

茂业商业股份有限公司
2023 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	1-5
公司财务报表	
— 合并资产负债表	1-2
— 母公司资产负债表	3-4
— 合并利润表	5
— 母公司利润表	6
— 合并现金流量表	7
— 母公司现金流量表	8
— 合并股东权益变动表	9-10
— 母公司股东权益变动表	11-12
— 财务报表附注	13-113



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/2024SZASB0006

茂业商业股份有限公司

茂业商业股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了茂业商业股份有限公司（以下简称茂业商业公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 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五、41所述，于2023年度，茂业商业公司实现营业收入31.65亿元，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五、11所述，于2023年12月31日，合并财务报表的投资性房地产的账面价值为70.68亿元，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）了解和评价管理层与投资性房地产相关的关键内部控制设计和运行的有效性；</p> <p>（2）获取投资性房地产明细表，检查不动产权证信息，进行实地检查，了解投资性房地产的情况，包括取得方式、地址、面积、状态、签约情况等；</p> <p>（3）对自建的投资性房地产，检查合同、发票等原始资料；对自有房地产转为投资性房地产，检查转换依据是否充分，会计处理是否正确；对部分用于出租、部分用于自用的房屋建筑物，检查出租的部分是否符合投资性房地产的定义，以及成本分配的合理性；</p> <p>（4）了解公司管理层本年聘请第三方评估机构的情况，对第三方评估机构的客观性、独立性 & 专业胜任能力进行评价；</p> <p>（5）获取并复核管理层聘请的第三方评估机构出具的评估报告及相关工作底稿，与评估机构进行沟通，了解其使用的评估方法及重要假设，对其所采用的估值方法的合理性进行评价；复核关</p>



	<p>键参数的选取及其确定依据等信息，对公允价值确定依据的充分性、公允价值选用的合理性进行评价；</p> <p>（6）复核财务报表中与投资性房地产公允价值有关的列报与披露是否恰当。</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五、16所述，于2023年12月31日，合并财务报表中商誉的账面价值为11.49亿元，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，这些关键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；</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2023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）



中国注册会计师（项目合伙人）：

武丽波



中国注册会计师：

徐



中国 北京

二〇二四年三月十九日



合并资产负债表

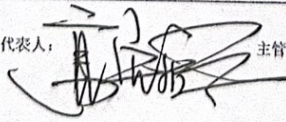
2023年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	430,332,586.49	460,098,963.01
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2	21,782,641.60	25,302,623.36
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3	56,051,921.90	56,102,917.40
应收款项融资			
预付款项	4	113,382,005.99	108,121,345.58
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	557,582,307.99	658,861,756.57
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	1,103,254,092.02	1,122,776,216.53
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	100,749,713.57	102,208,220.68
流动资产合计		2,383,135,269.66	2,533,472,043.13
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	146,795,491.90	167,851,753.33
长期股权投资	9	108,600,755.46	283,890,557.08
其他权益工具投资	10	159,464,259.06	174,662,209.53
其他非流动金融资产			
投资性房地产	11	7,068,467,120.00	6,779,757,474.38
固定资产	12	3,560,944,150.84	3,739,475,293.36
在建工程	13	982,042,235.12	1,235,901,289.94
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	14	1,568,587,991.51	1,914,438,137.95
无形资产	15	1,560,975,688.96	1,639,558,875.84
开发支出			
商誉	16	1,149,399,179.35	1,173,607,911.25
长期待摊费用	17	291,415,093.38	370,095,005.00
递延所得税资产	18	540,002,946.51	160,119,193.57
其他非流动资产	19	348,171,195.24	333,021,195.24
非流动资产合计		17,484,866,107.33	17,972,378,895.47
资产总计		19,868,001,376.99	20,505,850,938.60

法定代表人：



主管会计工作负责人：

黎巧儿

会计机构负责人：

陈晓龙



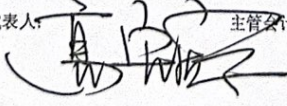


合并资产负债表 (续)
2023年12月31日

编制单位: 茂业商业股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债:			
短期借款	21	911,555,633.95	962,570,452.98
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	22	1,212,312,823.51	1,448,184,976.69
预收款项	23	46,579,275.02	23,588,311.67
合同负债	24	709,026,982.09	740,616,464.96
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	25	21,229,225.67	23,758,024.03
应交税费	26	393,982,419.52	259,907,029.57
其他应付款	27	888,014,397.76	887,811,897.25
其中: 应付利息			
应付股利		433,342.30	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	28	1,831,985,646.43	1,245,299,814.23
其他流动负债	29	89,540,890.93	92,393,456.47
流动负债合计		6,104,227,294.88	5,684,130,427.85
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	30	2,809,205,000.00	3,631,510,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	31	1,238,906,631.11	1,512,947,096.16
长期应付款			
长期应付职工薪酬	32	4,122,534.00	6,260,602.00
预计负债	33	4,611,286.70	2,588,020.30
递延收益	34	1,714,659.41	2,389,320.57
递延所得税负债	18	2,159,264,281.91	1,944,031,146.82
其他非流动负债	35	10,280,070.87	11,757,104.11
非流动负债合计		6,228,104,464.00	7,111,483,289.96
负 债 合 计		12,332,331,758.88	12,795,613,717.81
股东权益:			
股本	36	1,731,982,546.00	1,731,982,546.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	37	-23,427,649.15	-23,427,649.15
减: 库存股			
其他综合收益	38	2,660,874,896.38	2,614,378,177.05
专项储备			
盈余公积	39	179,982,157.52	180,794,604.52
一般风险准备			
未分配利润	40	2,441,720,609.03	2,658,080,556.81
归属于母公司股东权益合计		6,991,132,559.78	7,161,808,235.23
少数股东权益		544,537,058.23	548,428,986.56
股东权益合计		7,535,669,618.01	7,710,237,221.79
负债和股东权益总计		19,868,001,376.89	20,505,850,939.60

法定代表人:  主管会计工作负责人: 黎巧元 会计机构负责人: 段婉龙





母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注十五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		37,681,484.59	19,549,932.09
交易性金融资产		21,782,640.60	25,302,622.36
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		2,384,287.69	3,511,631.00
其他应收款	1	2,568,835,985.84	2,620,217,092.36
其中：应收利息		67,303,982.70	40,216,978.64
应收股利		733,110,828.81	973,488,302.18
存货		666,509.60	36,154,926.54
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		898,521.30	1,000,236.29
流动资产合计		2,632,249,429.62	2,705,736,440.64
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	5,562,774,460.24	5,737,264,261.86
其他权益工具投资		151,964,259.06	167,666,009.53
其他非流动金融资产			
投资性房地产		2,782,800.00	2,962,500.00
固定资产		4,414,019.51	5,031,249.36
在建工程		277,358.50	338,243.46
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		6,362,622.64	13,866,241.64
无形资产		1,923,823.42	1,920,300.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,143,338.34	
递延所得税资产		86,973,727.53	40,827,230.84
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,818,616,409.24	5,969,876,037.03
资产总计		8,450,865,838.86	8,675,612,477.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

黎元元

会计机构负责人：

阮培龙





母公司资产负债表 (续)

2023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	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债:			
短期借款		761,233,548.83	812,301,564.06
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		22,861,328.19	26,486,915.29
预收款项			
合同负债		79,735,055.99	113,524,355.26
应付职工薪酬		3,010,447.17	3,364,904.66
应交税费		158,876,076.37	154,473,379.66
其他应付款		3,835,573,671.75	3,533,328,211.98
其中: 应付利息		39,008,857.91	37,951,010.01
应付股利		419,572.30	419,572.30
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		904,935,402.34	118,879,401.99
其他流动负债		10,296,139.03	12,829,077.21
流动负债合计		5,776,521,669.67	4,775,187,810.11
非流动负债:			
长期借款		101,900,000.00	864,900,000.00
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		4,122,534.00	6,260,602.00
预计负债		1,424,400.00	1,512,692.80
递延收益			
递延所得税负债		30,988,311.55	34,765,311.18
其他非流动负债			
非流动负债合计		138,435,245.55	907,438,605.98
负 债 合 计		5,914,956,915.22	5,682,626,416.09
股东权益:			
股本		1,731,982,546.00	1,731,982,546.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		117,921,678.01	117,921,678.01
减: 库存股			
其他综合收益		60,180.30	11,614,752.26
专项储备			
盈余公积		179,982,157.52	180,794,604.52
未分配利润		505,962,361.81	950,672,480.79
股东权益合计		2,535,908,923.64	2,992,985,061.58
负债和股东权益总计		8,450,865,838.86	8,675,612,477.67

法定代表人:

[Handwritten signature]

主管会计工作负责人:

黎巧礼

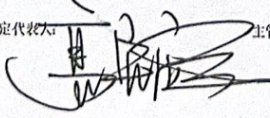
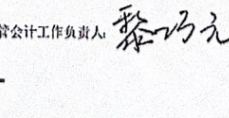
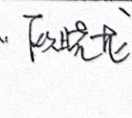
会计机构负责人:

[Handwritten signature]



合并利润表
2023年度

编制单位：茂业商业股份有限公司		单位：人民币元	
项目	附注五	2023年度	2022年度
一、营业总收入		3,165,405,025.29	3,409,351,272.11
其中：营业收入	41	3,165,405,025.29	3,409,351,272.11
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,968,431,734.04	2,978,252,116.34
其中：营业成本	41	1,202,565,844.89	1,250,288,926.00
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	42	113,319,213.66	101,365,733.95
销售费用	43	914,838,605.00	924,229,249.60
管理费用	44	277,377,947.46	288,937,673.64
研发费用			
财务费用	45	368,330,123.03	405,410,533.15
其中：利息费用		368,685,983.46	398,452,366.17
利息收入		11,131,465.66	12,991,784.97
加：其他收益	46	82,731,414.25	6,499,936.40
投资收益（损失以“-”号填列）	47	-1,523,380.25	1,334,983.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,207,486.45	-3,545,214.13
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	48	39,816,947.64	66,957,913.34
信用减值损失（损失以“-”号填列）	49	-38,656,000.58	-41,542,114.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）	50	-194,421,913.17	-46,751,213.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）	51	231,914.00	271,481.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		87,152,273.14	419,867,142.34
加：营业外收入	52	4,026,817.60	16,401,889.41
减：营业外支出	53	16,640,355.46	4,903,152.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		74,538,735.28	431,365,879.30
减：所得税费用	54	30,255,678.12	98,052,368.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		44,283,057.16	333,313,510.33
（一）按经营持续性分类		44,283,057.16	333,313,510.33
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		44,283,057.16	333,313,510.33
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		44,283,057.16	333,313,510.33
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		50,749,457.11	341,787,094.03
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-6,466,399.95	-8,473,583.71
六、其他综合收益的税后净额	55	40,946,720.96	-16,881,695.30
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		38,372,249.34	-15,789,984.55
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-19,315,046.45	49,894,395.96
1.重新计量设定受益计划变动额		63,710.00	689,144.00
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		-19,378,756.45	49,205,251.96
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		57,687,295.79	-65,684,380.51
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		57,687,295.79	-65,684,380.51
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		2,574,471.62	-91,710.75
七、综合收益总额		85,229,778.12	317,431,815.03
归属于母公司股东的综合收益总额		89,121,706.45	325,997,109.48
归属于少数股东的综合收益总额		-3,891,928.33	-8,565,294.45
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.0293	0.1973
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0293	0.1973

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

2023年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

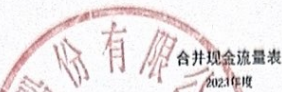
项目	附注十五	2023年度	2022年度
一、营业收入	3	110,703,814.79	76,857,237.24
减：营业成本	3	36,702,010.89	30,340,601.20
税金及附加		4,218,081.62	8,010,417.59
销售费用		19,052,094.33	20,812,596.97
管理费用		49,803,764.42	63,280,442.25
研发费用			
财务费用		63,074,425.66	76,615,238.91
其中：利息费用		87,640,735.10	79,944,206.56
利息收入		25,132,142.27	4,064,810.15
加：其他收益		79,496.06	250,755.51
投资收益（损失以“-”号填列）	4	-2,538,891.27	905,895.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,207,486.45	-3,545,214.13
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）		-1,666,900.76	-6,735,880.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）		100,733.36	172,868.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-170,082,315.17	-29,763,676.21
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-559.26	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-236,254,939.17	-157,372,096.65
加：营业外收入		7,238.09	13,903,738.71
减：营业外支出		799,596.09	49,732.57
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-237,047,357.17	-143,518,090.51
减：所得税费用		-59,446,643.08	-42,975,441.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-177,600,714.09	-100,542,648.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-177,600,714.09	-100,542,648.79
（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		-19,679,041.95	46,179,572.83
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-19,679,041.95	46,179,572.83
1.重新计量设定受益计划变动额		63,710.00	689,144.00
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		-19,742,751.95	45,490,428.83
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		-197,279,756.04	-54,363,075.96
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：

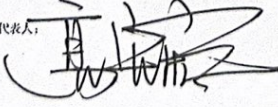



合并现金流量表
 2023年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2023年度	2022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		3,107,343,624.20	3,614,148,891.27
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			
收到原保险合同赔款取得的现金			
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		6,064,225.74	44,426,239.04
收到其他与经营活动有关的现金	55	121,604,771.15	28,082,450.07
经营活动现金流入小计		3,535,212,621.10	3,706,657,600.38
购买商品、接受劳务支付的现金		1,636,083,186.48	1,503,559,764.08
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		236,058,227.90	264,911,515.35
支付的各项税费		351,310,561.55	325,295,262.32
支付其他与经营活动有关的现金	56	371,221,176.28	930,781,591.35
经营活动现金流出小计		2,594,673,154.21	3,024,546,133.11
经营活动产生的现金流量净额		940,539,466.89	682,109,467.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		82,651,285.61	570,945,850.35
取得投资收益收到的现金		3,571,416.86	5,275,705.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		249,546,075.09	185,930,227.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		335,771,778.46	762,151,783.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		74,241,296.68	192,991,771.87
投资支付的现金		65,000,000.00	100,406,044.06
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		139,244,296.68	293,398,415.93
投资活动产生的现金流量净额		196,527,482.38	468,753,367.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,948,000,000.00	1,569,799,999.98
收到其他与筹资活动有关的现金	56	48,000,000.00	32,991,400.00
筹资活动现金流入小计		1,996,000,000.00	1,602,791,399.98
偿还债务所支付的现金		2,484,166,180.61	2,283,464,927.79
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		611,668,207.21	613,833,009.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	56	48,000,000.00	248,888.87
筹资活动现金流出小计		3,143,834,393.82	2,937,547,426.61
筹资活动产生的现金流量净额		-1,147,834,393.82	-1,334,756,326.63
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		420,581,994.20	604,422,180.48
六、期末现金及现金等价物余额		409,764,549.65	420,531,994.20

法定代表人：

主管会计工作负责人：黎巧元

会计机构负责人：段晓龙



母公司现金流量表
2023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	2023年度	2022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		37,590,915.08	42,708,714.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,079,239,108.39	2,269,133,780.18
经营活动现金流入小计		3,116,830,023.47	2,311,842,494.83
购买商品、接受劳务支付的现金		856,007.54	1,291,600.00
支付给职工以及为职工支付的现金		46,019,445.02	55,184,562.26
支付的各项税费		6,199,629.72	18,176,644.71
支付其他与经营活动有关的现金		2,648,462,560.41	2,852,414,124.60
经营活动现金流出小计		2,701,537,642.69	2,927,066,931.57
经营活动产生的现金流量净额		415,292,380.78	-615,224,436.74
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		7,654,285.61	355,494,083.56
取得投资收益收到的现金		3,087,941.88	4,397,738.07
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		7,388,013.89	29,088,700.00
投资活动现金流入小计		18,130,241.38	388,980,521.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,050,019.81	461,720.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		10,000,000.00	
投资活动现金流出小计		11,050,019.81	461,720.00
投资活动产生的现金流量净额		7,080,221.57	388,518,801.63
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		1,268,000,000.00	1,367,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		48,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,316,000,000.00	1,367,100,000.00
偿还债务支付的现金		1,326,606,246.80	797,866,608.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		346,005,367.56	338,228,996.53
支付其他与筹资活动有关的现金		48,585,706.00	
筹资活动现金流出小计		1,721,197,320.36	1,136,095,604.56
筹资活动产生的现金流量净额		-405,197,320.36	231,004,395.44
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			
		17,175,281.99	4,298,760.33
加：期初现金及现金等价物余额		19,385,702.60	15,086,942.27
六、期末现金及现金等价物余额			
		36,560,984.59	19,385,702.60

法定代表人：



主管会计工作负责人：

黎巧元

会计机构负责人：

段晓龙



合并股东权益变动表

2023年度

单位：人民币元

项 目	2023年度										少数股东权益	期末 权益合计	
	归属于母公司所有者权益												
	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	1,731,092,546.00	-	-23,427,649.15	-	2,614,378,177.05	-	180,794,604.52	-	2,658,080,556.81	-	7,161,808,235.23	548,428,986.56	7,710,237,221.79
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	1,731,092,546.00	-	-23,427,649.15	-	2,614,378,177.05	-	180,794,604.52	-	2,658,080,556.81	-	7,161,808,235.23	548,428,986.56	7,710,237,221.79
三、本年年末余额													
(一) 综合收益总额					46,496,719.33		-812,447.00		-216,359,947.78		-170,675,675.45	-3,891,928.33	-174,567,603.78
(二) 股东投入和减少资本					38,372,249.34				50,740,457.11		89,112,705.45	-3,891,928.33	85,220,777.12
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									-259,797,381.90		-259,797,381.90		-259,797,381.90
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					8,124,469.99		-812,447.00		-7,312,022.99				
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	1,731,092,546.00	-	-23,427,649.15	-	2,660,874,896.38	-	179,882,157.52	-	2,441,720,608.03	-	6,991,132,559.78	544,537,058.23	7,535,669,618.01

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(Signature)

(Signature)



合并股东权益变动表 (续)

2023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	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	期末余额
	优先股	普通股	永续债	其他											
一、上年年末余额		1,731,982,546.00			-53,964,331.91		2,625,333,095.77		170,024,656.76		2,585,695,858.28		7,085,071,824.89	554,979,707.78	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			-53,964,331.91		2,625,333,095.77		170,024,656.76		2,585,695,858.28		7,085,071,824.89	554,979,707.78	7,622,051,532.67
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					30,536,682.76		-10,994,918.72		4,769,947.77		72,394,698.53		96,706,410.34	-8,599,721.22	88,186,689.12
(一) 综合收益总额							-15,789,984.55				341,757,094.03		325,967,109.48	-8,565,294.46	317,431,815.02
(二) 股东投入和减少资本					30,536,682.76								30,536,682.76	14,572.24	30,551,255.00
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					30,536,682.76										
(三) 利润分配											-259,797,381.90		-259,797,381.90		-259,797,381.90
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							4,835,065.83		4,769,947.77		-9,605,013.60		-9,605,013.60		-9,605,013.60
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. 专项储备弥补亏损															
5. 其他综合收益结转留存收益							4,835,065.83		4,769,947.77		-9,605,013.60		-9,605,013.60		-9,605,013.60
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		2,659,009,558.81		7,101,008,235.23	548,428,886.56	7,719,237,221.79

法定代表人: 黎以元

非财务负责人: 黎以元

会计机构负责人: 黎以元

黎以元



母公司股东权益变动表
2022年度

单位：人民币元

项	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
	代位股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	117,921,678.01	-	11,614,752.26	-	-	180,794,604.02	960,872,480.79	-	2,992,986,061.58
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,731,982,546.00	-	-	117,921,678.01	-	11,614,752.26	-	-	180,794,604.02	960,872,480.79	-	2,992,986,061.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-11,554,571.96	-	-	-812,447.00	-444,710,118.98	-	-857,077,137.94
（一）综合收益总额						-19,679,041.95			-	-177,600,714.09		-197,279,756.04
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												
（二）利润分配												
1. 提取盈余公积										-259,797,381.90		-259,797,381.90
2. 对股东的分配										-259,797,381.90		-259,797,381.90
3. 其他												
（三）其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本										-812,447.00		-812,447.00
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	-	60,100.30	-	-	179,982,157.02	505,982,361.81	-	2,535,908,924.64

法定代表人： 

注册会计师工作单位： 黎巧元

会计师事务所： 天健



母公司股东权益变动表(续)

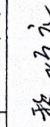
2023年度

编制单位: 茂业商业股份有限公司	2023年度										单位: 人民币元	
	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									
一、上年年末余额	1,731,582,546.00	-	-	87,912,176.01	-	13,134,657.00	-	176,024,656.75	1,268,062,981.69	-	3,277,137,019.44	
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,731,582,546.00	-	-	87,912,176.01	-	13,134,657.00	-	176,024,656.75	1,268,062,981.69	-	3,277,137,019.44	
三、本年年末余额	-	-	-	30,009,500.00	-	-1,519,994.74	-	4,769,997.77	-317,410,500.89	-	-284,150,987.85	
(一) 综合收益总额						46,179,572.83			-100,542,648.79		-54,363,075.96	
(二) 股东投入和减少资本											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									-259,797,381.90		30,009,500.00	
2. 对股东的分配											-259,797,381.90	
3. 其他												
(四) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本						-47,699,477.57		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	1,731,582,546.00	-	-	117,921,676.01	-	11,614,752.26	-	180,794,604.52	950,672,480.79	-	2,992,988,061.58	

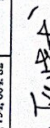
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:




一、 公司的基本情况

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

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

本财务报表于2024年3月19日由本公司董事会批准报出。

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

本集团对自2023年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。本财务报表以持续经营为基础列报。

三、 重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、准确、完整地反映了本公司及本集团于2023年12月31日的财务状况以及2023年度经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本集团的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3. 营业周期

本集团以12个月为一个营业周期，并以此作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

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

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收款项	五、3	单项金额超过100万元
应收账款本期坏账准备收回或转回金额重要的	五、3（3）	单项金额超过100万元
本期重要的应收账款核销	五、3（6）	单项金额超过100万元
重要的在建工程	五、13	金额超过1000万元
账龄超过1年或逾期的重要应付账款	五、22（2）	单项金额超过200万元
账龄超过1年或逾期的重要预收款项	五、23（2）	单项金额超过200万元
账龄超过1年或逾期的重要其他应付款	五、27.2（2）	单项金额超过200万元
重要的投资活动现金流量	五、56（2）	金额超过1000万元
重要的非全资子公司	七、1（2）	非全资子公司总资产占公司期末总资产大于等于10%
重要的承诺事项	十二、1	公司将委托经营认定为重要的
重要的或有事项	十二、2	公司将极大可能产生或有义务的事项认定为重要的
重要的资产负债表日后事项	十三	公司将资产负债表日后利润分配情况认定为重要的
其他重要事项	十四	公司将分部信息及其他对投资者决策有影响的重要交易或事项认定为重要的

6. 控制的判断标准及合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

7. 现金及现金等价物

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

8. 外币业务

(1) 外币交易

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

9. 金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的,终止确认金融资产,即从其账户和资产负债表内予以转销:1)收取金融资产现金流量的权利届满;2)转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但放弃了对该金融资产的控制。

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

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量方法

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

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

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

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

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

(3) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具减值

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

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。本集团考虑预期信用损失计量方法时反映如下要素：①通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权

平均金额；②货币时间价值；③在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或即可获得有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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

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

1) 应收款项的减值测试方法

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

①应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

②其他应收款

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

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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
交易对象关联组合	本集团合并范围内关联方往来款
款项性质组合	保证金、押金、备用金
个别认定组合	综合考虑该往来商在茂业商业范围内债权债务情况、担保情况、拥有的权益等,区别于其他组合
账龄组合	除交易对象关联组合、款项性质组合及个别认定组合以外的其他应收款,以应收款项的发生日期划分账龄

③长期应收款(包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外)

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

2) 债权投资、其他债权投资、贷款承诺及财务担保合同的减值测试方法

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

10. 存货

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

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

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

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

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

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

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

11. 合同负债

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

12. 与合同成本有关的资产

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

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

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

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

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

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

(3) 与合同成本有关的资产的减值

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

13. 长期股权投资

本集团长期股权投资包括对子公司的投资、对联营企业的投资。

(1) 重大影响的判断

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

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

(2) 会计处理方法

本集团按照初始投资成本对取得的长期股权投资进行初始计量。

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本;

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

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

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

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

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。

14. 投资性房地产

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

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

15. 固定资产

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

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

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

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

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

16. 在建工程

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

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产,标准如下:

项目	结转固定资产的标准
房屋及建筑物	达到预定可使用状态

17. 借款费用

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

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

18. 无形资产

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

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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

在每个会计期间,本集团对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核。

19. 长期资产减值

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

(1) 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

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

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

(2) 商誉减值

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

上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

20. 长期待摊费用

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

21. 职工薪酬

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

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

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

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

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

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

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

22. 预计负债

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

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

23. 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要包括销售商品收入、让渡资产使用权收入。

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

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

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

满足下列条件之一时,本集团属于在某一时间段内履行履约义务;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。

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

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

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

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

(1) 收入确认具体原则

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

1) 自营模式

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

2) 联营模式

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

3) 物业出租

本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认。

4) 房产销售

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

24. 政府补助

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

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

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

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

本集团取得政策性优惠贷款贴息的,区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况,分别按照以下原则进行会计处理:(1)财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的,本集团以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用(或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算

借款费用,实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销,冲减相关借款费用。(2)财政将贴息资金直接拨付给本集团,本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

25. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

26. 租赁

(1) 租赁的识别

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

合同中同时包含多项单独租赁的,本集团将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理,非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本集团

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

(2) 本集团作为承租人

1) 租赁确认

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

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

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

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

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

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

2) 租赁变更

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

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

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

3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

(3) 本集团为出租人

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

1) 融资租赁

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

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

2) 经营租赁

在租赁期内各个期间,本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

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

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

3) 售后租回

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

27. 公允价值计量

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

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

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

28. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部2022年11月30日颁布的《企业会计准则解释第16号》(财会〔2022〕31号),规定了“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”、“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”、“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,其中“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”的相关内容自2023年1月1日起施行。	本公司自2023年1月1日起执行该规定,并对期初数据进行追溯调整。

根据解释16号的相关规定,对2022年度合并财务报表相关项目累积影响调整如下:

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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)

影响项目	2022年1月1日		
	调整前	调整数	调整后
资产合计:	21,372,519,370.18	463,162,579.82	21,835,681,950.00
其中:递延所得税资产	109,504,050.24	463,162,579.82	572,666,630.06
负债合计:	13,750,467,837.51	463,162,579.82	14,213,630,417.33
其中:递延所得税负债	1,898,916,856.82	463,162,579.82	2,362,079,436.64

对2022年度母公司财务报表相关项目年初数无影响。

对2023年度合并财务报表相关项目累积影响调整如下:

影响项目	2023年1月1日		
	调整前	调整数	调整后
资产合计:	20,505,850,939.60	377,680,218.17	20,883,531,157.77
其中:递延所得税资产	160,119,193.57	377,680,218.17	537,799,411.74
负债合计:	12,795,613,717.81	377,680,218.17	13,173,293,935.98
其中:递延所得税负债	1,944,031,146.82	377,680,218.17	2,321,711,364.99

对2023年度母公司财务报表相关项目累积影响调整如下:

影响项目	2023年1月1日		
	调整前	调整数	调整后
资产合计:	8,675,612,477.67	1,685,028.26	8,677,297,505.93
其中:递延所得税资产	40,827,230.84	1,685,028.26	42,512,259.10
负债合计:	5,682,626,416.09	1,685,028.26	5,684,311,444.35
其中:递延所得税负债	34,765,311.18	1,685,028.26	36,450,339.44

(2) 重要会计估计变更

本集团本年无会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

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

不同企业所得税税率纳税主体说明:

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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)

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

2. 税收优惠

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

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

五、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2023年1月1日,“年末”系指2023年12月31日,“本年”系指2023年1月1日至12月31日,“上年”系指2022年1月1日至12月31日,货币单位为人民币元。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	3,444,449.40	3,526,609.50
银行存款	400,905,252.11	439,540,776.18
其他货币资金	25,982,884.98	17,031,577.33
合计	430,332,586.49	460,098,963.01
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20,311,850.23元,其中诉讼保全受限金额为7,410,935.25元,ETC业务受限资金1,600.00元,监管账户受限金额为12,899,314.98元,具体包括地产保证金监管账户金额12,294,621.01元和住宅专项维修资金监管账户604,693.97元。期末其他货币资金余额中受限金额为256,186.61元,其中购房保证金受限金额为256,186.61元。期末货币资金受限资金合计为20,568,036.84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	21,782,641.60	25,302,623.36
其中:债务工具投资	-	-

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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
权益工具投资	21,782,641.60	25,302,623.36
衍生金融工具	-	-
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	-	-
合计	21,782,641.60	25,302,623.36

3. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	55,037,010.26	55,597,792.72
1-2年	1,110,914.79	479,614.90
2-3年	52,750.99	88,242.85
3年以上	2,032,893.76	3,364,054.27
其中：3-4年	8,643.59	1,337,032.35
4-5年	1,193,132.24	942,864.99
5年以上	831,117.93	1,084,156.93
合计	58,233,569.80	59,529,704.74

(2) 应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	707,045.76	1.21	707,045.76	100.00	-
按组合计提坏账准备	57,526,524.04	98.79	1,474,602.14	2.56	56,051,921.90
其中：应收银行卡组合	47,358,989.06	81.33	-	-	47,358,989.06
账龄组合	10,167,534.98	17.46	1,474,602.14	14.50	8,692,932.84
合计	58,233,569.80	100.00	2,181,647.90	-	56,051,921.90

(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	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
其中：应收银行卡组合	47,402,229.26	79.63	-	-	47,402,229.26

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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

(3) 应收账款按单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
李跃	1,002,500.00	1,002,500.00	—	—	—	账龄较长难以收回
王立红	450,126.01	225,063.01	—	—	—	预期信用风险较高
商品车款	320,232.79	320,232.79	320,232.79	320,232.79	100.00	账龄较长难以收回
郭庭楹	250,000.50	250,000.50	250,000.50	250,000.50	100.00	账龄较长难以收回
其他金额较小的应收款	136,812.47	136,812.47	136,812.47	136,812.47	100.00	账龄较长难以收回
合计	2,159,671.77	1,934,608.77	707,045.76	707,045.76	—	—

(4) 应收账款按账龄组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	7,688,663.98	129,990.80	1.69
1-2年	1,083,461.34	89,927.29	8.30
2-3年	52,750.99	11,125.18	21.09
3-4年	248.60	178.77	71.91
4-5年	1,193,132.24	1,094,102.27	91.70
5年以上	149,277.83	149,277.83	100.00
合计	10,167,534.98	1,474,602.14	—

(5) 应收账款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	1,934,608.77	—	225,063.01	1,002,500.00	—	707,045.76
账龄组合	1,492,178.57	396,026.31	413,602.74	—	—	1,474,602.14
合计	3,426,787.34	396,026.31	638,665.75	1,002,500.00	—	2,181,647.90

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的: 无。

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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)

(6) 本年实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,002,500.00

其中重要的应收账款核销情况:

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
李跃	房屋租金	1,002,500.00	个人无可执行财产	管理层审批	否
合计	—	1,002,500.00	—	—	—

(7) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备年末余额
应收营业款	47,358,989.06	81.33	—
崇德物业管理(深圳)有限公司	1,410,558.42	2.42	23,838.44
成都双流崇德时代物业管理有限公司	864,140.77	1.48	14,603.98
李保江	744,424.55	1.28	12,580.77
成都玉盘餐饮管理有限责任公司	717,566.82	1.23	59,558.04
合计	51,095,679.62	87.74	110,581.23

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	82,509,527.59	72.77	83,601,914.37	77.32
1—2年	14,333,756.89	12.64	10,542,434.17	9.75
2—3年	5,177,372.96	4.57	10,308,345.73	9.54
3年以上	11,361,348.55	10.02	3,668,651.31	3.39
合计	113,382,005.99	100.00	108,121,345.58	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况:

单位名称	年末余额	账龄	占预付款项年末余额合计数的比例 (%)
欧莱雅(中国)有限公司	30,487,518.72	1年以内	26.89
雅诗兰黛(上海)商贸有限公司	6,814,412.67	1年以内	6.01
路威酩轩香水化妆品(上海)有限公司	5,026,456.86	1年以内	4.43
百朗商贸(深圳)有限公司	4,394,510.54	1年以内	3.88
衣念(上海)时装贸易有限公司	3,922,583.35	1年以内	3.46
合计	50,645,482.14	—	44.67

5. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利	1,210.00	1,210.00
其他应收款	557,581,097.99	658,860,546.57
合计	557,582,307.99	658,861,756.57

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。

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	549,808,354.70	516,406,929.40
关联往来款	28,851,374.47	31,214,235.17
押金保证金	50,785,115.25	9,901,036.04
其他	110,525,456.78	243,826,409.15
合计	739,970,301.20	801,348,609.76

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	405,914,867.97	553,959,569.14
1-2年	96,600,716.61	37,578,529.50
2-3年	28,850,994.88	20,692,457.81
3年以上	208,603,721.74	189,118,053.31
合计	739,970,301.20	801,348,609.76

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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) 其他应收款按照预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	7,997,215.53	7,752,529.61	126,738,318.05	142,488,063.19
2023年1月1日余额在本年	—	—	—	—
--转入第二阶段	—	—	—	—
--转入第三阶段	—	—	—	—
--转回第二阶段	—	—	—	—
--转回第一阶段	—	—	—	—
本年计提	-2,740,086.14	-1,507,873.50	67,802,141.50	63,554,181.86
本年转回	—	—	23,653,041.84	23,653,041.84
本年转销	—	—	—	—
本年核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
2023年12月31日余额	5,257,129.39	6,244,656.11	170,887,417.71	182,389,203.21

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

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	126,723,615.77	67,802,141.50	23,653,041.84	—	—	170,872,715.43
按组合计提坏账准备	15,764,447.42	-4,247,959.64	—	—	—	11,516,487.78
合计	142,488,063.19	63,554,181.86	23,653,041.84	—	—	182,389,203.21

其中本年坏账准备收回或转回金额重要的:无。

(5) 本年度实际核销的其他应收款

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
内蒙古维多利亚超市有限责任公司	承包经营租赁费	86,661,285.27	1-3年	11.71	17,097,250.40

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
内蒙古维多利实业集团有限公司	储值卡往来款	38,683,089.79	1年以内	5.23	1,152,756.08
深圳市东方时代广场实业有限公司	押金保证金	12,248,548.00	3年以上	1.66	-
四川住信房屋拆迁	其他	8,766,968.18	3年以上	1.18	8,735,390.37
重庆购书中心有限公司	租金	8,307,417.38	1-2年	1.12	3,253,640.44
合计	—	154,667,308.62	—	20.90	30,239,037.29

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

无。

6. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	8,965.30	-	8,965.30
库存商品	221,452,113.03	1,422,709.88	220,029,403.15
开发产品	295,603,338.29	-	295,603,338.29
开发成本	587,612,385.28	-	587,612,385.28
合计	1,104,676,801.90	1,422,709.88	1,103,254,092.02

(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	292,587,052.83	1,291,843.78	291,295,209.05
开发产品	85,585,577.69	13,811,351.15	71,774,226.54
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

(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	1,291,843.78	130,866.10	-	-	-	1,422,709.88
开发产品	13,811,351.15	-	-	13,811,351.15	-	-
开发成本	-	-	-	-	-	-
合计	15,103,194.93	130,866.10	-	13,811,351.15	-	1,422,709.88

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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)

确定可变现净值的具体依据及本期转回或转销存货跌价准备的原因:

项目	确定可变现净值的具体依据	本期转回或转销原因
开发产品	存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定	开发产品转固定资产自用

(3) 存货年末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	确认资本化利息的资本化率(%)
天府壹号	6,140,980.55	-	-	6,140,980.55	5.25-5.33
合计	6,140,980.55	-	-	6,140,980.55	—

7. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
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	81,933,061.17	77,093,316.27
预缴所得税	17,271,336.12	11,403,442.44
预缴其他税款	1,545,316.28	3,711,461.97
合计	100,749,713.57	102,208,220.68

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	146,795,491.90	-	146,795,491.90	6.30%
合计	146,795,491.90	-	146,795,491.90	—

(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	167,851,753.33	-	167,851,753.33	6.30%
合计	167,851,753.33	-	167,851,753.33	—

(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
 2023年1月1日至2023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

（1）长期股权投资情况

被投资单位	账面价值	减值准备年初余额	本年增减变动								账面价值	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业												
深圳优依购电子商务股份有限公司	283,890,557.08	15,952,325.06	-	-	-5,207,486.45	-	-	-	170,082,315.17	-	108,600,755.46	186,034,640.23
合计	283,890,557.08	15,952,325.06	-	-	-5,207,486.45	-	-	-	170,082,315.17	-	108,600,755.46	186,034,640.23

（2）长期股权投资减值测试情况

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
深圳优依购电子商务股份有限公司	294,635,395.69	108,600,755.46	186,034,640.23	资产基础法结合市场法	市场法关键参数：净资产收益率、市销率、相关系数、拟合优度 R ² 、非流动性折扣比率。	净资产收益率、市销率来源于同行业可比公司数据；相关系数、拟合优度 R ² 由数学方法得出；非流动性折扣率数据来源于产权交易所、CVSourceo、Wind 资讯。
合计	294,635,395.69	108,600,755.46	186,034,640.23	—	—	—

注：联营企业深圳优依购电子商务股份有限公司因下属参股公司股东之间的股权纠纷案件影响无法正常经营，自2023年9月开始处于停工停产状态。深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具了《茂业商业股份有限公司基于财报目的拟了解深圳优依购电子商务股份有限公司100%股权价值估值报告》（深国誉评估字 ZB[2024]第 030 号）。

茂业商业股份有限公司财务报表附注
 2023年1月1日至2023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）

10. 其他权益工具投资

（1）其他权益工具投资情况

项目	年初余额	本年增减变动					年末余额
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失	其他	
重药控股股份有限公司	126,903,977.84	-	-	-	2,747,920.78	-	124,156,057.06
中铁信托有限责任公司	34,227,500.00	-	-	-	6,610,800.00	-	27,616,700.00
浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司	6,996,200.00	-	-	503,800.00	-	-	7,500,000.00
成都彩虹电器（集团）股份有限公司	6,343,029.69	-	5,508,815.27	-	834,214.42	-	-
中原百货集团股份有限公司	180,000.00	-	-	-	-	-	180,000.00
上海宝鼎投资股份有限公司	11,502.00	-	-	-	-	-	11,502.00
江苏高能时代在线股份有限公司	-	-	-	-	-	-	-
中百商业联合发展有限公司	-	-	-	-	-	-	-
泰州市海诚融资担保有限公司	-	-	-	-	-	-	-
合计	174,662,209.53	-	5,508,815.27	503,800.00	10,192,935.20	-	159,464,259.06

茂业商业股份有限公司财务报表附注
 2023年1月1日至2023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）

(续)

项目	本年确认的股利收入	本年末累计计入其他综合收益的利得	本年末累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
重药控股股份有限公司	1,498,865.88	-	23,999,991.88	预计不会在可预见的未来出售
中铁信托有限责任公司	217,400.00	23,333,155.47	-	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	-	2,500,000.00	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	-	-	-	本年已全部出售
中原百货集团股份有限公司	-	-	-	预计不会在可预见的未来出售
上海宝鼎投资股份有限公司	-	-	-	预计不会在可预见的未来出售
江苏高能时代在线股份有限公司	-	-	100,000.00	
中百商业联合发展有限公司	-	-	200,000.00	
泰州市海诚融资担保有限公司	105,000.00	-	-	
合计	2,121,265.88	23,333,155.47	26,799,991.88	—

(2) 本年终止确认的情况

项目	终止确认时的公允价值	因终止转入留存收益的累计利得	因终止转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
成都彩虹电器(集团)股份有限公司	5,508,815.27	3,973,580.57	-	出售
合计	5,508,815.27	3,973,580.57	-	—

11. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、年初余额	4,157,779,400.00	2,621,978,074.38	6,779,757,474.38
二、本年变动	62,905,500.00	225,804,145.62	288,709,645.62
加: 外购	-	-	-
存货/固定资产/在建工程转入	69,037,958.00	179,848,442.00	248,886,400.00
企业合并增加	-	-	-
减: 处置	1,480,902.78	-	1,480,902.78
其他转出	-	-	-
加: 公允价值变动	-4,651,555.22	45,955,703.62	41,304,148.40
三、年末余额	4,220,684,900.00	2,847,782,220.00	7,068,467,120.00

注: 存货/固定资产/在建工程转入系成都市双流区西航港街道黄河中路二段199号“茂业时代广场”2号楼-1层至4层经营出租由在建工程转入投资性房地产。

(2) 本年转换投资性房地产且采用公允价值计量

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响
茂业时代广场	在建工程	248,886,400.00	出租	管理层批准	-	60,197,532.91
合计	—	248,886,400.00	—	—	-	60,197,532.91

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
茂业时代广场	260,287,900.00	相关手续正办理中

12. 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	3,560,570,086.07	3,739,084,707.65
固定资产清理	374,064.77	390,585.71
合计	3,560,944,150.84	3,739,475,293.36

茂业商业股份有限公司财务报表附注
 2023年1月1日至2023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）

12.1 固定资产

（1） 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1. 年初余额	6,127,236,924.17	203,322,941.62	8,417,835.77	108,917,898.09	98,554,369.61	6,546,449,969.26
2. 本年增加金额	28,815,561.17	427,332.40	1,115,438.96	312,261.36	1,819,757.88	32,490,351.77
(1) 购置	-	147,370.88	1,115,438.96	312,261.36	1,795,145.04	3,370,216.24
(2) 在建工程转入	-	279,961.52	-	-	24,612.84	304,574.36
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
(4) 其他转入	28,815,561.17	-	-	-	-	28,815,561.17
3. 本年减少金额	-	429,060.37	1,131,312.70	1,388,581.21	7,854,380.16	10,803,334.44
(1) 处置或报废	-	429,060.37	1,131,312.70	1,388,581.21	7,854,380.16	10,803,334.44
(2) 其他转出	-	-	-	-	-	-
4. 年末余额	6,156,052,485.34	203,321,213.65	8,401,962.03	107,841,578.24	92,519,747.33	6,568,136,986.59
二、累计折旧						
1. 年初余额	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
2. 本年增加金额	206,319,046.19	1,242,774.23	986,543.20	1,041,211.04	366,969.37	209,956,544.03
(1) 计提	206,319,046.19	1,242,774.23	986,543.20	1,041,211.04	366,969.37	209,956,544.03
(2) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
(3) 其他转入	-	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	394,088.06	600,490.05	1,292,984.58	7,467,342.43	9,754,905.12
(1) 处置或报废	-	394,088.06	600,490.05	1,292,984.58	7,467,342.43	9,754,905.12

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
(2) 其他转出	-	-	-	-	-	-
4. 年末余额	2,632,903,741.09	181,978,330.37	5,252,800.43	100,046,440.99	87,384,496.73	3,007,565,809.61
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	3,523,148,744.25	21,342,883.28	3,149,161.60	7,794,046.34	5,135,250.60	3,560,570,086.07
2. 年初账面价值	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

注：其他转入中房屋建筑物为开发产品自用转入固定资产。

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
茂业天地二期地下-1层	11,651,904.83	茂业天地(北区)竣工后一并办理
君豪国际商业楼3期一层101、124-129、155-161、187-193、1174-1193	2,218,408.13	呼和浩特市茂业房地产开发有限公司2023年更名后,权证持有人名称变更正在办理中
合计	13,870,312.96	—

12.2 固定资产清理

项目	年末余额	年初余额
机器设备	63,845.01	359,301.79
电子设备	90,709.97	9,930.77
运输设备	18,289.91	18,558.86
其他	201,219.88	2,794.29
合计	374,064.77	390,585.71

13. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	982,042,235.12	1,235,901,289.94
合计	982,042,235.12	1,235,901,289.94

13.1 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	982,042,235.12	—	982,042,235.12	1,235,901,289.94	—	1,235,901,289.94
合计	982,042,235.12	—	982,042,235.12	1,235,901,289.94	—	1,235,901,289.94

(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	902,353,637.80	3,460,929.00	—	—	905,814,566.80
茂业时代广场	263,214,245.47	—	—	263,214,245.47	—
茂业天地(北区)	66,506,050.54	6,833,996.07	—	—	73,340,046.61
合计	1,232,073,933.81	10,294,925.07	—	263,214,245.47	979,154,613.41

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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)

(续)

工程名称	预算数	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
天府壹号	3,000,000,000.00	30.19%	在建中	3,820,060.40	-	-	自筹资金
茂业时代广场	248,622,501.74	105.87%	已完工	-	-	-	自筹资金
茂业天地(北区)	1,300,000,000.00	5.64%	在建中	494,212.51	-	-	自筹资金
合计	4,548,622,501.74	—	—	4,314,272.91	-	-	—

14. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	2,572,613,806.91	2,572,613,806.91
2. 本年增加金额	13,657,221.10	13,657,221.10
(1) 租入	12,408,558.02	12,408,558.02
(2) 重估调整	1,248,663.08	1,248,663.08
3. 本年减少金额	31,566,058.77	31,566,058.77
(1) 处置	6,702,996.32	6,702,996.32
(2) 重估调整	24,863,062.45	24,863,062.45
4. 年末余额	2,554,704,969.24	2,554,704,969.24
二、累计折旧		
1. 年初余额	658,175,668.96	658,175,668.96
2. 本年增加金额	331,090,053.61	331,090,053.61
(1) 计提	331,090,053.61	331,090,053.61
(2) 其他	-	-
3. 本年减少金额	3,148,744.84	3,148,744.84
(1) 处置	3,148,744.84	3,148,744.84
(2) 其他	-	-
4. 年末余额	986,116,977.73	986,116,977.73
三、减值准备	-	-
四、账面价值		
1. 年末账面价值	1,568,587,991.51	1,568,587,991.51
2. 年初账面价值	1,914,438,137.95	1,914,438,137.95

注：账面原值本年重估系本集团部分门店租金调整，以及部分门店收到的租赁增值税专用发票税率变动，租赁付款额发生变化，重新计量使用权资产和租赁负债。

15. 无形资产

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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) 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	2,399,845,935.80	46,001,361.26	2,445,847,297.06
2. 本年增加金额	-	110,619.47	110,619.47
(1) 购置	-	110,619.47	110,619.47
(2) 内部研发	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-
(4) 其他转入	-	-	-
3. 本年减少金额	1,066,236.83	-	1,066,236.83
(1) 处置	1,066,236.83	-	1,066,236.83
(2) 其他转出	-	-	-
4. 年末余额	2,398,779,698.97	46,111,980.73	2,444,891,679.70
二、累计摊销			
1. 年初余额	767,408,369.33	38,880,051.89	806,288,421.22
2. 本年增加金额	74,679,769.57	3,441,429.99	78,121,199.56
(1) 计提	74,679,769.57	3,441,429.99	78,121,199.56
(2) 其他转入	-	-	-
3. 本年减少金额	493,630.04	-	493,630.04
(1) 处置	493,630.04	-	493,630.04
(2) 其他转出	-	-	-
4. 年末余额	841,594,508.86	42,321,481.88	883,915,990.74
三、减值准备	-	-	-
四、账面价值			
1. 年末账面价值	1,557,185,190.11	3,790,498.85	1,560,975,688.96
2. 年初账面价值	1,632,437,566.47	7,121,309.37	1,639,558,875.84

(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
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	289,677,395.14	-	-	-	-	289,677,395.14
成都市茂业仁和春天百货有限公司	204,156,734.01	-	-	-	-	204,156,734.01

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
成都茂业投资有限公司	83,949,225.52	-	-	-	-	83,949,225.52
泰州第一百货商店股份有限公司	55,528,366.32	-	-	-	-	55,528,366.32
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	9,643,251.08	-	-	-	-	9,643,251.08
菏泽茂业百货有限公司	9,342,268.33	-	-	-	-	9,342,268.33
成商集团南充茂业百货有限公司	4,938,488.56	-	-	-	-	4,938,488.56
成商集团控股有限公司	2,816,075.12	-	-	-	-	2,816,075.12
呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司	1,137,371.46	-	-	-	-	1,137,371.46
成都茂业置业有限公司	76,283.60	-	-	-	-	76,283.60
合计	1,457,520,584.39	-	-	-	-	1,457,520,584.39

(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	7,973,003.29	-	-	-	188,746,970.21
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
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	32,457,690.51	16,235,728.61	-	-	-	48,693,419.12
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	9,643,251.08	-	-	-	-	9,643,251.08
合计	283,912,673.14	24,208,731.90	-	-	-	308,121,405.04

茂业商业股份有限公司财务报表附注
 2023年1月1日至2023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) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

茂业商业股份有限公司财务报表附注
 2023年1月1日至2023年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

（4）可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
成都市茂业仁和春天百货有限公司	280,675,240.52	272,702,237.24	7,973,003.29	公允价值以成本法确定（其中商场使用收益法）；处置费用：资产组的转让产生的处置费用较小，不予考虑	租金市场客观租金、增长率2028年开始3%、折现率6%，收益期按土地到期日确定	租金及增长率：市场客观租金；折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率
成都茂业投资有限公司	1,460,220,331.28	1,463,559,300.00	-	公允价值以成本法确定（其中商场使用收益法）；处置费用：资产组的转让产生的处置费用较小，不予考虑	投资性房地产：租金市场客观租金、增长率4%、折现率5.5%，收益期按土地到期日确定	租金及增长率：市场客观租金；折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	4,893,412.77	9,930,400.00	-	公允价值以成本法确定（其中商场使用收益法）；处置费用：资产组的转让产生的处置费用较小，不予考虑	投资性房地产：租金市场客观租金、增长率2%、折现率6%，收益期按土地到期日确定	租金及增长率：市场客观租金；折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率
成商集团控股有限公司	19,928,929.98	219,011,520.00	-	公允价值以成本法确定（其中商场使用收益法）；处置费用：资产组的转让产生的处置费用较小，不予考虑	投资性房地产：租金市场客观租金、增长率4.5%、折现率5.5%，收益期按土地到期日确定	租金及增长率：市场客观租金；折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率
成都茂业置业有限公司	233,094,562.98	260,364,183.60	-	公允价值以成本法确定（其中商场使用收益法）；处置费用：资产组的转让产生的处置费用较小，不予考虑	投资性房地产：租金市场客观租金、增长率3%、折现率5.5%，收益期按土地到期日确定	租金及增长率：市场客观租金；折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的利率
合计	1,998,812,477.53	2,225,567,640.84	7,973,003.29	—	—	—

茂业商业股份有限公司财务报表附注
 2023年1月1日至2023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)

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	预测期的关键参数的确定依据	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	1,122,896,681.79	1,151,340,000.00	-	2024~2028年	收入增长率 3%~5%; 销售利润率 9%~12%; 折现率 8.56%	①收入增长率、利润率: 根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期; ②折现率: WACC 税前折现率	收入增长率 0%; 销售利润率 12.71%; 折现率 8.56%	稳定期收入增长率为 0%; 折现率与预测期最后一年一致
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	3,799,899,897.31	4,006,350,000.00	-	2024~2028年	收入增长率 3%~10%; 销售利润率 9%~16%; 折现率 7.73%	①收入增长率、利润率: 根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期; ②折现率: WACC 税前折现率	收入增长率 0%; 销售利润率 15.38%; 折现率 7.73%	稳定期收入增长率为 0%; 折现率与预测期最后一年一致
呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司	686,808.25	5,830,000.00	-	2024~2028年	收入增长率 1%~2%; 销售利润率 11%~12%; 折现率 9.60%	①收入增长率、利润率: 根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期; ②折现率: WACC 税前折现率	收入增长率 0%; 销售利润率 11.66%; 折现率 9.60%	稳定期收入增长率为 0%; 折现率与预测期最后一年一致
泰州第一百货商店股份有限公司	117,914,939.35	295,220,000.00	-	2024~2028年	收入增长率 2%; 销售利润率 5%~6%; 折现率: 9.17%	①收入增长率、利润率: 根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期; ②折现率: WACC 税前折现率	收入增长率 0%; 销售利润率 5.73%; 折现率 9.17%	稳定期收入增长率为 0%; 折现率与预测期最后一年一致
菏泽茂业百货有限公司	44,069,237.56	183,490,000.00	-	2024~2028年	收入增长率 3%~4%; 销售利润率 11%~15%; 折现率: 9.40%	①收入增长率、利润率: 根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期; ②折现率: WACC 税前折现率	收入增长率 0%; 销售利润率 14.24%; 折现率 9.40%	稳定期收入增长率为 0%; 折现率与预测期最后一年一致
成商集团南充茂业百货有限公司	24,077,874.71	24,110,000.00	-	2024~2028年	收入增长率 3%~16%; 销售利润率-2%~6%; 折现率: 9.44%	①收入增长率、利润率: 根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期; ②折现率: WACC 税前折现率	收入增长率 0%; 销售利润率 7.58%; 折现率 9.44%	稳定期收入增长率为 0%; 折现率与预测期最后一年一致
合计	5,109,545,438.97	5,666,340,000.00	-	—	—	—	—	—

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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. 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	370,095,005.00	35,513,843.14	114,193,754.76	-	291,415,093.38
合计	370,095,005.00	35,513,843.14	114,193,754.76	-	291,415,093.38

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	177,835,677.94	41,869,564.69	139,940,992.05	34,301,116.79
资产拆除损失	98,711,359.59	24,677,839.90	98,711,359.59	24,677,839.90
其他权益工具投资公允价值变动	3,166,836.40	541,709.10	3,003,800.00	450,570.00
计提未缴纳的土地增值税	58,063,826.60	14,515,956.65	56,171,729.77	14,042,932.44
可抵扣亏损	292,529,513.10	62,815,942.86	244,557,070.88	51,738,091.28
租赁负债	1,524,095,051.58	340,889,262.58	1,814,387,539.55	398,299,598.53
预计负债	8,678,067.86	1,754,570.11	2,588,020.33	539,472.33
可递延的职工薪酬计划	4,580,538.00	1,145,134.50	6,890,530.00	1,722,632.50
会员积分递延收益	6,596,145.42	1,624,514.30	5,284,505.92	1,280,062.76
资产减值准备	187,684,197.24	46,921,049.31	31,282,367.14	7,820,591.78
交易性金融资产公允价值变动	12,989,610.00	3,247,402.51	11,706,013.66	2,926,503.43
合计	2,374,930,823.73	540,002,946.51	2,414,523,928.89	537,799,411.74

(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	4,538,312,338.61	1,076,723,555.42	4,345,891,345.84	1,022,247,699.35
非同一控制企业合并资产评估增值	3,096,392,976.87	718,513,304.68	3,327,166,892.36	757,934,697.54
其他权益工具投资公允价值变动	-	-	14,824,206.24	3,706,051.56
使用权资产	1,395,938,689.05	313,148,680.49	1,717,402,257.40	377,680,218.17
其他	258,085,279.68	50,878,741.32	702,960,791.84	160,142,698.37
合计	9,288,729,284.21	2,159,264,281.91	10,108,245,493.68	2,321,711,364.99

注：其他系原维多利超市业务经营权转让确认递延所得税负债 20,463,867.90 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。

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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) 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	105,185,414.52	104,656,875.91
可抵扣暂时性差异	6,811,918.85	3,959,129.33
合计	111,997,333.37	108,616,005.24

(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
2023	-	10,292,409.93	
2024	8,362,663.49	8,362,663.49	
2025	25,656,253.20	26,750,840.06	
2026	47,820,125.84	47,820,125.84	
2027	11,430,836.59	11,430,836.59	
2028	11,915,535.40	-	
合计	105,185,414.52	104,656,875.91	—

19. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
土地拆迁款	348,171,195.24	333,021,195.24
合计	348,171,195.24	333,021,195.24

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

20. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 所有权或使用权受到限制的资产情况:

项目	年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	20,568,036.84	20,568,036.84	保证金、诉讼	诉讼保全、监管资金、购房保证金、ETC保证金
存货	373,654,999.85	373,654,999.85	抵押	借款抵押
固定资产	2,672,164,040.83	1,205,458,316.85	抵押、诉讼	借款抵押、诉讼保全
在建工程	681,172,947.25	681,172,947.25	抵押	借款抵押
无形资产	1,581,620,579.84	974,426,353.99	抵押、诉讼	借款抵押、诉讼保全
投资性房地产	2,767,071,020.00	2,767,071,020.00	抵押	借款抵押
合计	8,096,251,624.61	6,022,351,674.78	—	—

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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)

(续)

项目	年初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	39,566,968.81	39,566,968.81	保证金、诉讼	诉讼保全、监管资金、购房保证金、贷款保证金
存货	372,227,341.83	372,227,341.83	抵押	借款抵押
固定资产	3,018,849,850.42	1,528,377,616.42	抵押、诉讼	借款抵押、诉讼保全
在建工程	678,570,327.14	678,570,327.14	抵押	借款抵押
无形资产	1,776,770,376.97	1,180,893,508.74	抵押、诉讼	借款抵押、诉讼保全
投资性房地产	2,658,207,796.94	2,658,207,796.94	抵押	借款抵押
合计	8,544,192,662.11	6,457,843,559.88	—	—

(2) 本期受限资产明细如下:

项目	年末账面余额	年末账面价值	受限原因
(1) 货币资金			
银行存款	7,410,935.25	7,410,935.25	诉讼保全
银行存款	12,899,314.98	12,899,314.98	监管资金
银行存款	1,600.00	1,600.000	ETC 保证金
其他货币资金	256,186.61	256,186.61	购房保证金
小计	20,568,036.84	20,568,036.84	—
(2) 存货			
成都市锦江区人民东路61号(土地)	373,654,999.85	373,654,999.85	借款抵押
小计	373,654,999.85	373,654,999.85	—
(3) 固定资产			
呼和浩特市回民区锡林北路首府广场1号楼2层2F-257号、5层	92,199,586.55	67,895,277.92	借款抵押
呼和浩特市回民区中山西路39号茂业百货商厦1层	69,808,293.83	46,769,570.70	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋1楼2-5号、2楼1号、3楼1号、4楼1号、5楼1号	137,654,326.60	102,497,574.91	借款抵押
茂业百货商厦地下A-B、1层A-F、2层A-F、3层A-B、4层A-B、5层A-B、6层A-B、7层A-B、8层A-B、9层A-B、10层A-B、顶层A-B	386,405,271.69	19,320,263.58	借款抵押
茂业时代广场裙楼	235,813,889.31	156,002,128.98	借款抵押
青羊区二环路西二段19号1栋3单元7层701号;青羊区二环路西二段19号1栋2单元7层702号、703号、704号、705号;青羊区二环路西二段19号1栋-1楼2号至10号,1楼102号、106号、107号;2楼4号、11号,2楼204-213号、215号;3楼305号至314号、317号;4楼405号至412号、416号;5楼505号至509号、511号至515号、517号;(房屋建筑物)	772,140,934.32	314,660,112.38	借款抵押
成都市锦江区人民东路61号-1楼至5楼、锦江区宾隆街1号1栋1-8楼1号的建筑物及	595,046,573.80	249,750,691.80	借款抵押

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末账面余额	年末账面价值	受限原因
锦江区宾隆街1号1栋-1楼1号车库、1号1栋-1楼3号车库、1栋1楼2号储藏室、-1楼4号储藏室、库房、1号1栋2楼1号车库			
绵阳市涪城区公园路1号兴达广场(栋)1-5层	58,836,808.93	38,228,971.21	借款抵押
成都市锦江区总府街12号2楼房产	17,786,890.55	889,344.53	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋7层2号房产	231,531,395.66	185,756,892.11	借款抵押
泰州市海陵区海陵北路299号1-3层部分区域	43,140,373.38	13,848,418.11	借款抵押
锦江区东御街19号1栋29楼	3,475,909.06	3,330,322.22	借款抵押
金牛区二环路北二段6号1-6楼	25,647,420.28	4,290,340.27	借款抵押
国际广场3期一层101	68,898.33	57,109.00	诉讼保全
国际广场3期一层124-129, 155-161, 187-193, 1174-1193	2,607,468.54	2,161,299.13	诉讼保全
小计	2,672,164,040.83	1,205,458,316.85	—
(3) 在建工程			
成都市锦江区人民东路61号(土地)	681,172,947.25	681,172,947.25	借款抵押
小计	681,172,947.25	681,172,947.25	—
(4) 无形资产			
呼和浩特市回民区中山西路39号维多利商厦(土地使用权)	32,148,890.91	21,710,110.82	借款抵押
国际广场3期一层101(土地使用权)	22,058.93	18,294.74	诉讼保全
国际广场3期一层124-129, 155-161, 187-193, 1174-1193(土地使用权)	834,823.73	692,367.43	诉讼保全
成都市青羊区二环路西二段19号1栋1-5层、8层(土地使用权)	330,520,951.91	221,567,045.76	借款抵押
成都市锦江区人民东路61号-1楼至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号车库、1号1栋-1楼3号车库、1栋1楼2号储藏室、-1楼4号储藏室、库房、1号1栋2楼1号车库(土地使用权)	285,701,975.34	156,660,754.13	借款抵押
绵阳市兴达广场1-5层(土地使用权)	226,875,388.22	140,851,803.01	借款抵押
成都市锦江区总府街12号2楼(土地使用权)	750,637.07	323,136.60	借款抵押
茂业时代广场裙楼(土地使用权)	472,064,450.00	285,502,549.32	借款抵押
泰州市海陵区海陵北路33号(土地使用权)	192,303,350.26	113,909,082.04	借款抵押
锦江区东御街19号1栋29楼(土地使用权)	19,685,910.43	18,817,978.61	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋1楼2-5号、2楼1号、3楼1号、4楼1号、5楼1号(土地使用权)	7,869,065.42	5,492,887.41	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋7层2号房产(土地使用权)	12,410,136.91	8,662,716.77	借款抵押
金牛区二环路北二段6号1-6楼(土地使用权)	432,940.71	217,627.35	借款抵押
小计	1,581,620,579.84	974,426,353.99	—
(5) 投资性房地产			

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末账面余额	年末账面价值	受限原因
成都市东御街19号1栋28-34楼房产(房屋建筑物)	30,304,456.83	30,304,456.83	借款抵押
成都市东御街19号1栋28-34楼房产(土地使用权)	192,933,443.17	192,933,443.17	借款抵押
成都市东御街19号1栋35-39楼房产(房屋建筑物)	24,330,048.82	24,330,048.82	借款抵押
成都市东御街19号1栋35-39楼房产(土地使用权)	154,897,351.18	154,897,351.18	借款抵押
成都市东御街19号1栋40楼房产(房屋建筑物)	4,886,388.49	4,886,388.49	借款抵押
成都市东御街19号1栋40楼房产(土地使用权)	31,109,211.51	31,109,211.51	借款抵押
成都市东御街19号1栋41-44楼房产(房屋建筑物)	18,671,380.84	18,671,380.84	借款抵押
成都市东御街19号1栋41-44楼房产(土地使用权)	118,871,419.16	118,871,419.16	借款抵押
成都市东御街19号1栋45楼4501-4502(房屋建筑物)	9,326,025.04	9,326,025.04	借款抵押
成都市东御街19号1栋45楼4501-4502(土地使用权)	59,374,174.96	59,374,174.96	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)	175,038,031.87	175,038,031.87	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)	946,028,768.13	946,028,768.13	借款抵押
成都市锦江区东大街上东大街段333号1栋1楼1号、2号、3号;1栋2楼1号、2号;1栋3楼1号、1栋4楼1号、1栋5楼1号、1栋6楼1号、1栋7楼1号、8楼1号;1栋-1楼(房屋建筑物)	3,868,900.00	3,868,900.00	借款抵押
成都市锦江区东大街上东大街段333号(土地使用权)	27,542,700.00	27,542,700.00	借款抵押
成都市锦江区上东大街6号1栋1层1号、2号;2-5层(房屋建筑物)	8,761,000.00	8,761,000.00	借款抵押
成都市锦江区上东大街6号1栋1层1号、2号;2-5层(土地使用权)	210,250,520.00	210,250,520.00	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)	5,805,700.00	5,805,700.00	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)	32,561,200.00	32,561,200.00	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)	27,666,301.21	27,666,301.21	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)	513,875,498.79	513,875,498.79	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)	14,931,400.00	14,931,400.00	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)	36,227,100.00	36,227,100.00	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋6楼1号、7楼1号(房屋建筑物)	22,139,100.00	22,139,100.00	借款抵押
成都市锦江区东御街19号1栋6楼1号、7楼1号(土地使用权)	97,670,900.00	97,670,900.00	借款抵押
小计	2,767,071,020.00	2,767,071,020.00	—
合计	8,096,251,624.61	6,022,351,674.78	—

21. 短期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押、抵押借款	911,555,633.95	962,570,452.98
合计	911,555,633.95	962,570,452.98

其他说明：抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注五、20。

22. 应付账款

（1）应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付供应商货款	1,109,805,756.69	1,284,259,844.66
应付工程款	102,507,066.82	163,925,132.03
合计	1,212,312,823.51	1,448,184,976.69

（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
徐州天鹰建筑装饰工程有限公司	2,325,287.00	未办理结算
深圳泛华工程集团有限公司	35,421,705.02	未办理结算
合计	37,746,992.02	—

23. 预收款项

（1）预收款项列示

类别	年末余额	年初余额
预收租金	46,579,275.02	23,588,311.67
合计	46,579,275.02	23,588,311.67

（2）账龄超过1年重要预收款项

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	2,531,250.00	停车位租金
合计	2,531,250.00	—

24. 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收储值卡款	662,087,868.81	686,269,870.74
预收购房款	27,568,046.79	41,641,397.97
预收管理费	11,236,110.37	5,418,324.85
奖励积分	6,338,670.74	5,124,065.06
预收服务费	499,656.73	167,638.46
其他	1,296,628.65	1,995,167.88
合计	709,026,982.09	740,616,464.96

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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)

25. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	22,431,642.07	205,758,880.21	207,113,356.30	21,077,165.98
离职后福利-设定提存计划	1,236,341.93	26,630,058.88	27,714,341.12	152,059.69
辞退福利	90,040.03	8,655,756.37	8,745,796.40	-
合计	23,758,024.03	241,044,695.46	243,573,493.82	21,229,225.67

(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	16,628,216.47	178,618,788.80	181,974,461.18	13,272,544.09
职工福利费	8,637.80	4,167,803.34	2,095,207.34	2,081,233.80
社会保险费	277,042.32	11,821,103.89	11,952,908.53	145,237.68
其中: 医疗保险费	236,229.44	10,946,342.10	11,049,766.27	132,805.27
工伤保险费	25,010.86	397,692.75	419,330.21	3,373.40
生育保险费	15,802.02	477,069.04	483,812.05	9,059.01
住房公积金	343,683.21	8,550,111.90	8,802,655.40	91,139.71
工会经费和职工教育经费	5,174,062.27	2,601,072.28	2,288,123.85	5,487,010.70
合计	22,431,642.07	205,758,880.21	207,113,356.30	21,077,165.98

(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	1,190,519.51	25,933,180.56	26,975,576.46	148,123.61
失业保险费	45,822.42	696,878.32	738,764.66	3,936.08
合计	1,236,341.93	26,630,058.88	27,714,341.12	152,059.69

26. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
土地增值税	152,705,246.33	150,813,149.49
企业所得税	192,428,360.14	51,275,380.11
契税	14,728,917.58	29,910,219.33
增值税	13,223,887.16	14,976,929.02
房产税	6,417,505.77	2,137,127.10
消费税	2,211,015.32	1,465,711.41
城市维护建设税	3,764,300.06	2,094,380.92
个人所得税	1,126,804.46	1,166,971.04
教育费附加	1,611,316.03	899,663.99
地方教育费	1,061,304.57	577,963.70

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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
印花税	750,283.15	621,385.69
土地使用税	159,786.88	149,327.22
其他	3,793,692.07	3,818,820.55
合计	393,982,419.52	259,907,029.57

27. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付股利	433,342.30	26,051,278.82
其他应付款	887,581,055.46	861,760,618.43
合计	888,014,397.76	887,811,897.25

27.1 应付股利

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

27.2 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	年末余额	年初余额
保证金及押金	362,147,278.19	364,488,614.91
代收代付款	6,263,297.66	6,956,539.16
应付费用款	247,541,248.51	251,671,353.22
暂扣保底款	-	7,740,102.73
其他	271,629,231.10	230,904,008.41
合计	887,581,055.46	861,760,618.43

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。

(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
深圳市华祝实业有限公司	8,377,254.00	尚未支付的房产销售佣金
成都人民商场股份有限公司生活服务公司	2,781,781.12	以前年度改制遗留职工安置往来款
合计	185,405,096.12	—

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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)

28. 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(附注五、30)	1,493,643,577.27	802,479,839.49
一年内到期的租赁负债(附注五、31)	337,884,065.16	442,190,046.74
一年内到期的长期职工薪酬(附注五、32)	458,004.00	629,928.00
合计	1,831,985,646.43	1,245,299,814.23

29. 其他流动负债

(1) 其他流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	89,540,890.93	92,393,456.47
合计	89,540,890.93	92,393,456.47

30. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	4,296,410,000.00	4,427,066,712.16
未到期应付利息	6,438,577.27	6,923,127.33
减:一年内到期的长期借款(附注五、28)	1,493,643,577.27	802,479,839.49
合计	2,809,205,000.00	3,631,510,000.00

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

(2) 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年末数		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	2016/2/26	2023/2/25	人民币	-	-	-	51,000,000.00
农业银行成都青羊支行	2016/4/18	2023/2/25	人民币	-	-	-	13,000,000.00
农业银行成都青羊支行	2016/4/20	2023/2/25	人民币	-	-	-	9,000,000.00
农业银行成都青羊支行	2016/5/23	2023/2/25	人民币	-	-	-	10,000,000.00
农业银行成都青羊支行	2016/5/23	2023/2/14	人民币	-	-	-	32,000,000.00
农业银行成都青羊支行	2016/12/26	2023/2/14	人民币	-	-	-	25,000,000.00
农业银行成都青羊支行【注1】	2020/7/31	2032/7/30	人民币	-	321,320,000.00	-	353,090,000.00

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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
平安银行成都分行【注2】	2021/4/14	2024/3/26	人民币	-	375,000,000.00	-	425,000,000.00
民生银行成都分行【注3】	2023/3/17	2025/3/16	人民币	-	59,900,000.00	-	-
大连银行成都分行【注4】	2023/10/11	2025/10/10	人民币	-	60,000,000.00	-	-
大连银行成都分行【注4】	2023/10/24	2025/10/23	人民币	-	20,000,000.00	-	-
民生银行成都分行【注5】	2022/2/28	2024/2/27	人民币	-	139,900,000.00	-	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	-	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	-	24,480,000.00	-	48,960,000.00
农业银行成都锦城支行【注7】	2017/12/28	2024/12/13	人民币	-	21,420,000.00	-	42,840,000.00
农业银行成都锦城支行【注7】	2018/4/9	2024/12/13	人民币	-	11,770,000.00	-	23,650,000.00
农业银行成都锦城支行【注7】	2019/3/1	2024/12/13	人民币	-	4,200,000.00	-	8,400,000.00
农业银行成都锦城支行【注7】	2019/3/25	2024/12/13	人民币	-	4,000,000.00	-	8,000,000.00
农业银行成都锦城支行【注7】	2018/1/16	2025/1/15	人民币	-	6,400,000.00	-	12,800,000.00
农业银行成都锦城支行【注7】	2019/3/5	2024/12/13	人民币	-	2,440,000.00	-	4,880,000.00
农业银行成都锦城支行【注7】	2019/6/21	2024/12/13	人民币	-	580,000.00	-	1,160,000.00
民生银行呼和浩特分行	2020/7/14	2023/7/14	人民币	-	-	-	41,613,287.84
民生银行呼和浩特分行	2020/7/15	2023/7/15	人民币	-	-	-	166,773,424.32
平安银行成都分行【注8】	2023/8/21	2033/8/15	人民币	-	380,000,000.00	-	-
工商银行深圳东门支行【注9】	2020/3/20	2035/1/21	人民币	-	2,020,000,000.00	-	2,100,000,000.00
浦发银行深圳分行	2021/6/25	2023/6/25	人民币	-	-	-	130,000,000.00
浦发银行深圳分行【注10】	2023/6/30	2025/6/30	人民币	-	145,000,000.00	-	-
广发银行深南支行【注11】	2021/7/23	2024/9/10	人民币	-	350,000,000.00	-	370,000,000.00
小计	—	—	—	-	4,296,410,000.00	-	4,427,066,712.16
未到期应付利息	—	—	—	-	6,438,577.27	-	6,923,127.33
减:一年内到期的长期借款	—	—	—	-	1,493,643,577.27	-	802,479,839.49
合计	—	—	—	-	2,809,205,000.00	-	3,631,510,000.00

【注1】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),借款本金

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2023年12月31日,贷款余额为3.2132亿元,其中一年内到期的贷款金额为0.3291亿元。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2】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号贷款合同,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2023年12月31日,贷款余额为3.75亿元,其中一年内到期的贷款金额为3.75亿元。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”商铺及办公楼房产及土地使用权,土地面积为4,462.05 m²,总建筑面积为28,358.70 m²。

【注3】2023年3月17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ZH230000004364号贷款合同,借款金额为6,000万元整,借款期限2年,约定2023年9月17日还款10万元,2024年3月17日还款1,790万元,2024年9月17日还款10万元,2025年3月16日还款4,190万元,按季度付息。截止至2023年12月31日,贷款余额为5,990万元,其中一年内到期的借款金额为1,800万元。该借款的担保方式为抵押(编号:公高抵字第ZH2300000006939),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、1栋1楼1号-6号、1栋1楼11号-14号、1栋2楼1号商铺房产及土地使用权;总建筑面积为38,002.71 m²。

【注4】2023年9月26日,本公司与大连银行股份有限公司深圳分行签订了综合授信协议(编号:DLS蓉202309260023),授信额度敞口最高限额为人民币捌仟万元整,分别于2023年10月12日提款0.6亿元,2023年10月24日提款0.2亿元,借款期限为2年。截止至2023年12月31日,借款余额为0.80亿元,其中一年内到期的长期借款金额为0.20亿元。该借款的担保方式为抵押(编号:DLS蓉202309260023D01),抵押物为成商集团控股有限公司位于成都市锦江区上东大街6号1栋1层1-2号、2-5层,锦江区东大街上东大街333号1栋1楼1-3号、1栋2楼1-2号、1栋3楼1号、1栋4楼1号、1栋5楼1号、1栋6楼1号、1栋7楼1号、1栋8楼1号、1栋负一楼的房产及锦江区东大街上东大街333号土地使用权;总建筑面积为8,188.29平方米。

【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ZH2200000003905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2023年12月31日,贷款余额为1.399亿元,其中一年内到期的贷款金额为1.399亿元。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、28号1栋1楼1号-6号、1栋1楼11号-14号、1栋2楼1号商铺房产及土地使用权;总建筑面积为38,002.71平方米。

【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号借款合同,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2023年12月31日,借款余额为3.5亿元,其中一年内到期的贷款金额为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:进出银川(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楼至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号车库、1号1栋-1楼3号车库、1栋1楼2号储藏室、-1楼4号储藏室、库房、1号1栋2楼1号车库,及上述房产对应的土地使用权,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,成都茂业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号商业用途房产及土地使用权设定抵押,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2023年12月31日,该笔借款余额为7,529万元,其中一年内到期的借款金额为7,209万元。

【注8】2023年8月3日,本公司子公司成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司与平安银行股份有限公司成都分行签订了借款合同,合同编号为平银(成都)贷字第A100202307310001号,该合同项下借款金额为人民币4.8亿元整,分别于2023年8月21日提款3亿元,2023年12月29日提款8千万元,借款期限10年,按照自然季度付息。截止至2023年12月31日,贷款余额为3.8亿元,其中一年内到期的贷款金额为0.29305亿元。该借款的担保方式包括:①质押:成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司100%股权。②茂业商业股份有限公司提供保证担保。

【注9】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2023年12月31日借款余额为20.2亿元,其

中一年内到期的借款金额为8千万元;该借款的担保方式包括:①抵押:茂业时代广场裙楼及土地使用权、茂业百货商厦地下A、茂业百货商厦地下B、茂业百货商厦1-A、茂业百货商厦1-B、茂业百货商厦1-C、茂业百货商厦1-D、茂业百货商厦1-E、茂业百货商厦1-F、茂业百货商厦2-A、茂业百货商厦2-B、茂业百货商厦2-C、茂业百货商厦2-D、茂业百货商厦2-E、茂业百货商厦2-F、茂业百货商厦3-A、茂业百货商厦3-B、茂业百货商厦4-A、茂业百货商厦4-B、茂业百货商厦5-A、茂业百货商厦5-B、茂业百货商厦6-A、茂业百货商厦6-B、茂业百货商厦7-A、茂业百货商厦7-B、茂业百货商厦8-A、茂业百货商厦8-B、茂业百货商厦9-A、茂业百货商厦9-B、茂业百货商厦10-A、茂业百货商厦10-B、茂业百货商厦顶层A、茂业百货商厦顶层B,面积为82,141.13 m²房产为上述借款提供抵押担保。②质押:以“茂业百货商厦及茂业时代广场裙楼”未来15年经营收入、租金、管理费及停车费收入作为质押物。

【注10】2023年6月30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:79592023280195),借款金额为1.50亿元,借款期限2年。该项借款于2023年6月30日提款1.50亿元,截止至2023年12月31日,该借款余额为1.45亿,其中一年内到期的借款金额为2,000万元。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11】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2023年12月31日,借款余额为3.5亿元,其中一年内到期的借款金额为3.5亿元。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号房产及土地使用权为上述借款提供抵押担保,总面积为38,470.86 m²;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。

本公司期末长期借款的利率为4.40%-6.00%。

31. 租赁负债

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	年末余额	年初余额
应付租赁款	1,905,815,644.48	2,378,450,920.10
减:未确认融资费用	329,024,948.21	423,313,777.20
减:一年内到期的租赁负债(附注五、28)	337,884,065.16	442,190,046.74
合计	1,238,906,631.11	1,512,947,096.16

32. 长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬分类

项目	年末余额	年初余额
离职后福利-设定受益计划净负债	4,580,538.00	6,890,530.00
减:一年内需支付的长期职工福利(附注五、28)	458,004.00	629,928.00
合计	4,122,534.00	6,260,602.00

(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	6,890,530.00	7,459,342.00
计入当期损益的设定受益成本	-1,891,768.00	195,918.00
1. 结算利得(损失以“-”表示)	-2,072,596.00	-
2. 利息净额	180,828.00	195,918.00
计入其他综合收益的设定收益成本	-63,710.00	-689,144.00
1. 精算利得(损失以“-”表示)	-63,710.00	-689,144.00
其他变动	-354,514.00	-75,586.00
1. 已支付的福利	-354,514.00	-75,586.00
年末余额	4,580,538.00	6,890,530.00

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	2023-12-31
年折现率-各类人员退休后福利计划	2.50%
年折现率-内退人员离岗持续薪酬福利计划	0.00%
死亡率	中国人身保险业经验生命表(2010-2013)一养老金业务男/女表
离退休和内退人员企业补贴、节日慰问金的年增长率; 遗属生活补贴的年增长率	0.00%
离休人员医药报销费用的年增长率	7.00%
内退人员正式退休前的内退工资、企业承担的社保缴费 和公积金的年增长率	0.00%

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

c) 主要精算假设敏感性分析结果说明

精算假设	对计划福利义务现值的影响	对计划福利义务现值的影响比率
各类人员离职后福利	0.00%	0.00%
折现率+0.25%	-84,826.00	-1.85%
折现率-0.25%	87,936.00	1.92%
各类人员离岗持续薪酬福利	0.00%	0.00%
折现率+0.25%	0.00%	0.00%
折现率-0.25%	0.00%	0.00%
各类福利计划合计	0.00%	0.00%
折现率+0.25%	-84,826.00	-1.85%
折现率-0.25%	87,936.00	1.92%

33. 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	4,611,286.70	2,588,020.30	预计未决诉讼很可能败诉
合计	4,611,286.70	2,588,020.30	—

34. 递延收益

(1) 递延收益分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	2,389,320.57	—	674,661.16	1,714,659.41	—
合计	2,389,320.57	—	674,661.16	1,714,659.41	—

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 政府补助项目

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
华强北外立面一体化改造补助	1,169,321.67	-	-	584,661.00	-	-	584,660.67	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)	844,998.90	-	-	65,000.16	-	-	779,998.74	与资产相关
茂业天地经营场所升级改造奖励	375,000.00	-	-	25,000.00	-	-	350,000.00	与资产相关
合计	2,389,320.57	-	-	674,661.16	-	-	1,714,659.41	—

35. 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
超市业务经营权转让相关税费	10,280,070.87	11,757,104.11
合计	10,280,070.87	11,757,104.11

36. 股本

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

37. 资本公积

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

茂业商业股份有限公司财务报表附注
 2023年1月1日至2023年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

38. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额						年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	8,586,185.51	-21,723,475.75	-	-8,124,469.99	-2,472,663.80	-11,190,576.46	64,234.50	-2,604,390.95
其中：重新计量设定受益计划变动额	-361,723.65	63,710.00	-	-	-	63,710.00	-	-298,013.65
其他权益工具投资公允价值变动	8,765,773.73	-21,787,185.75	-	-8,124,469.99	-2,472,663.80	-11,254,286.46	64,234.50	-2,488,512.73
收购少数股权对其他综合收益进行重新分配	182,135.43	-	-	-	-	-	-	182,135.43
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,605,791,991.54	80,263,377.22	-	-	20,065,844.31	57,687,295.79	2,510,237.12	2,663,479,287.33
其中：自用房地产转换为公允价值计量的投资性房地产	2,456,727,743.27	80,263,377.22	-	-	20,065,844.31	57,687,295.79	2,510,237.12	2,514,415,039.06
收购少数股权对其他综合收益进行重新分配	149,064,248.27	-	-	-	-	-	-	149,064,248.27
其他综合收益合计	2,614,378,177.05	58,539,901.47	-	-8,124,469.99	17,593,180.51	46,496,719.33	2,574,471.62	2,660,874,896.38

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

39. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	161,753,490.79	-	812,447.00	160,941,043.79
任意盈余公积	19,041,113.73	-	-	19,041,113.73
合计	180,794,604.52	-	812,447.00	179,982,157.52

40. 未分配利润

项目	本年	上年
上年年末余额	2,658,080,556.81	2,585,695,858.28
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	2,658,080,556.81	2,585,695,858.28
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	50,749,457.11	341,787,094.03
其他综合收益结转留存收益	-7,312,022.99	-9,605,013.60
其他	-	-
减: 提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	259,797,381.90	259,797,381.90
转作股本的普通股股利	-	-
其他	-	-
本年年末余额	2,441,720,609.03	2,658,080,556.81

41. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,544,930,687.80	1,173,658,046.32	2,444,015,272.83	1,151,195,062.71
其他业务	620,474,337.49	118,907,798.57	965,335,999.28	107,093,863.29
合计	3,165,405,025.29	1,292,565,844.89	3,409,351,272.11	1,258,288,926.00

(2) 营业收入和营业成本分解信息

合同分类	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型				

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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)

合同分类	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
其中:				
自营	1,224,573,182.60	1,146,593,102.41	1,187,244,326.56	1,106,579,713.33
联营	466,518,926.37	-	471,991,756.63	-
租赁	663,781,440.38	-	664,889,797.14	-
地产酒店及其他	810,531,475.94	145,972,742.48	1,085,225,391.78	151,709,212.67
经营地区				
其中:				
深圳	1,398,911,132.11	813,111,625.01	1,331,078,194.26	753,594,131.37
珠海	59,314,607.33	4,902,732.10	57,759,448.14	5,494,477.09
泰州	92,154,615.37	26,914,061.07	100,847,915.68	37,391,101.39
重庆	66,157,355.14	20,018,966.10	83,207,500.58	28,908,300.35
成都	657,184,343.84	208,759,221.76	994,462,922.68	230,860,642.51
绵阳	46,802,225.02	6,544,751.37	45,473,435.98	6,858,662.73
南充	9,346,977.54	1,913,923.80	15,246,233.77	2,077,187.12
呼和浩特	714,645,757.22	174,860,819.99	654,761,210.94	155,889,568.24
包头	62,469,306.56	4,284,024.87	65,359,031.10	3,421,287.39
菏泽	58,418,705.16	31,255,718.82	61,155,378.98	33,793,567.81
合计	3,165,405,025.29	1,292,565,844.89	3,409,351,272.11	1,258,288,926.00

(3) 与履约义务相关的信息

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

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

无。

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

无。

42. 税金及附加

茂业商业股份有限公司财务报表附注
 2023年1月1日至2023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
房产税	54,548,677.38	40,824,668.42
消费税	29,915,285.59	31,700,792.36
城市维护建设税	11,860,766.98	9,684,052.85
土地增值税	3,058,396.65	7,064,399.91
教育费附加	5,061,225.17	4,155,420.23
地方教育费附加	3,409,943.27	2,763,713.34
印花税	2,464,078.52	2,711,651.06
土地使用税	2,996,156.37	2,474,490.02
文化事业建设费	4,006.05	2,928.08
车船使用税	677.68	3,617.68
合计	113,319,213.66	101,385,733.95

43. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
折旧费	520,456,024.58	530,654,499.45
工资	85,376,711.80	88,670,004.40
长期待摊费用摊销	82,190,691.30	70,985,732.99
无形资产摊销	58,585,581.78	57,584,015.65
水电费	57,653,927.33	66,842,747.73
社保费	17,165,905.07	18,615,368.03
房租费【注】	-2,107,094.83	10,736,238.12
环保清洁费	14,293,126.94	15,218,042.00
中介服务费	12,343,526.19	7,366,709.65
办公费	1,147,592.37	4,885,707.49
维修费	4,791,251.73	5,424,328.75
公积金	3,634,849.65	4,025,591.20
制服费	196,708.65	67,651.58
福利费	2,552,071.07	3,289,838.68
广告费	22,650,220.86	16,770,125.73
物管费	7,779,035.55	2,191,018.07
差旅费	1,102,592.61	932,820.92
工会经费	872,408.69	880,868.80
招待费	846,211.70	730,068.02
其他税费	830,453.31	712,699.63
装修费	829,940.73	682,113.62
通讯费	601,489.98	230,734.33
保险费	244,606.43	199,013.66
职工教育经费	19,610.35	36,975.89

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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
运费	2,753,652.47	4,264,876.84
其他	18,027,508.69	12,231,458.37
合计	914,838,605.00	924,229,249.60

注:销售费用中房租费为负是因为本公司对2022年6月30日之后应付租赁付款额的减让,继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理,冲减的销售费用超过简易租赁确认的租赁费用所致。

44. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
工资	98,123,093.58	108,458,136.42
中介服务费	28,460,694.87	23,907,105.18
长期待摊费用摊销	32,003,063.46	32,941,158.36
社保费	20,701,411.47	23,049,211.67
水电费	23,399,610.81	23,590,809.57
无形资产摊销	19,535,617.78	19,074,328.01
折旧费	20,591,999.37	21,948,647.52
维修费	8,089,498.60	8,416,302.15
环保清洁费	7,189,243.40	7,185,260.25
房租费	3,653,859.64	3,543,559.54
公积金	4,760,439.25	5,255,236.10
福利费	1,561,773.78	2,216,726.51
工会经费	1,274,341.82	1,358,431.44
办公费	476,788.94	440,323.04
通讯费	1,135,935.45	1,399,078.29
招待费	654,048.00	382,575.41
差旅费	481,234.21	280,525.46
其他税费	453,351.10	165,716.38
职工教育经费	425,736.01	341,306.38
装修费	96,819.41	370,472.40
保险费	319,395.71	1,344,122.57
其他	3,989,990.80	3,268,640.99
合计	277,377,947.46	288,937,673.64

45. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	359,695,983.46	398,492,366.17
减:利息收入	11,131,465.66	12,991,784.97
加:手续费	19,706,548.23	19,547,712.40

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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
汇兑损失	59,057.00	362,239.55
合计	368,330,123.03	405,410,533.15

46. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
北站搬迁政策性补助	78,764,670.08	-
促消费补贴	1,026,488.96	-
企稳补助款	110,960.00	1,200,000.00
华强北外立面一体化改造补助	584,661.00	584,661.00
内贸流通专项补贴	512,000.00	473,805.00
稳岗及就业补贴	515,346.89	1,425,137.77
水电费补贴	397,753.50	950,975.44
绿色商场补贴	150,000.00	-
经营场所升级改造奖励	25,000.00	25,000.00
下沉广场市级服务发展引领专项资金(楼宇经济)	65,000.16	65,000.16
促进消费提升扶持计划专项资金	-	1,700,000.00
产业创新领军人才奖励	-	900,000.00
商贸补贴	-	533,900.00
产业转型升级企业补助款	-	200,000.00
服务业引导资金	-	150,000.00
士兵减免增值税补贴	-	15,000.00
其他	579,533.66	276,457.03
合计	82,731,414.25	8,499,936.40

47. 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	-5,207,486.45	-3,545,214.13
处置交易性金融资产取得的投资收益	191,164.32	-378,840.21
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,121,265.88	2,898,247.27
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,371,676.00	2,360,790.80
合计	-1,523,380.25	1,334,983.73

48. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-1,487,200.76	-6,867,980.68
按公允价值计量的投资性房地产	41,304,148.40	73,825,894.02
其中:本年公允价值变动	41,304,148.40	6,061,493.87
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	39,816,947.64	66,957,913.34

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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)

49. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	1,245,139.44	-848,634.56
其他应收款坏账损失	-39,901,140.02	-40,693,479.63
合计	-38,656,000.58	-41,542,114.19

50. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-130,866.10	-14,566,160.12
商誉减值损失	-24,208,731.90	-16,235,728.61
长期股权投资减值损失	-170,082,315.17	-15,952,325.06
合计	-194,421,913.17	-46,754,213.79

51. 资产处置收益(损失以“-”号填列)

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置收益	231,914.00	271,481.08
其中: 固定资产处置收益	-89,965.52	271,481.08
无形资产处置收益	57,270.25	-
使用权资产处置收益	264,609.27	-
合计	231,914.00	271,481.08

52. 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	289,217.95	175,855.61	289,217.95
其中: 固定资产	289,217.95	175,855.61	289,217.95
违约金收入	3,278,905.93	1,322,766.21	3,278,905.93
优依购业绩补偿	-	13,903,618.71	-
其他	458,693.72	999,648.88	458,693.72
合计	4,026,817.60	16,401,889.41	4,026,817.60

53. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	618,805.07	110,323.68	618,805.07
其中: 固定资产	618,805.07	110,323.68	618,805.07
诉讼赔偿	6,754,751.49	2,010,361.59	6,754,751.49
罚款支出	232,890.12	509,400.39	232,890.12
违约金支出	9,012,849.88	1,699,038.61	9,012,849.88

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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	计入本年非经常性损益的金额
公益性捐赠支出	-	8,000.00	-
其他	21,058.90	566,028.18	21,058.90
合计	16,640,355.46	4,903,152.45	16,640,355.46

54. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	225,987,778.77	99,057,861.37
递延所得税费用	-195,732,100.65	-1,005,492.40
合计	30,255,678.12	98,052,368.97

(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	74,538,735.28
按法定/适用税率计算的所得税费用	18,634,683.82
子公司适用不同税率的影响	9,193,690.27
调整以前期间所得税的影响	215,740.19
非应税收入的影响	407,735.05
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,999,265.50
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,260,222.00
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	-2,935,214.71
所得税费用	30,255,678.12

55. 其他综合收益

详见本附注“五、38.其他综合收益”相关内容。

56. 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
保证金、押金	7,926,085.49	10,107,163.73
关联方往来	2,769,119.40	2,697,645.44
其他、代收代付联营营业款净额等	111,109,566.27	15,277,640.90
合计	121,804,771.16	28,082,450.07

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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) 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	8,657,329.65	9,702,051.09
关联方往来	5,692,693.89	5,867,817.20
期间费用、代收代付联营营业款净额等	356,871,152.74	915,211,723.06
合计	371,221,176.28	930,781,591.35

(2) 与投资活动有关的现金

1) 收到的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
赎回理财产品	75,078,474.98	316,637,336.60
出售股票、分红	11,147,227.49	259,162,551.82
处置长期资产	249,421,725.99	185,681,632.66
合计	335,647,428.46	761,481,521.08

2) 支付的重要的与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
购买理财产品	65,000,000.00	100,406,644.06
工程支出	74,244,296.08	192,991,771.87
合计	139,244,296.08	293,398,415.93

(3) 与筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
购房保证金等	-	4,362,000.00
业绩补偿款	-	28,632,400.00
关联方资金拆入	48,000,000.00	-
合计	48,000,000.00	32,994,400.00

2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
偿还仁和实业往来款	-	248,888.87
偿还关联方拆入资金	48,000,000.00	-
合计	48,000,000.00	248,888.87

茂业商业股份有限公司财务报表附注

2023年1月1日至2023年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	962,570,452.98	1,278,000,000.00	47,707,160.87	1,376,721,979.90	-	911,555,633.95
长期借款	3,631,510,000.00	670,000,000.00	1,011,864,773.05	1,010,526,195.78	1,493,643,577.27	2,809,205,000.00
一年内到期的非流动负债	1,245,299,814.23	-	1,831,985,646.43	512,161.53	1,244,787,652.70	1,831,985,646.43
租赁负债	1,512,947,096.16	-	555,375,137.53	411,348,056.78	418,067,545.80	1,238,906,631.11
应付股利	26,051,278.82	-	262,941,105.29	288,559,041.81	-	433,342.30
合计	7,378,378,642.19	1,948,000,000.00	3,709,873,823.17	3,087,667,435.80	3,156,498,775.77	6,792,086,253.79

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

无。

57. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	44,283,057.16	333,313,510.33
加: 资产减值准备	194,421,913.17	46,754,213.79
信用减值损失	38,656,000.58	41,542,114.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	209,957,970.34	214,647,966.01
使用权资产折旧	331,090,053.61	352,872,459.29
无形资产摊销	78,121,199.56	76,658,343.66
长期待摊费用摊销	114,193,754.76	103,926,891.35
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)	-78,996,584.08	-328,395,741.15
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	329,587.12	-65,531.93
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	-39,816,947.64	-66,957,913.34
财务费用(收益以“-”填列)	359,695,983.46	398,492,366.17
投资损失(收益以“-”填列)	1,523,380.25	-1,334,983.73
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-2,203,534.77	-67,683,230.29
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-193,528,565.88	66,677,737.89
存货的减少(增加以“-”填列)	33,202,609.56	-79,526,496.26
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-123,081,324.94	-133,903,212.55
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-27,309,085.37	-274,909,026.16
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	940,539,466.89	682,109,467.27
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	409,764,549.65	420,531,994.20
减: 现金的年初余额	420,531,994.20	604,422,486.48
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	-10,767,444.55	-183,890,492.28

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
现金	409,764,549.65	420,531,994.20

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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	3,444,449.40	3,526,609.50
可随时用于支付的银行存款	380,593,401.88	400,393,644.67
可随时用于支付的其他货币资金	25,726,698.37	16,611,740.03
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	409,764,549.65	420,531,994.20
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本年金额	上年金额	不属于现金及现金等价物的理由
保证金	257,786.61	419,837.30	特定用途
诉讼保全	7,410,935.25	26,296,072.81	司法冻结
监管资金	12,899,314.98	12,851,058.70	特定用途
合计	20,568,036.84	39,566,968.81	—

58. 股东权益变动表项目

无。

59. 租赁

(1) 本集团作为承租方

项目	本年发生额	上年发生额
租赁负债利息费用	96,403,996.66	113,947,768.24
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	29,174,390.22	14,223,682.59
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	184,170.92	56,115.07
转租使用权资产取得的收入	194,759,904.17	188,587,530.78
与租赁相关的总现金流出	425,819,247.65	314,871,727.06

(2) 本集团作为出租方

1) 本集团作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋租赁	640,079,827.36	-
其他租赁	23,701,613.02	-
合计	663,781,440.38	-

六、 合并范围的变更

本期新增增加海南茂业新零售有限公司、海南茂业投资有限公司和成都双流茂业时代商业管理有限公司3家全资子公司，注销减少成都茂业地产有限公司1家子公司。海南茂业新零售有限公司和海南茂业投资有限公司注册地为海南海口，成都双流茂业时代商业管理有限公司注册地为四川成都。

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

（1） 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
成商集团控股有限公司	四川成都	四川成都	商业	1,378,417,349.00	100	-	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
成都茂业置业有限公司	四川成都	四川成都	商业	48,000,000.00	93.75	2.08	设立取得
成都人民商场（集团）绵阳有限公司	四川绵阳	四川绵阳	商业	5,000,000.00	100	-	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

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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	
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
内蒙古茂业百货(集团)有限公司(原名:内蒙古维多利商业(集团)有限公司)	内蒙古呼和浩特市	内蒙古呼和浩特市	商业	170,000,000.00	85	-	收购
内蒙古茂业购物广场有限公司(原名:内蒙古维多利新城商业管理有限公司)	内蒙古呼和浩特市	内蒙古呼和浩特市	商业	140,000,000.00	85	-	收购
内蒙古茂业商业管理有限公司(原名:内蒙古金维利商业管理有限公司)	内蒙古呼和浩特市	内蒙古呼和浩特市	商业	10,000,000.00	85	-	收购
包头市茂业百货有限公司(原名: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
包头市茂业商业管理有限公司(原名: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
呼和浩特市茂业房地产开发有限公司(原名:呼和浩特市维多利房地产开发有限公司)	内蒙古呼和浩特市	内蒙古呼和浩特市	房地产	30,000,000.00	85	-	收购
呼和浩特市茂业物业服务有限责任公司(原名:呼和浩特市维多利物业服务有限责任公司)	内蒙古呼和浩特市	内蒙古呼和浩特市	物业服务	500,000.00	85	-	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	房地产	1,000,000.00	100	-	设立取得
成都双流茂业时代商业管理有限公司	四川成都	四川成都	商业	100,000.00	100	-	设立取得
海南茂业新零售有限公司	海南海口	海南海口	商业	1,000,000.00	100	-	设立取得
海南茂业投资有限公司	海南海口	海南海口	投资	10,000,000.00	100	-	设立取得

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	15.00	1,621,547.67	-	306,402,759.14

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
 2023年1月1日至2023年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
内蒙古茂业百货（集团）有限公司	471,737,562.34	5,591,019,202.27	6,062,756,764.61	3,139,882,376.35	889,897,118.86	4,029,779,495.21

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
内蒙古茂业百货（集团）有限公司	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	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
内蒙古茂业百货（集团）有限公司	777,115,063.78	10,810,317.83	11,238,547.83	388,511,455.69	720,120,242.04	3,358,562.35	2,747,157.35	260,089,814.51

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	深圳优依购电子商务股份有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	192,761,568.01	209,428,731.14
其中: 现金和现金等价物	61,348,590.53	61,537,213.02
非流动资产	93,348,895.01	211,287,302.25
资产合计	286,110,463.02	420,716,033.39
流动负债	35,949,847.05	43,273,003.51
非流动负债	1,379,929.28	1,792,996.20
负债合计	37,329,776.33	45,065,999.71
少数股东权益	-918,700.00	-873,411.90
归属于母公司股东权益	249,699,386.69	376,523,445.58
按持股比例计算的净资产份额	108,600,755.46	163,759,836.09
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	108,600,755.46	283,890,557.08
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
财务费用		2,323,659.97
所得税费用		-2,088,132.95
净利润		-6,109,491.44
终止经营的净利润		-
其他综合收益		-
综合收益总额		-6,109,491.44
本年度收到的来自合营企业的股利	-	-

注: 联营企业深圳优依购电子商务股份有限公司因下属参股公司股东之间的股权纠纷案件影响自2023年9月开始处于停工停产状态, 2023年度资产负债表项目年末余额为经评估确定的公允价值。

八、 政府补助

1. 年末按应收金额确认的政府补助

本公司及其子公司本年末无按应收金额确认的政府补助。

2. 涉及政府补助的负债项目

会计科目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年转入其他收益金额	本年其他变动	年末余额	与资产/收益相关
递延收益	2,389,320.57	-	-	674,661.16	-	1,714,659.41	与资产相关
合计	2,389,320.57	-	-	674,661.16	-	1,714,659.41	—

3. 计入当期损益的政府补助

会计科目	本年发生额	上年发生额
其他收益	82,731,414.25	8,499,936.40
合计	82,731,414.25	8,499,936.40

九、 与金融工具相关风险

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

1. 各类风险管理目标和政策

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

（1） 市场风险

1) 汇率风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团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。2023年12月31日，本集团的资产及负债均为人民币余额。

2) 利率风险

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

3) 价格风险

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

本集团持有的上市公司权益投资列示如下:

项目	年末数	年初数
其他权益工具投资	124,156,057.06	133,247,007.53
交易性金融资产	21,782,641.60	25,302,623.36
合计	145,938,698.66	158,549,630.89

2023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931.17万元、公允价值变动损益217.83万元。管理层认为10%合理反映了下一年度权益工具价值可能发生变动的合理范围。

(2) 信用风险

信用风险,是指交易对手方未能履行合同义务而导致本集团产生财务损失的风险。

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

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

本集团应收账款中,应收营业款占应收账款比达81.33%,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20.90%。

(3) 流动风险

流动风险为本集团在到期日无法履行其财务义务的风险。

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

十、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			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	21,782,641.60	-	-	21,782,641.60
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	21,782,641.60	-	-	21,782,641.60
(1) 债务工具投资	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	21,782,641.60	-	-	21,782,641.60
(3) 衍生金融资产	-	-	-	-
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
(二) 其他债权投资	-	-	-	-
(三) 其他权益工具投资	124,156,057.06	35,308,202.00	-	159,464,259.06
(四) 投资性房地产	-	7,068,467,120.00	-	7,068,467,120.00
1. 出租用的土地使用权	-	2,847,782,220.00	-	2,847,782,220.00
2. 出租的建筑物	-	4,220,684,900.00	-	4,220,684,900.00
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	145,938,698.66	7,103,775,322.00	-	7,249,714,020.66
(六) 交易性金融负债	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

集团持续的第二层次公允价值计量项目为出租的投资性房地产项目,该房产可以从房产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例,且收益可以确定,采用市场法或

收益法进行估值。集团对不具有控制、共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资,以所投资企业的账面净资产作为确认其公允价值的基础,同时参考其他可能给集团带来公允价值变化的其他情况。

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

本年内未发生各层级之间的转换。

5. 本年内发生的估值技术变更及变更原因

本年内使用的估值技术未发生变更。

6. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括:应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债和租赁负债。本集团2023年12月31日以摊余成本计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

十一、 关联方及关联交易

1. 关联方关系

(1) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (美元)	母公司对本公司的 持股比例 (%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)
深圳茂业商厦有限公司	广东深圳	商业	44,500万	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) 本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注“七、1.(1)企业集团的构成”相关内容。

(3) 本企业合营企业及联营企业情况

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

本年与本公司发生关联方交易,或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况详见本附注“七、2.(2)重要联营企业的主要财务信息”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
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
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
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
济南茂业置业有限公司	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
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
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
常州茂业百货有限公司	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
2023年1月1日至2023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
深圳市崇德租赁管理有限公司	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
茂业投资江苏有限公司	受同一实际控制人控制的企业
成都锦江崇德天地物业管理有限公司	受同一实际控制人控制的企业
成都双流崇德时代物业管理有限公司	受同一实际控制人控制的企业
茂业百货(中国)有限公司	间接控股股东
茂业国际控股有限公司	间接控股股东
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
沈阳商业城百货有限公司	受实际控制人重大影响的企业
沈阳铁西百货大楼有限公司	受实际控制人重大影响的企业
沈阳商业城股份有限公司	受实际控制人重大影响的企业

2. 关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	获批的交易额度(如适用)	是否超过交易额度(如适用)	上年发生额
崇德物业管理(深圳)有限公司	水电费	28,482,840.91	-	-	27,890,516.00
崇德物业管理(深圳)有限公司	物业服务费	6,116,187.00	-	-	5,413,507.04
深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	接受劳务	5,218,844.98	150,000,000.00	否	4,926,340.09
成都双流崇德时代物业管理有限公司	物业服务费	5,075,935.25	-	-	-
茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	接受劳务	4,987,795.91	27,000,000.00	否	3,100,208.77
深圳茂业商厦有限公司	技术服务费	4,251,970.77	-	-	-
崇德文锦生活服务(深圳)有限公司	水电费	3,662,294.12	10,000,000.00	否	3,150,415.20
深圳中兆楼宇科技有限公司	接受劳务	2,867,112.01	6,000,000.00	否	3,522,252.04

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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 (如适用)	是否超过交易 额度(如 适用)	上年发生额
深圳茂业(集团)股份有限公司	水电费	1,566,526.41	-	-	1,370,208.06
成都双流崇德时代物业管理有限公司	水电费	1,268,486.63	-	-	-
崇德文锦生活服务(深圳)有限公司	物业服务费	1,072,334.41	-	-	818,390.31
成都锦江崇德天地物业管理有限公司	物业服务费	767,738.12	-	-	-
深圳茂业商厦有限公司	接受劳务	27,161.72	-	-	14,220.20
深圳兴华实业股份有限公司	物业服务费	6,395.20	-	-	19,059.00
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	接受劳务	5,180.00	-	-	4,450.19
包头市茂业东正房地产开发有限公司	接受劳务	-	-	-	3,348.49
合计	—	65,376,803.44	193,000,000.00	—	50,232,915.39

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
深圳茂业投资控股有限公司	出售商品	2,673,772.08	2,404,462.67
成都双流崇德时代物业管理有限公司	出售商品	765,624.97	-
山西茂业置地房地产开发有限公司	提供劳务	440,965.92	2,481,981.71
无锡茂业置业有限公司	提供劳务	109,704.30	1,051,916.21
秦皇岛茂业百货有限公司	提供劳务	96,274.67	801,282.75
保定茂业百货有限公司	提供劳务	72,593.59	340,660.50
淄博茂业商厦有限公司	提供劳务	65,528.23	1,056,915.52
太原茂业百货有限公司	提供劳务	47,447.51	229,155.61
江苏茂业百货有限公司	提供劳务	44,960.70	154,806.99
安徽国润投资发展有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
滁州茂业投资发展有限公司	提供劳务	44,581.08	48,481.08
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
芜湖茂业置业有限公司	提供劳务	44,581.08	44,581.08
泰州茂业置业有限公司	提供劳务	36,586.95	312,678.18
崇德物业管理(深圳)有限公司	提供劳务	29,669.43	20,909.63
保定茂业房地产开发有限公司	提供劳务	26,535.85	237,710.71
沈阳铁西百货大楼有限公司	提供劳务	26,005.63	49,675.30
山西茂业置地房地产开发有限公司	出售商品	23,877.88	-
沈阳商业城百货有限公司	提供劳务	11,145.27	44,581.08
茂业投资江苏有限公司	提供劳务	10,377.36	-
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	提供劳务	5,012.75	1,022,301.60

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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
深圳茂业商厦有限公司	出售商品	2,212.38	-
无锡亿百置业有限公司	提供劳务	588.72	84,698.06
沈阳商业城百货有限公司	出售商品	-	189,726.14
济南茂业置业有限公司	提供劳务	-	232,935.45
沈阳茂业时代置业有限公司	提供劳务	-	6,453.24
秦皇岛市金原商业管理有限责任公司	提供劳务	-	54,187.52
山东省淄博茂业百货股份有限公司	提供劳务	-	68,349.54
香港茂业百货(扬州)有限公司	提供劳务	-	86,368.28
合计	—	4,711,789.59	11,158,562.09

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

1) 受托管理/承包情况

受托方名称	委托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本年确认的托管收益
茂业商业股份有限公司	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	2,375,658.41
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	1,384,336.92
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	803,345.71
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	306,582.79
茂业商业股份有限公司	济南茂业置业有限公司	零售门店管理	2020.01.02	解决同业竞争之日起	托管门店每年净利润的5%,托管费用总金额不超过3200万元	127,065.16
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	68,813.00
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	33,182.87
合计	—	—	—	—	—	5,098,984.86

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

2) 委托管理/出包情况

无。

(3) 关联租赁情况

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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) 出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
崇德物业管理(深圳)有限公司	房屋	2,631,259.54	2,699,078.44
成都锦江崇德天地物业管理有限公司	房屋	285,714.30	-
合计	—	2,916,973.84	2,699,078.44

茂业商业股份有限公司财务报表附注
 2023年1月1日至2023年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

2) 承租情况

出租方名称	租赁资产种类	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	29,963,214.26	32,200,697.38	-	-
深圳茂业（集团）股份有限公司	房屋	-	-	-	-	26,541,716.96	26,563,213.96	7,913,693.63	8,428,149.59	1,091,140.86	20,387,273.66
中兆投资（集团）有限公司	房屋	-	-	-	-	19,790,361.60	19,790,361.60	7,525,695.96	7,574,610.94	-	-
重庆茂业地产有限公司【注】	房屋	-	-	-	-	19,113,007.20	33,090,987.19	10,719,614.76	14,629,868.08	-	-
深圳市茂业物业经营有限公司	房屋	-	-	-	-	7,565,155.20	7,565,155.20	2,986,400.16	3,209,897.88	-	5,191,959.05
深圳兴华实业股份有限公司	房屋	151,200.00	238,800.00	-	-	151,200.00	247,104.00	-	-	-	-
深圳茂业商厦有限公司	房屋	-	-	-	-	31,341.60	31,341.60	14,453.88	12,185.36	-	-
深圳市茂业广告有限公司	房屋	-	-	-	-	21,290.40	21,290.40	8,824.77	8,882.13	-	-
中兆投资管理有限公司	房屋	-	-	-	-	19,368.00	19,368.00	7,645.66	7,695.35	-	-
合计	—	151,200.00	238,800.00	-	-	149,124,728.96	163,220,109.95	59,139,543.08	66,071,986.71	1,091,140.86	25,579,232.71

注：本年支付的租金较上期大幅减少，是因为出租方重庆茂业地产有限公司2022年减免重庆茂业百货有限公司租金13,652,148.00元，减免金额抵减2023年预付2024年租金所致。

3) 预付次年租金情况

出租方	预付租金余额
深圳茂业(集团)股份有限公司	26,502,516.96
深圳市东方时代广场实业有限公司	75,891,288.00
深圳市茂业物业经营有限公司	7,565,155.20
中兆投资(集团)有限公司	19,790,361.60
重庆茂业地产有限公司	32,567,474.46

(4) 关联担保情况

1) 作为担保方

无。

2) 作为被担保方

被担保方名称	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 已经履行完毕
深圳茂业商厦有限公司、黄茂如、张静【注1】	40,000.00	2021-7-13	2027-7-13	否
深圳茂业商厦有限公司【注2】	39,500.00	2022-6-28	2027-6-28	否
深圳茂业投资控股有限公司、深圳茂业(集团)股份有限公司【注3】	15,000.00	2023-6-30	2025-6-30	否
深圳茂业投资控股有限公司、深圳茂业(集团)股份有限公司【注4】	15,000.00	2021-4-26	2024-4-25	是

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

【注2】深圳茂业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。

【注3】深圳茂业投资控股有限公司、深圳茂业(集团)股份有限公司为深圳茂业百货有限公司在上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行贷款提供最高额连带责任保证。

【注4】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,该担保的主合同借款已于2023年6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。

(5) 关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
拆入				
深圳茂业商厦有限公司	30,000,000.00	2023-7-27	2023-8-21	截止年末已归还全部本金
深圳茂业商厦有限公司	10,000,000.00	2023-7-28	2023-8-21	截止年末已归还全部本金

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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)

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	备注
深圳茂业商厦有限公司	4,000,000.00	2023-8-1	2023-8-21	截止年末已归还全部本金
深圳茂业商厦有限公司	4,000,000.00	2023-8-1	2023-8-23	截止年末已归还全部本金
合计	48,000,000.00	—	—	—

注:拆入资金按年利率5.50%计息,资金利息合计174,493.15元。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(7) 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
薪酬合计	490.05 万元	547.57 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日公司与深圳茂业(集团)股份有限公司签订《注册商标使用许可合同》,深圳茂业(集团)股份有限公司许可公司在《注册商标使用许可合同》的有效期限内(2018年5月14日起至2028年5月13日)无偿使用其拥有的注册号为1175892(42类)的“茂业”商标。

3. 关联方应收应付余额

(1) 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	崇德物业管理(深圳)有限公司	1,410,558.42	23,838.44	547,345.86	9,250.14
应收账款	成都双流崇德时代物业管理有限公司	864,140.77	14,603.98	-	-
应收账款	秦皇岛茂业百货有限公司	8,971.68	151.62	6,826.12	115.36
应收账款	沈阳铁西百货大楼有限公司	7,876.00	133.10	11,935.00	201.70
应收账款	芜湖茂业置业有限公司	3,938.00	66.55	11,814.00	199.66
应收账款	淮南茂业投资发展有限公司	3,938.00	66.55	7,876.00	133.10
应收账款	沈阳茂业置业有限公司	3,938.00	66.55	3,938.00	66.55
应收账款	太原茂业百货有限公司	3,938.00	66.55	3,938.00	66.55
应收账款	安徽国润投资发展有限公司	-	-	3,938.00	66.55

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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	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	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	济南茂业置业有限公司	-	-	93.40	1.58
预付账款	崇德物业管理(深圳)有限公司	1,858,938.11	-	-	-
其他应收款	深圳市东方时代广场实业有限公司	12,248,548.00	-	12,248,548.00	365,006.73
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	2,518,197.92	75,042.29	2,618,694.15	51,533.99
其他应收款	深圳茂业(集团)股份有限公司	2,443,944.82	-	2,443,944.82	34,104.79
其他应收款	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	1,467,397.13	43,728.43	1,079,064.77	22,011.51
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	无锡茂业置业有限公司	838,140.05	25,376.08	1,045,958.20	19,494.89
其他应收款	淄博茂业商厦有限公司	324,977.77	9,684.33	1,046,136.45	27,739.75
其他应收款	成都锦江崇德天地物业管理有限公司	300,000.00	8,940.00	-	-
其他应收款	重庆茂业地产有限公司	184,433.20	-	184,433.20	-
其他应收款	济南茂业置业有限公司	134,689.07	4,013.73	241,066.19	5,325.83
其他应收款	保定茂业百货有限公司	72,941.78	2,173.67	270,547.86	7,221.10
其他应收款	香港茂业百货(扬州)有限公司	35,173.84	1,048.18	91,550.37	2,309.09
其他应收款	中兆投资管理有限公司	4,999.58	97.91	2,746.97	30.78
其他应收款	深圳市茂业广告有限公司	3,012.31	36.90	3,012.31	36.90

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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	秦皇岛茂业百货有限公司	-	-	752,651.30	22,429.01
其他应收款	保定茂业房地产开发有限公司	-	-	217,247.69	6,267.93
其他应收款	太原茂业百货有限公司	-	-	193,764.92	5,774.19
其他应收款	泰州茂业置业有限公司	-	-	165,003.60	8,400.10
其他应收款	江苏茂业百货有限公司	-	-	116,085.58	3,459.35
其他应收款	无锡亿百置业有限公司	-	-	88,970.51	2,651.32
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
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
合计	—	33,017,611.45	7,223,194.66	31,826,854.39	7,612,081.01

(2) 应付项目

项目名称	关联方	年末账面余额	年初账面余额
应付账款	深圳茂业(集团)股份有限公司	7,499,550.21	5,928,123.85
应付账款	深圳中兆楼宇科技有限公司	3,366,984.59	2,993,612.38
应付账款	茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	1,195,123.48	713,633.68
应付账款	成都锦江崇德天地物业管理有限公司	73,731.60	-
应付账款	深圳茂业商厦有限公司	40,601.60	31,341.60
应付账款	深圳市茂业广告有限公司	21,290.40	21,290.40
应付账款	中兆投资管理有限公司	19,368.00	19,368.00
应付账款	成都双流崇德时代物业管理有限公司	14,149.10	-
应付账款	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	5,180.00	4,620.00
应付账款	崇德物业管理(深圳)有限公司	-	3,597,660.90
应付账款	沈阳商业城百货有限公司	-	152,761.42
其他应付款	中兆投资(集团)有限公司	6,586,037.80	6,586,037.80
其他应付款	深圳茂业商厦有限公司	3,035,651.70	2,440,043.86
其他应付款	泰州茂业置业有限公司	33,948.44	-
其他应付款	崇德物业管理(深圳)有限公司	27,182.17	245,529.12
其他应付款	沈阳商业城百货有限公司	20,000.00	20,000.00
合计	—	21,938,799.09	22,754,023.01

4. 关联方承诺

无与关联方承诺相关事项。

5. 其他

无其他与关联方相关的事项。

十二、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

委托方名称	受托方名称	委托资产类型	委托起始日	委托终止日	托管费定价依据	本年确认的托管费
茂业商业股份有限公司	万豪国际集团全资子公司香港豪华酒店(中国)国际管理有限公司	成都市盐市口 JW 万豪酒店	2013年8月30日	持续到开业日发生之财政年度截止后的第二十五(25)个完整的财政年度到期。	1、管理费 酒店营业总收入的百分之零点二五(0.25%) 2、基本使用费 酒店营业总收入的百分之二点二五(2.25%)作为 JW 万豪商标的基本使用费。 3、国际服务的开支和费用 酒店营业总收入的百分之一点五(1.5%)作为与国际广告、营销、促销与销售计划相关的开支和费用支付给全球酒店许可公司。由全球酒店许可公司提供的与其他国际服务相关的开支和费用须按公平合理和不歧视的基数,分摊给享受服务的万豪酒店系统酒店。 4、经营利润的分配 酒店经营利润的百分之五(5%)将作为 JW 万豪商标的奖励使用费支付给全球酒店许可公司。	11,056,358.72

2. 或有事项

(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

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:①a.成都市成华区槐树店2期3区4栋3单元3楼1号;b.成都市成华区槐树店2期3区4栋2单元4楼3号;c.成都市成华区槐树店2期3区4栋2单元4楼4号;d.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 5,624.00 元, 由本公司负担 1,150.00 元, 由建交局负担 4,474.00 元。本公司与建交局均不服一审判决成都市中级人民法院提起上诉, 2020 年 12 月 21 日, 成都市中级人民法院 (2020) 川 01 民终 10735 号裁定案件发回成都市成华区人民法院重审。

2023 年 10 月 9 日, 成都市成华区人民法院作出 (2022) 川 0108 民初 6249 号民事判决书, 判决如下: 1) 判令本公司将成都市成华区槐树店 40 号二期 3 组团 4 栋 3 单元 3 楼 1 号、成都市成华区槐树店 40 号二期 3 组团 4 栋 3 单元 5 楼 5 号房屋的不动产权证转移至建交局, 第三人应协助本公司履行上述不动产权转移登记手续, 限于本判决生效之日起十日内履行; 2) 判令本公司于判决生效之日起 10 日内向建交局赔偿款 1,324,400.00 元; 3) 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 100,000.00 元; 4) 驳回建交局其他诉讼请求。案件受理费由本公司负担 11,248.00 元。本公司不服重审判决, 本公司于 2023 年 10 月 19 日向成都市中级人民法院提起上诉。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 1,424,400.00 元。

(2) 李传亮诉菏泽茂业百货有限公司侵权纠纷案

2022 年 6 月 9 日, 李传亮向山东省菏泽经济开发区人民法院诉本公司子公司菏泽茂业百货有限公司 (以下简称菏泽公司) 停车场纠纷一案, 诉讼请求如下: 1) 请求判令菏泽公司停止侵权行为, 拆除被告菏泽茂业百货有限公司在原告李传亮土地上建设的东门及门市房, 恢复原状; 2) 请求判令菏泽公司赔偿原告李传亮经济损失 400 万元; 3) 请求判令诉讼费用由菏泽公司承担。

2023 年 11 月 10 日, 山东省菏泽经济开发区人民法院作出 (2022) 鲁 1791 民初 3351 号民事判决书, 判决如下: 1) 判令菏泽公司拆除登记在原告李传亮名下的菏国用 (99) 字第 0134 号国有土地使用证载明的土地面积上的机动车停车场出入道闸及围护设施, 于判决生效后十日内履行完毕; 2) 判令菏泽公司支付原告李传亮菏国用 (99) 字第 0134 号国有土地使用证载明的土地经济损失 2,503,180.00 元, 于判决生效后十日内履行完毕; 3) 驳回李传亮其他诉讼请求。案件受理费 26,825.00 元, 保全费 5,000.00 元, 由菏泽公司承担。

菏泽公司不服一审判决, 于 2023 年 11 月 23 日向山东省菏泽市中级人民法院提起上诉, 山东省菏泽市中级人民法院受理了本案二审 (案号: (2023) 鲁 17 民终 6805 号)。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 2,535,005.00 元。

(3) 成都盈海富通酒店管理有限公司诉成商集团控股有限公司春熙路茂业百货分公司、成商集团控股有限公司缔约过失纠纷案

2023 年 11 月 6 日, 成都盈海富通酒店管理有限公司 (以下简称盈海富通) 向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 (以下简称二被告) 及其分

公司成商集团控股有限公司春熙路茂业百货分公司(以下简称一被告)缔约过失纠纷一案,诉讼请求如下:1)请求判令二被告赔偿因缔约过失及违约给原告造成的加盟费损失126,000.00元;2)请求判令二被告赔偿因缔约过失及违约给原告造成的装修费损失951,000.00元,评估费损失24,000.00元;3)请求判令二被告赔偿因缔约过失及违约致使原告2022年9月停业后支付的租金及房屋占有使用费损失551,457.19元,设施服务费损失350,131.55元;4)请求判令二被告赔偿因缔约过失及违约给原告造成的损失2,667,771.24元;(以上金额合计为4,670,359.98元);5)案件受理费、保全费等所有诉讼费用由二被告承担。

2024年1月12日成都市锦江区人民法院已立案受理(案号:(2023)川0104民初27217号),2024年3月5日开庭,开庭当日未判决,因案情所涉因素复杂,诉讼结果难以预计。

(4) 呼和浩特市华廷建筑装饰材料有限公司诉内蒙古茂业商业管理有限公司建设工程合同纠纷案

2023年1月20日,呼和浩特市华廷建筑装饰材料有限公司(以下简称华廷建筑)向呼和浩特市赛罕区人民法院诉本公司子公司内蒙古茂业商业管理有限公司(以下简称内蒙商业)建设工程合同纠纷一案,诉讼请求如下:1)请求判令内蒙商业立即支付华廷建筑剩余工程款1,150,233.93元;2)请求判令内蒙商业立即支付华廷建筑自2020年1月4日起至实际清偿完毕之日止,以1,150,233.93元为基数,按同期贷款市场报价利率(LPR)计算的利息(暂计至2023年1月18日为168,613.11元);(以上合计:1,318,847.04元);3)诉讼费用由内蒙商业承担。

2023年2月15日呼和浩特市赛罕区人民法院已立案受理(案号:(2023)内0105民初1600号),2023年4月20日开庭,开庭当日未判决,因案情所涉因素复杂,诉讼结果难以预计。

十三、 资产负债表日后事项

本公司于2024年3月19日召开第十届董事会第二十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,2023年度可供股东分配的利润为505,962,361.81元,公司拟以2023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0.27元(含税),共计分配现金46,763,528.74元(含税),剩余未分配利润转入以后年度,该预案尚需本公司2023年度股东大会审议批准。

十四、 其他重要事项

1. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

茂业商业股份有限公司财务报表附注
 2023年1月1日至2023年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

(2) 本年度报告分部的财务信息

项目	西南	华南	西北	泰州	分部间抵消	合计
营业收入	884,899,223.69	1,466,065,998.17	777,115,063.78	92,154,615.37	54,829,875.72	3,165,405,025.29
其中：对外交易收入	837,909,606.70	1,458,225,739.44	777,115,063.78	92,154,615.37	-	3,165,405,025.29
分部间交易收入	46,989,616.99	7,840,258.73	-	-	54,829,875.72	-
分部费用	838,628,655.48	1,262,929,788.38	821,774,812.16	68,230,008.45	25,131,530.43	2,966,431,734.04
其中：折旧费和摊销费	219,572,502.04	144,086,543.79	359,492,196.78	3,274,064.73	-6,937,670.93	733,362,978.27
其他重大的非现金费用	-	-	-	-	-	-
分部间利息费用	-	-	-	-	-	-
其他收益	80,436,724.41	1,197,682.83	725,669.99	371,337.02	-	82,731,414.25
投资收益	-2,006,855.23	78,474.98	300,000.00	105,000.00	-	-1,523,380.25
公允价值变动损益	23,709,047.64	-	16,107,900.00	-	-	39,816,947.64
信用减值损失	-7,112,235.36	-2,486,915.79	-20,279,708.55	-8,796,512.01	-19,371.13	-38,656,000.58
资产减值损失	-170,082,315.17	-	-	-130,866.10	24,208,731.90	-194,421,913.17
资产处置收益	321,914.00	-	-90,000.00	-	-	231,914.00
营业利润	-28,463,151.50	201,925,451.81	-47,895,886.94	15,473,565.83	53,887,706.06	87,152,273.14
资产总额	8,775,526,415.39	9,443,025,696.12	8,104,182,533.23	815,498,676.02	7,810,234,890.38	19,327,998,430.38
负债总额	5,924,472,922.15	6,964,199,986.75	3,893,524,756.29	588,147,060.19	7,197,277,248.41	10,173,067,476.97

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

2) 资产总额与负债总额的扣除因素：

①资产总额：扣除递延所得税资产合计金额

②负债总额：扣除递延所得税负债合计金额

2. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

（1）关于投资内蒙古包头市东河区的商业综合体开发项目的事项

2019年12月10日，本公司第九届董事会第八次会议审议通过了《关于拟对外投资的议案》，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12,000.00万元（含土地、建造等所有开发成本）。同时，董事会同意授权公司董事长及经营管理层在董事会审批权限范围内参与土地使用权的竞买、签署相关投资协议或文件等。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，2023年8月30日支付第三笔拆迁款1,500.00万元。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息（内容详见1.1）	67,303,982.70	40,216,978.64
应收股利（内容详见1.2）	733,110,828.81	973,488,302.18
其他应收款（内容详见1.3）	1,768,421,174.33	1,606,511,811.54
合计	2,568,835,985.84	2,620,217,092.36

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	67,303,982.70	40,216,978.64
合计	67,303,982.70	40,216,978.64

1.2 应收股利

（1） 应收股利分类

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
深圳市茂业百货华强北有限公司	543,109,618.81	543,109,618.81
深圳茂业百货有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023年12月31日
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目(或被投资单位)	年末余额	年初余额
内蒙古茂业百货(集团)有限公司	-	240,377,473.37
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	733,110,828.81	973,488,302.18

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

投资单位	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
深圳市茂业百货华强北有限公司	543,109,618.81	3年以上	子公司根据资金计划,暂未支付	否、公司正常运营
深圳茂业百货有限公司	100,000,000.00	3年以上	子公司根据资金计划,暂未支付	否、公司正常运营
成商集团控股有限公司	50,000,000.00	3年以上	子公司根据资金计划,暂未支付	否、公司正常运营
珠海市茂业百货有限公司	40,000,000.00	3年以上	子公司根据资金计划,暂未支付	否、公司正常运营
合计	733,109,618.81	—	—	—

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	1,767,376,659.23	1,605,972,043.72
保证金押金	29,940.00	-
其他	1,242,185.84	868,111.92
合计	1,768,648,785.07	1,606,840,155.64

(2) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末账面余额	年初账面余额
1年以内(含1年)	1,767,418,813.51	1,605,289,430.40
1-2年	45,561.55	97,730.00
2-3年	-	308,539.24
3年以上	1,184,410.01	1,144,456.00
合计	1,768,648,785.07	1,606,840,155.64

(3) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1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
2023年1月1日至2023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)

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)	
2023年1月1日余额在本年	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	-100,733.36	-	-	-100,733.36
本年转回	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2023年12月31日余额	227,610.74	-	-	227,610.74

(4) 其他应收款本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备的其他应收款	328,344.10	-100,733.36	-	-	-	227,610.74
合计	328,344.10	-100,733.36	-	-	-	227,610.74

(5) 本年度实际核销的其他应收

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	412,289,630.83	1年以内	23.31	-
成都茂业置业有限公司	往来款	334,586,796.38	1年以内	18.92	-
内蒙古茂业商业管理有限公司	往来款	252,077,473.37	1年以内	14.25	-
成商集团控股有限公司	往来款	208,720,504.61	1年以内	11.80	-
重庆茂业百货有限公司	往来款	125,892,542.28	1年以内	7.12	-
合计	—	1,333,566,947.47	—	75.40	-

茂业商业股份有限公司财务报表附注
 2023年1月1日至2023年12月31日
 （本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示）

2. 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,454,173,704.78	-	5,454,173,704.78	5,453,373,704.78	-	5,453,373,704.78
对联营、合营企业投资	294,635,395.69	186,034,640.23	108,600,755.46	299,842,882.14	15,952,325.06	283,890,557.08
合计	5,748,809,100.47	186,034,640.23	5,562,774,460.24	5,753,216,586.92	15,952,325.06	5,737,264,261.86

(1) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	减值准备 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	计提减值准备	其他		
内蒙古茂业百货（集团）有限公司	2,142,800,000.00	-	-	-	-	-	2,142,800,000.00	-
成商集团控股有限公司	1,421,131,991.26	-	-	-	-	-	1,421,131,991.26	-
深圳茂业百货有限公司	715,958,076.98	-	-	-	-	-	715,958,076.98	-
深圳市茂业东方时代百货有限公司	294,406,208.18	-	-	-	-	-	294,406,208.18	-
深圳市茂业百货华强北有限公司	275,435,630.75	-	-	-	-	-	275,435,630.75	-
泰州第一百货商店股份有限公司	254,601,389.32	-	-	-	-	-	254,601,389.32	-
珠海市茂业百货有限公司	102,630,572.48	-	-	-	-	-	102,630,572.48	-
重庆茂业百货有限公司	91,833,245.07	-	-	-	-	-	91,833,245.07	-
成都茂业置业有限公司	45,000,000.00	-	800,000.00	-	-	-	45,800,000.00	-
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	-
成商集团成都人民商场有限公司	20,000,000.00	-	-	-	-	-	20,000,000.00	-

茂业商业股份有限公司财务报表附注
2023年1月1日至2023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	年初余额	减值准备年初余额	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	计提减值准备	其他		
深圳茂业科技零售有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	10,000,000.00	-
秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司	-	-	8,000,000.00	-	-	-	8,000,000.00	-
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	-	8,800,000.00	8,000,000.00	-	-	5,454,173,704.78	-

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	账面价值	减值准备年初余额	本年增减变动								账面价值	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业												
深圳优依购电子商务股份有限公司	283,890,557.08	15,952,325.06	-	-	-5,207,486.45	-	-	-	170,082,315.17	-	108,600,755.46	186,034,640.23
合计	283,890,557.08	15,952,325.06	-	-	-5,207,486.45	-	-	-	170,082,315.17	-	108,600,755.46	186,034,640.23

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
深圳优依购电子商务股份有限公司	294,635,395.69	108,600,755.46	186,034,640.23	资产基础法结合市场法	市场法关键参数:净资产收益率、市销率、相关系数、拟合优度R ² 、非流动性折扣比率。	净资产收益率、市销率来源于同行业可比公司数据;相关系数、拟合优度R ² 由数学方法得出;非流动性折扣率数据来源于产权交易所、CVSourceo、Wind资讯。
合计	294,635,395.69	108,600,755.46	186,034,640.23	—	—	—

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	37,932,449.89	36,702,010.89	63,795,054.06	30,340,601.20
其他业务	72,771,364.90	-	13,062,183.18	-
合计	110,703,814.79	36,702,010.89	76,857,237.24	30,340,601.20

(2) 营业收入和营业成本分解信息

合同分类	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型				
其中:				
租赁	1,132,924.83	-	360,037.00	-
地产酒店及其他	109,570,889.96	36,702,010.89	76,497,200.24	30,340,601.20
经营地区				
其中:				
成都	110,703,814.79	36,702,010.89	76,857,237.24	30,340,601.20
合计	110,703,814.79	36,702,010.89	76,857,237.24	30,340,601.20

(3) 与履约义务相关的信息

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
房地产	购买方按合同约定取得相关商品控制权时	签订商品房买卖合同时一次性付款	商品房	是	无	无
酒店	提供相关服务的期间	预付或完成相关服务的当日	客房及餐饮服务	是	无	无

(4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

无。

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

无。

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	1,371,676.00	2,360,790.80
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,716,265.88	2,493,247.27
处置交易性金融资产取得的投资收益	112,689.34	-402,928.42
权益法核算的长期股权投资收益	-5,739,522.49	-3,545,214.13
合计	-2,538,891.27	905,895.52

财务报表补充资料

1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动性资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-97,673.12	
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外)	82,731,414.25	主要为北站搬迁政策性补助、促销补贴、企稳补助等
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	2,196,905.44	主要为股票分红收益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	225,063.01	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	41,304,148.40	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-4,089,461.70	子公司案件诉讼计提的预计负债
受托经营取得的托管费收入	5,098,984.86	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	-8,194,489.04	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	119,174,892.10	
减:所得税影响额	31,570,859.34	
少数股东权益影响额(税后)	556,407.54	
合计	87,047,625.22	—

(1) 公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》(2023年修订)未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的,以及将列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目。

本公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》(2023年修订)未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的,以及将列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目情况。

(2) 公司执行《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》(2023年修订)对可比会计期间非经常性损益的影响。

本公司执行《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》(2023年修订)对可比会计期间非经常性损益不存在影响。

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	0.72	0.0293	0.0293
扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润	-0.52	-0.0210	-0.0210

茂业商业股份有限公司
二〇二四年三月十九日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2015.7.30
2016.7.29

2013.6.15

2014.7.29

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

同意转入
Agree the holder to be transferred to

2015年12月21日
2016年12月21日

2015年12月21日
2016年12月21日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

同意转入
Agree the holder to be transferred to

2015年12月21日
2016年12月21日

2015年12月21日
2016年12月21日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名: 武丽娟
Full name: 武丽娟
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1975-03-11
Date of birth: 1975-03-11
工作单位: 深圳普天会计师事务所有限公司
Working unit: 深圳普天会计师事务所有限公司
身份证号码: 430424197503117847
Identify card No.: 430424197503117847

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016.7.30
2017.7.29

2006.8.28
2007.12.3

474701250006
武丽娟
深圳市注册会计师协会
Shenzhen Institute of Certified Public Accountants

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2017.12.3
2018.04.20

474701250006
武丽娟
深圳市注册会计师协会
Shenzhen Institute of Certified Public Accountants



注意事项
NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate as necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or loan is allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of re-issue after making an announcement of loss on the newspaper.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018年4月30日
2018.04.30

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018年4月30日
2018.04.30

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年12月31日
2017.12.31

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018年1月1日
2018.01.01



姓名 徐碧文
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-02-01
Date of birth
工作单位 国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
Working unit
身份证号码 432321197702011794
Identity card No.



姓名: 徐碧文
证书编号: 110101300079

证书编号: 110101300079
注册日期: 2012年12月31日
发证日期: 2012年12月31日
授权注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs



证书编号: 110101300079

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 徐碧文
证书编号: 110101300079

注册日期: 2012年12月31日
发证日期: 2012年12月31日
授权注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





会计师事务所

执业证书



名称：信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

证书序号：0014624

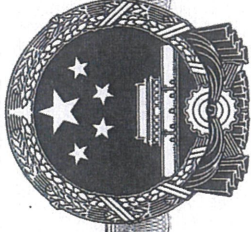
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码
91110101592354581W



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 李晓英, 宋朝华, 谭利军

出资额 6000万元
成立日期 2012年03月02日

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



2024年01月26日

登记机关