店已于 2025 年 3 月 22 日签订最新租赁合同。

图表 5-29：门店变动情况

名称	地址	物业权属	面积（万㎡）	开业时间	类型
新增情况					
WS 武商江豚会员店东西湖店	武汉市东西湖区	租赁	2	2025 年 7 月 29 日	超市门店
减少情况					
襄阳汉江路店	湖北省襄阳市	租赁	0.5	2025 年 2 月 3 日	超市门店

大冶店	湖北省大冶市	租赁	0.8	2025 年 2 月 15 日	超市门店
十堰武当路	湖北省十堰市	自有	0.2	2025 年 3 月 23 日	超市门店
东湖庭园店	武汉市洪山区	租赁	0.3	2025 年 5 月 19 日	超市门店
农科城店	武汉市洪山区	租赁	1.2	2025 年 6 月 3 日	超市门店
荆州塔桥店	湖北省荆州市	租赁	1.3	2025 年 6 月 3 日	超市门店
万隆店	武汉市武昌区	租赁	0.6	2025 年 7 月 1 日	超市门店
襄阳长虹店	湖北省襄阳市	租赁	0.6	2025 年 8 月 1 日	超市门店
天顺园店	武汉市硚口区	租赁	1.1	2025 年 12 月 1 日	超市门店
南昌生活馆	江西省南昌市	自有	0.8	2025 年 12 月 19 日	超市门店

报告期内，公司下属电商公司线上交易额 120,458 万元，营业收入 2,642.12 万元。

购物中心业务的采购主要指对专柜供应商的招商，通常以经营实体为主进行。对于新开设的购物中心，由公司组建项目筹备组负责招商工作；对现有购物中心，公司通过建立后备渠道库，根据品牌实际运营情况不断补充、调整品牌及品类。超市业态商品采购主要由超市公司采购部门统一采购，异地重点区域由采购部门派驻区域买手，适当引进当地渠道予以补充。主要以销定进为原则进行订货，由门店结合销售、库存提出要货申请，总部进行统一审核。

购物中心业态经营模式主要以联营、物业分租为主，商品库存由专柜负责管理。超市商品存货按照“先进先出”的原则，每季度对各门店、各类别的库存周转天数进行考核。对于临期商品提前进行促销处理，滞销商品根据库存周转情况进行退货、促销、换货等方式进行处理。

超市物流配送中心位于武汉市江夏区江夏大道 17 附 6 号（武汉医药产业园内），集常温、低温配送于一体。园区占地 6 万平方米，内设 2 万平方米的常温干货仓库和 6,537 平方米冷链仓库。主要承担 400 余家供应商及 53 家门店的商品集配工作。下辖的十堰区配中心面积为 1,500 平方米、沙市区配中心面积为 500 平方米、襄阳区配中心面积为 1,750.39 平方米，主要承担总仓到货商品的分拨和配送工作。

2025 年，武商集团旗下业务在自有品牌建设与高端运营方面取得关键进展。武商超市已基本完成自有品牌品种矩阵的搭建，涉及蔬菜水果、肉禽蛋奶、烘焙鲜食、冷冻食品、粮油调味、冲调饮品、休闲零食、干货、酒水饮料、美妆个护、厨卫百货、针棉家纺、宠物用品、服饰用品、文化用品等全品类经营。下一阶段将聚焦自有品牌高频刚需单品的打造，配合江豚 IP 品种的开发，通过质价比及 IP 经济带动自有品牌整体销售的提升。同时，武商 MALL·世贸深度运营项目快速成局，自有品牌“武商金”成功拓展高端零售与会员店等多重模式，已成为城市商业的新名片。

报告期内，时代花园还建房项目交房工作尚未结束。截至 2025 年末，尚未转收入的预收房款余额为 0.20 亿元。该项目总投资 28.03 亿元，总建筑面积 35.44 万平方米，其中：计容建筑面积 27.81 万平方米。除该项目外，公司无其他土地储备。

（2）公司主营业务及经营情况

①按行业划分的营业收入情况

图表 5-30：2025 年公司按行业划分的营业收入情况

单位：万元

行业类别	2025 年度	
	金额	占比
商品零售	509,720.73	83.84%
房地产	5,590.86	0.92%
其他	92,653.82	15.24%
合计	607,965.41	100.00%

②按地区划分的营业收入情况

图表 5-31：2025 年公司按地区划分的营业收入情况

单位：万元

地区	营业收入	占比
湖北省	580,521.13	95.49%
江西省	27,443.95	4.51%
香港	0.34	0.00%

③主要供应商、客户情况

2025 年公司向前五名供应商采购金额为 121,729.97 万元，占年度采购总额的比例为 40.36%。

图表 5-32：2025 年公司前五名主要供应商情况表

单位：万元

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例
1	供应商一	47,767.28	15.84%
2	供应商二	31,224.67	10.35%
3	供应商三	15,935.04	5.28%
4	供应商四	15,229.03	5.05%
5	供应商五	11,573.95	3.84%
合计	-	121,729.97	40.36%

(三) 公司的经营状况分行业分析

1、商品零售——购物中心

公司是国内著名的大型商业零售企业之一，主要从事购物中心及超市业态的商品销售业务。两大业态的主要经营模式包括联营、自营、代销和物业分租等。

(1) 购物中心的整体经营状况

武商 MALL 由三栋大楼连成一体，总建筑面积 50 万平方米，是华中地区最大的购物中心组合群，业绩稳居全国前三甲、华中第一，是武汉市对外交流开放、展示国际及进出口贸易的重要窗口。武商梦时代是全球最大的纯商业综合体，业态及功能之丰富全球尚无先例。武商 MALL·众圆以打造“全龄友好、绿色商业”的消费目的地为目标，聚焦亲子家庭、循环消费与多元体验，通过业态创新与自营布局引领区域风尚，践行可持续发展。南昌武商 MALL 是江西首座奢侈品购物中心，也是武商在中部地区的第二座重奢场。武商里是武商集团开发的以

“超市+生活方式街区”为主题的新业态，打造年轻化、潮流化、网红化、社交化等标签鲜明的“潮流发声地”。襄阳武商 MALL、十堰武商 MALL、仙桃武商 MALL、黄石武商 MALL 等购物中心在各自区域市场独占鳌头。武商超市近百家门店，一手抓民生保供，成为保民生的主力军；一手抓优质优品，打造优选生活超市。“江豚网”秉承着“把武商搬到网上”的发展理念，持续打造线上线下联动的全渠道零售场景。

公司目前已实现跨区域发展布局，下属有武商 MALL、武商 MALL·世贸、武商梦时代、南昌武商 MALL 等主要购物中心 10 家，分别坐落于湖北武汉、襄阳、仙桃、黄石、十堰、老河口及江西南昌等核心商圈，拓展轻资产运营，新开黄梅购物中心 1 家，购物中心总建筑面积约 235.09 万平方米，自有物业建筑面积约 218.2 万平方米。10 家门店中 4 家位于武汉市，5 家分别位于湖北省三四线城市，1 家位于江西南昌。其中公司最重要的 2 家门店为武商 MALL、武商 MALL·世贸，两者均位于汉口解放大道商圈，总面积约 44.4 万平方米，形成了武商集团的旗舰商业组群“摩尔城”的核心。

近年来，公司对摩尔城两家购物中心经营进行统筹规划，将公司两大核心门店按照一家大型摩尔城进行经营规划，将武商 MALL、武商 MALL·世贸分别打造成奢侈品牌+化妆品以及黄金珠宝的旗舰门店，从而使得两大门店的差异化优势得到进一步体现，提升公司购物中心门店的品牌效应及影响力。

①武商 MALL

武商 MALL 地处武汉城市繁华核心区域，作为全国示范智慧商店，是全国智慧商圈“武商商圈”内的高端商业购物中心，位居全国百亿级商圈前列。武商 MALL 总面积超过 40 万平方米，北临解放大道，东向会展中心，南连京汉大道，西接武商路，直接连通贯穿了城市东西、南北方向的两条地铁交通动脉，通达四方，出入便捷。

武商 MALL 入驻了千余家知名品牌，囊括了国际奢侈名品、高端化妆品、黄金珠宝腕表、轻奢零售服饰、高端婴童用品、高端家电以及武商超市超级生活馆，还有米其林餐厅、IMAX 影院、真冰溜冰场、VR 体验馆等众多娱乐体验场景，以全品类、全客层、多样化的业态布局，带给消费者丰富的购物体验空间。

自 2023 年武汉国际广场和武商广场整合融聚以来，武商 MALL 将原“国广”和“武广”的优势深度合体，格局更为清晰、版图更为强大、全业态优势更为突出，磁吸力不断增强，在国际名品旗舰店不断焕新升级的同时，众多首店首发首展接连落地武商 MALL，呈现出 1+1>2 超越 3 的跨越，不断挖掘市场潜力，激发城市消费活力，助力武汉培育建设国际消费中心城市。

②武商 MALL·世贸

武商 MALL·世贸坐落于武汉城市核心“武商商圈”，总营业面积近 8 万平方米，现已形成华中区规模最大、品牌最强、品类最全、功能最齐、服务最优的黄金珠宝、国际名表首席专业卖场，矢志成为“中国黄金珠宝文化品质第一城”。未来还将融合时尚精品与新锐潮牌，打造更具年轻化与潮流气质的都市风尚新地标。

武商 MALL·世贸深耕黄金珠宝品类，依托武商品牌影响力，推出自有品牌“武商金”，融合本地文化与供应链资源，实现从设计到销售的全链路闭环。同时探索会员模式“武商江豚金”，以高品质商品与服务塑造差异化优势。携手行业头部合作伙伴以旗舰级形象首店亮相武商榷金街，打造华中规模最大、品类最全的黄金珠宝产业生态圈，为武汉建设国际消费中心城市注入新活力。

武商 MALL·世贸融合数十项餐饮娱乐与亲子业态，无缝承接武商 MALL 全客层流量，塑造集专业消费与趣缘社交于一体的武商 MALL 最有趣空间，为消费者提供全新的一站式品质生活解决方案。

③武商梦时代

武商梦时代于 2022 年 11 月 9 日开业，是武商集团投资建造的 80 万方全球最大纯商业体。项目地处武汉江南核心商圈，分地上 9 层、地下 4 层，并配套 8000 个停车位。是武汉市商文旅一体的重点项目，也是武商集团在武汉商业“黄金三角”布局的鼎足之一。

武商梦时代致力于打造“吃喝玩乐游购娱”一站式商业综合体，倡导城市中心微度假的生活方式。融高品质消费、最前沿数字化场景、沉浸式年轻态社交、高素质亲子教育、多元化家庭欢聚文化等五大场景为一体，首创全国最大空中动力乐园——WS 梦乐园、华中首家城市中心室内滑雪场——WS 热雪奇迹，以及武商集团精心打造室内沉浸式美食社交空间——“楚风汉味”美食街区。

武商梦时代以多元业态、便捷生活，匠心锻造昼夜交替、繁华不落的“城中城”、家庭体验消费的“超级目的地”，满足消费者对购物、餐饮、休闲、娱乐、社交等全方位需求，让生活变得无限可能！

④武商 MALL 众圆

武商 MALL·众圆是位于武汉市青山区建设二路的大型商业综合体，总建筑面积达 29 万平方米，集购物、餐饮、亲子、娱乐于一体。自 2014 年 11 月 29 日开业以来，已成为青山区家庭消费与文旅休闲的首选地。项目汇聚近 300 家零售品牌及超 160 家餐饮、娱乐与生活服务配套，持续引领区域消费风尚。打造的“武商里”特色街区，融合美陈打卡、美食聚落与生活超市等多元场景，与地铁五号线无缝接驳，成为青山区首个地铁直连式商圈。2026 年，武商 MALL·众圆以打造“全龄友好、绿色商业”的目的性消费地为目标，持续推进业态升级与品牌焕新，不断丰富零售与餐饮品类，拓展文娱休闲体验，并积极布局儿童乐园、美妆、快餐、二奢等自营新赛道，进一步营造浓厚的家庭亲子乐购氛围。

在提升商业活力与市场竞争力的同时，武商 MALL·众圆积极践行可持续发展理念，深入融合绿色循环经济实践。深入探索二手商品流通、闲置资源再利用等循环商业模式，于 2026 年 1 月全面落地“WS 国际名品循环商店”及“WS 循环商店”，不仅开辟了企业可持续增长的新路径，更推动了商业消费与生态环境的和谐共生，进一步巩固武商集团“黄金三角”战略格局，共同迈向更具韧性与责任的商业未来。

⑤襄阳武商 MALL

襄阳武商 MALL 作为武商集团在鄂西北地区布局的首家异地百货项目，以 2007 年开业的襄阳武商 MALL 为核心旗舰，统筹管理襄城店与老河口店两家门店，三店通过差异化定位与协同发展，共同构建覆盖襄阳市区及周边县市的现代化商业服务网络。

襄阳武商 MALL 于 2007 年 9 月 26 日开业，位于襄阳市长虹路 13 号，总经营面积近 5 万平方米，由地下一层停车场、地面 1-5 层百货卖场组成。襄阳武商 MALL 以“温馨、精致、时尚”为定位，以黄金珠宝、化妆品、男女装、国际户外、运动、鞋品、童品、名品等为主营品类，汇聚国内外潮流精品，持续引领本地时尚消费风向。

凭借武商运营管理优势，襄阳武商 MALL 不断推动区域商业版图拓展，WS 江豚生活家、武商购物中心(老河口)两家门店相继开业。公司及管理团队曾荣获“湖北省级纳税等级 A 单位”“湖北省商业行业价格诚信单位”“省级守合同重信用单位”“全国省市级青年文明号”等多项荣誉称号。

⑥十堰武商 MALL

十堰武商 MALL 前身为十堰人民商场，2010 年 1 月加入武商集团，2011 年 12 月 15 日重装升级，总经营面积 14 万平方米，平均单层经营面积 1.5 万平方米。业态涵括时尚百货、餐饮娱乐、二次元、KTV、电玩城、3D 影院、医疗美容及儿童娱乐中心等，是十堰首座集购物、休闲、娱乐于一体的城市客厅，提升了十堰城市功能，是鄂豫陕渝地区一张响当当的商业名片。

多年来，公司始终坚定推进优质品牌战略，坚持诚信经营、用心服务，在社会各界和广大消费者朋友心目中树立了良好的社会形象和美誉丰碑，实现了经济效益和社会效益的双丰收。十堰武商 MALL 多次荣获全国、湖北省及十堰市的“守合同重信用企业”，湖北省“文明诚信企业”，湖北省、十堰市“消费者满意单位”“全省文明单位”“十堰名片”等诸多荣誉称号，牢牢锁定鄂西北商贸流通行业龙头地位。

⑦仙桃武商 MALL

仙桃武商 MALL 是武商集团全资子公司，坐落于仙桃大道与钱沟路交汇处，毗邻市政广场，地上八层、地下两层，是一座集购物、餐饮、休闲娱乐、多功能服务与生活配套于一体的综合性商业体。仙桃武商 MALL 立足于“仙天潜一体化发展”战略大局，以打造江汉平原商业旗舰为愿景，积极融入“武仙同城化”发展格局，聚焦创新科技、潮玩时尚、精致国货、社交体验、健康消费等新消费方向，不断焕新消费和空间场景，提升服务品质，满足更多元的生活需求。作为仙桃“运动之城、竞赛之都、体操之乡”城市形象的重要展示窗口，仙桃武商 MALL 积极探索“商农文旅体”融合特色发展路径，深度联动本地资源，持续塑造具有鲜明辨识度的城市商业 IP，着力打造集品质消费、文化体验与地域特色于一体的现代化时尚购物中心。

⑧黄石武商 MALL

黄石武商 MALL 于 2014 年 9 月 29 日盛大开业。公司位于黄石市老城区，毗邻长江和磁湖。总建筑面积 16.4 万平方米，占地面积 2.93 万平米，停车场约 700 个，地上八层，地下三层。凸显武商特色，多品类、全客层，集购物、美食、休闲娱乐、多功能服务于一体，以中高档商品为主，突出国内名品，兼顾国际二线精品；是黄石市及鄂东市场经营面积最大、商品品

类最全、配套功能最齐、物业设施最佳、购物环境最优、引领时尚消费潮流的大型现代化一站式购物中心。

黄石武商 MALL 紧紧围绕“一座城，一家店，一种美好生活”的营销理念，以“深挖供应商潜力，加大优质渠道资源储备，提升消费者关注度，以打造鄂东区域、黄石市场的地标性商业”为目标，坚持“在对标中争先进位，确保在湖北省二级市场位次前移”的指导思想，提高自身经营优势，挖掘新的效益增长点，奋力推进经营管理工作持续发展；较好实现企业各项指标数据的稳健成长，并先后荣获湖北省放心消费创建示范商户、黄石市级文明单位、黄石市消费维权先进单位、黄石市绿色示范单位等各级荣誉，牢固树立了武商在鄂东地区的龙头地位。

⑨南昌武商 MALL

南昌武商 MALL 坐落于江西省南昌市地标性商圈、城市原点八一广场，是武商集团首个跨省商业项目。商业总建筑面积 22.73 万方，是江西第一座奢侈品购物中心。自 2023 年 4 月 28 日开业以来，以其独特的商业模式和高端品牌组合，迅速成为江西商业新地标，曾荣获“2024 年江西省级现代服务业集聚区”称号。

全馆囊括国际奢侈名品、高端化妆品、黄金珠宝腕表、轻奢零售服饰、汽车数码、电影院等多元业态，包括 Louis Vuitton、GUCCI、Cartier 等国际名品，LA PRAIRIE、CHANEL、HELENA RUBINSTEIN 等国际高化，颐海国际海鲜自助、王品牛排、九十九里棠、裕莲茶楼等首店餐饮品牌，品牌缤纷多元。

南昌武商洲际酒店作为南昌武商 MALL 的商业配套项目，预计于 2026 年亮相，致力打造南昌本土最具高端奢华的洲际品牌酒店，为宾客缔造非凡体验，扩大项目客群辐射力，为场内奢牌带来高质量商旅客源，释放商业能量。

南昌武商 MALL 积极响应长江中游城市群协同发展战略，填补了江西省高端奢侈品商场的空白，有效满足了本地消费者对高品质商品与优质服务的需求。目前，项目正加速发展，逐步成为江西省连接全国、走向世界的一张崭新名片。

截至 2025 年末，公司总商业面积达 274.49 万平方米，其中自有物业面积占比 83.61%，购物中心自有物业占比 92.82%，抗风险能力进一步增强。至此，公司在武汉市场“一主引领”、湖北江西全域协同发展的战略布局已经形成。

2023-2025 年，公司购物中心的营业收入分别为 320,015.53 万元、374,944.96 万元和 398,100.36 万元，在营业收入中的占比分别为 44.59%、55.93%和 65.48%。

公司旗下购物中心的规模在逐年扩大，带动公司的主营业务收入快速增长。截至 2025 年末，公司旗下有 10 家购物中心，日常经营工作皆由公司承担。其中，襄阳武商 MALL 为租赁物业，襄阳购物中心的租期为 20 年；武商 MALL、武商 MALL·世贸、武商城市奥莱、十堰武商 MALL、仙桃武商 MALL、黄石武商 MALL、武商购物中心、武商梦时代及南昌武商 MALL 为自有物业。公司百货行业中自有物业的建筑面积占比达 92.82%，租赁物业租赁期较长，有利于保持经营的持续性和稳定性。

图表 5-33：公司主要百货门店经营情况

名称	地址	建筑面积 (万 m ²)	物业权属	租赁期限
武商 MALL	武汉市江汉区	37.6	自有	—
武商 MALL·世贸	武汉市江汉区	6.8	自有	—
武商梦时代	武汉市武昌区	78.5	自有	—
武商城市奥莱	武汉市青山区	27.8	自有	—
襄阳武商 MALL	湖北省襄阳市	5.4	租赁	20 年
十堰武商 MALL	湖北省十堰市	12.9	自有	—
仙桃武商 MALL	湖北省仙桃市	12.8	自有	—
黄石武商 MALL	湖北省黄石市	15.3	自有	—
武商购物中心	湖北省老河口市	4	自有	—
南昌武商 MALL	江西省南昌市	22.7	自有	—

(2) 公司购物中心行业的盈利模式

经营模式方面，公司购物中心业务采用联营、自营、代销和物业分租等，且以联营方式为主。

①联营模式

联营模式是指供应商在购物中心指定区域设立品牌专柜，由购物中心营业员及供应商的销售人员共同负责销售。在商品未售出的情况下，该商品仍属于供应商所有，购物中心不承担该商品的跌价损失及其他风险。购物中心在商品售出后，按照企业会计准则的规定根据提成金额核算结转毛利，供应商按售价扣除与百货店约定的分成比例后开具发票给公司。供应商与购物中心的分成比例通过协商方式决定。

联营模式已成为我国零售业最主要的经营模式之一。一方面，联营模式下顾客在购物中心购买商品后，获得的是购物中心统一的销售发票，一旦出现质量问题，也由购物中心承担责任，大幅提升了购物体验 and 维权效率。另一方面，联营模式下商品销售由购物中心销售人员及供应商派出的销售人员共同负责，而销售人员、宣传、客户维护、营销及策划一般全部由购物中心统一管理，以此可以突出购物中心的整体形象，并最大程度保护消费者的合法权益。

②自营模式

自营模式又称经销模式，是指购物中心采购商品验收入库后纳入库存管理，公司负责商品的销售，承担商品所有权上的存货风险，但同时获得进销差价带来的利润。零售价格及实际促销价格由购物中心自行决定，通常有一定退货换货率以及因市场变化而发生的调价补偿。

③物业分租模式

物业分租模式是指在经营场所里进行的租赁经营，其利润来源于租金收入扣除物业成本后的余额。根据租赁对象的不同，可分为两类：一类是配合购物中心门店零售业务，满足顾客其他消费需求的服务补充，例如银行、通信、餐厅、快餐店、电影院、娱乐项目等；另一类以购

物中心为主营业态，运用购物中心理念，按公司统一规划租赁给其他品牌供应商或代理商用于商品零售服务，以满足各消费群体的不同需求。

(3) 购物中心行业的供应、运输和销售情况

供应商及品牌管理方面，公司建立了商品品牌及供应商等级评价制度，通过每月供应商销售占比分析和单品贡献分析，对供应商级别进行对比，动态调整供应商的级别，并通过经营权、陈列位招商等方式使得招商环节更具透明化，实现供应商之间的优胜劣汰。

公司的商品定价遵循国家物价局规定，通过市场调节，供应商定价，但公司会对价格进行监控调整。

总体来看，公司作为武汉零售业的龙头企业，具有丰富的本地零售经营经验，购物中心业务在湖北省内具备绝对优势。武商 MALL 和世贸广场两家主力门店形成错位经营，在区域内建立了显著的市场优势地位；公司品牌影响力较大，近年来在湖北省内的其他门店整体盈利水平亦不断提升。

2、商品零售——超市业务

公司超市业务主要由武汉武商超市管理有限公司运营，主要采用直营连锁形式。超市业务布局湖北省内武汉市及多个二级城市，超市业态拥有 53 家门店，其中武汉市内门店 26 家，市外省内门店 27 家，包括鄂州、荆州、黄冈、襄阳、十堰、孝感、黄石、咸宁及仙桃等地，超市门店总建筑面积约为 39.4 万平方米，自有物业建筑面积约为 11.3 万平方米。公司购物中心及超市业态自有物业总建筑面积约为 229.5 万平方米。

为了提升超市业务的盈利能力，近年公司对超市门店进行调整，管理趋向精细化，坚持提质增效的发展思路，一方面通过优化管理、降减租协议等方式减轻门店成本压力；另一方面，公司成立退出工作专班，对扭亏无望的门店实施退出机制。

(1) 公司超市业务的整体经营情况

2023-2025 年超市业务主营业务收入分别为 246,887.47 万元、206,585.13 万元和 161,551.48 万元，在公司营业收入中的占比分别为 34.40%、30.82%和 26.57%。公司的超市业务主要由下属子公司武汉武商超市管理有限公司承担。

(2) 公司超市业务的盈利模式

公司超市业务主要由武汉武商超市管理有限公司运营，主要采用直营连锁形式，分布于武汉市及湖北省内二三四线城市。

经营模式方面，超市业务的大部分商品采用经销模式进行销售，经销模式下，公司需要直接采购商品，自行负责商品的保管和销售，供应商按公司的订单提供商品，公司在账期内向供应商支付货款；商品的进货价由双方协商确定，零售价格及实际促销价格主要由公司决定。具体来看，通常由武商超市与供应商签订公司标准格式的《商品购销合同书》，合同主要对订货、送货、补货、商品质量。

近年来电商的迅速发展对零售行业带来了较大的冲击，超市品类中具有较高标准化程度的日用品、食品等商品均存在消费分流，同时实体门店运营中人工、租金及能源费用等成本持续上涨，公司所面临的经营压力上升。因此，公司积极组织各类营销活动，依靠自身信息平台，通过宣传单、短信、邮件、微信公众号以及各类网站等渠道向消费者传达营销信息，同时推出会员积分换购、会员特惠产品、节假日促销等活动，以提升门店客流量以及客户忠诚度。此外，公司还通过加强门店管理、提高物流配送效率及降低管理成本等措施来降低营运成本，以缓解人工、租金等成本上涨的压力。

(3) 公司超市业务的供应和销售情况

武汉武商超市管理有限公司会根据营销需求及供应商经营实力来选择进货渠道。目前，公司所依据的渠道审核标准主要为：①供应商能提供有效相关经营证照资信；②供应商具备相当的经营实力，符合武商超市公司竞争要求；③异地区域引进符合当地经营特色或配送能力的渠道，确保门店经营需求。公司在确定供货渠道时，对可比商品，参照已有品种的价格进行对比；非可比品种，参照各类别经营毛利标准进行对比，确保引进商品价格具有竞争优势。

超市业务均由武商超市自主采购，采购对象分为生产商(直供商)、一级经销商(总代理，本区域独家经营)、代理商和贸易商。目前，武汉市内门店所有商品进货统一由武商超市采购部买手(即采购部专职采购人员)集中购进，市外门店则根据其区域发展规模、当地采购条件、商品属性等特点进行。生鲜商品以当地自采为主，对于其他商品，如武商超市的分公司在异地区域(即武汉市外)可直接向一级经销商(总代理)采购，且商品供价、合同指标保持与武商超市已有的供应商条件一致，武商超市鼓励其分公司进行自采招商经营，并对其招商过程进行监控。对于所销售的商品，武商超市公司规定了各经营类别的毛利水平及标准，所经营的商品价格必须符合各类别的毛利标准。部分商品因竞争对手或经营区域的不同，允许略有差异。

超市业务主要由超市业态采购部门统一采购。异地重点区域由采购部门派驻区域买手，适当引进当地渠道予以补充。超市业态商品采购主要采用以销定进的原则进行订货，由门店结合自动补货系统提出要货申请，总部进行统一审核。

(4) 公司物流中心情况

超市物流配送中心位于武汉市江夏区江夏大道 17 附 6 号(武汉医药产业园内)，集常温、低温配送于一体。园区占地 6 万平方米，内设 2 万平方米的常温干货仓库和 6,537 平方米冷链仓库。主要承担 400 余家供应商及 53 家门店的商品集配工作。下辖的十堰区配中心面积为 1,500 平方米、沙市区配中心面积为 500 平方米、襄阳区配中心面积为 1,750.39 平方米，主要承担总仓到货商品的分拨和配送工作。

3、其他收入

公司以购物中心及超市商品零售为主业，其他业务收入主要为利用自有物业向入驻商户收取的租金、物业管理费及广告宣传费等。

受益于省内稀缺核心商圈自持物业资源，该板块具备稳定可持续经营优势，2023-2025 年实现其他业务收入 89,132.37 万元、94,392.85 万元及 92,653.82 万元，作为商品零售主业配套增值业务，能够对冲零售行业周期波动，是公司稳定利润补充板块。

九、公司在建项目及投资计划

（一）公司在建项目情况

图表5-35：截至2025年末公司在建项目情况

单位：万元

项目名称	预算金额	2025 年累计投入金额	累计已投资金额	自有资金	资本金到位情况	发改委项目备案	环评备案	不动产权证书	建设用地规划许可证
南昌商管购物广场工程	278,900.00	11,649.11	72,200.60	111,560.00	已到位	项目统一代码为：2109-360102-04-01-404427	备案号：201836010200000015	赣（2021）南昌市不动产权第 0156639 号、赣（2021）南昌市不动产权第 0156642 号	地字第 360100202100048 号
新襄阳武商 MALL	100,000.00	304.26	304.26	304.26	已到位	鄂（2025）襄阳市不动产权第 0060293 号	/	鄂（2025）襄阳市不动产权第 0060293 号	地字第樊城【2025】0017 号 420606202500027 号
合计	378,900.00	11,953.37	72,504.86	111,864.26					

注：以上拟投资资金除自有资金外，主要通过银行贷款融资。

1、南昌商管购物广场项目

2021 年 9 月，为满足公司业务发展需要，公司拟收购南昌苏宁置业有限公司（以下简称“南昌苏宁置业”）持有的南昌市东湖区广场北路以东、省府北二路以南控规 SF01-04（以下称“1-4”）、SF01-05（以下称“1-5”）地块在建商业项目（以下称“标的项目”）。本次收购项目总价款为 33 亿元，其中标的项目中资产对价为 21.12 亿元，公司支付给未来一定期间内总包方等施工方、供应商的价款为 11.88 亿元。本次收购完成后，公司将继续推进标的项目的建设，并希望在此基础上打造南昌标杆性商业综合体，公司将借此在湖北以外布局落子，扩大公司商业版图，为公司实现跨越式发展迈出具有战略意义的重要一步。

南昌项目位于南昌市中心区域八一广场核心商圈，紧邻地铁 1、2 号线的换乘站八一广场站，交通十分便利，周边商业氛围浓厚，聚集了万达广场、财富购物广场、南昌百货大楼、丽华百货大厦等众多传统百货商场，是南昌市黄金商业地段。该项目引入国际众多一二线奢侈名品，该等品牌大多系首次登陆江西市场；除此之外，公司还计划为项目引入高端国际化妆品品

牌、高街潮牌、设计师品牌，同时公司还将结合多年经营积累的经验优势，为项目配置餐饮、休闲娱乐、高级超市等综合购物体验场景。公司计划将该项目打造成江西省标杆性大型商业综合体项目，充分发挥公司多年累积的商业经营领域经验优势，践行内涵式与外延式增长并举的策略，以南昌标的项目为契机，落地公司在湖北省外的业务布局，为持续、优质回报公司股东寻找持续的业务增长契机。

本项目总投资 385,974.45 万元，项目总占地面积约 77.97 亩，总建筑面积约 31.21 万平方米，预计静态投资回收期 9.89 年。

该项目已取得的项目备案、环境影响评价文件的批准及用地情况如下：

(1) 关于南昌商管购物广场项目，发行人已取得《江西省企业投资项目备案通知书》（统一项目代码为：2109-360102-04-01-404427）；

(2) 关于南昌商管购物广场项目，项目建设单位已完成了环境影响登记表备案（备案号：201836010200000015）；

(3) 关于南昌商管购物广场项目所涉用地，发行人现持有“赣（2021）南昌市不动产权第 0156639 号”和“赣（2021）南昌市不动产权第 0156642 号”《中华人民共和国不动产权证书》；

(4) 关于南昌商管购物广场项目所涉建设手续，发行人现持有“地字第 360100202100048 号”《中华人民共和国建设用地规划许可证》，“建字第 360100201800911 号”“建字第 360100201800912 号”“建字第 360100201801100 号”“建字第 360100201801101 号”《中华人民共和国建设工程规划许可证》及“编号：360101201908160101”“编号：360101201908160201”《中华人民共和国建筑工程施工许可证》。

2023 年 4 月 28 日，江西省首座重奢购物中心南昌武商 MALL 揭开帷幕，品牌开业率超 90%。

2、新襄阳武商 MALL 项目。

2025 年 3 月 28 日，公司第十届十四次董事会，审议通过了《关于投资建设新襄阳武商 MALL 项目的议案》，公司拟投资 10 亿元，在襄阳市樊城区春园西路与汉江路等两条主干道交界处，购地自建一座地上四层，地下一层，总建筑面积约 12.4 万平方米的自有商业项目——新襄阳武商 MALL。

新襄阳武商 MALL 项目地块位于樊城区王寨街道春园路与汉江路等两条主干道交界处，处于樊城区核心区域。项目总占地面积约 54 亩，总建筑面积约 12.4 万平方米，初步规划地上四层、地下一层，其中地上建筑面积约 9.2 万平方米，包括商业购物中心、会员店、特色商业街区等；地下建筑面积约 3.2 万平方米，主要用于停车场及设备用房等配套设施建设，规划停车位约 1000 个（含地面停车位），以上数据具体以政府规划部门确定指标为准。

该项目定位中高端客群，对标省内及全国同类市场标杆购物中心，围绕功能定位、优化内外环境、增设人性化服务设施、提升风貌特色，打造购物、餐饮、社交、娱乐等“一站式”服务的新地标，满足全方位消费需求，打造创新时尚型商业，突破襄阳市场现状。聚焦首发经济，落地武商会员店，引进国际国内知名品牌，重点培育“年轻力”“她经济”等。创新引进演艺、展

览、文化、动漫等多元体验业态。强化与科技、自然、艺术、体育等联动，形成特色空间，满足社交、亲子等消费需求。该项目 2025 年开工建设，2027 年底开业迎宾。

该项目总投资不超过 10 亿元，由公司自筹，其中：土地成本约 2 亿元，包括土地出让金及契税等费用；开发成本（含预备费）约 8 亿元，包含项目设计费、建筑安装工程费、设备购置费、预备费、建设期利息、工程咨询服务费等工程建设其他费用。经测算，预计在开业后 15 年运营期内实现总营业收入 45.16 亿元，总成本为 29.63 亿元，EBITDA（息税摊销折旧前利润）15.53 亿元，税前利润 12.92 亿元，税后利润 9.69 亿元，静态回收期（不含建设期）11.9 年，财务内部收益率 IRR 为 11.4%。从财务评价角度分析，本项目具备投资可行性。

（二）公司拟建项目情况

暂无。

十、公司未来业务的战略发展规划

（一）行业格局和发展趋势

2026 年，从国际看，世界百年变局加速演进，外部环境更趋复杂严峻。单边主义、保护主义加剧，关税壁垒增多，对全球产业链供应链稳定造成冲击。从国内看，经济回升向好基础尚不牢固，有效需求不足，消费市场面临行业内卷和价格下行的双重压力。

2026 年 3 月，政府工作报告强调大力提振消费、全方位扩大国内需求。商务部明确将做好商品消费扩容升级、扩大服务消费、培育壮大新型消费、持续优化消费场景四方面工作，打造“购在中国”品牌。政策重点从传统商品消费转向服务消费扩容升级，文旅体育、生活服务以及首发经济、银发经济、数智消费等成为关键词。“情绪消费”“场景化消费”加快破圈，谷子经济、悦己经济、国潮经济等新消费业态成为增长点。消费品以旧换新政策持续发力，绿色、智能产品需求旺盛。

（二）公司发展战略

2026 年，公司以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十届四中全会和中央、省市经济工作会议精神，以集团“十五五”战略规划为牵引，围绕“价值深耕固本强基、赛道扩容拓新布局、数智赋能驱动变革”工作主线，强化零售业深度运营，发力新业态新场景，确保“十五五”开好局、起好步。

1. 聚焦重点项目，构筑发展新支撑。筑牢黄梅、武穴武商县域市场领先地位，提升经营效益，推进轻资产标准化拓展。确保南昌洲际酒店年内开业，打造商业与酒店联动样板。全力建设新襄阳武商 MALL，全面启动招商，探索购物中心与会员店融合模式。攻坚百盛项目业改，聚焦方案设计、招标施工、招商引进三大任务，打造多层次主题 MALL 创新业态，力争年内亮相。

2. 强化主责主业，巩固提升竞争力。持续夯实“黄金三角”支撑力。武商 MALL 丰富名品阵容，建立名品异地营销机制，扩大辐射范围。武商 MALL·世贸打造“一街一楼一坊”黄金珠宝产业生态，构建复合消费场景。武商梦时代力推场景扩容，力争总渠道数破千，推动新赛

道向质量化转型，全速推进 AAAA 级景区申报。武商 MALL·众圆加快招调业改，强化奥莱商品线，完善名品循环与绿色经济生态。提升区域市场引领力。襄阳、十堰、仙桃、黄石、南昌等区域门店巩固龙头地位，优化经营效能，打造酒店联动、社区生活中心等特色业态。深化武商超市转型改革，优化业态布局做强会员店、打造江豚生活家，深化供应链变革开发“江豚优选”高频单品，拓展团购和即时零售规模。

3.坚持改革创新，拓宽发展新空间。优化基金投资布局与并购重组方向，强化投后管理，推进 REITs 关键节点突破，尽快达到申报条件。江豚数科以高企认证为目标加大研发投入，加强外部市场拓展，推进数据中台建成，为集团经营提供数智化解决方案。稳步拓展自营业务，培育创新科技、宠物经济、即时零售等新领域。深耕跨境电商，拓展东南亚、欧洲和北美市场，强化品牌国际传播与本地化运营。深化“商文旅体”融合营销，围绕“四首经济”、假日经济打造现象级事件，开发会员体系 APP 实现精准营销，完成“武商江豚”IP 顶层设计构建规范 VI 体系。

十一、公司所在行业状况

（一）行业现状及前景

据国家统计局初步核算，2025 年，国内生产总值 1,401,879 亿元，同比增长 5.0%。社会消费品零售总额 501,202 亿元，同比增长 3.7%。消费市场呈现以下特点：一是消费规模稳步扩大。商品零售额同比增长 3.8%。乡村消费品零售额同比增长 4.1%，快于城镇 0.5 个百分点，县乡市场消费潜力持续释放，占比达 38.7%。二是升级类商品销售增长较快。受益于消费品以旧换新政策，限额以上单位中，通讯器材、文化办公用品零售额分别增长 20.9%和 17.3%；家具类增长 14.6%，家用电器和音像器材类在上年高基数上仍增长 11%；新能源乘用车零售量达 1,280.9 万辆，增长 17.6%，渗透率升至 53.9%。三是消费新模式活力增强。网上零售额同比增长 8.6%，限额以上实体店商品零售额增长 1.7%；直播交易额增长 11.3%，直播带货、即时零售等新业态快速发展；仓储会员店、集合店、无人值守商店等新兴业态零售额均保持两位数增长；入境免签、离境退税等政策优化实施，入境消费持续升温。

根据国家统计局数据，2025 年全国房地产开发投资 82,788 亿元，同比下降 17.2%；新建商品房销售面积 88,101 万平方米，同比下降 8.7%；销售额 83,937 亿元，同比下降 12.6%；房地产开发企业到位资金 93,117 亿元，同比下降 13.4%。中央坚持“稳字当头、稳中求进”调控基调，以“止跌回稳”为短期目标、以“高质量发展”为长期导向，明确“因城施策、控增量、去库存、优供给”原则，通过供给端协同发力，为稳定房地产市场提供政策支持。

2025 年湖北省房地产开发投资同比下降 7.3%，新建商品房销售面积同比增长 0.1%。武汉市 2025 年内两次出台楼市优化政策：4 月 30 日提高二套房公积金贷款额度、优化青年群体贷款服务、加大“以旧换新”收购力度；9 月 30 日将首套房及二套房公积金贷款最高贷款额度均提高至 150 万元，同步调整住房认定标准、发放购房利息补贴。政策效应逐步显现，据武汉市住房和城乡建设局数据，2025 年武汉商品房成交面积 1,589.65 万平方米，同比上涨 2.75%；成交套数 136,738 套，同比上涨 1.18%，其中商品住房成交 109,585 套，同比上涨 2.15%。

（二）公司所处行业地位及竞争优势

2025 年，公司紧扣“三个主题年”战略部署，加速新兴赛道布局，强化品牌价值，深化消费场景创新，经营质效稳步提升。公司在数字化转型、业态创新、线上线下融合等方面的布局，契合了零售行业数字化、品质化、体验化的发展方向。重点布局的会员制商店、即时零售、新能源汽车展销等新赛道，与行业升级类商品销售加快、新业态新模式快速成长的趋势高度契合。公司在湖北区域零售市场保持领先，位列 2024 年度中国连锁百强、零售百强第 17 位，行业竞争力和区域影响力持续增强。报告期内，黄梅武商购物中心成功开业，进一步巩固了公司在县域市场的轻资产拓展优势。

1. 战略转型与赛道布局。公司前瞻性布局新兴赛道，为高质量发展注入新动能。武汉首家本土会员制商店——WS 江豚会员店正式亮相，以精选商品和数字化服务提升消费体验，抢占品质消费新高地。与王府井集团合资运营首家市内免税店，获批湖北省境外旅客“离境退税、即买即退”商店，积极把握入境消费升温机遇。黄金珠宝、餐饮、化妆品等多个自营项目落地，打造“武汉新能源汽车展销中心”，有效把握新能源汽车销售快速增长的市场机遇。

2. 业态创新与线上线下融合。线上业务多点延伸，探索低空经济、即时零售、跨境电商等前沿赛道。即时零售以美团闪购为主阵地，拓展至淘宝闪购、京东秒送等平台，实现百货即时零售全域覆盖。打造全域直播矩阵，超级平台视频播放量超 1600 万次。

3. 营销创新与消费体验升级。成功举办武商 66 周年庆全球供应链大会等商文旅体融合活动，创新开展“财神节”“红五节”等主题促销，全国首推“商场 0 息轻松购”服务，有效激发消费潜力。以“四优”服务为抓手持续提升服务水平，推行全员行销模式，线上线下协同发力，实现多渠道引流获客。

4. 供应链整合与商品力强化。持续强化商品力建设，发力“四首经济”，深化自营直投业务，拓展独家商品体系，并向供应链上游延伸，推动经营质效双提升。依托全球供应链渠道优势，推动“免税+退税+保税展示+跨境电商”多元融合与协同发展，增强全球资源整合力与品牌辐射力，为消费者提供更丰富、高品质的商品选择，服务湖北加快建成中部崛起战略支点。

第六章 公司主要财务状况

一、财务报表数据

(一) 财务报表编制情况

发行人 2023 年度至 2025 年度的合并及母公司财务报表按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》的披露规定编制。

发行人聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙），对其 2023 年度的合并及母公司报表进行审计，出具了众环审字[2024]0100457 号标准无保留意见的审计报告。

鉴于中审众环已连续 32 年为公司提供审计服务，超过财政部、国务院国资委、证监会《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》（财会〔2023〕4 号）规定的连续聘任期限，发行人聘请天圆全会计师事务所（特殊普通合伙），对其 2024 年度的合并及母公司报表进行审计，出具了天圆全审字[2025]000712 号标准无保留意见的审计报告。

根据公司实际经营需要，为更好地适应公司未来业务发展，基于审慎性原则，发行人聘请大信会计师事务所(特殊普通合伙)，对其 2025 年度的合并及母公司报表进行审计，出具了大信审字[2026]第 2-00068 号标准无保留意见的审计报告。

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2023-2025 年经审计的合并和母公司财务报表。

(二) 合并财务报表编制方法

公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制合并财务报表时，子公司与公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

(三) 最近三年合并报表范围变化情况

图表 6-1：2023 年合并报表范围重大变化情况

名称	新纳入/不再纳入合并范围的时间	变化原因
武汉武商量贩连锁有限公司	2023 年 10 月	被武汉武商超市管理有限公司吸收合并，注销独立法人资格

截至 2023 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 20 家，纳入合并报表范围的子公司情况如下表所示：

图表 6-2：2023 年底发行人纳入合并报表范围的子公司情况表

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
武汉武商百盛实业发展有限公司	武汉	武汉市	多种经营	100.00%		设立
武汉武商百盛置业有限公司	武汉	武汉市	房地产开发		100.00%	设立
武汉武商集团股份有限公司进出口贸易公司	武汉	武汉市	进出口贸易	100.00%		设立
武汉武商农产品经营有限公司	武汉	武汉市	商品销售	2.00%	98.00%	设立
武汉武商集团十堰人民商场有限公司	十堰	十堰市	商品销售	95.00%	5.00%	设立
武汉武商冰雪文化管理有限公司	十堰、黄石	武汉市	冰雪文化管理	100.00%		设立
武汉武商电子商务有限公司	武汉	武汉市	商品销售	100.00%		设立
武汉梦时代广场管理有限公司	武汉	武汉市	商品销售	100.00%		设立
武商仙桃购物中心管理有限公司	仙桃	仙桃市	商品销售	100.00%		设立
武汉武商进出口贸易有限公司	武汉	武汉市	进出口	2.00%	98.00%	设立
武商黄石购物中心管理有限公司	黄石	黄石市	商品销售	100.00%		设立
武汉武商奥特莱斯商业管理有限公司	武汉	武汉市	商品销售	100.00%		设立
武商老河口购物广场管理有限公司	老河口	老河口市	商品销售	16.08%	83.92%	设立
武汉武商超市管理有限公司	武汉	武汉市	商品销售	100.00%		设立
南昌武商商业管理有限公司	南昌	南昌市	资产管理	100.00%		设立
南昌武商购物中心有限公司	南昌	南昌市	商品销售	100.00%		设立
武汉展览馆有限公司	武汉	武汉市	展览设计与制作	100.00%		非同一控制合并
武汉武商皇经堂农副产品批发市场有限公司	武汉	武汉市	商品批发	100.00%		非同一控制合并
武汉市武昌大东门市场发	武汉	武汉市	物业管理		100.00%	非同一

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
展有限公司						控制合并
咸宁市咸安区咸商商业服务有限公司	咸宁	咸宁市	策划服务、商场管理		100.00%	非同一控制合并

2024 年新设成立 4 家子公司，其中：武汉武商集团商业运营管理有限公司、武汉江豚数智科技有限公司和武商进出口贸易(香港)有限公司三家子公司持股比例 100.00%，武汉江豚股权投资合伙企业(有限合伙)持股比例 96.50%，子公司武汉武商百盛实业发展有限公司新设成立控股子公司武汉江豚天慕文化传播有限公司，持股比例 51.00%。

截至 2024 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 25 家，纳入合并报表范围的子公司情况如下表所示：

图表 6-3：2024 年底发行人纳入合并报表范围的子公司情况表

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
武汉武商百盛实业发展有限公司	武汉	武汉市	多种经营	100.00%		设立
武汉武商百盛置业有限公司	武汉	武汉市	房地产开发		100.00%	设立
武汉江豚天慕文化传播有限公司	武汉	武汉市	文艺创作		51.00%	设立
武汉武商集团股份有限公司进出口贸易公司	武汉	武汉市	进出口贸易	100.00%		设立
武汉江豚农产品有限公司	武汉	武汉市	商品销售	2.00%	98.00%	设立
武汉武商集团十堰人民商场有限公司	十堰	十堰市	商品销售	95.00%	5.00%	设立
武汉武商冰雪文化管理有限公司	十堰、黄石	武汉市	冰雪文化管理	100.00%		设立
武汉武商电子商务有限公司	武汉	武汉市	商品销售	100.00%		设立
武汉梦时代广场管理有限公司	武汉	武汉市	商品销售	100.00%		设立
武商仙桃购物中心管理有限公司	仙桃	仙桃市	商品销售	100.00%		设立
武汉江豚进出口贸易有限公司	武汉	武汉市	进出口	2.00%	98.00%	设立
武商黄石购物中心管理有限公司	黄石	黄石市	商品销售	100.00%		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
武汉武商奥特莱斯商业管理有限公司	武汉	武汉市	商品销售	100.00%		设立
武商老河口购物广场管理有限公司	老河口	老河口市	商品销售	16.08%	83.92%	设立
武汉武商超市管理有限公司	武汉	武汉市	商品销售	100.00%		设立
南昌武商商业管理有限公司	南昌	南昌市	资产管理	100.00%		设立
南昌武商购物中心有限公司	南昌	南昌市	商品销售	100.00%		设立
武汉展览馆有限公司	武汉	武汉市	展览设计与制作	100.00%		非同一控制合并
武汉武商皇经堂农副产品批发市场有限公司	武汉	武汉市	商品批发	100.00%		非同一控制合并
武汉市武昌大东门市场发展有限公司	武汉	武汉市	物业管理		100.00%	非同一控制合并
咸宁市咸安区咸商商业服务有限公司	咸宁	咸宁市	策划服务、商场管理		100.00%	非同一控制合并
武汉武商集团商业运营管理有限公司	武汉	武汉市	商务服务	100.00%		设立
武汉江豚股权投资合伙企业（有限合伙）	武汉	武汉市	资本市场服务	96.50%		设立
武汉江豚数智科技有限公司	武汉	武汉市	软件和信息 技术服务业	100.00%		设立
武商进出口贸易（香港）有限公司	香港	香港	批发业	100.00%		设立

图表 6-4：2025 年合并报表范围重大变化情况

名称	新纳入/不再纳入合并范围的时间	变化原因
宁波润锦服饰发展有限公司	2025 年 1 月	取得被购买方控制权

2025 年新设成立 5 家子公司，其中：子公司武汉武商超市管理有限公司新设立子公司武商江豚会员店（武汉市东西湖区）仓储有限公司，持股比例 100.00%；子公司武汉武商百盛实业发展有限公司新设成立子公司武汉江豚生活服务有限公司，持股比例 100.00%；子公司武汉武商奥特莱斯商业管理有限公司新设成立子公司武汉武商臻选商业管理有限公司，持股比例 100.00%；子公司武汉梦时代广场管理有限公司新设成立子公司武汉江豚餐饮管理有限公司和武汉江豚汽车销售服务有限公司，持股比例 100.00%。

图表 6-5：2025 年底发行人纳入合并报表范围的子公司情况表

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
武汉武商百盛实业发展有限公司	武汉	武汉	12,831 万元	多种经营	100.00		设立
武汉武商百盛置业有限公司	武汉	武汉	5,000 万元	房地产开发		100.00	设立
武汉江豚天慕文化传播有限公司	武汉	武汉	1,000 万元	文艺创作		51.00	设立
武汉江豚生活服务有限公司	武汉	武汉	1,000 万元	多种经营		100.00	设立
武汉武商集团股份有限公司进出口贸易公司	武汉	武汉	500 万元	进出口贸易	100.00		设立
武汉江豚农产品有限公司	武汉	武汉	500 万元	商品销售	2.00	98.00	设立
武汉武商集团十堰人民商场有限公司	十堰	十堰	2,500 万元	商品销售	95.00	5.00	设立
武汉武商冰雪文化管理有限公司	武汉	武汉	1,800 万元	冰雪文化管理	100.00		设立
武汉武商电子商务有限公司	武汉	武汉	10,000 万元	商品销售	100.00		设立
武汉梦时代广场管理有限公司	武汉	武汉	10,000 万元	商品销售	100.00		设立
宁波润锦服饰发展有限公司	宁波	宁波	1,000 万元	服饰批发		85.00	非同一控制合并
武汉江豚餐饮管理有限公司	武汉	武汉	200 万元	正餐服务		100.00	设立
武汉江豚汽车销售服务有限公司	武汉	武汉	1,000 万元	汽车销售		100.00	设立
武商仙桃购物中心管理有限公司	仙桃	仙桃	10,000 万元	商品销售	100.00		设立
武汉江豚进出口贸易有限公司	武汉	武汉	500 万元	进出口	2.00	98.00	设立
武商黄石购物中心管理有限公司	黄石	黄石	10,000 万元	商品销售	100.00		设立
武汉武商奥特莱斯商业管理有限公司	武汉	武汉	10,000 万元	商品销售	100.00		设立
武汉武商臻选商业管理有限公司	武汉	武汉	200 万元	商品销售		100.00	设立
武商老河口购物广场管理有限公司	老河口	老河口	6,000 万元	商品销售	16.08	83.92	设立
武汉武商超市管理有限公司	武汉	武汉	46,033.707 万元	商品销售	100.00		设立
武汉市武昌大东门市场发展有限公司	武汉	武汉	1,820 万元	物业管理		100.00	非同一控制合并
咸宁市咸安区咸商商业服务有限公司	咸宁	咸宁	500 万元	策划服务、商场管理		100.00	非同一控制合并
武商江豚会员店（武汉市	武汉	武汉	5,000 万元	商品销售		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
东西湖区) 仓储有限公司						0	
南昌武商商业管理有限公司	南昌	南昌	10,000 万元	资产管理	100.00		设立
南昌武商购物中心有限公司	南昌	南昌	5,000 万元	商品销售	100.00		设立
武汉展览馆有限公司	武汉	武汉	5,870 万元	展览设计与制作	100.00		非同一控制合并
武汉武商皇经堂农副产品批发市场有限公司	武汉	武汉	209.3 万元	商品批发	100.00		非同一控制合并
武汉武商集团商业运营管理有限公司	武汉	武汉	1,000 万元	商务服务	100.00		设立
武汉江豚股权投资合伙企业 (有限合伙)	武汉	武汉	30,000 万元	资本市场服务	96.50		设立
武汉江豚数智科技有限公司	武汉	武汉	3,000 万元	软件和信息技术服务业	100.00		设立
武商进出口贸易 (香港) 有限公司	香港	香港	100.00 万美元	批发业	100.00		设立

(四) 会计政策变更

1、2023 年度执行《企业会计准则解释第 16 号》导致的会计政策变更

图表 6-6：追溯调整或重述以前年度会计数据

单位：万元

项目	2023 年	2022 年		本年比上年增减 调整后
		调整前	调整后	
营业收入	717,750.07	633,715.55	633,715.55	13.26%
归属于上市公司股东的净利润	20,907.76	30,470.49	30,180.37	-30.72%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,274.09	28,350.09	28,059.97	-70.51%
经营活动产生的现金流量净额	240,528.80	62,351.27	62,351.27	285.76%
基本每股收益 (元/股)	0.27	0.40	0.39	-30.77%
稀释每股收益 (元/股)	0.27	0.40	0.39	-30.77%
加权平均净资产收益率	1.91%	2.83%	2.80%	-0.89%
总资产	3,181,185.87	3,074,363.47	3,094,658.09	2.80%
归属于上市公司股东的净资产	1,103,705.04	1,081,258.87	1,084,396.97	1.78%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况：

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》(以下简称“解释 16 号”)。根据解释 16 号问题一:

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易,不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本集团对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异,在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定,本集团决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定,并在 2023 年度财务报表中对 2022 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用。对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该等单项交易,如果导致 2022 年 1 月 1 日相关资产、负债仍然存在暂时性差异的,本集团在 2022 年 1 月 1 日确认递延所得税资产和递延所得税负债,并将差额(如有)调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益。

该变更对 2022 年 12 月 31 日及 2022 年度财务报表影响如下:

图表 6-7: 会计政策变更对 2022 年 12 月 31 日/2022 年度财务报表影响

单位: 万元

报表项目	对财务报表的影响金额 (增加“+”, 减少“-”)	
	合并报表	公司报表
递延所得税资产	20,294.62	4,546.34
递延所得税负债	17,156.52	3,777.76
盈余公积	153.72	153.72
未分配利润	2,984.38	614.87
所得税费用	290.12	140.13

2024 年度和 2025 年度发行人均无会计政策变更、无会计估计变更事项。

(五) 发行人财务数据

以下数据摘自或源于上述财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时,应当参阅其他的报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于公司历史财务数据的注释。

1、近三年及一期末公司合并财务报表

图表 6-8: 近三年及一期末公司合并资产负债表

单位: 万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产:				
货币资金	304,233.21	278,448.93	269,061.38	307,325.95
交易性金融资产	4,000.00	-	-	-
应收票据及应收账款	3,307.64	2,521.94	2,656.77	6,661.71
应收账款	3,307.64	2,521.94	2,656.77	6,661.71

预付款项	53,924.39	39,025.77	43,288.92	34,811.51
其他应收款(合计)	18,090.93	22,485.98	25,873.20	23,029.77
应收股利	-	-	-	8.70
应收利息	-	-	-	0.00
其他应收款	-	22,485.98	25,873.20	23,021.07
存货	137,815.12	145,148.55	148,618.69	173,846.75
划分为持有待售的资产	-	-	-	400.56
一年内到期的非流动资产	13,755.93	5,286.56	-	-
其他流动资产	49,555.80	43,096.34	42,389.44	41,464.07
流动资产合计	584,683.02	536,014.09	531,888.40	587,540.31
非流动资产：				
其他权益工具投资	81,947.13	81,030.72	76,962.04	77,416.51
长期股权投资	3,895.75	4,017.00	3,131.83	3,119.85
投资性房地产	2,717.14	2,721.26	2,737.75	2,754.24
固定资产(合计)	1,459,582.75	1,470,398.85	1,512,253.04	1,554,768.62
固定资产	1,459,582.75	1,470,398.85	1,512,253.04	1,554,768.62
在建工程(合计)	74,253.87	73,064.18	60,551.49	52,172.38
在建工程	74,253.87	73,064.18	60,551.49	52,172.38
使用权资产	44,960.88	43,573.46	38,519.83	55,243.54
无形资产	699,148.60	705,389.09	709,946.59	734,215.86
长期待摊费用	79,066.18	79,453.77	78,571.40	87,941.03
递延所得税资产	16,882.49	19,909.13	18,837.32	24,437.61
其他非流动资产	14,732.41	23,177.78	5,143.67	1,575.92
非流动资产合计	2,477,187.21	2,502,735.24	2,506,654.97	2,593,645.56
资产总计	3,061,870.23	3,038,749.33	3,038,543.36	3,181,185.87
流动负债：				
短期借款	165,105.41	158,098.11	65,047.44	164,631.07
应付票据及应付账款	202,342.50	205,985.30	212,195.21	225,619.65
应付票据	3,617.59	3,950.21	224.73	209.20
应付账款	198,724.91	202,035.09	211,970.48	225,410.45
预收款项	2,828.73	2,468.29	2,909.02	1,878.88
合同负债	378,218.81	368,533.01	380,278.53	393,638.34
应付职工薪酬	18,244.91	17,913.23	25,205.19	28,539.75
应交税费	15,243.62	17,793.71	19,773.71	21,816.72
其他应付款(合计)	211,798.85	249,325.98	270,553.89	306,566.76
应付利息		0.00	0.00	0.00
应付股利	284.69	284.69	284.69	284.69

一年内到期的非流动负债	195,981.38	184,392.36	83,700.50	132,142.27
其他流动负债	198,891.37	197,744.35	148,919.76	100,517.50
流动负债合计	1,388,655.57	1,402,254.35	1,208,583.24	1,375,350.95
非流动负债:				
长期借款	330,971.56	298,397.54	434,924.36	524,040.81
应付债券	186,000.00	186,000.00	244,000.00	94,000.00
租赁负债	31,994.29	38,478.96	32,634.86	60,416.54
长期应付职工薪酬	2,967.47	3,002.07	1,473.10	1,650.74
预计负债	505.00	505.00		
递延所得税负债	14,944.85	17,265.50	16,998.08	21,722.30
递延收益-非流动负债	1,889.69	1,928.38	2,115.08	299.49
非流动负债合计	569,272.86	545,577.45	732,145.49	702,129.88
负债合计	1,957,928.43	1,947,831.80	1,940,728.74	2,077,480.83
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	76,899.27	76,899.27	76,899.27	76,899.27
资本公积金	144,898.89	144,898.89	144,898.89	144,898.89
减: 库存股	14,359.15	14,359.15	14,359.15	
其它综合收益	21,992.11	21,304.81	23,976.03	25,816.88
盈余公积金	188,591.39	188,591.39	188,591.39	188,591.39
未分配利润	685,551.87	673,216.07	677,669.95	667,498.60
归属于母公司所有者权益合计	1,103,574.38	1,090,551.28	1,097,676.38	1,103,705.04
少数股东权益	367.42	366.25	138.25	
所有者权益合计	1,103,941.80	1,090,917.53	1,097,814.63	1,103,705.04
负债和所有者权益总计	3,061,870.23	3,038,749.33	3,038,543.36	3,181,185.87

图表 6-9: 近三年及一期公司合并利润表

单位: 万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	176,842.54	607,965.42	670,373.80	717,750.07
营业收入	176,842.54	607,965.42	670,373.80	717,750.07
营业总成本	161,994.37	585,036.90	647,071.98	698,822.85
营业成本	93,193.77	301,568.41	341,516.87	380,215.02
税金及附加	7,495.68	24,297.71	25,335.40	24,326.55
销售费用	50,894.61	216,300.57	231,645.70	242,220.53
管理费用	4,536.28	20,063.92	20,735.12	20,036.05

研发费用	169.49	1,045.12		
财务费用	5,704.54	21,761.18	27,838.89	32,024.70
其中：利息费用	6,422.60	27,913.84	34,127.12	37,007.98
减：利息收入	847.22	6,191.19	6,328.61	5,027.50
加：其他收益	117.24	2,020.65	2,114.75	4,361.31
投资净收益	73.57	1,807.01	764.12	1,078.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-121.25	-413.33	11.98	66.88
信用减值损失	-54.09	-136.67	-174.80	-154.41
资产处置收益	2,081.89	1,135.33	6,153.88	12,231.10
营业利润	17,066.78	27,754.83	32,159.76	36,443.75
加：营业外收入	665.72	2,658.37	2,307.10	1,216.35
减：营业外支出	150.50	1,280.84	1,054.22	2,429.89
利润总额	17,582.00	29,132.35	33,412.64	35,230.21
减：所得税	5,245.03	11,154.24	11,873.41	14,322.45
净利润	12,336.96	17,978.11	21,539.24	20,907.76
持续经营净利润	12,336.96	17,978.11	21,539.24	20,907.76
减：少数股东损益	1.17	-65.13	-59.75	
归属于母公司所有者的净利润	12,335.80	18,043.24	21,598.99	20,907.76
加：其他综合收益	687.30	-2,626.08	-1,840.85	2,245.27
综合收益总额	13,024.27	15,352.03	19,698.38	23,153.03
减：归属于少数股东的综合收益总额	1.17	-20.00	-59.75	
归属于母公司普通股股东综合收益总额	13,023.10	15,372.02	19,758.13	23,153.03

图表 6-10：近三年及一期公司合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	485,347.30	1,541,325.47	1,621,913.50	1,830,486.35
收到其他与经营活动有关的现金	2,889.74	16,825.85	32,206.95	32,929.69
经营活动现金流入小计	488,237.04	1,558,151.32	1,654,120.46	1,863,416.04
购买商品、接受劳务支付的现金	377,829.81	1,191,815.96	1,277,848.14	1,386,799.98
支付给职工以及为职工支付的现金	22,021.67	96,410.46	99,240.54	101,620.99
支付的各项税费	24,186.64	65,717.37	67,500.40	63,871.03
支付其他与经营活动有关的现金	17,435.31	80,877.41	80,913.16	70,595.23
经营活动现金流出小计	441,473.44	1,434,821.19	1,525,502.24	1,622,887.24

经营活动产生的现金流量净额	46,763.60	123,330.13	128,618.21	240,528.80
投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	18,200.00	-	-	-
取得投资收益收到的现金	10.02	606.79	6,169.60	1,011.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	185.64	111.40	8,447.90	9,937.79
收到其他与投资活动有关的现金	-	14,453.68	-	-
投资活动现金流入小计	18,395.66	15,171.87	14,617.50	10,949.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,531.16	78,094.12	48,738.84	142,609.72
投资支付的现金	22,200.00	9,298.50	2,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		36,000.00	5,000.00	
投资活动现金流出小计	72,731.16	123,392.62	55,738.84	142,609.72
投资活动产生的现金流量净额	-54,335.50	-108,220.74	-41,121.34	-131,660.28
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	248.00	198.00	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	248.00	198.00	-
取得借款收到的现金	204,217.54	382,047.19	485,422.47	540,049.19
收到其他与筹资活动有关的现金	100.00			
筹资活动现金流入小计	204,317.54	382,295.19	485,620.47	540,049.19
偿还债务支付的现金	159,934.67	331,014.18	517,610.53	515,866.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,160.66	48,913.57	49,819.57	41,131.96
支付其他与筹资活动有关的现金	3,071.71	11,810.20	45,067.15	14,692.91
筹资活动现金流出小计	168,167.04	391,737.95	612,497.25	571,690.86
筹资活动产生的现金流量净额	36,150.50	-9,442.76	-126,876.77	-31,641.67
现金及现金等价物净增加额	28,578.61	5,666.62	-39,379.90	77,226.85
期初现金及现金等价物余额	269,162.67	263,496.05	302,875.95	225,649.10
期末现金及现金等价物余额	297,741.28	269,162.67	263,496.05	302,875.95

2、近三年及一期末母公司财务报表

图表 6-11: 近三年及一期末母公司资产负债表

单位: 万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	110,412.61	109,626.52	75,392.65	116,938.77
应收票据及应收账款	1,145.97	2,030.07	1,211.68	-
应收账款	1,145.97	2,030.07	1,211.68	-
预付款项	48,109.73	34,025.94	38,951.43	31,527.40
其他应收款(合计)	501,270.30	495,807.66	495,896.03	474,781.06
应收股利	-	-	-	8.70
应收利息	-	-	-	0.00
其他应收款		495,807.66	495,896.03	474,772.36
存货	37,848.67	35,939.76	27,221.43	19,733.00
其他流动资产	10,618.81	6,012.93	6,327.13	4,971.77
流动资产合计	709,406.09	683,442.89	645,000.34	647,952.00
非流动资产：				
其他权益工具投资	70,657.52	69,741.11	74,962.04	77,416.51
长期股权投资	164,469.27	164,590.53	147,720.38	141,933.40
投资性房地产	995,436.55	1,000,783.85	1,022,173.08	1,043,562.31
固定资产(合计)	232,523.68	235,974.38	249,658.51	263,294.71
在建工程(合计)	438.08	668.03	-	-
使用权资产	9,599.05	9,998.89	4,923.52	9,431.17
无形资产	571,071.15	576,034.85	576,091.42	595,399.46
长期待摊费用	28,731.27	27,650.79	29,742.14	35,216.89
递延所得税资产	3,723.58	5,592.61	4,900.69	6,971.28
其他非流动资产		160.80		
非流动资产合计	2,076,650.15	2,091,195.84	2,110,171.78	2,173,225.71
资产总计	2,786,056.24	2,774,638.73	2,755,172.11	2,821,177.71
流动负债：				
短期借款	165,105.41	158,098.11	65,047.44	164,631.07
应付票据及应付账款	74,463.20	86,144.85	92,560.26	90,145.35
应付票据	3,617.59	3,950.21	224.73	209.20
应付账款	70,845.60	82,194.63	92,335.54	89,936.15
预收款项	838.56	746.63	760.49	870.60
合同负债	359,721.76	345,457.78	352,641.52	350,159.23
应付职工薪酬	9,675.65	9,620.55	13,710.14	16,477.34
应交税费	11,289.54	13,110.61	14,045.49	15,593.54
其他应付款(合计)	181,672.91	225,044.24	240,059.85	248,573.67
应付股利	284.69	284.69	284.69	284.69
一年内到期的非流动负债	184,542.78	177,996.21	75,615.77	122,309.94

其他流动负债	197,012.03	195,604.73	145,898.23	95,893.65
流动负债合计	1,184,321.82	1,211,823.70	1,000,339.20	1,104,654.39
非流动负债:				
长期借款	330,971.56	298,397.54	434,924.36	524,040.81
应付债券	186,000.00	186,000.00	244,000.00	94,000.00
租赁负债	7,580.18	8,039.39	2,682.60	16,970.01
长期应付职工薪酬	1,707.41	1,707.41	-	-
预计负债	93.00	93.00	-	-
递延所得税负债	7,328.38	8,871.86	8,889.46	10,611.21
非流动负债合计	533,680.54	503,109.20	690,496.42	645,622.02
负债合计	1,718,002.36	1,714,932.90	1,690,835.62	1,750,276.41
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	76,899.27	76,899.27	76,899.27	76,899.27
资本公积金	156,198.11	156,198.11	156,198.11	156,198.11
减: 库存股	14,359.15	14,359.15	14,359.15	
其它综合收益	20,747.64	20,060.33	23,976.03	25,816.88
盈余公积金	188,591.39	188,591.39	188,591.39	188,591.39
未分配利润	639,976.62	632,315.88	633,030.84	623,395.65
归属于母公司所有者权益合计	1,068,053.88	1,059,705.83	1,064,336.49	1,070,901.30
所有者权益合计	1,068,053.88	1,059,705.83	1,064,336.49	1,070,901.30
负债和所有者权益总计	2,786,056.24	2,774,638.73	2,755,172.11	2,821,177.71

图表 6-12: 近三年及一期母公司利润表

单位: 万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	69,410.15	257,626.62	267,788.91	271,594.12
营业收入	69,410.15	257,626.62	267,788.91	271,594.12
营业总成本	59,370.67	235,108.82	248,520.51	253,474.78
营业成本	25,055.70	96,109.20	99,840.24	87,212.10
税金及附加	5,232.04	16,510.99	15,944.20	17,271.10
销售费用	21,672.89	89,485.60	95,781.85	105,073.82
管理费用	3,935.26	17,674.26	18,254.15	19,978.65
财务费用	3,474.77	15,328.77	18,700.06	23,939.10
其中: 利息费用	3,906.18	17,618.02	21,567.10	26,125.53
减: 利息收入	464.84	2,305.40	2,882.48	2,203.91
加: 其他收益	52.76	377.17	509.44	2,891.22
投资净收益	-115.15	4,518.00	6,172.89	7,398.16
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-121.25	-413.33	11.98	66.88

信用减值损失	-6.28	-276.84	-136.87	27.70
资产处置收益	-	109.73	-	91.00
营业利润	9,970.83	27,245.84	25,813.86	28,527.42
加：营业外收入	325.08	588.66	560.96	366.42
减：营业外支出	19.96	149.11	137.55	2,019.80
利润总额	10,275.94	27,685.39	26,237.27	26,874.04
减：所得税	2,615.20	5,903.23	5,174.44	5,344.59
净利润	7,660.74	21,782.16	21,062.83	21,529.45
持续经营净利润	7,660.74	21,782.16	21,062.83	21,529.45
归属于母公司所有者的净利润	7,660.74	21,782.16	21,062.83	21,529.45
加：其他综合收益	687.30	-3,915.69	-1,840.85	2,245.27
综合收益总额	8,348.05	17,866.47	19,221.97	23,774.71
归属于母公司普通股股东综合收益总额	8,348.05	17,866.47	19,221.97	23,774.71

图表 6-13：近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	235,887.69	733,234.57	692,463.95	875,464.12
收到其他与经营活动有关的现金	2,789.45	88,254.65	293,127.46	127,085.72
经营活动现金流入小计	238,677.14	821,489.22	985,591.41	1,002,549.84
购买商品、接受劳务支付的现金	206,404.06	587,656.83	622,795.84	672,284.83
支付给职工以及为职工支付的现金	5,917.28	27,942.36	31,426.57	35,093.98
支付的各项税费	13,444.96	38,589.69	38,392.17	39,479.25
支付其他与经营活动有关的现金	6,295.05	76,010.13	211,533.21	159,727.41
经营活动现金流出小计	232,061.36	730,199.00	904,147.79	906,585.47
经营活动产生的现金流量净额	6,615.78	91,290.22	81,443.62	95,964.37
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	12,000.00	-	-	-
取得投资收益收到的现金	6.11	4,807.71	6,169.60	4,012.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	8.68	21.34	13.20
收到其他与投资活动有关的现金	-	4,123.62	-	-
投资活动现金流入小计	12,006.11	8,940.01	6,190.94	4,026.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41,509.20	47,231.59	22,250.26	70,531.07
投资支付的现金	12,000.00	17,283.48	5,775.00	
支付其他与投资活动有关的现金		4,000.00		
投资活动现金流出小计	53,509.20	68,515.06	28,025.26	70,531.07

投资活动产生的现金流量净额	-41,503.09	-59,575.06	-21,834.32	-66,505.05
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	204,217.54	382,047.19	485,422.47	540,049.19
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	8,035.11	9,800.00
筹资活动现金流入小计	204,217.54	382,047.19	493,457.58	549,849.19
偿还债务支付的现金	159,934.67	331,014.18	517,610.53	515,866.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,166.78	49,158.08	44,978.26	41,131.96
支付其他与筹资活动有关的现金	401.40	1,889.84	33,137.26	2,504.69
筹资活动现金流出小计	165,502.85	382,062.09	595,726.05	559,502.65
筹资活动产生的现金流量净额	38,714.69	-14.90	-102,268.47	-9,653.46
现金及现金等价物净增加额	3,827.39	31,700.26	-42,659.17	19,805.86
期初现金及现金等价物余额	101,529.86	69,829.61	112,488.77	92,682.92
期末现金及现金等价物余额	105,357.25	101,529.86	69,829.61	112,488.77

二、发行人财务状况分析（合并报表口径）

（一）重大会计科目分析

1、主要财务指标

图表 6-14：发行人近三年主要财务指标

项目	2025 年末 /2025 年度	2024 年末 /2024 年度	2023 年末 /2023 年度
资产负债率（%）	64.10	63.87	65.31
流动比率	0.38	0.44	0.43
速动比率	0.28	0.32	0.30
已获利息倍数（EBIT/利息费用）	2.04	1.87	1.51
净利率（%）	2.96	3.21	2.91
净资产收益率（加权）（%）	1.65	1.95	1.91
毛利率（%）	50.40	49.06	47.03
总资产周转率	0.20	0.22	0.23
存货周转率	2.05	2.12	2.08
应收账款周转率	234.79	143.88	120.43

（1）已获利息倍数（EBIT/利息费用）：已获利息倍数是公司偿债能力的体现。近三年公司已获利息倍数分别为 1.51、1.87 和 2.04。报告期内，发行人已获利息倍数稳步提升。

（2）净资产收益率（加权）：2023-2025 年末，公司的净资产收益率分别为 1.91%、1.95% 及 1.65%。2025 年度受复杂多变的市场形势及不确定因素综合影响，公司营业收入波动下滑，导致净资产收益率有所下降。

（3）存货周转率：近三年末，公司的存货周转率分别为 2.08、2.12 和 2.05。公司存货周转率水平较低，主要原因是公司承接的时代花园项目的还建房计入存货科目核算，随着项目的完

工，该指标会逐步恢复正常。

(4) 应收账款周转率：近三年末，公司的应收账款周转率分别为 120.43、143.88 和 234.79。近三年末应收账款周转率波动上升。

2、合并报表资产结构分析

图表 6-15：公司最近三年末资产主要构成

单位：万元

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产						
货币资金	278,448.93	9.16%	269,061.38	8.85%	307,325.95	9.66%
应收账款	2,521.94	0.08%	2,656.77	0.09%	6,661.71	0.21%
预付款项	39,025.77	1.28%	43,288.92	1.42%	34,811.51	1.09%
其他应收款	22,485.98	0.74%	25,873.20	0.85%	23,029.77	0.72%
存货	145,148.55	4.78%	148,618.69	4.89%	173,846.75	5.46%
划分为持有待售的资产	-	0.00%	-	-	400.56	0.01%
一年内到期的非流动资产	5,286.56	0.17%				
其他流动资产	43,096.34	1.42%	42,389.44	1.40%	41,464.07	1.30%
流动资产合计	536,014.09	17.64%	531,888.40	17.50%	587,540.31	18.47%
非流动资产						
其他权益工具投资	81,030.72	2.67%	76,962.04	2.53%	77,416.51	2.43%
长期股权投资	4,017.00	0.13%	3,131.83	0.10%	3,119.85	0.10%
投资性房地产	2,721.26	0.09%	2,737.75	0.09%	2,754.24	0.09%
固定资产	1,470,398.85	48.39%	1,512,253.04	49.77%	1,554,768.62	48.87%
在建工程	73,064.18	2.40%	60,551.49	1.99%	52,172.38	1.64%
使用权资产	43,573.46	1.43%	38,519.83	1.27%	55,243.54	1.74%
无形资产	705,389.09	23.21%	709,946.59	23.36%	734,215.86	23.08%
长期待摊费用	79,453.77	2.61%	78,571.40	2.59%	87,941.03	2.76%
递延所得税资产	19,909.13	0.66%	18,837.32	0.62%	24,437.61	0.77%
其他非流动资产	23,177.78	0.76%	5,143.67	0.17%	1,575.92	0.05%
非流动资产合计	2,502,735.24	82.36%	2,506,654.97	82.50%	2,593,645.56	81.53%
资产总计	3,038,749.33	100.00%	3,038,543.36	100.00%	3,181,185.87	100.00%

2023-2025 年末，公司资产总额分别为 3,181,185.87 万元、3,038,543.36 万元和 3,038,749.33 万元，其中流动资产总额分别为 587,540.31 万元、531,888.40 万元和 536,014.09 万元，在总资产中的占比分别为 18.47%、17.50%和 17.64%；非流动资产总额分别为 2,593,645.56 万元、2,506,654.97 万元和 2,502,735.24 万元，在总资产中的占比分别为 81.53%、82.50%和 82.36%。

公司资产构成中以货币资金、存货、预付款项、固定资产和无形资产，其他资产占资产总额比例较低。

(1) 货币资金

2023-2025 年末, 公司的货币资金余额分别为 307,325.95 万元、269,061.38 万元和 278,448.93 万元, 占总资产的比重分别为 9.66%、8.85%和 9.16%。2023 年末公司货币资金较 2022 年末增加 78,076.85 万元, 增幅为 34.06%, 主要是市场形势影响。2024 年末公司货币资金较 2023 年末减少 38,264.57 万元, 降幅为 12.45%, 变化幅度不大。2025 年公司货币资金较 2024 年末增加 9,387.55 万元, 增幅为 3.49%, 变化幅度不大。

图表 6-16: 公司 2025 年末货币资金明细表

单位: 万元

项目	年末余额	年初余额
库存现金	744.78	1,346.77
银行存款	271,304.15	262,164.60
其他货币资金	6,400.00	5,550.00
合计	278,448.93	269,061.38

其他说明: 其他货币资金主要系商业预付卡保证金。

(2) 应收账款

2023-2025 年末, 公司应收账款余额分别为 6,661.71 万元、2,656.77 万元和 2,521.94 万元, 占总资产的比重分别为 0.21%、0.09%和 0.08%, 占比较小, 主要是子公司武商超市应收账款。2023 年末公司应收账款较 2022 年末增加 1,403.94 万元, 增幅为 26.70%, 主要是新增一年期以内应收账款所致。2024 年末公司应收账款较 2023 年末减少 4,004.94 万元, 降幅为 60.12%, 主要是一年期以内应收账款减少所致。2025 年末公司应收账款较 2024 年末减少 134.83 万元, 降幅为 5.07%, 主要是一年期以内应收账款减少所致。

应收账款计提方法:

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产, 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账款、合同资产和租赁应收款, 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
关联方组合	本组合以合并范围内的企业间应收款项作为信用风险特征。
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

发行人应收账款主要分布于一年以内。

图表 6-17：公司 2025 年末应收账款计提情况

单位：万元、%

项目	2025年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备的 应收账款	2,568.79	100.00	46.85	1.82	2,521.94
合计	2,568.79	100.00	46.85	1.82	2,521.94

(3) 其他应收款

2023-2025 年末，公司其他应收款余额分别为 23,029.77 万元、25,873.20 万元和 22,485.98 万元，占总资产比例分别为 0.72%、0.85%和 0.74%，占比较小。2023 年末公司其他应收款较 2022 年末增加 1,214.34 万元，增幅为 5.57%，变化不大。2024 年末公司其他应收款较 2023 年末增加 2,843.43 万元，增幅为 12.35%，变化不大。2025 年末公司其他应收款较 2024 年末减少 3,387.22 万元，降幅为 13.09%，变化不大。

图表 6-18：公司 2025 年末按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备年末余额
BOSCANLIMITED 波士肯公司	其他往来	4,901.06	5 年以上	15.96	4,901.06
协和房地产(武汉)有限公司	其他往来	1,410.00	5 年以上	4.59	1,297.20
广州恒帆服装有限公司	经营垫付款	1,033.57	1 年以内	3.37	8.27
武汉国际会展中心股份有限公司	其他往来	385.44	3-4 年	1.26	204.28
武汉铁歌光源广告传媒有限公司	其他往来	349.56	1-3 年	1.14	129.90
合计		8,079.64		26.32	6,540.71

(4) 预付账款

2023-2025 年末，公司预付账款余额分别为 34,811.51 万元、43,288.92 万元和 39,025.77 万元，占总资产比重分别为 1.09%、1.42%和 1.28%。2023 年末公司预付款项较 2022 年末减少 2,870.07 万元，降幅为 7.62%，变化不大。2024 年末公司预付款项较 2023 年末增加 8,477.41 万元，增幅为 24.35%，主要系预付货款增加所致。2025 年末公司预付款项较 2024 年末减少 4,263.15 万元，降幅为 9.85%，主要系预付货款减少所致。

图表 6-19：公司近两年末预付款项按账龄列示表

单位：万元、%

账龄	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比

账龄	2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	8,311.10	21.30	12,532.17	28.95
1 至 2 年	185.36	0.47	589.29	1.36
2 至 3 年	361.85	0.93	0.01	-
3 年以上	30,167.46	77.30	30,167.45	69.69
合计	39,025.77	100.00	43,288.92	100.00

图 6-20：公司 2025 年末按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额的比例
武汉市江宁区住房和城乡建设局	30,000.00	76.87
国网湖北省电力有限公司	1,686.00	4.32
国网湖北省电力有限公司武汉供电公司	1,080.00	2.77
武汉新世界珠宝金号有限公司	554.12	1.42
深圳市龙嘉珠宝实业有限公司	378.52	0.97
合计	33,698.64	86.35

(5) 存货

2023-2025 年末，公司的存货余额分别为 173,846.75 万元、148,618.69 万元和 145,148.55 万元，占总资产比重分别为 5.46%、4.89%和 4.78%。2023 年末公司存货较 2022 年末减少 17,247.22 万元，降幅 9.03%，变动不大。2024 年末公司存货较 2023 年末减少 25,228.06 万元，降幅 14.51%，变动不大。2025 年末公司存货较 2024 年末减少 3,470.14 万元，降幅 2.33%，变动不大。

图 6-21：公司 2025 年末存货按性质分类明细表

单位：万元

项目	2025 年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	86,431.16	-	86,431.16
开发产品 ¹	58,668.59	-	58,668.59
低值易耗品	48.80	-	48.80
合计	145,148.55	-	145,148.55

(6) 固定资产

2023-2025 年末，公司的固定资产分别为 1,554,768.62 万元、1,512,253.04 万元和 1,470,398.85 万元，占总资产比重分别为 48.87%、49.77%和 48.39%。2023 年末公司固定资产较 2022 年末增加 172,082.01 万元，增幅为 12.45%，主要是南昌商管购物广场工程本年转入固定资产 182,150.93 万元。2024 年末公司固定资产较 2023 年末减少 42,515.58 万元，降幅为 2.73%，变动不大。2025 年末公司固定资产较 2024 年末减少 41,854.19 万元，降幅为 2.77%，变动不大。

¹ 开发产品为时代花园还建房项目

图表 6-22：公司 2025 年末固定资产情况表

单位：万元

项目	2025 年末账面价值
房屋及建筑物	1,415,685.18
机器设备	36,292.45
电子设备	12,830.12
运输设备	1,222.84
其他设备	4,368.26
合计	1,470,398.85

(7) 在建工程

2023-2025 年末，公司的在建工程余额分别为 52,172.38 万元、60,551.49 万元和 73,064.18 万元，占总资产比重分别为 1.64%、1.99%和 2.40%。2023 年末公司在建工程较 2022 年末减少 132,401.79 万元，降幅 71.73%。主要是南昌商管购物广场工程本年转入固定资产 182,150.93 万元。2024 年末公司在建工程较 2023 年末增加 8,379.11 万元，增幅 16.06%，主要是南昌商管购物广场工程投入。2025 年末公司在建工程较 2024 年末增加 12,512.69 万元，增幅 20.66%，主要是南昌商管购物广场工程投入。

图表 6-23：公司 2025 年末在建工程情况表

单位：万元

项目	2025 年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
南昌商管购物广场工程	72,200.60	-	72,200.60
新襄阳武商 MALL	304.26	-	304.26
襄阳武商汇装修改造	363.77	-	363.77
江豚会员商店庙山店改扩建	195.55	-	195.55
合计	73,064.18	-	73,064.18

图表 6-24：2025 年重要在建工程项目本年变动情况

单位：万元

项目	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
南昌商管购物广场工程	278,900.00	60,551.49	11,649.11	-	-	72,200.60
合计	278,900.00	60,551.49	11,649.11	-	-	72,200.60

(8) 无形资产

2023-2025 年末，公司的无形资产分别为 734,215.86 万元、709,946.59 万元和 705,389.09 万元，占总资产比例分别为 23.08%、23.36%和 23.21%。2023 年末公司无形资产较 2022 年末减少 18,418.33 万元，降幅为 2.45%，变化不大。2024 年末公司无形资产较 2023 年末减少 24,269.27 万元，降幅为 3.31%，变化不大。2025 年末公司无形资产较 2024 年末减少 4,557.50 万元，降幅为 0.64%，变化不大。

图表 6-25：公司 2025 年末无形资产情况表

单位：万元

项目	2025 年末
土地使用权	699,368.75
软件	5,862.27
商标权	133.30
数据资源	24.77
合计	705,389.09

3、合并报表负债结构分析

图表 6-26：公司合并报表负债结构情况

单位：万元

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债						
短期借款	158,098.11	8.12%	65,047.44	3.35%	164,631.07	7.92%
应付票据	3,950.21	0.20%	224.73	0.01%	209.2	0.01%
应付账款	202,035.09	10.37%	211,970.48	10.92%	225,410.45	10.85%
预收款项	2,468.29	0.13%	2,909.02	0.15%	1,878.88	0.09%
合同负债	368,533.01	18.92%	380,278.53	19.59%	393,638.34	18.95%
应付职工薪酬	17,913.23	0.92%	25,205.19	1.30%	28,539.75	1.37%
应交税费	17,793.71	0.91%	19,773.71	1.02%	21,816.72	1.05%
其他应付款（合计）	249,325.98	12.80%	270,553.89	13.94%	306,566.76	14.76%
一年内到期的非流动负债	184,392.36	9.47%	83,700.50	4.31%	132,142.27	6.36%
其他流动负债	197,744.35	10.15%	148,919.76	7.67%	100,517.50	4.84%
流动负债合计	1,402,254.35	71.99%	1,208,583.24	62.27%	1,375,350.95	66.20%
非流动负债						
租赁负债	38,478.96	1.98%	32,634.86	1.68%	60,416.54	2.91%
长期借款	298,397.54	15.32%	434,924.36	22.41%	524,040.81	25.22%
应付债券	186,000.00	9.55%	244,000.00	12.57%	94,000.00	4.52%
长期应付职工薪酬	3,002.07	0.15%	1,473.10	0.08%	1,650.74	0.08%
预计负债	505.00	0.03%				
递延所得税负债	17,265.50	0.89%	16,998.08	0.88%	21,722.30	1.05%
递延收益-非流动负债	1,928.38	0.10%	2,115.08	0.11%	299.49	0.01%
非流动负债合计	545,577.45	28.01%	732,145.49	37.73%	702,129.88	33.80%
负债合计	1,947,831.80	100.00%	1,940,728.74	100.00%	2,077,480.83	100.00%

2023-2025 年末, 公司负债总额分别为 2,077,480.83 万元及 1,940,728.74 万元和 1,947,831.80 万元。

(1) 短期借款

2023-2025 年末，公司短期借款分别为 164,631.07 万元、65,047.44 万元和 158,098.11 万元，占总负债比例分别为 7.92%、3.35%和 8.12%。2023 年末公司短期借款较 2022 年末减少 2,508.13 万元，降幅为 1.50%，变化不大。2024 年末公司短期借款较 2023 年末减少 99,583.63 万元，降幅为 60.49%，主要系对银行借款减少所致。2025 年末公司短期借款较 2024 年末增加 93,050.67 万元，增幅为 143.05%，主要系对银行借款增加所致。

图表 6-27：公司近三年末短期借款列示表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
信用借款	158,000.00	65,000.00	164,500.00
未到期利息	98.11	47.44	131.07
合计	158,098.11	65,047.44	164,631.07

(2) 应付账款

2023-2025 年末，公司应付账款分别为 225,410.45 万元、211,970.48 万元和 202,035.09 万元，占总负债比例分别为 10.85%、10.92%和 10.37%。2023 年公司应付账款较 2022 年增加 55,288.52 万元，增幅 32.50%，主要是一年以内应付账款增加所致。2024 年公司应付账款较 2023 年减少 13,439.97 万元，降幅 5.96%，变动不大。2025 年公司应付账款较 2024 年减少 9,935.39 万元，降幅 4.69%，变动不大。

图表 6-28：公司近三年末应付账款列示表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
1 年以内	190,047.45	189,747.41	201,221.61
1-2 年	6,633.15	12,353.27	1,303.46
2-3 年	854.85	737.12	2,776.21
3 年以上	4,499.64	9,132.68	20,109.17
合计	202,035.09	211,970.48	225,410.45

图表 6-29：公司 2025 年末账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：万元

债权单位名称	期末余额	未偿还或未结转的原因
武汉市武锅广域物业管理有限公司	490.01	未结算
中建三局集团有限公司	372.06	未结算
武汉市住房专项维修资金管理中心	243.00	未结算
福建恒安集团厦门商贸有限公司武汉经营部	205.92	未结算
武汉友谊副食品商业有限责任公司襄樊分公司	171.23	未结算
合计	1,482.22	

(3) 预收款项

2023-2025 年末，公司预收款项分别为 1,878.88 万元、2,909.02 万元和 2,468.29 万元，占总负债比例分别为 0.09%、0.15%和 0.13%。2023 年末公司预收款项较 2022 年末减少 1,961.10 万元，降幅为 51.07%，主要是由于 3-4 年的预收款项减少所致。2024 年末公司预收款项较 2023 年末增加 1,030.14 万元，增幅为 54.83%，主要是由于预收 1 年以内（含 1 年）的预收款项增加所致。2025 年公司预收款项较 2024 年末减少 440.73 万元，降幅为 15.15%，主要系预收 1 年以内（含 1 年）的预收款项减少所致。

注：财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司第八届十七次董事会于 2020 年 4 月 29 日决议通过，本集团于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

图表 6-30：公司 2025 年末预收款项表

单位：万元

项目	期末余额
1 年以内	1,901.87
1-2 年	350.60
2-3 年	215.83
合计	2,468.29

(4) 合同负债

2023-2025 年末，公司合同负债分别为 393,638.34 万元、380,278.53 万元和 368,533.01 万元，占总负债比例分别为 18.95%、19.59%和 18.92%。2023 年末公司合同负债较 2022 年末增加 295.51 万元，涨幅为 0.07%，变化不大。2024 年末公司合同负债较 2023 年末减少 13,359.81 万元，降幅为 3.39%，变化不大。2025 年末公司合同负债较 2024 年末减少 11,745.52 万元，降幅为 3.09%，变化不大。

图表 6-31：公司 2025 年末合同负债列示表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末
预收房款	1,865.40	7,364.52
预收货款	366,667.61	372,914.01
合计	368,533.01	380,278.53

注：预收房款系预收时代花园项目还建房房款，预收货款增加主要系预售卡增加。

(5) 其他应付款（合计）

2023-2025 年末，公司的其他应付款（合计）分别为 306,566.76 万元、270,553.89 万元和 249,325.98 万元，占总负债比例分别为 14.76%、13.94%和 12.80%。2023 年末公司其他应付款（合计）较 2022 年末减少 3,884.14 万元，降幅 1.25%，变化不大。2024 年末公司其他应付款

(合计) 较 2023 年末减少 36,012.87 万元, 降幅 11.75%, 变化不大。2025 年末公司其他应付款 (合计) 较 2024 年末减少 21,227.91 万元, 降幅 7.85%, 变化不大。

图表 6-32: 公司 2025 年末账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位: 万元

单位名称	期末余额	未偿还或未结转原因
中建三局集团有限公司	87,481.86	工程款未结算
中国京冶工程技术有限公司	25,916.51	工程款未结算
深圳市众能智城科技有限公司	4,013.23	工程款未结算
深圳三森装饰集团股份有限公司	2,259.16	工程款未结算
太极计算机股份有限公司	2,100.92	工程款未结算
合计	121,771.68	——

(6) 一年内到期的非流动负债

2023-2025 年末, 公司一年内到期的非流动负债分别为 132,142.27 万元、83,700.50 万元和 184,392.36 万元, 占总负债比例分别为 6.36%、4.31%和 9.47%。2023 年末公司一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少了 36,707.86 万元, 降幅为 21.74%, 主要是到期的一年内应付债券较上年减少 38,168.02 万元。2024 年末公司一年内到期的非流动负债较 2023 年末减少了 48,441.77 万元, 降幅为 36.66%, 主要是到期的一年内应付债券及 1 年内到期的租赁负债较上年减少所致。2025 年末公司一年内到期的非流动负债较 2024 年末增加了 100,691.86 万元, 增幅为 120.30%, 主要是到期的一年内应付债券增加所致。

(7) 其他流动负债

2023-2025 年末, 公司其他流动负债分别为 100,517.50 万元、148,919.76 万元和 197,744.35 万元, 占总负债比例分别为 4.84%、7.67%和 10.15%。2023 年末公司其他流动负债较 2022 年末增加了 261.43 万元, 增幅为 0.26%。2024 年末公司其他流动负债较 2023 年末增加了 48,402.26 万元, 增幅为 48.15%, 主要是短期应付债券增加所致。2025 年末公司其他流动负债较 2024 年末增加了 48,824.59 万元, 增幅为 32.79%, 主要是短期应付债券增加所致。

(8) 长期借款

2023-2025 年末, 公司长期借款分别为 524,040.81 万元、434,924.36 万元和 298,397.54 万元, 占总负债比例分别为 25.22%、22.41%和 15.32%。2023 年末公司长期借款余额较 2022 年末增加 23,914.99 万元, 增幅为 4.78%, 变化不大。2024 年末公司长期借款余额较 2023 年末减少 89,116.45 万元, 降幅为 17.01%, 变化不大。2025 年末公司长期借款余额较 2024 年末减少 136,526.82 万元, 降幅为 31.39%, 主要系部分长期借款减少所致。

图表 6-33: 公司 2025 年长期借款分类表

单位: 万元

项目	2025 年末	2024 年末
抵押借款	283,229.96	374,616.95

信用借款	94,360.00	130,940.00
未到期利息	356.94	546.76
减：一年内到期的长期借款	79,549.36	71,179.35
合计	298,397.54	434,924.36

(9) 应付债券

2023-2025 年末，公司应付债券分别为 94,000.00 万元、244,000.00 万元和 186,000.00 万元，占总负债比例分别为 4.52%、12.57%和 9.55%。2023 年末公司应付债券余额较 2022 年末增加 38,000.00 万元，增幅为 67.86%，主要系 2023 年公司发行 23 武商 MTN001 所致。2024 年末公司应付债券余额较 2023 年末增加 150,000.00 万元，增幅为 159.57%，主要系 2024 年公司发行 24 武商 MTN001、24 武商 MTN002 所致。2025 年末公司应付债券余额较 2024 年末减少 58,000.00 万元，降幅为 23.77%。

4、合并报表所有者权益结构分析

图表 6-34：2025 年末公司所有者权益结构情况

单位：万元

科目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
实收资本(或股本)	76,899.27	76,899.27	76,899.27
资本公积金	144,898.89	144,898.89	144,898.89
减：库存股	14,359.15	14,359.15	-
其它综合收益	21,304.81	23,976.03	25,816.88
盈余公积金	188,591.39	188,591.39	188,591.39
未分配利润	673,216.07	677,669.95	667,498.60
归属于母公司所有者权益合计	1,090,551.28	1,097,676.38	1,103,705.04
少数股东权益	366.25	138.25	-
所有者权益合计	1,090,917.53	1,097,814.63	1,103,705.04

公司的所有者权益主要由股本、资本公积、盈余公积、未分配利润构成。2023-2025 年末，公司所有者权益分别为 1,103,705.04 万元、1,097,814.63 万元和 1,090,917.53 万元。

(1) 股本

2023-2025 年末，公司股本分别为 76,899.27 万元、76,899.27 万元和 76,899.27 万元。近三年末发行人股本无变化。

(2) 资本公积

2023-2025 年末，公司资本公积分别为 144,898.89 万元、144,898.89 万元和 144,898.89 万元。近三年末发行人资本公积无变化。

(3) 盈余公积

2023-2025 年末，公司盈余公积分别为 188,591.39 万元、188,591.39 万元及 188,591.39 万元。近三年末发行人盈余公积无变化。

(4) 未分配利润

2023-2025 年末，公司未分配利润分别为 667,498.60 万元、677,669.95 万元和 673,216.07 万元。2023 年末公司未分配利润较 2022 年末增加 17,062.80 万元，增幅为 2.62%，变化不大。2024 年末公司未分配利润较 2023 年末增加 10,171.35 万元，增幅为 1.52%，变化不大。2025 年末公司未分配利润较 2024 年末减少 4,453.88 万元，降幅为 0.66%，变化不大。

（二）盈利能力分析

图表 6-35：公司合并报表主要盈利情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	607,965.42	670,373.80	717,750.07
营业收入	607,965.42	670,373.80	717,750.07
营业总成本	585,036.90	647,071.98	698,822.85
营业成本	301,568.41	341,516.87	380,215.02
税金及附加	24,297.71	25,335.40	24,326.55
销售费用	216,300.57	231,645.70	242,220.53
管理费用	20,063.92	20,735.12	20,036.05
研发费用	1,045.12	-	-
财务费用	21,761.18	27,838.89	32,024.70
其中：利息费用	27,913.84	34,127.12	37,007.98
减：利息收入	6,191.19	6,328.61	5,027.50
加：其他收益	2,020.65	2,114.75	4,361.31
投资净收益	1,807.01	764.12	1,078.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-413.33	11.98	66.88
信用减值损失	-136.67	-174.80	-154.41
资产处置收益	1,135.33	6,153.88	12,231.10
营业利润	27,754.83	32,159.76	36,443.75
加：营业外收入	2,658.37	2,307.10	1,216.35
减：营业外支出	1,280.84	1,054.22	2,429.89
利润总额	29,132.35	33,412.64	35,230.21
减：所得税	11,154.24	11,873.41	14,322.45
净利润	17,978.11	21,539.24	20,907.76
持续经营净利润	17,978.11	21,539.24	20,907.76
减：少数股东损益	-65.13	-59.75	-
归属于母公司所有者的净利润	18,043.24	21,598.99	20,907.76
加：其他综合收益	-2,626.08	-1,840.85	2,245.27
综合收益总额	15,352.03	19,698.38	23,153.03
减：归属于少数股东的综合收益总额	-20.00	-59.75	-
归属于母公司普通股股东综合收益总额	15,372.02	19,758.13	23,153.03

1、盈利情况分析

(1) 营业收入

2023-2025 年度，公司营业收入分别为 717,750.07 万元、670,373.80 万元和 607,965.42 万元。2023 年公司营业收入较 2022 年增加 84,034.52 万元，增幅 13.26%。2024 年公司营业收入较 2023 年减少 47,376.27 万元，降幅 6.60%，变化不大。2025 年公司营业收入较 2024 年减少 62,408.38 万元，降幅 9.31%，变化不大。2024-2025 年，公司收入逐年减少主要是受市场消费需求不足、行业竞争日益加剧以及市场分流等因素的影响。

(2) 营业成本

2023-2025 年度，公司营业成本分别为 380,215.02 万元及 341,516.87 万元和 301,568.41 万元。2023 年度公司营业成本较 2022 年度增加 30,065.01 万元，增幅 8.59%，变化不大。2024 年度公司营业成本较 2023 年度减少 38,698.15 万元，降幅 10.18%，变化不大。2025 年度公司营业成本较 2024 年度减少 39,948.46 万元，降幅 11.70%，变化不大。

(3) 营业利润

2023-2025 年度，公司营业利润分别为 36,443.75 万元、32,159.76 万元和 27,754.83 万元。2023 年度公司营业利润较 2022 年度减少 8,517.51 万元，降幅 18.94%，变化不大。2024 年度公司营业利润较 2023 年度减少 4,283.99 万元，降幅 11.76%，变化不大。2025 年度公司营业利润较 2024 年度减少 4,404.93 万元，降幅 13.70%，变化不大。

(4) 毛利率

2023-2025 年度，公司的毛利率分别为 47.03%、49.06%和 50.40%。2023 年公司毛利率较 2022 年上升 2.28 个百分点，变化不大。2024 年公司毛利率较 2023 年上升 2.03 个百分点，变化不大。2025 年公司毛利率较 2024 年上升 1.34 个百分点，变化不大。

(5) 净利润

2023-2025 年度，公司的净利润分别为 20,907.76 万元、21,539.24 万元和 17,978.11 万元。2024 年公司净利润较 2023 年上升 631.48 万元，增幅 3.02%。2025 年公司净利润较 2024 年下降 3,561.13 万元，降幅 16.53%。

2、期间费用分析

(1) 销售费用

2023-2025 年度，公司销售费用分别为 242,220.53 万元、231,645.70 万元和 216,300.57 万元。2023 年公司销售费用较 2022 年增加 53,920.59 万元，增幅为 28.64%，变化不大。2024 年公司销售费用较 2023 年减少 10,574.83 万元，降幅为 4.37%，变化不大。2025 年公司销售费用较 2024 年减少 15,345.13 万元，降幅为 6.62%，变化不大。

(2) 管理费用

2023-2025 年度，公司管理费用分别为 20,036.05 万元、20,735.12 万元和 20,063.92 万元，总体保持稳定。

(3) 财务费用

2023-2025 年度，公司财务费用分别为 32,024.70 万元、27,838.89 万元和 21,761.18 万元。2023 年公司财务费用较 2022 年增加 19,624.36 万元，涨幅 158.26%，主要系借款融资增加，利息费用上升所致。2024 年公司财务费用较 2023 年减少 4,185.81 万元，降幅 13.07%，变化不大。2025 年公司财务费用较 2024 年减少 6,077.71 万元，降幅 21.83%，变化不大。

3、现金流量分析

图表 6-36：公司合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,541,325.47	1,621,913.50	1,830,486.35
收到其他与经营活动有关的现金	16,825.85	32,206.95	32,929.69
经营活动现金流入小计	1,558,151.32	1,654,120.46	1,863,416.04
购买商品、接受劳务支付的现金	1,191,815.96	1,277,848.14	1,386,799.98
支付给职工以及为职工支付的现金	96,410.46	99,240.54	101,620.99
支付的各项税费	65,717.37	67,500.40	63,871.03
支付其他与经营活动有关的现金	80,877.41	80,913.16	70,595.23
经营活动现金流出小计	1,434,821.19	1,525,502.24	1,622,887.24
经营活动产生的现金流量净额	123,330.13	128,618.21	240,528.80
投资活动产生的现金流量：	-	-	-
取得投资收益收到的现金	606.79	6,169.60	1,011.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	111.40	8,447.90	9,937.79
收到其他与投资活动有关的现金	14,453.68	-	-
投资活动现金流入小计	15,171.87	14,617.50	10,949.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	78,094.12	48,738.84	142,609.72
投资支付的现金	9,298.50	2,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	36,000.00	5,000.00	-
投资活动现金流出小计	123,392.62	55,738.84	142,609.72
投资活动产生的现金流量净额	-108,220.74	-41,121.34	-131,660.28
筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	248.00	198.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	248.00	198.00	-
取得借款收到的现金	382,047.19	485,422.47	540,049.19
筹资活动现金流入小计	382,295.19	485,620.47	540,049.19
偿还债务支付的现金	331,014.18	517,610.53	515,866.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,913.57	49,819.57	41,131.96
支付其他与筹资活动有关的现金	11,810.20	45,067.15	14,692.91
筹资活动现金流出小计	391,737.95	612,497.25	571,690.86
筹资活动产生的现金流量净额	-9,442.76	-126,876.77	-31,641.67
现金及现金等价物净增加额	5,666.62	-39,379.90	77,226.85
期初现金及现金等价物余额	263,496.05	302,875.95	225,649.10

期末现金及现金等价物余额	269,162.67	263,496.05	302,875.95
--------------	------------	------------	------------

公司的经营活动现金流主要来源于商品销售和物业出租；投资活动现金流主要来源于外部单位的分红收益与处置低效资产的回笼资金；筹资活动现金流主要来源于银行融资。

(1) 经营活动产生的现金流量

2023-2025 年公司经营活动现金流入小计分别为 1,863,416.04 万元、1,654,120.46 万元和 1,558,151.32 万元；经营活动现金流出小计分别为 1,622,887.24 万元、1,525,502.24 万元和 1,434,821.19 万元。公司近三年经营活动产生的现金流量净额分别为 240,528.8 万元、128,618.21 万元和 123,330.13 万元。2023 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2022 年增加 178,177.52 万元，增幅为 285.76%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加。2024 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2023 年减少 111,910.58 万元，降幅为 46.53%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少。2025 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2024 年减少 5,288.09 万元，降幅为 4.11%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少。

(2) 投资活动产生的现金流量

2023-2025 年公司投资活动现金流入小计分别为 10,949.44 万元、14,617.50 万元和 15,171.87 万元；投资活动现金流出小计分别为 142,609.72 万元、55,738.84 万元和 123,392.62 万元。近三年公司投资活动产生的现金流量净额分别为-131,660.28 万元、-41,121.34 万元和-108,220.74 万元。2023 年公司投资活动现金流量净额较 2022 年度增加 114,224.68 万元，增幅 46.46%。投资活动现金流出小计同比减少及投资活动的现金流量净额同比增加，主要系南昌武商 MALL 及 WS 梦乐园项目工程完工转固。2024 年公司投资活动现金流量净额较 2023 年度增加 90,538.94 万元，增幅 68.77%。投资活动现金流出小计同比减少及投资活动的现金流量净额同比增加，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少。2025 年公司投资活动现金流量净额较 2024 年度减少 67,099.41 万元，降幅为 163.17%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量

2023-2025 年公司筹资活动现金流入小计分别为 540,049.19 万元、485,620.47 万元和 382,295.19 万元；筹资活动现金流出小计分别为 571,690.86 万元、612,497.25 万元和 391,737.95 万元。近三年公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-31,641.67 万元、-126,876.77 万元和 -9,442.76 万元。2023 年公司筹资活动现金流出小计较 2022 年度增加 95,913.03 万元，增幅 20.16%，主要原因系偿还债务支付的现金增加；公司筹资活动现金流入小计较 2022 年度减少 129,123.5 万元，降幅 19.30%，主要原因系银行借款减少。2024 年公司筹资活动现金流出小计较 2023 年度增加 40,806.39 万元，增幅 7.14%，变动不大；公司筹资活动现金流入小计较 2023 年度减少 54,428.72 万元，降幅 10.08%，变动不大。2025 年公司筹资活动现金流出小计较 2024 年度减少 220,759.29 万元，降幅 36.04%，主要系偿还债务支付的现金减少所致。2025 年公司筹资活动现金流入小计较 2024 年度减少 103,325.28 万元，降幅 21.28%，主要系取得借款收到的现金减少所致。

4、偿债能力分析

图表 6-37：公司近三年末主要偿债指标情况

单位：亿元、%

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资产负债率	64.10	63.87	65.31
流动比率	0.38	0.44	0.43
速动比率	0.28	0.32	0.30
EBITDA	14.46	15.44	15.76
EBITDA 利息保障倍数	4.84	4.28	3.88

2023-2025 年末，公司资产负债率分别为 65.31%、63.87%和 64.10%。整体负债水平一般，符合零售百货业的行业特征。

2023-2025 年末，公司的流动比率分别为 0.43、0.44 和 0.38，速动比率分别为 0.30、0.32 和 0.28，处于较低水平，主要原因是公司的流动负债增速较快。

2023-2025 年年末公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.88、4.28 和 4.84，利息保障倍数稳步上升。

5、资产运营效率分析

图表 6-38：公司近三年末资产运营效率指标表

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应收账款周转率（次/年）	234.79	143.88	120.43
存货周转率（次/年）	2.05	2.12	2.08
总资产周转率（次/年）	0.20	0.22	0.23

近三年末，公司的应收账款周转率分别为 120.43、143.88 和 234.79。2023 年末，公司应收账款周转率较 2022 年末下降 22.34%，主要原因系公司应收账款有所增加。2024 年末，公司应收账款周转率较 2023 年末上升 19.47%，主要原因系公司应收账款有所减少。2025 年末，公司应收账款周转率较 2024 年末上升 90.91%，主要原因系公司应收账款有所减少。

近三年末，公司的存货周转率分别为 2.08、2.12 和 2.05，公司存货周转率水平较低，主要原因是公司承接的时代花园项目的还建房计入存货科目核算，导致存货周转率下降，随着项目的完工，该指标会逐步恢复正常。此外，公司的自营性商品多为黄金、化妆品等销售周期较长的商品，存货周转率也相对较低。

近三年末，公司的总资产周转率分别为 0.23、0.22 和 0.20，2024 年末公司总资产周转率较 2023 年末降低，主要因收入降低而有所降低。2025 年末公司总资产周转率较 2024 年末降低，主要因收入降低而有所降低。

三、公司有息债务情况

（一）近三年末公司有息债务情况

图表 6-39：公司近三年末有息债务情况表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
短期借款	158,098.11	65,047.44	164,631.07
一年内到期的非流动负债 ¹	176,209.23	73,550.63	116,977.04
其他流动负债——短期应付债券	151,273.67	100,734.55	50,372.95
长期借款	298,397.54	434,924.36	524,040.81
应付债券	186,000.00	244,000.00	94,000.00
合计	969,978.56	918,256.98	950,021.87

注¹：已剔除一年内到期的租赁负债金额。

公司与国内各大银行建立了长期、友好的合作关系，严格遵守银行结算纪律。

（二）公司有息债务信用方式情况

图表 6-40：公司截至 2025 年末有息债务担保结构情况

单位：万元

项目	信用借款	抵押借款	担保借款	保证借款	合计
短期借款	158,098.11	-	-	-	158,098.11
一年内到期的非流动负债	155,587.14	20,622.09	-	-	176,209.23
其他流动负债——短期应付债券	151,273.67	-	-	-	151,273.67
长期借款	35,500.00	262,897.54	-	-	298,397.54
应付债券	186,000.00	-	-	-	186,000.00
合计	686,458.92	283,519.63	-	-	969,978.56

（三）公司 2025 年末主要有息债务期限情况

图表 6-41：公司 2025 年末主要有息债务期限情况

单位：万元

期限	金额
1 年以内	485,581.01
1-2 年	60,546.76
2-3 年	254,594.82
3-4 年	43,612.36
4 年以上	125,643.60
合计	969,978.56

（四）发行人及下属子公司债务结构情况

图表 6-42：公司 2025 年末主要有息债务结构情况

单位：万元

项目	2025 年末
短期借款	158,098.11
一年内到期的非流动负债 ¹	176,209.23
其他流动负债——短期应付债券	151,273.67
长期借款	298,397.54
应付债券	186,000.00
合计	969,978.56

(五) 公司 2025 年末主要债务融资情况

图表 6-43-1：公司 2025 年末间接债务融资情况

单位：万元

融资主体	融资机构	融资利率	2025 年末融资金额	起息日	止息日	担保方式
武商集团	工行	2.2000%	3,750.00	2024/1/5	2026/12/31	信用
		2.2000%	9,000.00	2024/2/27	2026/12/31	信用
		2.2000%	9,750.00	2024/2/27	2026/12/31	信用
		2.2000%	4,000.00	2024/4/30	2027/4/15	信用
		2.2000%	4,000.00	2024/4/30	2027/4/15	信用
		2.2000%	4,000.00	2024/6/11	2027/4/15	信用
		2.2000%	4,000.00	2024/6/11	2027/4/15	信用
		2.4500%	8,000.00	2024/11/15	2027/10/25	信用
		2.4500%	8,000.00	2024/11/15	2027/10/25	信用
		2.0100%	40,000.00	2025/4/21	2026/4/20	信用
	交行	2.0100%	8,000.00	2025/9/26	2026/4/20	信用
		2.2900%	14,900.00	2024/10/31	2026/10/31	信用
	平安	3.1500%	25,050.56	2020/12/1	2032/9/17	抵押
		3.1500%	13,511.36	2021/2/2	2032/9/17	抵押
		3.1500%	13,512.36	2021/7/12	2032/9/17	抵押
		3.1500%	4,742.53	2021/8/27	2032/9/17	抵押
		3.1500%	1,272.58	2022/1/28	2032/9/17	抵押
		3.1500%	1,011.68	2022/3/28	2032/9/17	抵押
		3.1500%	90.08	2022/5/17	2032/9/17	抵押
		3.1500%	876.90	2022/5/30	2032/9/17	抵押
		3.1500%	14,317.60	2022/6/2	2032/9/17	抵押
		3.1500%	7,894.37	2022/6/10	2032/9/17	抵押
		3.1500%	2,236.18	2022/6/28	2032/9/17	抵押
		3.1500%	108.38	2022/7/14	2032/9/17	抵押
		3.1500%	1,592.13	2022/7/27	2032/9/17	抵押
		3.1500%	1,568.21	2022/8/16	2032/9/17	抵押
		3.1500%	9,425.70	2022/8/31	2032/9/17	抵押
		3.1500%	12,660.51	2022/9/26	2032/9/17	抵押
		3.1500%	26,626.25	2022/10/12	2032/9/17	抵押
		3.1500%	10,472.79	2022/10/27	2032/9/17	抵押
		3.1500%	838.54	2022/11/17	2032/9/17	抵押
		3.1500%	705.54	2022/12/8	2032/9/17	抵押
		3.1500%	2,066.87	2022/12/27	2032/9/17	抵押
		3.1500%	260.62	2023/1/6	2032/9/17	抵押
		3.1500%	1,240.83	2023/1/13	2032/9/17	抵押

		3.1500%	9,980.26	2023/1/17	2032/9/17	抵押
		3.1500%	10,020.47	2023/1/19	2032/9/17	抵押
		3.1500%	417.37	2023/2/10	2032/9/17	抵押
		3.1500%	113.93	2023/3/3	2032/9/17	抵押
		3.1500%	960.07	2023/3/29	2032/9/17	抵押
		3.1500%	147.70	2023/4/3	2032/9/17	抵押
		3.1500%	6,639.64	2023/4/17	2032/9/17	抵押
		3.1500%	4,874.91	2023/4/26	2032/9/17	抵押
		3.1500%	130.73	2023/5/30	2032/9/17	抵押
		3.1500%	387.87	2023/6/15	2032/9/17	抵押
		3.1500%	671.75	2023/7/5	2032/9/17	抵押
		3.1500%	5,162.50	2023/7/21	2032/9/17	抵押
		3.1500%	1,205.64	2023/8/9	2032/9/17	抵押
		3.1500%	2,833.43	2023/8/22	2032/9/17	抵押
		3.1500%	1,424.18	2023/8/25	2032/9/17	抵押
		3.1500%	143.44	2023/9/1	2032/9/17	抵押
		3.1500%	221.77	2023/9/15	2032/9/17	抵押
		3.1500%	515.47	2023/9/28	2032/9/17	抵押
		3.1500%	16.89	2023/10/24	2032/9/17	抵押
		3.1500%	3.81	2023/11/23	2032/9/17	抵押
		3.1500%	324.05	2023/11/28	2032/9/17	抵押
		3.1500%	58.74	2023/12/5	2032/9/17	抵押
		3.1500%	101.16	2023/12/26	2032/9/17	抵押
		3.1500%	415.67	2024/1/31	2032/9/17	抵押
		3.1500%	8,969.68	2024/2/6	2032/9/17	抵押
		3.1500%	410.78	2024/4/22	2032/9/17	抵押
		3.1500%	106.12	2024/5/17	2032/9/17	抵押
		3.1500%	480.51	2024/6/14	2032/9/17	抵押
		3.1500%	175.33	2024/7/1	2032/9/17	抵押
		3.1500%	575.87	2024/8/28	2032/9/17	抵押
		3.1500%	175.68	2024/9/6	2032/9/17	抵押
		3.1500%	141.15	2024/10/22	2032/9/17	抵押
		3.1500%	83.38	2024/12/26	2032/9/17	抵押
		3.1500%	120.93	2025/1/21	2032/9/17	抵押
		3.1500%	5,895.83	2025/1/26	2032/9/17	抵押
		3.1500%	37.71	2025/2/28	2032/9/17	抵押
		3.1500%	69.49	2025/3/7	2032/9/17	抵押
		3.0000%	529.54	2025/7/17	2032/9/17	抵押
		3.0000%	4.84	2025/8/29	2032/9/17	抵押
		3.0000%	5,456.73	2025/9/16	2032/9/17	抵押
	民生	2.4000%	5,000.00	2025/1/3	2026/1/3	信用
		2.4000%	3,000.00	2025/1/23	2026/1/23	信用
	农行	2.1100%	40,000.00	2025/6/27	2026/6/26	信用
		2.1100%	7,000.00	2025/9/29	2026/9/29	信用
	兴业	3.1000%	34,902.40	2021/9/17	2028/9/16	抵押
		3.1000%	26,240.00	2022/12/14	2029/12/13	抵押
	中行	2.1500%	19,960.00	2023/8/18	2026/8/18	信用
		2.0500%	10,000.00	2025/2/28	2026/2/28	信用
		2.0500%	10,000.00	2025/3/24	2026/2/28	信用

	建行	2.0500%	10,000.00	2025/3/3	2026/3/2	信用
		2.1100%	15,000.00	2025/5/30	2026/5/29	信用
	华夏	2.1100%	10,000.00	2025/3/25	2026/3/25	信用
		2.2400%	5,000.00	2025/9/29	2027/9/29	信用
合计			535,589.96			

图表 6-43-2：公司 2025 年末直接债务融资工具存续情况

单位：万元

债券简称	主承销商	票面利率	发行规模	起息日	到期日	担保方式
24 武商 MTN002	兴业银行、招商银行、建设银行	2.40%	72,000.00	2024-10-22	2027-10-22	信用
24 武商 MTN001	中信银行、交通银行、光大银行	2.20%	78,000.00	2024-08-23	2027-08-23	信用
23 武商 MTN001	工商银行、农业银行	3.30%	94,000.00	2023-07-19	2026-07-19	信用
25 武商 SCP001	招商银行、中信银行	1.92%	50,000.00	2025-04-18	2026-01-13	信用
25 武商 SCP002	兴业银行、中信银行	1.77%	50,000.00	2025-06-19	2026-03-16	信用
25 武商 MTN001	招商银行、交通银行	2.20%	36,000.00	2025-08-21	2028-08-21	信用
25 武商 SCP003	中信银行、招商银行	1.75%	50,000.00	2025-11-12	2026-08-09	信用
小计			430,000.00			

(六) 发行人 2025 年末直接债务融资工具发行情况

图表 6-44：公司直接债务融资工具发行情况

单位：亿元

序号	债券简称	债券种类	发行规模	起息日	到期日	票面利率	兑付情况
1	12 武商 CP001	短期融资券	3.00	2012 年 5 月 29 日	2013 年 5 月 29 日	4.66%	已兑付
2	13 武商 CP001	短期融资券	3.00	2013 年 1 月 16 日	2014 年 1 月 16 日	5.01%	已兑付
3	19 武商 SCP001	超短期融资券	5.00	2019 年 7 月 19 日	2020 年 4 月 14 日	3.56%	已兑付
4	20 武商(疫情防控债)SCP001	超短期融资券	2.50	2020 年 3 月 3 日	2020 年 6 月 1 日	2.76%	已兑付
5	20 武商(疫情防控债)SCP002	超短期融资券	2.50	2020 年 3 月 3 日	2020 年 11 月 28 日	2.90%	已兑付
6	20 武商 SCP003	超短期融资券	2.50	2020 年 5 月 19 日	2020 年 8 月 17 日	2.20%	已兑付

7	20 武商 MTN001	中期票据	9.40	2020 年 7 月 27 日	2023 年 7 月 27 日	3.88%	已兑付
8	21 武商 MTN001	中期票据	5.60	2021 年 8 月 31 日	2024 年 8 月 31 日	3.41%	已兑付
9	22 武商 SCP001	超短期融资券	5.00	2022 年 1 月 14 日	2022 年 4 月 11 日	2.72%	已兑付
10	22 武商 SCP002	超短期融资券	5.00	2022 年 3 月 30 日	2022 年 7 月 4 日	2.60%	已兑付
11	22 武商 SCP003	超短期融资券	5.00	2022 年 6 月 28 日	2022 年 10 月 10 日	2.25%	已兑付
12	22 武商 SCP004	超短期融资券	5.00	2022 年 7 月 6 日	2023 年 3 月 23 日	2.69%	已兑付
13	23 武商 SCP001	超短期融资券	5.00	2023 年 3 月 17 日	2023 年 9 月 25 日	2.53%	已兑付
14	23 武商 MTN001	中期票据	9.40	2023 年 7 月 19 日	2026 年 7 月 19 日	3.30%	尚在存续期
15	23 武商 SCP002	超短期融资券	5.00	2023 年 9 月 18 日	2024 年 6 月 14 日	2.60%	已兑付
16	24 武商 SCP001	超短期融资券	5.00	2024 年 7 月 26 日	2025 年 4 月 22 日	2.04%	已兑付
17	24 武商 MTN001	中期票据	7.80	2024 年 8 月 23 日	2027 年 8 月 23 日	2.20%	尚在存续期
18	24 武商 SCP002	超短期融资券	5.00	2024 年 9 月 24 日	2025 年 6 月 21 日	2.14%	已兑付
19	24 武商 MTN002	中期票据	7.20	2024 年 10 月 22 日	2027 年 10 月 22 日	2.40%	尚在存续期
20	25 武商 SCP001	超短期融资券	5.00	2025 年 4 月 18 日	2026 年 1 月 13 日	1.92%	尚在存续期
21	25 武商 SCP002	超短期融资券	5.00	2025 年 6 月 19 日	2026 年 3 月 16 日	1.77%	尚在存续期
22	25 武商 MTN001	中期票据	3.60	2025 年 8 月 21 日	2028 年 8 月 21 日	2.20%	尚在存续期
23	25 武商 SCP003	超短期融资券	5.00	2025 年 11 月 12 日	2026 年 8 月 9 日	1.75%	尚在存续期
合计			116.50				

截至 2025 年末，发行人及其下属子公司待偿还债务融资工具余额为 43.00 亿元。

四、公司关联方关系及其交易

（一）公司的第一大股东及其实际控制人

截至 2025 年末，公司的第一大股东为武汉商联（集团）股份有限公司，武汉商联（集团）股份有限公司的实际控制人为武汉市国有资产监督管理委员会。

图表 6-45：公司 2025 年末第一大股东情况表

第一大股东名称	注册地	业务性质	注册资本	第一大股东对本企业的持股比例	第一大股东对本企业的表决权比例
---------	-----	------	------	----------------	-----------------

第一大股东名称	注册地	业务性质	注册资本	第一大股东对本企业的持股比例	第一大股东对本企业的表决权比例
武汉商联(集团)股份有限公司	武汉市江汉区唐家墩 32 号	零售业	53,089.65 万元	21.55%	27.01%

注：本企业的第一大股东情况的说明：

第一大股东武汉商联(集团)股份有限公司对本公司的持股比例 21.55%，武汉国有资本投资运营集团有限公司对本公司的持股比例 3.89%、第一大股东下属全资子公司武汉汉通投资有限公司对本公司的持股比例 1.57%，合计持股比例为 27.01%。

(二) 公司主要控股子公司的相关情况

图表 6-46：公司 2025 年末主要控股子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
武汉武商百盛实业发展有限公司	武汉	武汉	12,831 万元	多种经营	100.00		设立
武汉武商百盛置业有限公司	武汉	武汉	5,000 万元	房地产开发		100.00	设立
武汉江豚天幕文化传播有限公司	武汉	武汉	1,000 万元	文艺创作		51.00	设立
武汉江豚生活服务有限公司	武汉	武汉	1,000 万元	多种经营		100.00	设立
武汉武商集团股份有限公司进出口贸易公司	武汉	武汉	500 万元	进出口贸易	100.00		设立
武汉江豚农产品有限公司	武汉	武汉	500 万元	商品销售	2.00	98.00	设立
武汉武商集团十堰人民商场有限公司	十堰	十堰	2,500 万元	商品销售	95.00	5.00	设立
武汉武商冰雪文化管理有限公司	武汉	武汉	1,800 万元	冰雪文化管理	100.00		设立
武汉武商电子商务有限公司	武汉	武汉	10,000 万元	商品销售	100.00		设立
武汉梦时代广场管理有限公司	武汉	武汉	10,000 万元	商品销售	100.00		设立
宁波润锦服饰发展有限公司	宁波	宁波	1,000 万元	服饰批发		85.00	非同一控制合并
武汉江豚餐饮管理有限公司	武汉	武汉	200 万元	正餐服务		100.00	设立
武汉江豚汽车销售服务有限公司	武汉	武汉	1,000 万元	汽车销售		100.00	设立
武商仙桃购物中心管理有限公司	仙桃	仙桃	10,000 万元	商品销售	100.00		设立
武汉江豚进出口贸易有限公司	武汉	武汉	500 万元	进出口	2.00	98.00	设立
武商黄石购物中心管理有限公司	黄石	黄石	10,000 万元	商品销售	100.00		设立
武汉武商奥特莱斯商业管理有限公司	武汉	武汉	10,000 万元	商品销售	100.00		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
武汉武商臻选商业管理有限公司	武汉	武汉	200 万元	商品销售		100.00	设立
武商老河口购物广场管理有限公司	老河口	老河口	6,000 万元	商品销售	16.08	83.92	设立
武汉武商超市管理有限公司	武汉	武汉	46,033.707 万元	商品销售	100.00		设立
武汉市武昌大东门市场发展有限公司	武汉	武汉	1,820 万元	物业管理		100.00	非同一控制合并
咸宁市咸安区咸商商业服务有限公司	咸宁	咸宁	500 万元	策划服务、商场管理		100.00	非同一控制合并
武商江豚会员店（武汉市东西湖区）仓储有限公司	武汉	武汉	5,000 万元	商品销售		100.00	设立
南昌武商商业管理有限公司	南昌	南昌	10,000 万元	资产管理	100.00		设立
南昌武商购物中心有限公司	南昌	南昌	5,000 万元	商品销售	100.00		设立
武汉展览馆有限公司	武汉	武汉	5,870 万元	展览设计与制作	100.00		非同一控制合并
武汉武商皇经堂农副产品批发市场有限公司	武汉	武汉	209.3 万元	商品批发	100.00		非同一控制合并
武汉武商集团商业运营管理有限公司	武汉	武汉	1,000 万元	商务服务	100.00		设立
武汉江豚股权投资合伙企业（有限合伙）	武汉	武汉	30,000 万元	资本市场服务	96.50		设立
武汉江豚数智科技有限公司	武汉	武汉	3,000 万元	软件和信息技术服务业	100.00		设立
武商进出口贸易（香港）有限公司	香港	香港	100.00 万美元	批发业	100.00		设立

（三）公司的联营企业情况

图表 6-47：公司 2025 年末联营企业情况

单位：%，万元

序号	被参控公司	参控关系	持股比例	注册资本	业务性质
1	武汉新兴医药科技有限公司	联营企业	35.625	8,000.00	多种经营
2	武汉华信管理有限公司	联营企业	49.00	300.00	物业管理
3	武汉王府井武商免税品经营管理有限责任公司	联营企业	49.00	8,000.00	商品销售

（四）公司的合营企业情况

公司无合营企业。

（五）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

图表 6-48：公司 2025 年采购商品/接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
武汉长江现代物业有限公司	接受劳务	2,618.81	1,470.84
武汉新兴医药科技有限公司	接受劳务	125.41	169.67
武汉人才集团有限公司	接受劳务	99.39	188.45
武汉国创东高新能源科技发展有限公司	接受劳务	91.39	16.12
浙江莲荷科技有限公司	采购商品、接受劳务	174.80	-
武汉巨星物业发展有限公司	接受劳务	13.74	-
中百仓储超市有限公司	采购商品	0.17	347.74
湖北武粮销售有限公司	采购商品	89.14	-
武汉城市一卡通支付有限公司	采购商品	0.13	-
武汉云计算科技有限公司	采购商品	0.06	-
武汉裕大华服饰有限公司	采购商品	0.90	10.44
武汉粮油集团有限公司	采购商品	1.32	-
武汉王府井武商免税品经营管理有限责任公司	采购商品	86.98	-
武汉大数据产业发展有限公司	接受劳务	25.19	-

图表 6-49：公司 2025 年出售商品/提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
武汉裕大华服饰有限公司	提供劳务	34.42	-
湖北省井荟商业运营管理有限公司大东门分公司	提供劳务	62.69	41.79
武汉产业投资控股集团有限公司	提供劳务	1.42	-
武汉产业投资控股集团有限公司工会委员会	提供劳务	4.18	-
武汉王府井武商免税品经营管理有限责任公司	销售商品、提供劳务	78.18	-
中百仓储超市有限公司	销售商品	-	485.01
武汉人才集团有限公司	销售商品	0.71	23.44
武汉天衢城市服务科技有限公司	销售商品	174.54	105.60
武汉武锅能源工程有限公司	销售商品	15.93	27.45
武汉雷神特种器材有限公司	销售商品	5.55	12.95
武汉城市一卡通支付有限公司	销售商品	-	8.77
武汉人才市场评荐有限公司	销售商品	-	2.52
武汉汉阳人才市场有限公司	销售商品	-	3.78
武汉新兴医药科技有限公司	销售商品	3.28	3.77
武汉裕大华纺织服装集团有限公司	销售商品	-	2.55
武汉裕大华纺织有限公司	销售商品	-	12.81
武汉国有资本投资运营集团有限公司	销售商品	0.26	-
武汉宜化塑业有限公司	销售商品	1.82	-
武汉华源电气设备有限责任公司	销售商品	0.33	-
武汉光谷人才市场有限公司	销售商品	0.16	-

2、关联租赁情况

图表 6-50：公司 2025 年末作为出租方的关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
湖北省井荟商业运营管理有限公司大东门分公司	房屋	142.24	94.83
武汉王府井武商免税品经营管理有限责任公司	房屋	273.55	-

图表 6-51：公司 2025 年末作为承租方的关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2025 年度确认的租赁费、财务费用		增加的使用权资产	
		本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
武汉新兴医药科技有限公司	房屋	659.37	639.58	1,240.15	-
武汉投控商业管理有限公司	房屋	152.95	158.82	-	387.77

3、关键管理人员报酬

图表 6-52：公司 2025 年末关键管理人员报酬情况

单位：万元

项目	2025 年发生额	2024 年发生额
关键管理人员报酬	1,191.26	1,384.79

4、关联方应收应付款项

图表 6-53：公司 2025 年末关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末余额		2024 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	武汉王府井武商免税品经营管理有限责任公司	28.50	-	-	-
应收账款	中百仓储超市有限公司	-	-	0.01	0.00
应收账款	武汉天衢城市服务科技有限公司	16.83	0.02	21.43	0.02
其他应收款	湖北武粮销售有限公司	0.00	0.00	-	-
其他应收款	武汉新兴医药科技有限公司	20.00	0.16	20.00	0.16
其他应收款	武汉裕大华服饰有限公司	0.00	0.00	-	-
其他应收款	武汉王府井武商免税品经营管理有限责任公司	0.13	0.00	-	-

图表 6-54：公司 2025 年末关联方应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年末余额	2024 年末余额
应付账款	中百仓储超市有限公司	0.00	347.74
应付账款	湖北武粮销售有限公司	0.53	-
应付账款	武汉裕大华服饰有限公司	0.59	-
应付账款	武汉王府井武商免税品经营管理有限责任公司	25.22	-

	司		
预收款项	湖北省井荟商业运营管理有限公司大东门分公司	18.46	-
其他应付款	武汉长江现代物业有限公司	412.99	223.44
其他应付款	武汉国创东高新能源科技发展有限公司	81.08	10.87
其他应付款	武汉裕大华服饰有限公司	1.82	-
其他应付款	武汉云计算科技有限公司	0.50	-
其他应付款	武汉大数据产业发展有限公司	25.94	-
其他应付款	武汉新兴医药科技有限公司	0.69	1.00
其他应付款	武汉巨星物业发展有限公司	11.00	-
其他应付款	湖北十堰市智荟荟商业管理有限公司	0.05	-
其他应付款	武汉王府井武商免税品经营管理有限责任公司	55.37	-
合同负债	武汉人才集团有限公司	-	31.06
合同负债	湖北武粮销售有限公司	0.01	-
一年内到期的非流动负债	武汉新兴医药科技有限公司	84.63	539.25
一年内到期的非流动负债	武汉投控商业管理有限公司	66.70	142.95
租赁负债	武汉新兴医药科技有限公司	1,068.55	-
租赁负债	武汉投控商业管理有限公司	-	80.38

(六) 发行人关联交易基本原则

- 1、符合诚实信用的原则；
- 2、不损害公司及非关联股东合法权益的原则；
- 3、关联方如享有公司股东会表决权，除特殊情况外，应当回避行使表决；
- 4、与关联方有任何利害关系的董事，在董事会对该事项进行表决时，应当予以回避；
- 5、公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请独立财务顾问或专业评估师。
- 6、独立董事对重大关联交易需发表明确的独立意见。

下列关联交易应经公司董事会审议通过，并及时披露：

- 1、公司与关联自然人发生的交易金额在30万元以上的关联交易；
- 2、公司与关联法人发生的交易金额在300万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易。

上述关联交易经独立董事事先认可后方可提交董事会审议，并由独立董事发表独立意见。公司不得直接或者通过子公司向董事、高级管理人员提供借款。

下列关联交易经公司董事会审议通过后，提交股东会审议通过：

- 1、公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在3000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易；

2、公司为关联人提供担保的；

3、根据《武汉武商集团股份有限公司关联交易决策规则》相关规定，因出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东会审议。

上述关联交易除应当及时披露外，还应当按照《上市规则》的规定聘请具有从事证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或者审计。

（七）关联交易的定价政策及定价依据

发行人关联交易定价是依照市场定价原则制定，双方协商确定。

（八）关联交易结算方式

发行人向关联方新兴医药租赁已建物业用于商业及辅助服务用房等用途，结算方式为月结或季结。

（九）关联交易影响

发行人向关联方新兴医药租赁已建物业用于商业及辅助服务用房等用途，相关交易系基于业务发展需要。租金水平的确定依照市场定价原则制定。交易双方遵循了平等、自愿、公平和诚实信用的原则，未损害公司利益，不会对公司未来的财务状况、经营成果及公司的持续经营产生重大影响。

五、或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司除为发行人自身债务设置抵押等担保外，不存在其他对外担保。

发行人不存在尚未了结的可能对发行人日常生产经营构成实质性不利影响的未决诉讼、仲裁或行政处罚案件。

六、公司受限制资产情况

图表 6-55：公司 2025 年末所有权受限制资产情况

单位：万元

项目	账面价值	受限类型	受限情况	抵押权人	受限期限
货币资金	7,386.37	保证金、司法冻结	商业预付卡保证金、司法冻结、POS 机保证金等	²	-
固定资产	780,810.87				

² 因保证金和 pos 机保证金涉及到的机构较多，未一一列示。

其中：武商 MALL·世贸购买楼 1-9 层	18,583.50	抵押	贷款抵押	兴业银行	2022.7.19-2028.9.16
仙桃武商 MALL 房屋	57,191.87	抵押	贷款抵押	兴业银行	2022.7.19-2028.9.16
武商梦时代房屋	705,035.50	抵押	贷款抵押	平安银行	2020.9.18-2032.9.17
无形资产	372,416.81				
其中：武商梦时代土地	362,785.13	抵押	贷款抵押	平安银行	2020.9.18-2032.9.17
仙桃武商 MALL 土地	9,631.69	抵押	贷款抵押	兴业银行	2022.7.19-2028.9.16
合计	1,160,614.05				

注：截至 2025 年 12 月 31 日，武商 MALL·世贸购买楼 1 层—9 层、仙桃武商 MALL、武商梦时代房屋及土地作抵押向银行贷款 283,229.96 万元。

七、公司购买金融衍生品、大宗商品期货情况

无。

八、公司重大投资理财产品情况

截至 2025 年末，公司不存在委托理财。

九、公司海外投资情况

无。

十、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除本期中期票据外，发行人暂无其他直接债务融资计划。

第七章 公司资信状况

一、发行人会计师事务所受到中国银行间市场交易商协会自律处分的情况说明

根据中国证监会 2025 年 2 月 24 日发布的〔2025〕37 号中国证券监督管理委员会行政处罚决定书,大信所出具的文件存在重大遗漏和虚假记载、对丰汇租赁财务报表审计未勤勉尽责、对金洲慈航 2017 年度及 2018 年度财务报表审计未勤勉尽责,对大信会计师事务所(特殊普通合伙)责令改正,没收业务收入并处以罚款,对闫秀敏、王树奇、赵丽萍给予警告,并处以罚款。

根据中国证监会 2025 年 6 月 5 日发布的〔2025〕81 号中国证券监督管理委员会行政处罚决定书,大信所出具的星星科技 2019 年、2020 年审计报告存在虚假记载、对星星科技 2019 年度及 2020 年度财务报表审计中未勤勉尽责,责令大信会计师事务所(特殊普通合伙)改正,没收业务收入并处以罚款,对郭安静、陈伟、朱策明给予警告并处以罚款。

根据中国证监会 2025 年 6 月 14 日发布的〔2025〕83 号中国证券监督管理委员会行政处罚决定书,大信所为广汇物流提供年报审计服务,出具的 2022 年年度审计报告存在虚假记载、未勤勉尽责,对大信会计师事务所(特殊普通合伙)责令改正,没收审计业务收入并处以罚款,对郭春亮、卓红英给予警告并分别处以罚款。

根据中国证券监督管理委员会湖北监管局 2025 年 3 月 6 日发布的湖北证监局行政处罚决定书【2025】1 号文,大信所为启迪环境出具的 2017 年、2018 年审计报告存在虚假记载,未勤勉尽责,对大信会计师事务所(特殊普通合伙)责令改正,没收其审计业务收入并处以罚款,对胡涛、丁红远、伍志超、王萍给予警告,并分别处以罚款。

根据中国证券监督管理委员会河南监管局 2025 年 1 月 15 日作出的行政处罚决定,大信所在雏鹰农牧 2016 年财务报表审计中未勤勉尽责,出具的审计报告存在虚假记载,河南证监局对大信所责令改正、没收业务收入并处罚款,对签字会计师许峰、谢四刚给予警告并处罚款。

根据中国证监会 2025 年 5 月 23 日发布的〔2025〕77 号行政处罚决定书,中审众环在宜华企业(集团)有限公司 2017 年、2018 年财务报表审计中未勤勉尽责,出具的审计报告存在虚假记载,中国证监会对中审众环责令改正、没收业务收入并处罚款,对签字会计师彭翔、汤家俊、廖利华给予警告并处罚款。

根据中国证监会 2026 年 2 月 27 日发布的〔2026〕6 号行政处罚决定书,中审众环在天津卓朗信息科技股份有限公司 2019 年、2020 年财务报表审计中未勤勉尽责,出具的审计报告存在虚假记载、重大遗漏,中国证监会对中审众环责令改正、没收业务收入并处罚款,对签字会计师黄秀娟、邵雯给予警告并处罚款。

发行人 2023 年财务报表的审计机构签字会计师为陈刚、尹国保,发行人 2025 年财务报表的审计机构签字会计师为向辉、张文娟,前述签字会计师并未经办上述纪律处分所涉及项目。上述纪律处分所涉及项目签字会计师亦未参与发行人本次发行业务。对本期债项发行无影响。

二、授信情况

公司与国内多家银行签署了综合授信协议。截至 2025 年末，发行人取得综合授信总额度为 210.52 亿元，已使用 89.30 亿元，未使用授信额度 121.22 亿元。

主要银行的授信情况如下：

图表 7-1：截至 2025 年末公司主要银行授信情况

单位：万元

序号	机构（银行）名称	授信总额	已用信金额	未使用授信额度
1	中国银行	120,000.00	39,960.00	80,040.00
2	农业银行	117,700.00	49,000.00	68,700.00
3	工商银行	179,500.00	166,500.00	13,000.00
4	建设银行	150,000.00	65,000.00	85,000.00
5	交通银行	80,000.00	14,900.00	65,100.00
6	平安银行	780,000.00	346,312.27	433,687.73
7	招商银行	84,000.00	6,692.92	77,307.08
8	民生银行	80,000.00	13,076.13	66,923.87
9	兴业银行	199,000.00	153,350.40	45,649.60
10	汉口银行	40,000.00	-	40,000.00
11	光大银行	20,000.00	3,257.29	16,742.71
12	进出口银行	50,000.00	-	50,000.00
13	邮储银行	100,000.00	-	100,000.00
14	华夏银行	45,000.00	15,000.00	30,000.00
15	中信银行	60,000.00	20,000.00	40,000.00
	总计	2,105,200.00	893,049.01	1,212,150.99

三、违约记录

公司近三年及一期没有债务违约记录。

四、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况

截至本募集说明书签署之日，公司按期偿付已发行并到期的债务融资工具，具体情况如下：

图表 7-2：截至本募集说明书签署日公司直接债务融资工具发行情况

单位：亿元

序号	债券简称	债券种类	发行规模	起息日	到期日	票面利率	兑付情况
1	12 武商 CP001	短期融资券	3	2012 年 5 月 29 日	2013 年 5 月 29 日	4.66%	已兑付
2	13 武商 CP001	短期融资券	3	2013 年 1 月 16 日	2014 年 1 月 16 日	5.01%	已兑付

3	19 武商 SCP001	超短期融资券	5	2019 年 7 月 19 日	2020 年 4 月 14 日	3.56%	已兑付
4	20 武商(疫情防控债)SCP001	超短期融资券	2.5	2020 年 3 月 3 日	2020 年 6 月 1 日	2.76%	已兑付
5	20 武商(疫情防控债)SCP002	超短期融资券	2.5	2020 年 3 月 3 日	2020 年 11 月 28 日	2.90%	已兑付
6	20 武商 SCP003	超短期融资券	2.5	2020 年 5 月 19 日	2020 年 8 月 17 日	2.20%	已兑付
7	20 武商 MTN001	中期票据	9.4	2020 年 7 月 27 日	2023 年 7 月 27 日	3.88%	已兑付
8	21 武商 MTN001	中期票据	5.6	2021 年 8 月 31 日	2024 年 8 月 31 日	3.41%	已兑付
9	22 武商 SCP001	超短期融资券	5	2022 年 1 月 14 日	2022 年 4 月 11 日	2.72%	已兑付
10	22 武商 SCP002	超短期融资券	5	2022 年 3 月 30 日	2022 年 7 月 4 日	2.60%	已兑付
11	22 武商 SCP003	超短期融资券	5	2022 年 6 月 28 日	2022 年 10 月 10 日	2.25%	已兑付
12	22 武商 SCP004	超短期融资券	5	2022 年 7 月 6 日	2023 年 3 月 23 日	2.69%	已兑付
13	23 武商 SCP001	超短期融资券	5	2023 年 3 月 17 日	2023 年 9 月 25 日	2.53%	已兑付
14	23 武商 MTN001	中期票据	9.4	2023 年 7 月 19 日	2026 年 7 月 19 日	3.30%	已兑付
15	23 武商 SCP002	超短期融资券	5	2023 年 9 月 18 日	2024 年 6 月 14 日	2.60%	已兑付
16	24 武商 SCP001	超短期融资券	5	2024 年 7 月 26 日	2025 年 4 月 22 日	2.04%	已兑付
17	24 武商 MTN001	中期票据	7.8	2024 年 8 月 23 日	2027 年 8 月 23 日	2.20%	尚在存续期
18	24 武商 SCP002	超短期融资券	5	2024 年 9 月 24 日	2025 年 6 月 21 日	2.14%	已兑付
19	24 武商 MTN002	中期票据	7.2	2024 年 10 月 22 日	2027 年 10 月 22 日	2.40%	尚在存续期
20	25 武商 SCP001	超短期融资券	5	2025 年 4 月 18 日	2026 年 1 月 13 日	1.92%	已兑付
21	25 武商 SCP002	超短期融资券	5	2025 年 6 月 19 日	2026 年 3 月 16 日	1.77%	已兑付
22	25 武商 MTN001	中期票据	3.6	2025 年 8 月 21 日	2028 年 8 月 21 日	2.20%	尚在存续期
23	25 武商 SCP003	超短期融资券	5	2025 年 11 月 12 日	2026 年 8 月 9 日	1.75%	尚在存续期
24	26 武商 SCP001	超短期融资券	5	2026 年 1 月 6 日	2026 年 9 月 23 日	1.75%	尚在存续期
25	26 武商 SCP002	超短期融资券	5	2026 年 3 月 11 日	2026 年 12 月 5 日	1.62%	尚在存续期

26	26 武商 SCP003	超短期融资 券	5	2026 年 4 月 16 日	2027 年 1 月 11 日	1.55%	尚在存续 期
27	26 武商 MTN001	中期票据	9.40	2026 年 7 月 15 日	2029 年 7 月 15 日	1.79%	尚在存续 期
28	26 武商 SCP004	超短期融资 券	5	2026 年 8 月 4 日	2027 年 4 月 29 日	1.52%	尚在存续 期
合 计			145.9 0				

五、公司申报或发行其他债券计划

截至本募集说明书签署之日，除本期中期票据外，发行人暂无其他直接债务融资计划。

第八章 债务融资工具信用增进

本次债务融资工具无信用增进。

第九章 税项

本期债务融资工具的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称“应税交易”），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于企业债务融资工具的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债务融资工具利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对债务融资工具在银行间市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承本期债务融资工具而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债务融资工具交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债务融资工具投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章 信息披露安排

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》等的有关规定，制定了《武商集团股份有限公司债务融资工具信息披露管理制度》，公司按照《武商集团股份有限公司债务融资工具信息披露管理制度》、《武商集团股份有限公司投资者关系管理制度》等相关规定，合法合规开展信息披露工作，规范公司接待投资者咨询活动。

公司制定了《武商集团股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》、《武商集团股份有限公司内幕知情人登记制度》、《武商集团股份有限公司外部单位报送信息管理制度》、《武商集团股份有限公司独立董事年报工作制度》、《武商集团年度报告工作制度》和《武商集团股份有限公司审计委员会年报工作制度》等六项制度，并经董事会审议通过。

（二）信息披露管理机制

公司制定了《武商集团信息披露管理制度》、《武商集团股份有限公司债务融资工具信息披露管理制度》等管理办法，规范了公司的信息披露流程。

（三）负责部门

董事会秘书处为负责本公司信息披露的常设机构，为信息披露事务管理部门。

公司的信息披露事务负责人为付有，职务为董事会秘书，联系地址为湖北省武汉市江汉区解放大道 690 号，电话为 027-85714295，传真为 027-85714049，电子邮箱为 fuyou@wushang.com.cn。董事会秘书负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

董事会秘书处的具体职能如下：

（1）负责公司董事会、股东会组织、记录和日常事务工作，承办董事会、股东会决议落实和督办工作。

（2）负责推动公司建立健全法人治理结构，优化完善决策运行机制。

(3) 依法履行信息披露义务，并做好内幕信息登记备案工作。

(4) 负责投资者关系管理工作，协调公司与监管机构、股东、中介机构等之间的信息沟通。关注公司传闻并求证真实情况，及时回复深交所问询。

(5) 负责组织董事及高管人员参加监管机构的培训，督促股东及公司董事及高管人员遵守法律法规和公司章程，切实履行其所作出的承诺。

(6) 负责公司股票变动的管理事务。

(7) 负责协调推进公司发展战略规划及重大投资、融资、股权激励等重要事项的落地实施。

(8) 法律法规、证券监管机构要求履行的其他职责。

(9) 承办集团领导交办的其他工作。

二、发行安排

(一) 本次发行相关文件

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期中期票据发行日 1 个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

1、武商集团股份有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书；

2、武商集团股份有限公司 2026 年度第二期中期票据法律意见书；

3、发行人 2023 年度至 2025 年度经审计的合并及母公司财务报告，2026 年一季度合并及母公司财务报表；

4、中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

(二) 定期财务报告

在本期债务融资工具存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

1、企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

(三) 本期债务融资工具存续期内重大事项披露

在债务融资工具存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

- 1、企业名称变更；
- 2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4、企业 1/3 以上董事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10、企业股权、经营权涉及被委托管理；
- 11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12、债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13、企业转移债务融资工具清偿义务；
- 14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；
- 15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；
- 16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；
- 21、企业涉及需要说明的市场传闻；

- 22、债务融资工具信用评级发生变化；
- 23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- 25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本期债务融资工具本息兑付信息披露

发行人将在本期债务融资工具本息兑付日前 5 个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十一章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一) 【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

二、会议权限与议案

(一) 【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二) 【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一) 【召集人及职责】中信银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：中信银行股份有限公司

联络人姓名：冯宁卓

联系方式：010-66635953

联系地址：北京市朝阳区中信大厦中信银行投资银行部

邮箱：fengningzhuo@citicbank.com

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；
2. 增进机构；
3. 受托管理人；

4. 出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5. 出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人。

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人未按照约定按期³足额兑付本期债务融资工具本金或利息；
2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；
3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；
4. 单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1. 本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

³ 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

2. 发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付;

3. 发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产, 将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%;

4. 发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因, 导致发行人净资产单次减少超过 10%;

5. 发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%;

6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形;

7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易, 构成重大资产重组的;

8. 发行人进行重大债务重组;

9. 发行人拟合并、分立、减资, 被暂扣或者吊销许可证件。

发行人披露上述事项的, 披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10% 的比例要求, 或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的, 召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的, 提议人有证据证明相关事项发生的, 召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

(五) 【其他召开情形】存续期内虽未出现本节 (三) (四) 所列举的强制、提议召开情形, 单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的, 可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

(六) 【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的, 应当将书面提议发送至 fengningzhuo@citicbank.com 或寄送至冯宁卓、010-66635953、北京市朝阳区中信大厦中信银行投资银行部或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统” (以下简称“系统”) 或以其他提议方式发送给召集人。

(七) 【配合义务】发行人或者增进机构发生本节 (三) (四) 所约定召开情形的, 应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

(一) 【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告 (以下简称“召开公告”)。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

(二) 【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

(三) 【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四) 【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(五) 【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

(六) 【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) 【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

(八) 【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】 召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】 债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】 发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】 参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。

（四）【表决要求】 持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】 召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】 除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

(七) **【决议披露】**召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八) **【律师意见】**本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九) **【决议答复与披露】**发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) **【承继方义务】**承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) **【保密义务】**召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

(三) **【会议记录】**召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) **【档案保管】**召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五) **【存续期服务系统】**本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六) 【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七) 【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十二章 投资人保护条款

无。

第十三章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;
2. 因发行人触发本募集说明书中第十二章“投资人保护条款”及其他条款的约定(如有) 或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息;
3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理关于发行人的破产申请;
4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金, 或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件, 除继续支付利息之外(按照前一计息期利率, 至实际给付之日止), 还须向债务融资工具持有人支付违约金, 法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的, 自宽限期届满之日起) 到实际给付之日止, 按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露, 真实、准确、完整、及时、公平地披露信息; 按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等; 配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金, 并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组, 制定、完善违约及风险处置应急预案, 并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指, 发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1、发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 50%的持有人同意后生效；

2、注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3、发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4、发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5、发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

七、不可抗力

不可抗力是指债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（一）不可抗力包括但不限于以下情况：

1. 自然力量引起的事故如水灾、火灾、旱灾、地震、海啸等；
2. 国际、国内金融市场风险事故的发生；
3. 交易系统或交易场所无法正常工作；
4. 社会异常事件如战争、罢工、恐怖袭击等。

(二) 不可抗力事件的应对措施

1. 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益；
2. 发行人或主承销商应召集债务融资工具投资者会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1. 任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。
2. 各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十四章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。
- 6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内

容包括但不限于下列事项:

- (1) 本期债务融资工具基本信息;
- (2) 同意征集的实施背景及事项概要;
- (3) 同意征集的实施程序: 包括征集方案的发送日、发送方式, 同意征集开放期、截止日(开放期最后一日), 同意回执递交方式和其他相关事宜;
- (4) 征集方案概要: 包括方案标题、主要内容等;
- (5) 发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式;
- (6) 相关中介机构及联系方式(如有);
- (7) 一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2. 同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项, 遵守法律法规和银行间市场自律规则, 尊重社会公德, 不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的, 将分别制定征集方案。

3. 同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后, 可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日期间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的, 方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案, 可向发行人获取。

4. 同意征集开放期

同意征集方案发送日(含当日)至持有人递交同意回执截止日(含当日)的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5. 同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前(含当日)将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的, 持有人应当分别递交同意回执。

6. 同意征集终结

在同意征集截止日前, 单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人, 书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的, 本次同意征集终结, 发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的, 持有人会议召集人应根据《银行间债券市场

非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定,另行召集持有人会议。

(三) 同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决,其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具,否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的,相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册,核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执,无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的,视为该持有人弃权,其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外,同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意,本次同意征集方可生效。

(四) 同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容:参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况;征集方案概要、同意征集结果及生效情况;同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证,并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

(五) 同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外,满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人,包括所有参与征集或未参与征集,同意、反对征集方案或者弃权,有表决权或者无表决权的持有人,以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人,具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外,满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果,对增进机构、受托管理人等第三方机构,根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

(六) 同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的,发行人主动实施同意征集后,持有人会议召集人

可以暂缓召集持有人会议。

2. 发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十五章 本次中期票据发行的有关机构

一、发行人

单位名称：武商集团股份有限公司

地址：江汉区解放大道 690 号

法定代表人：潘洪祥

联系人：朱烽

电话：027-85714165

传真：027-85714049

邮政编码：430022

二、主承销商

牵头主承销商兼簿记管理人：

单位名称：中信银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

法定代表人：方合英

联系人：王志刚

电话：010-66636334

传真：010-65559220

邮政编码：100020

联席主承销商：

单位名称：招商银行股份有限公司

法定代表人：缪建民

地址：深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦

联系人：刘肖琪、彭宣祎

电话：0755-89279044、027-85383696

传真：-

邮编：518040

三、存续期管理机构

单位名称：中信银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼

法定代表人：方合英

联系人：冯宁卓

电话：010-66635953

传真：010-65559220

邮政编码：100020

四、审计机构

单位名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：石文先

主要经营场所：武昌区东湖路 169 号 2-9 层

签字注册会计师：陈刚、尹国保

联系电话：027-85424317

传真：027-85424322

单位名称：天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：魏强

主要经营场所：北京市海淀区车公庄西路甲 19 号国际传播大厦 5 层 22、23、24、25 号房

签字注册会计师：薛玮、李小磊

联系电话：010-83914188

传真：010-83915190

单位名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：谢泽敏、吴卫星

地址：北京市海淀区知春路 1 号 22 层 2206

签字注册会计师：向晖、张文娟

联系电话：010-82337890

传真：-

五、发行人律师

单位名称：北京国枫律师事务所

地址：北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层

法定代表人：张利国

联系人：程明明

联系电话：010-88004488

传真：010-66090016

六、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

电话：021-63326662

传真：021-63326661

七、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

特别说明：

发行人同本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十六章 备查文件

一、备查文件

(一) 关于武商集团股份有限公司发行中期票据的接受注册通知书（中市协注〔2025〕MTN118 号）；

(二) 武商集团股份有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书；

(三) 发行人 2023 年度至 2025 年度经审计的合并及母公司财务报告，2026 年一季度合并及母公司财务报表；

(四) 发行人董事会和股东大会同意本次中期票据发行的有关决议；

(五) 武商集团股份有限公司 2026 年度第二期中期票据法律意见书；

二、查询地址

(一) 武商集团股份有限公司

地址：江汉区解放大道 690 号

联系人：朱烽

电话：027-85714165

传真：027-85714049

邮政编码：430022

(二) 中信银行股份有限公司

地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

法定代表人：方合英

联系人：王志刚

电话：010-66636334

传真：010-65559220

邮政编码：100020

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（<https://www.shclearing.com.cn>）下载本募集说明书，或在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附件一：有关指标的计算公式

1. 流动比率 = 期末流动资产 / 期末流动负债

2. 速动比率 = (期末流动资产 - 期末存货) / 期末流动负债

3. 资产负债率 = 期末负债总额 / 期末资产总额

4. EBITDA = 利润总额 + 财务费用利息支出 + 固定资产折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销

5. EBITDA 保障倍数 = EBITDA / 财务费用利息支出

6. 毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入

7. 净利润率 = 净利润 / 主营业务收入

8. 净资产收益率 = 净利润 (含少数股东损益) / [(期初所有者权益合计 (含少数股东权益) + 期末所有者权益合计 (含少数股东权益)) / 2]

9. 总资产收益率 = 净利润 (含少数股东损益) / [(期初资产总计 + 期末资产总计) / 2]

10. 应收账款周转率 = 主营业务收入 / [(期初应收账款 + 期末应收账款) / 2]

11. 存货周转率 = 主营业务成本 / [(期初存货 + 期末存货) / 2]

12. 资产周转率 = 主营业务收入 / [(期初总资产 + 期末总资产) / 2]

(本页无正文，为《武商集团股份有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书》之盖章页)

