

深圳茂业商厦有限公司  
合并资产负债表  
2020年06月30日



单位：人民币元

资产	附注七	2020年6月30日	2019年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	1	1,036,113,029.21	1,394,720,082.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	3,808,080.75	2,862,280.57
应收票据	3	--	355,969.57
应收账款	4	10,532,989.45	8,993,171.42
预付款项	5	292,432,656.63	262,832,871.27
其他应收款	6	3,012,724,600.31	2,930,383,452.95
存货	7	6,609,254,195.32	6,336,954,590.53
其他流动资产	8	509,015,541.48	544,882,440.10
<b>流动资产合计</b>		<b>11,473,881,093.15</b>	<b>11,481,984,858.78</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产	9	1,525,717,041.45	1,759,612,581.08
长期股权投资	10	1,558,262,879.48	1,868,365,867.10
投资性房地产	11	18,378,585,233.01	18,123,680,161.47
固定资产	12	6,666,768,912.87	6,877,009,599.16
在建工程		302,722,638.74	272,101,445.18
无形资产	13	3,699,651,317.94	3,779,223,891.30
商誉	14	1,301,704,238.59	1,339,782,113.85
长期待摊费用	15	909,507,239.96	932,863,724.71
递延所得税资产	16	509,503,489.99	534,398,410.31
其他非流动资产	17	45,645,394.38	406,086,909.19
<b>非流动资产合计</b>		<b>34,898,068,386.41</b>	<b>35,893,124,703.35</b>
<b>资产总计</b>		<b>46,371,949,479.56</b>	<b>47,375,109,562.13</b>

本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：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳茂业商厦有限公司  
合并资产负债表（续）  
2020年6月30日



单位：人民币元

负债和所有者权益	附注七	2020年6月30日	2019年12月31日
流动负债			
短期借款	20	3,193,128,403.66	3,077,400,000.00
应付票据		238,946,408.26	162,806,345.09
应付账款		2,023,207,559.91	2,438,237,249.55
预收款项		3,180,793,944.34	3,560,232,007.68
应付职工薪酬	21	52,832,056.53	50,928,565.80
应交税费	22	514,090,098.71	681,205,644.56
其他应付款	23	8,231,653,898.49	7,412,742,346.36
一年内到期的非流动负债	24, 25	3,008,531,000.00	4,540,000,000.00
流动负债合计		20,443,183,369.90	21,923,552,159.04
非流动负债			
长期借款	24	7,951,000,000.00	6,842,500,000.00
应付债券	25	--	3,031,000.00
长期应付职工薪酬		8,085,906.07	8,085,906.07
预计负债	26	25,000,000.00	25,000,000.00
递延收益	27	56,758,259.20	59,054,596.58
递延所得税负债	16	3,824,815,471.90	3,879,392,776.07
其他非流动负债		170,317.09	179,944.69
非流动负债合计		11,865,829,954.26	10,817,244,223.41
负债合计		32,309,013,324.16	32,740,796,382.45
所有者权益			
实收资本	28	2,166,464,086.74	2,166,464,086.74
资本公积		--	--
其他综合收益	29	3,710,981,433.51	3,725,597,576.09
盈余公积	30	434,805,546.12	434,805,546.12
未分配利润	31	5,062,603,623.73	5,038,345,644.13
归属于母公司所有者权益合计		11,374,854,690.10	11,365,212,853.08
少数股东权益		2,688,081,465.30	3,269,100,326.60
所有者权益合计		14,062,936,155.40	14,634,313,179.68
负债和所有者权益总计		46,371,949,479.56	47,375,109,562.13

本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：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳茂业商厦有限公司  
合并利润表  
2020年1-6月



单位：人民币元

	附注七	2020年1-6月	2019年1-6月
营业收入	32	2,753,824,964.13	3,563,108,167.67
减：营业成本	33	1,067,263,450.25	970,750,049.03
税金及附加		161,196,290.91	210,883,470.94
销售费用		715,216,539.75	896,657,138.88
管理费用		276,993,886.81	350,687,876.22
财务费用	34	542,804,286.84	451,419,958.06
其中：利息费用		538,018,477.82	452,160,744.11
利息收入		21,098,933.69	36,292,132.04
加：其他收益	35	10,656,881.15	5,446,291.36
投资（损失）/收益	36	37,414,507.62	30,067,968.53
其中：对联营企业的投资（损失）/收益		(9,566,507.45)	9,107,723.51
公允价值变动收益	37	189,850,946.54	244,863,324.16
资产减值损失	38	(38,577,412.67)	(70,616,138.96)
资产处置损失	39	(54,513.67)	(14,855,829.60)
营业利润		189,660,918.54	877,615,290.03
加：营业外收入	40	5,792,711.66	9,883,246.60
减：营业外支出	41	40,461,021.57	75,696,257.42
利润总额		154,992,608.63	811,802,279.21
减：所得税费用	43	79,553,691.35	238,278,809.08
净利润		75,438,917.28	573,523,470.13
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润		--	--
按经营持续性分类			
持续经营净利润		75,438,917.28	573,523,470.13
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		70,877,661.30	420,270,158.88
少数股东损益		4,561,255.98	153,253,311.25

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳茂业商厦有限公司  
合并利润表（续）  
2020年1-6月



单位：人民币元

	附注七	2020年1-6月	2019年1-6月
其他综合收益的税后净额		(21,784,154.76)	92,140,960.83
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	29	(14,616,142.58)	85,263,766.65
不能重分类进损益的其他综合损失 重新计量设定受益计划的变动额		--	--
将重分类进损益的其他综合损失			
可供出售金融资产公允价值变动		(14,616,142.58)	35,233,467.29
自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分		--	50,030,299.36
		(14,616,142.58)	85,263,766.65
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	29	(7,168,012.18)	6,877,194.18
综合收益总额		53,654,762.52	665,664,430.96
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		56,261,518.72	505,533,925.53
归属于少数股东的综合收益总额		(2,606,756.20)	160,130,505.43

本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：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳茂业商厦有限公司  
合并所有者权益变动表  
2020年1-6月

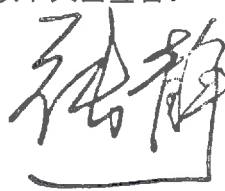
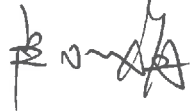



单位：人民币元

2020年1-6月

	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、 本年年初余额	2,166,464,086.74	--	3,725,597,576.09	434,805,546.12	5,038,345,644.13	11,365,212,853.08	3,269,100,326.60	14,634,313,179.68
二、 本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额	--	--	(14,616,142.58)	--	70,877,661.30	56,261,518.72	(2,606,756.20)	53,654,762.52
(二) 所有者投入和减少资本								
1. 支付给少数股东的补偿股份	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 收购少数股东权益	--	--	--	--	(46,619,681.70)	(46,619,681.70)	(479,327,744.17)	(525,947,425.87)
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--
2. 对所有者的分配	--	--	--	--	--	--	(99,084,360.93)	(99,084,360.93)
三、 本年年末余额	2,166,464,086.74	--	3,710,981,433.51	434,805,546.12	5,062,603,623.73	11,374,854,690.11	2,688,081,465.30	14,062,936,155.40

本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：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳茂业商厦有限公司  
合并现金流量表  
2020年1-6月



单位：人民币元

	附注七	2020年1-6月	2019年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,315,294,202.75	9,095,022,793.45
收到其他与经营活动有关的现金		42,931,801.53	24,092,278.44
经营活动现金流入小计		5,358,226,004.28	9,119,115,071.89
购买商品、接受劳务支付的现金		4,240,942,037.84	7,208,664,928.66
支付给职工以及为职工支付的现金		178,384,489.20	295,452,173.05
支付的各项税费		473,000,466.21	712,785,031.77
支付其他与经营活动有关的现金		445,046,274.68	405,434,532.55
经营活动现金流出小计		5,337,373,267.93	8,622,336,666.03
经营活动产生的现金流量净额	44	20,852,736.35	496,778,405.86
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		540,337,252.19	206,603,140.00
处置部分联营公司股权收到的现金		--	--
取得投资收益收到的现金		3,754,693.52	8,674,280.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,000.00	--
收到其他与投资活动有关的现金		213,010,508.38	--
投资活动现金流入小计		757,131,454.09	215,277,420.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		447,277,443.31	226,002,946.19
投资支付的现金		516,752.98	39,994,778.10
取得子公司支付的现金净额		--	--
支付其他与投资活动有关的现金		39,675,267.29	84,963,614.28
投资活动现金流出小计		487,469,463.58	350,961,338.57
投资活动产生的现金流量净额		269,661,990.51	(135,683,918.24)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



	附注七	2020年1-6月	2019年1-6月
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
取得借款收到的现金		6,313,481,316.77	4,891,256,126.09
筹资活动现金流入小计		6,313,481,316.77	4,891,256,126.09
偿还债务支付的现金		6,485,444,474.60	5,976,303,072.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		516,537,491.77	529,364,302.23
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		--	60,077,273.10
筹资活动现金流出小计		7,001,981,966.37	6,565,744,647.54
筹资活动产生的现金流量净额		(688,500,649.60)	(1,674,488,521.45)
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：年初现金及现金等价物余额		(397,985,922.74)	(1,313,394,033.83)
		1,217,820,004.98	3,184,585,077.20
<b>五、年末现金及现金等价物余额</b>			
	45	819,834,082.24	1,871,191,043.37

本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：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳茂业商厦有限公司  
资产负债表  
2020年6月30日



单位：人民币元

资产	2020年06月30日	2019年12月31日
流动资产		
货币资金	146,204,990.94	24,379,157.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	774,954.70	22,715.61
预付款项	11,660,155.86	15,930,291.77
其他应收款	11,155,757,803.80	10,657,248,823.52
其他流动资产	29,024,909.35	35,745,844.97
流动资产合计	11,343,422,814.65	10,733,326,832.97
非流动资产		
可供出售金融资产	16,863,500.00	16,863,500.00
长期股权投资	9,211,736,122.09	9,211,736,122.09
固定资产	13,007,135.48	13,882,912.05
在建工程	--	174,085.83
无形资产	58,365,323.98	59,444,300.50
递延所得税资产	53,906,643.42	63,364,808.68
长期待摊费用	58,332,235.19	156,772,155.27
非流动资产合计	9,412,210,960.16	9,522,237,884.42
资产总计	20,755,633,774.81	20,255,564,717.39

本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：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳茂业商厦有限公司  
资产负债表（续）  
2020年6月30日



单位：人民币元

负债和所有者权益	2020年6月30日	2019年12月31日
流动负债		
短期借款	1,230,000,000.00	962,400,000.00
应付票据	--	--
应付账款	2,048,530.17	3,485,053.30
预收款项	51,972,256.52	55,883,958.35
应付职工薪酬	666,060.57	1,032,299.32
应交税费	97,175,099.26	104,391,737.87
其他应付款	3,712,688,800.74	3,149,468,305.17
一年内到期的非流动负债	1,120,031,000.00	2,114,000,000.00
流动负债合计	6,214,581,747.26	6,390,661,354.01
非流动负债		
长期借款	3,012,000,000.00	2,648,000,000.00
应付债券	--	3,031,000.00
递延所得税负债	10,441,552.81	10,441,552.81
其他非流动负债	61,983.75	71,611.35
非流动负债合计	3,022,503,536.56	2,661,544,164.16
负债合计	9,237,085,283.82	9,052,205,518.17
所有者权益		
实收资本	2,166,464,086.74	2,166,464,086.74
资本公积	1,634,234.42	1,634,234.42
其他综合收益	--	--
盈余公积	434,805,546.12	434,805,546.12
未分配利润	8,915,644,623.71	8,600,455,331.94
所有者权益合计	11,518,548,490.99	11,203,359,199.22
负债和所有者权益总计	20,755,633,774.81	20,255,564,717.39

本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：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳茂业商厦有限公司  
利润表  
2020年1-6月



单位：人民币元

	2020年1-6月	2019年1-6月
营业收入	1,471,520.24	6,586,255.86
减：税金及附加	62,868.11	224,162.56
管理费用	26,044,717.19	46,609,555.89
财务费用	73,663,958.91	88,461,699.04
加：投资收益	420,372,395.21	97,933,673.16
公允价值变动收益	445,839.24	23,132.69
其他收益	105,884.81	--
资产减值损失	--	(15,630,840.16)
资产处置损失	--	--
营业利润	322,624,095.29	(46,383,195.94)
加：营业外收入	2,023,361.74	373,460.96
减：营业外支出	--	2,256.03
利润总额	324,647,457.03	(46,011,991.01)
减：所得税费用	9,458,165.26	5,550,455.22
净(亏损)/利润	315,189,291.77	(51,562,446.23)
其中：持续经营净(亏损)/利润	315,189,291.77	(51,562,446.23)
其他综合损失的税后净额	--	--
将重分类进损益的其他综合损失		
可供出售金融资产公允价值变动	--	--
综合(损失)/收益总额	315,189,291.77	(51,562,446.23)

本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：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳茂业商厦有限公司  
所有者权益变动表  
2020年1-6月



单位：人民币元

2020年1-6月

	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 本年年初余额	2,166,464,086.74	1,634,234.42	--	434,805,546.12	8,600,455,331.94	11,203,359,199.22
二、 本年增减变动金额						
（一） 综合亏损总额	--	--	--	--	315,189,291.77	315,189,291.77
（二） 利润分配						
1. 提取盈余公积	--	--	--	--	--	--
2. 其他	--	--	--	--	--	--
三、 本年年末余额	2,166,464,086.74	1,634,234.42	--	434,805,546.12	8,915,644,623.71	11,518,548,490.99

本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：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳茂业商厦有限公司  
现金流量表  
2020年1-6月



单位：人民币元

	2020年1-6月	2019年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	--	--
收到其他与经营活动有关的现金	10,105,884.81	367,860.96
经营活动现金流入小计	10,105,884.81	367,860.96
购买商品、接受劳务支付的现金	1,187,358.12	132,074.84
支付给职工以及为职工支付的现金	6,352,680.71	18,926,147.83
支付的各项税费	1,169,884.83	1,523,471.91
支付其他与经营活动有关的现金	28,031,634.67	24,748,656.53
经营活动现金流出小计	36,741,558.33	45,330,351.11
经营活动产生的现金流量净额	<u>(26,635,673.52)</u>	<u>(44,962,490.15)</u>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
取得投资收益收到的现金	420,371,390.55	140,692,236.16
收回投资所收到的现金	17,553.00	2,550,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金	--	--
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	--	--
收到的其他与投资活动有关的现金	250,510,174.32	--
投资活动现金流入小计	670,899,117.87	143,242,236.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	--	--
投资支付的现金	323,952.85	49,728.29
支付其他与投资活动有关的现金	--	30,365,928.31
投资活动现金流出小计	323,952.85	30,415,656.60
投资活动产生的现金流量净额	<u>670,575,165.02</u>	<u>112,826,579.56</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳茂业商厦有限公司  
现金流量表（续）  
2020年1-6月



单位：人民币元

	2020年1-6月	2019年1-6月
三、 筹资活动产生的现金流量		
取得借款收到的现金	1,406,600,000.00	1,500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,406,600,000.00	1,500,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,772,000,000.00	2,904,256,845.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	156,713,657.66	191,827,057.32
支付其他与筹资活动有关的现金	--	--
筹资活动现金流出小计	1,928,713,657.66	3,096,083,903.22
筹资活动产生的现金流量净额	(522,113,657.66)	(1,596,083,903.22)
四、 现金及现金等价物净增加额	121,825,833.84	(1,528,219,813.81)
加：年初现金及现金等价物余额	24,379,157.10	1,881,271,964.89
五、 年末现金及现金等价物余额	146,204,990.94	353,052,151.08

本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：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

## 一、 基本情况

深圳茂业商厦有限公司（“本公司”或“茂业商厦”）是在中华人民共和国广东省注册的有限责任公司，于1996年1月31日成立。本公司总部位于深圳市罗湖区深南路4003号世界金融中心39楼。

本公司及子公司（统称“本集团”）主要从事百货类商品零售和房地产开发及管理等业务。

本集团的母公司为于香港成立的茂业百货（中国）有限公司（“茂业百货中国”），最终母公司为于英属维尔京群岛成立的MOY International Holdings Limited。

## 二、 持续经营的基本会计假定

于2020年6月30日，本集团流动负债超过流动资产约为人民币89.69亿元（2019年12月31日：人民币104.42亿元）。本集团财务报表是基于持续经营的基本会计假定而编制，是因为本公司董事已考虑以下因素：

- （1） 鉴于以往的经验 and 信用水平，本集团预计于一年内到期的银行借款可以在到期时展期或者续借，并适时取得新增借款；
- （2） 于2020年6月30日，本集团拥有尚未使用的授信额度人民币32.10亿元。
- （3） 于2020年6月30日，人民币约31.81亿之流动负债为预收房款及储值卡，本集团预期将不会产生任何现金流出。

综上所述，本公司董事认为，本集团在可预见的将来有足够的流动资金应付日常营运所需，不会因营运资金的短缺而面临有关持续经营方面的问题。因此，本集团财务报表基于持续经营的基本会计假定而编制。

## 三、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具和投资性房地产外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2019年12月31日的财务状况以及2019年度的经营成果和现金流量。

#### 四、 重要会计政策和会计估计

本公司及本集团2019年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

##### 1. 会计期间

本集团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. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

##### 3. 企业合并

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。

###### 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。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

###### 非同一控制下的企业合并

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。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 3. 企业合并（续）

###### 非同一控制下的企业合并（续）

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，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支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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。

##### 4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等)。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期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的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。



#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 5. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

##### 6. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的结算和货币性项目折算差额，除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差额按照借款费用资本化的原则处理之外，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，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

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。

##### 7. 金融工具

###### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 7. 金融工具（续）

###### 金融工具分类和计量

###### *以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产*

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。对于此类金融资产，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

企业在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能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。

###### *贷款和应收款项*

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；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，均计入当期损益。

有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

发生减值时，将该金融资产的账面价值通过备抵项目减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

###### *可供出售金融资产*

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 7. 金融工具（续）

###### 金融工具分类和计量（续）

###### 可供出售金融资产（续）

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

如果有客观证据表明以成本计量的金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

###### 其他金融负债

对于此类金融负债，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

###### 金融资产转移

本集团已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。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 8. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货包括为转售而购入的商品以及房地产开发产品。为转售而购入的商品成本包括采购成本、加工成本和其他成本，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他。发出百货产品，采用先进先出法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。房地产开发产品成本，按照项目的平均单位成本确定实际成本。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，为转售而购入的商品按单个存货类别计提，房地产开发产品按单个存货项目计提。

##### 9. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指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回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指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。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 9. 长期股权投资（续）

采用权益法时，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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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。

采用权益法时，取得长期股权投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。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可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。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所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关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，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，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关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转入当期损益，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，按相应的比例转入当期损益。

#### 四、重要会计政策和会计估计（续）

##### 10. 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，包括已出租的建筑物以及正在建造及开发过程中将来用于出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。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够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。即不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。本集团将自用房地产或存货转换为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。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的差额计入当期损益。

##### 11. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-40年	5-10%	2.25-9.5%
机器设备	5-10年	5-10%	9-19%
运输工具	5-8年	5-10%	11.25-19%
电子设备及其他	5-12年	5-10%	7.5-19%

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或以不同方式为企业经济利益的，适用不同折旧率。

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 12. 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产、长期待摊费用、无形资产等。

##### 13. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、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，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 14. 无形资产

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
土地使用权	50-70年
计算机软件	5年

本集团取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的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，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

##### 15. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
经营使用权	7年
固定资产改良支出	5-10年



#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 16. 资产减值

本集团对除存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

##### 17. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

##### 离职后福利(设定提存计划)

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 17. 职工薪酬（续）

###### 离职后福利(设定受益计划)

本集团运作一项设定受益退休金计划，该计划要求向独立管理的基金缴存费用。该计划未注入资金，设定受益计划下提供该福利的成本采用预期累积福利单位法。

设定受益退休金计划引起的重新计量，包括精算利得或损失，资产上限影响的变动(扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额)和计划资产回报(扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额)，均在资产负债表中立即确认，并在其发生期间通过其他综合收益计入所有者权益，后续期间不转回至损益。

在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：修改设定受益计划时；本集团确认相关重组费用或辞退福利时。

利息净额由设定受益计划净负债或净资产乘以折现率计算而得。本集团在利润表的管理费用、财务费用中确认设定受益计划净义务的变动：服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失；利息净额，包括计划资产的利息收益、计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

###### 辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列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：企业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；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

##### 18. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 19. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

##### 特许专柜销售佣金收入

特许专柜销售佣金于相关特许专柜经销商销售商品时予以确认。

##### 直销收入与房地产销售收入

商品直销及房地产销售收入于商品所有权上的主要风险及报酬转移给购货方时，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时予以确认。

##### 租金收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

##### 行政与管理费收入、促销收入及信用卡手续费收入

提供管理服务时确认从供应商及专柜供应商收取的行政与管理费收入、促销收入及信用卡手续费收入。

##### 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

##### 20. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。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或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 21. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，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。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，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计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 22. 租赁

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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

###### 作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

###### 作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

##### 23. 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量的投资性房地产和上市的权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

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

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

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 24. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能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。

##### 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

##### *经营租赁——作为出租人*

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

##### *投资性房地产与自用房地产的划分*

本集团对物业是否符合资格作为投资性房地产进行判断，并已制订判断准则。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物业。因此，本集团认为投资性房地产所产生的现金流量很大程度上独立于本集团的其他资产。自用房地产所产生的现金流量不仅来自物业，亦来自百货店业务所用其他资产。

本集团若干物业当中一部分乃为赚取租金或资本增值而持有，另一部分则为供应商品或服务或行政管理用途而持有。如该部分可独立出售（或以融资租赁方式独立出租），本集团将于账目独立处理。如该部分不能独立出售，但持作供应商品或服务或行政管理目的者仅占极少部分，该物业则列作投资性房地产。

##### 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

##### *应收账款、其他应收款项及应收关联方款项减值*

本集团根据信贷记录及当时市况评估能够收回应收账款、其他应收款项及应收关联方款项，以确定减值准备的金额，这需要管理层运用判断来估计可收回的金额。如有客观证据表明无法收回结余，则计提坏账准备。当预期有别于原先估计时，有关差异将影响应收账款、其他应收款项及应收关联方款项的账面价值，并且影响当期的减值损失。本集团于每年年末重新估计坏账准备。

##### *存货减值*

本集团按照存货成本与可变现净值孰低的原则进行减值测试，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

#### 四、 重要会计政策和会计估计（续）

##### 24. 重大会计判断和估计（续）

###### 估计的不确定性（续）

###### *可供出售金融资产减值*

本集团将某些资产归类为可供出售金融资产，并将其公允价值的变动直接计入其他综合收益。当公允价值下降时，管理层就价值下降作出假设以确定是否存在需在利润表中确认其减值损失。

###### *除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）*

本集团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。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

###### *商誉减值*

本集团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，本集团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。详见附注七、14。

###### *递延所得税资产*

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

###### *投资性房地产的公允价值*

当没有同类物业活跃市场价格时，本集团对于投资性房地产的评估考虑因素包括：

- （1） 存在活跃市场价格的不同性质、状况以及地点的物业经调整的价格；
- （2） 不活跃市场上类似物业的近价；
- （3） 基于对未来现金流的可靠预测的现金预测折现；该预测需以现存租约或具有相似性质、状况和地点物业的当前市场租金作为基础，并且应使用可以反映市场对现金流时间和金额上不确定性的折现率。

#### 四、重要会计政策和会计估计（续）

##### 25. 其他会计政策和会计估计变更

###### 财务报表列报方式变更

根据《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）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

#### 五、税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

增值税	-	一般纳税人（除适用简易计税方式按5%税率计算增值税外）应税收入按13%、9%、6%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。小规模纳税人应税收入的3%计缴增值税
消费税	-	对零售环节销售的应税珠宝首饰按应税收入的5%计缴消费税。
城市维护建设税	-	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	-	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	-	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	-	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	-	按超率累进税率30%-60%计缴，按2%-5%的预征率预缴。

本集团下属内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司、包头市维多利亚商业管理有限公司，依据《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号和《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告2012年第12号）的有关规定，享受减按15%的税率征收企业所得税的税收优惠政策。



## 六、 合并财务报表的合并范围

### 1. 子公司情况

本公司子公司的情况如下：

公司名称	注册地	业务性质	注册资本 人民币元	持股比例		表决权 比例 %
				直接 %	间接 %	
中兆投资管理有限公司（“中兆投资”）	中国大陆	投资控股	50,000,000	100	—	100
深圳市茂业东方时代百货有限公司	中国大陆	百货店经营	1,200,000	—	82.8	82.8
深圳市茂业百货深南有限公司	中国大陆	百货店经营	1,000,000	—	82.8	82.8
深圳市茂业百货华强北有限公司	中国大陆	百货店经营	1,000,000	—	82.8	82.8
深圳茂业百货有限公司	中国大陆	百货店经营	536,869,782	—	82.8	82.8
珠海市茂业百货有限公司	中国大陆	百货店经营	4,800,000	—	82.8	82.8
常州茂业百货有限公司	中国大陆	百货店经营	5,000,000	100	—	100
泰州第一百货商店股份有限公司	中国大陆	百货店经营	18,950,000	—	80.57	80.57
沈阳茂业商业服务有限公司	中国大陆	百货店经营	155,000,000	100	—	100
临沂茂业百货有限公司	中国大陆	百货店经营	5,000,000	100	—	100
太原茂业百货有限公司	中国大陆	百货店经营	1,005,000,000	—	100	100
山西茂业置地房地产开发有限公司	中国大陆	房地产开发	100,000,000	—	100	100
沈阳茂业时代置业有限公司	中国大陆	房地产开发	8,000,000	—	100	100
深圳市茂业广告有限公司	中国大陆	广告经营	2,000,000	—	100	100
天津德泰正达投资有限公司	中国大陆	投资控股	100,000,000	100	—	100

## 六、 合并财务报表的合并范围（续）

### 1. 子公司情况（续）

本公司子公司的情况如下（续）：

公司名称	注册地	业务性质	注册资本 人民币元	持股比例		表决权 比例 %
				直接 %	间接 %	
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	中国大陆	房地产开发及百货店经营	515,000,000	—	100	100
山东潍州置业有限公司	中国大陆	房地产开发	50,000,000	—	100	100
淄博茂业置业有限公司	中国大陆	房地产开发	20,000,000	—	100	100
无锡亿百置业有限公司	中国大陆	房地产开发	202,500,000	—	90	90
保定茂业百货有限公司	中国大陆	百货店经营	5,000,000	—	100	100
山东省淄博茂业百货股份有限公司	中国大陆	百货店经营	143,887,180	80	—	80
保定茂业房地产开发有限公司	中国大陆	房地产开发	50,000,000	—	100	100
茂业商业股份有限公司（“茂业商业”）	中国大陆	投资控股及百货店经营	1,731,982,546	82.8	—	82.8
成商集团南充茂业百货有限公司	中国大陆	百货店经营	20,000,000	—	82.8	82.8
南充泽福商贸有限公司	中国大陆	百货店经营	21,500,000	—	82.8	82.8
南充志美商贸有限公司	中国大陆	百货店经营	3,800,000	—	82.8	82.8
乐山市峨眉山风景区成商凤凰湖有限公司	中国大陆	酒店经营及提供辅助服务	33,730,000	—	66.24	66.24
成商集团绵阳茂业百货有限公司	中国大陆	百货店经营	5,000,000	—	82.8	82.8
成都人民商场（集团）绵阳有限公司	中国大陆	百货店经营	5,000,000	—	82.8	82.8
成商集团成都人民商场有限公司	中国大陆	投资控股及百货店经营	20,000,000	—	82.8	82.8
重庆百福乐商贸有限公司	中国大陆	百货店经营	102,481,500	—	82.8	82.8
重庆茂业百货有限公司	中国大陆	百货店经营	30,000,000	—	82.8	82.8

## 六、 合并财务报表的合并范围（续）

### 1. 子公司情况（续）

本公司子公司的情况如下（续）：

公司名称	注册地	业务性质	注册资本 人民币元	持股比例		表决权 比例 %
				直接 %	间接 %	
成都茂业地产有限公司	中国大陆	房地产开发	8,000,000	--	82.8	82.8
成都茂业置业有限公司	中国大陆	投资控股	48,000,000	--	79.35	79.35
秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司	中国大陆	房地产开发	8,000,000	--	82.8	82.8
成商集团控股有限公司	中国大陆	百货店经营	1,378,417,349	--	82.8	82.8
成都成商实业（控股）有限公司	中国大陆	投资控股	5,000,000	--	82.8	82.8
菏泽茂业百货有限公司	中国大陆	百货店经营	5,000,000	--	74.52	74.52
秦皇岛金原家居装饰城有限公司	中国大陆	房地产开发	1,000,000	--	100	100
秦皇岛茂业百货有限公司	中国大陆	百货店经营	342,301,588	--	100	100
秦皇岛茂业物业服务有限公司	中国大陆	物业服务	5,000,000	--	100	100
秦皇岛市金原商业管理有限责任公司	中国大陆	物业管理	140,000,000	--	100	100
秦皇岛市金原房地产开发有限公司	中国大陆	房地产开发	135,000,000	--	100	100
包头市茂业维多利亚商业管理有限公司	中国大陆	物业管理	10,000,000		82.8	82.8

## 六、 合并财务报表的合并范围（续）

### 1. 子公司情况（续）

本公司子公司的情况如下（续）：

公司名称	注册地	业务性质	注册资本 人民币元	持股比例		表决权 比例 %
				直接 %	间接 %	
芜湖茂业置业有限公司	中国大陆	房地产开发	110,000,000	—	100	100
滁州茂业投资发展有限公司	中国大陆	房地产开发	70,000,000	—	100	100
安徽国润投资发展有限公司	中国大陆	房地产开发	294,330,000	—	100	100
淮南茂业投资发展有限公司	中国大陆	房地产开发	31,600,000	—	100	100
安徽省新长江商品交易有限公司	中国大陆	投资控股	20,000,000	—	100	100
芜湖茂业农副产品市场有限公司	中国大陆	投资控股	22,000,000	—	100	100
江苏茂业百货有限公司	中国大陆	百货店经营	325,000,000	54	—	54
包头市茂业东正房地产开发有限公司	中国大陆	房地产开发	10,000,000	100	—	100
莱芜茂业置业有限公司	中国大陆	百货店经营	20,000,000	100	—	100
深圳茂业投资控股有限公司	中国大陆	投资控股	545,465,800	100	—	100
沈阳安立置业经营有限责任公司	中国大陆	投资控股	133,000,000	100	—	100
沈阳茂业酒店有限公司	中国大陆	酒店业	10,000,000	—	99	99
辽宁物流有限公司	中国大陆	投资管理及物业开发	78,000,000	99.94	—	99.94
沈阳展业置地有限公司	中国大陆	物业开发	245,000,000	—	50.97	50.97
成都市茂业仁和春天百货有限公司	中国大陆	百货店经营	40,000,000	—	82.8	82.8
成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	中国大陆	百货店经营	185,000,000	—	82.8	82.8

## 六、 合并财务报表的合并范围（续）

### 1. 子公司情况（续）

本公司子公司的情况如下（续）：

公司名称	注册地	业务性质	注册资本 人民币元	持股比例		表决权 比例 %	备注
				直接 %	间接 %		
内蒙古维多利亚商业(集团)有限公司	中国大陆	百货店经营	170,000,000	—	70.38	70.38	
内蒙古维多利亚新城商业管理有限公司	中国大陆	百货店经营	140,000,000	—	70.38	70.38	
内蒙古金维利商业管理有限公司	中国大陆	百货店经营	10,000,000	—	70.38	70.38	
包头市维多利亚商厦有限公司	中国大陆	百货店经营	10,000,000	—	70.38	70.38	
内蒙古维多利亚超市连锁有限公司	中国大陆	综超	20,000,000	—	70.38	70.38	
包头市维多利亚商业管理有限公司	中国大陆	百货店经营	3,000,000	—	70.38	70.38	
包头市维多利亚超市有限公司	中国大陆	综超	500,000	—	70.38	70.38	
呼和浩特市维多利亚房地产开发有限公司	中国大陆	房地产开发	30,000,000	—	70.38	70.38	
呼和浩特市维多利亚物业服务有限责任公司	中国大陆	物业管理	500,000	—	70.38	70.38	
包头市维多利亚物业管理有限公司	中国大陆	物业管理	1,000,000	—	70.38	70.38	
茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	中国大陆	投资控股	10,000,000	—	98	98	
深圳茂业商业保理有限公司	中国大陆	投资控股	5,000,000	—	82.8	82.8	
淄博茂业商厦有限公司	中国大陆	经营百货店及 连锁超市	81,800,000	—	80	80	
深圳茂乐惠电子商务有限责任公司	中国大陆	百货店经营	5,000,000	—	98	98	
包头茂业置业有限公司	中国大陆	房地产开发	10,000,000	—	82.8	82.8	
深圳茂业科技零售有限公司	中国大陆	投资控股	10,000,000	—	82.8	82.8	
成都茂业酒店有限公司	中国大陆	酒店业	10,000,000	—	82.8	82.8	

合并财务报表范围与上年度一致。

七、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2020年6月	2019年
现金	3,197,472.52	3,889,727.64
银行存款	785,961,375.92	1,128,978,727.65
其他货币资金	246,954,180.77	261,851,627.08
	<u>1,036,113,029.21</u>	<u>1,394,720,082.37</u>

于2020年6月30日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币216,278,946.97元（2019年12月31日：人民币176,900,077.39元），参见附注七、19。

2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	2020年6月	2019年
交易性权益工具投资	<u>3,808,080.75</u>	<u>2,862,280.57</u>

3. 应收票据

	2020年6月	2019年
商业承兑汇票	<u>--</u>	<u>355,969.57</u>
	<u>--</u>	<u>355,969.57</u>

于2020年06月30日，本集团没有所有权受到限制的应收票据。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 应收账款

应收账款信用期通常为1个月，主要客户可以延长至3个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2020年6月	2019年
1年以内	8,661,980.49	6,326,097.60
1年以上	21,318,310.86	22,059,298.47
	<u>29,980,291.35</u>	<u>28,385,396.07</u>
减：应收账款坏账准备	19,447,301.90	19,392,224.65
	<u>10,532,989.45</u>	<u>8,993,171.42</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2020年6月	<u>19,392,224.65</u>	<u>65,496.16</u>	<u>10,418.91</u>	<u>19,447,301.90</u>
2019年	<u>19,361,958.17</u>	<u>39,791.33</u>	<u>9,524.85</u>	<u>19,392,224.65</u>

5. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2020年6月	2019年
1年以内	245,348,303.27	193,698,397.23
1年以上	47,084,353.36	69,134,474.04
	<u>292,432,656.63</u>	<u>262,832,871.27</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2020年6月	2019年
1年以内	2,842,948,565.94	2,777,258,896.04
1年至2年	130,387,590.97	100,916,827.82
2年至3年	77,263,304.68	63,168,852.09
3年以上	69,246,520.72	95,467,978.91
	<u>3,119,845,982.31</u>	<u>3,036,812,554.86</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>107,121,382.00</u>	<u>106,429,101.91</u>
	<u>3,012,724,600.31</u>	<u>2,930,383,452.95</u>

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末余额
2020年 6月	<u>106,429,101.91</u>	<u>694,430.09</u>	<u>--</u>	<u>2,150.00</u>	<u>107,121,382.00</u>
2019年	<u>16,572,245.13</u>	<u>103,467,984.14</u>	<u>--</u>	<u>13,611,127.36</u>	<u>106,429,101.91</u>

7. 存货

	2020年6月	2019年
库存商品	232,528,811.61	210,799,382.57
在建开发产品	4,620,718,844.65	5,175,226,590.88
已完工开发产品	1,779,167,186.92	974,306,989.22
	<u>6,632,414,843.18</u>	<u>6,360,332,962.67</u>
减：存货跌价准备	<u>23,160,647.86</u>	<u>23,378,372.14</u>
	<u>6,609,254,195.32</u>	<u>6,336,954,590.53</u>



七、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 存货（续）

存货跌价准备变动如下：

2020年6月

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
库存商品	6,922,557.41	--	--	217,724.28	6,704,833.13
在建开发产品	16,455,814.73	--	--	--	16,455,814.73
	<u>23,378,372.14</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>217,724.28</u>	<u>23,160,647.86</u>

2019年

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
库存商品	6,940,188.36	--	--	17,630.95	6,922,557.41
在建开发产品	16,455,814.73	--	--	--	16,455,814.73
	<u>23,396,003.09</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>17,630.95</u>	<u>23,378,372.14</u>

于2020年6月30日，账面价值人民币436,000,479.80元（2019年12月31日：人民币103,261,871.11元）存货所有权受到限制，参见附注七、19。

8. 其他流动资产

	2020年6月	2019年
待抵扣进项税额	354,724,244.38	376,699,647.15
预缴税金	154,291,297.11	168,182,792.95
	<u>509,015,541.48</u>	<u>544,882,440.10</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 可供出售金融资产

	2020年6月	2019年
以公允价值计量-可供出售权益工具	894,199,729.76	923,245,269.46
以成本计量-可供出售权益工具	633,517,311.69	838,367,311.62
减：可供出售金融资产减值准备	2,000,000.00	2,000,000.00
	<u>1,525,717,041.45</u>	<u>1,759,612,581.08</u>

10. 长期股权投资

	2020年6月	2019年
权益法		
联营企业		
中嘉博创信息技术股份有限公司	1,098,380,726.65	1,397,046,214.20
沈阳商业城股份有限公司	117,485,983.48	135,958,601.24
深圳优依购电子商务股份有限公司	342,396,169.35	335,361,051.66
	<u>1,558,262,879.48</u>	<u>1,868,365,867.10</u>

联营企业的主要信息：

	注册地	业务性质	注册资本 人民币元	本集团 持股 比例 (%)	本集团 表决权 比例 (%)
中嘉博创信息技术股份有限公司	中国大陆	信息传输、 软件和信息 技术服务业	669,101,883.00	17.65	17.65
沈阳商业城股份有限公司	中国大陆	百货店经营	178,138,918.00	24.22	24.22
深圳优依购电子商务股份有限公司 （“优依购”）（i）	中国大陆	电子商务	29,002,695.00	58.83	58.83

注释：

- (i) 本集团在优依购董事会的五个席位中仅占一席，且根据公司章程，优依购的利润分配方案需经2/3以上股东表决权通过，故本集团无法运用其权力影响其回报金额。因此本集团将优依购核算为联营企业。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 投资性房地产

采用公允价值模式进行后续计量：

2020年6月

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
年初余额	7,007,224,060.51	11,116,456,100.96	18,123,680,161.47
转出至存货	--	--	--
从在建工程转入	--	--	--
公允价值调整	14,147,300.92	175,129,118.46	189,276,419.38
购置	65,628,652.16	--	65,628,652.16
年末余额	<u>7,087,000,013.59</u>	<u>11,291,585,219.42</u>	<u>18,378,585,233.01</u>

2019年

	房屋及建筑物	土地使用权	合计
年初余额	5,564,743,962.76	9,303,806,108.88	14,868,550,071.64
转出至存货	(5,300,845.00)	(19,332,455.00)	(24,633,300.00)
从在建工程转入	1,263,262,602.33	451,051,189.85	1,714,313,792.18
从固定资产转入	564,673,742.97	32,201,163.46	596,874,906.43
从无形资产转入	--	504,495,499.39	504,495,499.39
购置	78,082,732.83	--	78,082,732.83
公允价值调整	(443,618,002.69)	844,234,594.38	400,616,591.69
处置	(14,620,132.69)	--	(14,620,132.69)
年末余额	<u>7,007,224,060.51</u>	<u>11,116,456,100.96</u>	<u>18,123,680,161.47</u>

该投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方。

## 七、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 11. 投资性房地产（续）

本集团投资性房地产所在地均存在活跃的房地产交易市场，外部评估师可以从交易市场上取得同类或类似房地产的价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

于2020年6月30日，本集团持有的投资性房地产的账面净值为18,378,585,233.01元(2019年12月31日：18,123,680,161.47元)，其公允价值根据独立专业评估师以2020年6月30日为基准日的评估结果而确定。

于2020年6月30日，账面价值人民币8,505,479,171.79元(2019年12月31日：人民币8,394,183,065.26元)投资性房地产所有权受到限制，参见附注七、19。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 固定资产

2020年6月	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
原价					
年初余额	9,089,996,303.80	578,477,394.96	14,636,677.70	203,008,058.67	9,886,118,435.13
购置	86,189.87	107,913.94	--	419,826.57	613,930.38
在建工程转入	--	2,128,865.69	--	313,033.45	2,441,899.14
出售及报废	--	(152,545.30)	--	(418,242.19)	(570,787.49)
年末余额	<u>9,090,082,493.67</u>	<u>580,561,629.29</u>	<u>14,636,677.70</u>	<u>203,322,676.50</u>	<u>9,888,603,477.16</u>
累计折旧					
年初余额	2,437,356,681.96	335,011,917.87	3,511,864.39	170,535,941.85	2,946,416,406.07
计提	192,956,536.10	10,446,824.24	130,249.42	8,934,886.47	212,468,496.23
出售及报废	--	134,809.92	--	122,422.17	257,232.09
年末余额	<u>2,630,313,218.06</u>	<u>345,593,552.03</u>	<u>3,642,113.81</u>	<u>179,593,250.49</u>	<u>3,159,142,134.39</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 固定资产（续）

2020年6月	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
减值准备					
年初余额	62,685,459.14	5,169.60	--	1,801.16	62,692,429.90
本期计提	--	--	--	--	--
本期转出	--	--	--	--	--
年末余额	<u>62,685,459.14</u>	<u>5,169.60</u>	<u>--</u>	<u>1,801.16</u>	<u>62,692,429.90</u>
账面价值					
年末	<u>6,397,083,816.47</u>	<u>234,962,907.66</u>	<u>10,994,563.89</u>	<u>23,727,624.85</u>	<u>6,666,768,912.87</u>
年初	<u>6,589,954,162.70</u>	<u>243,460,307.49</u>	<u>11,124,813.31</u>	<u>32,470,315.66</u>	<u>6,877,009,599.16</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 固定资产（续）

2019年	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
原价					
年初余额	9,480,342,864.94	597,086,790.64	14,641,703.31	216,343,299.83	10,308,414,658.72
购置	--	5,050,010.55	824,213.91	2,644,867.46	8,519,091.92
在建工程转入	46,898,642.63	2,150,186.64	--	253,985.06	49,302,814.33
存货转入	116,679,905.40	--	--	--	116,679,905.40
转出至投资性房地产	(553,925,109.17)	--	--	--	(553,925,109.17)
出售及报废	--	(25,809,592.87)	(829,239.52)	(16,234,093.68)	(42,872,926.07)
年末余额	<u>9,089,996,303.80</u>	<u>578,477,394.96</u>	<u>14,636,677.70</u>	<u>203,008,058.67</u>	<u>9,886,118,435.13</u>
累计折旧					
年初余额	2,054,304,401.47	334,171,505.66	3,268,104.74	166,634,783.10	2,558,378,794.97
计提	408,025,339.60	26,506,760.89	554,597.76	19,474,164.00	454,560,862.25
转出至投资性房地产	(24,973,059.11)	--	--	--	(24,973,059.11)
出售及报废	--	(25,666,348.68)	(310,838.11)	(15,573,005.25)	(41,550,192.04)
年末余额	<u>2,437,356,681.96</u>	<u>335,011,917.87</u>	<u>3,511,864.39</u>	<u>170,535,941.85</u>	<u>2,946,416,406.07</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 固定资产（续）

2019年	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
减值准备					
年初余额	62,685,459.14	5,169.60	--	23,415.91	62,714,044.65
本期计提	--	--	--	--	--
本期转出	--	--	--	(21,614.75)	(21,614.75)
年末余额	<u>62,685,459.14</u>	<u>5,169.60</u>	<u>--</u>	<u>1,801.16</u>	<u>62,692,429.90</u>
账面价值					
年末	<u>6,589,954,162.70</u>	<u>243,460,307.49</u>	<u>11,124,813.31</u>	<u>32,470,315.66</u>	<u>6,877,009,599.16</u>
年初	<u>7,363,353,004.33</u>	<u>262,910,115.38</u>	<u>11,373,598.57</u>	<u>49,685,100.82</u>	<u>7,687,321,819.10</u>



七、 合并财务报表主要项目注释（续）

12. 固定资产（续）

于2020年06月30日，账面价值为人民币3,340,147,267.47元（2019年12月31日：人民币3,400,937,253.01元）的房屋及建筑物的所有权受到限制，参见附注七、19。

本集团所拥有的位于内蒙古自治区、山东省及广东省的房屋及建筑物部分房产证仍未从房产局获取，其净值于2020年6月30日为人民币177,150,000.00元（2019年12月31日为人民币180,479,000.00元），相关产权证手续正在办理中。

13. 无形资产

2020年6月

	土地使用权	计算机软件	合计
原价			
年初余额	5,126,239,581.20	111,291,617.84	5,237,531,199.04
本年购入	--	161,192.66	161,192.66
转出至投资性房地产	--	--	--
年末余额	<u>5,126,239,581.20</u>	<u>111,452,810.50</u>	<u>5,237,692,391.70</u>
累计摊销			
年初余额	1,393,180,092.33	65,127,215.41	1,458,307,307.74
计提	77,247,101.66	2,486,664.37	79,733,766.02
转出至投资性房地产	--	--	--
年末余额	<u>1,470,427,193.99</u>	<u>67,613,879.78</u>	<u>1,538,041,073.76</u>
账面价值			
年末	<u>3,655,812,387.21</u>	<u>43,838,930.72</u>	<u>3,699,651,317.94</u>
年初	<u>3,733,059,488.87</u>	<u>46,164,402.43</u>	<u>3,779,223,891.30</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 无形资产（续）

2019年	土地使用权	计算机软件	合计
原价			
年初余额	5,634,000,634.02	110,978,359.92	5,744,978,993.94
本年购入	--	181,975.86	181,975.86
在建工程转入	--	131,282.06	131,282.06
存货转入	33,449,976.99	--	33,449,976.99
转出至投资性房地产	(541,211,029.81)	--	(541,211,029.81)
年末余额	<u>5,126,239,581.20</u>	<u>111,291,617.84</u>	<u>5,237,531,199.04</u>
累计摊销			
年初余额	1,270,644,173.22	60,368,506.56	1,331,012,679.78
计提	159,251,449.53	4,758,708.85	164,010,158.38
转出至投资性房地产	(36,715,530.42)	--	(36,715,530.42)
年末余额	<u>1,393,180,092.33</u>	<u>65,127,215.41</u>	<u>1,458,307,307.74</u>
账面价值			
年末	<u>3,733,059,488.87</u>	<u>46,164,402.43</u>	<u>3,779,223,891.30</u>
年初	<u>4,363,356,460.80</u>	<u>50,609,853.36</u>	<u>4,413,966,314.16</u>

于2020年6月30日，账面价值人民币399,812,780.28元（2019年12月31日：人民币367,287,448.98元）无形资产所有权受到限制，参见附注七、19。

本集团所拥有的位于临沂的土地使用权证仍未从国土局获取，其净值于2020年6月30日为人民币93,135,000.00元（2019年12月31日：人民币94,618,000.00元），相关产权证手续正在办理中。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 商誉

	2020年6月	2019年
年初		
成本	1,661,791,406.80	1,661,791,406.80
累计减值	<u>322,009,292.95</u>	<u>266,694,559.05</u>
账面价值	<u>1,339,782,113.85</u>	<u>1,395,096,847.75</u>
年初账面价值	1,339,782,113.85	1,395,096,847.75
发生减值	<u>(38,077,875.26)</u>	<u>(55,314,733.90)</u>
年末账面价值	<u>1,301,704,238.59</u>	<u>1,339,782,113.85</u>
年末		
成本	1,661,791,406.80	1,661,791,406.80
累计减值	<u>360,087,168.21</u>	<u>322,009,292.95</u>
账面价值	<u>1,301,704,238.59</u>	<u>1,339,782,113.85</u>

企业合并取得的商誉已经分配至下列资产组以进行减值测试，这些资产组同时也是报告分部：

- 百货分部资产组
- 房地产分部资产组
- 其他分部资产组

商誉的账面金额分配至资产组的情况如下：

	百货分部		房地产分部		其他分部	
	2020年6月	2019年	2020年6月	2019年	2020年6月	2019年
账面金额	<u>1,300,151,548.67</u>	<u>1,338,229,423.93</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>1,552,689.92</u>	<u>1,552,689.92</u>

## 七、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 14. 商誉（续）

计算资产组于2020年6月30日和2019年12月31日的预计未来现金流量现值采用了关键假设。以下详述了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

预算毛利	—	确定基础是在预算年度前一年实现的平均毛利率基础上，根据预计效率的提高及预计市场开发情况适当提高该平均毛利率。
折现率	—	采用的折现率是反映相关资产组特定风险的税前折现率。
原材料价格通货膨胀	—	确定基础是预算年度的预计物价指数。

资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值确定，其预计未来现金流量根据管理层批准的5年期的财务预算为基础的现金流量预测来确定。现金流量预测所用的折现率是12%到14%（2019年：12%到14%），5年以后的现金流量根据增长率为3%（2019年：3%）推断得出，这个增长率与资产组的长期平均增长率相同。

### 15. 长期待摊费用

	2020年6月	2019年
经营使用权	114,681,662.16	125,775,010.33
固定资产改良支出	794,825,577.80	807,088,714.38
	<u>909,507,239.96</u>	<u>932,863,724.71</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 递延所得税资产/负债

已确认递延所得税资产：

	2020年6月	2019年
内部交易未实现利润	284,067,064.49	313,200,082.75
预提费用	90,574,744.43	90,574,653.74
资产减值准备	49,269,207.72	39,749,738.91
设定受益计划	2,229,021.00	2,229,021.00
可抵扣亏损	76,192,540.09	81,366,742.92
预收账款	7,170,912.25	7,278,170.99
	<u>509,503,489.99</u>	<u>534,398,410.31</u>

已确认递延所得税负债：

	2020年6月	2019年
收购子公司公允价值调整	1,192,600,070.44	1,222,567,319.58
可供出售金融资产公允价值变动	20,314,341.44	27,746,872.87
视同处置可供出售金融资产	7,379,788.12	7,379,788.12
投资性房地产公允价值变动	2,043,149,066.59	1,997,045,859.36
土地使用权摊销	22,036,910.39	22,036,910.39
利息资本化	393,264,271.56	416,453,508.96
视同处置子公司	134,003,835.54	174,095,328.97
视同处置联营公司	12,067,187.82	12,067,187.82
	<u>3,824,815,471.90</u>	<u>3,879,392,776.07</u>

17. 其他非流动资产

	2020年6月	2019年
预付购买固定资产及无形资产款项	1,683,000.00	209,683,000.00
预付工程款	43,066,284.52	195,506,637.18
其他	896,109.86	897,272.01
	<u>45,645,394.38</u>	<u>406,086,909.19</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 资产减值准备

2020年6月

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	125,821,326.56	759,926.25	10,418.91	2,150.00	126,568,683.90
存货跌价准备	23,378,372.14	--	--	217,724.29	23,160,647.85
商誉减值准备	322,009,292.95	38,077,875.26	--	--	360,087,168.21
固定资产减值准备	62,692,429.90	--	--	--	62,692,429.90
可供出售金融资产 减值	2,000,000.00	--	--	--	2,000,000.00
	<u>535,901,421.55</u>	<u>38,837,801.51</u>	<u>10,418.91</u>	<u>219,874.29</u>	<u>574,508,929.86</u>

2019年

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	35,934,203.30	103,507,775.47	9,524.85	13,611,127.36	125,821,326.56
存货跌价准备	23,396,003.09	--	--	17,630.95	23,378,372.14
商誉减值准备	266,694,559.05	55,314,733.90	--	--	322,009,292.95
固定资产减值准备	62,714,044.65	--	--	21,614.75	62,692,429.90
可供出售金融资产 减值	2,000,000.00	--	--	--	2,000,000.00
	<u>390,738,810.09</u>	<u>158,822,509.37</u>	<u>9,524.85</u>	<u>13,650,373.06</u>	<u>535,901,421.55</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 所有权受到限制的资产

2020年6月	2019年1月1日	2019年12月31日	2020年6月30日	备注
用于担保的资产				
货币资金	180,575,915.34	176,900,077.39	216,278,946.97	注1
固定资产	3,170,087,435.83	3,400,937,253.01	3,340,147,267.47	注2
无形资产	409,306,161.88	367,287,448.98	399,812,780.28	注2
投资性房地产	7,693,130,994.90	8,394,183,065.26	8,505,479,171.79	注2
存货	704,347,564.30	103,261,871.11	436,000,479.80	注2
股票	8,461,619,835.00	4,980,683,786.04	2,473,465,305.43	注3

注1： 于2020年6月30日，本集团以人民币30,965,877.60元的银行定期存单为质押取得银行借款人民币58,906,635.66元；以人民币122,708,612.93元作为工程保证金，人民币51,091,436.55元作为按揭保证金，人民币11,513,019.89元为司法冻结金额。

注2： 于2020年6月30日，本集团以固定资产、无形资产、投资性房地产及存货作为抵押，取得银行借款人民币10,027,628,403.66元。

注3： 于2020年6月30日，本集团以股票质押回购交易取得借款人民币960,000,000.00元。股票价值以2020年6月30日的公允价值计算。

20. 短期借款

	2020年6月	2019年
质押借款	110,000,000.00	310,000,000.00
抵押借款	3,083,128,403.66	2,767,400,000.00
	<u>3,193,128,403.66</u>	<u>3,077,400,000.00</u>

于2020年6月30日，上述借款的年利率为4.45%-7.80%（2019年12月31日：4.45%-7.90%）。上述借款由附注七、19披露的资产做抵押和质押。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 应付职工薪酬

	2020年6月 应付金额	2020年6月 未付金额	2019年 应付金额	2019年末 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	158,054,562.84	25,661,624.11	405,592,676.39	29,910,760.74
职工福利费	1,629,123.13	8,474,230.24	2,753,927.98	6,334,276.65
社会保险费	8,532,433.60	4,757,716.94	29,725,537.82	2,249,797.04
其中：医疗保险费	7,869,842.83	3,213,652.37	26,320,424.83	1,027,466.28
工伤保险费	167,457.25	526,095.47	1,066,477.51	469,385.01
生育保险费	495,133.52	1,017,969.10	2,338,635.48	752,945.75
住房公积金	9,453,818.79	2,939,508.58	22,776,106.85	2,596,896.86
工会经费和职工教育经费	2,294,399.17	5,267,311.66	15,622,784.04	4,178,649.84
设定提存计划	11,739,052.43	3,987,656.20	59,600,964.92	3,954,756.75
其中：基本养老保险费	11,180,230.30	3,332,282.07	57,827,028.56	3,708,057.12
失业保险费	314,342.03	379,692.71	1,661,984.09	246,699.63
企业年金缴纳	244,480.10	275,681.42	111,952.27	--
辞退福利中一年内支付的部分	2,442,107.32	1,022,759.68	9,262,075.28	873,249.92
其他长期职工福利中一年内支付部分	--	721,249.12	--	830,178.00
	<u>194,145,497.28</u>	<u>52,832,056.53</u>	<u>545,334,073.28</u>	<u>50,928,565.80</u>

本集团的设定提存计划是按照当地政府政策和法规要求，以员工工资为缴费基数，按一定比例计提和缴纳。

22. 应交税费

	2020年6月	2019年
增值税	44,470,230.09	66,364,677.66
消费税	5,156,875.05	7,302,491.04
城市维护建设税	4,631,436.44	6,636,973.92
企业所得税	265,344,462.75	417,962,163.68
土地增值税	60,553,873.71	63,165,818.33
契税	58,495,778.24	58,506,324.62
房产税	41,135,993.51	24,216,272.47
其他	34,301,448.92	37,050,922.83
	<u>514,090,098.71</u>	<u>681,205,644.55</u>



七、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 其他应付款

	2020年6月	2019年
应付合并外关联方	4,514,789,098.22	3,955,173,669.31
应付建设项目工程款项	1,702,160,161.51	1,637,196,741.75
应付第三方往来款	617,693,183.62	683,094,750.12
押金	683,727,861.48	672,399,606.78
预提费用	315,934,029.53	224,533,701.40
其他	397,349,564.12	240,343,877.00
	<u>8,231,653,898.49</u>	<u>7,412,742,346.36</u>

24. 长期借款

	2020年6月	2019年
抵押借款	10,106,500,000.00	9,182,500,000.00
质押借款	850,000,000.00	2,200,000,000.00
	<u>10,956,500,000.00</u>	<u>11,382,500,000.00</u>
减：一年内到期的非流动负债	<u>3,005,500,000.00</u>	<u>4,540,000,000.00</u>
	<u>7,951,000,000.00</u>	<u>6,842,500,000.00</u>

于2020年6月30日，上述借款的年利率为4.90%-9.50%（2019年12月31日：4.90%-9.50%）。上述借款由附注七、19披露的资产做抵押和质押。

## 七、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 25. 应付债券

	年初余额	本年增加	本年减少	减：一年内到期的 非流动负债	年末余额
2020年6月 公司债券	3,031,000.00	--	--	3,031,000.00	--
2019年 公司债券	3,019,910.31	11,089.69	--	--	3,031,000.00

本集团于2016年1月5日发行总面值为人民币17.00亿元，到期日为2021年1月5日的五年期公开发行公司债券，附第三年末投资者回售选择权。前三年年利率为4.50%，后两年年利率为7.50%。债券无担保、按年付息。在绝大部分投资者于第三年末选择行使回售权后，剩余债券本金为人民币3,031,000.00元。

### 26. 预计负债

	年初余额	本年计提	本年减少	年末余额	形成原因
未决诉讼或仲裁	25,000,000.00	--	--	25,000,000.00	注1
	25,000,000.00	--	--	25,000,000.00	

注1：于2011年12月14日，本集团之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”）同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》（以下简称“协议”），由泰州一百承租丰联公司房屋用于经营茂业百货溧阳平陵广场店（以下简称“溧阳店”）。于2014年12月19日，丰联公司以泰州一百单方面解除协议为由向常州市中级人民法院提起诉讼，并于2018年7月17日变更诉讼请求，要求泰州一百支付房屋使用费人民币81,126,129.00元、租金损失人民币14,316,376.00元、商业服务费人民币239,700.00元及相关利息。

于2018年11月28日，法庭判定双方订立的租赁协议补充租赁协议于2014年11月30日解除，泰州一百须就使用丰联公司房屋向其赔偿人民币66,611,996.00元、自2014年12月1日至悉数付清期间的利息（按中国人民银行现行规定的同期贷款利率计算）及案件相关手续费。法庭判决亦驳回丰联公司其他诉讼请求。泰州一百及丰联公司均对法庭裁决提出上诉。有关聆讯于2019年5月7日于江苏省高级人民法院二审开庭，审讯仍在进行。

经咨询外部律师意见，公司管理层按照损失区间的最佳估计数人民币25,000,000.00元计提了预计负债。

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 递延收益

	2020年6月	2019年
与资产相关的政府补助		
成都市安全消防收银物联网智能管理系统补助资金	682,500.00	1,267,500.00
下沉广场市级服务发展引领专项资金	1,007,500.00	1,039,999.38
华强北外立面一体改造补贴款	2,630,974.17	2,923,304.67
茂业时代广场建设项目扶持资金	52,437,285.03	53,823,792.53
年末余额	<u>56,758,259.20</u>	<u>59,054,596.58</u>

28. 实收资本

本公司注册资本合计445,000,000.00美元（2019年：445,000,000.00美元），实收资本合计320,000,000.00美元（2019年：320,000,000.00美元）。

注册资本

	2020年6月		2019年	
	美元	比例	美元	比例
茂业百货中国	440,800,000.00	99.06%	440,800,000.00	99.06%
中兆投资	<u>4,200,000.00</u>	<u>0.94%</u>	<u>4,200,000.00</u>	<u>0.94%</u>
	<u>445,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>445,000,000.00</u>	<u>100%</u>

实收资本

	2020年6月		2019年	
	美元	折合人民币	美元	折合人民币
茂业百货中国	315,800,000.00	2,131,490,515.05	315,800,000.00	2,131,490,515.05
中兆投资	<u>4,200,000.00</u>	<u>34,973,571.69</u>	<u>4,200,000.00</u>	<u>34,973,571.69</u>
	<u>320,000,000.00</u>	<u>2,166,464,086.74</u>	<u>320,000,000.00</u>	<u>2,166,464,086.74</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 其他综合收益/（损失）

合并资产负债表中归属于母公司所有者的其他综合收益/（损失）累积余额：

	2019年 1月1日	增减变动	2019年 12月31日	增减变动	2020年 6月30日
不能重分类进损益的其他综合收益					
重新计量设定受益计划变动	(642,621.57)	(455,818.97)	(1,098,440.54)		(1,098,440.54)
将重分类进损益的其他综合收益					
可供出售金融资产公允价值变动	(196,090,121.32)	55,341,276.53	(140,748,844.79)	(14,616,142.58)	(155,364,987.37)
自用房地产转换为以公允价值模式计量的 投资性房地产转换日公允价值大于账面 价值部分	<u>3,267,266,638.71</u>	<u>600,178,222.71</u>	<u>3,867,444,861.42</u>	<u>--</u>	<u>3,867,444,861.42</u>
	<u>3,070,533,895.82</u>	<u>655,063,680.27</u>	<u>3,725,597,576.09</u>	<u>(14,616,142.58)</u>	<u>3,710,981,433.51</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 其他综合收益/（损失）（续）

合并利润表中归属于母公司所有者的其他综合收益/（损失）当期发生额：

2020年6月	税前金额	减：所得税	归属母公司	归属少数股东权益
不能重分类进损益的其他综合收益				
重新计量设定受益计划的变动	--	--	--	--
将重分类进损益的其他综合收益				
可供出售金融资产公允价值变动	(29,045,539.68)	(7,261,384.92)	(14,616,142.58)	(7,168,012.18)
自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资 性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	--	--	--	--
	<u>(29,045,539.68)</u>	<u>(7,261,384.92)</u>	<u>(14,616,142.58)</u>	<u>(7,168,012.18)</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 其他综合收益/（损失）（续）

合并利润表中归属于母公司的其他综合收益/（损失）当期发生额：（续）

2019年	税前金额	减：所得税	归属母公司	归属少数股东权益
不能重分类进损益的其他综合收益				
重新计量设定受益计划的变动	(550,506.00)	--	(455,818.97)	(94,687.03)
将重分类进损益的其他综合收益				
可供出售金融资产公允价值变动	84,436,059.16	21,109,014.78	55,341,276.53	7,985,767.85
自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资 性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	807,029,915.92	201,757,478.98	600,178,222.71	5,094,214.23
	<u>890,915,469.08</u>	<u>222,866,493.76</u>	<u>655,063,680.27</u>	<u>12,985,295.05</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 盈余公积

2020年6月	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	434,805,546.12	--	--	434,805,546.12

2019年	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	434,805,546.12	--	--	434,805,546.12

根据《公司法》的规定，中华人民共和国国内公司必须按照净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额已达本公司注册资本50%，可不再提取。

根据《外资企业法实施细则》的规定，在中国注册成立的外商投资企业必须经董事会批准，按照税后净利润计提的10%计提储备基金作为盈余公积，储备基金累计额已达本公司注册资本50%，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金及储备基金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

31. 未分配利润

	2020年6月	2019年
上年年末未分配利润	5,038,345,644.13	4,741,252,148.43
同一控制下企业合并	--	--
追溯调整后年初余额	5,038,345,644.13	4,741,252,148.43
归属于母公司所有者的净利润	70,877,661.30	329,679,601.88
减：债权置换少数股东权益	46,619,681.70	--
减：支付给少数股东的补偿股份	--	32,586,106.18
减：提取法定盈余公积	--	--
减：应付现金股利	--	--
年末未分配利润	5,062,603,623.73	5,038,345,644.13

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 营业收入

营业收入列示如下：

	2020年6月	2019年6月
主营业务收入	2,266,826,664.09	2,850,557,837.02
其他业务收入	486,998,300.04	712,550,330.65
	<u>2,753,824,964.13</u>	<u>3,563,108,167.67</u>

营业收入列示如下：

	2020年6月	2019年6月
专柜商品销售佣金收入	504,901,089.80	934,429,957.64
自营商品销售收入	683,603,616.75	949,790,086.90
房地产销售收入	509,720,607.28	285,658,676.70
投资性房地产租金收入	300,237,592.83	295,181,229.95
租赁商铺租金收入	222,585,418.71	291,441,832.08
百货店管理费收入	314,465.37	377,358.41
行政与管理费收入	302,108,229.56	375,421,512.63
促销费收入	107,402,542.28	217,834,214.66
信用卡手续费收入	52,721,514.94	96,259,731.28
其他	70,229,886.61	116,713,567.43
	<u>2,753,824,964.13</u>	<u>3,563,108,167.67</u>

专柜销售所得款项及专柜商品销售佣金收入分析入如下：

	2020年6月	2019年6月
专柜销售所得款项	<u>3,279,258,356.62</u>	<u>6,057,770,272.25</u>
专柜商品销售佣金收入	<u>504,901,089.80</u>	<u>934,429,957.64</u>



七、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 营业成本

营业成本列示如下：

	2020年6月	2019年6月
商品销售成本	635,173,621.96	847,164,990.60
房地产销售成本	426,795,616.83	114,069,602.11
其他	5,294,211.46	9,515,456.32
	<u>1,067,263,450.25</u>	<u>970,750,049.03</u>

34. 财务费用

	2020年6月	2019年6月
利息支出	564,958,936.46	572,650,359.77
减：利息收入	21,098,933.69	36,292,132.04
减：利息资本化金额	26,940,458.63	120,489,615.66
汇兑损益	2,007,987.81	(747,391.21)
其他	23,876,754.90	36,298,737.20
	<u>542,804,286.84</u>	<u>451,419,958.06</u>

35. 其他收益

	2020年6月	2019年6月
与日常活动相关的政府补助	10,124,886.21	5,353,823.29
扣缴税款手续费返还	403,693.24	49,261.59
增值税进项加计抵减	128,301.70	43,206.48
	<u>10,656,881.15</u>	<u>5,446,291.36</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 其他收益（续）

与日常活动相关的政府补助如下：

	2020年6月	2019年6月
与资产相关的政府补助		
成都市安全消防收银物联网智能管理系统补助资金	585,000.00	585,000.00
下沉广场市级服务发展引领专项资金	32,500.08	32,500.08
茂业时代广场建设项目扶持资金	1,386,507.50	249,999.99
华强北外立面一体化改造补贴	292,330.50	292,330.50
与收益相关的政府补助		
华强北“福田购物节”补贴及销售增长支出资金	1,142,000.00	200,000.00
福田区服务业发展专项支持资金	--	2,000,000.00
福田区现代服务业季度增长支持金	--	600,000.00
泰州市服务业发展引导资金	105,000.00	742,400.00
金融商务服务区管理委员会-扶持资金	2,804,311.32	--
华强北停车场装修费用扶持金	1,500.00	--
罗湖区租赁办公用房政府补助款	--	410,500.00
深圳市罗湖区财政局国库支付中心企稳补助款	1,067,700.00	--
维多利亚内贸流通专项补贴	--	200,000.00
稳岗补贴	2,282,784.39	--
其他	425,252.42	41,092.72
	<u>10,124,886.21</u>	<u>5,353,823.29</u>

36. 投资（损失）/收益

	2020年6月	2019年6月
按权益法核算的长期股权投资（损失）/收益	(9,566,507.45)	9,107,723.51
持有以成本计量的可供出售金融资产的投资收益	4,480,348.95	16,466,917.18
持有以公允价值计量的可供出售金融资产的投资收益	11,647,109.15	4,479,825.00
出售以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的收益	138,508.11	13,502.84
出售子公司及联营公司股份的损失	30,715,048.85	--
处置可供出售金融资产的收益/（损失）	--	--
	<u>37,414,507.62</u>	<u>30,067,968.53</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

37. 公允价值变动收益

	2020年6月	2019年6月
按公允价值计量的投资性房地产	189,276,419.38	244,840,191.47
交易性权益工具投资	574,527.16	23,132.69
	<u>189,850,946.54</u>	<u>244,863,324.16</u>

38. 资产减值损失

	2020年6月	2019年6月
坏账损失	479,537.41	18,226,097.92
商誉减值损失	38,077,875.26	45,166,301.08
其他权益工具减值损失及其他	--	7,223,739.96
	<u>38,557,412.67</u>	<u>70,616,138.96</u>

39. 资产处置损失

	2020年6月	2019年6月
非流动资产处置收益	496.58	101.64
减：非流动资产处置损失	55,010.25	14,855,931.24
	<u>54,513.67</u>	<u>14,855,829.60</u>

40. 营业外收入

	2020年6月	2019年6月
盘盈利得	--	--
违约金收入	849,823.21	554,184.14
其他	4,942,888.45	9,329,062.46
	<u>5,792,711.66</u>	<u>9,883,246.60</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

41. 营业外支出

	2020年6月	2019年6月
捐赠支出	-	220,000.00
罚息及违约金	27,842,571.39	28,268,544.29
其他	12,618,450.18	47,207,713.13
	<u>40,461,021.57</u>	<u>75,696,257.42</u>

42. 费用按性质分类

本集团销售费用和管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	2020年6月	2019年6月
职工薪酬	194,145,497.28	287,969,056.13
折旧和摊销	348,863,790.63	384,701,748.75
租金	208,833,374.90	233,948,216.58
水电费	140,178,893.34	187,712,335.25
促销及广告宣传费	19,555,530.64	39,052,176.36
修理及装修费	31,570,308.84	41,500,144.63
专业服务费	32,246,408.30	36,562,261.67
办公费	11,673,888.00	13,953,101.14
业务招待费	737,830.21	2,082,015.28
审计费	--	--
其他	4,404,904.42	19,863,959.31
	<u>992,210,426.56</u>	<u>1,247,345,015.09</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

43. 所得税费用

	2020年6月	2019年6月
当期所得税费用	67,496,930.94	207,212,210.37
递延所得税费用	12,056,760.41	31,066,598.71
	<u>79,553,691.35</u>	<u>238,278,809.08</u>

44. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2020年6月	2019年6月
净利润	75,438,917.28	573,523,470.14
加： 资产减值损失	38,557,412.67	70,616,138.96
固定资产折旧	212,468,496.23	232,515,588.75
无形资产摊销	79,733,766.02	87,890,654.34
长期待摊费用摊销	56,661,528.38	64,295,505.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	54,513.67	14,855,829.60
公允价值变动收益	(189,850,946.54)	(244,863,324.16)
财务费用	538,018,477.82	452,160,744.11
投资损失	(37,414,507.62)	(30,067,968.53)
递延所得税资产增加	24,894,920.32	(39,854,560.84)
递延所得税负债增加	(54,577,304.17)	89,850,787.31
存货的增加	(159,998,877.78)	(151,337,362.93)
经营性应收项目的减少	(148,103,970.28)	86,872,156.96
经营性应付项目的减少	(415,029,689.64)	(709,679,253.50)
经营活动产生的现金流量净额	<u>20,852,736.35</u>	<u>496,778,405.86</u>

七、 合并财务报表主要项目注释（续）

45. 现金及现金等价物

	2020年6月	2019年
现金	789,159,624.06	1,132,868,455.29
其中： 库存现金	3,197,472.52	3,889,727.64
可随时用于支付的银行存款	785,962,151.54	1,128,978,727.65
现金等价物	30,674,458.18	84,951,549.69
其中： 在途资金	<u>30,674,458.18</u>	<u>84,951,549.69</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>819,834,082.24</u>	<u>1,217,820,004.98</u>

## 七、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 45. 现金及现金等价物（续）

	2020年6月	2019年
现金的年末余额	789,159,624.06	1,132,868,455.29
减：现金的年初余额	1,132,868,455.29	1,729,990,443.39
加：现金等价物的年末余额	30,674,458.18	84,951,549.69
减：现金等价物的年初余额	84,951,549.69	1,454,594,633.81
现金及现金等价物净（减少）/增加额	<u>(397,985,922.74)</u>	<u>(1,966,765,072.22)</u>

## 八、 分部报告

### 1. 经营分部

基于管理层意图，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下三个报告分部：

- (1) 百货店分部的经营包括特许专柜及商品直销；
- (2) 房地产开发分部，主要从事开发、租赁及销售商用与住宅物业；及
- (3) “其他”分部，主要包括本集团提供配套服务以及酒店业务。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部净利润为基础进行评价。

经营分部间的转移定价，参照与第三方进行交易所采用的公允价格制定。

## 八、 分部报告（续）

### 1. 经营分部（续）

#### 2020年6月

	经营百货店	房地产开发	其他	调整和抵消	合计
对外交易收入	2,117,292,732.51	588,350,223.79	48,182,007.83	--	2,753,824,964.13
分部间交易收入	--	2,046,721.03	--	(2,046,721.03)	--
对联营企业的投资 损失	-9,566,507.45	--	--	--	-9,566,507.45
资产减值损失	38,537,033.58	20,379.09	-	--	38,557,412.67
折旧费和摊销费	285,853,681.66	42,203,499.18	20,806,609.79	--	348,863,790.63
利润总额	269,033,000.03	-91,004,174.94	-23,036,216.47	--	154,992,608.63
所得税费用	72,646,357.26	6,907,334.09	0.00	--	79,553,691.35
资产总额	36,576,652,379.04	9,634,232,440.81	161,064,659.69	--	46,371,949,479.54
负债总额	25,993,167,467.34	6,177,642,029.17	138,203,827.65	--	32,309,013,324.16
其他披露 对联营企业的长期 股权投资	1,558,262,879.48	--	--	--	1,558,262,879.48

#### 2019年6月

	经营百货店	房地产开发	其他	调整和抵消	合计
对外交易收入	3,091,626,936.28	365,598,033.44	105,883,197.96	--	3,563,108,167.67
分部间交易收入	--	3,470,979.25	--	(3,470,979.25)	--
对联营企业的投资 收益	9,107,723.51	--	--	--	9,107,723.51
资产减值损失	63,361,194.34	7,241,995.90	12,948.72	--	70,616,138.96
折旧费和摊销费	312,720,072.09	50,143,783.87	21,837,892.79	--	384,701,748.75
利润总额	827,948,931.09	-18,447,194.37	2,300,542.50	--	811,802,279.21
所得税费用	189,827,873.95	48,450,935.13	0.00	--	238,278,809.08
资产总额	37,448,390,828.31	9,464,649,652.93	211,224,548.61	--	47,124,265,029.85
负债总额	27,580,647,915.72	5,291,935,187.58	159,845,584.14	--	33,032,428,687.44
其他披露 对联营企业的长期 股权投资	2,149,956,613.74	--	--	--	2,149,956,613.74



## 八、 分部报告（续）

### 2. 其他信息

#### 产品和劳务信息

##### 对外交易收入

	2020年6月	2019年6月
零售及百货	2,117,292,732.51	3,091,626,936.28
房地产租赁及销售	588,350,223.79	365,598,033.44
物业管理	1,067,510.03	1,109,408.79
宾馆	44,156,148.85	90,724,312.21
其他	2,958,348.95	14,049,476.96
	<u>2,753,824,964.13</u>	<u>3,563,108,167.67</u>

本集团100%的营业收入来自中国大陆的客户，本集团100%的资产位于中国大陆。

## 九、 关联方关系及其交易

### 1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本集团的合营企业；
- (7) 本集团的联营企业；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；

## 九、 关联方关系及其交易（续）

### 2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例	对本公司 表决权比例	注册资本 港币
茂业百货中国	香港	投资控股	99.06%	99.06%	100,000.00

本公司的最终控制方为MOY International Holdings Limited。本公司的间接控股母公司茂业国际控股有限公司为一家在香港联交所主板上市的公司。

本公司的子公司详见附注六、合并财务报表的合并范围。

### 3. 其他关联方

其他关联方	关联方关系
黄茂如先生	最终控制方的主要投资者
张静女士	黄茂如之妻子
中兆商业市场开发（深圳）有限公司	受同一母公司控制的其他企业
锦州茂业置业有限公司	受同一母公司控制的其他企业
锦州茂业置业有限公司百货分公司	受同一母公司控制的其他企业
大华投资（中国）有限公司	受同一母公司控制的其他企业
香港茂业百货（扬州）有限公司	受同一母公司控制的其他企业
泰州茂业置业有限公司	受同一母公司控制的其他企业
淮安茂业置业有限公司	受同一母公司控制的其他企业
淮安茂业置业有限公司茂业百货分公司	受同一母公司控制的其他企业
泰州茂业置业有限公司百货分公司	受同一母公司控制的其他企业
崇德物业管理（深圳）有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
崇德物业管理（深圳）有限公司泰州分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
崇德物业管理（深圳）有限公司合肥分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
崇德物业管理（深圳）有限公司保定分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
崇德物业管理（深圳）有限公司芜湖分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
崇德物业管理（深圳）有限公司沈阳分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
崇德物业管理（深圳）有限公司包头分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
崇德物业管理（深圳）有限公司淮安分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
崇德物业管理（深圳）有限公司秦皇岛分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
茂业国际控股有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
无锡茂业置业有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
无锡茂业百货有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
无锡茂业置业有限公司购物中心分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
沈阳茂业置业有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳茂业（集团）股份有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
中兆投资（集团）有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业

## 九、 关联方关系及其交易（续）

### 3. 其他关联方（续）

#### 其他关联方（续）

深圳市东方时代广场实业有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市崇德地产有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市茂业物业经营有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
常州泰富房地产开发有限公司物业经营分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
沈阳茂业置业有限公司金廊分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
天津茂业置业有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
上海茂业投资有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
重庆茂业地产有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳兴华实业股份有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳茂业和平商厦无锡有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
成都崇德投资有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
茂业集团（中国）有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
嘉兴百秀投资合伙企业(有限合伙)	董事实施重大影响的企业
深圳合正茂投资企业（有限合伙）	董事实施重大影响的企业
深圳德茂投资企业（有限合伙）	董事实施重大影响的企业
中嘉博创信息技术股份有限公司	本集团的联营企业
沈阳商业城股份有限公司	本集团的联营企业
沈阳铁西百货大楼有限公司	本集团的联营企业的子公司
沈阳商业城百货有限公司	本集团的联营企业的子公司

九、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易

其他主要的关联交易

	2020年6月	2019年6月
<b>(a) 经常性交易</b>		
<b>向下列公司支付的经营租金开支：</b>		
深圳市东方时代广场实业有限公司	34,812,517.32	35,696,644.84
深圳茂业（集团）股份有限公司	13,087,289.46	13,087,289.58
中兆投资（集团）有限公司	4,539,073.77	9,036,883.23
深圳市茂业物业经营有限公司	3,470,254.68	3,558,388.24
重庆茂业地产有限公司	7,956,428.61	15,798,828.00
	<u>63,865,563.84</u>	<u>77,178,033.89</u>
<b>经营百货店收取的管理费收入：</b>		
无锡茂业置业有限公司购物中心分公司	313,465.37	377,358.41
	<u>313,465.37</u>	<u>377,358.41</u>
<b>经营百货店支付的管理费用：</b>		
沈阳商业城股份有限公司	106,053.33	171,799.05
	<u>106,053.33</u>	<u>171,799.05</u>

九、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

其他主要的关联交易（续）

	2020年6月	2019年6月
<b>(b) 非经常性交易</b>		
<b>提供贷款：</b>		
沈阳商业城股份有限公司(i)	--	--
	--	--
<b>收回贷款：</b>		
沈阳商业城股份有限公司	--	--
维多利投资控股有限公司	--	--
	--	--
<b>利息收入：</b>		
沈阳商业城股份有限公司(i)	4,470,057.16	4,445,496.42
邹招斌(ii)	-	19,645,216.52
	4,470,057.16	24,090,712.94
<b>接受贷款：</b>		
深圳茂业（集团）股份有限公司	1,462,150,000.00	133,000,000.00
<b>偿还贷款：</b>		
深圳茂业（集团）股份有限公司	96,000,000.00	98,000,000.00
<b>利息支出：</b>		
深圳茂业（集团）股份有限公司	35,521,597.88	261,972.59

九、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

其他主要的关联交易（续）

	2020年6月	2019年6月
<b>(b) 非经常性交易（续）</b>		
<b>下列由关联方提供担保的银行贷款：</b>		
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）	--	50,000,000.00
深圳茂业（集团）股份有限公司	2,180,000,000.00	2,390,000,000.00
深圳兴华实业股份有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
黄茂如先生及张静女士（共同及个别）	6,170,000,000.00	5,229,654,000.00
陈哲元	30,000,000.00	30,000,000.00
刘建国	10,000,000.00	10,000,000.00
邹招斌先生及陈丽平女士（共同）	-	100,000,000.00
	<u>8,490,000,000.00</u>	<u>7,909,654,000.00</u>
<b>向子公司贷款提供担保：</b>		
太原茂业百货有限公司	500,000,000.00	925,000,000.00
江苏茂业百货有限公司	290,000,000.00	340,000,000.00
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	340,000,000.00	467,000,000.00
中兆投资管理有限公司	--	350,000,000.00
深圳茂业百货有限公司	--	210,000,000.00
山西茂业置地房地产开发有限公司	1,350,000,000.00	1,560,000,000.00
	<u>2,480,000,000.00</u>	<u>3,852,000,000.00</u>

其他主要的关联交易（续）

注释：

- (i) 深圳茂业商厦有限公司为沈阳商业城股份有限公司提供借款，借款起止日期为2019年11月8日至2021年5月6日，年利率为6.5%-10%，截至2020年6月末，该笔借款余额为人民币114,723,836.97元。本期集团计提应收沈阳商业城股份有限公司的利息收入为人民币4,470,057.16元。
- (ii) 本公司与邹招斌续签贷款合同，公司合计向邹招斌提供贷款人民币399,933,400.00元（2019年：人民币399,933,400.00元），双方协商约定年利率为10.5%。截至2020年6月30日，该笔贷款已通过债权重组方式收回。
- (iii) 于2020年1-6月及2019年度，本公司与关联公司进行交易的价格由交易双方协定。

九、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额

	2020年6月		2019年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
淮安茂业置业有限公司	181,643,719.69	--	173,071,282.86	--
淮安茂业置业有限公司茂业百货分公司	--	--	--	--
泰州茂业置业有限公司	610,000,000.00	--	210,001,493.33	--
锦州茂业置业有限公司	221,528,590.74	--	215,228,746.49	--
深圳合正茂投资企业（有限合伙）	147,399,855.00	--	147,399,855.00	--
深圳德茂投资企业（有限合伙）	368,611,815.00	--	368,611,815.00	--
深圳市东方时代广场实业有限公司	37,945,644.00	--	75,891,288.00	--
沈阳茂业置业有限公司	--	--	55,457,118.77	(55,457,118.77)
沈阳商业城股份有限公司（i）	162,994,625.14	--	155,871,114.98	--
沈阳商业城百货有限公司	2,132,755.56	--	2,301,624.57	--
沈阳铁西百货大楼有限公司	24,321.32	--	14,917.39	--
沈阳茂业置业有限公司金廊分公司	3,016,722.64	--	3,153,680.78	--
泰州茂业置业有限公司百货分公司	2,009,571.58	--	2,580,490.98	--
无锡茂业置业有限公司	1,831.39	--	1,831.39	--
无锡茂业置业有限公司购物中心分公司	17,297,536.90	--	16,193,234.49	--
中兆商业市场开发（深圳）有限公司	--	--	4,594,304.28	(4,594,304.28)
香港茂业百货（扬州）有限公司	20,075,924.51	--	19,771,372.93	--
中兆投资（集团）有限公司	14,842,771.20	--	19,790,361.60	--
深圳茂业（集团）股份有限公司	13,736,305.32	--	28,420,399.72	--
深圳市崇德地产有限公司	--	--	70,696.50	--
崇德物业管理（深圳）有限公司	3,826,538.70	--	3,826,576.82	--
崇德物业管理（深圳）有限公司芜湖分公司	107,842.21	--	107,699.37	--
崇德物业管理（深圳）有限公司沈阳分公司	--	--	142,846.80	--
崇德物业管理（深圳）有限公司保定分公司	5,978,008.43	--	5,538,968.29	--
崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司	4,154,675.22	--	4,329,475.82	--
崇德物业管理（深圳）有限公司合肥分公司	34,617.17	--	29,627.27	--
崇德物业管理（深圳）有限公司包头分公司	285,853.47	--	259,091.47	--
崇德物业管理（深圳）有限公司淮安分公司	--	--	--	--
崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司	2,334,975.46	--	2,013,722.60	--
深圳市茂业物业经营有限公司	3,782,577.60	--	7,565,155.20	--
深圳兴华实业股份有限公司	--	--	1,994,246.62	--
常州泰富房地产开发有限公司物业经营分公司	--	--	3,375.00	--
重庆茂业地产有限公司	29,377,416.36	--	31,828,337.14	--
常州泰富房地产开发有限公司	20,000,000.00	--	--	--
茂业国际控股有限公司	14,589,183.44	--	14,589,183.44	--
中嘉博创信息技术股份有限公司	--	--	2,670.96	--
大华投资（中国）有限公司	--	--	312.00	--
维多利投资控股有限公司	--	--	65,313,498.87	--
邹招斌	--	--	485,020,701.67	--
深圳茂业和平商厦无锡有限公司	--	--	107,256.25	--
成都崇德投资有限公司	1,920,656.00	--	1,920,656.00	--
崇德物业管理（深圳）有限公司秦皇岛分公司	7,049,347.15	--	5,919,478.79	--
	1,896,703,681.20	--	2,128,938,509.44	(60,051,423.05)-

九、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

	2020年6月	2019年
其他应付款		
泰州茂业置业有限公司	701,779,736.87	1,264,378,193.60
泰州茂业置业有限公司百货分公司	--	--
淮安茂业置业有限公司	8,459,199.80	8,071,896.65
无锡茂业置业有限公司	6,311,881.07	6,311,881.07
无锡茂业百货有限公司	--	--
中兆投资（集团）有限公司	15,040.80	563,834.40
深圳茂业（集团）股份有限公司（ii）	1,697,099,562.52	333,042,960.22
崇德物业管理（深圳）有限公司保定分公司	9,805.54	9,805.54
崇德物业管理（深圳）有限公司泰州分公司	--	--
崇德物业管理（深圳）有限公司芜湖分公司	--	--
沈阳商业城股份有限公司	3,992,111.40	4,021,008.13
沈阳商业城百货有限公司	68,400.00	68,400.00
沈阳茂业置业有限公司金廊分公司	144,415.00	144,415.00
沈阳铁西百货大楼有限公司	--	82,808.35
崇德物业管理（深圳）有限公司	--	348.01
常州泰富房地产开发有限公司物业经营分公司	124,446.30	3,446.30
无锡茂业置业有限公司购物中心分公司	322,826.24	351,042.91
茂业百货（中国）有限公司	1,023,115,256.51	1,085,316,347.59
大华投资（中国）有限公司	442,356,541.82	442,356,541.82
茂业国际控股有限公司	--	--
深圳合正茂投资企业（有限合伙）	20,626,953.36	15,206,953.36
深圳德茂投资企业（有限合伙）	51,623,759.37	38,063,759.37
维多利亚投资控股有限公司	--	208,039,458.58
天津茂业置业有限公司	--	21,841.92
崇德物业管理（深圳）有限公司包头分公司	--	15,585.00
崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司	--	4,959,199.80
崇德物业管理（深圳）有限公司秦皇岛分公司	498,073.62	
嘉兴百秀投资合伙企业（有限合伙）	557,241,088.00	520,798,446.41
香港茂业百货（扬州）有限公司	--	--
茂业集团（中国）有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
邹招斌	--	22,345,495.28
	<u>4,514,789,098.22</u>	<u>3,955,173,669.31</u>

注释：

(i) 如附注九、4 (i)所述，深圳茂业商厦有限公司为沈阳商业城股份有限公司提供借款，借款起止日期为2019年11月8日至2021年5月6日，年利率为6.5%-10%，截至2020年6月末，该笔借款本金余额为人民币114,723,836.97元，应收利息余额为人民币37,822,800.53元。



## 九、 关联方关系及其交易（续）

### 5. 关联方应收应付款项余额（续）

注释：（续）

(ii) 该笔应付款主要为深圳茂业（集团）股份有限公司为深圳茂业商厦有限公司、秦皇岛茂业百货有限公司提供的人民币1,496,150,000.00元及200,000,000.00的借款，借款起止日期为2019年11月20日至2020年11月28日，年利率为7%-8%及借款起止日期为2020年6月5日至2021年6月4日，年利率为7%。截至2020年6月末，上述借款未偿还。本期集团合计计提应付深圳茂业（集团）股份有限公司的利息费用为35,521,597.88元。

(iii) 其余应收及应付关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

## 十、 租赁

### 1. 作为出租人

重大经营租赁：根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2020年6月	2019年
1年以内（含1年）	781,136,429.88	980,315,653.73
1年至2年（含2年）	567,793,535.79	799,723,347.96
2年至3年（含3年）	404,630,170.03	528,765,923.63
3年以上	1,239,033,010.10	1,441,521,879.41
	<u>2,992,593,145.79</u>	<u>3,750,326,804.73</u>

### 2. 作为承租人

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2020年6月	2019年
1年以内（含1年）	618,856,075.04	470,573,625,829
1年至2年（含2年）	508,488,996.66	436,932,485,918
2年至3年（含3年）	406,423,723.78	410,725,680,868
3年以上	2,481,045,883.01	2,948,767,710,053
	<u>4,014,814,678.50</u>	<u>4,266,999,502,668</u>

## 十一、 承诺事项

	2020年6月	2019年
已签约但未拨备 资本承诺	<u>2,406,966,846.16</u>	<u>1,407,290,416.53</u>

## 十二、 资产负债表日后事项

于2020年6月30日后本集团重大期后事项列示如下：

- (1) 新型冠状病毒对本集团的业务营运特别是零售门店营运带来若干影响，受影响程度取决于疫情防范措施的实施情况及疫情持续的时间。

本集团将继续留意形势变化，并于未来做出适时的回应与和调整，就疫情对本集团财务状况及营运业绩的影响作出评估及主动回应。

鉴于具体情况会不断变化，疫情对本集团营运综合业绩、现金流量及财务状况的影响于现阶段尚无法合理估计，该影响将在 2020 年财务报表中有所体现。

# 资产负债表

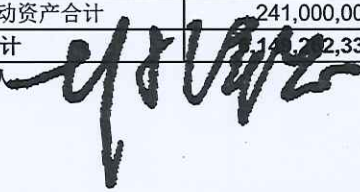
2020年6月30日

编制单位：深圳市深担增信融资担保有限公司

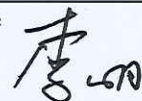
金额单位：人民币元

资 产	期末余额	年初余额	负债和所有者权益	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			<b>流动负债：</b>		
货币资金	4,005,742,255.58	3,950,248,666.45	短期借款		
应收利息			交易性金融负债		
预付账款			应付票据		
应收担保费			预收担保费		
应收代偿款			存入担保保证金		
应收账款		1,400,000.00	应付账款		
其他应收款	809,000,000.00	7,727,333.33	应付职工薪酬		
买入返售金融资产			应交税费	31,136,274.51	5,253,194.44
存货			担保赔偿准备		
委托贷款	1,102,520,077.69	2,049,700,000.00	短期责任准备		
一年内到期的非流动资产			应付股利		
其他流动资产			其他应付款		300.00
流动资产合计	5,908,262,333.27	6,009,075,999.78	流动负债合计	31,136,274.51	5,253,494.44
<b>非流动资产：</b>			<b>非流动负债：</b>		
可供出售金融资产			长期借款		
持有至到期投资	241,000,000.00		应付债券		
长期应收款			长期应付款		
长期股权投资			专项应付款		
投资性房地产			预计负债		
固定资产原价			递延所得税负债		
减：累计折旧			其他非流动负债		
固定资产净值			非流动负债合计		
减：固定资产减值准备			负债合计	31,136,274.51	5,253,494.44
固定资产净额			<b>所有者权益：</b>		
在建工程			实收资本	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
生产性生物资产			资本公积		
无形资产			其他综合收益	382,250.54	382,250.54
递延所得税资产			盈余公积		
其他非流动资产			未分配利润	117,743,808.22	3,440,254.80
非流动资产合计	241,000,000.00		所有者权益合计	6,118,126,058.76	6,003,822,505.34
<b>资产总计</b>	<b>6,149,262,333.27</b>	<b>6,009,075,999.78</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,149,262,333.27</b>	<b>6,009,075,999.78</b>

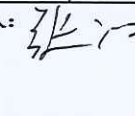
单位负责人



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 利润表

2020年1-6月

编制单位：深圳市深担增信融资担保有限公司

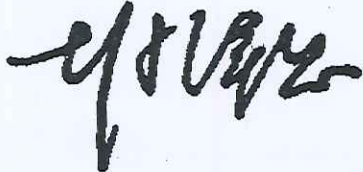
金额单位：人民币元

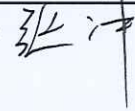
项 目	本期金额	本年累计	去年同期数
一、担保业务收入	43,140,017.58	113,765,760.32	
其中：1.担保费收入			
2.评审费收入			
3.追偿收入			
4.非银行融资担保费收入			
5.发债收入	23,263,375.59	40,354,225.95	
6.资金类业务收入	19,876,641.99	73,411,534.37	
7.其他担保业务收入			
二、营业总成本	-18,770,166.68	-33,879,279.47	
其中：1.主营业务成本	281,912.48	2,280,256.60	
2.税金及附加	310,268.49	805,488.18	
3.销售费用			
4.管理费用		289,056.60	
5.财务费用	-19,362,347.65	-37,254,080.85	
加：资产减值损失	1,759,698.10	4,759,698.10	
加：公允价值变动损益			
加：投资收益（投资损失以“-”填列）			
三、营业利润	63,669,882.36	152,404,737.89	
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损以“-”填列）	63,669,882.36	152,404,737.89	
减：所得税	22,572,584.75	38,101,184.47	
五：净利润（净亏损以“-”填列）	41,097,297.61	114,303,553.42	

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 现金流量表

2020年1-6月

编制单位：深圳市深担增信融资担保有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年累计	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	129,695,890.92	
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的其他现金	2,389,218,112.42	
经营活动现金流入小计	<b>2,518,914,003.34</b>	
购买商品、接受劳务支付的现金	2,375,976.98	
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费	19,735,994.23	
支付其他与经营活动有关的现金	2,200,308,443.00	
经营活动现金流出小计	<b>2,222,420,414.21</b>	
经营活动产生的现金流量净额	<b>296,493,589.13</b>	
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		
投资所支付的现金	241,000,000.00	
支付的其他与投资活动相关的现金		
投资活动现金流出小计	<b>241,000,000.00</b>	
投资活动产生的现金流量净额	<b>-241,000,000.00</b>	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		
	<b>55,493,589.13</b>	
加：期初现金及现金等价物余额	3,950,248,666.45	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		
	<b>4,005,742,255.58</b>	

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

