

茂业商业股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2020]48030001号

目 录

一、 审计报告	1-6
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	7-8
2、 合并利润表	9
3、 合并现金流量表	10
4、 合并股东权益变动表	11-12
5、 资产负债表	13-14
6、 利润表	15
7、 现金流量表	16
8、 股东权益变动表	17-18
9、 财务报表附注	19-162
三、 本所营业执照及执业许可证（复印件）	
四、 签字注册会计师资格证书（复印件）	



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔10层
Postal Address: 10/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO. 8, Yongdingmen
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码 (Post Code): 100077
电话 (Tel): +86(10)86095588 传真 (Fax): +86(10)86091199

审计报告

瑞华审字[2020]48030001号

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2019年12月31日的合并及公司资产负债表，2019年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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2019年12月31日合并及公司的财务状况以及2019年度合并及公司的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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）收入确认

1、事项描述

如附注六、36 所示，茂业商业于 2019 年度实现营业收入人民币 122.34 亿元，主要为百货零售及相关收入。茂业商业 2018 年度先后收购重庆茂业百货有限公司（以下简称“重庆茂业”）和泰州第一百货商店有限公司（以下简称“泰州一百”）。重庆茂业和泰州一百原股东承诺 2019 年完成预测净利润（净利润数以经审计的扣除非经常性损益前后的孰低者为准）分别为 3026.12 万元和 5058.31 万元。前述业绩承诺压力，使得收入确认存在较高风险。为此我们将营业收入的真实性检查认定为关键审计事项。

2、审计应对

与收入确认相关的审计程序中主要包括以下程序：

- ①了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并评价管理层诚信及舞弊风险；
- 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；
- 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、促销协议或对方确认函、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；
- 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；
- 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。
- ⑥对高风险的重点审计主体加大样本检查量，扩大函证范围，实地走访营业场所，检查收入的真实性。

（二）投资性房地产公允价值

1、事项描述

如附注六、12 所示，截至 2019 年 12 月 31 日，合并财务报表的投资性房地产的账面余额为人民币 61.59 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。本年度公允价值变动增加 0.25 亿元。

茂业商业的管理层聘请具有相关资质的第三方评估机构对投资性房地产的公允价值进行评估。针对不同物业采用收益法、市场法进行评估。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。

2、审计应对

与投资性房地产公允价值相关的审计程序主要包括以下程序：

①对管理层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；

②选取重大或典型样本，并邀请我们的房地产评估专家对评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核，例如租赁期、现有的平均租金、未来预期租金水平、出租率、折现率等；

③复核财务报表中与投资性房地产公允价值评估有关的列报与披露。

（三）商誉减值

1、事项描述

如附注六、16所示，截至2019年12月31日，合并财务报表商誉余额为人民币13.74亿元，主要为2016年因收购成都青羊区仁和春天百货有限公司及成都仁和春天百货有限公司产生，金额分别为人民币7.96亿元及人民币2.04亿元。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。

由于商誉的账面价值对合并财务报表的重要性，同时在确定是否应计提减值时涉及重大的管理层判断和估计，特别在预测未来现金流量方面包括对预测收入、长期平均增长率和利润率以及确定恰当的折现率所作的假设，这些关键假设具有固有不确定性且可能受到管理层偏向的影响。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。

2、审计应对

与合并财务报表中商誉减值相关的审计程序主要包括以下程序：

①对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性 & 专业胜任能力进行评价；

②利用估值专家对商誉减值测试中所采用的估值方法、模型和关键参数进行审阅与复核；

③通过将关键参数，包括预测收入、长期平均增长率及利润率与相关公司的过往业绩、财务预算、行业统计数据等进行比较，评价管理层在预计未来现金流量现值时采用的假设和关键判断；

④复核财务报表中与商誉减值评估有关的披露。

四、其他信息

茂业商业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括公司 2019 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

茂业商业公司管理层（以下简称管理层）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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。



中国·北京

中国注册会计师
（项目合伙人）：

陈松波
陈松波

中国注册会计师：

杨茜
杨茜

2020年3月24日

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释六	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	1	1,041,440,873.52	1,075,222,073.80	1,075,222,073.80
交易性金融资产	2	200,000,000.00	200,050,000.00	不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	不适用	-
衍生金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款	3	55,185,283.06	113,885,875.23	114,825,604.90
应收款项融资		-	-	不适用
预付款项	4	372,990,434.47	297,095,530.11	297,095,530.11
其他应收款	5	1,192,468,081.63	1,339,856,269.53	1,380,319,533.35
其中：应收利息		83,952,214.67	41,877,957.67	41,877,957.67
应收股利		1,210.00	3,585,070.00	3,585,070.00
存货	6	539,385,455.55	899,767,429.67	899,767,429.67
持有待售资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	7	83,935,961.33	56,626,037.30	256,676,037.30
流动资产合计		3,485,406,089.56	3,982,503,215.64	4,023,906,209.13
非流动资产：				
债权投资		-	-	不适用
可供出售金融资产	8	不适用	不适用	730,087,118.08
其他债权投资	9	5,000,000.00	-	不适用
持有至到期投资		不适用	不适用	-
长期应收款		220,192,163.00	-	-
长期股权投资	10	262,503,332.59	227,965,303.60	227,965,303.60
其他权益工具投资	11	837,204,249.14	796,888,673.55	不适用
其他非流动金融资产			-	不适用
投资性房地产	12	6,158,586,187.49	6,159,621,419.46	6,159,621,419.46
固定资产	13	4,637,749,065.24	4,691,683,303.15	4,691,683,303.15
在建工程	14	77,507,832.34	56,906,113.94	56,906,113.94
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
无形资产	15	1,887,070,454.78	1,932,152,997.79	1,932,152,997.79
开发支出		-	-	-
商誉	16	1,183,837,380.89	1,213,052,028.33	1,213,052,028.33
长期待摊费用	17	347,673,117.68	394,183,815.92	394,183,815.92
递延所得税资产	18	52,868,295.72	42,180,362.91	32,691,106.14
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计		15,670,192,078.87	15,514,634,018.65	15,438,343,206.41
资产总计		19,155,598,168.43	19,497,137,234.29	19,462,249,415.54

合并资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释六	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
流动负债：				
短期借款	19	1,265,000,000.00	1,055,000,000.00	1,055,000,000.00
交易性金融负债		-	-	不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	不适用	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款	20	2,135,941,725.60	2,443,355,091.98	2,443,355,091.98
预收款项	21	971,426,934.59	1,272,914,362.66	1,272,914,362.66
应付职工薪酬	22	30,403,370.48	33,228,639.72	33,228,639.72
应交税费	23	382,342,684.29	504,199,891.95	504,199,891.95
其他应付款	24	980,467,757.17	1,084,376,315.46	1,084,376,315.46
其中：应付利息		13,058,527.07	10,323,679.03	10,323,679.03
应付股利		93,150,367.75	433,342.30	433,342.30
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债	25	756,830,178.00	1,552,812,405.00	1,552,812,405.00
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计		6,522,412,650.13	7,945,886,706.77	7,945,886,706.77
非流动负债：				
长期借款	26	2,969,500,000.00	3,075,500,000.00	3,075,500,000.00
应付债券		-	-	-
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
长期应付款		-	-	-
长期应付职工薪酬	27	8,085,907.00	8,247,909.00	8,247,909.00
预计负债	28	38,024,506.18	43,069,768.55	43,069,768.55
递延收益	29	13,096,675.35	15,359,763.64	15,359,763.64
递延所得税负债	18	1,773,606,876.13	1,751,527,164.05	1,734,039,670.18
其他非流动负债		14,759,072.63	-	-
非流动负债合计		4,817,073,037.29	4,893,704,605.24	4,876,217,111.37
负债合计		11,339,485,687.42	12,839,591,312.01	12,822,103,818.14
股东权益：				
股本	30	1,731,982,546.00	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	31	75,085,807.57	69,917,578.07	69,917,578.07
减：库存股		-	-	-
其他综合收益	32	2,179,474,946.27	2,149,887,836.01	2,099,639,520.50
专项储备		-	-	-
盈余公积	33	166,674,692.00	69,460,750.34	69,461,687.72
未分配利润	34	2,595,966,084.54	1,604,319,245.00	1,633,363,116.51
归属于母公司股东权益合计		6,749,184,076.38	5,625,567,955.42	5,604,364,448.80
少数股东权益		1,066,928,404.63	1,031,977,966.86	1,035,781,148.60
股东权益合计		7,816,112,481.01	6,657,545,922.28	6,640,145,597.40
负债和股东权益总计		19,155,598,168.43	19,497,137,234.29	19,462,249,415.54

载于第19页至第162页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2019年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释六	本年金额	上年金额
一、营业总收入		12,233,770,885.95	13,105,313,828.84
其中：营业收入	35	12,233,770,885.95	13,105,313,828.84
二、营业总成本		10,424,040,084.42	11,385,803,609.25
其中：营业成本	35	8,433,182,449.98	9,270,376,395.25
税金及附加	36	213,539,782.14	232,891,620.82
销售费用	37	1,117,036,287.20	1,197,285,719.74
管理费用	38	330,179,500.25	354,250,562.50
研发费用		-	-
财务费用	39	330,102,064.85	330,999,310.94
其中：利息费用		347,194,252.91	341,780,930.97
利息收入		54,929,045.24	51,630,183.64
加：其他收益	40	8,310,939.49	4,152,815.81
投资收益（损失以“-”号填列）	41	28,521,745.51	20,629,155.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		19,497,549.59	9,685,983.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	不适用
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	不适用
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	42	24,871,288.03	118,197,900.46
信用减值损失（损失以“-”号填列）	43	-35,668,852.15	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）	44	-29,279,424.78	-58,271,011.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）	45	-5,022,559.13	-1,410,226.24
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,801,463,938.50	1,802,808,853.78
加：营业外收入	46	10,961,349.20	4,621,150.08
减：营业外支出	47	27,441,173.71	45,878,503.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,784,984,113.99	1,761,551,499.93
减：所得税费用	48	388,139,141.01	455,451,439.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,396,844,972.98	1,306,100,060.61
（一）按经营持续性分类		-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,396,844,972.98	1,306,100,060.61
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类		-	-
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,259,420,395.38	1,204,540,889.29
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		137,424,577.60	101,559,171.32
六、其他综合收益的税后净额		30,131,887.59	452,165,296.14
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	49	29,587,110.26	452,165,296.14
1、不能重分类进损益的其他综合收益		29,962,793.11	-682,265.00
（1）重新计量设定受益计划变动额		-550,506.00	-682,265.00
（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		30,513,299.11	不适用
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	不适用
（5）其他		-	-
2、将重分类进损益的其他综合收益		-375,682.85	452,847,561.14
（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		-	不适用
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	-110,688,876.41
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	-
（6）其他债权投资信用减值准备		-	不适用
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
（8）外币财务报表折算差额		-	-
（9）其他		-375,682.85	563,536,437.55
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	49	544,777.33	-
七、综合收益总额		1,426,976,860.57	1,758,265,356.75
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		1,289,007,505.64	1,656,706,185.43
（二）归属于少数股东的综合收益总额		137,969,354.93	101,559,171.32
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.73	0.70
（二）稀释每股收益（元/股）		0.73	0.70

载于第19页至第162页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

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

2019年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释六	本年金额	上年金额
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		13,841,024,382.92	14,860,198,211.43
收到的税费返还		619,574.62	-
收到其他与经营活动有关的现金	50 (1)	209,508,364.69	526,821,807.31
经营活动现金流入小计		14,051,152,322.23	15,387,020,018.74
购买商品、接受劳务支付的现金		10,312,235,716.79	10,294,091,102.57
支付给职工以及为职工支付的现金		295,594,344.11	344,452,739.08
支付的各项税费		1,017,812,786.59	903,331,438.60
支付其他与经营活动有关的现金	50 (2)	1,009,344,594.76	1,172,660,904.01
经营活动现金流出小计		12,634,987,442.25	12,714,536,184.26
经营活动产生的现金流量净额		1,416,164,879.98	2,672,483,834.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		502,732,202.00	2,128,235,890.41
取得投资收益收到的现金		12,751,127.70	7,680,289.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		506,313.69	308,280.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	50 (3)	-	82,560,666.66
投资活动现金流入小计		515,989,643.39	2,218,785,126.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		156,800,303.64	78,024,868.03
投资支付的现金		543,224,718.40	2,866,771,462.46
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	50 (4)	-	399,933,400.00
投资活动现金流出小计		700,025,022.04	3,344,729,730.49
投资活动产生的现金流量净额		-184,035,378.65	-1,125,944,604.03
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		2,955,000,000.00	2,215,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	50 (5)	513,230,178.82	306,906,198.88
筹资活动现金流入小计		3,468,230,178.82	2,521,906,198.88
偿还债务支付的现金		3,647,900,000.00	2,438,517,340.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		515,347,747.56	950,976,486.67
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	50 (6)	584,788,750.00	311,495,881.76
筹资活动现金流出小计		4,748,036,497.56	3,700,989,708.43
筹资活动产生的现金流量净额		-1,279,806,318.74	-1,179,083,509.55
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			
		-47,676,817.41	367,455,720.90
加：期初现金及现金等价物余额		1,062,875,679.71	695,419,958.81
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,015,198,862.30	1,062,875,679.71

载于第19页至第162页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2019年度

金额单位：人民币元

编制单位：茂业商业股份有限公司

项 目	本年金额												
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	69,917,578.07	-	2,099,639,520.50	-	69,461,667.72	-	5,604,364,448.80	1,035,781,148.60	6,640,145,597.40
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	50,248,315.51	-	-937.38	-	21,203,506.62	-3,803,181.74	17,400,324.88
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,731,982,546.00	-	-	-	69,917,578.07	-	2,149,887,836.01	-	69,460,750.34	-	5,625,567,955.42	1,031,977,966.86	6,657,545,922.28
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	5,168,229.50	-	29,587,110.26	-	97,213,941.66	-	1,123,616,120.96	34,950,437.77	1,158,566,558.73
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	29,587,110.26	-	-	-	1,289,007,505.64	137,969,354.93	1,426,976,860.57
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	5,168,229.50	-	-	-	-	-	5,168,229.50	-	5,168,229.50
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	-	-	-	-	-	-	-	-	97,213,941.66	-	-173,198,254.60	-103,018,917.16	-276,217,171.76
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	97,213,941.66	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	75,085,807.57	-	2,179,474,946.27	-	166,674,692.00	-	6,749,184,076.38	1,066,928,404.63	7,816,112,481.01

公司于第19页至第162页的财务报表附注是本报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表 (续)

2019年度

金额单位: 人民币元

编制单位: 茂业商业股份有限公司

项 目	上年金额													
	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	归属于母公司股东权益		盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	其他综合收益	其他综合收益	其他综合收益	专项储备	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额					722,745,756.59				1,647,474,224.36			5,760,349,157.14	940,920,077.28	6,701,269,234.42
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、本年初余额					722,745,756.59				1,647,474,224.36			5,760,349,157.14	940,920,077.28	6,701,269,234.42
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-652,828,178.52			452,165,296.14			352,384,323.36	-155,984,708.34	94,861,071.32	-61,123,637.02
(一) 综合收益总额								452,165,296.14			1,204,540,889.29	1,656,706,185.43	101,559,171.32	1,758,265,356.75
(二) 股东投入和减少资本					-652,828,178.52							-964,195,102.67		-964,195,102.67
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					-652,828,178.52							-964,195,102.67		-964,195,102.67
(三) 利润分配														
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配														
4、其他														
(四) 股东权益内部结转														
1、资本公积转增资本 (或股本)														
2、盈余公积转增资本 (或股本)														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
(五) 专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
(六) 其他														
四、本年年末余额					69,917,578.07			2,099,639,520.50			1,633,363,116.51	5,604,364,448.80	1,035,781,148.60	6,640,145,597.40

载于第19页至第162页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表

2019年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释十六	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金		69,987,287.53	273,287,164.77	273,287,164.77
交易性金融资产		-	-	不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	不适用	-
衍生金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款	1	-	290,000.00	290,000.00
应收款项融资		-	-	不适用
预付款项		1,435,352.04	1,395,342.00	1,395,342.00
其他应收款	2	2,627,934,278.56	1,468,270,186.25	1,468,282,684.61
其中：应收利息		35,770,048.12	40,494,319.50	40,494,319.50
应收股利		973,488,302.18	178,585,070.00	178,585,070.00
存货		296,947,422.21	382,322,408.54	382,322,408.54
持有待售资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产		2,327,926.47	25,363,685.59	25,363,685.59
流动资产合计		2,998,632,266.81	2,150,928,787.15	2,150,941,285.51
非流动资产：				
债权投资		-	-	不适用
可供出售金融资产		不适用	不适用	479,454,267.02
其他债权投资		-	-	不适用
持有至到期投资		不适用	不适用	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	3	5,130,877,037.37	5,099,469,178.51	5,099,469,178.51
其他权益工具投资		592,274,274.36	547,910,522.49	不适用
其他非流动金融资产		-	-	不适用
投资性房地产		2,920,000.00	2,820,000.00	2,820,000.00
固定资产		3,886,104.70	4,231,878.25	4,231,878.25
在建工程		-	-	-
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
无形资产		2,005,139.44	2,069,821.36	2,069,821.36
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用		-	-	-
递延所得税资产		2,807,320.69	4,276,898.79	3,773,774.19
其他非流动资产		-	-	-
非流动资产合计		5,734,769,876.56	5,660,778,299.40	5,591,818,919.33
资产总计		8,733,402,143.37	7,811,707,086.55	7,742,760,204.84

资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：茂业商业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释十六	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
流动负债：				
短期借款		365,000,000.00	975,000,000.00	975,000,000.00
交易性金融负债		-	-	不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	不适用	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款		35,915,331.94	53,826,937.38	53,826,937.38
预收款项		148,375,257.24	359,551,212.30	359,551,212.30
应付职工薪酬		2,435,385.42	2,147,856.09	2,147,856.09
应交税费		57,685,327.81	55,585,057.11	55,585,057.11
其他应付款		3,176,853,964.74	1,942,094,828.98	1,942,094,828.98
其中：应付利息		42,122,610.33	40,718,577.90	40,718,577.90
应付股利		419,572.30	419,572.30	419,572.30
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债		60,830,178.00	10,812,405.00	10,812,405.00
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计		3,847,095,445.15	3,399,018,296.86	3,399,018,296.86
非流动负债：				
长期借款		845,000,000.00	430,000,000.00	430,000,000.00
应付债券		-	-	-
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
长期应付款		-	790,000,000.00	790,000,000.00
长期应付职工薪酬		8,085,907.00	8,247,909.00	8,247,909.00
预计负债		-	-	-
递延收益		-	-	-
递延所得税负债		115,125,675.36	103,787,975.28	86,173,911.41
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计		968,211,582.36	1,332,035,884.28	1,314,421,820.41
负债合计		4,815,307,027.51	4,731,054,181.14	4,713,440,117.27
股东权益：				
股本		1,731,982,546.00	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		38,753,604.55	33,585,375.05	33,585,375.05
减：库存股		-	-	-
其他综合收益		103,957,955.95	70,625,136.97	19,282,945.37
专项储备		-	-	-
盈余公积		166,674,692.00	69,460,750.34	69,461,687.72
未分配利润		1,876,726,317.36	1,174,999,097.05	1,175,007,533.43
股东权益合计		3,918,095,115.86	3,080,652,905.41	3,029,320,087.57
负债和股东权益总计		8,733,402,143.37	7,811,707,086.55	7,742,760,204.84

载于第19页至第162页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2019年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释十六	本年金额	上年金额
一、营业收入	4	239,441,629.81	262,022,222.69
减：营业成本	4	88,895,571.27	120,753,945.53
税金及附加		33,304,123.18	37,748,634.27
销售费用		14,153,091.02	25,890,691.82
管理费用		43,981,873.46	23,541,940.99
研发费用		-	-
财务费用		87,718,842.33	20,394,177.51
其中：利息费用		87,060,015.38	48,892,387.18
利息收入		795,352.56	29,040,243.82
加：其他收益		545,249.60	37,522.12
投资收益（损失以“-”号填列）	5	997,167,769.27	16,536,637.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		19,497,549.59	9,685,983.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	不适用
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	不适用
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		100,000.00	685,212.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-699.34	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		969,200,448.08	50,952,204.24
加：营业外收入		16,893.61	60,535.86
减：营业外支出		1,563,719.01	304,459.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		967,653,622.68	50,708,280.88
减：所得税费用		-1,847,153.47	14,100,532.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		969,500,776.15	36,607,748.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		969,500,776.15	36,607,748.29
（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		33,332,818.98	-42,053,640.24
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		33,332,818.98	-682,265.00
1、重新计量设定受益计划变动额		-550,506.00	-682,265.00
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		33,883,324.98	不适用
4、企业自身信用风险公允价值变动		-	不适用
5、其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-41,371,375.24
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		-	不适用
3、可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	-41,371,375.24
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	不适用
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	-
6、其他债权投资信用减值准备		-	不适用
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
8、外币财务报表折算差额		-	-
9、其他		-	-
六、综合收益总额		1,002,833,595.13	-5,445,891.95

载于第19页至第162页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2019年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释十六	本年金额	上年金额
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		63,988,000.57	508,428,995.69
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		3,965,230,712.24	6,865,031,039.99
经营活动现金流入小计		4,029,218,712.81	7,373,460,035.68
购买商品、接受劳务支付的现金		26,558,429.66	117,510,980.83
支付给职工以及为职工支付的现金		36,038,379.56	29,889,531.55
支付的各项税费		20,818,062.56	28,126,817.26
支付其他与经营活动有关的现金		3,717,933,452.96	6,290,375,096.52
经营活动现金流出小计		3,801,348,324.74	6,465,902,426.16
经营活动产生的现金流量净额		227,870,388.07	907,557,609.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,382,202.00	743,590,000.00
取得投资收益收到的现金		10,036,725.08	3,445,694.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	3,003,730.73
投资活动现金流入小计		14,418,927.08	750,039,425.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,858.00	-
投资支付的现金		41,924,718.40	1,712,641,462.46
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		41,933,576.40	1,712,641,462.46
投资活动产生的现金流量净额		-27,514,649.32	-962,602,037.05
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		1,065,000,000.00	1,035,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,168,229.50	1,096,906,198.88
筹资活动现金流入小计		1,070,168,229.50	2,131,906,198.88
偿还债务支付的现金		1,210,000,000.00	925,047,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		263,823,845.49	682,276,766.92
支付其他与筹资活动有关的现金		-	302,242,258.28
筹资活动现金流出小计		1,473,823,845.49	1,909,566,025.20
筹资活动产生的现金流量净额		-403,655,615.99	222,340,173.68
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		-203,299,877.24	167,295,746.15
加：期初现金及现金等价物余额		273,287,164.77	105,991,418.62
六、期末现金及现金等价物余额		69,987,287.53	273,287,164.77

载于第19页至第162页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2019年度

编制单位：茂业商业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年年末						本年年初					
	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	股东权益合计	
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	33,585,375.05	-	19,282,945.37	-	69,461,687.72	1,175,007,533.43	3,029,320,087.57	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	51,342,191.60	-	-937.38	-8,436.38	51,332,817.84	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	1,731,982,546.00	-	-	-	33,585,375.05	-	70,625,136.97	-	69,460,750.34	1,174,999,097.05	3,080,652,905.41	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	5,168,229.50	-	33,332,818.98	-	97,213,941.66	701,727,220.31	837,442,210.45	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	33,332,818.98	-	-	969,500,776.15	1,002,833,595.13	
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	5,168,229.50	-	-	-	-	-	5,168,229.50	
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	-	-	-	-	5,168,229.50	-	-	-	-	-	5,168,229.50	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	97,213,941.66	-270,412,196.26	-173,198,254.60	
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	97,213,941.66	-97,213,941.66	-	
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-173,198,254.60	-173,198,254.60	
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	38,753,604.55	-	103,957,955.95	-	166,674,692.00	1,876,726,317.36	3,918,095,115.86	

公司于第19页至第162页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表 (续)
2019年度

金额单位: 人民币元

编制单位: 茂业商业股份有限公司

项 目	上年金额									
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	339,978,919.18	-	61,336,585.61	377,167,837.04	1,748,254,451.07	4,258,720,338.90
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,731,982,546.00	-	-	-	339,978,919.18	-	61,336,585.61	377,167,837.04	1,748,254,451.07	4,258,720,338.90
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-306,393,544.13	-	-42,053,640.24	-307,706,149.32	-573,246,917.64	-1,229,400,251.33
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-306,393,544.13	-	-42,053,640.24	-311,366,924.15	36,607,748.29	-5,445,891.95
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-617,760,468.28
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	-	-	-	-	-306,393,544.13	-	-	-311,366,924.15	-609,854,665.93	-617,760,468.28
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	3,660,774.83	-3,660,774.83	-606,193,891.10
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	3,660,774.83	-3,660,774.83	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-606,193,891.10	-606,193,891.10
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本 (或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本 (或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,731,982,546.00	-	-	-	33,595,375.05	-	19,282,945.37	69,461,687.72	1,175,007,533.43	3,029,320,087.57

公司于第19页至第162页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

茂业商业股份有限公司
2019年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司概况

公司名称: 茂业商业股份有限公司

注册地址: 成都市东御街19号

注册资本: 人民币173198.2546 万元

统一社会信用代码: 91510100214393110R

法定代表人: 高宏彪

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

1997年, 经公司1996年年度股东大会批准, 以1996年末股本总额8550万股为基数, 向全体股东按每10股派送红股3股, 共计2565万股; 以资本公积金转增股本, 向全体股东每10股转增股本2股, 共计1710万股; 经公司1996年临时股东大会审议通过, 以公司总股本12825万股为基数, 按10:2的比例配股, 向全体股东配售股份2565万股。送股配股后, 总股本变更为15,390万股。1997年5月, 公司更名为成都人民商场(集团)股份有限公司。

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

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

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

2002年7月19日，四川迪康产业控股集团股份有限公司（以下简称“迪康集团”）协议收购成都市国有资产投资经营公司持有的占公司总股本65.38%的国有股132,828,880股，并发出全面收购要约，接受预受要约股份累计为741,150股，收购完成后，迪康集团持有本公司65.75%的股份，为公司第一大股东。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2012年3月15日，公司召开2011年度股东大会，审议通过了关于变更公司经营范围并修改《公司章程》的议案。对公司经营范围进行变更，在原经营范围中增加“零售：计生用品、蔬菜水果”一项。同时对《公司章程》第二章第十三条的公司经营范围进行相应修改。经依法登记，公司的经营范围是：批发、零售商品（国家法律、行政法规、国务院决定限制与禁止的除外）；零售：烟、预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、计生用品、蔬菜水果；零售音像制品及按中华人民共和国对外贸易经济合作部（1994）外经贸政审函字第765号文核准的经营范围经营进出口业务（以上项目凭许可证在有效期内经营）；摄影、摄像、家电维修；仓储；广告；宾馆（仅限分支机构经营）；房地产开发经营（凭资质证经营）；房屋中介；自有房屋出租；再生资源回收；其他无需许可或审批的合法项目。（以上范围国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的除外，涉及资质证的凭资质证经营。

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

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

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

2015年5月4日，公司召开第一次临时股东大会，审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》。对公司经营范围进行变更，删除“房地产开发经营（凭资质证经营）”，增加“商务信息咨询”。同时对《公司章程》第二章第十三条的公司经营范围进行相应修改。经依法登记，公司的经营范围是：批发、零售商品（国家法律、行政法规、国务院决定限制与禁止的除外）；零

售：烟、预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、计生用品、蔬菜水果；零售音像制品及按中华人民共和国对外贸易经济合作部（1994）外经贸政审函字第765号文核准的经营范围经营进出口业务（以上项目凭许可证在有效期内经营）；摄影、摄像、家电维修；仓储；广告；宾馆（仅限分支机构经营）；房屋中介；自有房屋出租；再生资源回收；停车场服务；商务信息咨询；其他无需许可或审批的合法项目。（以上范围国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的除外，涉及资质证的凭资质证经营。）

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

2016年3月21日，公司召开2016年第二次临时股东大会，审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》。将公司注册资本修订为人民币 1,731,982,546元。将公司股份总数修订为1,731,982,546股。将公司注册名称修改为：中文全称：茂业商业股份有限公司，英文全称：MAOYE COMMERCIAL CO., LTD.。将公司的经营范围变更为：经依法登记，公司的经营范围是：控股公司服务；项目投资及管理；企业管理咨询服务；租赁业务；商务信息咨询；批发、零售商品；货物进出口、技术进出口。其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

2017年3月10日，公司召开2017年第二次临时股东大会，审议通过了《关于增加经营范围及修改<公司章程>的议案》。公司因经营业务需要，依据相关法律法规的规定，在公司经营范围中增加“房地产开发经营”。变更后的经营范围为：控股公司服务；项目投资及管理；企业管理咨询服务；房地产开发经营；租赁业务；商务信息咨询；批发、零售商品；货物进出口、技术进出口。其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

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

自2017年11月16日起，茂业商厦计划根据相关法律法规的规定，在未来6个月内，以自有资金及自筹资金（包括但不限于银行贷款），通过茂业商厦、茂业商厦控制的企业或其一致行动人账户或法律允许的其他方式在二级市场增持本公司股票，累计增持金额不低于人民币1亿元，不超过人民币5亿元。本次增持计划期间（自2017年11月16日至2018年5月14日），茂业商厦及其一致行动人，通过上海证券交易所集中竞价交易系统累计增持公司股份15,611,348股，累计增持金额为100,002,202.15元，累计增持股份数量占公司总股本的0.90%。本次增持计划后，茂业商厦及其一致行动人合计持有本公司1,486,247,603股股份，约占本公司总股本的85.81%。

自2018年8月24日起，茂业商厦计划根据相关法律法规的规定，在未来6个月内，以自有资金及自筹资金（包括但不限于银行贷款），通过茂业商厦、茂业商厦控制的企业或其一致行动人账户或法律允许的其他方式在二级市场增持本公司股票，累计增持金额不低于人民币0.8亿元，不超过人民币3.6亿元。截至本报告期末，茂业商厦及其一致行动人通过本次增持计划，已累计增持本公司股份16,464,846股，累计增持股份数量占公司总股本的0.95%。茂业商厦及其一致行动人合计持有公司股份总数为1,502,712,449股，占公司总股本的比例为86.76%。

2019年3月6日，公司召开2019年第四次临时股东大会，审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》。公司因经营业务需要，依据相关法律法规的规定，在公司经营范围中增加“停车场服务”，变更后的经营范围为：控股公司服务；项目投资及管理；企业管理咨询服务；房地产开发经营；租赁业务；商务信息咨询；批发、零售商品；停车场服务；货物进出口、技术进出口。其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2016年2月，公司实施了重大资产重组，因注入资产2018年的盈利情况未达到预期目标，根据签订的《盈利预测补偿协议》和公司2018年年度股东大会审议结果，资产注入方需向除其以外的公司其他股东无偿赠予6,080,270股股份。该部分股份在赠予前为限售股，本次提前解禁转为流通股无偿赠予除补偿方外的其他股东，并于2019年5月23日到账。本次业绩补偿完成后茂业商厦、德茂投资、合正茂投资持有公司股份及占公司总股本比例变更为：1,401,135,188股、80.90%；45,232,397股、2.61%；18,087,452股、1.04%。其他中小投资者股东合计持有公司股份数量及占比变更为：267,527,509、15.45%。茂业商厦及其一致行动人合计持有公司股份总数为1,497,380,497股，占公司总股本的比例为86.45%。

本财务报告经本公司第九届董事会第十五次会议批准对外报出。

截至2019年12月31日，本公司纳入合并范围的子公司共38户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围的变化详见本附注七“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2014年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

公司已评价自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力, 本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况及 2019 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外, 本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事零售、房地产及酒店等经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点, 依据相关企业会计准则的规定, 对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计, 详见本附注四、25“收入”等各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明, 请参阅附注四、30“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期, 会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度, 即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期, 并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币, 本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并, 是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关

的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果

及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、14“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交

易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、14“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但本公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(3) 外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。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，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

(7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

10、金融资产减值

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

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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

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

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。② 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司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，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

③ 其他应收款

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

项 目	确定组合的依据
交易对象关联组合	本公司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。

④ 债权投资

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

⑤其他债权投资

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

⑥长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司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。

11、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、9“金融工具”及附注四、10“金融资产减值”。

12、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品、包装物、低值易耗品、开发成本等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，发出时按先进先出法/加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品、包装物于领用时按一次摊销法摊销。

13、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

15、投资性房地产

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

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

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

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

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

16、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	10	5	9.5
运输设备	8-20	5	4.75-11.88
电子设备	5	5	19
其他设备	5-20	5	4.75-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、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。

17、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工程支出、工程达到预定可使用状态前的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后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，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。

19、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

20、长期待摊费用

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

21、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22、职工薪酬

本公司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。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本公司的设定受益计划，具体为根据国家相关政策、公司规定并考虑为本公司提供服务的年限等，为离退休人员提供的生活补贴、医药费用等福利。本公司对于设定受益计划，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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司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。本公司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）。

本公司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。

23、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

24、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

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

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付,如果其他方服务的公允价值能够可靠计量,按照其他方服务在取得日的公允价值计量,如果其他方服务的公允价值不能可靠计量,但权益工具的公允价值能够可靠计量的,按照权益工具在服务取得日的公允价值计量,计入相关成本或费用,相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

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

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

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时,若修改增加了所授予权益工具的公允价值,按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式,则仍继续对取得的服务进行会计处理,视同该变更从未发生,除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内,如果取消了授予的权益工具,本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理,将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益,同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的,本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易,结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内,另一在本公司外的,在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理:

① 结算企业以其本身权益工具结算的,将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理;除此之外,作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

25、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，已发生的劳务成本计入当期损益。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(3) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

(4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(5) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

26、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作

为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，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。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(4) 所得税的抵销

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

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

28、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

29、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

经本公司第八届董事会第六十三次会议于 2019 年 8 月 22 日决议通过，本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司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、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

——本公司于 2019 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权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，列报为其他权益工具投资。

——本公司持有的某些理财产品、信托产品、股权收益权及资产管理计划等，其收益取决于标的资产的收益率，原分类为可供出售金融资产。由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，本公司在 2019 年 1 月 1 日及以后将其重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，列报为交易性金融资产。

——本公司持有的部分可供出售债务工具，其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，且本公司管理该金融资产的业务模式是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，本公司在 2019 年 1 月 1 日及以后将其从可供出售金融资产重分类至其他债权投资。

——本公司在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标，因此，本公司在 2019 年 1 月 1 日及以后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为应收款项融资。

——本公司在日常资金管理中将部分特定客户的应收款项通过无追索权保理进行出售，针对该部分特定客户的应收款项，既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标，因此，本公司在 2019 年 1 月 1 日及以后将该等特定客户的应收款项重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为应收款项融资或其他债权投资。

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,075,222,073.80	货币资金	摊余成本	1,075,222,073.80

2018 年 12 月 31 日 (变更前)			2019 年 1 月 1 日 (变更后)		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	114,825,604.90	应收账款	摊余成本	113,885,875.23
其他应收款	摊余成本	1,380,319,533.35	其他应收款	摊余成本	1,339,856,269.53
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (权益工具)	708,773,056.78	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	796,888,673.55
	以成本计量 (权益工具)	21,314,061.30			

b、对公司财务报表的影响

2018 年 12 月 31 日 (变更前)			2019 年 1 月 1 日 (变更后)		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	273,287,164.77	货币资金	摊余成本	273,287,164.77
应收账款	摊余成本	290,000.00	应收账款	摊余成本	290,000.00
其他应收款	摊余成本	1,468,282,684.61	其他应收款	摊余成本	1,468,270,186.25
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (权益工具)	471,140,205.72	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	547,910,522.49
	以成本计量 (权益工具)	8,314,061.30			

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款	114,825,604.90	-	-	-

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
重新计量：预计信用损失准备	-	-	-939,729.67	-
按新金融工具准则列示的余额	-	-	-	113,885,875.23
其他应收款	1,380,319,533.35	-	-	-
重新计量：预计信用损失准备	-	-	-40,463,263.82	-
按新金融工具准则列示的余额	-	-	-	1,339,856,269.53
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	730,087,118.08	-	-	-
减：转出至其他权益工具投资	-	730,087,118.08	-	-
按新金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
加：自可供出售金融资产（原准则）转入	-	730,087,118.08	-	-
重新计量：按公允价值重新计量	-	-	66,801,555.47	-
按新金融工具准则列示的余额	-	-	-	796,888,673.55

b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款	290,000.00	-	-	-
重新计量：预计信用损失准备	-	-	-	-
按新金融工具准则列示的余额	-	-	-	290,000.00
其他应收款	1,468,282,684.61	-	-	-
重新计量：预计信用损失准备	-	-	-12,498.36	-
按新金融工具准则列示的余额	-	-	-	1,468,270,186.25
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
可供出售金融资产(原准则)	479,454,267.02	-	-	-
减: 转出至其他权益工具投资	-	479,454,267.02	-	-
按新金融工具准则列示的余额	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
加: 自可供出售金融资产(原准则)转入	-	479,454,267.02	-	-
重新计量: 按公允价值重新计量	-	-	68,456,255.47	-
按新金融工具准则列示的余额	-	-	-	547,910,522.49

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款减值准备	1,468,865.61	-	939,729.67	2,408,595.28
其他应收款减值准备	37,869,744.55	-	40,463,263.82	78,333,008.37

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本:				
其他应收款减值准备	-		12,498.36	12,498.36

D、对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2018年12月31日	1,633,363,116.51	69,461,687.72	2,099,639,520.50
1、将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资并重新计量	-	-	-
2、应收款项减值的重新计量	-29,043,871.51	-937.38	50,248,315.51
2019年1月1日	1,604,319,245.00	69,460,750.34	2,149,887,836.01

②其他会计政策变更

2019 年 4 月 30 日，财政部发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司按(财会[2019]6 号)要求对财务报表格式进行了修改，本次会计政策变更，仅对财务报表格式和部分科目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。

30、重大会计判断和估计

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

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

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

(1) 收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、25、“收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

(2) 租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（3）金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型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。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（6）长期资产减值准备

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

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

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

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

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

(7) 折旧和摊销

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

(8) 开发支出

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

(9) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(10) 所得税

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

(11) 内部退养福利及补充退休福利

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

(12) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时

义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(13) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十中披露。

31、其他

本公司的税后利润，在弥补以前年度亏损后按以下顺序分配：

项目	计提比例
提取法定公积金	10%
提取任意盈余公积金	由股东大会决定
支付普通股股利	由股东大会决定

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
消费税	应纳税商品销售额5%计缴消费税。

税种	具体税率情况
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%或15%计缴（详见下表）。
房产税	按房屋原值70%-90%的1.2%或房屋出租收入12%计缴
土地使用税	根据占用土地面积按地级征税

本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，于 2019 年 1~3 月期间的适用税率为 16%/10%，根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，适用税率调整为 13%/9%。同时，本公司作为生产、生活性服务业纳税人，符合条件的部分子公司自 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额。

存在不同企业所得税税率纳税主体如下：

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

2、税收优惠及批文

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

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2019 年 1 月 1 日，“年末”指 2019 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2018 年 12 月 31 日，“本年”指 2019 年度，“上年”指 2018 年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	2,505,812.62	1,588.62
银行存款	1,016,170,312.68	1,071,228,760.16
其他货币资金	22,764,748.22	3,991,725.02
合 计	1,041,440,873.52	1,075,222,073.80
其中：存放在境外的款项总额	-	-

注：年末其他货币资金 849,298.96 元是贷款保证金，10,000,000.00 是借款担保的定期存单，11,915,449.26 元是证券户资金余额。银行存款中因涉及诉讼事项（详见本附注十二、2、或有事项），使用受限的金额为 15,337,302.54 元，归还借款专用账户使用受限金额为 55,409.72 元，相关事项详见本附注所有权或使用权受限制的资产。

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	200,000,000.00	200,050,000.00
其中：银行理财产品	200,000,000.00	200,050,000.00
合 计	200,000,000.00	200,050,000.00
其中：重分类至其他非流动金融资产的部分	-	-

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内	52,359,155.11
1 至 2 年	3,322,116.81
2 至 3 年	209,839.86
3 至 4 年	276,710.70
4 至 5 年	45,239.77

账 龄	年末余额
5 年以上	1,577,107.00
小 计	57,790,169.25
减：坏账准备	2,604,886.19
合 计	55,185,283.06

(2) 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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	2,000,104.16	3.46	2,000,104.16	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	55,790,065.09	96.54	604,782.03	1.08	55,185,283.06
其中：					
应收银行卡组合	45,833,968.03	79.31	-	-	45,833,968.03
账龄组合	9,956,097.06	17.23	604,782.03	6.07	9,351,315.03
合 计	57,790,169.25	100.00	2,604,886.19	—	55,185,283.06

(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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	1,964,882.44	1.69	1,964,882.44	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	114,329,588.07	98.31	443,712.84	0.39	113,885,875.23
其中：					
应收银行卡组合	107,177,758.63	92.16	-	-	107,177,758.63
账龄组合	7,151,829.44	6.15	443,712.84	6.20	6,708,116.60
合 计	116,294,470.51	100.00	2,408,595.28	—	113,885,875.23

①年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
邢秀英	729,294.00	729,294.00	100.00	账龄较长
李跃	551,794.40	551,794.40	100.00	诉讼中
郭庭楹	250,000.50	250,000.50	100.00	账龄较长
商品车款	320,232.79	320,232.79	100.00	账龄较长
其他金额较小的应收款	148,782.47	148,782.47	100.00	账龄较长
合计	2,000,104.16	2,000,104.16	—	—

②组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	8,786,195.82	148,486.72	1.69
1至2年	509,947.56	42,325.65	8.30
2至3年	209,254.87	44,131.86	21.09
3至4年	276,661.80	198,947.50	71.91
4至5年	37,912.17	34,765.46	91.70
5年以上	136,124.84	136,124.84	100.00
合计	9,956,097.06	604,782.03	6.07

(3) 坏账准备的情况

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	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	1,964,882.44	40,544.40	5,322.68	-	-	2,000,104.16
账龄组合	443,712.84	188,911.10	27,841.91	-	-	604,782.03
合计	2,408,595.28	229,455.50	33,164.59			2,604,886.19

其中：本年无重大坏账准备收回或转回。

(4) 本年实际核销的应收账款情况

无。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 47,587,106.38 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 82.34%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 1,391,403.80 元。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	355,140,256.62	95.22	277,194,443.13	93.30
1 至 2 年	5,035,132.71	1.35	11,677,564.23	3.93
2 至 3 年	6,273,089.37	1.68	4,883,434.89	1.65
3 年以上	6,541,955.77	1.75	3,340,087.86	1.12
合 计	372,990,434.47	100.00	297,095,530.11	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项，主要是工程款、供应商货款等。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 250,232,501.91 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 67.09%。

5、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	83,952,214.67	41,877,957.67
应收股利	1,210.00	3,585,070.00
其他应收款	1,108,514,656.96	1,294,393,241.86
合 计	1,192,468,081.63	1,339,856,269.53

(1) 应收利息

项 目	年末余额	年初余额
定期存款	81,250.00	-
关联方借款	83,870,964.67	41,877,957.67
小 计	83,952,214.67	41,877,957.67
减：坏账准备	-	-
合 计	83,952,214.67	41,877,957.67

其他说明：应收利息增加的原因为本期关联方借款利息增加。

(2) 应收股利

①应收股利情况

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
成都银行股份有限公司	-	3,583,860.00
小 计	1,210.00	3,585,070.00
减：坏账准备	-	-
合 计	1,210.00	3,585,070.00

②重要的账龄超过 1 年的应收股利

无。

③坏账准备计提情况

无。

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内	535,133,471.97
1 至 2 年	498,434,116.56
2 至 3 年	45,551,278.62
3 年以上	142,478,605.04

账龄	年末余额
小计	1,221,597,472.19
减：坏账准备	113,082,815.23
合计	1,108,514,656.96

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联往来款	520,007,609.26	718,027,533.50
押金保证金	17,601,157.84	27,440,496.29
供应商费用	560,657,830.08	531,411,605.50
其他	123,330,875.01	95,846,614.94
小计	1,221,597,472.19	1,372,726,250.23
减：坏账准备	113,082,815.23	78,333,008.37
合计	1,108,514,656.96	1,294,393,241.86

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2019 年 1 月 1 日余额	17,316,955.66	2,545,449.78	58,470,602.93	78,333,008.37
2019 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段	-37,020.89	37,020.89	-	-
——转入第三阶段	-83,942.75	-125,385.62	209,328.37	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	8,352,379.51	1,837,620.85	36,219,014.24	46,409,014.60
本年转回	-8,237,677.60	-1,171,463.41	-835,850.87	-10,244,991.88
本年转销	-	-5.51	-635,196.31	-635,201.82

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）	
本年核销	-779,014.04	-	-	-779,014.04
其他变动	-	-	-	-
2019年12月31日余额	16,531,679.89	3,123,236.98	93,427,898.36	113,082,815.23

④坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	32,735,047.79	27,299,186.44	-	-	60,034,234.23
二、按组合计提坏账准备的其他应收款	19,862,404.55	9,995,375.15	9,409,141.01	779,019.55	19,669,619.14
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	25,735,556.03	9,114,453.01	835,850.87	635,196.31	33,378,961.86
合计	78,333,008.37	46,409,014.60	10,244,991.88	1,414,215.86	113,082,815.23

说明：本年无重大的坏账准备转回或收回。

⑤本年实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,414,215.86

说明：本期无重要的其他应收款核销。

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
邹招斌	资金拆借	401,149,737.00	1-3年	32.84	11,954,262.16
维多利投资控股有限公司	储值卡往来	65,313,498.87	1-4年	5.35	1,946,342.28
胡武标	个人借款	30,812,726.92	3年以上	2.52	15,406,363.46

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
内蒙古新汇商业管理有限公司	储值卡往来	30,079,692.01	1-5 年	2.46	7,224,271.61
成都仁和春天物业管理有限公司第一分公司	费用款	22,092,078.39	1-2 年	1.81	1,736,063.65
合计	—	549,447,733.19	—	44.98	38,267,303.16

应收邹招斌款项主要是深圳茂业百货有限公司（以下简称“茂业百货”）应收的借款 39,993.34 万元。其中应收借款情况如下：2017 年 12 月 29 日茂业百货与邹招斌签订借款合同（编号：JK201712）约定茂业百货借款给邹招斌 39,993.34 万元，借款期限 2018 年 1 月 2 日至 2019 年 1 月 1 日，年利率 10.5%，借款利息按月支付，本金到期一次性偿还。维多利亚投资控股有限公司将其持有的内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的 15% 的股权为上述借款提供质押担保。2018 年 12 月 28 日，邹招斌与茂业百货签订补充协议将原借款合同展期至 2019 年 12 月 31 日。截至 2019 年 12 月 31 日，应收邹招斌利息 83,870,964.6 元（详见附注六、4、其他应收款（1）应收利息）。该借款公司与邹招斌已就还款事宜签订协议，详见附注十三、44、关于购买控股子公司内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司剩余部分股权事项其他应收款。

⑦涉及政府补助的应收款项

无。

⑧因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

⑨转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

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

项 目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	441,928,518.89	747,121.21	441,181,397.68
开发成本	98,195,092.57	-	98,195,092.57
合 计	540,132,576.76	747,121.21	539,385,455.55

(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	564,454,326.31	682,343.87	563,771,982.44
开发成本	335,986,481.93	-	335,986,481.93
合 计	900,449,773.54	682,343.87	899,767,429.67

注：在存货中核算的维多利亚生活馆项目本期转入固定资产、无形资产。

(2) 存货跌价准备

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	682,343.87	64,777.34	-	-	-	747,121.21
合 计	682,343.87	64,777.34	-	-	-	747,121.21

(3) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 4,045,500.00 元。

(4) 年末建造合同形成的已完工未结算资产情况
无。

7、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税额/预交增值税	66,105,264.75	36,670,765.79
预缴所得税	16,084,139.86	2,092,697.67
预缴其他税款	1,746,556.72	17,862,573.84
合 计	83,935,961.33	56,626,037.30

8、其他债权投资

(1) 其他债权投资情况

项目	年初余额	应计利息	本年公允价值变动	年末余额
证券投资基金	-	-	-	5,000,000.00
合计	-	-	-	5,000,000.00

(续)

项目	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
证券投资基金	5,000,000.00	-	-	
合计	5,000,000.00	-	-	

(2) 年末重要的其他债权投资

无

(3) 减值准备计提情况

无

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
分期收款提供劳务	220,192,163.00	-	220,192,163.00	-	-	-
合计	220,192,163.00	-	220,192,163.00	-	-	-

(2) 坏账准备计提情况

无。

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

无。

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

10、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、合营企业	-	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-	-
二、联营企业	-	-	-	-	-	-
深圳优依购电子商务 股份有限公司	227,965,303.60	15,040,479.40	-	19,497,549.59	-	-
小 计	227,965,303.60	15,040,479.40	-	19,497,549.59	-	-
合 计	227,965,303.60	15,040,479.40	-	19,497,549.59	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	-	-	-	-	-
小 计	-	-	-	-	-
二、联营企业	-	-	-	-	-
深圳优依购电子商务 股份有限公司	-	-	-	262,503,332.59	-
小 计	-	-	-	262,503,332.59	-
合 计	-	-	-	262,503,332.59	-

11、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	年末余额	年初余额
银座集团股份有限公司	115,942,673.33	110,784,682.06
中嘉博创信息技术有限公司	116,277,488.25	126,848,169.00
浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司	11,428,513.20	9,156,200.00

项 目	年末余额	年初余额
泰州市海诚担保有限公司	1,281,300.00	2,189,100.00
重药控股股份有限公司	422,366,607.36	368,104,230.72
成都银行股份有限公司	116,091,465.00	103,035,975.00
成都彩虹电器（集团）股份有限公司	20,784,900.00	39,014,000.00
中铁信托有限责任公司	32,839,800.00	36,750,800.00
上海宝鼎投资股份有限公司	11,502.00	11,502.00
重庆医药（集团）股份有限公司	-	814,014.77
成都会议展览中心股份有限公司	-	-
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	-	-
中原百货集团股份有限公司	180,000.00	180,000.00
合 计	837,204,249.14	796,888,673.55

(2) 非交易性权益工具投资情况

项 目	本年确认的 股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收 益转入留存 收益的金额	指定为以公允价值计量且其变 动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入 留存收益的原因
银座集团股份有限公司	672,781.47	-	76,140,602.05	-	预计不会在可预见的未来出售	
中嘉博创信息技术有限公司	472,571.61	-	771,432.44	-	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	-	1,428,513.20	-	-	预计不会在可预见的未来出售	
泰州市海诚担保有限公司	180,000.00	-	1,718,700.00	-	预计不会在可预见的未来出售	
重药控股股份有限公司	-	-	12,518,921.36	-	预计不会在可预见的未来出售	
成都银行股份有限公司	4,479,825.00	106,091,465.00	-	-	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	510,000.00	19,759,900.00	-	-	预计不会在可预见的未来出售	
中铁信托有限责任公司	1,130,000.00	22,821,472.70	-	-	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	4,025.70	-	-	-	预计不会在可预见的未来出售	
重庆医药（集团）股份有限公司	-	2,638,640.42	-	-	预计不会在可预见的未来出售	
成都会议展览中心股份有限公司	329,000.00	-	2,000,000.00	-	预计不会在可预见的未来出售	
江苏高能时代在线股份有限公司	-	-	100,000.00	-	预计不会在可预见的未来出售	
中百商业联合发展有限公司	-	-	200,000.00	-	预计不会在可预见的未来出售	

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
中原百货集团股份有限公司	-	-	-	-	预计不会在可预见的未来出售	
合计	7,778,203.78	152,739,991.32	93,449,655.85	-	-	

12、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	在建工程	合计
一、年初余额	4,216,311,419.46	1,943,310,000.00	-	6,159,621,419.46
二、本年变动	604,768.03	-1,640,000.00	-	-1,035,231.97
加：外购	-	-	-	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-	-
企业合并增加	-	-	-	-
减：处置	5,290,000.00	-	-	5,290,000.00
其他转出【注】	-	20,060,000.00	-	20,060,000.00
公允价值变动	5,894,768.03	18,420,000.00	-	24,314,768.03
三、年末余额	4,216,916,187.49	1,941,670,000.00	-	6,158,586,187.49

注：本期投资性房地产减少系本公司之子公司成都茂业置业有限公司将原用于出租的双流县白家镇土地及地上建筑物拆旧建新。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
呼和浩特市赛罕区新华东街 62 号维多利摩尔城 A 座	3,057,454,201.69	竣工验收工作已完成，房产证正在办理中

13、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	4,637,741,421.38	4,691,664,247.89
固定资产清理	7,643.86	19,055.26
合计	4,637,749,065.24	4,691,683,303.15

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1、年初余额	6,389,496,084.26	209,236,543.94	10,203,630.91	125,818,034.87	135,510,292.19	6,870,264,586.17
2、本年增加金额	222,567,436.30	1,896,088.81	-	932,734.36	224,922.51	225,621,181.98
(1) 购置	961,437.83	438,221.39	-	381,023.90	224,922.51	2,005,605.63
(2) 在建工程转入	-	1,457,867.42	-	551,710.46	-	2,009,577.88
(3) 企业合并增加	118,732,432.05	-	-	-	-	118,732,432.05
(4) 其他转入	102,873,566.42	-	-	-	-	102,873,566.42
3、本年减少金额	-	7,808,178.06	1,993,136.00	16,382,839.80	22,370,973.33	48,555,127.19
(1) 处置或报废	-	7,808,178.06	1,993,136.00	16,382,839.80	22,366,656.62	48,550,810.48
(2) 其他转出	-	-	-	-	4,316.71	4,316.71
4、年末余额	6,612,063,520.56	203,324,454.69	8,210,494.91	110,367,929.43	113,364,241.37	7,047,330,640.96
二、累计折旧						
1、年初余额	1,760,015,296.56	182,064,946.01	8,804,912.94	113,296,553.01	114,234,241.17	2,178,415,949.69
2、本年增加金额	257,370,471.73	6,376,464.31	695,389.44	3,255,458.50	6,405,489.16	274,103,273.14

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
(1) 计提	257,370,471.73	6,376,464.31	695,389.44	3,255,458.50	6,405,489.16	274,103,273.14
(2) 其他转入	-	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	5,991,642.81	2,073,342.43	14,418,268.00	20,475,335.52	42,958,588.76
(1) 处置或报废	-	5,991,642.81	2,073,342.43	14,418,268.00	20,475,335.52	42,958,588.76
(2) 其他转出	-	-	-	-	-	-
4、年末余额	2,017,385,768.29	182,449,767.51	7,426,959.95	102,133,743.51	100,164,394.81	2,409,560,634.07
三、减值准备						
1、年初余额	-	5,169.60	44,114.75	23,140.91	111,963.33	184,388.59
2、本年增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	44,114.75	22,050.00	89,638.33	155,803.08
(1) 处置或报废	-	-	44,114.75	22,050.00	89,638.33	155,803.08
4、年末余额	-	5,169.60	-	1,090.91	22,325.00	28,585.51
四、账面价值						
1、年末账面价值	4,594,677,752.27	20,869,517.58	783,534.96	8,233,095.01	13,177,521.56	4,637,741,421.38
2、年初账面价值	4,629,480,787.70	27,166,428.33	1,354,603.22	12,498,340.95	21,164,087.69	4,691,664,247.89

②未办妥产权证书的固定资产情况

档案馆	101,424,802.37	产权证尚在办理中
-----	----------------	----------

③ 其他说明:

固定资产增加的主要原因是本期存货房产转为固定资产。

固定资产受限抵押情况详见附注六、53、所有权或使用受限制的资产。

(2) 固定资产清理

项 目	年末余额	年初余额
电子设备	7,538.86	19,055.26
其他	105.00	-
合 计	7,643.86	19,055.26

14、在建工程

项 目	年末余额	年初余额
在建工程	77,507,832.34	56,906,113.94
工程物资	-	-
合 计	77,507,832.34	56,906,113.94

(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	77,507,832.34	-	77,507,832.34	56,906,113.94	-	56,906,113.94
合 计	77,507,832.34	-	77,507,832.34	56,906,113.94	-	56,906,113.94

②重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产 金额	本年其他减少金额	年末余额
盐市口三期(盐市口项目北区)	0.92 亿元	47,248,107.94	5,432,970.89	-	-	52,681,078.83
合 计	0.92 亿元	47,248,107.94	5,432,970.89	-	-	52,681,078.83

(续)

工程名称	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
盐市口三期 (盐市口项目北区)	83.50	前期投入	494,212.51	-	-	自筹
合计	—	—	494,212.51	-	-	—

(2) 工程物资

无。

15、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	2,390,188,495.40	46,211,452.55	2,436,399,947.95
2、本年增加金额	33,107,882.78	185,178.03	33,293,060.81
(1) 购置	-	185,178.03	185,178.03
(2) 内部研发	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-
(4) 其他转入	33,107,882.78	-	33,107,882.78
3、本年减少金额	-	618,919.80	618,919.80
(1) 处置	-	60,710.00	60,710.00
(2) 其他转出	-	558,209.80	558,209.80
4、年末余额	2,423,296,378.18	45,777,710.78	2,469,074,088.96
二、累计摊销			
1、年初余额	478,455,334.09	25,791,616.07	504,246,950.16
2、本年增加金额	74,888,861.52	3,458,550.42	78,347,411.94
(1) 计提	74,888,861.52	3,458,550.42	78,347,411.94
(2) 其他转入	-	-	-
3、本年减少金额	-	590,727.92	590,727.92

项 目	土地使用权	软件	合 计
(1) 处置	-	60,710.00	60,710.00
(2) 其他转出	-	530,017.92	530,017.92
4、年末余额	553,344,195.61	28,659,438.57	582,003,634.18
三、减值准备			
1、年初余额	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4、年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1、年末账面价值	1,869,952,182.57	17,118,272.21	1,887,070,454.78
2、年初账面价值	1,911,733,161.31	20,419,836.48	1,932,152,997.79

说明：无形资产受限抵押情况详见附注六、53、所有权或使用受限制的资产。

16、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
成商集团南充茂业百货有限公司	4,938,488.56	-	-	4,938,488.56
成商集团控股有限公司	2,816,075.12	-	-	2,816,075.12
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	9,643,251.08	-	-	9,643,251.08
菏泽茂业百货有限公司	9,342,268.33	-	-	9,342,268.33
成都市茂业仁和春天百货有限公司(原成都仁和春天百货有限公司)	204,156,734.01	-	-	204,156,734.01
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司(原成都青羊区仁和春天百货有限公司)	796,255,125.25	-	-	796,255,125.25
成都茂业置业有限公司(原成都人民车业有限责任公司)	76,283.60	-	-	76,283.60

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	289,677,395.14	-	-	289,677,395.14
呼和浩特市维多利物业服务有限责任公司	1,137,371.46	-	-	1,137,371.46
泰州第一百货商店股份有限公司	55,528,366.32	-	-	55,528,366.32
合计	1,373,571,358.87	-	-	1,373,571,358.87

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
成商集团南充茂业百货有限公司	-	-	-	-
成商集团控股有限公司(原成都人民商场(集团)春南有限公司)	-	-	-	-
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	-	-	-	-
成都市茂业仁和春天百货有限公司(原成都仁和春天百货有限公司)	89,838,314.83	29,214,647.44	-	119,052,962.27
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司(原成都青羊区仁和春天百货有限公司)	61,037,764.63	-	-	61,037,764.63
成都茂业置业有限公司(原成都人民车业有限责任公司)	-	-	-	-
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	-	-	-	-
呼和浩特市维多利物业服务有限责任公司	-	-	-	-
泰州第一百货商店股份有限公司	-	-	-	-
合计	160,519,330.54	29,214,647.44	-	189,733,977.98

(3) 其他说明:

本公司对所收购公司产生的商誉进行减值测试,商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算。根据公司管理层的五年期预算,采用现金流量预测法对资产组和资产组组合的可收回金额进行评估。减值测试中采用的关键假设包括:预测期内各业务收入增长率、永续增长率、毛利率、营业费用增长率、折现率等,管理层根据历史经验及对市场发展的预测确定相关关键假设。根据专业评估机构评估结果,成都市茂业仁和春天百货有限公司可收回金额低于包含商誉资产组的账面价值,本期计提商誉减值准备 29,214,647.44 元。

17、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	394,183,815.92	40,634,402.16	86,775,701.68	369,398.72	347,673,117.68
合计	394,183,815.92	40,634,402.16	86,775,701.68	369,398.72	347,673,117.68

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

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
资产减值准备	114,208,268.08	27,607,342.91	59,704,287.13	19,824,083.55
可抵扣亏损	4,598,122.31	1,085,222.79	7,172,213.04	1,513,639.58
可递延的职工薪酬计划	8,916,085.00	2,229,021.25	9,060,314.00	2,265,078.50
会员积分递延收益	7,415,871.30	1,765,196.90	-	-
其他权益工具投资公允价值变动	78,630,734.68	19,657,683.67	74,310,245.12	18,577,561.28
预计负债	3,492,188.00	523,828.20	-	-
合计	217,261,269.37	52,868,295.72	150,247,599.29	42,180,362.91

(2) 递延所得税负债明细

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
非同一控制下企业合并资产评估增值	3,386,534,066.88	775,729,258.23	3,554,271,821.81	815,279,430.52
投资性房地产公允价值变动	3,359,455,680.88	855,581,129.95	3,265,859,627.71	832,359,938.60
其他权益工具投资公允价值变动	143,317,212.35	35,686,451.75	95,867,132.51	24,051,163.11
其他	498,852,046.03	106,610,036.20	319,346,527.28	79,836,631.82
合计	7,388,159,006.14	1,773,606,876.13	7,235,345,109.31	1,751,527,164.05

说明：其他项目主要是维多利超市业务经营权转让确认递延所得税负债 27,154,462.96 元和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 79,074,514.65 元。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	69,274.41	-
可抵扣亏损	66,981,133.06	66,167,407.50
合 计	67,050,407.47	66,167,407.50

(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	年末余额	年初余额	备注
2019	-	32,076,300.44	
2020	33,315,813.44	33,364,488.79	
2021	41,282,267.13	41,750,585.88	
2022	149,034,180.67	149,794,902.89	
2023	36,054,832.86	45,177,649.90	
2024	36,656,192.30	-	
合 计	296,343,286.40	302,163,927.90	
未确认递延所得税资产	66,981,133.06	66,167,407.50	

19、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
质押、抵押借款	1,265,000,000.00	1,055,000,000.00
合 计	1,265,000,000.00	1,055,000,000.00

其他说明：

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、53。

20、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	2,003,545,661.08	2,224,672,452.42
应付工程款	132,396,064.52	218,682,639.56
合 计	2,135,941,725.60	2,443,355,091.98

21、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
预收订金	3,150,726.74	3,837,517.15
预收租金	85,574,833.19	87,644,957.82
预收储值卡款等	875,090,483.27	966,429,160.93
预收购房款	7,402,119.00	213,761,990.72
其他预收款	208,772.39	1,240,736.04
合 计	971,426,934.59	1,272,914,362.66

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	33,109,242.72	272,366,235.54	275,717,711.18	29,757,767.08
二、离职后福利-设定提存计划	-	33,607,483.15	33,607,483.15	-
三、辞退福利	119,397.00	6,720,952.63	6,194,746.23	645,603.40
合 计	33,228,639.72	312,694,671.32	315,519,940.56	30,403,370.48

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	26,214,737.01	238,056,330.02	240,968,047.62	23,303,019.41
2、职工福利费	900,928.98	4,768,393.03	5,386,726.93	282,595.08
3、社会保险费	-	15,099,928.65	15,099,928.65	-

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其中：医疗保险费	-	13,472,972.77	13,472,972.77	-
工伤保险费	-	407,126.59	407,126.59	-
生育保险费	-	1,219,829.29	1,219,829.29	-
4、住房公积金	306.00	10,722,374.65	10,704,109.65	18,571.00
5、工会经费和职工教育经费	5,993,270.73	3,719,209.19	3,558,898.33	6,153,581.59
6、短期带薪缺勤	-	-	-	-
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
合 计	33,109,242.72	272,366,235.54	275,717,711.18	29,757,767.08

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	-	32,624,684.97	32,624,684.97	-
2、失业保险费	-	982,798.18	982,798.18	-
合 计	-	33,607,483.15	33,607,483.15	-

注：本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司及下属子公司依据地区要求分别按社保缴纳基数的一定比例每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务，相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。前期改制时历史遗留下来的离退休及内退人员福利支出列入长期应付职工薪酬详见附注六、27。

23、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	26,080,772.02	69,549,951.85
消费税	4,825,851.21	5,365,701.69
企业所得税	195,442,642.72	280,338,750.28
个人所得税	15,010,000.00	18,613,176.62

项 目	年末余额	年初余额
城市维护建设税	2,609,975.24	5,557,071.03
房产税	5,638,074.74	8,217,427.72
土地使用税	184,736.80	265,593.25
印花税	333,963.69	870,423.32
教育费附加	1,109,313.21	2,372,397.20
地方教育费	777,593.42	1,631,100.60
土地增值税	66,184,837.47	46,973,322.94
契税	58,477,785.90	58,027,785.90
其他	5,667,137.87	6,417,189.55
合 计	382,342,684.29	504,199,891.95

24、其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	13,058,527.07	10,323,679.03
应付股利	93,150,367.75	433,342.30
其他应付款	874,258,862.35	1,073,619,294.13
合 计	980,467,757.17	1,084,376,315.46

(1) 应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	6,842,018.49	8,383,383.01
短期借款应付利息	6,216,508.58	1,940,296.02
合 计	13,058,527.07	10,323,679.03

(2) 应付股利

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
法人股股东	433,342.30	433,342.30
少数股东股利	92,717,025.45	-
合 计	93,150,367.75	433,342.30

(3) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
保证金及押金	372,245,675.18	376,100,012.47
代收代付款	20,560,573.85	39,318,889.89
应付费用款	182,506,122.54	264,178,900.95
暂扣保底	22,747,341.00	22,874,059.15
其他	276,199,149.78	371,147,431.67
合 计	874,258,862.35	1,073,619,294.13

说明：其他项目主要是往来款（含合并范围外关联方往来款）及应付股权收购款等。

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

- a、应付以前年度改制遗留职工安置往来款 2,887,238.46 元；
- b、维多利投资控股有限公司股权收购款 156,530,000.00 元；
- c、成都城建置业有限责任公司搬迁补充安置款 17,716,061.00 元。

25、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、26）	756,000,000.00	1,552,000,000.00
1 年内到期的长期职工薪酬（附注六、27）	830,178.00	812,405.00
合 计	756,830,178.00	1,552,812,405.00

26、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	3,725,500,000.00	4,627,500,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、25）	756,000,000.00	1,552,000,000.00
合计	2,969,500,000.00	3,075,500,000.00

注：抵押借款期初余额中 4.475 亿元、期末余额中 4.175 亿元为向华商银行深圳科技园支行的抵押、质押及保证借款，列示于抵押借款中。

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、53。

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
泸州市商业银行股份有限公司【注 1】	2018-8-21	2033-8-21	人民币	-	488,000,000.00	-	500,000,000.00
农业银行成都青羊支行【注 2】	2016-2-26	2023-2-25	人民币	-	357,000,000.00	-	433,500,000.00
农业银行成都青羊支行【注 2】	2016-4-18	2023-2-25	人民币	-	91,000,000.00	-	110,500,000.00
农业银行成都青羊支行【注 2】	2016-4-20	2023-2-25	人民币	-	63,000,000.00	-	76,500,000.00
农业银行成都青羊支行【注 2】	2016-5-23	2023-2-25	人民币	-	70,000,000.00	-	85,000,000.00
农业银行成都青羊支行【注 2】	2016-5-23	2023-2-14	人民币	-	224,000,000.00	-	272,000,000.00
农业银行成都青羊支行【注 2】	2016-12-26	2023-2-14	人民币	-	175,000,000.00	-	212,500,000.00
广州农村商业银行股份有限公司华夏支行【注 3】	2017-8-1	2020-7-27	人民币	-	430,000,000.00	-	440,000,000.00
泸州银行股份有限公司营业部【注 4】	2019-6-24	2029-6-19	人民币	-	475,000,000.00	-	-
中国民生银行股份有限公司呼和浩特分行【注 5】	2017-6-2	2020-6-1	人民币	-	200,000,000.00	-	350,000,000.00
工商银行深圳东门支行【注 6】	2016-2-25	2021-2-24	人民币	-	240,000,000.00	-	340,000,000.00
工商银行深圳东门支行【注 6】	2016-4-13	2021-2-24	人民币	-	290,000,000.00	-	380,000,000.00
平安信托有限责任公司（鸿通 17 号）【注 7】	2016-3-17	2019-3-16	人民币	-	-	-	490,000,000.00
平安信托有限责任公司（同信 5 号）【注 8】	2016-11-9	2019-11-8	人民币	-	-	-	310,000,000.00
浦发银行深圳分行【注 9】	2017-2-24	2019-2-23	人民币	-	-	-	150,000,000.00

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
浦发银行深圳分行【注 10】	2019-6-14	2021-6-14	人民币	-	175,000,000.00	-	-
华商银行【注 11】	2018-3-28	2028-3-28	人民币	-	447,500,000.00	-	477,500,000.00
减：一年内到期的长期借款			人民币	-	756,000,000.00	-	1,552,000,000.00
合计				-	2,969,500,000.00	-	3,075,500,000.00

(1) 2018 年 8 月 15 日，公司以子公司成商集团控股有限公司位于锦江区总府路 12 号 1 楼 1、2、3 号及 2-14 楼 1 号商业用房及总府路 12 号办公用房合计建筑面积 28385.7 平方米的房产作为抵押担保，向泸州商业银行股份有限公司申请 12 年期授信额度 5 亿元人民币的借款，该笔借款于 2018 年 8 月 21 日全额到账。截止至 2019 年 12 月 31 日借款余额为 4.88 亿元。

(2) 2016 年 2 月 26 日，公司以自有物业成都青羊区二环路西二段 19 号 1 栋房产及成都市锦江区人民东路 61 号 1-5 层、宾隆街 1 号 1-8 层“仁和春天百货”房产抵押给中国农业银行成都市青羊支行（原北站支行，后更名为蓉城支行，本期又更名为青羊支行），申请人民币 14 亿元并购贷款最高授信额度，分别于 2016 年 2 月 26 日取得 5.10 亿元贷款，2016 年 4 月 18 日取得 1.30 亿元贷款，2016 年 4 月 20 日取得 0.90 亿元贷款，2016 年 5 月 23 日取得 4.2 亿元贷款，2016 年 12 月 26 日取得 2.5 亿元贷款。截止至 2019 年 12 月 31 日，贷款余额为 9.8 亿元。

(3) 2017 年 7 月 27 日，公司以子公司成商集团控股有限公司所有的位于成都市东御街 19 号 1 栋 7 楼 2 号房产及土地使用权抵押给广州农村商业银行股份有限公司华夏支行，申请人民币 4.5 亿元经营性物业抵押贷款，抵押贷款期限为 3 年。成都市东御街 19 号 1 栋 7 楼 2 号的房产账面价值 164,955,046.47 元，土地使用权账面价值 16,784,037.07 元。该笔借款 2017 年 8 月 1 日提款 4.5 亿元。截至 2019 年 12 月 31 日，该借款余额为 4.3 亿元。

(4) 2019 年 6 月 19 日，公司以子公司成商集团控股有限公司所有位于锦江区东御街 19 号 1 栋 1 楼 2-5 号、锦江区东御街 19 号 1 栋 2-7 楼 1 号商业用房合计建筑面积 38470.86 平方米的房产及土地使用权抵押给泸州银行股份有限公司，申请人民币 5 亿元抵押贷款，贷款期限为 10 年。该笔借款于 2019 年 6 月 24 日全额到账。截止至 2019 年 12 月 31 日，该笔

借款余额为 4.75 亿元。

(5) 2017 年 6 月 2 日, 本公司子公司内蒙古维多利商业(集团)有限公司与中国民生银行股份有限公司呼和浩特分行签订融资借款合同(编号: 公借贷字 1700000045278 号), 借款金额为 35,000 万元, 借款期限为 3 年, 约定 2019 年 12 月 2 日还款 1.5 亿元, 2020 年 6 月 1 日还款 2 亿元。截至 2019 年 12 月 31 日, 借款余额为 2 亿元。该项借款的担保方式包括: ①内蒙古鲁弟房地产有限公司位于呼和浩特市新城区新华东街维多利国际广场帝豪名都 1 号楼-2~5 层 46882.03 m² 的商业房产【房产证编号: 呼房权证新城区第 2011162311 号】及土地使用权【土地证编号: 呼国用(2010)第 00326 号】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。

(6) 2016 年 2 月 1 日, 公司的子公司深圳茂业百货有限公司将位于深圳市罗湖区立新路南、东门路西的茂业商厦房产(以下简称“东门物业”)作为抵押物, 向中国工商银行股份有限公司深圳东门支行申请抵押贷款人民币 10 亿元, 抵押贷款期限为 5 年。东门物业账面价值 52,462,045.42 元, 该笔借款 2016 年 2 月 25 日首次提款 5 亿元, 2016 年 4 月 13 日二次提款 5 亿元。截止至 2019 年 12 月 31 日, 该借款余额为 5.3 亿元。

(7) 2016 年 3 月 10 日, 公司的子公司深圳茂业百货有限公司将位于深圳市南山区文心二路的茂业时代广场裙楼作为抵押物, 向平安信托有限公司进行抵押借款 4.90 亿元, 抵押贷款期限为 3 年, 还款方式为分期付息到期一次性还本。平安信托依据《平安财富*鸿通 17 号单一资金信托之信托贷款合同》(T151145578100002), 将委托人交付的信托资金运用于信托贷款。该笔借款于 2016 年 3 月 17 日已全额到账, 并于 2019 年 3 月 15 日提前还清款项。截止至 2019 年 12 月 31 日, 该借款全部还清。

(8) 2016 年 3 月 10 日, 公司的子公司深圳茂业百货有限公司将位于深圳市南山区文心二路的茂业时代广场裙楼作为抵押物, 向平安信托有限公司进行抵押借款 3.10 亿元, 抵押贷款期限为 3 年, 还款方式为分期付息到期一次性还本。平安信托依据《平安财富*同信 5 号单一资金信托之信托贷款合同》(T160963048-3), 将委托人交付的信托资金运用于信托贷款。该笔借款于 2016 年 11 月 9 日已全额到账, 并于 2019 年 4 月 26 日提前还清款项。截止至 2019 年 12 月 31 日, 该借款全部还清。

(9) 2017 年 1 月 20 日, 本公司子公司深圳茂业百货有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订了浦发银行融资额度协议(编号 BC2016121300000260)、浦发银

行最高额抵押合同（编号：ZD7917201600000124）、浦发银行最高额保证合同（编号：ZB7917201600000208），于 2017 年 2 月 24 日签订浦发银行流动资金借款合同（编号：79172017280157），借款金额为 1.8 亿元，借款期限 2 年，约定自放款 6 个月起，每三个月还本 500 万元，剩余金额到期一次性结清。实际于 2019 年 2 月 15 日提前还清款项。截止至 2019 年 12 月 31 日，该借款全部还清。

（10）2017 年 1 月 20 日，本公司子公司深圳茂业百货有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订了浦发银行融资额度协议（编号 BC2016121300000260）、浦发银行最高额抵押合同（编号：ZD7917201600000124）、浦发银行最高额保证合同（编号：ZB7917201600000208），于 2019 年 6 月 10 日签订浦发银行流动资金借款合同（编号：79172019280378），借款金额为 1.8 亿元，借款期限 2 年，约定自放款 6 个月起，每三个月还本 500 万元，剩余金额到期一次性结清，截至 2019 年 12 月 31 日，借款余额为 1.75 亿元，该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 18766.37 m²的商业房产-茂业时代广场 1001【权证编号：粤（2016）深圳市不动产权第 0114985 号】，茂业时代广场 1101【权证编号：粤（2016）深圳市不动产权第 0115011 号】，茂业时代广场 1201【权证编号：粤（2016）深圳市不动产权第 0115009 号】，茂业时代广场 1401【权证编号：粤（2016）深圳市不动产权第 0115015 号】，茂业时代广场 1501【权证编号：粤（2016）深圳市不动产权第 0114974 号】，茂业时代广场 1601【权证编号：粤（2016）深圳市不动产权第 0115555 号】，茂业时代广场 1701【权证编号：粤（2016）深圳市不动产权第 0114988 号】，茂业时代广场 1801【权证编号：粤（2016）深圳市不动产权第 0114969 号】，茂业时代广场 1901【权证编号：粤（2016）深圳市不动产权第 0114966 号】，茂业时代广场 2001【权证编号：粤（2016）深圳市不动产权第 0115022 号】，茂业时代广场 2101【权证编号：粤（2016）深圳市不动产权第 0114992 号】，茂业时代广场 2201【权证编号：粤（2016）深圳市不动产权第 0114972 号】，茂业时代广场 2301【权证编号：粤（2016）深圳市不动产权第 0114954 号】，茂业时代广场 2401【权证编号：粤（2016）深圳市不动产权第 0114958 号】为上述借款提供抵押担保。②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。

（11）2018 年 3 月 27 日本公司的子公司深圳茂业百货有限公司与华商银行深圳科技园支行签订了固定资产支持融资借款合同，合同编号为【51022001-2017 年（科支）字 0019 号】，该合同项下借款金额为人民币 500,000,000.00 元，借款期限为 120 个月，依据实际放款时间为准。该借款担保方式为抵押、质押、保证，茂业商业股份有限公司、成商集团控股

有限公司、黄茂如为该借款提供连带责任保证担保，于2018年3月27日签订保证合同，合同编号分别为【51022001-2017年科支（保）字0030号】、【51022001-2017年科支（保）字0029号】、【51022001-2017年科支（保）字0031号】；以成商集团控股有限公司持有的成都市锦江区东御街19号负1层至6层总面积53,873.25平方米的商业物业为该借款提供抵押担保，于2018年3月27日签订抵押合同，合同编号为【51022001-2017年科支（抵）字0028号】；深圳茂业百货有限公司以成都市茂业天地盐市口店（包括南、北区）项目全部经营收入为该借款提供质押，于2018年3月27日签订质押合同，合同编号为【51022001-2017年科支（质）字0029号】。2018年3月28日深圳茂业百货有限公司已收到该笔借款。截止2019年12月31日，华商银行借款余额为44,750.00万元

其他说明，包括利率区间：

本公司期末长期借款的利率为4.90%-7.20%。

27、长期应付职工薪酬

（1）长期应付职工薪酬表

（2）项目	年末余额	年初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	8,916,085.00	9,048,871.00
二、辞退福利	-	11,443.00
减：一年内需支付的长期职工福利	830,178.00	812,405.00
合计	8,085,907.00	8,247,909.00

（2）设定受益计划变动情况

①设定受益计划义务现值

项目	本年发生额	上年发生额
一、年初余额	9,048,871.00	8,944,283.75
二、计入当期损益的设定受益成本	281,073.00	341,313.00
其中：利息净额	281,073.00	341,313.00
三、计入其他综合收益的设定受益成本	550,506.00	682,265.00
其中：精算利得（损失以“-”表示）	550,506.00	682,265.00
四、其他变动	-964,365.00	-918,990.75

项目	本年发生额	上年发生额
其中：已支付的福利	-964,365.00	-918,990.75
五、年末余额	8,916,085.00	9,048,871.00

②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。

③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	2019-12-31
年折现率-各类人员退休后福利计划	3.25%
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）—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%
离休人员医药报销费用的年增长率	7%
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%

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。

④主要精算假设敏感性分析结果说明

精算假设	对计划福利义务现值的影响 (单位: 人民币元)	对计划福利义务现值的影响比率
各类人员离职后福利	-	-
折现率+0.25%	-175,569.00	-1.97%
折现率-0.25%	181,876.00	2.04%
各类人员离岗持续薪酬福利	-	-
折现率+0.25%	-	-
折现率-0.25%	-	-
各类福利计划合计	-	-
折现率+0.25%	-175,569.00	-1.97%
折现率-0.25%	181,876.00	2.04%

28、预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	38,024,506.18	43,069,768.55	详见附注十二、2、或有事项
合计	38,024,506.18	43,069,768.55	

预计负债主要是泰州一百应付溧阳丰联置业发展有限公司房屋租赁合同违约金 3,070.82 万元、维多利房地产应付赵立仁拆迁补偿违约金 382.41 万元以及维多利集团应付郭晓哲经营损失 349.22 万元。

29、递延收益

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	7,050,465.21	500,000.00	1,869,661.16	5,680,804.05	-
会员奖励积分	8,309,298.43	941,664.73	1,835,091.86	7,415,871.30	-
合计	15,359,763.64	1,441,664.73	3,704,753.02	13,096,675.35	

其中, 涉及政府补助的项目:

补助项目	年初余额	本年新增补助 金额	本年计入营业外 收入金额	本年计入其他收 益金额	其他变动	年末余额	与资产相关/ 与收益相关

补助项目	年初余额	本年新增补助 金额	本年计入营业外 收入金额	本年计入其他收 益金额	其他变动	年末余额	与资产相关/ 与收益相关
安全消防收银物联网智能管理系统	2,437,500.00	-	-	1,170,000.00	-	1,267,500.00	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)	1,104,999.54	-	-	65,000.16	-	1,039,999.38	与资产相关
华强北外立面一体化改造补助	3,507,965.67	-	-	584,661.00	-	2,923,304.67	与资产相关
经营场所升级改造奖励	-	500,000.00	-	50,000.00	-	450,000.00	与资产相关
合计	7,050,465.21	500,000.00	-	1,869,661.16	-	5,680,804.05	

30、其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
经营权转包相关税费	14,759,072.63	-
合计	14,759,072.63	-

说明：子公司内蒙古维多利商业（集团）有限公司（以下简称“维多利集团”）与内蒙古维多利摩尔城超市有限责任公司（以下简称“摩尔城超市”）签订经营承包协议，约定将维多利集团旗下内蒙古维多利超市连锁有限公司和包头市维多利超市有限公司共计 12 家门店，所属资产（包括现状态下的总部资产和所属门店土建装修、资产、设备）、人员和门店经营权转交给摩尔城超市经营管理，超市使用面积总计 81,645.00 m²，摩尔城超市由此向维多利集团支付承包费并承担后续经营管理的成本支出，承包经营产生的收益由摩尔城超市享有。承包期限自 2019 年 7 月 1 日起至 2029 年 6 月 30 日止，摩尔城超市于每月初支付下月承包费。摩尔城超市承包经营后，每新增门店数量 5 家的时点及以后年度增加一定的年承包费，此外摩尔城超市新开店使用公司品牌的，需另向维多利集团支付品牌使用费。摩尔城超市除需向维多利集团支付以上费用以外，对维多利集团交付其用于经营管理的资产需按双方交接日时点按维多利集团历史折旧分摊并以年为期限支付给维多利集团。本期就上述经营权转包事项确认相关税费 14,759,072.63 元。

31、股本

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

32、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	-	5,168,229.50	-	5,168,229.50
其他资本公积	69,917,578.07	-	-	69,917,578.07
合计	69,917,578.07	5,168,229.50	-	75,085,807.57

其他说明：

资本公积本期增加为股东深圳茂业商厦有限公司、深圳合正茂投资企业（有限合伙）以及深圳德茂投资企业（有限合伙）因未完成2016年2月重大资产重组中的业绩承诺返还给公司的6,080,270.00股股份对应的分红收益，合计人民币5,168,229.50元。

33、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	15,048,430.89	40,579,084.36	-	10,055,166.25	29,962,793.11	561,125.00	45,011,224.00
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-1,266,383.65	-550,506.00	-	-	-550,506.00	-	-1,816,889.65
其他权益工具投资公允价值变动	16,314,814.54	41,129,590.36	-	10,055,166.25	30,513,299.11	561,125.00	46,828,113.65
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	2,134,839,405.12	-	392,030.52	-	-375,682.85	-16,347.67	2,134,463,722.27

项目	年初余额	本年发生金额					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：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	
收益							
其中：投资性房地 产计量方式由成本 变更为公允价值计 量	2,134,839,405.12	-	392,030.52	-	-375,682.85	-16,347.67	2,134,463,722.27
其他综合收益合计	2,149,887,836.01	40,579,084.36	392,030.52	10,055,166.25	29,587,110.26	544,777.33	2,179,474,946.27

34、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	50,419,636.61	97,213,941.66	-	147,633,578.27
任意盈余公积	19,041,113.73	-	-	19,041,113.73
合计	69,460,750.34	97,213,941.66	-	166,674,692.00

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

35、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	1,633,363,116.51	1,280,978,793.15
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-29,043,871.51	-
调整后年初未分配利润	1,604,319,245.00	1,280,978,793.15
加：本年归属于母公司股东的净利润	1,259,420,395.38	1,204,540,889.29
其他	2,638,640.42	-
减：提取法定盈余公积	97,213,941.66	3,660,774.83
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-

项目	本年	上年
应付普通股股利	173,198,254.60	848,495,791.10
转作股本的普通股股利	-	-
年末未分配利润	2,595,966,084.54	1,633,363,116.51

由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润-29,043,871.51元。

项目其他 2,638,640.42 元是本期处置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投资直接计入留存收益的利得。

36、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,818,647,877.32	8,292,263,295.68	11,812,714,502.99	9,133,651,586.78
其他业务	1,415,123,008.63	140,919,154.30	1,292,599,325.85	136,724,808.47
合计	12,233,770,885.95	8,433,182,449.98	13,105,313,828.84	9,270,376,395.25

37、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
消费税	53,138,181.43	55,177,643.14
城市维护建设税	25,015,577.31	27,560,781.34
教育费附加	10,700,584.76	11,799,388.32
地方教育费附加	7,165,827.19	7,896,132.11
房产税	78,005,918.85	85,585,736.30
土地使用税	3,792,853.86	3,973,603.68
土地增值税	31,469,864.96	35,540,219.95
文化事业建设费	14,797.33	5,427.38
车船使用税	660.00	660.00

项 目	本年发生额	上年发生额
印花税	4,060,993.81	5,275,417.74
其他	174,522.63	76,610.86
合 计	213,539,782.14	232,891,620.82

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

38、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
工资	119,594,888.75	131,644,343.55
社保费	24,010,103.73	30,294,303.85
公积金	4,758,777.10	4,619,586.07
福利费	2,656,418.11	8,385,423.60
工会经费	1,610,530.20	2,066,447.58
职工教育经费	75,209.17	3,626,415.88
折旧费	252,403,644.54	250,384,621.84
长期待摊费用摊销	66,426,537.16	74,577,341.61
无形资产摊销	59,002,110.27	64,984,607.64
水电费	69,867,273.73	76,158,766.23
房租费	396,788,325.27	398,688,210.16
广告费	52,872,869.97	62,016,120.13
环保清洁费	25,364,965.35	29,922,803.39
装修费	1,114,535.23	780,118.14
中介咨询费	7,318,469.76	20,317,576.01
其他税费	4,467,473.36	4,541,932.21
维修费	8,618,312.59	12,777,296.76
通讯费	1,198,041.21	1,692,861.33

项 目	本年发生额	上年发生额
办公费	1,265,588.99	909,226.31
招待费	999,643.98	1,384,879.85
促销费	1,467,137.04	1,924,215.69
差旅费	811,229.25	908,708.77
保险费	279,115.97	560,294.88
车辆费用	58,163.08	88,966.21
制服费	243,597.38	246,384.25
低值易耗品	854,493.05	1,646,193.55
其他	12,908,832.96	12,138,074.25
合 计	1,117,036,287.20	1,197,285,719.74

39、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
工资	120,428,783.54	115,391,111.41
社保费	24,621,464.07	29,846,663.40
公积金	5,950,598.85	4,054,784.62
福利费	2,235,420.11	6,343,935.88
工会经费	1,562,479.22	1,597,678.74
职工教育经费	470,990.59	3,216,311.54
折旧费	20,854,444.47	28,347,012.01
长期待摊费用摊销	20,376,789.03	32,991,673.82
无形资产摊销	19,345,301.67	21,328,275.27
水电费	23,200,083.78	34,642,440.30
房租费	1,347,008.34	9,081,626.55
广告费	12,544,065.26	7,098,671.78

项 目	本年发生额	上年发生额
环保清洁费	7,910,912.05	9,818,911.86
装修费	899,509.47	94,746.64
中介咨询费	37,252,940.13	23,291,917.29
其他税费	419,789.69	408,007.12
维修费	8,990,246.96	6,277,871.17
通讯费	1,236,364.07	1,398,484.82
办公费	1,940,603.54	1,513,320.87
招待费	1,991,410.88	2,037,261.08
差旅费	1,354,177.53	1,145,572.82
保险费	1,147,274.12	1,734,443.13
车辆费用	206,612.07	332,465.50
制服费	222,809.57	65,398.70
低值易耗品	107,794.73	199,191.06
促销费	2,189.34	-
其他	13,559,437.17	11,992,785.12
合 计	330,179,500.25	354,250,562.50

40、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	347,679,245.93	341,780,930.97
减：利息收入	55,414,038.26	51,630,183.64
手续费	37,847,966.78	40,910,152.26
汇兑损益	-11,109.60	-61,588.65
合 计	330,102,064.85	330,999,310.94

41、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
成都市安全消防收银物联网智能管理系统补助资金	1,170,000.00	1,170,000.00
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
华强北外立面一体化改造补助	584,661.00	487,217.50
2017 年商务商贸产业扶持金	-	947,700.00
绵阳市涪城区优质现代服务业示范团队补贴	-	100,000.00
泰州市区服务业发展引导资	810,000.00	220,000.00
华强北“福田购物节”补贴	200,000.00	200,000.00
福田区现代服务业季度增长支持补助	1,200,000.00	500,000.00
其他	628,246.33	462,898.15
稳岗补贴	349,732.00	-
经营场所升级改造奖励	50,000.00	-
福田区国库补贴	2,000,000.00	-
停车场改造扶持金	189,200.00	-
士军减免增值税补贴	225,000.00	-
内贸流通专项补贴	228,600.00	-
新租赁自用办公用房政府补助	410,500.00	-
罗湖区产业转型升级零售额 20 强企业补助款	200,000.00	-
合 计	8,310,939.49	4,152,815.81

42、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	19,497,549.59	9,685,983.60
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	6,180,390.24
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	4,762,781.80
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,245,992.14	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	7,778,203.78	-

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	28,521,745.51	20,629,155.64

43、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
按公允价值计量的投资性房地产	24,871,288.03	118,197,900.46
合 计	24,871,288.03	118,197,900.46

44、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	-201,613.59	-
其他应收款坏账损失	-35,467,238.56	-
合 计	-35,668,852.15	-

45、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-	-7,369,916.33
存货跌价损失	-64,777.34	-142,697.63
固定资产减值损失	-	-155,803.08
商誉减值损失	-29,214,647.44	-50,602,594.44
合 计	-29,279,424.78	-58,271,011.48

46、资产处置收益

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
固定资产处置损益	-777,325.93	-1,410,226.24	-777,325.93
无形资产处置损益	1,039,702.35	-	1,039,702.35

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
投资性房地产处置损益[注]	-5,284,935.55	-	-5,284,935.55
合 计	-5,022,559.13	-1,410,226.24	-5,022,559.13

注：系本公司之子公司成都茂业置业有限公司拆旧建新，将原用于出租的双流区白家镇地上建筑物拆除产生的损失。

47、营业外收入

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	195,632.33	8,299.92	195,632.33
其中：固定资产	195,632.33	8,299.92	195,632.33
与企业日常活动无关的政府补助	-	157,347.57	-
违约金收入	1,638,621.27	1,744,845.80	1,638,621.27
成商控股收到仁和原股东合并前的款项	1,832,166.69	-	1,832,166.69
其他	7,294,928.91	2,710,656.79	7,294,928.91
合 计	10,961,349.20	4,621,150.08	10,961,349.20

说明：其他中主要包含百货类主体将清理三年以上供应商的款项计入营业外收入的5,303,003.76元。

48、营业外支出

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损失	2,255,276.71	1,146,432.99	2,255,276.71
其中：固定资产	2,227,646.03	1,146,432.99	2,227,646.03
无形资产	27,630.68	-	27,630.68
对外捐赠支出	750,000.00	310,000.00	750,000.00
罚款支出	7,136,128.78	2,509,767.77	7,136,128.78
违约金支出	4,187,733.10	6,986,580.69	4,187,733.10

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
诉讼赔偿	10,339,284.55	31,617,561.14	10,339,284.55
其他	2,772,750.57	3,308,161.34	2,772,750.57
合 计	27,441,173.71	45,878,503.93	27,441,173.71

说明：诉讼赔偿详见附注十二、2、或有事项。

49、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	381,847,629.85	455,323,064.95
递延所得税费用	6,291,511.16	128,374.37
合 计	388,139,141.01	455,451,439.32

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	1,784,984,113.99
按法定/适用税率计算的所得税费用	446,246,510.17
子公司适用不同税率的影响	-43,016,144.68
调整以前期间所得税的影响	-2,459,999.22
非应税收入的影响	-5,809,015.98
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,312,976.86
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-22,299,234.23
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	9,164,048.08
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	-
所得税费用	388,139,141.01

50、其他综合收益

详见附注六、33。

51、现金流量表项目

(1) 收到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	117,289,101.35	204,956,891.43
关联方往来	24,451,901.71	277,432,725.96
其他	67,767,361.63	44,432,189.92
合 计	209,508,364.69	526,821,807.31

其他说明：收到其他与经营活动有关的现金减少的主要原因是本报告期收取的押金或保证金和关联方往来减少。

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
关联方往来	6,956,029.90	59,293,059.63
保证金、押金	23,220,450.87	125,561,300.29
期间费用等	979,168,113.99	987,806,544.09
合 计	1,009,344,594.76	1,172,660,904.01

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
定期存单	-	81,560,666.66
股权转让定金	-	1,000,000.00
合 计	-	82,560,666.66

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
关联方资金拆借本金	-	399,933,400.00
合 计	-	399,933,400.00

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
关联方资金拆借	310,000,000.00	302,242,258.28

项 目	本年发生额	上年发生额
股东返还分红	5,168,229.50	4,663,940.60
收到贷款保障基金	3,216,379.17	-
汇票承兑及贴现	194,845,570.15	-
合 计	513,230,178.82	306,906,198.88

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
关联方资金拆借	310,000,000.00	311,495,881.76
汇票承兑及保证金	274,788,750.00	-
合 计	584,788,750.00	311,495,881.76

52、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	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	1,396,844,972.98	1,306,100,060.61
加：资产减值准备	29,279,424.78	58,271,011.48
信用减值损失	35,668,852.15	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	274,103,273.14	278,731,633.85
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	78,347,411.94	86,312,882.91
长期待摊费用摊销	86,775,656.67	107,971,015.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	5,022,559.13	1,410,226.24
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,059,644.38	1,138,133.07
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-24,871,288.03	-118,197,900.46
财务费用（收益以“-”号填列）	308,063,201.57	311,503,756.18
投资损失（收益以“-”号填列）	-28,521,745.51	-20,629,155.64

补充资料	本年金额	上年金额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-10,960,982.81	-20,593,191.79
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	27,273,890.10	20,948,987.79
存货的减少（增加以“-”号填列）	215,510,008.17	-63,783,940.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	89,869,947.91	366,680,299.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,068,299,946.59	356,620,015.93
其他	-	--
经营活动产生的现金流量净额	1,416,164,879.98	2,672,483,834.48
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	1,015,198,862.30	1,062,875,679.71
减：现金的年初余额	1,062,875,679.71	695,419,958.81
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	-47,676,817.41	367,455,720.90

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	1,015,198,862.30	1,062,875,679.71
其中：库存现金	2,505,812.62	1,588.62
可随时用于支付的银行存款	1,000,777,600.42	1,059,722,830.57
可随时用于支付的其他货币资金	11,915,449.26	3,151,260.52
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	1,015,198,862.30	1,062,875,679.71

项 目	年末余额	年初余额
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	-	-

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

53、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	26,242,011.22	贷款保证金/借款质押/归还借款专用户/诉讼保全
固定资产	2,934,528,494.62	诉讼保全/借款抵押/反担保抵押
无形资产	951,397,493.95	诉讼保全/借款抵押/反担保抵押
投资性房地产	1,956,785,703.60	借款抵押
合 计	5,868,953,703.39	

抵押资产明细如下表：

项目	年末账面价值	受限原因
(1) 固定资产：		
成都青羊区二环路西二段 19 号 1 栋房产	383,478,794.14	借款抵押
包头昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场-1-5 层	693,073,290.49	借款抵押
绵阳市兴达广场 1-5 层	39,340,625.91	借款抵押
深圳茂业商厦东门广场	52,462,045.42	借款抵押
成都市东御街 19 号 1 栋 45 楼 4501-4502	13,137,055.12	借款抵押
成都市锦江区人民东路 61 号 1-5 层、宾隆街 1 号 1-8 层“仁和春天百货”房产	325,291,942.41	借款抵押
呼和浩特市回民区锡林北路首府广场 1 号楼、1 号楼 2 层 2F-126 号等 66、1 号楼 3 层 3F-230 号	150,959,838.32	借款抵押
呼和浩特市首府广场 1 号楼 1-4 层、6 层	127,070,300.71	借款抵押
呼和浩特市新城区新华东街维多利国际广场帝豪名都 1 号楼-2 层至 5 层	383,516,102.85	借款抵押
呼和浩特市新城区新华东街北侧、护城河北街西侧交汇处维多利三期（生活馆）东南角 273 门脸房 273 门脸房	2,515,869.80	诉讼保全
呼和浩特市新城区新华东街北侧、护城河北街西侧交汇处维多利三期（生活馆）东南角 274、275、276、277 门脸房	9,210,499.80	诉讼保全

项目	年末账面价值	受限原因
呼和浩特回民区中山西路 39 号维多利商厦呼房权证回民区字第 2005015722 号	42,180,416.83	反担保抵押
呼和浩特回民区中山西路 39 号维多利商厦呼房权证回民区字第 2005015812 号	113,937,252.24	反担保抵押
成都市锦江区东御街 19 号 1 栋 7 层 2 号房产 (房屋建筑物)	164,955,046.47	借款抵押
成都市东御街 19 号营业大楼北区	108,723,560.16	借款抵押
茂业天地二期地下超市-1 层	13,322,744.03	借款抵押
茂业天地二期商场 1-7 层	144,631,900.76	借款抵押
泰州市海陵区海陵北路 299 号 1-2 层	22,697,436.54	诉讼保全
成都市锦江区总府街 12 号 1-14 层	58,057,584.84	借款抵押
呼和浩特市回民区中山西路 39 号维多利商厦-1 层 6759.50 平方米 (呼房权证回民区字第 2005015722 号)	85,966,187.78	反担保抵押
小计	2,934,528,494.62	
(2) 投资性房地产【注 1】:		
包头市东河区巴彦塔拉大街 48 号维多利新天地 F101-F150、F201-F255	357,639,303.60	借款抵押
成都市高新区天府大道北段 28 号-1 层到 4 层房产 (房屋建筑物)	222,833,200.00	借款抵押
成都市高新区天府大道北段 28 号-1 层到 4 层房产 (土地使用权)	774,143,200.00	借款抵押
成都市东御街 19 号 1 栋 28-44 楼房产 (房屋建筑物)	171,230,000.00	借款抵押
成都市东御街 19 号 1 栋 28-44 楼房产 (土地使用权)	430,940,000.00	借款抵押
小计	1,956,785,703.60	
(3) 无形资产:		
成都东御街 19 号营业大楼土地使用权	35,195.48	借款抵押
成都市青羊区二环路西二段 19 号 1 栋土地使用权	212,362,651.50	借款抵押
绵阳市兴达广场 1-5 层 (土地使用权)	163,539,341.76	借款抵押
成都市锦江区人民东路 61 号 1-5 层、宾隆街 1 号 1-8 层“仁和春天百货”房产	169,744,845.80	借款抵押
呼和浩特市新城区新华大街南侧维多利国际广场土地使用权	279,678,301.20	借款抵押
呼和浩特市新城区新华东街北侧、护城河北街西侧交汇处维多利三期 (生活馆) 东南角 273 门脸房	814,080.39	诉讼保全

项目	年末账面价值	受限原因
呼和浩特市新城区新华东街北侧、护城河北街西侧交汇处维多利三期（生活馆）东南角 274、275、276、277 门脸房	2,980,316.07	诉讼保全
呼和浩特市回民区中山西路 39 号维多利商厦呼房权证回民区字第 2005015722 号	45,744,424.32	反担保抵押
呼和浩特市回民区中山西路 39 号维多利商厦呼房权证回民区字第 2005015812 号	53,366,015.64	反担保抵押
成都市锦江区东御街 19 号 1 栋 7 层 2 号房产（土地使用权）	16,784,037.07	借款抵押
成都市锦江区总府街 12 号 1-14 层房产（土地使用权）	6,348,284.72	借款抵押
小计	951,397,493.95	
(4) 货币资金		
保证金账户	849,298.96	贷款保证金
银行存款	15,337,302.54	诉讼保全
银行存款	55,409.72	归还借款专用户
其他货币资金	10,000,000.00	借款质押
小计	26,242,011.22	
合计	5,868,953,703.39	

注 1：投资性房地产年末账面价值为公允价值。

54、政府补助

(1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
成都市安全消防收银物联网智能管理系统补助资金	1,170,000.00	其他收益	1,170,000.00
下沉广场市级服务发展引领专项资金（楼宇经济）	65,000.16	其他收益	65,000.16
华强北“福田购物节”补贴	200,000.00	其他收益	200,000.00
华强北外立面一体化改造补贴	584,661.00	其他收益	584,661.00
福田区现代服务业增长支持	1,200,000.00	其他收益	1,200,000.00
泰州市区服务业发展引导资金	810,000.00	其他收益	810,000.00

种 类	金 额	列报项目	计入当期损益的金额
福田区产业发展专项资金	2,000,000.00	其他收益	2,000,000.00
新租赁自用办公用房政府补助款	410,500.00	其他收益	410,500.00
稳岗补贴	349,732.00	其他收益	349,732.00
内贸流通专项补贴	228,600.00	其他收益	228,600.00
士军减免增值税补贴	225,000.00	其他收益	225,000.00
罗湖区产业转型升级零售额 20 强企业补助款	200,000.00	其他收益	200,000.00
停车场升级改造扶持金	189,200.00	其他收益	189,200.00
茂业天地经营场所升级改造奖励	50,000.00	其他收益	50,000.00
其他	628,246.33	其他收益	628,246.33
合计	8,310,939.49		8,310,939.49

(2) 本公司及其子公司本期无政府补助退回情况。

七、合并范围的变更

本期新设包头茂业置业有限公司、包头市茂业维多利亚商业管理有限公司、深圳茂业科技零售有限公司和成都茂业酒店有限公司共四家子公司，相关情况详见八、1、“在子公司中的权益”。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
成商集团控股有限公司	四川成都	四川成都	商业	1,378,417,349.00	100	-	设立取得
成商集团成都人民商场有限公司	四川成都	四川成都	商业	20,000,000.00	100	-	设立取得
成都茂业置业有限公司 (原成都人民车业有限责任公司)	四川成都	四川成都	商业	48,000,000.00	95.83	-	设立取得
成都成商实业(控股)有限公司	四川成都	四川成都	商业	5,000,000.00	100	-	设立取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
成都茂业地产有限公司(原成都成商地产有限公司)	四川成都	四川成都	房地产	8,000,000.00	100	-	设立取得
成都人民商场(集团)绵阳有限公司	四川绵阳	四川绵阳	商业	5,000,000.00	100	-	设立取得
成商集团绵阳茂业百货有限公司	四川绵阳	四川绵阳	商业	5,000,000.00	100	-	设立取得
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	四川峨眉山	四川峨眉山	服务业	33,730,000.00	80	-	设立取得
成商集团南充茂业百货有限公司	四川南充	四川南充	商业	20,000,000.00	100	-	收购
南充泽福商贸有限公司	四川南充	四川南充	商业	21,500,000.00	100	-	设立取得
南充志美商贸有限公司	四川南充	四川南充	商业	3,800,000.00	100	-	设立取得
秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司	河北秦皇岛	河北秦皇岛	房地产	8,000,000.00	100	-	设立取得
菏泽茂业百货有限公司	山东菏泽	山东菏泽	商业	5,000,000.00	90	-	收购
深圳茂业百货有限公司	广东深圳	广东深圳	商业	536,869,782.51	100	-	收购
深圳市茂业东方时代百货有限公司	广东深圳	广东深圳	商业	1,200,000.00	100	-	收购
深圳市茂业百货华强北有限公司	广东深圳	广东深圳	商业	1,000,000.00	100	-	收购
深圳市茂业百货深南有限公司	广东深圳	广东深圳	商业	1,000,000.00	100	-	收购
珠海市茂业百货有限公司	广东珠海	广东珠海	商业	4,800,000.00	100	-	收购
深圳茂业商业保理有限公司	广东深圳	广东深圳	保理	5,000,000.00	100	-	设立取得
成都市茂业仁和春天百货有限公司(原成都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(原成都青羊区仁和春天百货有限公司)	四川成都	四川成都	商业	185,000,000.00	100	-	收购
重庆茂业百货有限公司	重庆市	重庆市	商业	30,000,000.00	100	-	收购
重庆百福乐商贸有限公司	重庆市	重庆市	商业	102,481,500.00	100	-	收购
泰州第一百货商店股份有限公司	江苏泰州	江苏泰州	商业	18,950,000.00	97.31	-	收购
内蒙古维多利亚商业(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	70	-	收购
内蒙古维多利亚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	70	-	收购
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	70	-	收购
包头市维多利亚厦有限公司	内蒙古包头	内蒙古包头	商业	10,000,000.00	70	-	收购
包头市维多利亚商业管理有限公司	内蒙古包头	内蒙古包头	商业	3,000,000.00	70	-	收购
包头市维多利亚超市有限公司	内蒙古包头	内蒙古包头	商业	500,000.00	70	-	收购

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	
内蒙古维多利超市连锁有限公司	内蒙古呼和浩特市	内蒙古呼和浩特市	商业	20,000,000.00	70	-	收购
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	房地产开发	30,000,000.00	70	-	收购
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	70	-	收购
包头市维多利物业管理有限公司	内蒙古包头	内蒙古包头	物业服务	1,000,000.00	70	-	收购
包头茂业置业有限公司(新增)	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(新增)	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(新增)	广东深圳	广东深圳	商务服务	1,000,000.00	100	-	设立取得
成都茂业酒店有限公司(新增)	四川成都	四川成都	服务业	10,000,000.00	100	-	设立取得

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	30.00	152,801,326.82	103,018,917.16	554,554,965.66

说明：此项有关表格金额不含非同一控制下企业合并收购日评估增值调整的影响。

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	620,705,114.43	5,068,371,498.11	5,689,076,612.54	3,430,882,756.80	409,677,303.53	3,840,560,060.33

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	816,952,144.45	4,746,790,071.25	5,563,742,215.70	3,310,982,734.04	559,737,655.92	3,870,720,389.96

(续)

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	3,508,544,649.76	509,337,756.08	511,269,222.30	299,049,063.91

(续)

子公司名称	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
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	3,673,660,828.71	389,937,664.96	389,937,664.96	820,080,328.01

说明：此项有关表格金额不含非同一控制下企业合并收购日评估增值调整的影响。

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

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	40.8779	-	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额
	深圳优依购电子商务股份有限公司
流动资产	240,077,646.43
其中：现金和现金等价物	75,135,515.74
非流动资产	154,894,757.15
资产合计	394,972,403.58
流动负债	84,831,601.13
非流动负债	-
负债合计	84,831,601.13
少数股东权益	-31,048.79
归属于母公司股东权益	310,171,851.24
按持股比例计算的净资产份额	126,791,739.18

项目	年末余额/本年发生额
	深圳优依购电子商务股份有限公司
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	262,503,332.59
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-
营业收入	238,911,125.67
财务费用	2,190,745.52
所得税费用	8,852,886.24
净利润	51,156,230.38
其他综合收益	-
综合收益总额	51,156,230.38
本年度收到的来自联营企业的股利	-

九、与金融工具相关的风险

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

本公司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，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

本公司的金融工具导致的主要风险是市场风险、信用风险、流动性风险。

1、市场风险

(1) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司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，本公司的业务活动均以人民币计价结算。2019 年 12 月 31 日，本公司的资产及负债均为人民币余额。

(2) 利率风险

本公司因市场利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款（详见本附注六、19 及本附注六、27）有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

(3) 其他价格风险

本公司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。

本公司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	770,678,233.94	708,773,056.78

2019 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%，则本公司将增加或减少其他综合收益 5780.09 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。

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

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司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。本公司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。本公司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，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款中，应收营业款占比达 80%；其他应收款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 82%%。

3、流动风险

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

管理流动风险时，本公司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，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司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			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00
（1）债务工具投资	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00
（二）其他债权投资	-	5,000,000.00	-	5,000,000.00
（三）其他权益工具投资	770,678,233.94	66,526,015.20	-	837,204,249.14
（四）其他非流动金融资产	-	-	-	-
（五）投资性房地产	-	6,158,586,187.49	-	6,158,586,187.49
1、出租的土地使用权	-	1,941,670,000.00	-	1,941,670,000.00
2、出租的建筑物	-	4,216,916,187.49	-	4,216,916,187.49

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	
(六) 生物资产	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-
(七) 交易性金融负债	-	-	-	-
持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-
非持续以公允价值计量的负债总额	-	-	-	-

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于在活跃市场上交易的资产，本公司依据资产负债表日股票收盘价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的资产，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

公司持续的第二层次公允价值计量项目为出租的资性房地产项目，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。公司对不具有控制、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公司带来公允值变化的其他情况。

十一、关联方及关联交易

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 (%)

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	32,000 万	82.80	82.80

注：以上持股比例及表决权比例包含母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

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳茂业商厦有限公司	母公司
茂业国际控股有限公司	间接控股股东
茂业百货(中国)有限公司	间接控股股东
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
成都崇德投资有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳德茂投资企业(有限合伙)	公司董事投资的企业
深圳合正茂投资企业(有限合伙)	公司董事、监事投资的企业
峨眉山恒达实业有限公司	子公司少数股东
中兆投资管理有限公司	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
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
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
深圳茂业商用投资顾问有限公司	受同一实际控制人控制的企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
深圳市茂业广告有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳市茂业物业经营有限公司	受同一实际控制人控制的企业
太原茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
中兆商业市场开发(深圳)有限公司	受同一实际控制人控制的企业
中兆投资(集团)有限公司	受同一实际控制人控制的企业
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
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
沈阳茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
沈阳茂业百货有限公司	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
深圳市崇德地产有限公司	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
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
沈阳商业城百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
赤峰新维利购物广场有限公司	子公司少数股东控制的公司
锡林郭勒盟维多利商贸有限公司	子公司少数股东控制的公司
内蒙古首府广场物业服务有限公司	子公司少数股东控制的公司
乌兰察布市维多利商业有限公司	子公司少数股东控制的公司
呼和浩特市力天投资置业有限公司	子公司少数股东控制的公司
内蒙古维多利实业有限公司	子公司少数股东控制的公司
锡林郭勒盟维多利置业有限责任公司	子公司少数股东控制的公司
锡林郭勒盟维多利超市有限公司	子公司少数股东控制的公司
赤峰市新维利超市有限公司	子公司少数股东控制的公司
乌兰察布市维多利超市有限公司	其他
内蒙古分众传媒广告有限公司	子公司少数股东控制的公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
赤峰维多利置业有限责任公司	子公司少数股东控制的公司
内蒙古维多利置业有限公司	子公司少数股东控制的公司
内蒙古吉得利商贸有限责任公司	关联自然人控制的公司
内蒙古维尚广告有限公司	子公司少数股东担任董事或高管的公司
深圳前海盛邦融道投资合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东控制的公司
内蒙古新汇商业管理有限公司	其他
维多利投资控股有限公司	子公司维多利集团少数股东
包头市茂业东正房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
保定茂业百货有限公司	受同一实际控制人控制的企业
保定茂业房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制的企业
常州泰富房地产开发有限公司	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
江苏茂业百货有限公司	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
秦皇岛茂业控股有限公司	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
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
泰州茂业置业有限公司	受同一实际控制人控制的企业
无锡亿百置业有限公司	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
淄博茂业商厦有限公司	受同一实际控制人控制的企业
深圳兴华宾馆	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
内蒙古新维利商业股份有限公司	子公司少数股东控制的企业
沈阳商业城股份有限公司	受同一实际控制人控制的企业
邹招斌	子公司维多利集团少数股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
陈千敢	子公司维多利集团少数股东
林志健	子公司维多利集团少数股东
陈帮海	子公司维多利集团少数股东
邹益嬉	邹招斌之姐
徐献海	邹招斌之姐夫
邹招贤	邹招斌之弟
陈丽平	邹招斌之妻
邹启文	邹招斌之子
邹永兴	邹招斌之叔
王新亮	孙公司法人代表
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
呼和浩特市康迈商业管理有限公司	子公司少数股东控制的公司
包头市维多利摩尔城商业有限公司	子公司少数股东控制的公司

5、关联方交易情况

关联交易定价原则：关联公司的关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以确定。

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
沈阳商业城百货有限公司	采购商品	5,013,749.30	2,488,121.30
茂业数智联合信息技术（深圳）有限公司	接受劳务	3,247,886.61	2,699,242.95
内蒙古分众传媒广告有限公司	接受劳务	-	9,433.96

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
内蒙古维多利置业有限公司	接受劳务	-	61,640.92
内蒙古维尚广告有限公司	接受劳务	162,686.98	1,196,204.75
深圳茂业商厦有限公司	接受劳务	90,849.39	25,230.76
深圳兴华宾馆	接受劳务	-	12,981.13
深圳兴华实业股份有限公司	接受劳务	20,875.00	18,560.00
深圳兴华实业股份有限公司	接受水电	2,840,820.30	2,761,006.49
崇德物业管理（深圳）有限公司	接受水电	19,388,568.32	18,084,826.41
内蒙古首府广场物业服务有限公司	物业服务费	1,204,245.43	727,459.47
内蒙古新汇商业管理有限公司	接受水电	1,509,587.54	1,366,966.04
深圳茂业（集团）股份有限公司	接受水电	1,437,318.24	209,683.00
崇德物业管理（深圳）有限公司	物业服务费	2,417,828.68	488,698.20
内蒙古首府广场物业服务有限公司	接受水电	-	173,442.00
山东省淄博茂业百货股份有限公司	采购商品	2,478.63	-
深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	接受劳务	540,078.29	-
合计		37,876,972.71	30,323,497.38

②出售商品/提供劳务情况

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	2,652,824.15	2,441,660.14
茂业数智联合信息技术（深圳）有限公司	出售商品	1,843,072.71	54,845.52
赤峰新维利购物广场有限公司	商标使用权	188,679.25	188,679.24
乌兰察布市维多利商业有限公司	商标使用权	188,679.25	188,679.24
锡林郭勒盟维多利商贸有限公司	商标使用权	188,679.25	188,679.24
沈阳商业城百货有限公司	出售商品	37,403.23	483,106.51
泰州茂业置业有限公司	出售商品	313,053.35	1,172,107.06
沈阳商业城百货有限公司	提供劳务	281,491.19	96,651.63
内蒙古维尚广告有限公司	提供劳务	15,656.19	-

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
包头市茂业东正房地产开发有限公司	提供劳务	103,738.32	-
呼和浩特市康迈商业管理有限公司	商标使用权	283,018.87	-
深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	提供劳务	17,198,985.69	-
合计		23,295,281.45	4,814,408.58

(1) 关联受托管理/委托管理情况

①本公司作为受托方

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	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
包头东正茂业房地产开发有限公司	内蒙古维多利商业(集团)有限公司	其他资产托管	2016-6-21	2019-12-31	依据包头茂业天地佣金及租金收入的 1%/年向乙方支付管理费, 预计年托管费用不超过 200 万元。	61,261.11

关联托管/承包情况说明

包头东正茂业房地产开发有限公司将下属分公司包头市东正茂业房地产开发有限公司茂业百货分公司依法托管给本公司。茂业天地百货门店于 2017 年 1 月开始营业, 本年确认托管收益 61,261.11 元。

②本公司作为委托方

无。

(2) 关联租赁情况

①本公司作为出租人

出租方名称	租赁资产种类	本年发生额	上年发生额
崇德物业管理(深圳)有限公司	房屋	2,413,440.00	-
茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	房屋	-	5,714.28
合计		2,413,440.00	5,714.28

②本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本年发生额	上年发生额
崇德物业管理(深圳)有限公司	房屋	12,858.00	3,912.00
呼和浩特市力天投资置业有限公司	房屋	7,733,124.14	8,552,396.74
内蒙古维多利置业有限公司	房屋	778,666.68	1,557,333.19
深圳茂业(集团)股份有限公司	房屋	19,373,871.48	20,280,973.66

出租方名称	租赁资产种类	本年发生额	上年发生额
深圳茂业商厦有限公司	房屋	20,644.20	13,003.20
深圳市东方时代广场实业有限公司	房屋	70,509,162.08	75,891,288.00
深圳市茂业广告有限公司	房屋	21,290.40	21,290.40
深圳市茂业物业经营有限公司	房屋	7,028,642.92	7,565,155.20
深圳兴华宾馆	房屋	14,666.66	26,400.00
深圳兴华实业股份有限公司	房屋	-	5,598.00
王新亮	房屋	350,000.04	306,250.00
徐献海	房屋	2,007,500.00	4,215,750.00
中兆商业市场开发(深圳)有限公司	房屋	10,697.40	18,338.40
中兆投资(集团)有限公司	房屋	18,115,030.77	17,937,210.08
中兆投资管理有限公司	房屋	19,368.00	19,368.00
重庆茂业地产有限公司	房屋	31,597,656.00	31,518,900.48
合计		157,593,178.77	167,933,167.35

(3) 关联担保情况

①本集团作为担保方

无。

②本集团作为被担保方

担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
深圳茂业(集团)股份有限公司、深圳茂业投资控股有限公司	18,000.00	2017-1-20	2019-12-13	是
深圳茂业(集团)股份有限公司、深圳茂业投资控股有限公司	18,000.00	2019-6-14	2021-6-14	否
黄茂如	50,000.00	2018-3-28	2030-3-28	否
保定茂业百货有限公司、保定茂业房地产开发有限公司、黄茂如、张静、深圳茂业(集团)股份有限公司、深圳茂业商厦有限公司	21,000.00	2019-4-2	2021-9-21	否
邹招斌及其配偶陈丽平	10,000.00	2019-1-11	2020-1-11	否

a) 深圳茂业（集团）股份有限公司、深圳茂业投资控股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。该担保已于本报告期履行完毕。

b) 深圳茂业（集团）股份有限公司、深圳茂业投资控股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。

c) 黄茂如为深圳茂业百货有限公司在招商银行深圳科技园支行贷款提供连带责任保证担保。

d) 保定茂业百货有限公司、保定茂业房地产开发有限公司、黄茂如、张静、深圳茂业（集团）股份有限公司、深圳茂业商厦有限公司为深圳茂业百货有限公司在华夏银行深圳深南支行贷款提供连带责任保证担保及抵押担保。

e) 邹招斌及其配偶陈丽平为内蒙古维多利商业（集团）有限公司在中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行贷款提供连带责任保证担保。

（4）关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
深圳茂业商厦有限公司	310,000,000.00	2019/3/21	2019/4/1	截至年末已归还全部本金
合计	310,000,000.00			
拆出：				
邹招斌	399,933,400.00	2018/1/2	2019/12/31	截至年末尚未还清
合计	399,933,400.00	-	-	-

（5）关联方资产转让、债务重组情况

无。

（6）关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	323.30 万元	243.57 万元

（7）其他关联交易

①本公司实际控制人黄茂如先生为深圳茂业（集团）股份有限公司（以下简称“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。

②本公司实际控制人黄茂如先生为崇德物业管理(深圳)有限公司实际控制人，崇德物业管理(深圳)有限公司为本公司关联法人。

2014年5月15日，公司第七届董事会第二十一次会议审议通过《关于聘请物业管理公司的议案》，同日，公司与关联公司崇德物业成都公司签订《物业服务合同》，聘请关联公司崇德物业管理(深圳)有限公司成都分公司为公司茂业天地项目南区对外出租的28-44层写字间部分、公用区域及公共设备设施提供物业管理服务，管理费用由崇德物业管理(深圳)有限公司成都分公司向承租户(物业使用人)按承租区域的建筑面积人民币19.5元/平方米/月收取，合同期限三年，预计合同总金额约为2,313万元。该合同于2018年5月15日续签，合同条款无变更，合同期限三年(2017年5月15日-2020年5月14日)。

6、关联方应收应付款项

(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	峨眉山恒达实业有限公司	44,341.88	44,341.88	44,341.88	44,341.88
应收账款	深圳茂业投资控股有限公司	-	-	213,654.53	-
应收账款	泰州茂业置业有限公司	-	-	38,020.06	-
预付账款	山东省淄博茂业百货股份有限公司	-	-	2,900.00	-
预付账款	崇德物业管理(深圳)有限公司	-	-	651.99	-
预付账款	深圳茂业(集团)股份有限公司	18,463,714.96	-	19,901,033.20	-
预付账款	深圳市东方时代广场实业有限公司	75,891,288.00	-	75,891,288.00	-
预付账款	深圳市茂业物业经营有限公司	7,565,155.20	-	7,565,155.20	-
预付账款	中兆投资(集团)有限公司	19,790,361.60	-	19,790,361.60	-

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
预付账款	重庆茂业地产有限公司	31,825,714.45	-	32,765,155.23	-
其他应收款	成都崇德投资有限公司	1,920,656.00	57,235.55	1,920,656.00	57,235.55
其他应收款	包头市茂业东正房地产开发有限公司	50,860.18	1,515.64	312,682.97	9,317.96
其他应收款	常州泰富房地产开发有限公司	-	-	4,969.40	148.09
其他应收款	陈帮海	486,534.80	14,498.74	2,700,000.00	80,460.00
其他应收款	陈千敢	632,495.20	18,848.36	2,190,000.00	65,262.00
其他应收款	赤峰新维利购物广场有限公司	149,940.36	4,661.09	164,203.72	4,978.97
其他应收款	崇德物业管理(深圳)有限公司	12,491,533.18	324,468.72	12,491,533.18	312,222.35
其他应收款	林志健	97,307.00	2,899.75	2,350,000.00	70,030.00
其他应收款	内蒙古首府广场物业服务有限公司	1,766,442.34	52,639.98	1,764,455.02	52,580.76
其他应收款	内蒙古新汇商业管理有限公司	30,079,692.01	7,224,271.61	29,951,769.01	5,358,054.51
其他应收款	山西茂业置地房地产开发有限公司	24,368.00	778.11	-	-
其他应收款	深圳茂业(集团)股份有限公司	3,370,362.28	76,924.27	3,370,362.28	-
其他应收款	深圳茂业投资控股有限公司	245,608.03	245,608.03	17,423.27	519.21
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	-
其他应收款	深圳市茂业广告有限公司	5,385.92	107.63	5,385.92	107.63
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	深圳兴华实业股份有限公司	2,194,246.62	835,588.55	2,194,246.62	59,428.55
其他应收款	沈阳商业城百货有限公司	343.79	10.24	11,053.56	454.25
其他应收款	沈阳商业城股份有限公司	-	-	40,000.00	1,192.00
其他应收款	泰州茂业置业有限公司	2,384,698.26	71,064.01	2,128,854.41	65,878.04
其他应收款	乌兰察布市维多利亚超市有限公司	92,266.19	2,817.20	69,985.67	2,085.56
其他应收款	乌兰察布市维多利亚商业有限公司	597,270.04	19,609.72	3,705,340.29	110,419.14
其他应收款	无锡茂业置业有限公司	-	-	4,845.90	144.41
其他应收款	锡林郭勒盟维多利亚商贸有限公司	-	-	479,482.69	14,327.53

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	香港茂业百货(扬州)有限公司	-	-	1,922.45	57.29
其他应收款	中兆商业市场开发(深圳)有限公司	-	-	7,018,698.92	209,111.69
其他应收款	中兆投资(集团)有限公司	-	-	15,047,381.90	475,158.41
其他应收款	中兆投资管理有限公司	1,714.00	-	4,999.58	97.91
其他应收款	重庆茂业地产有限公司	5,463,481.90	78.16	5,463,481.90	15,650.71
其他应收款	邹招斌	401,149,737.00	40,029,586.84	411,109,256.62	-
其他应收款	包头市维多利亚城商业有限公司	310.39	58.12	-	-
其他应收款	呼和浩特市康迈商业管理有限公司	850,123.80	28,798.04	-	-
其他应收款	中兆商业市场开发(深圳)有限公司	7,015,365.10	209,057.88	-	-
应收利息	邹招斌	83,870,964.67	-	41,877,957.67	-
	合计	722,031,690.35	49,265,468.12	716,122,917.84	7,009,264.40

(2) 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	崇德物业管理(深圳)有限公司	348.01	-
应付账款	赤峰市新维利超市有限公司	-	3,737.38
应付账款	茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	801,833.37	337,260.26
应付账款	内蒙古吉得利商贸有限责任公司	-	112,013.45
应付账款	内蒙古维多利置业有限公司	291,026.00	292,248.20
应付账款	内蒙古维尚广告有限公司	-	125,566.45
应付账款	深圳茂业商厦有限公司	2,500.00	6,500.00
应付账款	沈阳商业城百货有限公司	685,865.17	493,235.24
应付账款	徐献海	-	130,773.54
预收账款	茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	4,475.14	517,168.35
其他应付款	茂业集团(中国)有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	赤峰市新维利超市有限公司	13,004.59	51,141.30

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	淮安茂业置业有限公司	-	3,000,000.00
其他应付款	茂业百货(中国)有限公司	2,437,500.00	2,437,500.00
其他应付款	内蒙古新维利商业股份有限公司	2,502.96	3,656.54
其他应付款	山西茂业置地房地产开发有限公司	-	348.94
其他应付款	深圳茂业商厦有限公司	4,362,218.80	5,089,206.29
其他应付款	王新亮	-	0.04
其他应付款	维多利投资控股有限公司	91,216,501.13	74,521,440.87
其他应付款	锡林郭勒盟维多利超市有限公司	5,130.90	9,798.49
其他应付款	徐献海	3,275.23	4,516,813.36
其他应付款	茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	70,400.00	-
其他应付款	内蒙古维尚广告有限公司	233,561.00	-
其他应付款	锡林郭勒盟维多利商贸有限公司	26,620.57	-
其他应付款	中兆投资(集团)有限公司	897,531.24	-
其他应付款	淮安茂业置业有限公司	3,000,000.00	-
应付利息	深圳茂业商厦有限公司	542,500.00	-
应付股利	陈帮海	10,988,684.50	-
应付股利	陈千敢	8,241,513.38	-
应付股利	林志健	9,065,664.71	-
应付股利	维多利投资控股有限公司	51,509,458.58	-
应付股利	邹招斌	12,911,704.28	-
	合计	198,313,819.56	92,648,408.70

7、关联方承诺

(1) 同一控制下合并重庆茂业百货有限公司业绩承诺

2018年1月25日,公司以通讯表决的方式召开公司第八届董事会第三十一次会议,会议审议通过了《关于购买重庆茂业百货有限公司100%股权暨关联交易的议案》,同意公司以

现金合计 40,330.14 万元的价格收购关联方茂业百货（中国）有限公司（以下简称“茂业百货（中国）”）和中兆投资管理有限公司（以下简称“中兆投资”）分别持有的重庆茂业百货有限公司（以下简称“重庆茂业”）65%和 35%股权。

茂业百货（中国）系本公司控股股东茂业商厦的控股股东，中兆投资系本公司同一控制下的关联法人，因此本次交易构成与本公司的关联交易。本次交易转让方茂业百货（中国）与中兆投资承诺：如本次交易于 2018 年 12 月 31 日前实施完毕，标的公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度经审计的扣除非经常性损益后的预测净利润分别不低于 2786.19 万元、3026.12 万元、3250.98 万元，如重庆茂业截至该年度期末累积实际净利润（扣除非经常损益后）总额低于同期累积承诺净利润总额，上述关联方将根据协议有关约定对本公司进行现金补偿。上述交易已与 2018 年 3 月 6 日实施完毕。

本期业绩承诺实现情况详见我所于 2020 年 3 月 25 出具的盈利预测专项审核报告《关于茂业商业股份有限公司重庆茂业业绩承诺实现情况的专项审核报告》。

（2）同一控制下合并泰州第一百货商店股份有限公司业绩承诺

公司分别于 2018 年 10 月 16 日、2018 年 11 月 2 日召开公司第八届董事会第四十四次会议及 2018 年第七次临时股东大会审议通过了《关于购买泰州第一百货商店股份有限公司 97.31% 股份暨关联交易的议案》，同意公司以现金合计 565,557,643.27 元的价格收购关联方深圳茂业商厦有限公司持有的泰州第一百货商店股份有限公司（以下简称“泰州一百”）97.31% 股份。

本次交易转让方深圳茂业商厦有限公司承诺：本次所涉泰州一百的股份交易于 2018 年 12 月 31 日前实施完毕，泰州一百 2018 年度、2019 年度、2020 年度经审计的扣除非经常性损益后的预测净利润分别不低于 4398.12 万元、5058.31 万元、5227.04 万元，如泰州一百截至该年度期末累积实际净利润（扣除非经常损益后）总额低于同期累积承诺净利润总额，上述关联方将根据协议有关约定对本公司进行现金补偿。上述交易已与 2018 年 11 月 7 日实施完毕。

本期业绩承诺实现情况详见我所于 2020 年 3 月 25 出具的盈利预测专项审核报告《关于茂业商业股份有限公司泰州一百业绩承诺实现情况的专项审核报告》。

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 委托管理合同

委托方名称	受托方名称	委托资产类型	委托起始日	委托终止日	托管费定价依据	本年确认的托管费
茂业商业股份有限公司	万豪国际集团全资子公司香港豪华酒店（中国）国际管理公司	成都市 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。	<p>1、管理费 酒店营业收入的百分之零二五（0.25%）</p> <p>2、基本使用费 酒店营业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。</p> <p>3、国际服务的开支和费用 酒店营业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。</p> <p>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。</p>	9,075,895.78

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：

a) 四川省住信房屋拆迁服务有限公司委托拆迁安置合同纠纷

2007 年 7 月 23 日，公司与四川省住信房屋拆迁服务有限公司（以下简称“住信公司”）签订了《委托拆迁安置合同书》，约定由住信公司对成都市一环路东五段 34 号两栋五层建筑物及搭建房屋进行拆迁安置，拆迁总费用包干 4,550 万元，拆迁期限为三个月，以评估报告出具为时间点开始算拆迁时限。合同第九条第 1 项还约定：如住信公司未能在本合同规定的时间内完成拆迁工程，每拖延一天，住信公司向本公司支付违约金 2,000.00 元。

2007 年 8 月 8 日，双方又签订了《补充协议》，对《委托拆迁安置合同书》中的第一笔款的支付及相关事宜作出了修订。合同签订后，本公司先后向住信公司支付了拆迁安置款 27,297,508.00 元，住信公司在收到本公司支付的拆迁安置款后，并未按合同约定履行完毕义务，且在本公司于 2008 年 6 月 24 日正式通知住信公司解除上述合同之后，住信公司仍未归还公司支付的拆迁安置款。

住信公司于 2008 年 8 月 5 日向成都市中级人民法院提起诉讼，诉讼事项为：因本公司迟延履行导致拆迁成本大幅攀升，要求本公司承担各项支出及损失 8,179,678.00 元。

本公司于 2008 年 12 月 23 日向成都市中级人民法院提起诉讼。诉讼请求：（1）请求确认原、被告之间合同关系从 2008 年 6 月 24 日起已经解除；（2）判令被告立即归还原告已支付 27,297,508.00 元拆迁安置款、资金占用利息 885,531.16 元（从 2008 年 6 月 25 日起至 2008 年 12 月 5 日止），以及截止实际归还之日的资金占用利息（按人民银行公布的同期贷款利率计算）；（3）判令被告按合同约定的 2,000 元/天的标准向原告支付违约金 278,000 元（时间从 2008 年 2 月 6 日起至 2008 年 6 月 24 日止）；（4）本案的诉讼费全部由被告承担。

公司于 2009 年 2 月接到成都市中级人民法院通知，住信公司以其实际拆迁支出费用已超出本公司预支的费用为由提出反诉，请求判令本公司承担 167,820.49 元实际支出及本案的全部诉讼费用。法院受理反诉后因住信公司未按规定期限缴纳案件受理费，按住信公司自动撤回反诉处理。

2009 年 11 月 16 日，成都市中级人民法院出具（2008）成民初字第 698 号民事判决书，驳回住信公司的诉讼请求，并由住信公司承担诉讼费。

2009年11月17日，成都市中级人民法院出具(2009)成民初字第113号民事判决书，作出如下判决：①、住信公司于本判决生效之日起10日内，向茂业商业股份有限公司返还17,268,612.21元，并按中国人民银行同期同类贷款利率，支付自2008年6月27日起至付清之日的利息。②、住信公司于本判决生效之日起10日内，向茂业商业股份有限公司交付成都市青羊区苏坡乡“锦绣光华”16栋305、402、505号房屋。③、住信公司于本判决生效之日起10日内，向茂业商业股份有限公司支付违约金278,000.00元。

住信公司于2009年12月8日向四川省高级人民法院提起上诉，请求撤销成都市中级人民法院(2009)成民初字第113号民事判决书，依法改判或发回重审；由被上诉人承担诉讼费用。2010年4月29日四川省高级人民法院以(2010)川民终字第77号民事判决书判决“驳回上诉，维持原判”。

2010年5月17日，茂业商业股份有限公司向成都市中级人民法院申请了执行，要求住信公司按照(2009)成民初字第113号民事判决书规定返还款项17,268,612.21元及利息1,874,079.69元(从08年6月27日起按人民银行同期同类贷款利率计算至2010年5月17日)；向茂业商业股份有限公司移交位于成都市青羊区苏坡乡“锦绣光华”16栋305、402、505三套房屋；支付违约金278,000.00元以及代垫付的诉讼费154,105.20元。2010年5月31日，成都市中级人民法院以(2010)成执字第580号《受理执行案件通知书》通知该案受理执行。2011年公司执行收回现金105万元。2012年末根据与成都市锦江区房管局签定的《国有直管公房拆迁安置补偿协议》，公司计入拆迁成本638.98万元。

该案正在执行过程中，公司及法院未能查找到住信公司其他可供执行财产线索，因此，该债权收回可能性很小。2012年末公司本着谨慎性原则，计提坏账准备982.88万元。

b) 绵阳军帆商场经营管理有限责任公司房屋租赁合同纠纷

2015年6月12日，本公司孙公司成都人民商场(集团)绵阳有限公司(以下简称：成商绵阳公司)与杨斌签订《物业租赁合同》，约定成商绵阳公司将位于绵阳市临园东路58号及成绵路136号整体商业物业建筑面积21,730.65平方米出租给杨斌，合同期限从2015年6月12日至2025年6月11日。第一年年租赁费用扣除3个月免租后为7,431,882.30元，第二年租赁费用为9,909,176.40元，以后每两年按3%比例递增。租赁费用先交纳后使用，按每3个月为一个周期交纳租赁费用。每3个月租赁费用在前3个月结束前10天内交纳。逾期交纳的按应付金额的日万分之三支付违约金。同时，合同还约定了租赁期间使用的水电产生费用，在过户给承租人前由出租方加5%损耗代收。

合同签订后，成商绵阳公司于2015年7月15日向杨斌移交了物业。2015年8月10日后，成商绵阳公司、绵阳军帆商场经营管理有限责任公司（以下简称：军帆公司）、杨斌三方签订《补充协议（一）》，约定将《物业租赁合同》的承租方权益与义务从2015年8月10日从杨斌转移给军帆公司。《物业租赁合同》约定的免租期从2015年7月15日开始计算。军帆公司应在2015年10月5日前向成商绵阳公司交纳2015年10月15日至2015年12月11日期间的租赁费用1,568,952.93元。以后期间租赁费用，由军帆公司按《物业租赁合同》第5-4款约定交纳。补充协议未约定的事项，按《物业租赁合同》约定执行。在合同履行过程，军帆公司未按合同约定履行支付承租费用。2015年10月15日至2015年12月11日期间承租费在成商绵阳公司催收下直到2015年12月10日才支付完毕，但尚未给付违约金。2015年12月11日至2016年3月11日期间的承租费用2,317,470.56元以及2016年3月12日至2016年6月11日期间的承租费2,378,011.52元仍未支付；另外，军帆公司从接收场地开始至2016年2月15日，已产生水电费527,985.24元（含5%损耗）至今也仍未支付。

对军帆公司未按期支付承租费用的违约行为，成商绵阳公司经多次催收仍未支付。为此，成商绵阳公司根据《民事诉讼法》的规定向绵阳市涪城区人民法院提起诉讼，诉讼事项为：1、请求判令被告支付2015年12月12日至2016年3月11日期间的承租费用2,317,470.56元；2、请求判令被告支付2015年3月12日至2016年6月11日期间的承租费用2,378,011.52元；3、请求法院判令被告从2015年10月6日起到2015年12月10日止按日万分之三给付逾期支付2015年10月15日至2015年12月11日期间承租费用1,568,952.93元的违约金18,465.27元；4、请求判令被告从2015年12月3日起到实际支付之日止按日万分之三给付逾期支付2015年12月12日至2016年3月11日期间承租费用2,317,470.56元的违约金，其中暂计算至2016年4月21日的违约金为98,029.00元；5、请求判令被告从2016年3月3日起到实际支付之日止按日万分之三给付逾期支付2016年3月12日至2016年6月11日期间承租费用2,378,011.52元的违约金，其中暂计算至2016年4月21日的违约金为35,670.17元；6、请求判令被告支付2015年7月15日至2016年2月15日期间水电费527,985.24元；7、前述1-5项请求的费用合计5,375,631.76元（含违约金暂计至2016年4月21日）；8、本案诉讼费用由被告承担。

2016年6月20日，军帆公司对一审法院的管辖权提出异议。2016年7月4日，涪城区人民法院以（2016）川0703民初1969号民事裁定书裁定驳回军帆的管辖异议。2016年

7月28日，军帆公司对涪城区人民法院的管辖异议裁定提出上诉。2016年9月5日，绵阳市中级人民法院以(2016)川07民辖终134号《民事裁定书》裁定“驳回上诉，维持原裁定。”

2016年10月11日，成商绵阳公司向涪城区人民法院追加诉讼请求：1、请求判令被告向原告支付2016年6月12日至2016年12月11日期间的承租费用4,472,291.20元(前述费用为已扣除了配套租户肯德基向申请人缴纳的2016年4月至8月租金及设施费162,390.00元，苏格缪斯向申请人缴纳的2016年6月至9月的租金及费用259,124元和停车场唐荣华向申请人缴纳的2016年4月至8月租金50,645.00元)，并从2016年6月3日起按合同约定的日万分之三比例给付逾期支付承租费用的违约金，直至拖欠的承租费用给付之日止【截至2016年9月30日，被告应给付违约金92,994.13元】。2、增加诉讼请求的诉讼费用由被告承担。

2017年5月16日，绵阳涪城区人民法院作出一审判决，判决如下：1、要求被申请人按(2016)川0703民初1969号《民事判决书》第一项判决支付2015年12月12日至2016年12月11日期间的租赁费9,147,911.28元；2、要求被申请人按(2016)川0703民初1969号《民事判决书》第二项判决支付违约金1,102,467.90元。3、要求被申请人加倍支付迟延履行期间的债务利息；4、要求被申请人支付申请人垫付的诉讼费81,383.00元；5、本案执行费用由被申请人承担(包括但不限于评估费、公告费、拍卖费等)。

2017年10月24日，成商绵阳公司正式向绵阳涪城区人民法院提起强制执行申请书，公司应法院要求先行撤回执行申请，于2019年2月25日重新提起执行申请，目前本案仍处于执行过程中。基于谨慎性原则，成商绵阳公司从2016年5月开始未确认相关租金收入，截止2019年年末已对账上确认应收全额计提坏账210.44万元。

c) 皇郡金钱豹餐饮管理(无锡)有限公司等五被告房屋租赁纠纷案件

2012年2月9日孙公司内蒙古维多利新城商业管理有限公司(原告)与被告皇郡金钱豹餐饮管理(无锡)有限公司(以下简称“金钱豹公司”)签订期限为10年的《维多利国际广场租赁合同》，2015年11月30日，被告因经营不善，决定单方面解除租赁合同。2016年2月29日，原被告就单方解除《维多利国际广场租赁合同》事宜，达成了《房屋租赁终止协议》。协议约定被告向原告支付赔偿费用人民币6,280,000元，分二期支付。一期为合同终止后15个工作日内支付人民币3,140,000元；二期为合同终止后三个月内支付余下3,140,000元，

但被告以内部例行审计为由，迟延支付第二期赔偿费用 3,140,000 元。

2017 年 6 月 10 日，呼和浩特市新城区人民法院作出一审判决：1、金钱豹公司于本判决发生法律效力之日起十日内支付内蒙古维多利新城商业管理有限公司租赁费 3,140,000 元；2、支付原告利息损失，从 2016 年 5 月 29 日起至判决给付之日，按照中国人民银行同期贷款基准利率计算。

截至报告日，金钱豹公司尚未支付赔偿款，是否能取得有关赔偿仍具有不确定性，基于谨慎性原则，财务报表尚未确认有关赔偿款的影响。

d) 皇郡金钱豹餐饮管理（无锡）有限公司租赁纠纷案件

2012 年，孙公司包头市维多利商厦有限公司（原告）与被告皇郡金钱豹餐饮管理（无锡）有限公司签订《包头维多利商厦租赁合同》。2016 年 2 月 29 日，原被告就被告单方解除《包头维多利商厦租赁合同》事宜，达成了《房屋租赁终止协议》。协议约定被告皇郡金钱豹餐饮管理（无锡）有限公司向原告支付赔偿费用人民币 2,520,000 元，分二期支付。合同终止后 15 个工作日内支付人民币 1,260,000 元；合同终止后三个月内支付余下人民币 1,260,000 元。2016 年 5 月 31 日，皇郡金钱豹餐饮管理（无锡）有限公司单方发出声明，因其新老管理团队交替，例行内部审计为由，迟延支付第二期赔偿费用余款人民币 1,260,000 元。

2017 年 6 月 19 日，无锡市新吴区人民法院作出一审判决：1、金钱豹公司于本判决发生法律效力之日起十日内支付包头市维多利商厦有限公司赔偿费用 1,260,000 元及利息；2、驳回包头市维多利商厦有限公司其他诉讼请求。

截至报告日，包头市维多利商厦有限公司于 2019 年 5 月 30 日收到金钱豹执行款 81,360.00 元，剩余赔偿款项尚未支付，是否能取得有关赔偿仍具有不确定性，基于谨慎性原则，财务报表尚未确认剩余赔偿款的影响。

e) 赵立仁房屋拆迁安置补偿合同纠纷案件

为建设维多利档案馆商业地产项目，2011 年 7 月 17 日，孙公司呼和浩特市维多利房地产开发有限公司（以下简称“维多利房地产”）与赵立仁签订《房屋拆迁补偿安置协议》，约定：一楼 650 平方米商业房按照拆一还一，原址回迁 650 平方米商业房，交付时间为 2013 年 8 月前，并约定如果维多利房地产不能按时交房，应当向赵立仁支付违约金，标准按照同地段租金计算。

由于各方面原因，项目未能如期完工交付。赵立仁于 2016 年 1 月 7 日向法院起诉维多利房地产，诉讼请求：1、依法判令维多利房地产交付争议的回迁商业用房 70 平方米；2、依法判令维多利房地产向赵立仁支付 2013 年 8 月至 2015 年 12 月逾期交房违约金 6,102,600 元，并支付自 2016 年 1 月至房屋竣工验收合格并交付之日止的违约金。2016 年 7 月 6 日，呼和浩特市新城区人民法院作出一审判决，（2016）内 0102 民初 121 号判决如下：1、被告维多利房地产于本判决生效之日起十五日内支付原告赵立仁 2013 年 8 月至 2015 年 12 月期间的违约金人民币 6,102,600 元，房地产鉴定估价费用人民币 65,000 元；2、驳回原告赵立仁其他诉讼请求。

2016 年 11 月，维多利房地产不服一审判决，提起上诉。2017 年 5 月 12 日，呼和浩特市中级人民法院作出二审判决，（2016）内 01 民终 3511 号判决如下：判决如下：驳回上诉，维持原判。2017 年 12 月 05 日，维多利房地产不服二审判决，向内蒙古自治区高级人民法院提起再审申请，内蒙古自治区高级人民法院驳回了维多利房地产的再审申请。维多利房地产提请内蒙古自治区人民检察院对该案检查监督（抗诉），2019 年 8 月 29 日，内蒙古自治区高级人民法院作出（2019）内民再 123 号判决，判决如下：维持（2016）内 01 民终 3511 号民事判决，本判决为终审判决。

2018 年 7 月，赵立仁向法院起诉维多利房地产，诉讼请求：一、请求人民法院依法判决被告按照《房屋拆迁补偿安置协议》中被告提供的施工图纸做为附件，用粗体黑色线标注为原告回迁的面积和位置做为给付原告的回迁房屋；二、请求人民法院判决被告支付原告逾期交房的违约金 3976310 元，从 2015 年 12 月 30 日至 2017 年 12 月 30 日止，以及直至交付房屋之日前所产生的违约金；三、请求人民法院判令被告未按照协议向原告办理产权证的违约金 110 万元，从 2015 年 8 月至 2018 年 7 月止；四、请求人民法院依法判决被告按照《房屋拆迁补偿安置协议》中第 3 条应该属于被告施工范围的工程项目，被告没有完成，原告垫付施工款 98 万元，请求被告给付原告；五、请求人民法院依法判决本案的评估费、诉讼费由被告承担。呼和浩特市新城区人民法院于 2018 年 8 月 30 日作出一审判决：呼和浩特市新城区人民法院（2018）内 0102 民初 1785 号一审判决如下：1、被告呼和浩特市维多利房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告赵立仁 2015 年 12 月 30 日至 2018 年 8 月 30 日期间违约金人民币 5,283,590 元；2、驳回原告赵立仁其他诉讼请求。

2018 年 10 月 17 日，维多利房地产不服一审判决，提起上诉。2019 年 1 月 11 日呼和

浩特市新城区中级人民法院作出二审判决，(2018)内 01 民终 2199 号二审判决如下：驳回上诉，维持原判。维多利房地产不服二审判决，向内蒙古自治区高级人民法院提起再审申请。2019 年 8 月 19 日内蒙古自治区高级人民法院作出再审裁定，民事裁定书(2019)内民申 2556 号裁定如下：驳回再审申请人呼和浩特市维多利房地产开发有限公司的再审申请。维多利房地产不服内蒙古自治区高级人民法院再审裁定，提请内蒙古自治区人民检察院对该案检查监督(抗诉)。截止至报告日，案件正在审理当中。

2019 年 2 月 19 日，赵立仁向法院起诉维多利房地产，诉讼请求：1、判令原被告签订的《房屋拆迁补偿安置协议》有效，并承担违约金，自 2018 年 8 月 30 日至大楼交工验收合格之日止，暂计算至 2019 年 3 月 24 日的违约金为 1,143,870.00 元；2、判令被告按照合同约定向原告交付位于新华东街北侧、东护城河西侧君豪国际 1 号楼 10279 号房屋西侧面积为 70 平方米的商铺。呼和浩特市新城区人民法院于 2019 年 5 月 15 日作出一审判决：呼和浩特市新城区人民法院(2019)内 0102 民初 1441 号判决如下：1、被告呼和浩特市维多利房地产开发有限公司立即向原告赵立仁支付位于新华东街北侧、东护城河西侧君豪国际 1 号楼 10279 号房屋西侧面积为 70 平方米的商铺；2、被告呼和浩特市维多利房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告赵立仁 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 3 月 24 日的违约金 1,122,082.00 元，及支付自 2019 年 3 月 25 日至上述商铺交付之日止的违约金(面积按照 70 平方米计算，单价按照 8.38 元/m²/天计算)；3、驳回原告赵立仁其他诉讼请求。

2019 年 5 月 31 日，维多利房地产不服呼和浩特市新城区人民法院(2019)内 0102 民初 1441 号判决，向呼和浩特市中级人民法院提出上诉，呼和浩特市中级人民法院于 2019 年 10 月 21 日作出判决：(2019)内 01 民终 3097 号判决如下：1、撤销呼和浩特市新城区人民法院(2019)内 0102 民初 1441 号民事判决；2、驳回赵立仁的诉讼请求。一审案件受理费 8,025.00 元，由赵立仁负担；二审案件受理费 16,050.00 元，由赵立仁负担。

由于维多利房地产仍不能交付回迁商业用房，处于违约状态，根据判决结果和赔偿标准及谨慎性原则，财务报表就该诉讼已累计计提预计负债 2013 年 8 月至 2019 年 12 月的违约金合计 11,451,190.00 元，其中已被强制执行 7,627,091.00 元，预计负债余额 3,824,099.00 元。

f) 与溧阳丰联置业发展有限公司房屋租赁合同纠纷

2011 年 12 月 14 日，子公司泰州第一百货商店股份有限公司(以下简称“泰州一百公司”)

的分公司泰州第一百货商店股份有限公司溧阳茂业百货分公司（以下简称“溧阳分公司”）与溧阳丰联置业发展有限公司（以下简称“丰联公司”）签订《房屋租赁协议》及补充协议，约定溧阳分公司承租丰联公司所有的溧阳市平陵广场沿西大街一侧地上第一层至第五层房屋及配套停车区、室外公共区（合计产权面积 33,232.00 平方米）以及办公用房 470.00 平方米，按溧阳分公司审计报告中营业收入的 3.5%收取租金，租赁期限为 20 年，自 2012 年 2 月 1 日起算，前 20 个月为免租期。

在 2012 年 8 月 29 日正式开业后，溧阳分公司处于市场培育期，商场内空柜率较高，而由于所处商圈多数商场、门店仍在招商中整体尚未形成气候，客流量较少，溧阳分公司一直处于亏损状态。后经双方磋商，2013 年 9 月 13 日双方又签订了《补充协议》。该补充协议约定：1、丰联公司统一在原租赁协议约定的免租期基础上，继续延长免租期 3 年，从 2013 年 10 月 1 日起至 2016 年 9 月 31 日止，丰联公司在此期间不向溧阳分公司收取业租金、商业服务费；2、对原租赁协议中条款“甲方从 2012 年 2 月 1 日开始，按照每月 8 元/平方米向乙方收取物业服务费”修改为“对 2013 年 10 月 1 日之前的物业服务费予以全部免除，不再向乙方收取”；3、自 2014 年 1 月 1 日起，两年内溧阳分公司在租赁物业内的经营如果出现亏损，亏损的额度丰联公司予以全额弥补；4、溧阳分公司需于 2014 年 5 月 1 日前根据商业定位，空柜率不高于 30%，2014 年 9 月 1 日前小于 10%；5、溧阳分公司自 2013 年 9 月 12 日至 2016 年 9 月 13 日须保持持续正常营业。若 2014 年、2015 年两个年度亏损在丰联公司承担的情况下，2016 年元月至 9 月底仍出现亏损，溧阳分公司在 2016 年 10 月 1 日至 10 日内可选择终止租赁协议，且不构成违约。

该补充协议签订后，溧阳分公司认为丰联公司自 2013 年 5 月初以来为进行平陵广场整体内部硬件优化、形象提升而大面积、长时间封场装修，导致卖场内客流严重流失、专柜供应商大部分提前撤柜，使得招商更为困难。本身招商资源稀缺，而由于此次施工工期拖延，严重影响公司正常营业，而长时间的装修噪音、装修污染，进一步导致更多的专柜对公司卖场失去信心而纷纷选择撤柜，空柜率进一步上升，客流量也因长时间的封场装修几乎为零。

由于自 2012 年 8 月 29 日开店以来溧阳分公司一直处于亏损状态，经公司董事会讨论并研究决定关闭溧阳分公司。2014 年 9 月 28 日溧阳分公司正式书面通知丰联公司将于 2014 年 10 月 31 日前关闭溧阳分公司并希望丰联公司对溧阳分公司撤场予以配合，而丰联公司函

表示不同意。溧阳分公司经与丰联公司多番书面往来函沟通均未达成一致后，2014 年 11 月 3 日在店外张贴关闭店面的通知，自此一直处于停业状态。

2014 年末，丰联公司向江苏省常州市中级人民法院（以下简称“法院”）提起诉讼，认为溧阳分公司违约单方面解除上述租赁合同，要求公司支付履约保证金、房屋租金、装修损失费、赔偿金共计 9,568.22 万元，并自 2014 年 12 月 1 日起，至应付款项付清之日止，按照银行同期贷款利率的 1.95 倍计算利息。并于 2015 年 1 月 7 日向法院提出财产保全申请，要求冻结、查封、扣押本公司银行存款 1 亿元或其他等值财产。

2015 年 2 月 10 日法院作出裁定（《江苏省常州市中级人民法院民事裁定书[2015]常民初字第 14 号》）强制冻结本公司在中国工商银行泰州分行开立的一个银行账户（冻结银行存款 11,505,929.59 元），该账户在 1 亿元人民币以内不得有任何支出，同年 3 月 11 日，法院依法查封了泰州一百公司位于泰州市海陵区海陵北路 299 号 1-8 层房屋。泰州一百公司向法院提出异议，认为法院所查封的财产超过丰联公司的申请保全金额；同时提出由其公司提供其他财产作为担保，申请解除相关查封措施。2017 年 11 月 10 日，法院作出裁定（《江苏省常州市中级人民法院民事裁定书(2017)苏 04 执 3 号》）解除对泰州市海陵区海陵北路 200 号 3-8 层房屋的查封。

2018 年 11 月 28 日，江苏省常州市中级人民法院出具了民事判决书（2015）常民初字第 0014 号，判决如下：一、确认溧阳丰联置业发展有限公司与泰州第一百货商店股份有限公司签订的《房屋租赁协议》、《房产租赁合同补充协议》、《补充协议》于 2014 年 11 月 30 日解除；二、泰州第一百货商店股份有限公司于本判决生效之日起十日赔偿溧阳丰联置业发展有限公司损失 66,611,996.00 元，并以 66,611,996.00 元为基数，由泰州第一百货商店股份有限公司承担自 2014 年 12 月 1 日起按照中国人民银行同期同档贷款基准利率计算至付清之日止的利息；三、驳回溧阳丰联置业发展有限公司的其他诉讼请求。

泰州一百公司不服一审判决，已经提交上诉并交纳上诉费。截至报告日，二审已经开庭审理，但尚未判决。经咨询公司委托代理律师专业意见后，预计由泰州一百公司承担的损失金额为 2000 万元~3000 万元，对此我们按照赔偿金额 2500 万为基数计提了预计负债 30,708,219.18 元。

g) 吴佩凤物权保护纠纷案件

2011 年 10 月 1 日,吴佩凤(原告)从曹作池处受让了位于呼和浩特市商铺,并于 2012 年 10 月 17 日办理了房产证。该商铺原所有权人曹作池与内蒙古维多利商业管理有限公司(被告)存在委托出租合同,委托日期为 2007 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日止。吴佩凤向呼和浩特市回民区人民法院提出诉讼请求:一、请求判令被告赔偿原告租金损失 1,526,842.00 元,利息损失 425,960.00 元(暂时从 2015 年 1 月 1 日计算至 2018 年 3 月 1 日止,最终计算以被告实际支付租金日为准);以上两项合计 1,952,802.00 元;二、请求判令由被告承担本案诉讼费用和评估费。

2018 年 4 月 26 日,呼和浩特市回民区人民法院(2017)内 0103 民初 2709 号一审判决如下:一、被告内蒙古维多利商业(集团)有限公司于本判决生效之日起十日内一次性赔偿原告吴佩凤租金损失 1,526,842.00 元、评估费 5,000.00 元;二、驳回原告吴佩凤的其他诉讼请求。

2018 年 8 月 7 日,上诉人吴佩凤因与上诉人内蒙古维多利商业管理有限公司物权保护纠纷一案,不服呼和浩特市回民区人民法院(2017)内 0103 民初 2709 号民事判决,向呼和浩特市中级人民法院提起上诉。(2018)内 01 民终 2130 号二审判决如下:驳回上诉,维持原判。

截至报告日,内蒙古维多利商业管理有限公司已按一审判决支付赔偿款,该案现已全部了结。

h) 四川开来安装有限责任公司工程合同纠纷案件

2015 年 4 月 30 日,公司与四川开来安装有限责任公司(以下简称“四川开来公司”)签订《成都茂业天地项目(南区)酒店部分水电安装工程施工合同》(以下简称“施工合同”),合同签订后四川开来公司按合同履行施工。2015 年 6 月 1 日,四川开来公司与公司签订三方协议书,协议书约定将施工合同中公司的全部权利义务转给成商集团控股有限公司。工程已施工完毕、验收合格交付使用,之后四川开来公司多次催告要求成商集团控股有限公司支付工程尾款无果。四川开来公司向成都市锦江区人民法院提出诉讼,诉讼请求如下:1、请求判令被告向原告立即支付工程尾款 1,631,870.33 元;2、判令被告以 1,631,870.33 元为基数,自 2018 年 10 月 1 日起按银行同期贷款利息支付资金占用利息至被告实际付清工程款之日止;3、请求判令被告承担本案诉讼费、保全费、保函费等相关费用(以实际产生为准)。

2019 年 1 月 14 日,成都市锦江区人民法院应诉立案。2019 年 10 月 31 日,原告四川

开来安装有限责任公司已向成都市锦江区人民法院提出撤诉申请，成都市锦江区人民法院准许原告四川开来安装有限责任公司撤诉。

i) 成都市锦江区房产管理局房地产拆迁安置补偿协议纠纷

2013 年 1 月 24 日，公司与成都市锦江区房产管理局房签订《国有直管公房拆迁安置补偿协议》（以下简称“补偿协议”）。协议约定公司以成华区八里桥路 245 号 1 栋 4 单元 6 楼 1 号等 15 套住宅住房、成华区槐树店路 40 号 1 栋 11 单元楼 1 号营业房进行产权调，双方互不找补差价。协议同时约定公司应于协议双方签字盖章后 10 日内将偿还房屋移交原告，并于 2013 年 6 月 30 日前为成都市锦江区房产管理局房办理产权登记手续，未能在规定时间内办理产权登记手续的，应按 2013 年 12 月 31 日前 50 元/户*日，2013 年 12 月 31 日后 100 元/户*日承担违约金。协议签订后 2018 年 11 月 6 日，公司仍未办理案涉房屋产权登记手续，涉案房屋现登记在第三人成都市住房储备中心名下。

2018 年 11 月 6 日，成都市锦江区房产管理局向成都市成华区人民法院提出诉讼【案号：（2018）川 0108 民初 9258 号】，诉讼请求如下：1、请求法院判令被告将以下房屋（产权证号：权 1069869）的产权过户到原告名下：（1）成都市成华区槐树店 2 期 3 区 4 栋 3 单元 3 楼 1 号；（2）成都市成华区槐树店 2 期 3 区 4 栋 2 单元 4 楼 3 号；（3）成都市成华区槐树店 2 期 3 区 4 栋 2 单元 4 楼 4 号；（4）成都市成华区槐树店 2 期 3 区 4 栋 3 单元 5 楼 5 号；2、请求法院判令被告承担违约金共计 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原告名下，请依法判决被告对上述安置原告的 4 套房屋按照现行市价赔偿原告（房屋价以评估为准）；4、本案诉讼费由被告承担。截至报告日，（2018）川 0108 民初 9258 号的案件尚在一审审理中。

2013 年 1 月 24 日，公司与成都市锦江区房产管理局房签订《国有直管公房拆迁安置补偿协议》（以下简称“补偿协议”）。协议约定公司以成华区八里桥路 245 号 1 栋 4 单元 6 楼 1 号等 15 套住宅住房、成华区槐树店路 40 号 1 栋 11 单元楼 1 号营业房进行产权调，双方互不找补差价。协议同时约定公司应于协议双方签字盖章后 10 日内将偿还房屋移交原告，并于 2013 年 6 月 30 日前为成都市锦江区房产管理局房办理产权登记手续，未能在规定时间内办理产权登记手续的，应按 2013 年 12 月 31 日前 50 元/户*日，2013 年 12 月 31 日后 100 元/户*日承担违约金。协议签订后 2018 年 11 月 6 日，公司仍未办理案涉房屋产权登记手续，涉案房屋现登记在第三人苟光富、吕玉英名下。

2018 年 11 月 6 日,成都市锦江区房产管理局向成都市成华区人民法院提出诉讼【案号:(2018)川 0108 民初 9259 号】,诉讼请求如下:1、请求法院判令被告将位于成都市成华区八里路 245 号 1 栋 4 单元 6 楼 9 号(建筑面积 108.35 m²)的房屋产权过户到原告名下;2、请求法院判令被告承担违约金共计 186,200.00 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原告名下,请依法判决被告对上述房屋按照现行市价赔偿原告(房屋价以评估为准);4、本案诉讼费由被告承担。

2019 年 11 月 15 日,成都市成华区人民法院作出一审判决:成都市成华区人民法院(2018)川 0108 民初 9259 号一审判决如下:1、被告茂业商业股份有限公司于本判决生效之日起十日内向原告成都市锦江区房产管理局赔偿 690,000.00 元;2、被告茂业商业股份有限公司于本判决生效之日起十日内向原告成都市锦江区房产管理局支付 2013 年 9 月 28 日至 2013 年 12 月 31 日的违约金 4,750.00 元;3、被告茂业商业股份有限公司于本判决生效之日起十日内向原告成都市锦江区房产管理局支付违约金,计算方式为从 2014 年 1 月 1 日起,按每天 100 元支付至实际付清之日止;4、驳回原告成都市锦江区房产管理局的其他诉讼请求。本案诉讼费用减半计收 2,012.00 元,由被告茂业商业股份有限公司负担。茂业商业股份有限公司不服一审判决,于 2019 年 11 月 25 日向成都市中级人民法院提起上诉,目前等待二审法院排期审理。

2013 年 1 月 24 日,公司与成都市锦江区房产管理局房签订《国有直管公房拆迁安置补偿协议》(以下简称“补偿协议”)。协议约定公司以成华区八里桥路 245 号 1 栋 4 单元 6 楼 1 号等 15 套住宅住房、成华区槐树店路 40 号 1 栋 11 单元楼 1 号营业房进行产权调,双方互不找补差价。协议同时约定公司应于协议双方签字盖章后 10 日内将偿还房屋移交原告,并于 2013 年 6 月 30 日前为成都市锦江区房产管理局房办理产权登记手续,未能在规定时间内办理产权登记手续的,应按 2013 年 12 月 31 日前 50 元/户*日,2013 年 12 月 31 日后 100 元/户*日承担违约金。协议签订后 2018 年 11 月 6 日,公司仍未办理案涉房屋产权登记手续,涉案房屋现登记在第三人胡友辉名下。

2018 年 11 月 6 日,成都市锦江区房产管理局向成都市成华区人民法院提出诉讼【案号:(2018)川 0108 民初 9260 号】,诉讼请求如下:1、请求法院判令被告将位于成都市成华区槐树店路 40 号 1 栋 11 单元楼 1 号(建筑面积 35.96 m²)的房屋产权过户到原告名下;2、

请求法院判令被告承担违约金共计 186,200.00 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原告名下, 请依法判决被告对上述房屋按照现行市价赔偿原告(房屋价以评估为准); 4、本案诉讼费由被告承担。2018 年 11 月 12 日, 成都市锦江区人民法院应诉立案。

2019 年 12 月 26 日, 成都市成华区人民法院作出一审判决: 成都市成华区人民法院(2018)川 0108 民初 9260 号一审判决如下: 1、被告茂业商业股份有限公司于本判决生效之日起十日内将第三人胡友辉名下位于成都市成华区槐树店路 40 号 1 栋 11 单元楼 1 号(建筑面积 35.96 m²) 房屋产权等级至原告成都市锦江区房产管理局名下; 2、被告茂业商业股份有限公司于本判决生效之日起十日内向原告成都市锦江区房产管理局支付 2013 年 7 月 1 日至 2018 年 11 月 6 日期间的违约金 186,200.00 元; 2018 年 11 月 7 日以后的违约金按 100 元/日计算至实际办理房屋产权证之日止; 3、驳回原告成都市锦江区房产管理局的其他诉讼请求。本案诉讼费 4,024.00 元由被告茂业商业股份有限公司承担。茂业商业股份有限公司不服一审判决, 已于 2020 年 1 月 6 日向成都市中级人民法院提起上诉, 目前等待二审法院排期审理。

j) 郭晓哲房屋租赁合同纠纷

2015 年 4 月 7 日, 子公司内蒙古维多利商业(集团)有限公司下属公司海亮百货有限公司与被告郭晓哲签订《经营合同》, 约定海亮百货有限公司将其享有转租权的位于呼和浩特市回民区中山西路 1 号海亮广场六层《26-033》租赁给被告使用, 用于经营“纳奇”牌自助餐, 面积 1160 m², 租金为 1.65 元/m²/日, 采取先付后用形式。2016 年 7 月 25 日双方签订《补充协议》, 由内蒙古维多利商业(集团)有限公司承接海亮百货有限公司合同权利和义务。

自 2017 年 6 月起, 被告郭晓哲拖欠租金, 经原告维多利集团多次催告和沟通均以诸多理由搪塞和拒绝履行合同约定义务即支付租金及水电费, 截至 2017 年 8 月 16 日共拖欠水电费 55885.5 元, 租金 145560 元, 故原告维多利集团诉至呼和浩特市回民区人民法院, 诉讼请求: 一、依法确认原、被告之间的《经营合同》已于 2017 年 11 月 16 日解除; 二、判令被告支付原告租金及房屋占用费 568831.64 元(自 2017 年 6 月 1 日至 2018 年 2 月 28 日止); 三、判令被告承担水电费 55885.50 元; 四、诉讼费由被告承担。

被告郭晓哲提起反诉, 请求法院: 一、判令维多利赔偿郭晓哲装饰装修损失 239671 元、合同期内预期收益 2566300 元、商场装修期间造成经营损失 329607 元、设施设备损失

269257 元、鉴定费 34048.35 元，上述合计 3438883.35 元；二、判令维多利赔偿郭晓哲未计入鉴定报告部分的损失 727659.1 元，其中强行闭店造成的原材料损失 107759.1 元、未计入评估范围的装修损失 619900 元；三、判令维多利退还郭晓哲品牌引进费 2 万元及 2017 年度商管费 1 万元，赔偿加盟费 68000 元；四、反诉费由维多利承担。

呼和浩特市回民区人民法院于 2019 年 4 月 28 日作出一审判决：呼和浩特市回民区人民法院（2017）内 0103 民初 2899 号一审判决如下：一、解除内蒙古维多利商业（集团）有限公司与郭晓哲之间的《经营合同》；二、郭晓哲于本判决生效后十日内一次性支付内蒙古维多利商业（集团）有限公司租金 231457.25 元；三、内蒙古维多利商业（集团）有限公司于本判决生效后十日内一次性支付郭晓哲装饰装修损失 239671 元、预期收益损失 2566300 元、经营损失 329607 元、设备物品损失 242610 元、食材损失 8 万元，以上 5 项合计 3458188 元；四、内蒙古维多利商业（集团）有限公司于本判决生效后十日内一次性退还郭晓哲 2017 年第四季度商业管理费 2500 元；五、内蒙古维多利商业（集团）有限公司于本判决生效后十日内一次性支付郭晓哲鉴定费 34000 元；六、内蒙古维多利商业（集团）有限公司于本判决生效后十日内返还郭晓哲厨房冰柜 8 台、冰柜 4 台、水槽 1 个、制冰机 1 个、蒸箱 1 个、布菲炉 2 个；七、驳回内蒙古维多利商业（集团）有限公司的其他诉讼请求；八、驳回郭晓哲的其他反诉请求。

2019 年 7 月，内蒙古维多利商业（集团）有限公司因不服呼和浩特市回民区人民法院（2017）内 0103 民初 2899 号一审判决，向呼和浩特市中级人民法院上诉，呼和浩特市中级人民法院于 2019 年 11 月 12 日作出二审判决：（2019）内 01 民终 3519 号二审判决如下：驳回上诉，维持原判。

综合考虑二审的判决结果、赔偿标准、以及同等商铺的公允价值及谨慎性原则，财务报表就该本案计提预计负债 3,492,188.00 元。

（2）为其他单位提供债务担保

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
东北中小企业信用再担保股份有限公司	16,000.00	2019-9-11	2022-9-10	否

鉴于子公司内蒙古维多利商业（集团）有限公司向兴业银行股份有限公司呼和浩特分行（以下简称“兴业银行呼和浩特分行”）申请贷款，并与之签定了编号为兴银呼（2019）额

度字第 40 号的额度授信合同,东北中小企业信用再担保股份有限公司内蒙古分公司为此项借款提供担保,与兴业银行呼和浩特分行签定了编号为兴银呼(2019)最高保字第 33 号的最高额保证合同,承担连带保证责任,并与内蒙古维多利商业(集团)有限公司签定了编号为蒙 00DB19001-委保字第 132 号的委托保证合同。为保障东北中小企业信用再担保股份有限公司内蒙古分公司的合法权益,公司为东北中小企业信用再担保股份有限公司内蒙古分公司提供反担保,承担连带保证责任。担保合同金额为 16,000 万元,截至 2019 年 12 月 31 日实际担保额为 11,000 万元。

十三、资产负债表日后事项

1、茂业商业签署委托经营管理协议

2020 年 1 月 2 日,本公司以现场结合通讯表决的方式召开公司第九届董事会第十次会议,会议审议通过了《关于签署委托经营管理协议暨关联交易的议案》,为了避免与控股股东深圳茂业商厦有限公司(以下简称“茂业商厦”)及/或实际控制人黄茂如可能存在或潜在的同业竞争情形,同时继续推动避免同业竞争承诺的履行,公司董事会同意公司与茂业商厦签署《企业委托经营管理协议》,受托管理茂业商厦下辖的现有 16 家百货和购物中心门店以及协议约定委托管理期限内,茂业商厦新增的与公司构成实质性同业竞争的百货零售类门店(就新增的委托管理门店名称,以双方于本协议约定委托管理期限内另行签署的确认单为准),托管期限自经公司决策程序审议通过之日起起算,至同业竞争已解决之日截止。16 家门店 2018 年净利润合计为 28,782.86 万元,托管金额为托管门店每年净利润的 5%,合计托管总金额不超过 3200 万元。茂业商厦系本公司控股股东,因此本次交易构成本公司的关联交易,但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2、利润分配情况

经公司第九届董事会第十五次会议审议通过的报告期利润分配预案如下:经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2019 年度母公司实现净利润 969,500,776.15 元,加上年初未分配利润 1,174,999,097.05 元,减去 2018 年度分配的利润 173,198,254.60 元,加上因其他权益工具投资处置影响 2,638,640.42 元,根据《公司法》和《公司章程》的有关规定,提取 10% 的法定盈余公积金 97,213,941.66 元,2019 年度可供股东分配的利润为

1,876,726,317.36 元。

公司拟以 2019 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 3 元（含税），共计分配现金 519,594,763.80 元，剩余未分配利润转入以后年度，2019 年度不进行公积金转增股本。

该预案尚需公司 2019 年度股东大会审议批准。

3、关于购买控股子公司内蒙古维多利商业（集团）有限公司剩余部分股权事项

2020 年 3 月 16 日召开的公司第九届董事会第十四次会议审议通过了《关于全资子公司签署〈借款合同之补充协议（二）〉及〈费用结算协议〉暨关联交易的议案》，通过签署《借款合同之补充协议（二）》，将内蒙古维多利商业（集团）有限公司（以下简称“维多利集团”）15%的股权持股方即质押股权出质人维多利投资控股有限公司（以下简称“维多利投资”）增加为邹招斌先生的共同债务人[邹招斌先生于 2018 年 1 月向公司全资子公司深圳茂业百货有限公司（以下简称“深圳茂业百货”）借款¥399,933,400 元]，有利于增强借款人的履约能力，保障债权的收回。因深圳茂业百货同意维多利投资将质押股权转让本公司，以明确本公司受让质押股权后了结前述邹招斌先生所借借款本息及相关往来款项，需要签署《费用结算协议》。

本次会议同时审议通过了《关于购买内蒙古维多利商业（集团）有限公司 15%股权暨关联交易的议案》。公司全资子公司深圳茂业百货有限公司（以下简称“深圳茂业百货”）同意维多利投资控股有限公司（以下简称“维多利投资”）将其持有的内蒙古维多利商业（集团）有限公司（以下简称“维多利集团”）15%的股权（对应注册资本额为 2550 万元，以下简称“质押股权”）（价值 57,750 万元）转让给本公司，用以偿还借款本息及抵消维多利投资欠维多利集团的往来款。本次交易不会导致公司合并报表范围发生变化，会进一步增加本公司对维多利集团的持股比例（由 70%提升至 85%）。本次交易完成后，邹招斌先生及维多利投资将不再构成本公司的关联方，有利于减少关联交易。

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

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

(2) 报告分部的财务信息

项 目	西南	华南	西北	泰州	分部间抵销	合计
主营业务收入	3,506,193,864.31	4,556,653,964.27	3,508,544,649.76	664,642,706.53	2,264,298.92	12,233,770,885.95
其中：对外营业收入	3,503,929,565.39	4,556,653,964.27	3,508,544,649.76	664,642,706.53	-	12,233,770,885.95
分部间交易收入	2,264,298.92	-	-	-	2,264,298.92	-
分部费用	3,249,241,879.02	3,604,142,391.99	2,840,563,370.00	597,448,798.81	-132,643,644.60	10,424,040,084.42
其中：折旧费和摊销费	226,225,132.96	60,956,956.71	66,374,379.01	4,809,307.70	-80,007,151.05	438,372,927.43
折旧和摊销以外的非现金费用	-	-	-	-	-	-
分部间利息费用	5,655,627.37	-	49,245,165.10	-	54,900,792.47	-
信用减值损失	-3,965,634.43	-29,660,590.83	-1,906,185.25	-136,441.64	-	-35,668,852.15
资产减值损失	-29,279,373.93	-50.85	-	-	-	-29,279,424.78
其他收益	2,147,280.61	4,924,111.44	427,147.44	812,400.00	-	8,310,939.49
投资收益	949,437,513.43	2,391,324.26	-	180,000.00	923,487,092.18	28,521,745.51
公允价值变动收益	18,976,520.00	-	5,894,768.03	-	-	24,871,288.03
资产处置收益	-5,284,935.55	-	262,376.42	-	-	-5,022,559.13
营业利润（亏损）	1,183,327,728.05	930,166,366.30	623,414,221.30	68,049,866.08	1,003,494,243.23	1,801,463,938.50
资产总额	27,911,969,214.50	5,802,045,979.28	5,684,655,722.07	238,467,694.96	20,534,408,738.10	19,102,729,872.71
负债总额	20,017,333,035.01	4,072,183,744.50	3,454,046,050.96	163,319,203.67	18,141,003,222.85	9,565,878,811.29

注：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、关于内蒙古维多利超市连锁有限公司、包头市维多利超市有限公司签署《经营承包协议》的事项

2019 年 6 月 24 日，公司以现场结合通讯表决的方式召开公司第八届董事会第五十八次会议，会议审议通过了《关于控股子公司签署<经营承包协议>的议案》。同意公司将维多利集团旗下位于呼和浩特市、包头市的共计 12 家超市门店所属资产和门店经营权转交给摩尔超市经营和管理，超市总使用建筑面积为 81,645 平方米，承包期限 10 年，交易总金额预计不超过 30,000 万元。

3、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，茂业商业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）第九届董事会第八次会议审议通过了《关于拟对外投资的议案》，鉴于公司已布局内蒙古商业零售市场，为持续扩大公司在内蒙古的市场占有率，同意公司以自有或自筹资金投资内蒙古包头市东河区的商业综合体开发项目（拟更名为“包头茂业中心项目”），投资金额预计不超过 120,000 万元（含土地、建造等所有开发成本）。同时，董事会同意授权公司董事长及经营管理层在董事会审批权限范围内参与土地使用权的竞买、签署相关投资协议或文件等。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，本公司及全资子公司包头茂业置业有限公司拟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拆迁和土地整理等事宜进行约定。公司董事长根据董事会授权，在授权范围内同意签署《合作协议书》。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	年末余额
1 年以内	-
1 至 2 年	-

账 龄	年末余额
2至3年	-
3至4年	-
4至5年	-
5年以上	-
小 计	-
减：坏账准备	-
合 计	-

(1) 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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
其中：	-	-	-	-	-
应收银行卡组合	-	-	-	-	-
账龄组合	-	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-	-

(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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	290,000.00	100.00	-	-	290,000.00
其中：	-	-	-	-	-
应收银行卡组合	290,000.00	100.00	-	-	290,000.00
账龄组合	-	-	-	-	-

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 (%)	
合计	290,000.00	-	-	-	290,000.00

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	35,770,048.12	40,494,319.50
应收股利	973,488,302.18	178,585,070.00
其他应收款	1,618,675,928.26	1,249,190,796.75
合计	2,627,934,278.56	1,468,270,186.25

(1) 应收利息

项目	年末余额	年初余额
关联方借款	35,770,048.12	40,494,319.50
合计	35,770,048.12	40,494,319.50

(2) 应收股利

项目 (或被投资单位)	年末余额	年初余额
天津华联商厦股份有限公司	1,210.00	1,210.00
成商集团控股有限公司	-	175,000,000.00
成都市商业银行股份有限公司	-	3,583,860.00
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	240,377,473.37	-
深圳茂业百货有限公司	100,000,000.00	-
深圳市茂业百货华强北有限公司	543,109,618.81	-
珠海市茂业百货有限公司	40,000,000.00	-
成商集团控股有限公司	50,000,000.00	-

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
合计	973,488,302.18	178,585,070.00

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	年末余额
1年以内	1,467,540,928.58
1至2年	96,115,975.92
2至3年	53,124,805.24
3年以上	1,907,416.22
小计	1,618,689,125.96
减：坏账准备	13,197.70
合计	1,618,675,928.26

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联往来款	1,618,256,246.55	1,248,786,067.35
押金保证金	-	-
其他	432,879.41	417,227.76
小计	1,618,689,125.96	1,249,203,295.11
减：坏账准备	13,197.70	12,498.36
合计	1,618,675,928.26	1,249,190,796.75

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2019年1月1日余额	12,454.85	43.51	-	12,498.36

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）	
2019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	2,832.72	283.67	-	3,116.39
本年转回	-2,417.05	-	-	-2,417.05
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2019年12月31日余额	12,870.52	327.18	-	13,197.70

④坏账准备的情况

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	其他变动	
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-
二、按组合计提坏账准备的其他应收款	12,498.36	3,116.39	2,417.05	-	-	13,197.70
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-
合计	12,498.36	3,116.39	2,417.05	-	-	13,197.70

其中：本年无重大的坏账准备转回或收回。

⑤本年实际核销的其他应收款情况

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
成商集团控股有限公司	往来款	712,486,687.88	1-2 年	44.02	-
深圳茂业百货有限公司	往来款	707,920,524.27	1-2 年	43.73	-
重庆茂业百货有限公司	往来款	110,073,877.53	1 年以内	6.80	-
深圳市茂业百货华强北有限公司	往来款	31,071,890.64	1-2 年	1.92	-
成商集团成都人民商场有限公司	往来款	20,051,043.57	2-3 年	1.24	-
合计	—	1,581,604,023.89	—	97.71	-

⑦涉及政府补助的应收款项

无。

⑧因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

⑨转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,868,373,704.78	-	4,868,373,704.78	4,871,503,874.91	-	4,871,503,874.91
对联营、合营企业投资	262,503,332.59	-	262,503,332.59	227,965,303.60	-	227,965,303.60
合计	5,130,877,037.37	-	5,130,877,037.37	5,099,469,178.51	-	5,099,469,178.51

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
成商集团控股有限公司	1,421,131,991.26	-	-	1,421,131,991.26	-	-
成都成商实业(控股)有限责任公司	5,130,170.13	-	5,130,170.13	-	-	-

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提 减值准备	减值准备 年末余额
成都茂业置业有限公司(原成都人民车业有限责任公司)	45,000,000.00	-	-	45,000,000.00	-	-
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	-	-
成都茂业地产有限公司	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00	-	-
成商集团成都人民商场有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
深圳茂业百货有限公司	715,958,076.98	-	-	715,958,076.98	-	-
深圳市茂业百货华强北有限公司	275,435,630.75	-	-	275,435,630.75	-	-
深圳市茂业百货深南有限公司	41,030,042.81	-	-	41,030,042.81	-	-
深圳市茂业东方时代百货有限公司	294,406,208.18	-	-	294,406,208.18	-	-
珠海市茂业百货有限公司	102,630,572.48	-	-	102,630,572.48	-	-
内蒙古维多利商业(集团)有限公司	1,565,300,000.00	-	-	1,565,300,000.00	-	-
深圳茂业商业保理有限公司	500,000.00	2,000,000.00	-	2,500,000.00	-	-
重庆茂业百货有限公司	91,833,245.07	-	-	91,833,245.07	-	-
泰州第一百货商店股份有限公司	254,601,389.32	-	-	254,601,389.32	-	-
合计	4,871,503,874.91	2,000,000.00	5,130,170.13	4,868,373,704.78	-	-

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、合营企业						
小 计	-	-	-	-	-	-
二、联营企业						
深圳优依购电子商务股份 有限公司	227,965,303.60	15,040,479.40	-	19,497,549.59	-	-
小 计	227,965,303.60	15,040,479.40	-	19,497,549.59	-	-
合 计	227,965,303.60	15,040,479.40	-	19,497,549.59	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
小 计	-	-	-	-	-
二、联营企业					
深圳优依购电子商务股份 有限公司	-	-	-	262,503,332.59	-
小 计	-	-	-	262,503,332.59	-
合 计	-	-	-	262,503,332.59	-

4、营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	233,252,065.51	88,895,571.27	262,018,563.26	120,753,945.53
其他业务	6,189,564.30	-	3,659.43	-
合 计	239,441,629.81	88,895,571.27	262,022,222.69	120,753,945.53

5、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	971,217,354.60	-
权益法核算的长期股权投资收益	19,497,549.59	9,685,983.60
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	5,047,473.25
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	1,803,180.70
交易性金融资产在持有期间的投资收益	14.38	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	6,452,850.70	-
合 计	997,167,769.27	16,536,637.55

十六、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	-7,082,203.51	主要为公司资产报损处理
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	6,441,278.33	主要是现代服务业基地增长支持补助、国库补贴、服务业发展引导补助等
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	46,209,760.62	主要是茂业百货收邹招斌资金占用费
本公司取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	
与本公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-10,339,284.55	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,571,345.22	主要是理财产品收益
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	

项 目	金 额	说 明
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	24,871,288.03	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	61,261.11	受托管理包头市东正茂业房地产开发有限公司茂业百货分公司取得的托管收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,080,895.58	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小 计	58,652,549.67	
所得税影响额	18,980,223.96	
少数股东权益影响额（税后）	404,303.81	
合 计	39,268,021.90	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

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	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	20.20	0.7272	0.7272
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	19.57	0.7045	0.7045

(此页无正文)

茂业商业股份有限公司

2020 年 3 月 24 日

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

日 期：_____ 日 期：_____ 日 期：_____