

深圳茂业商厦有限公司
公司债券年度报告
(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节及上一年度年度报告所提示风险没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
六、 中介机构情况.....	7
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	9
三、 报告期内资信评级情况.....	10
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	11
五、 偿债计划.....	13
六、 专项偿债账户设置情况.....	13
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	13
八、 受托管理人履职情况.....	13
第三节 业务经营和公司治理情况.....	14
一、 公司业务和经营情况.....	14
二、 投资状况.....	16
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	16
四、 公司治理情况.....	16
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	17
第四节 财务情况.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 主要会计数据和财务指标.....	19
五、 资产情况.....	21
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	25
九、 对外担保情况.....	25
第五节 重大事项.....	25
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	25
二、 关于破产相关事项.....	26
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	26
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	26
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	27
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第八节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31
担保人财务报表.....	44

释义

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
中国证券登记公司、登记机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
公司、本公司、商厦或茂业商厦	指	深圳茂业商厦有限公司，一家于1996年1月31日根据中国法律注册成立的有限责任公司
本集团	指	深圳茂业商厦有限公司及下属全资、控股企业
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2020年1月1日至2020年12月31日
工作日	指	上海证券交易所的交易日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
我国、中国	指	中华人民共和国
一创投行	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司
亚欧工贸	指	沈阳亚欧工贸集团有限公司
亚欧投资	指	原沈阳亚欧投资控股有限公司，现更名沈阳和鑫友投资控股有限公司
淄博晟欣	指	淄博晟欣房地产开发有限公司
秦皇岛茂业	指	秦皇岛茂业百货有限公司
辽宁物流	指	辽宁物流有限公司
商业城	指	沈阳商业城股份有限公司
茂业商业	指	茂业商业股份有限公司
维多利亚集团	指	内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司
深圳茂业百货	指	深圳茂业百货有限公司
维多利亚投资	指	维多利亚投资控股有限公司
展业置地	指	沈阳展业置地有限公司
沈阳资信融资担保	指	沈阳资信融资担保股份有限公司
嘉兴百秀	指	嘉兴百秀投资合伙企业（有限合伙）
中兆投资	指	中兆投资管理有限公司
中嘉博创	指	中嘉博创信息技术股份有限公司
COVID-19、新冠肺炎	指	新型冠状病毒肺炎
仁和投资	指	成都仁和投资有限公司

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	深圳茂业商厦有限公司
中文简称	茂业商厦
外文名称（如有）	SHENZHEN MAOYE TRADE BUILDING CO., LTD
外文缩写（如有）	MOY
法定代表人	张静
注册地址	广东省深圳市 罗湖区东门中路东门中心广场
办公地址	广东省深圳市 罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 38 楼
办公地址的邮政编码	518000
公司网址	www.maoye.cn
电子信箱	ir848@maoye.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	卢小娟
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	副董事长、财务负责人
联系地址	广东省深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 38 楼
电话	0755-25983652
传真	0755-25981379
电子信箱	luxj@maoye.cn

三、信息披露网址及置备地

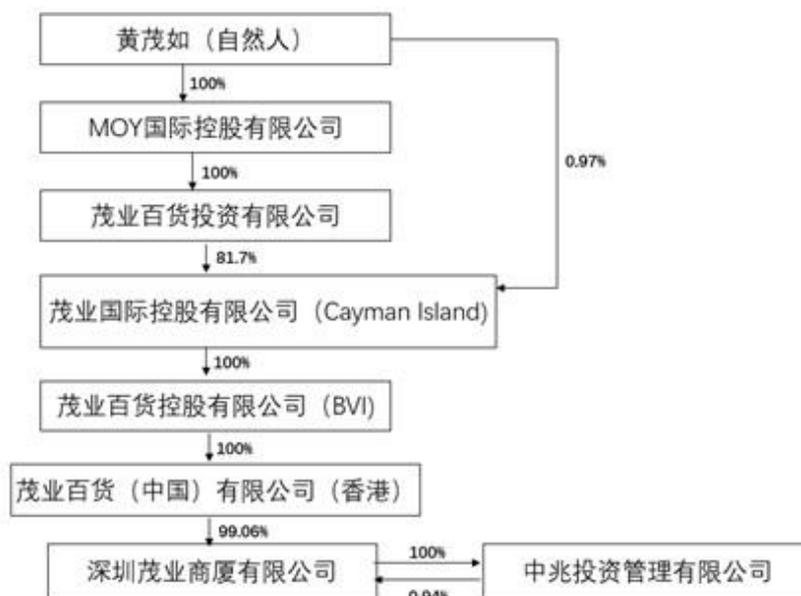
登载年度报告的交易场所网站网址	上交所： http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	本公司投资者关系部

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：茂业百货（中国）有限公司

报告期末实际控制人名称：黄茂如

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	深圳市深南东路 5001 号华润大厦 21 楼
签字会计师姓名	邓冬梅、何欢

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163796
------	--------

债券简称	20 茂业 01
名称	第一创业证券承销保荐有限责任公司
办公地址	北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层
联系人	毛志刚、宋海莹
联系电话	010-63212001

债券代码	163797
债券简称	20 茂业 02
名称	第一创业证券承销保荐有限责任公司
办公地址	北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层
联系人	毛志刚、宋海莹
联系电话	010-63212001

（三）资信评级机构

债券代码	163796
债券简称	20 茂业 01
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

债券代码	163797
债券简称	20 茂业 02
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	163796
2、债券简称	20 茂业 01
3、债券名称	深圳茂业商厦有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种一
4、发行日	2020 年 8 月 3 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2022 年 8 月 4 日
8、债券余额	3
9、截至报告期末的利率(%)	4.79%
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

	。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不适用
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	163797
2、债券简称	20 茂业 02
3、债券名称	深圳茂业商厦有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种二
4、发行日	2020 年 8 月 3 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2023 年 8 月 4 日
8、债券余额	3
9、截至报告期末的利率(%)	4.94%
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	不适用
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	无

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163796

债券简称	20 茂业 01
------	----------

募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	3
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163797

债券简称	20 茂业 02
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	3
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	163796
债券简称	20 茂业 01
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020年5月25日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债项 AAA 表示债务安全性极高，违约风险极低，主体 AA 表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163797
债券简称	20 茂业 02
评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020年5月25日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站
评级结论（主体）	AA

评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	债项 AAA 表示债务安全性极高，违约风险极低，主体 AA 表示发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：163796

债券简称	20 茂业 01
保证人名称	深圳市深担增信融资担保有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	223,613
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	36.38%
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
保证担保在报告期内的执行情况	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：163797

债券简称	20 茂业 02
保证人名称	深圳市深担增信融资担保有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	否
报告期末累计对外担保余额	223,613
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	36.38%
影响保证人资信的重要事项	无
保证人的变化情况及对债券	不适用

持有人利益的影响（如有）	
保证担保在报告期内的执行情况	不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：163796

债券简称	20 茂业 01
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人的作用，设立专门的偿付工作小组，严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券完全付息、兑付的保障措施
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：163797

债券简称	20 茂业 02
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人的作用，设立专门的偿付工作小组，严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券完全付息、兑付的保障措施
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	按约定执行
报告期内是否按募集说明书	是

的相关承诺执行	
---------	--

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：163796

债券简称	20 茂业 01
偿债计划概述	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：163797

债券简称	20 茂业 02
偿债计划概述	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	163796
债券简称	20 茂业 01
债券受托管理人名称	第一创业证券承销保荐有限责任公司
受托管理人履行职责情况	第一创业证券承销保荐有限责任公司作为本公司债券受托管理人在报告期内严格履行债券受托管理职责，勤勉尽责，协助、督促公司按相关要求对外披露与债券事项相关各项报告，提请投资者及时关注
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无

是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是，已在上交所网站披露临时受托管理事务报告，将根据《债券受托管理协议》，按时在上交所网站披露2020年度的受托管理事务报告
债券代码	163797
债券简称	20 茂业 02
债券受托管理人名称	第一创业证券承销保荐有限责任公司
受托管理人履行职责情况	第一创业证券承销保荐有限责任公司作为本公司债券受托管理人在报告期内严格履行债券受托管理职责，勤勉尽责，协助、督促公司按相关要求对外披露与债券事项相关各项报告，提请投资者及时关注
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是，已在上交所网站披露临时受托管理事务报告，将根据《债券受托管理协议》，按时在上交所网站披露2020年度的受托管理事务报告

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

茂业商厦是一家以中高档百货及购物中心为主营业务的全国性连锁零售运营商。作为国内领先的百货运营商，本集团在中国富庶地区及经济高速增长区域开设百货店。

截至报告期末，本集团在全省经营43家门店，覆盖广东、四川、山东、江苏、河北、内蒙古、山西、辽宁等8个省份18个城市核心商业圈，总建筑面积达254万平方米，其中自有建筑面积占比约82.78%。

报告期内，面对新冠肺炎的负面影响，本集团在整体零售市场承压的同时，主动践行社会责任，持续优化门店经营模式；加速拓展线上业务，提升线上业务运营能力；控本增效，强化商品能力；出售非核心上市权益投资；收购目标公司股权，加快主营业务发展。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
专柜商品销售佣金收入	10.79	-	100.00	15.93	17.60	-	100.00	25.84
自营商品	15.75	14.47	8.11	23.24	17.49	15.85	9.36	25.68

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
销售收入								
房地产销售收入	18.99	11.80	37.86	28.02	3.64	1.27	65.27	5.35
投资性房地产租金收入	5.74	-	100.00	8.48	5.91	-	100.00	8.67
租赁商铺租金收入	4.62	-	100.00	6.81	5.83	-	100.00	8.57
百货店管理费收入	0.00	-	100.00	0.00	0.01	-	100.00	0.01
行政与管理费收入	6.73	-	100.00	9.93	8.08	-	100.00	11.86
促销费收入	2.12	-	100.00	3.13	5.24	-	100.00	7.70
信用卡手续费收入	1.27	-	100.00	1.88	1.93	-	100.00	2.83
其他收入	1.75	0.16	91.07	2.58	2.38	0.20	91.53	3.50
合计	67.77	26.43	61.00	-	68.12	17.32	74.57	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：各主要产品、服务收入成本情况在业务板块收入成本情况说明部分已列示。

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的的原因。

（1）专柜商品销售佣金收入减少 6.81 亿或 39%，主要是 2020 年受疫情影响，零售行业整体承压，致使专柜佣金下降；

（2）房地产销售收入增加 15.35 亿元或 421%，主要是根据本集团地产项目的实际情况，本期符合销售收入确认的量有所上升所致；

（3）百货店管理费收入减少 58%，主要是受托管理门店合约 2020 年到期后不再续签，致使百货店管理收入减少；

（4）促销费收入减少 3.12 亿或 60%，主要是 2020 年受疫情影响，零售行业整体承压，致使促销费收入下降；

（5）信用卡手续费收入减少 0.65 亿或 34%，主要是 2020 年受疫情影响，零售行业整体承压，致使信用卡手续费收入下降。

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

由于本集团主要从事零售业务，客户及供应商极为分散，概无任何客户及供应商占本集团收入或采购额 5%以上。

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

2021 年，后新冠肺炎时代叠加全球经济、中美关系、地缘政治等影响，经济复苏依旧存在变数。然在政府构建以国内循环为主题，国内国际双循环驱动的宏观环境下，稳就业、保民生、促消费等政策将持续发力，消费及零售市场有望持续恢复正轨。本集团相信，中国经济长期向好的趋势不会改变，人们对于美好生活的期许持续凸显。本集团将深耕于多点获客与精准营销、会员体系优化、系统层面线上线下融合等领域。在专注进一步提升核心竞争力、经营规模和效益的同时，持续关注新零售领域的技术变革，加强业务的创新转型，迎接新常态下的挑战，以推进本集团长期可持续发展。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：万元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

与零售经营相关的供应商费用、储值卡往来、押金、租金等为经营性往来款，其他为非经营性往来款。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：210,192.71 万元，占合并口径净资产的比例（%）：15.20，是否超过合并口径净资产的10%：√是 □否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
淮安茂业置业有限公司	是	18,765.74	否	地产开发款	根据具体情况适时调整关联方往来
深圳德茂投资企业（有限合伙）	是	36,861.18	否	股权转让款	未来将督促尽快回款
锦州茂业置业有限公司	是	23,139.18	否	地产开发款	根据预售房款回款进度安排
深圳合正茂投资企业（有限合伙）	是	14,739.99	否	股权转让款	未来将督促尽快回款
亚欧投资及亚欧工贸款项	否	40,356.82	否	往来款	未来将督促尽快回款
沈阳商业城股份有限公司	是	16,621.12	否	往来款	根据协议约定期限回款
购买淄博晟欣债权	否	7,206.00	否	购买债权款	根据债权处理进度安排
胡武标	否	1,222.10	否	往来款	2021年4月已结清
无锡茂业置业有限公司购物中心分公司	是	1,682.92	否	往来款	根据具体情况适时调整关联方往来
沈阳茂业置业有限公司金廊分公司	是	315.63	否	往来款	根据具体情况适时调整关联方往来
泰州茂业置业有限公司	是	46,149.65	否	往来款	根据具体情况适时调整关联方往

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
					来
崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司	是	409.75	否	往来款	根据具体情况适时调整关联方往来
其他	否	2,722.65	否	往来款	根据约定进行回款
合计	—	210,192.71	—	—	—

（四）非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

公司制定了《茂业商厦信息披露制度》和《茂业商厦关联交易管理制度》，建立了有关信息披露和投资者关系管理的负责部门及相关流程，并明确相关负责人，向投资者提供沟通渠道。对非经营性往来占款或资金拆借事项进行严格把控，评估交易公司的现金流及负债情况，利率水平公平合理性，确保不会对公司的偿债能力造成影响。对于金额较大的非经营性往来占款或资金往来事项，公司将按照公司章程规定提交董事会进行决策。

公司的非经营性往来占款或资金拆借的定价程序大致有如下两种：

- a. 公司与合并报表范围外的关联公司形成的非经营性往来占款或资金拆借主要为临时资金周转，发行人参照《企业会计准则》、《深圳茂业商厦有限公司关联交易管理制度》及《关联方披露》对此类业务设置严格的审批管控。双方签订明确的借款合同或协议，借款利率参照人民银行同期贷款利率收取；
- b. 公司与非关联方形成的非经营性往来占款或资金拆借需签署相关借款合同或协议，借款费用按照人民银行同期贷款利率的标准收取。

公司在债券存续期内存在继续发生非经营性往来占款或资金拆借事项的可能性。在未来发生相关交易时，公司将依据相关制度进行内部决策程序。如相关交易构成《上交所公司债券上市规则》、《上市公司债券发行与交易管理办法》及《公司债券临时报告信息披露格式指引》等相关规定须予披露交易事项，公司将及时向市场和投资者以临时公告形式披露。此时，在年度审计报告中依据企业会计准则《关联方披露》的要求对关联交易资金往来情况进行充分披露。

（五）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》，可以对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该规定选择采用简化方法。作为承租人，本集团对于2020年1月1日起发生的全部租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法，相关租金减让计入本年利润的金额为人民币37,702,801.11元。作为出租人，本集团对于2020年1月1日起发生的全部租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法，相关租金减让减少本年利润的金额为人民币105,446,717.47元。

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	4,623,083.51	4,737,510.96	-2.42	
2	总负债	3,240,375.24	3,274,079.64	-1.03	
3	净资产	1,382,708.28	1,463,431.32	-5.52	
4	归属母公司股东的净资产	1,117,075.84	1,136,521.29	-1.71	
5	资产负债率 (%)	70.09	69.11	0.98	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	78.55	77.48	1.07	
7	流动比率	0.64	0.52	23.08	
8	速动比率	0.25	0.23	8.70	
9	期末现金及现金等价物余额	97,637.98	121,782.00	-19.83	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	677,663.11	681,162.49	-0.51	
2	营业成本	264,281.61	173,188.84	52.60	注1
3	利润总额	1,929.88	111,099.48	-98.26	注2
4	净利润	-9,762.56	64,336.90	-115.17	注3
5	扣除非经常性损益后净利润	28,206.86	82,656.02	-65.87	注4
6	归属母公司股东的净利润	-6,560.30	32,967.96	-119.90	注5
7	息税折旧摊销	170,650.80	283,978.37	-39.91	注6

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
	前 利 润 (EBITDA)				
8	经营活动产生的 现金流净额	35,500.00	166,339.68	-78.66	注 7
9	投资活动产生的 现金流净额	-86,691.48	-41,879.84	107.00	注 8
10	筹资活动产生的 现金流净额	27,047.46	-321,136.36	-108.42	注 9
11	应收账款周转率	641.43	805.05	-20.32	
12	存货周转率	0.38	0.29	31.03	注 10
13	EBITDA 全部债 务比	0.12	0.20	-40.00	注 11
14	利息保障倍数	0.96	1.85	-48.11	注 12
15	现金利息保障 倍数	1.49	2.93	-49.15	注 13
16	EBITDA 利息倍 数	1.62	2.50	-35.20	注 14
17	贷款偿还率 (%)	100	100	-	
18	利息偿付率 (%)	100	100	-	

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《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 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT)+折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1: 营业成本上升: 主要由于本期地产公司项目取得进展, 结转物业出售成本导致营业成本增加。

注 2: 利润总额下降: (i) 本公司之全资子公司中兆投资对所持中嘉博创股权计提资产减值损失; (ii) 市场可比租金受 COVID-19 影响下降, 导致本集团投资性房地产公允价值下降; 及 (iii) 受 COVID-19 影响, 零售行业销售承压, 百货分部利润因此下降。

注 3: 净利润下降: 利润总额下降, 净利润相应下降。

注 4: 同上。

注 5: 同上。

注 6: 息税折旧摊销前利润下降: 主要是利润总额下降, 计算出的息税折旧摊销前利润下降。

注 7: 经营活动产生的现金流净额减少: 主要受 COVID-19 影响, 零售行业销售承压, 销售取得的现金流入减少所致。

注 8: 投资活动产生的现金净流出增加: 主要是本期收购仁和投资, 支付股权收购款所致。

注 9: 筹资活动产生的现金净流入增加: 主要是本期新借入的债务较偿还的到期贷款多所致。

注 10: 存货周转率上升: 主要由于本期地产公司项目取得进展, 结转物业出售成本所致。

注 11: EBITDA 全部债务比下降: 主要是受 COVID-19 影响, 利润总额下降, EBITDA 下降所致。

注 12：同上。

注 13：现金利息保障倍数下降：主要受 COVID-19 影响，经营活动产生的现金流净额减少所致。

注 14：EBITDA 利息倍数下降：主要是受 COVID-19 影响，利润总额下降，EBITDA 下降所致。

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	12.18	13.95	-12.69	
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	0.38	0.03	1,166.67	注 1
应收票据	0.00	0.00	-100.00	注 2
应收账款	0.12	0.09	33.33	注 3
预付账款	3.24	2.63	23.19	
其他应收款	27.09	29.30	-7.54	
存货	76.56	63.37	20.81	
其他流动资产	4.86	5.45	-10.83	
可供出售金融资产	15.00	17.60	-14.77	
长期股权投资	10.69	18.68	-42.77	注 4
投资性房地产	180.55	181.24	-0.38	
固定资产	63.14	68.77	-8.19	
在建工程	3.35	2.72	23.16	
无形资产	36.16	37.79	-4.31	
商誉	13.61	13.40	1.57	
长期待摊费用	9.62	9.33	3.11	
递延所得税资产	5.07	5.34	-5.06	
其他非流动资产	0.69	4.06	-83.00	注 5
资产合计	462.31	473.75	-2.41	

2. 主要资产变动的原因

注 1：以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产增加：主要是本期购入部分上市公司股票所致。

注 2：应收票据：票据到期完成承兑所致。

注 3：应收账款：主要是受疫情影响，本期应收账款余额略有增加。

注 4：长期股权投资：主要是本期出售部分中嘉博创股份及计提长期股权投资减值所致。

注 5：其他非流动资产：主要是预付工程款转入开发成本所致。

（二）资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：159.96 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	2.41		-	用于担保
固定资产	36.29		商厦及子公司抵押担保，担保余额为66.18亿	用于担保
无形资产	3.89		商厦及子公司抵押担保，担保余额为2.45亿	用于担保
投资性房地产	91.78	91.78	商厦及子公司抵押担保，担保余额为35.93亿	用于担保
存货	17.93		商厦及子公司抵押担保，担保余额为5.01亿	用于担保
股票	7.65	7.65	商厦及子公司抵押担保，担保余额为2.0亿	用于担保
合计	159.96	99.43	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
茂业商业	159.32	37.85	82.80	14.30%	银行借款质押
合计	159.32	37.85	-	-	-

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	26.09	30.77	-15.21	
应付票据	1.21	1.63	-25.77	
应付账款	23.13	24.38	-5.13	
预收账款	20.48	35.60	-42.47	注1

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
应付职工薪酬	0.44	0.51	-13.73	
应交税费	6.82	6.81	0.15	
其他应付款	91.35	74.13	23.23	
一年内到期的非流动负债	23.68	45.40	-47.84	注2
长期借款	86.68	68.43	26.67	
应付债券	5.96	0.03	19,766.67	注3
预计负债	-	0.25	-100.00	注4
递延收益	0.54	0.59	-8.47	
长期应付职工薪酬	0.07	0.08	-12.50	
递延所得税负债	37.58	38.79	-3.12	
负债合计	324.04	327.41	-1.03	

2.主要负债变动的的原因

注1：预收账款减少：主要是地产项目本期结转物业出售收入使得预收房款余额同比减少，其中秦皇岛房地产同比减少9.9亿，包头房地产同比减少3.7亿。

注2：一年内到期的非流动负债减少：主要是根据合同约定，长期借款中一年内偿还金额有所下降。

注3：应付债券增加：主要是茂业商厦本期新发行6亿公司债。

注4：预计负债减少：主要是去年计提预计负债的诉讼案，本年结案款项已支付。

（二）发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二）有息借款情况

报告期末有息借款总额142.41亿元，上年末有息借款总额144.63亿元，借款总额总比变动-1.5%。

报告期末有息借款总额同比变动超过30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到1000万元的

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过1000万元的

适用 不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

公司未来一年内到期的有息负债总额约 49.77 亿元，其中银行借款约 47.77 亿元，股票质押贷款约 2 亿元。公司将综合考虑各方面融资渠道，包括以固定资产抵押方式向授信银行申请借款，处置非核心资产及获取关联方资金支持等方式足额、及时偿还债务。

2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
浦发银行	80,000	80,000	
建设银行	163,000	163,000	
平安银行	120,000	120,000	
交通银行	60,000	60,000	
华夏银行	60,000	59,400	600
中国银行	10,000	10,000	
南洋商业银行	65,000	39,490	25,510
光大银行	29,000	29,000	
工商银行	280,000	280,000	
广发银行	90,000	50,000	40,000
兴业银行	54,000	30,989	23,011
华商银行	50,000	50,000	
秦皇岛银行	30,000	30,000	
沧州银行	20,000	20,000	
晋商银行	165,000	165,000	
厦门国际银行	55,000	50,000	5,000
滁州皖东农村商业银行	4,000	4,000	
民生银行	60,000	60,000	
农业银行	181,000	179,000	2,000
渣打银行	50,000	50,000	
中信银行	10,000	10,000	
农业银行、成都农村商业银行	49,000	49,000	
合计	1,685,000	-	96,121

上年末银行授信总额度：134.55 亿元，本报告期末银行授信总额度 168.5 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：33.95 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

2020 年 1 月 9 日，经中国证监会“证监许可[2020]49 号”文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）的公司债券。2020 年 8 月 3 日，深圳茂业商厦有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行，发行规模共 6 亿元。

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：0.19 亿元

报告期非经常性损益总额：-4.50 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	1.45	处置金融资产及联营公司股权收益	1.35	不可持续
公允价值变动损益	-2.22	投资性房地产公允价值变动	-2.22	取决于市场行情
资产减值损失	-2.94	长期股权投资减值损失	-1.68	不可持续
营业外收入	0.08	罚没收入等	0.08	不可持续
营业外支出	2.06	资产报废损失及罚息、违约金	2.06	不可持续
资产处置损失	0.04	非流动资产处置损失	0.04	不可持续

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：0 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
亚欧工贸诉茂业商厦等损害公司利益责任	辽宁省沈阳市中级人民法院	3,639	否	由于案件已裁定驳回亚欧工贸的起诉，预	2020年4月2日

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
纠纷案	裁定驳回亚欧工贸的起诉			期不会对公司经营业绩产生重大影响	
泰州第一百货商店股份有限公司与溧阳丰联置业发展有限公司之间的房屋租赁合同纠纷	已形成二审判决	3,830	否	公司已根据判决结果执行	2021年1月6日

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一）法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
其他事项	http://www.sse.com.cn/	2020年1月13日	商厦控股子公司茂业商业向维多利集团之少数股东邹招斌提供借款，到期未收回，经茂业商业、深圳茂业百货与邹招斌、维多利投资协商，以质押股权折价方式来进行借款本金及维多利投资对维多利集团所欠往来款的抵偿，维多利投资与邹招斌共同向深圳茂业百货承担债务偿还义务。	无重大影响
其他	http://www.sse.com.cn/	2020年4月2日	商厦控股子公司茂业商业向维多利集团之少数股东邹招斌提供借款，到期未收回，经茂	无重大影响

重大 事项 明细	披露网 址	临时公告披 露日期	最新进展	对公司经营 情况和偿债 能力的影响
事 项	.com.cn /		业商业、深圳茂业百货与邹招斌、维多利投资协商，以质押股权折价方式来进行借款本金及维多利投资对维多利集团所欠往来款的抵偿，维多利投资与邹招斌共同向深圳茂业百货承担债务偿还义务。	

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

除以上重大事项外，涉及两项案件如下：

1、沈阳资信融资担保股份有限公司诉展业置地的金融不良债权追偿纠纷案件，涉案金额为17,913.48万元，该案已于2020年6月22日二审判决，案件处于执行中。公司已对生效的判决按照裁定的垫款利息以负债项目进行了计提。

2、嘉兴百秀投资合伙企业（有限合伙）诉展业置地的金融不良债权追偿纠纷案件，涉案金

额为 20,000 万元。公司间接持有展业置地股权比例为 50.97%。展业置地和嘉兴百秀投资合伙企业（有限合伙）金融不良债权追偿纠纷案件处于执行中。公司已对该生效的判决按照裁定的利息、违约金进行了负债项目计提。

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（本页无正文，为《深圳茂业商厦有限公司公司债券年度报告（2020年）》之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2020年12月31日

编制单位：深圳茂业商厦有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,217,641,632.07	1,394,720,082.37
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	37,658,241.23	2,862,280.57
衍生金融资产		
应收票据		355,969.57
应收账款	11,780,467.34	8,993,171.42
应收款项融资		
预付款项	323,614,475.00	262,832,871.27
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,709,320,608.06	2,930,383,452.95
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,655,450,893.07	6,336,954,590.53
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	486,180,874.21	544,882,440.10
流动资产合计	12,441,647,190.98	11,481,984,858.78
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	1,500,155,882.55	1,759,612,581.08
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,069,333,775.24	1,868,365,867.10
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	18,054,982,503.64	18,123,680,161.47
固定资产	6,313,417,266.65	6,877,009,599.16
在建工程	335,074,333.42	272,101,445.18
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,616,152,968.44	3,779,223,891.30
开发支出		
商誉	1,361,122,415.05	1,339,782,113.85
长期待摊费用	962,481,325.26	932,863,724.71
递延所得税资产	507,231,836.88	534,398,410.31
其他非流动资产	69,235,640.43	406,086,909.19
非流动资产合计	33,789,187,947.56	35,893,124,703.35
资产总计	46,230,835,138.54	47,375,109,562.13
流动负债：		
短期借款	2,609,435,701.26	3,077,400,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	121,318,408.26	162,806,345.09
应付账款	2,313,366,491.49	2,438,237,249.55
预收款项	2,048,169,957.49	3,560,232,007.68
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	43,583,490.42	50,928,565.80
应交税费	681,671,257.84	681,205,644.56
其他应付款	9,134,587,811.59	7,412,742,346.36
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,367,900,000.00	4,540,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	19,320,033,118.35	21,923,552,159.04

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	8,668,090,000.00	6,842,500,000.00
应付债券	595,977,991.27	3,031,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬	6,854,992.07	8,085,906.07
预计负债		25,000,000.00
递延收益	54,461,920.39	59,054,596.58
递延所得税负债	3,758,176,424.56	3,879,392,776.07
其他非流动负债	157,937.94	179,944.69
非流动负债合计	13,083,719,266.23	10,817,244,223.41
负债合计	32,403,752,384.58	32,740,796,382.45
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,166,464,086.74	2,166,464,086.74
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	3,767,269,254.85	3,725,597,576.09
专项储备		
盈余公积	452,129,185.68	434,805,546.12
一般风险准备		
未分配利润	4,784,895,898.21	5,038,345,644.13
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,170,758,425.48	11,365,212,853.08
少数股东权益	2,656,324,328.48	3,269,100,326.60
所有者权益（或股东权益）合计	13,827,082,753.96	14,634,313,179.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	46,230,835,138.54	47,375,109,562.13

法定代表人：张静

主管会计工作负责人：卢小娟

会计机构负责人：王登慧

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：深圳茂业商厦有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	302,155,409.46	24,379,157.10

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,482,616.16	22,715.61
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	5,600,076.69	15,930,291.77
其他应收款	12,584,687,078.96	10,657,248,823.52
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	29,059,556.62	35,745,844.97
流动资产合计	12,931,984,737.89	10,733,326,832.97
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	16,863,500.00	16,863,500.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,211,736,122.09	9,211,736,122.09
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	12,134,089.46	13,882,912.05
在建工程	116,226.41	174,085.83
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	57,286,347.42	59,444,300.50
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	49,897,609.39	156,772,155.27
递延所得税资产	44,448,478.16	63,364,808.68
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,392,482,372.93	9,522,237,884.42
资产总计	22,324,467,110.82	20,255,564,717.39
流动负债：		
短期借款	974,900,000.00	962,400,000.00

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,546,561.30	3,485,053.30
预收款项	45,928,603.15	55,883,958.35
合同负债		
应付职工薪酬	467,131.45	1,032,299.32
应交税费	95,342,663.87	104,391,737.87
其他应付款	5,002,731,832.64	3,149,468,305.17
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,238,000,000.00	2,114,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	7,359,916,792.41	6,390,661,354.01
非流动负债：		
长期借款	3,109,000,000.00	2,648,000,000.00
应付债券	595,977,991.27	3,031,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	10,441,552.81	10,441,552.81
其他非流动负债	49,604.58	71,611.35
非流动负债合计	3,715,469,148.66	2,661,544,164.16
负债合计	11,075,385,941.07	9,052,205,518.17
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,166,464,086.74	2,166,464,086.74
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,634,234.42	1,634,234.42
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	452,129,185.68	434,805,546.12
未分配利润	8,628,853,662.91	8,600,455,331.94

所有者权益（或股东权益）合计	11,249,081,169.75	11,203,359,199.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计	22,324,467,110.82	20,255,564,717.39

法定代表人：张静

主管会计工作负责人：卢小娟

会计机构负责人：王登慧

合并利润表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	6,776,631,077.66	6,811,624,902.82
其中：营业收入	6,776,631,077.66	6,811,624,902.82
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,213,035,393.83	5,615,372,786.75
其中：营业成本	2,642,816,146.59	1,731,888,378.27
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	396,649,995.59	384,885,927.10
销售费用	1,567,485,187.84	1,888,695,127.08
管理费用	621,066,704.06	617,902,077.87
研发费用		
财务费用	985,017,359.75	992,001,276.43
其中：利息费用	969,320,595.69	996,263,818.09
利息收入	34,944,090.91	74,449,245.32
加：其他收益	21,669,541.16	11,323,564.24
投资收益（损失以“-”号填列）	144,506,233.40	-238,718,709.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,252,757.19	-266,647,510.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	-222,465,673.55	401,049,135.20

“－”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-294,027,278.24	-158,812,984.52
资产处置收益(损失以“-”号填列)	3,822,833.33	-11,345,571.18
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	217,101,339.93	1,199,747,550.02
加:营业外收入	8,272,185.95	22,601,448.08
减:营业外支出	206,074,751.68	111,354,232.56
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	19,298,774.20	1,110,994,765.54
减:所得税费用	116,924,348.23	467,625,759.15
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-97,625,574.03	643,369,006.39
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-97,625,574.03	643,369,006.39
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)	-65,603,045.24	329,679,601.88
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-32,022,528.79	313,689,404.51
六、其他综合收益的税后净额	39,147,926.33	668,048,975.32
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	41,671,678.76	655,063,680.27
1.不能重分类进损益的其他综合收益	807,757.88	-455,818.97
(1)重新计量设定受益计划变动额	807,757.88	-455,818.97
(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		
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	40,863,920.88	655,519,499.24
(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		
(3)可供出售金融资产公允价值变	-18,343,602.62	55,341,276.53

动损益		
(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		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(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	59,207,523.50	600,178,222.71
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-2,523,752.43	12,985,295.05
七、综合收益总额	-58,477,647.70	1,311,417,981.71
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-23,931,366.48	984,743,282.15
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-34,546,281.22	326,674,699.56
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：张静 主管会计工作负责人：卢小娟 会计机构负责人：王登慧

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	7,520,604.56	17,190,434.45
减：营业成本		
税金及附加	420,777.18	422,257.59
销售费用		
管理费用	55,957,387.26	102,992,602.55
研发费用		
财务费用	139,935,175.08	38,649,393.72
其中：利息费用	159,912,077.38	500,163,079.59
利息收入	37,989,576.41	479,050,640.01
加：其他收益	341,335.81	
投资收益（损失以“－”号填列）	380,681,579.69	103,339,005.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	237,784.08	5,802.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-70,636,135.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-176,002.77	-2,177.41
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	192,291,961.85	-92,167,323.74
加：营业外收入	14,629.93	738,351.90
减：营业外支出	153,865.65	78.63
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	192,152,726.13	-91,429,050.47
减：所得税费用	18,916,330.52	2,405,872.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	173,236,395.61	-93,834,923.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	173,236,395.61	-93,834,923.21
（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		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
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		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
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		
6.其他债权投资信用减值准备		

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	173,236,395.61	-93,834,923.21
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：张静

主管会计工作负责人：卢小娟

会计机构负责人：王登慧

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	12,563,003,782.54	18,232,514,165.39
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	49,915,530.67	167,066,036.55
经营活动现金流入小计	12,612,919,313.21	18,399,580,201.94
购买商品、接受劳务支付的现金	9,823,947,006.78	13,623,820,261.71
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	407,419,043.22	546,778,553.18
支付的各项税费	884,318,097.36	1,071,280,912.46
支付其他与经营活动有关的现金	1,142,235,208.47	1,494,303,632.50
经营活动现金流出小计	12,257,919,355.83	16,736,183,359.85

经营活动产生的现金流量净额	354,999,957.38	1,663,396,842.09
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	882,542,123.34	237,193,860.22
取得投资收益收到的现金	24,896,917.13	5,719,571.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18,402,724.73	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	638,640,396.04	4,116,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,389,260.00	9,300,000.00
投资活动现金流入小计	1,565,871,421.24	256,329,431.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	235,593,835.57	429,649,862.31
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	869,531,550.98	39,570,165.67
支付其他与投资活动有关的现金	1,327,660,800.19	205,907,759.16
投资活动现金流出小计	2,432,786,186.74	675,127,787.14
投资活动产生的现金流量净额	-866,914,765.50	-418,798,355.31
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	12,596,851,856.15	7,718,587,094.95
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	12,596,851,856.15	7,718,587,094.95
偿还债务支付的现金	11,214,414,993.00	9,540,764,845.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,047,600,505.29	1,130,996,305.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	89,376,569.39	29,294,768.00
支付其他与筹资活动有关的现金	64,361,744.53	258,189,503.03
筹资活动现金流出小计	12,326,377,242.82	10,929,950,653.95
筹资活动产生的现金流量净额	270,474,613.33	-3,211,363,559.00
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	-241,440,194.79	-1,966,765,072.22
加：期初现金及现金等价物余额	1,217,820,004.98	3,184,585,077.20
六、期末现金及现金等价物余额	976,379,810.19	1,217,820,004.98

法定代表人：张静

主管会计工作负责人：卢小娟

会计机构负责人：王登慧

母公司现金流量表
2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	10,355,965.74	10,738,351.91
经营活动现金流入小计	10,355,965.74	10,738,351.91
购买商品、接受劳务支付的现金	608,276.92	3,825,534.82
支付给职工及为职工支付的现金	10,247,804.54	41,235,985.79
支付的各项税费	2,035,063.08	2,712,686.65
支付其他与经营活动有关的现金	39,659,701.72	37,294,162.19
经营活动现金流出小计	52,550,846.26	85,068,369.45
经营活动产生的现金流量净额	-42,194,880.52	-74,330,017.54
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	100,017,553.00	7,030,000.00
取得投资收益收到的现金	420,340,556.40	140,685,772.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	144,800.00	
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	186,101,182.15	1,249,030,579.49
投资活动现金流入小计	706,604,091.55	1,396,746,351.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,323,683.46	1,354,139.50
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,078,924,595.70	16,912.94
投资活动现金流出小计	2,080,248,279.16	1,371,052.44
投资活动产生的现金流量净额	-1,373,644,187.61	1,395,375,299.45
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	7,073,937,991.27	2,071,976,828.93
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,073,937,991.27	2,071,976,828.93
偿还债务支付的现金	4,940,531,000.00	4,861,294,284.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	439,791,670.78	388,620,633.82
支付其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流出小计	5,380,322,670.78	5,249,914,918.63
筹资活动产生的现金流量净额	1,693,615,320.49	-3,177,938,089.70
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	277,776,252.36	-1,856,892,807.79
加：期初现金及现金等价物余额	24,379,157.10	1,881,271,964.89
六、期末现金及现金等价物余额	302,155,409.46	24,379,157.10

法定代表人：张静

主管会计工作负责人：卢小娟

会计机构负责人：王登慧

担保人财务报表

√适用 □不适用

附件二： 担保人财务报表

资产负债表

2020年12月31日

编制单位：深圳市深担增信融资担保有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,608,643,153.71	3,950,248,666.45
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	16,806,238.09	1,400,000.00
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	329,446,025.74	7,727,333.33
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,990,000,000.00	2,049,700,000.00
流动资产合计	5,944,895,417.54	6,009,075,999.78
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资	294,000,000.00	
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		

在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,500,000.00	
其他非流动资产		
非流动资产合计	296,500,000.00	
资产总计	6,241,395,417.54	6,009,075,999.78
流动负债：		
短期借款		
存入担保保证金	7,550,000.00	
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	16,025,052.59	5,253,194.44
其他应付款	1,539,621.83	300.00
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
担保赔偿准备	19,041,300.00	
未到期责任准备	11,688,013.31	
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	37,905,003.02	
流动负债合计	93,748,990.75	5,253,494.44
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		

预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,475,872.59	
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,475,872.59	
负债合计	95,224,863.34	5,253,494.44
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	14,617,055.43	382,250.54
未分配利润	131,553,498.77	3,440,254.80
所有者权益（或股东权益）合计	6,146,170,554.20	6,003,822,505.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,241,395,417.54	6,009,075,999.78

法定代表人：胡泽恩

主管会计工作负责人：蔡涛

会计机构负责人：李洋逸

利润表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业收入	296,786,782.37	14,431,446.55
减：营业成本	163,613,453.47	3,809,646.74
税金及附加	1,731,641.40	1,589,600.45
销售费用	53,267.34	
管理费用	620,457.72	174,739.32
研发费用		
财务费用	-49,407,363.19	-9,972,547.08
其中：利息费用		
利息收入	49,413,010.57	9,974,668.68
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	5,903,490.35	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资		

产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	300,000.00	-10,300,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	186,378,815.98	8,530,007.12
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	186,378,815.98	8,530,007.12
减：所得税费用	44,030,767.12	4,707,501.78
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	142,348,048.86	3,822,505.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（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		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
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		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
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		
6.其他债权投资信用减值准备		
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	142,348,048.86	3,822,505.34
七、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

法定代表人: 胡泽恩

主管会计工作负责人: 蔡涛

会计机构负责人: 李洋逸

现金流量表

2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	133,482,693.39	
收取利息、手续费及佣金的现金	168,934,760.87	6,170,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	8,278,964,865.57	809,975,168.68
经营活动现金流入小计	8,581,382,319.83	816,145,168.68
购买商品、接受劳务支付的现金	67,728,539.24	3,923,969.61
客户贷款及垫款净增加额	-60,000,000.00	2,060,000,000.00
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	50,413,496.38	1,785,283.02
支付其他与经营活动有关的现金	8,608,396,590.59	800,187,249.60
经营活动现金流出小计	8,666,538,626.21	2,865,896,502.23
经营活动产生的现金流量净额	-85,156,306.38	-2,049,751,333.55
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
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支付的现金		
投资支付的现金	294,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	294,000,000.00	

投资活动产生的现金流量净额	-294,000,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		6,000,000,000.00
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		6,000,000,000.00
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		6,000,000,000.00
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	-379,156,306.38	3,950,248,666.45
加：期初现金及现金等价物余额	3,950,248,666.45	
六、期末现金及现金等价物余额	3,571,092,360.07	3,950,248,666.45

法定代表人：胡泽恩

主管会计工作负责人：蔡涛

会计机构负责人：李洋逸

