

茂业商业股份有限公司
2022 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-128



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

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

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

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

审计报告

XYZH/2023SZASB0001

茂业商业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了茂业商业股份有限公司（以下简称茂业商业公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了茂业商业公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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



1. 收入确认	
关键审计事项	审计中的应对
<p>如茂业商业公司财务报表附注六、40 所述，于 2022 年度，茂业商业公司实现营业收入 34.09 亿元，主要为百货零售及相关收入。由于业务存在单笔销售金额小、业务量频繁的特征，同时依赖于业务信息系统及财务系统的运行和控制，恰当确认和计量直接关系到财务报表的准确性和合理性，为此我们将营业收入的真实性检查识别为关键审计事项。</p>	<p>我们的审计程序包括：</p> <p>(1) 了解和评价公司与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并评价公司诚信及舞弊风险；</p> <p>(2) 对信息系统进行了解、评价和测试，对业务系统和财务系统数据进行核对分析，以验证信息系统内部数据传输的合理性；</p> <p>(3) 抽取样本检查相关销售购物小票及顾客付款小票、销售合同、促销协议、结算单等，结合相应的条款内容，核查收入确认时点是否符合企业会计准则的要求；</p> <p>(4) 针对资产负债表日前后记录的交易，选取样本，核对结算单及其他支持性文件，检查收入成本是否被记录于恰当的会计期间；</p> <p>(5) 进行分析性复核，按月份、分产品大类等对收入、成本、毛利率等进行分析，与同行业毛利率进行对比分析，对异常情况进行跟踪检查；</p> <p>(6) 对重点审计主体加大样本检查量，扩大函证范围，补充函证内容，检查收入的真实性；</p> <p>(7) 检查在财务报表中有关营业收入的披露是否符合企业会计准则的要求。</p>
2. 投资性房地产公允价值	
关键审计事项	审计中的应对
<p>如茂业商业公司财务报表附注六、11 所述，于 2022 年 12 月 31 日，合并财务报表的投资性房地产的账面价值为 67.80 亿元，茂业商业对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。</p> <p>由于投资性房地产的公允价值评估过程中涉及很多估计和假设，例如投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析、预计租金、出租率、折现率等，估计和假设的变化会对评估的投资性房地产的公允价值产生很大的影响。为此我们将投资性房地产公允价值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>我们的审计程序包括：</p> <p>(1) 现场查看出租物业，实地查验房产的出租情况，如存在可参考的周边物业，了解周边物业出租情况；</p> <p>(2) 结合对租赁合同的检查，了解公司物业历史的租金、空置率等情况；</p> <p>(3) 对公司聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；</p> <p>(4) 选取重大或典型样本，并安排高级别，具备专业胜任能力的审计人员对评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核，例如租赁期、现有的平均租金、未来预期租金水平、出租率、折现率等，复核管理层就新冠疫情对投资性房地产影响的评估；</p> <p>(5) 复核管理层对投资性房地产的相关披露。</p>



3. 商誉减值	
关键审计事项	审计中的应对
<p>如茂业商业公司财务报表附注六、16所述，于2022年12月31日，合并财务报表中商誉的账面价值为11.74亿元，根据企业会计准则的规定，管理层须每年对商誉进行减值测试。</p> <p>由于商誉的账面价值对合并财务报表的重要性，同时商誉减值测试过程涉及管理层的重大判断，测试结果很大程度上依赖于管理层所做的估计和采用的假设，如在预测未来现金流量方面包括对预测收入、长期平均增长率和利润率以及确定恰当的折现率所作的假设，这些假设受到管理层对未来市场以及经济环境判断的影响，采用不同的估计和假设会对商誉所在资产组之可收回价值有很大的影响，因此该事项对于我们的审计而言是重要的，为此我们将合并财务报表中商誉减值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>我们的审计程序包括：</p> <p>(1) 评估管理层采用的商誉减值测试方法及预测数据及关键假设，同时评估管理层是否已对新冠疫情的影响做分析；</p> <p>(2) 了解管理层在进行减值测试时，认定的资产组及其分摊的商誉金额与购买日是否保持一致；</p> <p>(3) 对公司聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；</p> <p>(4) 安排高级别，具备专业胜任能力的审计人员对商誉减值测试中所采用的估值方法、模型和关键参数进行分析与复核；</p> <p>(5) 评估各资产组的关键假设，包括预测收入、长期平均增长率及利润率的预测，并与相关公司的过往业绩、财务预算、行业统计数据等进行比较；</p> <p>(6) 复核管理层对商誉的相关披露。</p>

四、其他信息

茂业商业公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括茂业商业公司2022年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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



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

治理层负责监督茂业商业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



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

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

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

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 北京

中国注册会计师（项目合伙人）：

武丽波



中国注册会计师：

徐巧



二〇二三年三月二十四日



合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注六	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	460,098,963.01	612,015,767.83
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2	25,302,623.36	37,028,144.96
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3	56,102,917.40	52,882,629.31
应收款项融资			
预付款项	4	108,121,345.58	284,398,499.43
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5	658,861,756.57	385,186,532.92
其中：应收利息			
应收股利		1,210.00	1,210.00
买入返售金融资产			
存货	6	1,122,776,216.53	1,057,815,436.76
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	7	102,208,220.68	326,047,809.17
流动资产合计		2,533,472,043.13	2,755,374,820.38
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	8	167,851,753.33	187,188,346.43
长期股权投资	9	283,890,557.08	289,484,477.56
其他权益工具投资	10	174,662,209.53	375,597,196.11
其他非流动金融资产			
投资性房地产	11	6,779,757,474.38	6,802,675,500.00
固定资产	12	3,739,475,293.36	3,964,130,128.37
在建工程	13	1,235,901,289.94	1,082,433,880.75
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	14	1,914,438,137.95	2,129,532,842.53
无形资产	15	1,639,558,875.84	1,703,414,673.31
开发支出			
商誉	16	1,173,607,911.25	1,189,843,639.86
长期待摊费用	17	370,095,005.00	450,318,618.62
递延所得税资产	18	160,119,193.57	109,504,050.24
其他非流动资产	19	333,021,195.24	333,021,196.02
非流动资产合计		17,972,378,896.47	18,617,144,549.80
资产总计		20,505,850,939.60	21,372,519,370.18

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表 (续)

2022年12月31日

编制单位: 茂业商业股份有限公司

单位: 人民币元

项目	附注六	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债:			
短期借款	20	962,570,452.98	1,022,673,618.84
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	21	1,448,184,976.69	1,630,194,747.26
预收款项	22	23,588,311.67	53,337,662.90
合同负债	23	740,616,464.96	706,641,432.02
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	24	23,758,024.03	27,082,990.26
应交税费	25	259,907,029.57	298,295,233.17
其他应付款	26	887,811,897.25	982,332,392.94
其中: 应付利息			
应付股利		26,051,278.82	26,051,278.82
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	27	1,245,299,814.23	1,033,450,845.43
其他流动负债	28	92,393,456.47	89,190,482.88
流动负债合计		5,684,130,427.85	5,843,199,405.70
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	29	3,631,510,000.00	4,075,166,712.16
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	30	1,512,947,096.16	1,897,356,316.35
长期应付款			
长期应付职工薪酬	31	6,260,602.00	6,789,273.00
预计负债	32	2,588,020.30	12,859,744.62
递延收益	33	2,389,320.57	3,063,981.73
递延所得税负债	18	1,944,031,146.82	1,898,916,856.82
其他非流动负债	34	11,757,104.11	13,115,547.13
非流动负债合计		7,111,483,289.96	7,907,268,431.81
负债合计		12,795,613,717.81	13,750,467,837.51
股东权益:			
股本	35	1,731,982,546.00	1,731,982,546.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	36	-23,427,649.15	-53,964,331.91
减: 库存股			
其他综合收益	37	2,614,378,177.05	2,625,333,095.77
专项储备			
盈余公积	38	180,794,604.52	176,024,656.75
一般风险准备			
未分配利润	39	2,658,080,556.81	2,585,695,858.28
归属于母公司股东权益合计		7,161,808,235.23	7,065,071,824.89
少数股东权益		548,428,986.56	556,979,707.78
股东权益合计		7,710,237,221.79	7,622,051,532.67
负债和股东权益总计		20,505,850,939.60	21,372,519,370.18

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注十六	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		19,549,932.09	15,934,098.75
交易性金融资产		25,302,622.36	37,028,143.96
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		3,511,631.00	9,634,399.93
其他应收款	1	2,620,217,092.36	2,261,732,516.87
其中：应收利息		40,216,978.64	37,268,768.11
应收股利		973,488,302.18	973,488,302.18
存货		36,154,926.54	81,075,492.78
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,000,236.29	222,859,666.81
流动资产合计		2,705,736,440.64	2,628,264,319.10
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2	5,737,264,261.86	5,742,858,182.34
其他权益工具投资		167,666,009.53	251,490,501.80
其他非流动金融资产			
投资性房地产		2,962,500.00	2,830,400.00
固定资产		5,031,249.36	4,271,248.20
在建工程		338,243.46	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		13,866,241.64	
无形资产		1,920,300.34	1,939,662.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		40,827,230.84	15,375,070.59
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,969,876,037.03	6,018,765,065.54
资产总计		8,675,612,477.67	8,647,029,384.64

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表 (续)

2022年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款		812,301,561.06	531,286,287.61
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		26,486,915.29	24,869,176.34
预收款项			
合同负债		113,524,355.26	126,322,193.84
应付职工薪酬		3,364,904.66	4,616,214.48
应交税费		154,473,379.66	167,054,389.46
其他应付款		3,533,328,211.98	3,818,303,618.78
其中：应付利息		37,951,010.01	39,008,857.91
应付股利		419,572.30	419,572.30
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		118,879,401.99	201,841,869.33
其他流动负债		12,829,077.21	15,208,929.75
流动负债合计		4,775,187,810.11	4,889,502,679.59
非流动负债：			
长期借款		864,900,000.00	425,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		6,260,602.00	6,789,273.00
预计负债		1,512,692.80	1,567,889.81
递延收益			
递延所得税负债		34,765,311.18	47,032,522.80
其他非流动负债			
非流动负债合计		907,438,605.98	480,389,685.61
负 债 合 计		5,682,626,416.09	5,369,892,365.20
股东权益：			
股本		1,731,982,546.00	1,731,982,546.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		117,921,678.01	87,912,178.01
减：库存股			
其他综合收益		11,614,752.26	13,134,657.00
专项储备			
盈余公积		180,794,604.52	176,024,656.75
未分配利润		950,672,480.79	1,268,082,981.68
股东权益合计		2,992,986,061.58	3,277,137,019.44
负债和股东权益总计		8,675,612,477.67	8,647,029,384.64

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表
2022年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注六	2022年度	2021年度
一、营业总收入		3,409,351,272.11	4,167,802,067.56
其中：营业收入	40	3,409,351,272.11	4,167,802,067.56
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,978,252,116.34	3,605,480,140.19
其中：营业成本	40	1,258,288,926.00	1,587,909,371.57
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	41	101,385,733.95	204,761,877.10
销售费用	42	924,229,249.60	1,017,782,532.02
管理费用	43	288,937,673.64	326,923,442.20
研发费用			
财务费用	44	405,410,533.15	468,103,217.30
其中：利息费用		398,492,366.17	454,080,096.10
利息收入		12,991,784.97	16,175,751.66
加：其他收益	45	8,499,936.40	7,043,216.88
投资收益（损失以“-”号填列）	46	1,334,983.73	15,827,050.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,545,214.13	7,048,412.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	47	66,957,913.34	-7,417,202.03
信用减值损失（损失以“-”号填列）	48	-41,542,114.19	-5,523.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）	49	-46,754,213.79	-54,893,405.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）	50	271,481.08	91,010,325.78
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		419,867,142.34	613,886,089.71
加：营业外收入	51	16,401,889.41	5,609,336.22
减：营业外支出	52	4,903,152.45	33,228,940.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		431,365,879.30	586,266,485.55
减：所得税费用	53	98,052,368.97	167,088,267.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		333,313,510.33	419,178,218.49
（一）按经营持续性分类		333,313,510.33	419,178,218.49
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		333,313,510.33	419,178,218.49
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		333,313,510.32	419,178,218.49
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		341,787,094.03	409,359,544.40
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-8,473,583.71	9,818,674.09
六、其他综合收益的税后净额	54	-15,881,695.30	268,065,487.61
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-15,789,984.55	267,234,288.95
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		49,894,395.96	-16,397,274.01
1.重新计量设定受益计划变动额		689,144.00	-209,531.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		49,205,251.96	-46,187,743.01
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-65,684,380.51	313,631,562.99
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他		-65,684,380.51	313,631,562.99
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-91,710.75	831,198.66
七、综合收益总额		317,431,815.03	687,243,706.10
归属于母公司股东的综合收益总额		325,997,109.48	676,593,833.35
归属于少数股东的综合收益总额		-8,565,294.46	10,649,872.75
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.1973	0.2364
（二）稀释每股收益（元/股）		0.1973	0.2364

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司利润表
2022年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注十六	2022年度	2021年度
一、营业收入	3	76,857,237.24	336,000,224.23
减：营业成本	3	30,340,601.20	117,183,127.87
税金及附加		8,010,417.59	46,194,365.96
销售费用		20,812,596.97	35,837,250.19
管理费用		63,280,442.25	70,684,328.92
研发费用			
财务费用		76,615,238.91	47,887,077.09
其中：利息费用		79,944,206.56	48,454,068.95
利息收入		4,064,810.15	1,061,057.11
加：其他收益		250,755.51	227,797.72
投资收益（损失以“-”号填列）	4	905,895.52	15,428,050.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,545,214.13	7,048,412.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-6,735,880.68	-5,978,260.35
信用减值损失（损失以“-”号填列）		172,868.89	129,748.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-29,763,676.21	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-157,372,096.65	28,021,411.05
加：营业外收入		13,903,738.71	68,309.75
减：营业外支出		49,732.57	7,005,887.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-143,518,090.51	21,083,833.51
减：所得税费用		-42,975,441.72	9,575,069.40
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-100,542,648.79	11,508,764.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-100,542,648.79	11,508,764.11
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		46,179,572.83	-21,134,666.03
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		46,179,572.83	-21,134,666.03
1.重新计量设定受益计划变动额		689,144.00	-209,531.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		45,490,428.83	-20,925,135.03
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-54,363,075.96	-9,625,901.92
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表
2022年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注六	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,634,148,891.27	4,753,335,142.13
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		44,426,259.04	13,143,699.38
收到其他与经营活动有关的现金	55	28,082,450.07	107,544,436.37
经营活动现金流入小计		3,706,657,600.38	4,874,023,277.88
购买商品、接受劳务支付的现金		1,503,559,764.08	1,851,549,034.45
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		264,911,515.36	279,973,025.98
支付的各项税费		325,295,262.32	580,891,691.48
支付其他与经营活动有关的现金	55	930,781,591.35	859,741,011.86
经营活动现金流出小计		3,024,548,133.11	3,572,154,763.77
经营活动产生的现金流量净额		682,109,467.27	1,301,868,514.11
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		570,945,850.35	249,696,259.06
取得投资收益收到的现金		5,275,705.00	4,904,866.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		185,930,227.66	78,780,018.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	55	-	25,747.44
投资活动现金流入小计		762,151,783.01	333,406,890.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		192,991,771.87	233,557,617.86
投资支付的现金		100,406,644.06	303,011,490.28
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		293,398,415.93	536,569,108.14
投资活动产生的现金流量净额		468,753,367.08	-203,162,217.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		1,569,799,999.98	2,310,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	55	32,994,400.00	81,650,500.00
筹资活动现金流入小计		1,602,794,399.98	2,391,650,500.00
偿还债务所支付的现金		2,293,464,927.79	2,398,189,753.76
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		643,833,909.95	618,574,413.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	55	248,888.87	339,188,928.43
筹资活动现金流出小计		2,937,547,726.61	3,355,953,095.66
筹资活动产生的现金流量净额		-1,334,753,326.63	-964,302,595.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		604,422,486.48	470,018,785.65
六、期末现金及现金等价物余额			
		420,531,994.20	604,422,486.48

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表
2022年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项	附注十六	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		42,708,714.65	287,610,097.21
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,269,133,780.18	2,963,477,220.60
经营活动现金流入小计		2,311,842,494.83	3,251,087,317.81
购买商品、接受劳务支付的现金		1,291,600.00	4,670,296.64
支付给职工以及为职工支付的现金		55,184,562.26	58,899,426.13
支付的各项税费		18,176,644.71	96,486,621.76
支付其他与经营活动有关的现金		2,852,414,124.60	3,617,812,272.68
经营活动现金流出小计		2,927,066,931.57	3,777,868,620.21
经营活动产生的现金流量净额		-615,224,436.74	-526,781,302.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		355,494,083.56	239,695,959.06
取得投资收益收到的现金		4,397,738.07	4,307,866.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		29,088,700.00	
投资活动现金流入小计		388,980,521.63	244,003,825.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		461,720.00	1,413,950.00
投资支付的现金		-	303,611,489.28
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		461,720.00	305,025,439.28
投资活动产生的现金流量净额		388,518,801.63	-61,021,614.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,367,100,000.00	1,190,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	350,500.00
筹资活动现金流入小计		1,367,100,000.00	1,190,350,500.00
偿还债务支付的现金		797,866,608.03	385,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		338,228,996.53	219,577,746.92
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,136,095,604.56	604,577,746.92
筹资活动产生的现金流量净额		231,004,395.44	585,772,753.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		4,298,760.33	-2,030,163.54
加：期初现金及现金等价物余额		15,086,942.27	17,117,105.81
六、期末现金及现金等价物余额		19,385,702.60	15,086,942.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表
2022年度

单位：人民币元

项 目	2022年度										少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,731,982,546.00	-	-53,954,331.91	-	2,625,333,095.77	-	176,024,656.75	-	2,585,695,858.28	-	7,085,071,824.89	556,970,707.78	7,622,051,532.67
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	1,731,982,546.00	-	-53,954,331.91	-	2,625,333,095.77	-	176,024,656.75	-	2,585,695,858.28	-	7,085,071,824.89	556,970,707.78	7,622,051,532.67
三、本年年末余额(减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额													
(二) 股东投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配													
4. 其他													
(四) 股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	1,731,982,546.00	-	-23,427,649.15	-	2,614,378,177.05	-	180,794,604.52	-	2,658,090,356.81	-	7,161,806,235.23	548,428,996.56	7,710,235,231.79

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表 (续)

2022年度

单位: 人民币元

项 目	2021年度											少数股东权益	小计	其他	股东权益合计
	归属于母公司股东权益														
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计				
一、上年年末余额	1,731,992,546.00	-	-54,120,027.91	-	2,331,055,928.87	-	177,578,068.13	-	2,375,024,035.05	-	6,561,520,550.14	548,325,531.03	7,109,846,081.17		
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	1,731,992,546.00	-	-54,120,027.91	-	2,331,055,928.87	-	177,578,068.13	-	2,375,024,035.05	-	6,561,520,550.14	548,325,531.03	7,109,846,081.17		
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)			155,696.00	-	294,277,166.90	-	-1,553,411.38	-	210,671,823.23	-	503,551,274.75	8,654,176.75	512,205,451.50		
(一) 综合收益总额			155,696.00	-	267,334,288.95	-	-	-	409,359,544.40	-	676,593,833.35	10,649,872.75	687,243,706.10		
(二) 股东投入和减少资本			-	-	-	-	-	-	-	-	155,696.00	4,304.00	160,000.00		
1. 股东投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入股东权益的金额			155,696.00	-		-					155,696.00	4,304.00	160,000.00		
4. 其他			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(三) 利润分配			-	-	-	-	1,150,876.41	-	-174,349,131.01	-	-173,198,254.60	-2,000,000.00	-175,198,254.60		
1. 提取盈余公积			-	-	-	-	1,150,876.41	-	-1,150,876.41	-	-	-	-		
2. 提取一般风险准备			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 对股东的分配			-	-	-	-	-	-	-173,198,254.60	-	-173,198,254.60	-2,000,000.00	-175,198,254.60		
4. 其他			-	-	-	-	-	-	-24,338,590.16	-	-	-	-		
(四) 股东权益内部结转			-	-	27,042,877.95	-	-2,704,287.79	-	-	-	-	-	-		
1. 资本公积转增股本			-	-											
2. 盈余公积转增股本			-	-											
3. 盈余公积弥补亏损			-	-											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益			-	-											
5. 其他综合收益结转留存收益			-	-	27,042,877.95	-	-2,704,287.79	-	-24,338,590.16	-	-	-	-		
6. 其他			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(五) 专项储备			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 本年提取			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2. 本年使用			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(六) 其他			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
四、本年年末余额	1,731,992,546.00	-	-53,964,331.91	-	2,625,333,095.77	-	176,024,656.75	-	2,585,695,858.28	-	7,065,071,824.89	556,979,707.78	7,622,051,532.67		



编制单位: 西业建设股份有限公司

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:



母公司股东权益变动表
2022年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2022年度											
	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益 合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额		1,731,982,546.00			87,912,178.01		13,134,657.00		176,024,656.75	1,268,082,981.68		3,277,137,019.44
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额		1,731,982,546.00			87,912,178.01		13,134,657.00		176,024,656.75	1,268,082,981.68		3,277,137,019.44
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					30,009,500.00		-1,519,904.74		4,769,947.77	-317,410,500.89		-284,130,957.86
（一）综合收益总额							46,179,872.83			-100,542,648.79		-54,363,075.96
（二）股东投入和减少资本					30,009,500.00							30,009,500.00
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积					30,009,500.00							30,009,500.00
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本									4,769,947.77	42,929,529.80		
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额		1,731,982,546.00			117,921,678.01		11,614,752.26		180,794,604.52	950,672,480.79		2,992,986,061.58



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表 (续)
2022年度

单位: 人民币元

项 目	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益 合计
	优先股	永续债	其他	其他								
一、上年年末余额	-	1,731,982,546.00	-	-	87,912,178.01	-	7,226,445.08	-	177,578,068.13	1,455,261,938.74	-	3,459,961,175.96
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	-	1,731,982,546.00	-	-	87,912,178.01	-	7,226,445.08	-	177,578,068.13	1,455,261,938.74	-	3,459,961,175.96
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	5,908,211.92	-	-1,553,411.38	-187,178,957.06	-	-182,824,156.52
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-21,134,666.03	-	-	11,508,764.11	-	-9,625,901.92
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	1,150,876.41	-174,349,131.01	-	-173,198,254.60
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	1,150,876.41	-1,150,876.41	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-173,198,254.60	-	-173,198,254.60
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	27,042,877.95	-	-2,704,287.79	-24,338,590.16	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	27,042,877.95	-	-2,704,287.79	-24,338,590.16	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	-	1,731,982,546.00	-	-	87,912,178.01	-	13,134,657.00	-	176,024,656.75	1,268,062,981.68	-	3,277,137,019.44



编制单位: 茂业商业股份有限公司

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

公司名称：茂业商业股份有限公司

注册地址：成都市东御街19号

注册资本：人民币173,198.2546万元

统一社会信用代码：91510100214393110R

法定代表人：高宏彪

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

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

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

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

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

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

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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

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

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

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

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

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

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

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

2012年,经公司2011年度股东大会批准,以2011年末股本总额438,799,736股为基数,向全体股东按每10股送3股,共计131,639,921股。送股后,公司总股本变更为

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

570,439,657股。茂业商厦自2012年5月24日首次通过上海证券交易所交易系统增持公司股份3,200,562股，2012年5月25日再次通过上海证券交易所系统增持公司股份4,026,649股。

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

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

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

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

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

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

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

自2017年11月16日起，茂业商厦计划根据相关法律法规的规定，在未来6个月内，以自有资金及自筹资金（包括但不限于银行贷款），通过茂业商厦、茂业商厦控制的企业或

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其一致行动人账户或法律允许的其他方式在二级市场增持本公司股票，累计增持金额不低于人民币1亿元，不超过人民币5亿元。本次增持计划期间（自2017年11月16日至2018年5月14日），茂业商厦及其一致行动人，通过上海证券交易所集中竞价交易系统累计增持公司股份15,611,348股，累计增持金额为100,002,202.15元，累计增持股份数量占公司总股本的0.90%。本次增持计划后，茂业商厦及其一致行动人合计持有本公司1,494,626,547股股份，约占本公司总股本的86.30%。

2016年2月公司实施了重大资产重组，因注入资产2017年的盈利情况未达到预期目标，根据签订的《盈利预测补偿协议》和公司2017年年度股东大会审议结果，资产注入方需向除其以外的公司其他股东无偿赠予8,479,892股股份。该部分股份已于2018年5月17日到账。本次业绩补偿完成后，茂业商厦、德茂投资、合正茂投资持有公司的股份数量和占公司总股本比例分别变更为：1,406,857,724股、81.23%；45,487,943股、2.63%；18,189,640股、1.05%；其他中小股东合计持有公司的股份数量和占比变更为：261,447,239股、15.09%。茂业商厦及其一致行动人合计持有公司股份总数为1,486,247,603股，占公司总股本的比例为85.81%。

自2018年8月25日起，茂业商厦、茂业商厦控制的企业或其一致行动人计划于未来6个月内，以自有资金及自筹资金（包括但不限于银行贷款），通过上海证券交易所交易系统允许的方式增持本公司股份，累计增持金额不低于人民币0.8亿元，不超过人民币3.6亿元。截至2019年2月22日，茂业商厦及其一致行动人通过本次增持计划，已累计增持本公司股份16,464,846股，累计增持股份数量占公司总股本的0.95%。茂业商厦及其一致行动人合计持有公司股份总数为1,502,712,449股，占公司总股本的比例为86.76%。

2016年2月公司实施了重大资产重组，因注入资产2018年的盈利情况未达到预期目标，根据签订的《盈利预测补偿协议》和公司2018年年度股东大会审议结果，资产注入方需向除其以外的公司其他股东无偿赠予6,080,270股股份。该部分股份在赠予前为限售股，本次提前解禁转为流通股无偿赠予除补偿方外的其他股东，并于2019年5月23日到账。本次业绩补偿完成后，茂业商厦、德茂投资、合正茂投资持有公司的股份数量和占公司总股本比例分别变更为：1,434,060,648股、82.80%（含茂业商厦全资子公司包头茂业东正房地产开发有限公司持股32,925,460股及占比1.9%）；45,232,397股、2.61%；18,087,452股、1.04%；茂业商厦及其一致行动人合计持有公司股份总数为1,497,380,497股，占公司总股本的比例为86.45%。

本集团主要从事零售、房地产及酒店业务，本公司经营范围主要为：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；日用百货销售；停车场服务；货物进出口；技术进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

二、合并财务报表范围

截至2022年12月31日，本集团合并财务报表范围包括成商集团控股有限公司、深圳茂业百货有限公司等37家公司。与上年相比，本年设立增加成都茂业不动产管理有限公司1家子公司。

详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

三、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

2. 持续经营

自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括营业周期、应收款项坏账准备的确认和计量、发出存货计量、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、收入确认和计量等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团和本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

本集团以12个月为一个营业周期，并以此作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

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

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本集团在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本集团和被

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

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

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

8. 现金及现金等价物

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

9. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易

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

10. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

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

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

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

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，（相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露）。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本集团对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下,如果用以确定公允价值的近期信息不足,或者公允价值的可能估计金额分布范围很广,而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的,该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件时,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:(1)本集团具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;(2)本集团计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具:(1)如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。(2)如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者,该工具是发行方的金融负债;如果是后者,该工具是发行方的权益工具。在某些情况下,一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具,其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值,则无论该合同权利或义务的金额是固定的,还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动,该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时,考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务,则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的,相关利息、股利(或股息)、利得或损失,以及赎回或再融资产生的利得或损失等,本集团计入当期损益。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

11. 金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来12个月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外,本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别,在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

本集团于年末计算各类金融资产的预计信用损失,如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额,将其差额确认为减值损失;如果小于当前减值准备的账面金额,则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

1) 应收票据

本集团对于应收票据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。

2) 应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外,基于其信用风险特征,将其划分为不同组合:

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

3) 其他应收款

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

项目	确定组合的依据
交易对象关联组合	本集团合并范围内关联方往来款

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

4) 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

5) 其他债权投资

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

6) 长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

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

12. 应收款项融资

对于合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的应收票据及应收账款，本集团将其分类为应收款项融资，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。应收款项融资采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

13. 存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品、包装物、低值易耗品、开发成本等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，发出时按加权平均法计价。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品、包装物于领用时按一次摊销法摊销。

14. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本集团向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本集团将该收款权利作为合同资产。

(2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法，详见本附注四、11. 金融资产减值。

会计处理方法，本集团在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，本集团将其差额确认为减值损失，借记“资产减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，本集团将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本集团实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“合同资产减值准备”，贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“资产减值损失”。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

15. 合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

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

合同取得成本,即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产;该资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。增量成本,是指本集团不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(如无论是否取得合同均会发生的差旅费等),在发生时计入当期损益,但是,明确由客户承担的除外。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

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

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本集团在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后根据其账面价值高于本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

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

16. 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50%的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20%以下表决权的,还需要综合考虑在

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为本集团的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如:通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,在合并日,根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的,原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权如果是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,该股权原计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出,计入留存收益;如果是公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,该股权原计入公允价值变动损益的利得或损失无需转入投资收益。购买日之前持有的股权为其他权益工具投资的,该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存收益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本;公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资,应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本集团对子公司投资采用成本法核算,对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，原权益法核算的相关其他综合收益应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则的有关规定核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础处理并按比例结转，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当按比例转入当期投资收益。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

17. 投资性房地产

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

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入投资性房地产成本。其他后续支出,在发生时计入当期损益。

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

投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,转换为采用成本模式计量的投资性房地产的,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值;转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的,以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

18. 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年的有形资产。

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

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

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

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
4	电子设备	5	5	19.00
5	其他设备	5-20	5	4.75-19.00

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

19. 在建工程

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

20. 借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

21. 使用权资产

使用权资产,是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量

在租赁期开始日,本集团按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项:①租赁负债的初始计量金额;②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;③发生的初始直接费用,即为达成租赁所发生的增量成本;④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本,属于为生产存货而发生的除外。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产，本集团按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

1) 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本集团对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的下月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本集团在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本集团在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

2) 使用权资产的减值

如果使用权资产发生减值，本集团按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

22. 无形资产

本集团无形资产包括土地使用权等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

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

23. 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

24. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括办公室及门店装修费、租入设备维修改造费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

25. 合同负债

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

26. 职工薪酬

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

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本集团的设定受益计划，具体为根据国家相关政策、公司规定并考虑为本集团提供服务的年限等，为离退休人员提供的生活补贴、医药费用等福利。本集团对于设定受益计划，在资产负债表日进行精算估值，精算利得和损失在其他综合收益中确认，服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益。

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

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

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

27. 租赁负债

(1) 初始计量

本集团按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

租赁付款额，是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本集团合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时,本集团采用增量借款利率作为折现率,该利率指本集团在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产,在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关:①本集团自身情况,即集团的偿债能力和信用状况;②“借款”的期限,即租赁期;③“借入”资金的金额,即租赁负债的金额;④“抵押条件”,即标的资产的性质和质量;⑤经济环境,包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。本集团以银行贷款利率为基础,考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后,本集团按以下原则对租赁负债进行后续计量:①确认租赁负债的利息时,增加租赁负债的账面金额;②支付租赁付款额时,减少租赁负债的账面金额;③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时,重新计量租赁负债的账面价值。

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益,但应当资本化的除外。周期性利率是指本集团对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率,或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时,本集团所采用的修订后的折现率。

(3) 重新计量

在租赁期开始日后,发生下列情形时,本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,本集团将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);②保余值预计的应付金额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动(该情形下,采用修订后的折现率折现);④购买选择权的评估结果发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现);⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现)。

28. 预计负债

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

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

29. 股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本集团在等待期内取消所授予权益工具的（因未满足可行权条件而被取消的除外），作为加速行权处理，即视同剩余等待期内的股权支付计划已经全部满足可行权条件，在取消所授予权益工具的当期确认剩余等待期内的所有费用。

30. 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要包括销售商品收入、让渡资产使用权收入。

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

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

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

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

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

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利。
- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户。
- ③本集团已将该商品的实物转移给客户。
- ④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
- ⑤客户已接受该商品或服务。

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

(1) 收入确认具体原则

公司零售业务分自营模式和联营模式。公司零售业务商品销售，属于在某一时点履行履约义务。

1) 自营模式

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

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2) 联营模式

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

31. 政府补助

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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照年限平均法分期计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

本集团取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况，分别按照以下原则进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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

本集团已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

- 1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值。
- 2) 存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益。
- 3) 属于其他情况的,直接计入当期损益。

32. 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

33. 租赁

(1) 租赁的识别

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日,本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利,本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益,并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的,本集团将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁确认

在租赁期开始日,本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量参见附注四“21.使用权资产”以及“27.租赁负债”。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2) 租赁变更

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

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

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

3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

(3) 本集团为出租人

在(1)评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上，本集团作为出租人，在租赁开始日，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本集团通常将其分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权；③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

寿命的大部分（不低于租赁资产使用寿命的75%）；④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值（不低于租赁资产公允价值的90%）；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本集团也可能将其分类为融资租赁：①若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担；②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人；③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

1) 融资租赁会计处理

①初始计量

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

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额，是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额；存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

②后续计量

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率，是指确定租赁投资净额采用内含折现率（转租情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）），或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理，且满足假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

租赁变更的会计处理

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

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理,且满足假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁条件的,本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

2) 经营租赁的会计处理

①租金的处理

在租赁期内各个期间,本集团采用直线法/其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

②提供的激励措施

提供免租期的,本集团将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法/其他合理的方法进行分配,免租期内应当确认租金收入。本集团承担了承租人某些费用的,将该费用自租金收入总额中扣除,按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

③初始直接费用

本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本,在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

④折旧

对于经营租赁资产中的固定资产,本集团采用类似资产的折旧政策计提折旧;对于其他经营租赁资产,采用系统合理的方法进行摊销。

⑤可变租赁付款额

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,在实际发生时计入当期损益。

⑥经营租赁的变更

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

34. 持有待售

(1) 本集团将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售: 1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例,在当前状况下即可立即出售; 2) 出售极可能发生,即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺,预计出售将在一年内完成。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本集团将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前,按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时,其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的,将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提持有待售资产减值准备。

(2) 本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组,在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件,且短期(通常为3个月)内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的,在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时,比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额,以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外,由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额,计入当期损益。

(3) 本集团因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的,无论出售后本集团是否保留部分权益性投资,在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时,在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别,在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(4) 后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的,以前减记的金额应当予以恢复,并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

(5) 对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额,先抵减处置组中商誉的账面价值,再根据各项非流动资产账面价值所占比重,按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的,以前减记的金额应当予以恢复,并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值,以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额,根据处置组中除商誉外,各项非流动资产账面价值所占比重,按比例增加其账面价值。

(6) 持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销,持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(7) 持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件,而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时,按照以下两者孰低计

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

量: 1) 划分为持有待售类别前的账面价值, 按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额; 2) 可收回金额。

(8) 终止确认持有待售的非流动资产或处置组时, 将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

35. 终止经营

终止经营, 是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分, 且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别: (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区; (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分; (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

36. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
<p>2021年12月31日, 财政部发布了《企业会计准则解释第15号》(财会〔2021〕35号, 以下简称“解释15号”), 解释15号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理(以下简称‘试运行销售’)”和“关于亏损合同的判断”内容自2022年1月1日起施行。</p> <p>2022年12月13日, 财政部发布了《企业会计准则解释第16号》(财会〔2022〕31号, 以下简称“解释16号”), 解释16号三个事项的会计处理中: “关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自2023年1月1日起施行, 允许企业自发布年度提前执行, 本集团本年度未提前施行该事项相关的会计处理; “关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。</p>	相关会计政策变更已经本公司第十届董事会第四次会议审批	

本集团自施行日起执行解释15号、16号, 执行解释15号、16号对本报告期内财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本集团本年无会计估计变更。

五、税项

1. 主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体说明:

纳税主体名称	所得税税率
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	15%
包头市维多利商业管理有限公司	15%
包头市维多利商厦有限公司	15%

2. 税收优惠

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

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

六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2022年1月1日,“年末”系指2022年12月31日,“本年”系指2022年1月1日至12月31日,“上年”系指2021年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	3,526,609.50	1,080,354.60
银行存款	439,540,776.18	605,427,133.20
其他货币资金	17,031,577.33	5,508,280.03
合计	460,098,963.01	612,015,767.83
其中：存放在境外的款项总额	-	-

注：期末银行存款余额中受限金额为 39,147,131.51 元，其中诉讼保全受限金额为 26,296,072.81 元，监管账户受限金额为 12,851,058.70 元，具体包括地产保证金监管账户金额 12,247,747.67 元和住宅专项维修资金监管账户 603,311.03 元。其他货币资金余额中受限金额为 419,837.30 元，其中购房保证金受限金额为 255,607.81 元，贷款保证金受限金额为 164,229.49 元。受限资金合计为 39,566,968.81 元。

2. 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	25,302,623.36	37,028,144.96
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	25,302,623.36	37,028,144.96
银行理财产品	-	-
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
其中：债务工具投资	-	-
混合工具投资	-	-
其他	-	-
合计	25,302,623.36	37,028,144.96

注：期末交易性金融资产减少主要系本期出售持有的部分股票。

3. 应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,159,671.77	3.63	1,934,608.77	89.58	225,063.00
按组合计提坏账准备	57,370,032.97	96.37	1,492,178.57	2.60	55,877,854.40

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：应收银行卡组合	47,402,229.26	79.63	-	-	47,402,229.26
账龄组合	9,967,803.71	16.74	1,492,178.57	14.97	8,475,625.14
合计	59,529,704.74	100.00	3,426,787.34	-	56,102,917.40

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,709,545.76	3.08	1,709,545.76	100.00	-
按组合计提坏账准备	53,751,236.33	96.92	868,607.02	1.62	52,882,629.31
其中：应收银行卡组合	45,840,920.00	82.66	-	-	45,840,920.00
账龄组合	7,910,316.33	14.26	868,607.02	10.98	7,041,709.31
合计	55,460,782.09	100.00	2,578,152.78	-	52,882,629.31

1) 按单项计提应收账款坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
李跃	1,002,500.00	1,002,500.00	100.00	账龄较长难于收回
王立红	450,126.01	225,063.01	50.00	预期信用风险较高
商品车款	320,232.79	320,232.79	100.00	账龄较长难于收回
郭庭楹	250,000.50	250,000.50	100.00	账龄较长难于收回
其他金额较小的应收款	136,812.47	136,812.47	100.00	账龄较长难于收回
合计	2,159,671.77	1,934,608.77	-	-

2) 按账龄组合计提应收账款坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	7,728,626.78	130,613.79	1.69
1至2年	479,614.90	39,808.03	8.30
2至3年	88,242.85	18,610.41	21.09
3至4年	1,277,032.35	918,313.96	71.91
4至5年	113,908.99	104,454.54	91.70
5年以上	280,377.84	280,377.84	100.00

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合计	9,967,803.71	1,492,178.57	-

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	55,597,792.72
1-2年	479,614.90
2-3年	88,242.85
3-4年	1,337,032.35
4-5年	942,864.99
5年以上	1,084,156.93
合计	59,529,704.74

(3) 本年应收账款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提坏账准备的应收账款	1,709,545.76	225,063.01	-	-	-	1,934,608.77
账龄组合	868,607.02	793,750.37	170,178.82	-	-	1,492,178.57
合计	2,578,152.78	1,018,813.38	170,178.82	-	-	3,426,787.34

(4) 本年实际核销的应收账款:无。

(5) 按欠款方归集年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
应收营业款	47,402,229.26	1年以内	79.63	-
成都玉盘餐饮管理有限责任公司	1,717,566.82	1年以内	2.89	29,026.88
李跃	1,002,500.00	3-5年	1.68	1,002,500.00
勃林格殷格翰(中国)投资有限公司	837,659.58	1年以内	1.41	14,156.45
李保江	551,922.66	1年以内	0.93	9,327.49
合计	51,511,878.32	-	86.54	1,055,010.82

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	83,601,914.37	77.32	254,046,275.37	89.33
1-2年	10,542,434.17	9.75	20,598,947.96	7.24
2-3年	10,308,345.73	9.54	6,998,094.95	2.46
3年以上	3,668,651.31	3.39	2,755,181.15	0.97
合计	108,121,345.58	100.00	284,398,499.43	100.00

注：预付账款减少主要是本期预付供应商货款减少，以及新租赁准则下预付租金直接冲减租赁负债不再通过预付账款核算影响。

(2) 按预付对象归集年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)
欧莱雅(中国)有限公司	23,583,644.48	1年以内	21.81
雅诗兰黛(上海)商贸有限公司	13,025,381.37	1年以内、1-2年	12.05
深圳市海建建筑劳务分包有限公司	5,000,000.00	2-3年	4.62
内蒙古电力(集团)有限责任公司呼和浩特供电局	4,662,573.70	1年以内	4.31
国网四川省电力公司	4,273,468.15	1年以内、1-3年	3.95
合计	50,545,067.70	-	46.74

5. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利(内容详见5.1)	1,210.00	1,210.00
其他应收款(内容详见5.2)	658,860,546.57	385,185,322.92
合计	658,861,756.57	385,186,532.92

5.1 应收股利

(1) 应收股利分类

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

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利：无。

(3) 应收股利坏账准备计提情况：无。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

5.2 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
供应商费用	516,406,929.40	353,975,548.77
关联往来款	31,214,235.17	37,190,729.36
押金保证金	9,901,036.04	10,440,712.35
其他	243,826,409.15	87,854,503.44
合计	801,348,609.76	489,461,493.92

注:其他应收款增加主要系应收供应商费用和应收北站拆迁补偿款增加,供应商费用增加主要系本期应收供应商费用对方未及时结付,其他增加主要系子公司成商集团控股有限公司金牛区火车北站公交路2号1栋房屋拆迁应收成都市金牛国投建设有限公司拆迁补偿款。

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	9,823,149.60	3,982,343.87	90,470,677.53	104,276,171.00
2022年1月1日其他应收款账面余额在本年	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	-1,825,934.07	3,770,185.74	42,325,890.70	44,270,142.37
本年转回	-	-	-3,576,662.74	-3,576,662.74
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-2,481,587.44	-2,481,587.44
其他变动	-	-	-	-
2022年12月31日余额	7,997,215.53	7,752,529.61	126,738,318.05	142,488,063.19

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	553,959,569.14
1-2年	37,578,529.50

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

账龄	年末余额
2-3年	20,692,457.81
3年以上	189,118,053.31
合计	801,348,609.76

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	33,184,002.11	21,324,585.56	1,098,192.50	2,381,587.46	51,028,807.71
二、按组合计提坏账准备的其他应收款	13,820,195.75	1,944,251.67	-	-	15,764,447.42
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	57,271,973.14	21,001,305.14	2,478,470.24	99,999.98	75,694,808.06
合计	104,276,171.00	44,270,142.37	3,576,662.74	2,481,587.44	142,488,063.19

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	收回方式	收回或转回原因
四川省住信房屋拆迁服务有限公司	1,098,192.50	收回房产	收到偿债资产
合计	1,098,192.50	-	-

(5) 本年度实际核销的其他应收款：

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	2,481,587.44

其中重要的其他应收账款核销情况：

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-----------

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
杨斌	其他	2,381,587.46	逾期时间较长,多次执行困难,预期收回的可能性较低。	董事长审批核销	否
合计	-	2,381,587.46	-	-	-

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
成都市金牛国投建设有限公司	拆迁补偿款	170,657,055.91	1年以内	21.30	-
内蒙古维多利亚超市有限责任公司	承包经营款	49,616,923.42	1年以内、1-2年	6.19	2,328,508.42
内蒙古维多利亚实业有限公司	储值卡往来款	17,946,243.25	1年以内	2.24	534,798.04
深圳市东方时代广场实业有限公司	房屋租赁押金	12,248,548.00	3年以上	1.53	365,006.73
四川省住信房屋拆迁服务有限公司	其他	8,766,968.18	1年以内、3年以上	1.09	8,731,704.83
合计	—	259,235,738.76	—	32.35	11,960,018.02

(7) 涉及政府补助的应收款项: 无。

6. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	8,965.30	-	8,965.30
库存商品	378,172,630.52	15,103,194.93	363,069,435.59
开发成本	759,697,815.64	-	759,697,815.64
合计	1,137,879,411.46	15,103,194.93	1,122,776,216.53

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	8,965.30	-	8,965.30
库存商品	389,729,282.42	537,478.44	389,191,803.98
开发成本	668,614,667.48	-	668,614,667.48

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
合计	1,058,352,915.20	537,478.44	1,057,815,436.76

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	-	-	-	-	-	-
库存商品	537,478.44	14,566,160.12	-	443.63	-	15,103,194.93
开发成本	-	-	-	-	-	-
合计	537,478.44	14,566,160.12	-	443.63	-	15,103,194.93

(3) 存货年末余额含有借款费用资本化金额的说明：截至2022年12月31日，开发成本中含有借款费用资本化金额为6,140,980.55元。

(4) 合同履约成本本年摊销金额的说明：无。

7. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
国债逆回购产品	-	221,735,000.00
初始期限（或自取得日起算的剩余期限）在一年内（含一年）的其他债权投资	10,000,000.00	-
待抵扣进项税额/预交增值税	77,093,316.27	85,846,562.92
预缴所得税	11,403,442.44	14,743,984.74
预缴其他税款	3,711,461.97	3,722,261.51
合计	102,208,220.68	326,047,809.17

注：其他流动资产减少主要系本期国债逆回购产品到期赎回。初始期限（或自取得日起算的剩余期限）在一年内（含一年）的其他债权投资系深圳茂业百货有限公司于2022年12月9日购买申万菱信中证同业存单AAA指数7天持有期证券投资基金，已于2023年1月16日赎回。

8. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	年末余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
内蒙古维多利亚超市有限责任公司	167,851,753.33	-	167,851,753.33	6.3%

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
合计	167,851,753.33	-	167,851,753.33	—

(续)

项目	年初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
内蒙古维多利亚超市 有限责任公司	187,188,346.43	-	187,188,346.43	6.3%
合计	187,188,346.43	-	187,188,346.43	—

(2) 坏账准备计提情况:无

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

9. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动						年末余额	减值准备年末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备	其他
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳优依购电子商务股份有限公司	289,484,477.56	-	-	-3,545,214.13	-	-	-	15,952,325.06	13,903,618.71	283,890,557.08	15,952,325.06
合计	289,484,477.56	-	-	-3,545,214.13	-	-	-	15,952,325.06	13,903,618.71	283,890,557.08	15,952,325.06

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注：其他系本公司收购的联营企业深圳优依购电子商务股份有限公司（以下简称“标的公司”）业绩承诺期间利润未达标，原股东徐凯、深圳市顶聚投资有限公司、深圳市瑞合盛世投资管理企业（有限合伙）按照《业绩承诺补偿协议》以持有的标的公司股份进行业绩补偿。

10. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	年末余额	年初余额
重药控股股份有限公司	126,903,977.84	196,253,599.80
中铁信托有限责任公司	34,227,500.00	27,576,800.00
浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司	6,996,200.00	7,715,500.00
成都彩虹电器（集团）股份有限公司	6,343,029.69	27,468,600.00
中原百货集团股份有限公司	180,000.00	180,000.00
上海宝鼎投资股份有限公司	11,502.00	11,502.00
银座集团股份有限公司	-	116,391,194.31
江苏高能时代在线股份有限公司	-	-
中百商业联合发展有限公司	-	-
成都会议展览中心股份有限公司	-	-
泰州市海诚融资担保有限公司	-	-
合计	174,662,209.53	375,597,196.11

(2) 本年非交易性权益工具投资

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
重药控股股份有限公司	1,623,771.37	-	52,590,040.95	7,109,200.75	剩余部分预计不会在可预见的未来出售	部分出售
中铁信托有限责任公司	456,300.00	29,943,955.47	-	-	预计不会在可预见的未来出售	-
浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司	300,000.00	-	3,003,800.00	-	预计不会在可预见的未来出售	-
成都彩虹电器（集团）股份有限公司	408,000.00	47,415,323.33	-	39,992,776.82	剩余部分预计不会在可预见的未来出售	部分出售

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
中原百货集团股份有限公司	-	-	-	-	预计不会在可预见的未来出售	-
上海宝鼎投资股份有限公司	5,175.90	-	-	-	预计不会在可预见的未来出售	-
银座集团股份有限公司	-	-	70,046,057.87	-52,534,543.40	/	全部出售
江苏高能时代在线股份有限公司	-	-	100,000.00	-	预计不会在可预见的未来出售	-
中百商业联合发展有限公司	-	-	200,000.00	-	预计不会在可预见的未来出售	-
成都会议展览中心股份有限公司	-	-	-	597,500.00	/	全部出售
泰州市海诚融资担保有限公司	105,000.00	-	-	-	-	-
合计	2,898,247.27	77,359,278.80	125,939,898.82	-4,835,065.83	-	-

11. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、年初余额	4,148,934,400.00	2,653,741,100.00	6,802,675,500.00
二、本年变动	8,845,000.00	-31,763,025.62	-22,918,025.62
加：外购	-	-	-
存货\固定资产	17,817,900.00	117,230,200.00	135,048,100.00
企业合并增加	-	-	-
减：处置	9,554,800.00	131,311,000.00	140,865,800.00
其他转出	3,475,909.06	19,685,910.43	23,161,819.49
加：公允价值变动	4,057,809.06	2,003,684.81	6,061,493.87
三、年末余额	4,157,779,400.00	2,621,978,074.38	6,779,757,474.38

注：存货\固定资产转入投资性房地产系子公司成商集团控股有限公司春熙路茂业百货分公司的房屋由自用转为出租，以及2022年9月30日，成商集团控股有限公司办公场所

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

由茂业天地A座45至46层搬至29层，原茂业天地A座45至46层办公楼于2022年11月16日开始出租，从租赁开始日由固定资产和无形资产转入投资性房地产；处置系成商集团控股有限公司位于成都市金牛区火车北站公交路2号1栋的房屋及土地被征收；其他转出系茂业天地A座29层新办公场所由原投资性房地产转回固定资产和无形资产。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
呼和浩特市赛罕区新华东街62号维多利摩尔城A座负二层、一层(101/103/104)、二层、三层、四层、十一层	1,838,764,837.67	竣工验收工作已完成，房产证正在办理中

12. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	3,739,084,707.65	3,963,805,759.17
固定资产清理	390,585.71	324,369.20
合计	3,739,475,293.36	3,964,130,128.37

12.1 固定资产

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1.年初余额	6,160,940,535.82	202,307,813.48	11,387,650.40	109,249,319.74	100,383,310.92	6,584,268,630.36
2.本年增加金额	4,633,145.76	2,017,046.06	698,101.67	1,317,657.91	243,792.43	8,909,743.83
(1) 购置	-	79,358.80	348,101.67	432,150.21	85,531.02	945,141.70
(2) 在建工程转入	25,581.46	1,832,966.84	-	430,937.90	-	2,289,486.20
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
(4) 其他转入	4,607,564.30	104,720.42	350,000.00	454,569.80	158,261.41	5,675,115.93
3.本年减少金额	38,336,757.41	1,001,917.92	3,667,916.30	1,649,079.56	2,072,733.74	46,728,404.93
(1) 处置或报废	-	988,067.92	3,667,916.30	1,328,987.81	1,867,258.93	7,852,230.96
(2) 其他转出	38,336,757.41	13,850.00	-	320,091.75	205,474.81	38,876,173.97
4.年末余额	6,127,236,924.17	203,322,941.62	8,417,835.77	108,917,898.09	98,554,369.61	6,546,449,969.26
二、累计折旧						
1.年初余额	2,237,578,384.15	180,025,932.29	7,041,882.88	100,400,808.20	95,414,772.76	2,620,461,780.28
2.本年增加金额	209,213,568.67	2,056,521.56	1,349,913.59	1,458,855.73	1,019,123.91	215,097,983.46
(1) 计提	209,213,568.67	1,992,651.41	1,349,913.59	1,135,421.44	956,410.90	214,647,966.01
(2) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
(3) 其他转入	-	63,870.15	-	323,434.29	62,713.01	450,017.45
3.本年减少金额	20,207,257.92	952,809.65	3,525,049.19	1,561,449.40	1,949,026.88	28,195,593.04
(1) 处置或报废	-	939,652.15	3,525,049.19	1,288,125.22	1,785,491.11	7,538,317.67
(2) 其他转出	20,207,257.92	13,157.50	-	273,324.18	163,535.77	20,657,275.37

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
4. 年末余额	2,426,584,694.90	181,129,644.20	4,866,747.28	100,298,214.53	94,484,869.79	2,807,364,170.70
三、减值准备						
1. 年初余额	-	-	-	1,090.91	-	1,090.91
2. 本年增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
4. 年末余额	-	-	-	1,090.91	-	1,090.91
四、账面价值						
1. 年末账面价值	3,700,652,229.27	22,193,297.42	3,551,088.49	8,618,592.65	4,069,499.82	3,739,084,707.65
2. 年初账面价值	3,923,362,151.67	22,281,881.19	4,345,767.52	8,847,420.63	4,968,538.16	3,963,805,759.17

注: 其他转出系固定资产转入投资性房地产。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(2) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
茂业天地二期地下-1层	12,069,614.63	茂业天地(北区)竣工后一并办理

12.2 固定资产清理

项目	年末余额	年初余额
机器设备	359,301.79	324,222.54
电子设备	9,930.77	146.66
运输设备	18,558.86	-
其他	2,794.29	-
合计	390,585.71	324,369.20

13. 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	1,235,901,289.94	-	1,235,901,289.94	1,082,433,880.75	-	1,082,433,880.75
合计	1,235,901,289.94	-	1,235,901,289.94	1,082,433,880.75	-	1,082,433,880.75

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转入固定资产	其他减少	
天府壹号	894,646,484.42	7,707,153.38	-	-	902,353,637.80
茂业时代广场	122,002,093.28	141,212,152.19	-	-	263,214,245.47
茂业天地(北区)	61,590,963.27	4,915,087.27	-	-	66,506,050.54
合计	1,078,239,540.97	153,834,392.84	-	-	1,232,073,933.81

(续表)

工程名称	预算数	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中:本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
天府壹号项目	暂未确定	-	在建中	3,820,060.40	2,882,357.81	5.25	自筹资金

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

工程名称	预算数	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
茂业时代广场	280,801,296.66	93.74	在建中	-	-	-	自筹资金
茂业天地(北区)	1,300,000,000.00	5.12	在建中	494,212.51	-	-	自筹资金
合计	-	-		4,314,272.91	2,882,357.81	-	-

注：天府壹号(原锦城艺术宫项目)是2020年11月30日收购成都仁和投资有限公司延续的工程项目，由于收购后公司对该项目未来发展规划发生一定变化(指标无变化，具体建筑形态有变动)，2021年在工程施工过程中修改原设计方案并重新报批，并暂停利息资本化。2022年7月取得建筑工程施工许可证，开始基坑支护、降水及土石方工程(三期、东通道)建设，开始利息资本化。茂业时代广场项目原预算数为248,622,501.74元，2022年根据项目实际进度调整了预算。

14. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	2,434,869,673.06	2,434,869,673.06
2. 本年增加金额	137,931,237.89	137,931,237.89
(1) 租入	52,461,027.29	52,461,027.29
(2) 其他	85,470,210.60	85,470,210.60
3. 本年减少金额	187,104.04	187,104.04
(1) 处置	187,104.04	187,104.04
(2) 其他	-	-
4. 年末余额	2,572,613,806.91	2,572,613,806.91
二、累计折旧		
1. 年初余额	305,336,830.53	305,336,830.53
2. 本年增加金额	352,872,459.29	352,872,459.29
(1) 计提	352,872,459.29	352,872,459.29
(2) 其他	-	-
3. 本年减少金额	33,620.86	33,620.86
(1) 处置	33,620.86	33,620.86
(2) 其他	-	-
4. 年末余额	658,175,668.96	658,175,668.96
三、减值准备	-	-

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋及建筑物	合计
四、账面价值		
1. 年末账面价值	1,914,438,137.95	1,914,438,137.95
2. 年初账面价值	2,129,532,842.53	2,129,532,842.53

注：账面原值本年增加额其他系本集团部分门店收到的租赁进项发票税率发生变动由9%下降为5%，租赁付款额增加重新计量使用权资产和租赁负债。

15. 无形资产

(1) 无形资产明细

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	2,388,635,442.73	45,961,123.71	2,434,596,566.44
2. 本年增加金额	19,685,910.43	56,476.87	19,742,387.30
(1) 购置	-	56,476.87	56,476.87
(2) 内部研发	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-
(4) 其他转入	19,685,910.43	-	19,685,910.43
3. 本年减少金额	8,475,417.36	16,239.32	8,491,656.68
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	8,475,417.36	16,239.32	8,491,656.68
4. 年末余额	2,399,845,935.80	46,001,361.26	2,445,847,297.06
二、累计摊销			
1. 年初余额	695,699,992.44	35,481,900.69	731,181,893.13
2. 本年增加金额	74,192,543.62	3,414,390.52	77,606,934.14
(1) 计提	74,192,543.62	3,414,390.52	77,606,934.14
(2) 其他转入	-	-	-
3. 本年减少金额	2,484,166.73	16,239.32	2,500,406.05
(1) 处置	-	-	-
(2) 其他转出	2,484,166.73	16,239.32	2,500,406.05
4. 年末余额	767,408,369.33	38,880,051.89	806,288,421.22
三、减值准备	-	-	-
四、账面价值			
1. 年末账面价值	1,632,437,566.47	7,121,309.37	1,639,558,875.84
2. 年初账面价值	1,692,935,450.29	10,479,223.02	1,703,414,673.31

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

注：土地使用权其他转入、其他转出系子公司成商集团控股有限公司办公场所 2022 年 9 月 30 日由茂业天地 A 座 45 至 46 层搬至 29 层，新办公场所由原投资性房地产转入固定资产和无形资产，原办公场所茂业天地 A 座 45 至 46 层于 2022 年 11 月 16 日开始出租，由固定资产和无形资产转为投资性房地产。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权：无

16. 商誉

(1) 商誉原值

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

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
成都市茂业仁和春天百货有限公司	180,773,966.92	-	-	-	-	180,773,966.92
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	61,037,764.63	-	-	-	-	61,037,764.63
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	16,221,961.90	16,235,728.61	-	-	-	32,457,690.51

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	9,643,251.08	-	-	-	-	9,643,251.08
合计	267,676,944.53	16,235,728.61	-	-	-	283,912,673.14

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本集团以商誉所在的资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据确定商誉所在的资产组或资产组组合。

本期与2021年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合相比未发生变化。

(4) 说明商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法。

本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的要求进行减值测试。资产组和资产组组合的可收回金额采用未来现金流量的现值模式计算。本集团根据历史对市场发展的预测确定增长率和毛利率,预测期增长率基于管理层编制的五年期预算,稳定期增长率为预测期后所采用的增长率。增长率不超过本集团所在行业的长期平均增长率。本集团采用能够反映相关资产组和资产组组合的特定风险的税前利率作为折现率。减值测试中采用的关键假设包括:预测期增长率、稳定期增长率、毛利率、税前折现率等。

(5) 商誉减值测试的影响

经测试,内蒙古维多利商业(集团)有限公司所在资产组存在减值,本年计提商誉减值准备16,235,728.61元。

17. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	本年其他减少	年末余额
装修费	450,318,618.62	23,703,277.73	103,926,891.35	-	370,095,005.00
合计	450,318,618.62	23,703,277.73	103,926,891.35	-	370,095,005.00

18. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	139,940,992.05	34,301,116.79	100,167,267.95	24,791,621.36
资产拆除损失	98,711,359.59	24,677,839.90	98,711,359.59	24,677,839.90

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
其他权益工具投资公允价值变动	3,003,800.00	450,570.00	77,976,581.28	19,265,695.32
计提未缴纳的土地增值税	56,171,729.77	14,042,932.44	49,671,837.52	12,417,959.38
可抵扣亏损	244,557,070.88	51,738,091.28	54,292,289.01	11,612,712.52
使用权资产折旧和租赁负债利息	96,985,282.19	20,619,380.36	42,935,664.39	9,162,982.40
预计负债	2,588,020.33	539,472.33	12,640,329.60	3,160,082.40
可递延的职工薪酬计划	6,890,530.00	1,722,632.50	7,459,342.00	1,864,835.50
会员积分递延收益	5,284,505.92	1,280,062.76	7,602,572.32	1,859,330.33
资产减值准备	31,282,367.14	7,820,591.78	2,763,964.47	690,991.13
交易性金融资产公允价值变动	11,706,013.66	2,926,503.43	-	-
合计	697,121,671.53	160,119,193.57	454,221,208.13	109,504,050.24

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	4,345,891,345.84	1,022,247,699.35	4,164,023,909.74	1,006,168,906.26
非同一控制企业合并资产评估增值	3,327,166,892.36	757,934,697.54	3,427,629,029.45	796,889,169.31
其他权益工具投资公允价值变动	14,824,206.24	3,706,051.56	19,769,604.48	4,942,401.11
其他	702,960,791.84	160,142,698.37	434,478,814.27	90,916,380.14
合计	8,390,843,236.28	1,944,031,146.82	8,045,901,357.94	1,898,916,856.82

注：其他系维多利超市业务经营权转让确认递延所得税负债 23,396,249.38 元，成商集团控股有限公司仓储运输分公司被征用搬迁补偿确认递延所得税负债 22,864,376.10 元，成商集团控股有限公司位于成都市金牛区火车北站公交路 2 号 1 栋的房屋及土地被征用搬迁补偿确认递延所得税负债 83,467,199.47 元；公司投资的重药控股股份有限公司借壳上市成功确认投资收益并确认递延所得税负债 26,938,968.74 元，优依购业绩补偿营业外收入确认递延所得税负债 3,475,904.68 元。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	24,171,019.93	54,614,442.61
可抵扣暂时性差异	3,959,129.33	70,422.76

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
合计	28,130,149.26	54,684,865.37

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末金额	年初金额	备注
2022	-	100,909,287.28	-
2023	10,265,259.45	37,741,979.38	-
2024	8,363,847.48	8,363,847.48	-
2025	17,589,397.84	27,645,403.62	-
2026	47,824,610.75	47,824,610.75	-
2027	12,640,964.19	-	-
合计	96,684,079.71	222,485,128.51	-

19. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
土地拆迁款	333,021,195.24	333,021,195.24
其他	-	0.78
合计	333,021,195.24	333,021,196.02

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

20. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
质押、抵押借款	962,570,452.98	1,022,673,618.84
合计	962,570,452.98	1,022,673,618.84

其他说明:抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注六、57。

21. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付供应商货款	1,284,259,844.66	1,554,861,120.66
应付工程款	163,925,132.03	75,333,626.60

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
合计	1,448,184,976.69	1,630,194,747.26

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
深圳泛华工程集团有限公司	35,421,705.02	未办理结算
深圳粤源建设股份有限公司	2,752,574.49	未办理结算
徐州天鹰建筑装饰工程有限公司	2,325,287.00	未办理结算
合计	40,499,566.51	—

22. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
预收租金	23,588,311.67	53,337,662.90
合计	23,588,311.67	53,337,662.90

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
四川沱牌舍得酒业股份有限公司	2,756,250.00	停车位租金
合计	2,756,250.00	—

23. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
预收储值卡款	686,269,870.74	649,700,636.21
预收购房款	41,641,397.97	29,991,249.14
预收管理费	5,418,324.85	15,331,012.62
奖励积分	5,124,065.06	7,563,378.06
预收服务费	167,638.46	3,111,253.87
其他	1,995,167.88	943,902.12
合计	740,616,464.96	706,641,432.02

24. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	26,087,713.40	223,764,431.57	227,420,502.90	22,431,642.07
离职后福利-设定提存计划	672,065.96	31,338,438.46	30,774,162.49	1,236,341.93
辞退福利	323,210.90	8,209,317.67	8,442,488.54	90,040.03
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	27,082,990.26	263,312,187.70	266,637,153.93	23,758,024.03

(2) 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	19,890,385.20	191,118,254.86	194,380,423.59	16,628,216.47
职工福利费	8,637.80	5,639,465.19	5,639,465.19	8,637.80
社会保险费	895,942.99	13,878,655.33	14,497,556.00	277,042.32
其中:医疗保险费	806,722.15	13,092,158.39	13,662,651.10	236,229.44
工伤保险费	9,337.72	363,108.27	347,435.13	25,010.86
生育保险费	79,883.12	423,388.67	487,469.77	15,802.02
住房公积金	249,011.21	10,617,303.30	10,522,631.30	343,683.21
工会经费和职工教育经费	5,043,736.20	2,510,752.89	2,380,426.82	5,174,062.27
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	26,087,713.40	223,764,431.57	227,420,502.90	22,431,642.07

(3) 设定提存计划

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	651,188.15	30,470,696.09	29,931,364.73	1,190,519.51
失业保险费	20,877.81	867,742.37	842,797.76	45,822.42
企业年金缴费	-	-	-	-
合计	672,065.96	31,338,438.46	30,774,162.49	1,236,341.93

25. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
土地增值税	150,813,149.49	144,313,257.24
企业所得税	51,275,380.11	66,055,875.76
契税	29,910,219.33	58,477,785.90
增值税	14,976,929.02	12,695,964.84
房产税	2,137,127.10	4,615,878.37
消费税	1,465,711.41	4,061,847.83

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
城市维护建设税	2,094,380.92	1,341,650.98
个人所得税	1,166,971.04	1,193,451.35
教育费附加	899,663.99	571,167.03
地方教育费	577,963.70	373,074.70
印花税	621,385.69	314,386.57
土地使用税	149,327.22	248,569.84
其他	3,818,820.55	4,032,322.76
合计	259,907,029.57	298,295,233.17

26. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付股利（内容详见 26.1）	26,051,278.82	26,051,278.82
其他应付款（内容详见 26.2）	861,760,618.43	956,281,114.12
合计	887,811,897.25	982,332,392.94

26.1 应付股利

项目	年末余额	年初余额
少数股东股利	25,617,936.52	25,617,936.52
法人股股东	433,342.30	433,342.30
合计	26,051,278.82	26,051,278.82

注：年末应付法人股股东股利系个别法人股股东尚未领取。

26.2 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
保证金及押金	364,488,614.91	364,144,810.78
应付款项	251,671,353.22	253,229,654.81
暂扣保底	7,740,102.73	22,747,341.00
代收代付款	6,956,539.16	8,379,996.01
其他	230,904,008.41	307,779,311.52
合计	861,760,618.43	956,281,114.12

注：款项性质中其他年末余额主要系应付维多利投资控股有限公司股权尾款 1.56 亿元。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
维多利投资控股有限公司	156,530,000.00	尚未支付的股权收购款
成都城建置业有限责任公司	17,716,061.00	尚未结算的搬迁补偿安置款
成都人民商场股份有限公司生活服务公司	2,887,238.46	以前年度改制遗留职工安置往来款
合计	177,133,299.46	-

27. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款(附注六、29)	802,479,839.49	757,672,101.68
一年内到期的租赁负债(附注六、30)	442,190,046.74	275,108,674.75
一年内到期的长期职工薪酬(附注六、31)	629,928.00	670,069.00
合计	1,245,299,814.23	1,033,450,845.43

28. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	92,393,456.47	89,190,482.88
合计	92,393,456.47	89,190,482.88

29. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	4,427,066,712.16	4,824,810,000.00
未到期应付利息	6,923,127.33	8,028,813.84
减：一年内到期的长期借款 (内容详见附注六、27)	802,479,839.49	757,672,101.68
合计	3,631,510,000.00	4,075,166,712.16

抵押借款的抵押资产类别以及金额，详见附注六、57。

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年末数		年初数	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
农业银行成都青羊支行【注1】	2016-2-26	2023-2-25	人民币	-	51,000,000.00	-	153,000,000.00
农业银行成都青羊支行【注1】	2016-4-18	2023-2-25	人民币	-	13,000,000.00	-	39,000,000.00

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年末数		年初数	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
农业银行成都青羊支行【注1】	2016-4-20	2023-2-25	人民币	-	9,000,000.00	-	27,000,000.00
农业银行成都青羊支行【注1】	2016-5-23	2023-2-25	人民币	-	10,000,000.00	-	30,000,000.00
农业银行成都青羊支行【注1】	2016-5-23	2023-2-14	人民币	-	32,000,000.00	-	96,000,000.00
农业银行成都青羊支行【注1】	2016-12-26	2023-2-14	人民币	-	25,000,000.00	-	75,000,000.00
农业银行成都青羊支行【注2】	2020-7-31	2032-7-30	人民币	-	353,090,000.00	-	385,720,000.00
平安银行成都分行【注3】	2021-4-14	2024-3-26	人民币	-	425,000,000.00	-	475,000,000.00
民生银行成都分行【注4】	2020-3-5	2022-3-4	人民币	-	-	-	150,000,000.00
民生银行成都分行【注5】	2022-2-28	2024-2-28	人民币	-	199,900,000.00	-	-
进出口银行四川省分行【注6】	2022-6-29	2024-6-28	人民币	-	350,000,000.00	-	-
农业银行成都锦城支行【注7】	2017-12-22	2024-12-13	人民币	-	48,960,000.00	-	73,440,000.00
农业银行成都锦城支行【注7】	2017-12-28	2024-12-13	人民币	-	42,840,000.00	-	64,260,000.00
农业银行成都锦城支行【注7】	2018-4-9	2024-12-13	人民币	-	23,650,000.00	-	35,530,000.00
农业银行成都锦城支行【注7】	2019-3-1	2024-12-13	人民币	-	8,400,000.00	-	12,600,000.00
农业银行成都锦城支行【注7】	2019-3-25	2024-12-13	人民币	-	8,000,000.00	-	12,000,000.00
成都农商银行金泉支行【注7】	2018-1-16	2025-1-15	人民币	-	12,800,000.00	-	19,200,000.00
成都农商银行金泉支行【注7】	2019-3-5	2024-12-13	人民币	-	4,880,000.00	-	7,320,000.00
成都农商银行金泉支行【注7】	2019-6-21	2024-12-13	人民币	-	1,160,000.00	-	1,740,000.00
民生银行呼和浩特分行【注8】	2020-7-14	2023-7-14	人民币	-	41,613,287.84	-	83,226,575.68
民生银行呼和浩特分行【注8】	2020-7-15	2023-7-15	人民币	-	166,773,424.32	-	166,773,424.32
华商银行深圳科技园支行【注9】	2018-3-28	2028-3-28	人民币	-	-	-	198,000,000.00
工商银行深圳东门支行【注10】	2020-3-20	2035-1-21	人民币	-	2,100,000,000.00	-	2,180,000,000.00
浦发银行深圳分行【注11】	2021-6-25	2023-6-25	人民币	-	130,000,000.00	-	150,000,000.00

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年末数		年初数	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
广发银行深南支行【注12】	2021-7-23	2024-9-10	人民币	-	370,000,000.00	-	390,000,000.00
小计	—	—	—	-	4,427,066,712.16	-	4,824,810,000.00
加：未到期应付利息	—	—	—	-	6,923,127.33	-	8,028,813.84
减：一年内到期的长期借款	—	—	—	-	802,479,839.49	-	757,672,101.68
合计	—	—	—	-	3,631,510,000.00	-	4,075,166,712.16

【注1】2016年2月26日，本公司子公司成商集团控股有限公司与中国农业银行股份有限公司成都青羊支行（原北站支行，后更名为青羊支行），签订并购借款合同，分别于2016年2月26日取得5.10亿元贷款；2016年4月18日取得1.30亿元贷款；2016年4月20日取得0.90亿元贷款；2016年5月23日取得4.20亿元贷款；2016年12月26日取得2.50亿元贷款。借款期限为7年。截止至2022年12月31日，贷款余额为1.40亿元，全部为一年内到期的长期借款。该项借款的担保方式为抵押：以自有物业成都青羊区二环路西二段19号1栋房产及成都市锦江区人民东路61号1-5层、宾隆街1号1-8层“仁和春天百货”房产及土地使用权为上述借款提供抵押担保。

【注2】2020年7月30日，本公司子公司成商集团控股有限公司与中国农业银行股份有限公司成都青羊支行签订借款合同（合同编号：51010420200000547），借款金额为4.10亿元，借款期限12年，于2020年7月31日取得3.90亿元贷款。截止至2022年12月31日，贷款余额为3.5309亿元，其中一年内到期的贷款金额为0.3177亿元。该项借款的担保方式包括：①成商集团控股有限公司位于成都市锦江区东御街19号1栋7楼2号的商业用房及土地使用权为上述借款提供抵押担保；②茂业商业股份有限公司为上述合同项下的全部义务提供连带责任保证。

【注3】2021年3月26日，本公司与平安银行股份有限公司成都分行签订了平银成都贷字20210311第001号借款合同，借款金额为5.00亿元整，借款期限3年，依据实际放款时间为准，约定出账满6个月、12个月、18个月、24个月、30个月分别归还本金0.25亿元，剩余本金一次性归还，按季度付息。截止至2022年12月31日，贷款余额为4.25亿元，其中一年内到期的贷款金额为0.5亿元。该借款的担保方式为抵押，抵押品为成商集团控股有限公司名下位于锦江区总府街12号“茂业春熙店”商铺及办公楼房产，土地面积为4,462.05 m²，总建筑面积为28,358.70 m²。

【注4】2019年12月24日，本公司以子公司成商集团控股有限公司所有位于成都市高新区天府大道北段28号1栋-1楼1号，1栋1楼1号、2号、3号、4号、5号、6号、

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

11号、12号、13号、14号，1栋2楼1号建筑面积合计38,002.71 m²的房产及土地使用权作为抵押担保，向中国民生银行股份有限公司成都分行申请3年期授信额度为人民币2.50亿元的借款，分别于2020年1月3日提款1.00亿元，2020年3月5日提款1.50亿元，截止至2022年12月31日，该笔借款已还清。

【注5】2022年2月28日，本公司与中国民生银行股份有限公司成都分行签订了公流贷字第ZH220000003905号贷款合同，借款金额为2亿元整，借款期限24个月，约定2022年8月31日还款10万元，2023年2月28日还款5,990万元，2023年8月31日还款10万元，2024年2月28日还款13,990万元，按季度付息。截止至2022年12月31日，贷款余额为19,990万元，其中一年内到期的贷款金额为6,000万元。该借款的担保方式为抵押（编号：公高抵字第ZH1900000158344），抵押物为成商集团控股有限公司名下位于高新区天府大道北段28号1栋1楼1号-6号、1栋1楼11号-14号、1栋2楼1号商铺房产；总建筑面积为38,002.71 m²。

【注6】2022年6月28日，本公司与中国进出口银行四川省分行签订了进出银川（2022）第2-016号贷款合同，借款金额为3.5亿元整，借款期限24个月，一次还本，按季付息，于2022年6月29日取得借款。截止至2022年12月31日，借款余额为3.5亿元。该借款的担保方式包括：①保证（编号：进出银川（2022）第2-016号BZ01），深圳茂业商厦有限公司为上述合同项下债务提供最高额连带责任保证；②抵押（编号：金川银川（2022.第2-016号DY01）），以成都市茂业仁和春天百货有限公司位于锦江区人民东路61号1-5楼、锦江区宾隆街1号1栋1-8楼1号的建筑物及锦江区宾隆街1号1栋1楼1-4号车库、储藏室、库房、1号1栋2楼1号车库为上述借款提供抵押担保，总面积为38,278.87 m²。

【注7】2017年12月14日，成都仁和投资有限公司以自有资产锦江区人民东路61号、锦江区人民东路61号（宗地B）共15,181.40 m²土地使用权及锦江区人民东路61号1栋3层1号商业用途房产、锦江区人民东路61号1栋4层1号商业用途房产、锦江区人民东路61号1栋5层1号商业用途房产、锦江区人民东路61号1栋6层1号商业用途房产设定抵押，签订由中国农业银行股份有限公司成都锦城支行牵头，成都农村商业银行股份有限公司金泉支行参贷的“人民东路61号（原锦城艺术宫）旧城改造”项目一般固定资产银团借款合同，借款金额为4.90亿元，借款期限为7年，截止至2022年12月31日，该笔借款余额为1.5069亿元，其中一年内到期的借款金额为0.754亿元。

【注8】2020年7月14日，本公司子公司内蒙古维多利商业（集团）有限公司与中国民生银行股份有限公司呼和浩特分行签订融资借款合同（编号：公借贷字ZX200000238522号），借款金额为83,226,575.68元，借款期限为3年，截止至2022年12月31日，借款余额为41,613,287.84元，全部为一年内到期的长期借款。该项借款的担保方式包括：①内蒙古维多利新城商业管理有限公司位于呼和浩特市新城区新华东街维多利国际广场帝豪

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

名都1号楼-1~5层42,604.27 m²的商业房产为上述借款提供抵押担保;②茂业商业股份有限公司为上述合同项下的全部义务提供连带责任保证。2020年7月15日,本公司子公司内蒙古维多利商业(集团)有限公司与中国民生银行股份有限公司呼和浩特分行签订融资借款合同(编号:公借贷字ZX200000238924号),借款金额为166,773,424.32元,借款期限为3年,截止至2022年12月31日,借款余额为166,773,424.32元,全部为一年内到期的长期借款。该项借款的担保方式包括:①内蒙古维多利新城商业管理有限公司位于呼和浩特市新城区新华东街维多利国际广场帝豪名都1号楼-1~5层42,604.27 m²的商业房产为上述借款提供抵押担保;②茂业商业股份有限公司为上述合同项下的全部义务提供连带责任保证。

【注9】2018年3月27日,本公司子公司深圳茂业百货有限公司与华商银行深圳科技园支行签订了固定资产支持融资借款合同,合同编号为【51022001-2017年(科支)字0019号】,该合同项下借款金额为人民币5.00亿元,借款期限为10年,依据实际放款时间为准。2018年3月28日深圳茂业百货有限公司已收到该笔借款。截止至2022年12月31日,该笔借款已还清。该借款担保方式包括:①保证:茂业商业股份有限公司、成商集团控股有限公司、黄茂如为该借款提供连带责任保证担保;②抵押:以成商集团控股有限公司持有的成都市锦江区东御街19号负1层至6层总面积53,873.25 m²的商业物业为该借款提供抵押担保;③质押:深圳茂业百货有限公司以成都市茂业天地盐市口店(包括南、北区)项目全部经营收入为该借款提供质押。

【注10】2020年2月25日,本公司子公司深圳茂业百货有限公司向中国工商银行股份有限公司深圳东门支行申请15年期授信额度为23.00亿元人民币的借款,分别于2020年3月20日提款5.00亿元,2020年4月16日提款6.00亿元,2020年4月30日提款5.00亿元,2020年5月29日提款0.50亿元,2020年6月1日提款3.00亿元,2020年7月8日提款3.50亿元;截止至2022年12月31日借款余额为21.00亿元,其中一年内到期的借款金额为0.8亿元;该借款的担保方式包括:①抵押:茂业时代广场裙楼、茂业百货商厦地下A、茂业百货商厦地下B、茂业百货商厦1-A、茂业百货商厦1-B、茂业百货商厦1-C、茂业百货商厦1-D、茂业百货商厦1-E、茂业百货商厦1-F、茂业百货商厦2-A、茂业百货商厦2-B、茂业百货商厦2-C、茂业百货商厦2-D、茂业百货商厦2-E、茂业百货商厦2-F、茂业百货商厦3-A、茂业百货商厦3-B、茂业百货商厦4-A、茂业百货商厦4-B、茂业百货商厦5-A、茂业百货商厦5-B、茂业百货商厦6-A、茂业百货商厦6-B、茂业百货商厦7-A、茂业百货商厦7-B、茂业百货商厦8-A、茂业百货商厦8-B、茂业百货商厦9-A、茂业百货商厦9-B、茂业百货商厦10-A、茂业百货商厦10-B、茂业百货商厦顶层A、茂业百货商厦顶层B,面积为82,141.13 m²房产为上述借款提供抵押担保。②质押:以“茂业百货商厦及茂业时代广场裙楼”未来15年经营收入、租金、管理费及停车费收入作为质押物。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

【注 11】2021 年 6 月 25 日，本公司子公司深圳茂业百货有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订浦发银行流动资金借款合同（编号：79162021280117），借款金额为 1.50 亿元，借款期限 2 年；2021 年 8 月 27 日，本公司子公司深圳茂业百货有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订了流动资金借款合同（编号：79162021280144），借款金额为 0.50 亿元，借款期限 2 年。该项借款分别于 2021 年 6 月 25 日提款 1.50 亿元，2021 年 8 月 23 日还款 0.50 亿元；于 2021 年 8 月 27 日提款 0.50 亿元，截止至 2022 年 12 月 31 日，该借款余额为 1.30 亿元，全部为一年内到期的长期借款。该项借款的担保方式包括：①抵押：以深圳茂业投资控股有限公司位于茂业时代广场，总面积为 18,766.37 m²的商业房产-茂业时代广场 1001，茂业时代广场 1101，茂业时代广场 1201，茂业时代广场 1401，茂业时代广场 1501，茂业时代广场 1601，茂业时代广场 1701，茂业时代广场 1801，茂业时代广场 1901，茂业时代广场 2001，茂业时代广场 2101，茂业时代广场 2201，茂业时代广场 2301，茂业时代广场 2401 为上述借款提供抵押担保。②保证：深圳茂业（集团）股份有限公司、茂业商业股份有限公司为上述合同项下的全部义务提供连带责任保证。

【注 12】2021 年 7 月 13 日，本公司子公司深圳茂业百货有限公司与广发银行股份有限公司深南支行签订了授信额度合同，合同编号为【(2021)深银综授额字第 000297 号】，该合同项下授信额度为人民币 6.00 亿元，授信额度敞口最高限额为人民币(大写)肆亿元整。该笔借款分别于 2021 年 7 月 23 日提款 1.72 亿元，2021 年 8 月 19 日提款 1.28 亿元，2021 年 9 月 10 日提款 0.95 亿元，2021 年 9 月 14 日提款 0.05 亿元；截止至 2022 年 12 月 31 日，借款余额为 3.70 亿元，其中一年内到期的借款金额为 0.20 亿元。该借款担保方式包括：①抵押：以锦江区东御街 19 号 1 栋 1 楼 2、3、4、5 号，锦江区东御街 19 号 2 楼 1 号，锦江区东御街 19 号 3 楼 1 号，锦江区东御街 19 号 4 楼 1 号，锦江区东御街 19 号 5 楼 1 号，锦江区东御街 19 号 6 楼 1 号，锦江区东御街 19 号 7 楼 1 号房产，总面积为 38,470.86 m²的房产为上述借款提供抵押担保；②保证：黄茂如、张静、茂业商业股份有限公司、成商集团控股有限公司、深圳茂业商厦有限公司为该借款提供连带责任保证担保。

本集团期末长期借款的利率为 4.40%-6.00%。

30. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
应付租赁款	2,378,450,920.10	2,742,641,010.99
减：未确认融资费用	423,313,777.20	570,176,019.89
减：一年内到期的租赁负债	442,190,046.74	275,108,674.75
合计	1,512,947,096.16	1,897,356,316.35

31. 长期应付职工薪酬

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 长期应付职工薪酬分类

项目	年末余额	年初余额
离职后福利-设定受益计划净负债	6,890,530.00	7,459,342.00
减:一年内需支付的长期职工福利	629,928.00	670,069.00
合计	6,260,602.00	6,789,273.00

(2) 设定受益计划变动情况---设定受益计划义务现值

项目	本年发生额	上年发生额
年初余额	7,459,342.00	7,547,649.00
计入当期损益的设定受益成本	195,918.00	234,043.00
1. 结算利得	-	-
2. 利息净额	195,918.00	234,043.00
计入其他综合收益的设定收益成本	-689,144.00	209,531.00
1. 精算利得(损失以“-”表示)	-689,144.00	209,531.00
其他变动	-75,586.00	-531,881.00
1. 已支付的福利	-75,586.00	-531,881.00
年末余额	6,890,530.00	7,459,342.00

a) 设定受益计划的内容及与之相关风险及其他不确定性的影响说明

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

公司员工福利计划精算评估涉及以下风险:

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

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

b) 长期应付职工薪酬重大精算假设

本年度公司聘请专业机构出具了正式的精算评估报告。此次评估采用以下精算假设。

精算假设	2022-12-31
年折现率-各类人员退休后福利计划	2.75%

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

精算假设	2022-12-31
年折现率-内退人员离岗持续薪酬福利计划	0.00%
死亡率	中国人身保险业经验生命表
离退休和内退人员企业补贴、节日慰问金的年增长率； 遗属生活补贴的年增长率	0.00%
离休人员医药报销费用的年增长率	7.00%
内退人员正式退休前的内退工资、企业承担的社保缴费和公积金的年增长率	0.00%

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

c) 主要精算假设敏感性分析结果说明

精算假设	对计划福利义务现值的影响 (单位：人民币元)	对计划福利义务现值的影响 比率
各类人员离职后福利	-	-
折现率+0.25%	-137,849.00	-2.00%
折现率-0.25%	143,132.00	2.08%
各类人员离岗持续薪酬福利	-	-
折现率+0.25%	-	-
折现率-0.25%	-	-
各类福利计划合计	-	-
折现率+0.25%	-137,849.00	-2.00%
折现率-0.25%	143,132.00	2.08%

32. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	2,588,020.30	12,859,744.62	预计未决诉讼很可能败诉
合计	2,588,020.30	12,859,744.62	—

重要诉讼事项详见附注十二。

33. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	3,063,981.73	-	674,661.16	2,389,320.57	—
合计	3,063,981.73	-	674,661.16	2,389,320.57	—

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 政府补助项目

政府补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
华强北外立面一体化改造补助	1,753,982.67	-	-	584,661.00	-	-	1,169,321.67	与资产相关
下沉广场市级服务发展引领专项资金(楼宇经济)	909,999.06	-	-	65,000.16	-	-	844,998.90	与资产相关
茂业天地经营场所升级改造奖励	400,000.00	-	-	25,000.00	-	-	375,000.00	与资产相关
合计	3,063,981.73	-	-	674,661.16	-	-	2,389,320.57	

34. 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
超市业务经营权转让相关税费	11,757,104.11	13,115,547.13
合计	11,757,104.11	13,115,547.13

35. 股本

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

36. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	-162,462,678.50	-	-	-162,462,678.50
其他资本公积	108,498,346.59	30,536,682.76	-	139,035,029.35
合计	-53,964,331.91	30,536,682.76	-	-23,427,649.15

资本公积增加原因：(1) 本公司之子公司泰州一百溧阳分公司的诉讼案件结案, 该案件按照 2018 年 11 月 2 日签订的《关于收购泰州第一百货商店股份有限公司 97.31% 股权转让协议》约定, 由茂业商厦承担相关诉讼费用, 增加资本公积 527,182.76 元;

(2) 2022 年 3 月 25 日召开的本公司第九届董事会第五十三次会议审议通过了《关于泰州第一百货商店有限公司股权转让方对公司进行业绩补偿的议案》, 由茂业商厦作出业绩补偿, 增加资本公积 10,139,700.00 元; (3) 2022 年 3 月 25 日召开的本公司第九届董事会

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

第五十三次会议审议通过了《关于重庆茂业百货有限公司股权转让方对公司进行业绩补偿的议案》，由中兆投资管理有限公司、茂业百货（中国）有限公司分别作出业绩补偿，增加资本公积 19,869,800.00 元。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

37. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额						年末余额
		本年所得税前发生额	减:前期计入其他综合收益当期转入损益	减:前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减:所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-46,143,276.28	50,369,946.49	-	-4,835,065.83	567,261.28	54,729,461.79	-91,710.75	8,586,185.51
其中:重新计量设定受益计划变动额	-1,050,867.65	689,144.00	-	-	-	689,144.00	-	-361,723.65
其他权益工具投资公允价值变动	-45,274,544.06	49,680,802.49	-	-4,835,065.83	567,261.28	54,040,317.79	-91,710.75	8,765,773.73
收购少数股权对其综合收益进行重新分配	182,135.43	-	-	-	-	-	-	182,135.43
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,671,476,372.05	-87,579,174.01	-	-	-21,894,793.50	-65,684,380.51	-	2,605,791,991.54
其中:自用房地产转换为公允价值计量的投资性房地产	2,522,412,123.78	-87,579,174.01	-	-	-21,894,793.50	-65,684,380.51	-	2,456,727,743.27
收购少数股权对其综合收益进行重新分配	149,064,248.27	-	-	-	-	-	-	149,064,248.27
其他综合收益合计	2,625,333,095.77	-37,209,227.52	-	-4,835,065.83	-21,327,532.22	-10,954,918.72	-91,710.75	2,614,378,177.05

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

38. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	156,983,543.02	4,769,947.77	-	161,753,490.79
任意盈余公积	19,041,113.73	-	-	19,041,113.73
合计	176,024,656.75	4,769,947.77	-	180,794,604.52

注：盈余公积增加系处置其他权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得结转留存收益。

根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

39. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	2,585,695,858.28	2,375,024,035.05
加：年初未分配利润调整数	-	-
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整	-	-
会计政策变更	-	-
重要前期差错更正	-	-
同一控制合并范围变更	-	-
其他调整因素	-	-
本年年初余额	2,585,695,858.28	2,375,024,035.05
加：本年归属于母公司所有者的净利润	341,787,094.03	409,359,544.40
其他综合收益结转留存收益	-9,605,013.60	-24,338,590.16
其他	-	-
减：提取法定盈余公积	-	1,150,876.41
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	259,797,381.90	173,198,254.60
转作股本的普通股股利	-	-
其他	-	-
本年年末余额	2,658,080,556.81	2,585,695,858.28

40. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,444,015,272.83	1,151,195,062.71	3,411,772,199.28	1,502,234,334.12
其他业务	965,335,999.28	107,093,863.29	756,029,868.28	85,675,037.45
合计	3,409,351,272.11	1,258,288,926.00	4,167,802,067.56	1,587,909,371.57

注：本期处置投资性房地产确认其他业务收入 336,938,206.57 元，结转其他业务成本 8,813,946.50 元，处置系成商集团控股有限公司位于成都市金牛区火车北站公交路 2 号 1 栋的房屋及土地被征收。

41. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	40,824,668.42	81,514,291.54
消费税	31,700,792.36	49,226,418.18
城市维护建设税	9,684,052.85	13,746,452.72
土地增值税	7,064,399.91	43,047,531.81
教育费附加	4,155,420.23	5,888,973.66
地方教育费附加	2,763,713.34	3,925,976.49
印花税	2,711,651.06	3,554,603.86
土地使用税	2,474,490.02	3,850,308.84
车船使用税	3,617.68	7,320.00
文化事业建设费	2,928.08	-
合计	101,385,733.95	204,761,877.10

注：税金及附加减少主要系房产税及土地增值税减少，房产税减少主要系本年享受房产税税收减免政策，土地增值税减少主要是茂业豪园项目上年基本售罄，相应本年土地增值税减少。

42. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
折旧费	530,654,499.45	528,598,720.15
工资	88,670,004.40	89,036,958.57
长期待摊费用摊销	70,985,732.99	60,296,072.46
无形资产摊销	57,584,015.65	58,950,135.58
水电费	66,842,747.73	92,066,515.80
社保费	18,615,368.03	17,648,250.19
房租费	10,736,238.12	27,653,219.32
环保清洁费	15,218,042.00	24,308,206.05

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
中介服务费	7,366,709.65	26,572,300.52
办公费	4,885,707.49	4,683,756.46
维修费	5,424,328.75	8,159,170.34
公积金	4,025,591.20	4,218,050.24
制服费	67,651.58	122,796.02
福利费	3,289,838.68	4,630,067.33
广告费	16,770,125.73	38,198,616.26
物管费	2,191,018.07	4,259,521.49
差旅费	932,820.92	1,191,605.34
工会经费	880,868.80	168,661.79
招待费	730,068.02	1,768,784.93
其他税费	712,699.63	2,734,477.99
装修费	682,113.62	506,346.60
通讯费	230,734.33	747,173.63
保险费	199,013.66	252,571.18
职工教育经费	36,975.89	37,428.27
运费	4,264,876.84	3,550,205.91
其他	12,231,458.37	17,422,919.60
合计	924,229,249.60	1,017,782,532.02

43. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资	108,458,136.42	125,404,594.20
中介服务费	23,907,105.18	36,728,774.98
长期待摊费用摊销	32,941,158.36	32,765,830.96
社保费	23,049,211.67	26,739,280.45
水电费	23,590,809.57	23,922,685.39
无形资产摊销	19,074,328.01	19,007,143.34
折旧费	21,948,647.52	16,213,292.91
维修费	8,416,302.15	7,575,425.46
环保清洁费	7,185,260.25	7,533,615.86
房租费	3,543,559.54	7,323,476.14
公积金	5,255,236.10	6,058,306.51
福利费	2,216,726.51	3,319,007.27
工会经费	1,358,431.44	1,604,124.57
办公费	440,323.04	1,419,845.19

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
通讯费	1,399,078.29	1,362,513.38
招待费	382,575.41	789,773.36
差旅费	280,525.46	630,570.66
其他税费	165,716.38	504,580.59
职工教育经费	341,306.38	502,136.83
装修费	370,472.40	400,952.34
广告费	-	308,088.56
保险费	1,344,122.57	21,574.90
其他	3,268,640.99	6,787,848.35
合计	288,937,673.64	326,923,442.20

44. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	398,492,366.17	454,080,096.10
减：利息收入	12,991,784.97	16,175,751.66
加：手续费	19,547,712.40	30,677,362.70
汇兑损失	362,239.55	-478,489.84
合计	405,410,533.15	468,103,217.30

45. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
促进消费提升扶持计划专项资金	1,700,000.00	-
稳岗补贴	1,425,137.77	4,368,571.24
企稳补助款	1,200,000.00	500,000.00
工商用户电费补贴	950,975.44	-
产业创新领军人才奖励	900,000.00	-
华强北外立面一体化改造补助	584,661.00	584,661.00
商贸补贴	533,900.00	-
内贸流通专项补贴	473,805.00	119,100.00
产业转型升级企业补助款	200,000.00	410,400.00
服务业引导资金	150,000.00	362,000.00
下沉广场市级服务发展引领专项资金(楼宇经济)	65,000.16	65,000.16
经营场所升级改造奖励	25,000.00	25,000.00
退役士兵减免增值税补贴	15,000.00	252,000.00
成都市安全消防收银物联网智能管理系统补助资金	-	97,500.00
其他	276,457.03	258,984.48

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
合计	8,499,936.40	7,043,216.88

46. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,545,214.13	7,048,412.99
处置交易性金融资产取得的投资收益	-378,840.21	4,089,804.10
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,898,247.27	3,802,091.82
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,360,790.80	886,741.84
合计	1,334,983.73	15,827,050.75

47. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-6,867,980.68	-5,968,660.35
按公允价值计量的投资性房地产	73,825,894.02	-1,448,541.68
其中：本年公允价值变动	6,061,493.87	-1,448,541.68
处置按公允价值计量投资性房地产结转累计公允价值变动	67,764,400.15	-
合计	66,957,913.34	-7,417,202.03

注：公允价值变动收益增加主要系处置投资性房地产结转累计公允价值变动67,764,400.15元，处置系成商集团控股有限公司位于成都市金牛区火车北站公交线路2号1栋的房屋及土地被征收。

48. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-848,634.56	-77,325.02
其他应收款坏账损失	-40,693,479.63	71,801.06
合计	-41,542,114.19	-5,523.96

注：其他应收款坏账损失变动主要系应收供应商费用对方未能及时结付，应收供应商费用余额及账龄增加，坏账准备计提增加。

49. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-14,566,160.12	-

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年发生额	上年发生额
商誉减值损失	-16,235,728.61	-54,893,405.08
长期股权投资减值损失	-15,952,325.06	-
合计	-46,754,213.79	-54,893,405.08

注：本年存货跌价损失变动主要原因系茂业豪园项目车位存货预计售价扣除销售费用及税费后，可变现净值低于账面价值导致，计提金额为13,811,351.15元；本年长期股权投资减值损失主要系根据联营企业深圳优依购电子商务股份有限公司业绩完成情况重估的公允价值与投资总额之间的差异，计提资产减值损失15,952,325.06元。

50. 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置收益	271,481.08	91,010,325.78	271,481.08
其中：固定资产处置收益	271,481.08	91,010,325.78	271,481.08
合计	271,481.08	91,010,325.78	271,481.08

注：变动原因主要系上年因配合城市更新改造，成商集团控股有限公司处置房屋获得政府相关搬迁补偿而产生资产处置收益。

51. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	175,855.61	133,632.37	175,855.61
其中：固定资产	175,855.61	133,632.37	175,855.61
违约金收入	1,322,766.21	1,626,486.71	1,322,766.21
成商控股收到仁和原股东合并前的款项	-	1,061,385.22	-
深圳优依购电子商务股份有限公司业绩补偿	13,903,618.71	-	13,903,618.71
其他	999,648.88	2,787,831.92	999,648.88
合计	16,401,889.41	5,609,336.22	16,401,889.41

(2) 计入当年损益的政府补助

本公司及其子公司本年营业外收入无计入当年损益的政府补助。

(3) 政府补助明细

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

本公司及其子公司本年营业外收入无政府补助列示。

52. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	110,323.68	382,575.04	110,323.68
其中：固定资产	110,323.68	382,575.04	110,323.68
诉讼赔偿	2,010,361.59	20,199,200.33	2,010,361.59
罚款支出	509,400.39	6,789,504.12	509,400.39
违约金支出	1,699,038.61	5,228,907.82	1,699,038.61
公益性捐赠支出	8,000.00	3,000.00	8,000.00
其他	566,028.18	625,753.07	566,028.18
合计	4,903,152.45	33,228,940.38	4,903,152.45

53. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	99,057,861.37	221,812,036.78
递延所得税费用	-1,005,492.40	-54,723,769.72
合计	98,052,368.97	167,088,267.06

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
本年合并利润总额	431,365,879.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	107,841,469.83
子公司适用不同税率的影响	10,872,650.59
调整以前期间所得税的影响	-5,589,852.69
非应税收入的影响	-398,455.99
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,522,408.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-17,304,095.63
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-1,891,755.14
所得税费用	98,052,368.97

54. 其他综合收益

详见本附注“六、37 其他综合收益”相关内容。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

55. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
保证金、押金	10,107,163.73	18,044,830.71
关联方往来	2,697,645.44	2,994,682.52
其他	15,277,640.90	86,504,923.14
合计	28,082,450.07	107,544,436.37

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
保证金、押金	9,702,051.09	10,225,531.32
关联方往来	5,867,817.20	6,305,230.78
期间费用、代收代付联营营业款净额等	915,211,723.06	843,210,249.76
合计	930,781,591.35	859,741,011.86

3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
被收购方收购日现金	-	25,747.44
合计	-	25,747.44

4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
汇票承兑、购房保证金等	4,362,000.00	81,650,500.00
业绩补偿款	28,632,400.00	-
合计	32,994,400.00	81,650,500.00

5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
偿还仁和实业往来款	248,888.87	232,126,928.43
关联方资金拆借本金及利息	-	100,000,000.00
汇票承兑及保证金	-	7,062,000.00
合计	248,888.87	339,188,928.43

(2) 合并现金流量表补充资料

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	333,313,510.33	419,178,218.49
加: 资产减值准备	46,754,213.79	54,893,405.08
信用减值损失	41,542,114.19	5,523.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	214,647,966.01	242,376,965.54
使用权资产折旧	352,872,459.29	305,336,830.53
无形资产摊销	76,658,343.66	78,798,838.81
长期待摊费用摊销	103,926,891.35	93,153,032.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-328,395,741.15	-91,010,325.78
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	-65,531.93	248,942.67
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	-66,957,913.34	7,417,202.03
财务费用(收益以“-”填列)	398,492,366.17	454,080,096.10
投资损失(收益以“-”填列)	-1,334,983.73	-15,827,050.75
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-67,683,230.29	-14,659,680.99
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	66,677,737.89	-40,064,088.73
存货的减少(增加以“-”填列)	-79,526,496.26	3,025,861.26
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-133,903,212.55	-61,994,558.05
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-274,909,026.16	-133,090,698.12
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	682,109,467.27	1,301,868,514.11
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	420,531,994.20	604,422,486.48
减: 现金的年初余额	604,422,486.48	470,018,785.65
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-183,890,492.28	134,403,700.83

(3) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	420,531,994.20	604,422,486.48

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
其中：库存现金	3,526,609.50	1,080,354.60
可随时用于支付的银行存款	400,393,644.67	602,453,552.91
可随时用于支付的其他货币资金	16,611,740.03	888,578.97
现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
年末现金和现金等价物余额	420,531,994.20	604,422,486.48
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

56. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	39,566,968.81	监管资金/保证金/诉讼保全
存货	372,227,341.83	借款抵押
投资性房地产	2,658,207,796.94	借款抵押
固定资产	1,528,377,616.42	借款抵押/诉讼保全
在建工程	678,570,327.14	借款抵押
无形资产	1,180,893,508.74	借款抵押/诉讼保全
合计	6,457,843,559.88	-

57. 抵押资产明细如下：

项目	年末账面价值	受限原因
(1) 货币资金：		
银行存款	26,296,072.81	诉讼保全
银行存款	12,851,058.70	监管账户
其他货币资金	255,607.81	购房保证金
其他货币资金	164,229.49	贷款保证金
小计	39,566,968.81	-
(2) 存货：		
成都市锦江区人民东路61号(土地)	372,227,341.83	借款抵押
小计	372,227,341.83	-
(3) 投资性房地产：		
成都市东御街19号1栋28-34楼房产(房屋建筑物)	35,019,527.91	借款抵押
成都市东御街19号1栋28-34楼房产(土地使用权)	197,431,872.17	借款抵押
成都市东御街19号1栋35-39楼房产(房屋建筑物)	27,596,141.35	借款抵押
成都市东御街19号1栋35-39楼房产(土地使用权)	155,536,506.31	借款抵押
成都市东御街19号1栋40楼房产(房屋建筑物)	5,519,228.27	借款抵押
成都市东御街19号1栋40楼房产(土地使用权)	31,107,301.26	借款抵押

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末账面价值	受限原因
成都市东御街19号1栋41-44楼房产(房屋建筑物)	22,066,102.47	借款抵押
成都市东御街19号1栋41-44楼房产(土地使用权)	124,368,274.64	借款抵押
成都市东御街19号1栋45楼4501-4502(房屋建筑物)	11,021,600.00	借款抵押
成都市东御街19号1栋45楼4501-4502(土地使用权)	62,422,400.00	借款抵押
成都市高新区天府大道北段28号1栋—1层1号、1栋1层1-6号、11-14号、2层1号、3层1号、4层1号(房屋建筑物)	165,283,171.73	借款抵押
成都市高新区天府大道北段28号1栋—1层1号、1栋1层1-6号、11-14号、2层1号、3层1号、4层1号(土地使用权)	854,361,627.13	借款抵押
成都市锦江区东大街上东大街段333号1栋1-8楼(房屋建筑物)	3,492,216.25	借款抵押
成都市锦江区东大街上东大街段333号1栋1-8楼(土地使用权)	24,276,495.65	借款抵押
成都市锦江区上东大街6号1栋1-5层(房屋建筑物)	8,632,200.00	借款抵押
成都市锦江区上东大街6号1栋1-5层(土地使用权)	216,232,320.00	借款抵押
成都市锦江区人民东路61号1栋3-6层(房屋建筑物)	5,882,900.00	借款抵押
成都市锦江区人民东路61号1栋3-6层(土地使用权)	32,996,300.00	借款抵押
成都市总府街12号1楼、4-14楼、1-6层办公楼(房屋建筑物)	25,794,002.87	借款抵押
成都市总府街12号1楼、4-14楼、1-6层办公楼(土地使用权)	420,260,708.93	借款抵押
锦江区总府路12号3楼1号(房屋建筑物)	6,796,300.00	借款抵押
锦江区总府路12号3楼1号(土地使用权)	54,807,800.00	借款抵押
青羊区二环路西二段19号1栋6层601-604号、607-608号、610-614号(房屋建筑物)	15,048,600.00	借款抵押
青羊区二环路西二段19号1栋6层601-604号、607-608号、610-614号(土地使用权)	34,331,900.00	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋6楼1号、7楼1号(房屋建筑物)	22,303,000.00	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋6楼1号、7楼1号(土地使用权)	95,619,300.00	借款抵押
小计	2,658,207,796.94	-
(4) 固定资产:		
呼和浩特市新城区新华东街北侧、护城河北街西侧交汇处维多利亚三期(生活馆)东南角274、275、276、277门脸房	8,673,592.10	诉讼保全
呼和浩特市新城区新华东街维多利亚国际广场帝豪名都1号楼1-5层	298,881,960.23	借款抵押
呼和浩特市回民区锡林北路首府广场1号楼2层2F-257号、5层	70,722,951.06	借款抵押
呼和浩特市回民区中山西路39号维多利亚商厦1层	53,408,419.41	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋1楼2-5号、2楼1号、3楼1号、4楼1号、5楼1号	106,289,391.25	借款抵押
茂业百货商厦地下A-B、1层A-F、2层A-F、3层A-B、4层A-B、5层A-B、6层A-B、7层A-B、8层A-B、9层A-B、10层A-B、顶层A-B	19,320,263.58	借款抵押

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末账面价值	受限原因
茂业时代广场楼群	161,602,573.04	借款抵押
青羊区二环路西二段19号1栋1层102号、106号、107号；2层204号-213号、215号；3层305号-314号、317号；4层405号-412号、416号；5层505号-509号、511号-515号、517号；7层2单元702-705号	270,496,198.42	借款抵押
成都市锦江区人民东路61号1-5楼、宾隆街1号1栋1-8楼1号“仁和春天百货”房产及宾隆街1号1栋1楼1-4号车库、储藏室、库房、1号1栋2楼1号车库	285,744,173.48	借款抵押
绵阳市涪城区公园路1号兴达广场(栋)1-5层	39,648,033.73	借款抵押
成都市锦江区总府街12号2楼房产	2,159,150.46	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋7层2号房产	192,293,544.34	借款抵押
泰州市海陵区海陵北路299号1-3层部分区域	15,690,851.93	借款抵押
锦江区东御街19号1栋29楼	3,446,513.39	借款抵押
小计	1,528,377,616.42	-
(5) 在建工程:		
成都市锦江区人民东路61号(土地)	678,570,327.14	借款抵押
小计	678,570,327.14	-
(6) 无形资产:		
呼和浩特市新城区新华东街北侧、护城河北街西侧交汇处维多利亚三期(生活馆)东南角274、275、276、277门脸房(土地使用权)	2,778,236.75	诉讼保全
呼和浩特市回民区中山西路39号维多利亚商厦(土地使用权)	25,050,561.55	借款抵押
呼和浩特市新城区新华东街维多利亚国际广场帝豪名都1号楼-1-5层(土地使用权)	211,690,478.91	借款抵押
成都市青羊区二环路西二段19号1栋1-5层、7层(土地使用权)	174,793,283.47	借款抵押
成都市锦江区人民东路61号1-5楼、宾隆街1号1栋1-8楼1号“仁和春天百货”房产及宾隆街1号1栋1楼1-4号车库、储藏室、库房、1号1栋2楼1号车库(土地使用权)	168,869,880.33	借款抵押
绵阳市兴达广场1-5层(土地使用权)	146,523,687.70	借款抵押
成都市锦江区总府街12号2楼(土地使用权)	341,960.09	借款抵押
茂业时代广场楼群(土地使用权)	297,316,447.91	借款抵押
泰州市海陵区海陵北路33号(土地使用权)	119,307,370.99	借款抵押
锦江区东御街19号1栋29楼(土地使用权)	19,510,664.94	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋1楼2-5号、2楼1号、3楼1号、4楼1号、5楼1号(土地使用权)	5,708,376.33	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋7层2号房产(土地使用权)	9,002,559.77	借款抵押
小计	1,180,893,508.74	-
合计	6,457,843,559.88	-

58. 政府补助

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
促进消费提升扶持计划专项资金	1,700,000.00	其他收益	1,700,000.00
稳岗补贴	1,425,137.77	其他收益	1,425,137.77
企稳补助款	1,200,000.00	其他收益	1,200,000.00
工商用户电费补贴	950,975.44	其他收益	950,975.44
产业创新领军人才奖励	900,000.00	其他收益	900,000.00
华强北外立面一体化改造补助	584,661.00	其他收益	584,661.00
商贸补贴	533,900.00	其他收益	533,900.00
内贸流通专项补贴	473,805.00	其他收益	473,805.00
产业转型升级企业补助款	200,000.00	其他收益	200,000.00
服务业引导资金	150,000.00	其他收益	150,000.00
下沉广场市级服务发展引领专项资金(楼宇经济)	65,000.16	其他收益	65,000.16
经营场所升级改造奖励	25,000.00	其他收益	25,000.00
退役士兵减免增值税补贴	15,000.00	其他收益	15,000.00
其他	276,457.03	其他收益	276,457.03
合计	8,499,936.40	—	8,499,936.40

(2) 政府补助退回情况

本公司及其子公司本年无政府补助退回情况。

七、合并范围的变化

1. 其他原因的合并范围变动

本期新设子公司成都茂业不动产管理有限公司，注册地为四川成都，由本公司全资出资组建，持股比例100%，享有100%的表决权。

八、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
成商集团控股有限公司	四川成都	四川成都	商业	1,378,417,349.00	100	-	设立取得
成商集团成都人民商场有限公司	四川成都	四川成都	商业	20,000,000.00	100	-	设立取得

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
成都茂业置业有限公司	四川成都	四川成都	商业	48,000,000.00	93.75	2.08	设立取得
成都茂业地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产	8,000,000.00	100	-	设立取得
成都人民商场(集团)绵阳有限公司	四川绵阳	四川绵阳	商业	5,000,000.00	100	-	设立取得
成商集团绵阳茂业百货有限公司	四川绵阳	四川绵阳	商业	5,000,000.00	100	-	设立取得
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	四川峨眉山	四川峨眉山	服务业	33,730,000.00	80	-	设立取得
成商集团南充茂业百货有限公司	四川南充	四川南充	商业	20,000,000.00	100	-	收购
南充泽福商贸有限公司	四川南充	四川南充	商业	21,500,000.00	100	-	设立取得
南充志美商贸有限公司	四川南充	四川南充	商业	3,800,000.00	100	-	设立取得
秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司	河北秦皇岛	河北秦皇岛	房地产	8,000,000.00	100	-	设立取得
菏泽茂业百货有限公司	山东菏泽	山东菏泽	商业	5,000,000.00	90	-	收购
深圳茂业百货有限公司	广东深圳	广东深圳	商业	536,869,782.51	100	-	收购
深圳市茂业东方时代百货有限公司	广东深圳	广东深圳	商业	1,200,000.00	100	-	收购
深圳市茂业百货华强北有限公司	广东深圳	广东深圳	商业	1,000,000.00	100	-	收购
深圳市茂业百货深南有限公司	广东深圳	广东深圳	商业	1,000,000.00	100	-	收购
珠海市茂业百货有限公司	广东珠海	广东珠海	商业	4,800,000.00	100	-	收购
成都市茂业仁和春天百货有限公司	四川成都	四川成都	商业	40,000,000.00	100	-	收购
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	四川成都	四川成都	商业	185,000,000.00	100	-	收购
重庆茂业百货有限公司	重庆市	重庆市	商业	30,000,000.00	100	-	收购
重庆百福乐商贸有限公司	重庆市	重庆市	商业	102,481,500.00	100	-	收购
泰州第一百货商店股份有限公司	江苏泰州	江苏泰州	商业	18,950,000.00	97.31	-	收购
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	内蒙古呼市	内蒙古呼市	商业	170,000,000.00	85	-	收购
内蒙古维多利新城商业管理有限公司	内蒙古呼市	内蒙古呼市	商业	140,000,000.00	85	-	收购
内蒙古金维利商业管理有限公司	内蒙古呼市	内蒙古呼市	商业	10,000,000.00	85	-	收购
包头市维多利商厦有限公司	内蒙古包头	内蒙古包头	商业	10,000,000.00	85	-	收购
包头市维多利商业管理有限公司	内蒙古包头	内蒙古包头	商业	3,000,000.00	85	-	收购

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
呼和浩特市维多利房地产开发有限公司	内蒙古呼市	内蒙古呼市	房地产	30,000,000.00	85	-	收购
呼和浩特市维多利物业服务有限责任公司	内蒙古呼市	内蒙古呼市	物业服务	500,000.00	85	-	收购
包头茂业置业有限公司	内蒙古包头	内蒙古包头	房地产开发	10,000,000.00	100	-	设立取得
包头市茂业维多利商业管理有限公司	内蒙古包头	内蒙古包头	商业	10,000,000.00	100	-	设立取得
深圳茂业科技零售有限公司	广东深圳	广东深圳	服务业	10,000,000.00	100	-	设立取得
成都茂业酒店有限公司	四川成都	四川成都	服务业	10,000,000.00	100	-	设立取得
成都茂业投资有限公司	四川成都	四川成都	商务服务	600,000,000.00	100	-	收购
珠海嘉润投资有限公司	广东珠海	广东珠海	商务服务	2,000,000.00	100	-	收购
深圳茂业创新服务有限公司	广东深圳	广东深圳	商务服务	10,000,000.00	100	-	设立取得
成都茂业不动产管理有限公司	四川成都	四川成都	服务业	1,000,000.00	100	-	设立取得

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	15	503,784.35	-	304,716,976.97

注：此表有关金额不含非同一控制下企业合并收购日评估增值调整的影响。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	369,726,053.16	5,769,520,558.04	6,139,246,611.20	3,135,145,539.26	982,362,350.37	4,117,507,889.63

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	375,202,390.21	5,986,830,221.63	6,362,032,611.84	2,943,901,680.63	1,392,697,451.37	4,336,599,132.00

(续)

子公司名称	本年发生额			上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	720,120,242.04	3,358,562.35	2,747,157.35	1,012,172,490.41	113,304,806.69	116,068,367.79	366,821,203.36

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
	深圳优依购电子商务股份有限公司	
流动资产	209,428,731.14	228,557,921.25
其中：现金和现金等价物	61,537,213.02	51,491,929.98
非流动资产	211,287,302.25	207,640,700.39
资产合计	420,716,033.39	436,198,621.64
流动负债	43,273,003.51	54,888,766.51
非流动负债	1,792,996.20	2,737,499.97
负债合计	45,065,999.71	57,626,266.48
少数股东权益	-873,411.90	-767,335.51
归属于母公司股东权益	376,523,445.58	379,339,690.67
按持股比例计算的净资产份额	163,759,836.09	155,066,099.41
调整事项	-	-
--商誉	-	-
--内部交易未实现利润	-	-
--其他	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	283,890,557.08	289,484,477.56
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	62,054,355.47	129,658,479.82
财务费用	2,323,659.97	2,283,344.61
所得税费用	-2,088,132.95	3,943,017.33
净利润	-6,109,491.44	19,805,800.50
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	-6,109,491.44	19,805,800.50
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

九、与金融工具相关风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应收利息、其他应收款、交易性金融资产、其他权益工具投资、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注六。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团的金融工具导致的主要风险是市场风险、信用风险、流动性风险。

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

1. 市场风险

1) 汇率风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团期末期初均无外币余额，本期除子公司成商集团控股有限公司万豪酒店分公司有少量外币结算外，本集团的业务活动均以人民币计价结算。2022年12月31日，本集团的资产及负债均为人民币余额。

2) 利率风险

本集团因市场利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款（详见本附注“六、20短期借款”、“六、29长期借款”及“六、31长期应付职工薪酬”）有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率。

3) 价格风险

本集团持有其他上市公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

本集团持有的上市公司权益投资列示如下：

项目	年末数	年初数
其他权益工具投资	133,247,007.53	340,113,394.11
交易性金融资产	25,302,623.36	37,028,144.96

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末数	年初数
合计	158,549,630.89	377,141,539.07

2022年12月31日,假设在所有其他变量保持不变的情况下,如果权益工具的价值上涨或下跌10%,则本集团将增加或减少其他综合收益999.35万元、公允价值变动损益253.03万元。管理层认为10%合理反映了下一年度权益工具价值可能发生变动的合理范围。

2. 信用风险

信用风险,是指交易对手方未能履行合同义务而导致本集团产生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行,本集团预期银行存款不存在重大的信用风险。

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

本集团应收账款中,应收营业款占应收账款比达79.63%,其他应收款中,欠款金额前五大客户的其他应收款占本集团其他应收款总额的32.35%。

3. 流动风险

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

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

十、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	年末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	25,302,623.36	-	-	25,302,623.36
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	25,302,623.36	-	-	25,302,623.36
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	25,302,623.36	-	-	25,302,623.36
(二) 其他债权投资	-	-	-	-
(三) 其他权益工具投资	133,247,007.53	41,415,202.00	-	174,662,209.53
(四) 投资性房地产	-	6,779,757,474.38	-	6,779,757,474.38
1. 出租用的土地使用权	-	2,621,978,074.38	-	2,621,978,074.38
2. 出租的建筑物	-	4,157,779,400.00	-	4,157,779,400.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权	-	-	-	-
(五) 生物资产	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	158,549,630.89	6,821,172,676.38	-	6,979,722,307.27
(六) 交易性金融负债	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-
二、非持续的公允价值计量	-	-	-	-
(一) 持有待售资产	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于在活跃市场上交易的资产，本集团依据资产负债表日股票收盘价确定其公允价值。

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

集团持续的第二层次公允价值计量项目为出租的投资性房地产项目，该房产可以从房产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，且收益可以确定，采用市场法或收益法进行估值。集团对不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

值不能可靠计量的权益性投资,以所投资企业的账面净资产作为确认其公允价值的基础,同时参考其他可能给集团带来公允价值变化的其他情况。

十一、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本(美元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
深圳茂业商厦有限公司	广东深圳	商业	44,500万	82.80	82.80

注:以上持股比例及表决权比例包含母公司深圳茂业商厦有限公司通过其子公司包头市东正房地产开发有限公司间接持有的1.90%的股份。本公司的最终控制方是黄茂如先生。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额(美元)	本年增加	本年减少	年末余额(美元)
深圳茂业商厦有限公司	44,500万	-	-	44,500万

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	年末余额(万元)	年初余额(万元)	年末比例	年初比例
深圳茂业商厦有限公司	143,406.06	143,406.06	82.80	82.80

2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1.(1) 企业集团的构成”相关内容。

3. 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、2.(1) 重要的合营企业或联营企业”相关内容。

4. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
深圳市东方时代广场实业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
中兆商业市场开发(深圳)有限公司	受同一实际控制人控制的企业
泰州茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	受同一实际控制人控制的企业

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
中兆投资（集团）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳茂业（集团）股份有限公司	受同一实际控制人控制的企业
崇德物业管理（深圳）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
沈阳商业城百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳市茂业物业经营有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳兴华实业股份有限公司	受同一实际控制人控制的企业
中兆投资管理有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳市茂业广告有限公司	受同一实际控制人控制的企业
江苏茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
淮南茂业投资发展有限公司	受同一实际控制人控制的企业
包头市茂业东正房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
安徽国润投资发展有限公司	受同一实际控制人控制的企业
芜湖茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
太原茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
保定茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
沈阳铁西百货大楼有限公司	受同一实际控制人控制的企业
无锡茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
保定茂业房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
淄博茂业商厦有限公司	受同一实际控制人控制的企业
无锡亿百置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
山西茂业置地房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
秦皇岛茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
滁州茂业投资发展有限公司	受同一实际控制人控制的企业
莱芜茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
沈阳茂业时代置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳茂业投资控股有限公司	受同一实际控制人控制的企业
香港茂业百货（扬州）有限公司	受同一实际控制人控制的企业
山东省淄博茂业百货股份有限公司	受同一实际控制人控制的企业
秦皇岛市金原商业管理有限责任公司	受同一实际控制人控制的企业
沈阳茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
重庆茂业地产有限公司	受同一实际控制人控制的企业
茂业百货（中国）有限公司	间接控股股东
深圳中兆楼宇科技有限公司	受同一实际控制人控制的企业
沈阳商业城股份有限公司	受同一实际控制人控制的企业
崇德文锦生活服务（深圳）有限公司	受同一实际控制人控制的企业

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
常州茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
常州泰富房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
成都崇德投资有限公司	受同一实际控制人控制的企业
淮安茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
临沂茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
茂业国际控股有限公司	间接控股股东
茂业集团(中国)有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳茂业投资有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳市崇德地产有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳兴华宾馆	受同一实际控制人控制的企业
沈阳茂业商业服务有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳德茂投资企业(有限合伙)	公司董事投资的企业
深圳合正茂投资企业(有限合伙)	公司董事、监事投资的企业

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上年发生额
崇德物业管理(深圳)有限公司	接受水电	27,890,516.00	-	-	22,442,593.06
崇德物业管理(深圳)有限公司	物业服务费	5,413,507.04	-	-	7,626,594.67
深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	接受劳务	4,926,340.09	33,000,000.00	否	9,505,484.19
深圳中兆楼宇科技有限公司	接受劳务	3,522,252.04	-	-	634,726.32
崇德文锦生活服务(深圳)有限公司	接受水电	3,150,415.20	10,000,000.00	否	3,228,742.97
茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	接受劳务	3,100,208.77	19,300,000.00	否	3,313,642.88
深圳茂业(集团)股份有限公司	接受水电	1,370,208.06	-	-	1,822,627.00
崇德文锦生活服务(深圳)有限公司	物业服务费	818,390.31	-	-	-
深圳兴华实业股份有限公司	物业服务费	19,059.00	-	-	-
深圳茂业商厦有限公司	接受劳务	14,220.20	-	-	16,513.80
秦皇岛茂业房地产	接受劳务	4,450.19	-	-	-

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上年发生额
开发有限公司					
包头市茂业东正房地产开发有限公司	接受劳务	3,348.49	-	-	-
深圳兴华实业股份有限公司	接受劳务	-	-	-	20,119.00
深圳兴华宾馆	住宿费	-	-	-	400.00
合计	—	50,232,915.39	62,300,000.00	—	48,611,443.89

注：崇德物业管理（深圳）有限公司（以下简称“崇德物业”）、深圳中兆楼宇科技有限公司（以下简称“中兆楼宇”）、深圳茂业（集团）股份有限公司（以下简称“茂业集团”）为本公司实际控制人控制的企业。本公司支付给崇德物业、茂业集团的转供水电费及支付给中兆楼宇的电梯的维修和保养费用按实际发生数确定，无交易额度的限定。

(2) 销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
山西茂业置地房地产开发有限公司	提供劳务	2,481,981.71	565,104.85
深圳茂业投资控股有限公司	出售商品	2,404,462.67	2,428,187.58
淄博茂业商厦有限公司	提供劳务	1,056,915.52	806,733.89
无锡茂业置业有限公司	提供劳务	1,051,916.21	204,551.50
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	提供劳务	1,022,301.60	353,636.00
秦皇岛茂业百货有限公司	提供劳务	801,282.75	882,265.76
保定茂业百货有限公司	提供劳务	340,660.50	315,313.70
泰州茂业置业有限公司	提供劳务	312,678.18	227,285.35
保定茂业房地产开发有限公司	提供劳务	237,710.71	236,873.47
莱芜茂业置业有限公司	提供劳务	232,935.45	95,547.22
太原茂业百货有限公司	提供劳务	229,155.61	231,023.89
沈阳商业城百货有限公司	出售商品	189,726.14	630,968.84
江苏茂业百货有限公司	提供劳务	154,806.99	150,635.94
香港茂业百货（扬州）有限公司	提供劳务	86,368.28	56,605.59
无锡亿百置业有限公司	提供劳务	84,698.06	100,234.49
山东省淄博茂业百货股份有限公司	提供劳务	68,349.54	71,067.32
秦皇岛市金原商业管理有限责任公司	提供劳务	54,187.52	55,049.92
沈阳铁西百货大楼有限公司	提供劳务	49,675.30	99,303.48
滁州茂业投资发展有限公司	提供劳务	48,481.08	44,581.08
安徽国润投资发展有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
淮南茂业投资发展有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
沈阳茂业置业有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
沈阳商业城百货有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
芜湖茂业置业有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
崇德物业管理(深圳)有限公司	提供劳务	20,909.63	18,073.56
沈阳茂业时代置业有限公司	提供劳务	6,453.24	4,364.41
包头市茂业东正房地产开发有限公司	提供劳务	-	18,575.45
合计	—	11,158,562.09	7,818,888.69

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

(1) 受托管理情况

受托方名称	委托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本年确认的托管收益
茂业商业股份有限公司	山西茂业置地房地产开发有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%，托管费用总金额不超过3200万元	1,938,210.88
茂业商业股份有限公司	无锡茂业置业有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%，托管费用总金额不超过3200万元	853,785.58
茂业商业股份有限公司	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%，托管费用总金额不超过3200万元	741,891.37
茂业商业股份有限公司	淄博茂业商厦有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%，托管费用总金额不超过3200万元	251,215.93
茂业商业股份有限公司	莱芜茂业置业有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%，托管费用总金额不超过3200万元	135,873.76
茂业商业股份有限公司	保定茂业百货有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%，托管费用总金额不超过3200万元	61,519.94
茂业商业股份有限公司	香港茂业百货(扬州)有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%，托管费用总金额不超过3200万元	30,650.14
茂业商业股份有限公司	保定茂业房地产开发有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%，托管费用总金额不超过3200万元	15,068.73
合计	—	—	—	—	—	4,028,216.33

本集团与茂业商厦签署《企业委托经营管理协议》，受托管理茂业商厦下辖的现有16家百货和购物中心门店(见上表，以总公司名义披露)，托管期限自2020年1月2日起

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

至同业竞争已解决之日截止。托管金额为托管门店每年净利润的5%，合计托管总金额不超过3,200.00万元。

3. 关联租赁情况

(1) 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
成商集团控股有限公司	崇德物业管理(深圳)有限公司	房屋	2,699,078.44	3,250,895.99
合计	—	—	2,699,078.44	3,250,895.99

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(2) 承租情况

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
深圳市东方时代广场实业有限公司	房屋	-	-	-	-	75,891,288.00	75,891,288.00	32,200,697.38	35,045,910.73	-	-
重庆茂业地产有限公司	房屋	-	-	-	-	33,090,987.19	33,090,987.19	14,629,868.08	10,182,343.06	-	-
深圳茂业(集团)股份有限公司	房屋	-	3,807,338.64	-	-	26,563,213.96	26,561,316.96	8,428,149.59	9,136,773.55	20,387,273.66	-
中兆投资(集团)有限公司	房屋	-	-	-	-	19,790,361.60	19,790,361.60	7,574,610.94	9,139,010.08	-	-
深圳市茂业物业经营有限公司	房屋	-	-	-	-	7,565,155.20	7,565,155.20	3,209,897.88	3,493,520.28	5,191,959.05	-
深圳兴华实业股份有限公司	房屋	238,800.00	290,600.00	-	-	247,104.00	300,654.00	-	-	-	-
深圳茂业商厦有限公司	房屋	-	-	-	-	31,341.60	31,341.60	12,185.36	16,588.03	-	-
深圳市茂业广告有限公司	房屋	-	-	-	-	21,290.40	21,290.40	8,882.13	10,716.57	-	-
中兆投资管理有限公司	房屋	-	-	-	-	19,368.00	19,368.00	7,695.35	9,284.69	-	-
合计		238,800.00	4,097,938.64	-	-	163,220,109.95	163,271,762.95	66,071,986.71	67,034,146.99	25,579,232.71	-

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 预付次年租金情况

出租方	预付租金余额
深圳市东方时代广场实业有限公司	75,891,288.00
重庆茂业地产有限公司	46,545,454.45
深圳茂业(集团)股份有限公司	26,512,316.96
中兆投资(集团)有限公司	19,790,361.60
深圳市茂业物业经营有限公司	7,565,155.20

本公司实际控制人黄茂如先生为重庆茂业地产有限公司间接控制人，重庆茂业地产有限公司为本公司关联法人。

重庆茂业百货有限公司(以下简称“重庆茂业百货”)及其子公司重庆百福乐商贸有限公司(以下简称“重庆百福乐”)与关联方重庆茂业地产有限公司(以下简称“重庆茂业地产”)分别于2016年3月25日就承租位于重庆市江北区建新北路16号负一层、1至9楼建筑面积共计61,728.63 m²和16号G层建筑面积6,532.11 m²的房屋签署了《房屋租赁合同》(以下简称“原合同”)。

2022年公司全资子公司重庆茂业百货及其子公司重庆百福乐与关联方重庆茂业地产签署《房屋租赁合同补充协议》(以下简称“补充协议”),根据补充协议约定,重庆茂业地产将减免重庆茂业百货、重庆百福乐于原合同项下的三个月(即2022年10月至12月期间)租金共计8,191,288.80元(其中重庆茂业百货计7,407,435.60元,重庆百福乐计783,853.20元)。

4. 关联担保情况

(1) 作为担保方

无

(2) 作为被担保方

担保方名称	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
黄茂如【注1】	50,000.00	2018-3-28	2030-3-28	是
深圳茂业投资控股有限公司、深圳茂业(集团)股份有限公司【注2】	15,000.00	2021-4-26	2024-4-25	否
深圳茂业商厦有限公司、黄茂如、张静【注3】	40,000.00	2021-7-13	2027-7-13	否
深圳茂业商厦有限公司【注4】	39,500.00	2022-6-28	2027-6-28	否

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

【注 1】黄茂如为深圳茂业百货有限公司在华商银行深圳科技园支行提供连带责任担保,该担保的主合同借款已于2022年2月25日还清,上述连带责任担保义务自主合同借款偿付义务履行完毕之日解除。

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

【注 3】深圳茂业商厦有限公司、黄茂如、张静为深圳茂业百货有限公司在广发银行股份有限公司深圳分行贷款提供连带责任保证。

【注 4】深圳茂业商厦有限公司为茂业商业股份有限公司在中国进出口银行四川省分行贷款提供最高额连带责任保证。

5. 关联方资金拆借

无

6. 关联方资产转让、债务重组情况

无

7. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	547.57 万元	563.59 万元

8. 其他关联交易

本公司实际控制人黄茂如先生为茂业集团实际控制人,茂业集团为本公司关联法人。

2018年5月13日公司与茂业集团签订《注册商标使用许可合同》,茂业集团在《注册商标使用许可合同》的有效期内(2018年5月14日起至2028年5月13日)无偿使用其拥有的注册号为1175892(42类)的“茂业”商标。

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	崇德物业管理(深圳)有限公司	547,345.86	9,250.14	1,820.04	30.76
应收账款	沈阳铁西百货大楼有限公司	11,935.00	201.70	-	-

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	芜湖茂业置业有限公司	11,814.00	199.66	7,876.00	133.10
应收账款	淮南茂业投资发展有限公司	7,876.00	133.10	3,938.00	66.55
应收账款	秦皇岛茂业百货有限公司	6,826.12	115.36	-	-
应收账款	安徽国润投资发展有限公司	3,938.00	66.55	3,938.00	66.55
应收账款	滁州茂业投资发展有限公司	3,938.00	66.55	-	-
应收账款	江苏茂业百货有限公司	3,938.00	66.55	-	-
应收账款	沈阳茂业置业有限公司	3,938.00	66.55	-	-
应收账款	太原茂业百货有限公司	3,938.00	66.55	-	-
应收账款	泰州茂业置业有限公司	2,753.88	46.54	-	-
应收账款	保定茂业房地产开发有限公司	2,594.80	43.85	-	-
应收账款	沈阳茂业时代置业有限公司	1,307.36	22.09	-	-
应收账款	山西茂业置地房地产开发有限公司	382.80	6.47	-	-
应收账款	莱芜茂业置业有限公司	93.40	1.58	-	-
预付账款	深圳市东方时代广场实业有限公司	-	-	75,891,288.00	-
预付账款	重庆茂业地产有限公司	-	-	39,134,932.86	-
预付账款	深圳茂业(集团)股份有限公司	-	-	21,939,701.22	-
预付账款	中兆投资(集团)有限公司	-	-	14,167,217.38	-
预付账款	深圳市茂业物业经营有限公司	-	-	7,565,155.20	-
其他应收款	深圳市东方时代广场实业有限公司	12,248,548.00	365,006.73	12,248,548.00	-
其他应收款	中兆商业市场开发(深圳)有限公司	7,014,059.80	7,014,059.80	7,014,059.80	7,014,059.80
其他应收款	山西茂业置地房地产开发有限公司	2,618,694.15	51,533.99	3,075,395.14	91,646.78
其他应收款	深圳茂业(集团)股份有限公司	2,443,944.82	34,104.79	2,443,944.82	34,104.79
其他应收款	深圳市茂业物业经营有限公司	1,260,859.20	-	1,260,859.20	-
其他应收款	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	1,079,064.77	22,011.51	2,408,328.84	71,768.20
其他应收款	淄博茂业商厦有限公司	1,046,136.45	27,739.75	1,335,573.72	39,800.10

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	无锡茂业置业有限公司	1,045,958.20	19,494.89	1,325,297.06	39,493.85
其他应收款	秦皇岛茂业百货有限公司	752,651.30	22,429.01	1,608,968.80	47,947.27
其他应收款	保定茂业百货有限公司	270,547.86	7,221.10	310,820.40	9,262.45
其他应收款	莱芜茂业置业有限公司	241,066.19	5,325.83	380,058.51	11,325.74
其他应收款	保定茂业房地产开发有限公司	217,247.69	6,267.93	257,346.87	7,668.94
其他应收款	太原茂业百货有限公司	193,764.92	5,774.19	193,035.42	5,752.46
其他应收款	重庆茂业地产有限公司	184,433.20	-	184,433.20	-
其他应收款	泰州茂业置业有限公司	165,003.60	8,400.10	2,670,827.58	79,627.46
其他应收款	江苏茂业百货有限公司	116,085.58	3,459.35	111,429.64	3,320.60
其他应收款	香港茂业百货(扬州)有限公司	91,550.37	2,309.09	114,258.63	3,404.91
其他应收款	无锡亿百置业有限公司	88,970.51	2,651.32	105,786.52	3,152.44
其他应收款	山东省淄博茂业百货股份有限公司	72,450.51	2,159.03	75,331.36	2,244.87
其他应收款	秦皇岛市金原商业管理有限责任公司	57,438.77	1,711.68	58,352.92	1,738.92
其他应收款	深圳市茂业广告有限公司	3,012.31	36.90	3,073.35	38.71
其他应收款	中兆投资管理有限公司	2,746.97	30.78	4,999.58	97.91
合计	—	31,826,854.39	7,612,081.01	195,906,596.06	7,466,753.16

2. 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	深圳茂业(集团)股份有限公司	5,928,123.85	-
应付账款	崇德物业管理(深圳)有限公司	3,597,660.90	1,767,374.85
应付账款	深圳中兆楼宇科技有限公司	2,993,612.38	95,774.82
应付账款	茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	713,633.68	868,950.00
应付账款	沈阳商业城百货有限公司	152,761.42	1,160,921.69
应付账款	深圳茂业商厦有限公司	31,341.60	6,295,100.00
应付账款	深圳市茂业广告有限公司	21,290.40	-
应付账款	中兆投资管理有限公司	19,368.00	-
应付账款	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	4,620.00	-
其他应付款	中兆投资(集团)有限公司	6,586,037.80	1,144,456.53
其他应付款	深圳茂业商厦有限公司	2,440,043.86	2,192,000.84

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	崇德物业管理(深圳)有限公司	245,529.12	730,941.26
其他应付款	沈阳商业城百货有限公司	20,000.00	10,552.62
其他应付款	茂业百货(中国)有限公司	-	1,377,100.00
合计	—	22,754,023.01	15,643,172.61

(四) 关联方承诺

无与关联方承诺相关事项。

(五) 其他

无其他与关联方相关的事项。

十二、或有事项

(一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

1. 成都市锦江区住房和城乡建设和交通运输局诉本公司房屋拆迁补偿安置合同纠纷案

(1) 与成都市锦江区住房和城乡建设和交通运输局之诉【(2018)川0108民初9258号】

2018年11月6日,成都市锦江区住房和城乡建设和交通运输局(以下简称“建交局”)向成都市成华区人民法院诉本公司房屋拆迁补偿安置合同纠纷一案,诉讼请求如下:1.请求法院判令本公司将以下房屋(产权证号:权1069869)的产权过户到其名下:(1)成都市成华区槐树店2期3区4栋3单元3楼1号;(2)成都市成华区槐树店2期3区4栋2单元4楼3号;(3)成都市成华区槐树店2期3区4栋2单元4楼4号;(4)成都市成华区槐树店2期3区4栋3单元5楼5号;2.请求法院判令本公司承担违约金共计744,800.00元(违约金暂从2013年7月1日计算至2018年11月6日,具体支付至直接付清之日止);3.如上述房屋产权证不能办理至其名下,请求依法判决本公司对上述4套房屋按照现行市价赔偿;4.请求诉讼费由本公司承担。

2020年4月30日,成华区人民法院作出(2018)川0108民初9258号民事判决书,判决如下:1.判令本公司于判决生效之日起10日内将第三人住房储备中心名下位于成华区槐树店路40号二期3组团4栋3单元1号、成华区槐树店路40号二期3组团4栋3单元5号房屋产权登记至建交局名下;2.判令本公司于判决生效之日起10日内向建交局支付违约金10万元;3.驳回建交局其他诉讼请求。案件诉讼费用减半计收5,624元,由本公司负担1,150元,由建交局负担4,474元。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司与建交局均不服一审判决,本公司于2020年5月14日向成都市中级人民法院提起上诉;同时亦收到建交局不服一审判决的上诉状,上诉请求与一审一致。

2020年12月21日,成都市中级人民法院(2020)川01民终10735号裁定如下:1.撤销成都市成华区人民法院(2018)川0108民初9258号民事判决;2.案件发回成都市成华区人民法院重审。

成都市成华区人民法院已重新审理(重审案号:(2022)川0108民初6249号),案件已于2022年7月8日开庭,因申请追加第三人,当日未庭审;后定于2023年1月13日再次开庭,因故改期,开庭时间尚未确定。

(2) 与成都市锦江区住房和城乡建设和交通运输局之诉【(2020)川0105民初98号】

2019年12月17日,成都市锦江区住房和城乡建设和交通运输局(以下简称“建交局”)向成都市青羊区人民法院诉本公司房屋拆迁补偿安置合同纠纷一案,诉讼请求如下:1.请求判令本公司将以下3套房屋的产权证办理至其名下,具体房屋位于:①成都市青羊区战旗小区锦屏路97号7栋3单元6号(建筑面积为122.27m²)②成都市青羊区锦绣光华16栋403号(建筑面积86.70m²)③成都市青羊区锦绣光华16栋404号(建筑面积86.7m²);2.请求判令本公司承担违约金共计678,600元(违约金暂从2013年7月1日计算至2019年12月11日,具体支付至实际付清之日止);3.如果上述房屋产权证不能办理至其名下,请求依法判决本公司对上述3套房屋按照现行市场价赔偿原告;4.请求诉讼费由本公司承担。

2021年4月28日,青羊区人民法院作出(2020)川0105民初98号民事判决书,判决如下:1.判令本公司于判决发生法律效力之日起十日内向建交局赔偿款项1,501,506.80元;2.判令本公司于判决发生法律效力之日起十日内向建交局支付从2013年7月1日至2013年12月31日期间的违约金27,600元,并从2014年1月1日起,按每日300元(每户100元/日*3户)的标准支付违约金至判决第一项款项付清之日止;3.驳回建交局其他诉讼请求。案件受理费10,586元,公告费600元,由本公司负担。

本公司不服一审判决,于2022年5月7日向成都市中级人民法院提起上诉。

2022年12月7日,成都市中级人民法院(2021)川01民终22355号裁定如下:1.撤销成都市青羊区人民法院(2020)川0105民初98号民事判决;2.案件发回成都市青羊区人民法院重审。

目前重审正在审理中。基于谨慎性原则,截至报告日财务报表就本案计提预计负债1,512,692.80元。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2. 上海其美建筑设计有限公司诉内蒙古维多利商业（集团）有限公司建设工程设计合同纠纷案

2021年11月5日，上海其美建筑设计有限公司（以下简称“上海其美”）向呼和浩特市回民区人民法院诉本公司子公司内蒙古维多利商业（集团）有限公司（以下简称“维多利公司”）设计合同纠纷一案，诉讼请求如下：1. 请求维多利公司支付其设计费1,075,327.50元；2. 请求维多利公司支付其逾期付款违约金1,569,954.75元；3. 解除双方签署的《呼市维多利购物中心设计合同》；4. 请求维多利公司承担全部诉讼费用。

2022年9月30日，呼和浩特市回民区人民法院作出（2022）内0103民初35号判决书，判决如下：1. 解除双方公司于2019年9月4日签订的《呼市维多利购物中心设计合同》；2. 判令维多利公司于判决生效之日起十日内支付上海其美设计费1,075,327.50元；3. 判令维多利公司于判决生效之日起十日内支付上海其美违约金（以464,880元为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的四倍，从2020年12月29日计算至实际给付之日；以610,447.50元为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的四倍，从2022年1月27日计算至实际给付之日）；4. 驳回上海其美其他诉讼请求。案件受理费27,962元，由上海其美负担15,992元，由维多利公司负担11,970元。

维多利公司不服一审判决，已向呼和浩特市中级人民法院提起上诉。目前二审正在审理中。基于谨慎性原则，截至报告日财务报表就本案计提预计负债1,075,327.50元。

3. 新珈建筑室内设计（上海）有限公司诉成商集团控股有限公司建筑设计合同纠纷案

2022年11月4日，新珈建筑室内设计（上海）有限公司（以下简称“新珈公司”）向四川省成都市锦江区人民法院诉本公司子公司成商集团控股有限公司（以下简称“成商控股”）建筑方案设计合同纠纷一案，诉讼请求如下：1. 请求判令解除双方于2019年11月8日签署的《建筑方案设计合同》；2. 请求判令成商控股向其支付设计费328万元；3. 请求判令成商控股向其支付逾期付款违约金319,409.11元；4. 请求判令成商控股承担全部诉讼费用。

2022年11月4日四川省成都市锦江区人民法院已立案受理（案号：（2022）川0104民初23237号），案件于2022年12月7日开庭审理，开庭当日成商控股提交了反诉状，法院已受理，于2023年2月22日再次开庭，开庭当日未完成庭审，目前还在审理中。

4. 内蒙古海亮房地产开发有限公司诉内蒙古维多利商业（集团）有限公司租赁合同纠纷案

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2022年9月7日，内蒙古海亮房地产开发有限公司（以下简称“海亮公司”）向呼和浩特市回民区人民法院诉本公司子公司内蒙古维多利商业（集团）有限公司（以下简称“维多利公司”）房屋租赁合同纠纷一案，诉讼请求如下：1. 请求判令解除于2016年6月1日签订的《房屋租赁合同》，且请求判令维多利公司按法律规定支付解约违约金；2. 请求维多利公司自《房屋租赁合同》解除之日起7天内组织全部商户搬离，若逾期不搬离，由维多利公司承担300万元/日计算的逾期返还租赁标的物的违约金；3. 请求判令维多利公司向其支付欠付租金24,012,984.27元（暂计至2022年9月1日，实际计算至判令解除之日止）；4. 请求判令维多利公司向其支付逾期付款违约金28,608,955.21元（暂计至2022年8月31日，具体计算至租金实际付清之日止）；5. 请求判令维多利公司承担诉讼费、保全费、保全保险费。

2022年9月21日呼和浩特市回民区人民法院已立案受理（案号：（2022）内0103民初7623号），开庭时间尚未确定。公司财务核算已按合同计提应付租金，因案情所涉因素复杂，诉讼结果难以预计。

5. 陈帮海、林志健、陈千敢诉内蒙古维多利商业（集团）有限公司盈余分配纠纷案

2022年9月6日，陈帮海、林志健、陈千敢向呼和浩特市回民区人民法院诉本公司子公司内蒙古维多利商业（集团）有限公司（以下简称“维多利公司”）盈余分配纠纷一案，诉讼请求如下：1. 请求维多利公司支付其税后分红共计28,295,862.59元并赔偿损失1,908,108.37元；2. 请求判令维多利公司承担受理费、保全费。

2022年9月6日呼和浩特市回民区人民法院立案受理，案件审理过程中经法院调解，2023年3月6日当事人自愿达成如下协议：1. 维多利公司于2023年3月15日前一次性给付陈帮海、林志健、陈千敢分红款共计28,295,862.58元；2. 维多利公司如未按上述期限足额向陈帮海、林志健、陈千敢支付分红款，则另需支付逾期付款违约金（以28,295,862.58元为基数，按年利率5.775%计算，自2020年12月1日开始至实际履行完毕之日止）；3. 案件受理费245,094元减半收取计122,547元、保全费15,000元，由维多利公司负担。

十三、承诺事项

(1) 委托管理合同

委托方名称	受托方名称	委托资产类型	委托起始日	委托终止日	托管费定价依据	本年确认的托管费
茂业商业股份有限公司	万豪国际集团全资子公司香港豪华酒店	成都盐市口JW万豪酒店	2013年8月30日	持续到开业日发生之财政年度截止后	1、管理费 酒店营业总收入的百分之零点二五（0.25%） 2、基本使用费	5,558,911.47

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

委托方名称	受托方名称	委托资产类型	委托起始日	委托终止日	托管费定价依据	本年确认的托管费
公司	店(中国)国际管理公司			的第二十五(25)个完整的财政年度到期。	酒店营业总收入的百分之二点二五(2.25%)作为JW万豪商标的基本使用费。 3、国际服务的开支和费用 酒店营业总收入的百分之一点五(1.5%)作为与国际广告、营销、促销与销售计划相关的开支和费用支付给全球酒店许可公司。由全球酒店许可公司提供的与其他国际服务相关的开支和费用须按公平合理和不歧视的基数，分摊给享受服务的万豪酒店系统酒店。 4、经营利润的分配 酒店经营利润的百分之五(5%)将作为JW万豪商标的奖励使用费支付给全球酒店许可公司。	

十四、资产负债表日后事项

本公司于2023年3月24日召开第十届董事会第四次会议审议通过的报告期利润分配预案如下：经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2022年度可供股东分配的利润为950,672,480.79元，公司拟以2022年12月31日总股本1,731,982,546为基数，向全体股东每10股派发现金股利1.50元(含税)，共计分配现金259,797,381.90元(含税)，剩余未分配利润转入以后年度，该预案尚需本公司2022年度股东大会审议批准。

十五、其他重要事项

1. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(2) 本年度报告分部的财务信息

项目	西南	华南	西北	泰州	分部间抵消	合计
营业收入	1,202,963,626.33	1,407,847,656.45	720,120,242.04	100,847,915.68	22,428,168.39	3,409,351,272.11
其中: 对外交易收入	1,199,545,471.99	1,388,837,642.40	720,120,242.04	100,847,915.68	-	3,409,351,272.11
分部间交易收入	3,418,154.34	19,010,014.05	-	-	22,428,168.39	-
分部费用	914,281,059.87	1,197,890,802.77	811,070,535.40	69,870,531.39	14,860,813.09	2,978,252,116.34
其中: 折旧费和摊销费	207,383,843.52	144,826,218.18	370,029,174.77	3,381,790.21	-7,567,355.30	733,188,381.98
其他重大的非现金费用	-	-	-	-	-	-
分部间利息费用	-	-	-	-	-	-
其他收益	2,737,012.31	5,016,314.84	594,171.57	152,437.68	-	8,499,936.40
投资收益	905,895.52	24,088.21	300,000.00	105,000.00	-	1,334,983.73
公允价值变动损益	36,089,413.34	-	30,868,500.00	-	-	66,957,913.34
信用减值损失	-3,253,262.00	-32,435,122.75	-6,272,312.99	393,125.39	-25,458.16	-41,542,114.19
资产减值损失	-30,518,485.18	-	-	-	16,235,728.61	-46,754,213.79
资产处置收益	9,036.56	-3,846.43	228,000.87	38,290.08	-	271,481.08
营业利润(亏损)	294,652,177.01	182,558,287.55	-65,231,933.91	31,666,237.44	23,777,625.75	419,867,142.34
资产总额	9,614,778,905.38	9,220,936,516.71	8,296,694,659.34	784,689,528.21	7,571,367,863.61	20,345,731,746.03
负债总额	6,357,762,919.73	6,886,592,639.03	4,024,261,976.05	566,716,175.61	6,983,751,139.43	10,851,582,570.99

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

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

2) 资产总额与负债总额的扣除因素：

①资产总额：扣除递延所得税资产合计金额；

②负债总额：扣除递延所得税负债合计金额。

2. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 关于投资内蒙古包头市东河区的商业综合体开发项目的事项

2019年12月10日，本公司第九届董事会第八次会议审议通过了《关于拟对外投资的议案》，鉴于公司已布局内蒙古商业零售市场，为持续扩大公司在内蒙古的市场占有率，同意公司以自有或自筹资金投资内蒙古包头市东河区的商业综合体开发项目（拟更名为“包头茂业中心项目”），投资金额预计不超过120,00.00万元（含土地、建造等所有开发成本）。同时，董事会同意授权公司董事长及经营管理层在董事会审批权限范围内参与土地使用权的竞买、签署相关投资协议或文件等。2019年12月11日，公司对外披露了《关于拟对外投资暨购买土地使用权的公告》（公告编号：临2019-108号）。

鉴于该项目地块尚存部分建筑未拆迁完毕，为有效推进拆迁工作的实施，加快项目进展，2020年1月22日，本公司及全资子公司包头茂业置业有限公司与包头市东河区人民政府以及包头市东河区城市基础设施投资开发有限公司签署《合作协议书》，就该投资项目涉及的土地拆迁整理方式、拆迁整理成本费用等进行约定，总拆迁整理成本费用暂定为39,300.00万元。本公司已于2020年2月3日支付第一笔拆迁款29,300.00万元，2020年5月18日支付第二笔拆迁款4,000.00万元。

(2) 关于金牛区火车北站公交路2号1栋房屋搬迁事项

2017年8月11日，成都市金牛区房产管理局、成都市鑫地建设投资有限责任公司（现名成都市金牛国投建设有限公司）发布《城市房屋协议搬迁公告》，成都市金牛区人民政府对火车北站扩能改造及地方配套工程（南广场）搬迁范围内的所有构（建）筑物协议搬迁。此次拆迁涉及的金牛区火车北站公交路2号1栋房屋及土地为本公司之子公司成商集团控股有限公司单独所有，宗地面积3,041.20平方米，宗地范围内房屋总建筑面积为9,063.54平方米，其中有证房屋建筑为7,204.00平方米，无证及搭建房屋建筑面积为1,859.54平方米。产权证号为川（2022）成都市不动产权第0285359号，用途为批发零售用地/商业。

根据成都市金牛国投建设有限公司（甲方）与成商集团控股有限公司（乙方）签订的《火车北站扩能改造及地方配套工程项目（南广场）搬迁补偿安置协议》，就该项目涉及的土地拆迁整理方式、拆迁整理成本费用等进行约定，实行货币补偿，甲方向乙方支付拆

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

迁补偿款及综合补偿款（包括房屋拆迁补偿款、政策性补偿款、政策性补助费、政策性补贴、提前搬迁奖励和其他费用补偿）总合计价款41,570.29万元。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息（内容详见1.1）	40,216,978.64	37,268,768.11
应收股利（内容详见1.2）	973,488,302.18	973,488,302.18
其他应收款（内容详见1.3）	1,606,511,811.54	1,250,975,446.58
合计	2,620,217,092.36	2,261,732,516.87

1.1 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
关联方借款	40,216,978.64	37,268,768.11
合计	40,216,978.64	37,268,768.11

1.2 应收股利

(1) 应收股利分类

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
深圳市茂业百货华强北有限公司	543,109,618.81	543,109,618.81
内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司	240,377,473.37	240,377,473.37
深圳茂业百货有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
成商集团控股有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
珠海市茂业百货有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
中原百货集团股份有限公司	1,210.00	1,210.00
合计	973,488,302.18	973,488,302.18

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
深圳市茂业百货华强北有限公司	543,109,618.81	3年以上	子公司根据资金计划，暂未支付	否，公司运营正常
内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司	240,377,473.37	3年以上	子公司根据资金计划，暂未支付	否，公司运营正常
深圳茂业百货有限公司	100,000,000.00	3年以上	子公司根据资金计划，暂未支付	否，公司运营正常
成商集团控股有限公司	50,000,000.00	3年以上	子公司根据资金计划，暂未支付	否，公司运营正常

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目(或被投资单位)	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
			划, 暂未支付	营正常
珠海市茂业百货有限公司	40,000,000.00	3年以上	子公司根据资金计划, 暂未支付	否, 公司运营正常
中原百货集团股份有限公司	1,210.00	5年以上	金额较小, 未单独支付	否, 公司运营正常
合计	973,488,302.18	-	-	-

(3) 应收股利坏账准备计提情况: 无

1.3 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联往来款	1,605,972,043.72	1,247,666,241.19
其他	868,111.92	3,810,418.38
合计	1,606,840,155.64	1,251,476,659.57

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	501,212.99	-	-	501,212.99
2022年1月1日其他应收款账面余额在本年	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	-172,868.89	-	-	-172,868.89
本年转回	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2022年12月31日余额	328,344.10	-	-	328,344.10

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额
1年以内(含1年)	1,605,289,430.40
1-2年	97,730.00
2-3年	308,539.24
3年以上	1,144,456.00
合计	1,606,840,155.64

(4) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备的其他应收款	501,212.99	-172,868.89	-	-	-	328,344.10
合计	501,212.99	-172,868.89	-	-	-	328,344.10

(5) 本年度实际核销的其他应收款：无

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
泰州第一百货商店股份有限公司	往来款	400,089,630.83	1年以内	24.90	-
成商集团控股有限公司	往来款	340,182,750.62	1年以内	21.17	-
成都茂业置业有限公司	往来款	317,255,296.38	1年以内	19.74	-
包头茂业置业有限公司	往来款	113,981,993.53	1年以内	7.09	-
重庆茂业百货有限公司	往来款	86,368,359.14	1年以内	5.38	-
合计	-	1,257,878,030.50	-	78.28	-

(7) 涉及政府补助的应收款项：无

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,453,373,704.78		5,453,373,704.78	5,453,373,704.78	-	5,453,373,704.78
对联营、合营企业投资	299,842,882.14	15,952,325.06	283,890,557.08	289,484,477.56	-	289,484,477.56
合计	5,753,216,586.92	15,952,325.06	5,737,264,261.86	5,742,858,182.34	-	5,742,858,182.34

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	2,142,800,000.00	-	-	2,142,800,000.00	-	-
成商集团控股有限公司	1,421,131,991.26	-	-	1,421,131,991.26	-	-
深圳茂业百货有限公司	715,958,076.98	-	-	715,958,076.98	-	-
深圳市茂业东方时代百货有限公司	294,406,208.18	-	-	294,406,208.18	-	-
深圳市茂业百货华强北有限公司	275,435,630.75	-	-	275,435,630.75	-	-
泰州第一百货商店股份有限公司	254,601,389.32	-	-	254,601,389.32	-	-
珠海市茂业百货有限公司	102,630,572.48	-	-	102,630,572.48	-	-
重庆茂业百货有限公司	91,833,245.07	-	-	91,833,245.07	-	-
成都茂业置业有限公司	45,000,000.00	-	-	45,000,000.00	-	-
深圳市茂业百货深南有限公司	41,030,042.81	-	-	41,030,042.81	-	-
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	30,546,547.93	-	-	30,546,547.93	-	-

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
成商集团成都人民商场有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
深圳茂业科技零售有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
成都茂业地产有限公司	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00	-	-
合计	5,453,373,704.78	-	-	5,453,373,704.78	-	-

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动						年末余额	减值准备年末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备	其他
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳优依购电子商务股份有限公司	289,484,477.56	-	-	-3,545,214.13	-	-	-	15,952,325.06	13,903,618.71	283,890,557.08	15,952,325.06
合计	289,484,477.56	-	-	-3,545,214.13	-	-	-	15,952,325.06	13,903,618.71	283,890,557.08	15,952,325.06

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

3. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	63,795,054.06	30,340,601.20	316,832,641.67	117,183,127.87
其他业务	13,062,183.18	-	19,167,582.56	-
合计	76,857,237.24	30,340,601.20	336,000,224.23	117,183,127.87

4. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,360,790.80	886,741.84
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,493,247.27	3,403,091.82
处置交易性金融资产取得的投资收益	-402,928.42	4,089,804.10
权益法核算的长期股权投资收益	-3,545,214.13	7,048,412.99
合计	905,895.52	15,428,050.75

十七、财务报告批准

本财务报告于2023年3月24日经本公司第十届董事会第四次会议批准对外报出。

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	337,013.01	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	8,499,936.40	主要是稳岗补贴、企稳补贴等补贴款
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-1,075,327.50	主要为维多利亚购物中心店因设计合同纠纷计提的预计负债
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得投资收益	-1,987,782.82	主要为交易性金融资产处置损益
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,098,192.50	四川省住信房屋拆迁服务有限公司房屋抵债
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	73,825,894.02	主要为处置按公允价值计量投资性房地产结转累计公允价值变动
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	4,028,216.33	受托管理深圳茂业商厦有限公司下属16家门店托管收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,508,532.53	主要为优依购业绩承诺补偿收入

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2022年1月1日至2022年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	本金额	说明
其他符合非经常性损益定义的损益项目	328,124,260.07	北站搬迁，处置采用公允价值计量的投资性房地产收益
小计	425,358,934.54	
减：所得税影响额	104,817,523.96	
少数股东权益影响额（税后）	3,320,248.36	
合计	317,221,162.22	

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司普通股股东的净利润	4.80	0.1973	0.1973
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	0.35	0.0142	0.0142

茂业商业股份有限公司

二〇二三年三月二十四日