
深圳茂业商厦有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、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 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书“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 发行人情况..... | 6 |
| 一、 公司基本信息..... | 6 |
| 二、 信息披露事务负责人..... | 6 |
| 三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况..... | 7 |
| 四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况..... | 8 |
| 五、 公司业务和经营情况..... | 8 |
| 六、 公司治理情况..... | 10 |
| 第二节 债券事项..... | 12 |
| 一、 公司信用类债券情况..... | 12 |
| 二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况..... | 13 |
| 三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况..... | 13 |
| 四、 公司债券报告期内募集资金使用情况..... | 13 |
| 五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况..... | 13 |
| 六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况..... | 13 |
| 七、 中介机构情况..... | 14 |
| 第三节 报告期内重要事项..... | 15 |
| 一、 财务报告审计情况..... | 15 |
| 二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正..... | 15 |
| 三、 合并报表范围调整..... | 16 |
| 四、 资产情况..... | 16 |
| 五、 负债情况..... | 18 |
| 六、 利润及其他损益来源情况..... | 19 |
| 七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十..... | 20 |
| 八、 非经营性往来占款和资金拆借..... | 20 |
| 九、 对外担保情况..... | 22 |
| 十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况..... | 22 |
| 十一、 向普通投资者披露的信息..... | 22 |
| 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项..... | 22 |
| 一、 发行人为可交换债券发行人..... | 22 |
| 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..... | 22 |
| 三、 发行人为其他特殊品种债券发行人..... | 22 |
| 四、 发行人为永续期公司债券发行人..... | 22 |
| 五、 其他特定品种债券事项..... | 22 |
| 第五节 发行人认为应当披露的其他事项..... | 23 |
| 第六节 备查文件目录..... | 24 |
| 财务报表..... | 26 |
| 附件一： 发行人财务报表..... | 26 |

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 | 2021年1月1日至2021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 |
| 茂业商业 | 指 | 茂业商业股份有限公司 |
| 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，现更名为沈阳和鑫友投资控股有限公司 |
| 展业置地 | 指 | 沈阳展业置地有限公司 |
| 溧阳丰联 | 指 | 溧阳丰联置业发展有限公司 |
| 泰州一百 | 指 | 泰州第一百货商店股份有限公司 |

第一节 发行人情况

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 |
| 注册资本（万元） | 美元 44,500 |
| 实缴资本（万元） | 美元 32,000 |
| 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（如有） | 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员 |
| 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、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

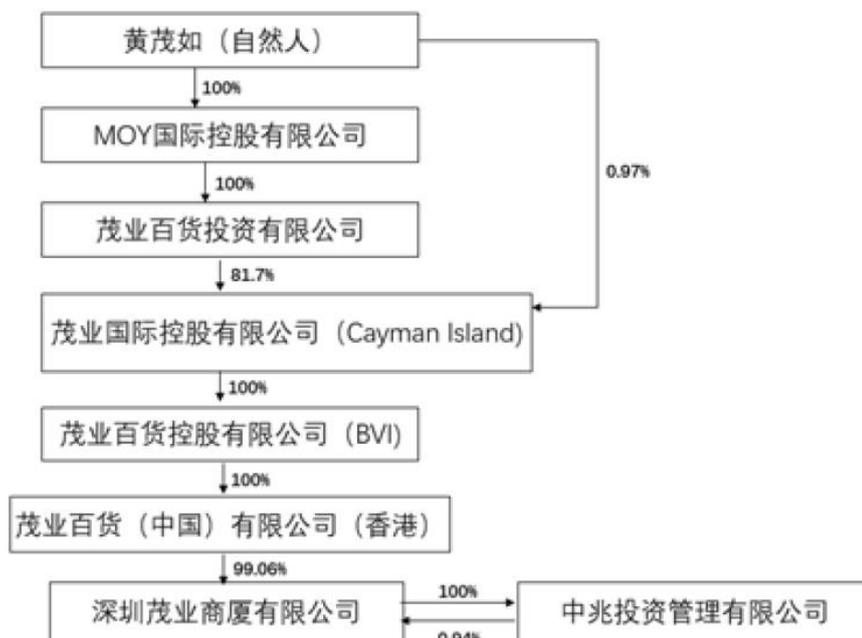
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：茂业百货（中国）有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0%

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）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

资信良好。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

发行人控股股东为茂业百货（中国）有限公司，实际控制人为黄茂如先生，发行人是黄茂如先生通过香港上市公司茂业国际控股有限公司（股票代码：00848.hk）间接持有的子公司。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产为泰州茂业置业有限公司 100%股权、锦州茂业置业有限公司 100%股权、淮安茂业置业有限公司 95.15%股权，该等股权不存在受限情况。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：张静

发行人的其他董事：黄茂如、TONY HUANG、卢小娟和吕晓清

发行人的监事：姚淑莲

发行人的总经理：张静

发行人的财务负责人：卢小娟

发行人的其他高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

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，本集团在全国经营42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258万平方米，其中自有建筑面积占比约81.24%。

作为国内领先的中高端实体零售商之一，报告期内，本集团立足主业、精耕细作，通过一系列策略性举措来提高营运效率，对现有业态不断升级优化、加强战略品牌合作，充分挖掘优质商品资源的业绩增长潜力，标准化品质安全运营，有效调整业务策略及营销举措。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

2021年，虽然局部地区零星疫情仍有发生，但随著疫情防控措施的日趋成熟，其对消费市场的冲击影响逐步减弱，消费市场持续稳定恢复。从疫情以来的市场运行情况看，疫情对消费人群、消费特点、消费习惯、消费热点均产生了深刻的影响，消费市场的发展格局也在发生着深刻的变化。报告期内，本集团多管齐下打造各区域多方位优势，门店业绩亮点纷呈。面对后疫情时期开源受阻、经营质量提升难的的压力，各门店广开思路、创新经营，从优化消费体验、丰富经营内容、深耕营运举措，提升服务品质等方面入手，满足多元消费需求，在严峻的市场环境下，取得较好的成效。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况正常，公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否**（三） 主营业务情况**

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

| 业务板块 | 本期 | | | | 上年同期 | | | |
|------------|-------|-------|---------|----------|-------|-------|---------|----------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) |
| 专柜商品销售佣金收入 | 10.51 | 0.00 | 100 | 17 | 10.79 | 0.00 | 100 | 16 |
| 自营商品销售收入 | 17.78 | 16.50 | 7 | 29 | 15.75 | 14.47 | 8 | 23 |
| 房地产销售收入 | 6.82 | 3.44 | 50 | 11 | 18.99 | 11.80 | 38 | 28 |
| 投资性房地产租金收入 | 7.15 | 0.00 | 100 | 12 | 5.74 | 0.00 | 100 | 8 |
| 租赁商铺租金收入 | 5.30 | 0.00 | 100 | 9 | 4.62 | 0.00 | 100 | 7 |
| 百货店管理费收入 | -- | -- | -- | -- | 0.00 | 0.00 | 100 | 0 |
| 行政与管理费收入 | 6.90 | 0.00 | 100 | 11 | 6.73 | 0.00 | 100 | 10 |
| 促销费收入 | 2.47 | 0.00 | 100 | 4 | 2.12 | 0.00 | 100 | 3 |
| 信用卡手续费收入 | 1.25 | 0.00 | 100 | 2 | 1.27 | 0.00 | 100 | 2 |
| 其他 | 2.21 | 0.44 | 80 | 4 | 1.75 | 0.16 | 91 | 3 |
| 合计 | 60.38 | 20.37 | 66 | 100 | 67.77 | 26.43 | 61 | 100 |

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）房地产销售收入减少-12.17 亿元或-64%，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下降所致；

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

2021年，本集团坚定围绕零售本质，坚持“持续深化改革，增强内功”和“调改升级，强化商品能力，提升核心竞争力”的经营策略；紧抓行业复苏期的机会，以消费者为核心，持续提升客户服务水平，不断升级优化现有业态，积极调整和拓展品类及品牌，加强品牌战略合作，充分挖掘优质商品资源的业绩增长潜力，同时积极拓展线上增长空间，在加强标准化品质安全运营的基础上，不断满足消费者全场景的消费需求。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

展望未来，经济前景及零售业仍充满着诸多不确定性及挑战。后疫情时代，局部疫情此起彼伏，将持续影响经济复苏进程。本集团将切实履行好企业在疫情防控中的社会责任，并不断提升自身服务与运营质量，持续夯实核心经营能力，以全渠道业务布局发挥优势，在疫情常态化、市场受疫情反复带来的波动和快速变化的商业竞争环境下，实现灵活有效的可持续发展。同时，本集团将坚定数字化方向，积极推进数字化升级，打造线上线下全渠道解决方案，提升精细化运营能力，以商业零售、地产开发为核心支柱产业，以实业投资和资本运营为纽带，全方位推进多元化、跨区域发展。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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规定》，建立起有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并明确了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。对非经营性（包括关联方与非关联方）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，发行人将按照公司章程规定提交董事会进行决策。

对关联交易的决策权限和决策程序规定如下：

关联交易金额在人民币 5,000 万元以上或超过最近一期经审计净资产绝对值 5%的，均需经董事会审议，且关联董事需回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会决议需由无关联关系董事过半数通过，根据《公司章程》规定需经董事会三分之二以上董事表决通过的事项，需经三分之二以上无关联关系董事审议通过。

关联交易的定价程序大致如下两种：

- 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。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 关联交易类型 | 该类关联交易的金额 |
|-----------|-----------|
| 支付的经营租金开支 | 1.47 |
| 促销及广告宣传费 | 0.02 |

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 关联交易类型 | 该类关联交易的金额 |
|--------|-----------|
| 利息收入 | 0.25 |
| 利息支出 | 1.73 |
| 接受借款 | 13.85 |
| 偿还借款 | 5.95 |

3. 担保情况

适用 不适用

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（五） 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

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 60.72 亿元，其中公司信用类债券余额 5.98 亿元，占有息债务余额的 9.8%；银行贷款余额 54.74 亿元，占有息债务余额的 90.2%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

| 有息债务类别 | 到期时间 | | | | | 合计 |
|--------|------|------------|------------------|-----------------|-----------|-------|
| | 已逾期 | 6 个月以内（含）； | 6 个月（不含）至 1 年（含） | 1 年（不含）至 2 年（含） | 2 年以上（不含） | |
| 银行借款 | - | 12.38 | 20.11 | 11.3 | 10.95 | 54.74 |
| 公司债券 | - | - | 2.99 | 2.99 | - | 5.98 |

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 5.98 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 2.98 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

| | |
|---------------------------|--|
| 1、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 |
| 2、债券简称 | 20 茂业 01 |
| 3、债券代码 | 163796 |
| 4、发行日 | 2022 年 8 月 3 日 |
| 5、起息日 | 2020 年 8 月 4 日 |
| 6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日 | - |
| 7、到期日 | 2022 年 8 月 4 日 |
| 8、债券余额 | 3 |
| 9、截止报告期末的利率（%） | 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、交易场所 | 上交所 |
| 12、主承销商 | 第一创业证券承销保荐有限责任公司 |
| 13、受托管理人（如有） | 第一创业证券承销保荐有限责任公司 |
| 14、投资者适当性安排（如适用） | 面向合格投资者交易的债券 |
| 15、适用的交易机制 | 竞价、报价、询价和协议 |
| 16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施 | 不适用 |

| | |
|--------|-----------------------------|
| 1、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 |
| 2、债券简称 | 20 茂业 02 |
| 3、债券代码 | 163797 |
| 4、发行日 | 2020年8月3日 |
| 5、起息日 | 2020年8月4日 |
| 6、2022年4月30日后的最近回售日 | - |
| 7、到期日 | 2023年8月4日 |
| 8、债券余额 | 3 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 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、交易场所 | 上交所 |
| 12、主承销商 | 第一创业证券承销保荐有限责任公司 |
| 13、受托管理人（如有） | 第一创业证券承销保荐有限责任公司 |
| 14、投资者适当性安排（如适用） | 面向合格投资者交易的债券 |
| 15、适用的交易机制 | 竞价、报价、询价和协议 |
| 16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施 | 不适用 |

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金
 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及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 |
| 担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容 | 本期债券由深圳市深担增信融资担保有限公司提供担保。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、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安全付息、兑付的保障 措施。 |
| 担保、偿债计划及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 |
| 报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况 | 按约定执行 |

债券代码：163797

| | |
|---------------------------------------|--|
| 债券简称 | 20 茂业 02 |
| 担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容 | 本期债券由深圳市深担增信融资担保有限公司提供担保。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、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安全付息、兑付的保障 措施。 |
| 担保、偿债计划及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 |
| 报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况 | 按约定执行 |

七、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、胡晓雁 |

（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

适用 不适用

| | |
|------|---------------------------|
| 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

第三节 报告期内重要事项

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，并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，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、从 2021 年 1 月 1 日起适用新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法。

2、2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。

本集团自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。本集团考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

本集团于2021年1月1日将部分持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

3、2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）。本集团自2021年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 资产项目 | 本期末余额 | 占本期末资产总额的比例 (%) | 上期末余额 | 变动比例 (%) |
|------------------------|-------|-----------------|-------|----------|
| 交易性金融资产 | 4.3 | 0.9 | 0 | -- |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 0 | 0 | 0.4 | -100 |
| 可供出售金融资产 | 0 | 0 | 15 | -100 |
| 长期股权投资 | 4.47 | 0.9 | 10.69 | -58.2 |
| 其他权益工具投资 | 13.6 | 2.8 | 0 | -- |
| 使用权资产 | 21.8 | 4.5 | 0 | -- |
| 其他非流动资产 | 0.91 | 0.2 | 0.69 | 31.2 |

发生变动的的原因：

（1）长期股权投资：本期处置联营企业中嘉博创股权8.31%，金额6.1亿

（2）其他非流动资产：预付工程款的追加

（3）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、可供出售金融资产、其他权益工具投资：本集团自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订的金融工具准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益本集团

（4）使用权资产：本集团自 2021 年 1 月 1 日开始按照新修订收入准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 受限资产类别 | 受限资产账面价值 | 资产受限金额 | 受限资产评估价值（如有） | 资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%） |
|--------|----------|--------|--------------|------------------------|
| 货币资金 | 13.2 | 1.4 | - | 10.9 |
| 固定资产 | 65.6 | 41.4 | - | 63.1 |
| 无形资产 | 35.2 | 1.6 | - | 4.5 |
| 投资性房地产 | 190.1 | 84.2 | 84.22 | 44.3 |
| 存货 | 70.9 | 18.7 | - | 26.4 |
| 合计 | 375.0 | 147.4 | — | — |

受限股票相关信息在（二）3.发行人所持重要子公司股权的受限情况中披露

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 受限资产名称 | 账面价值 | 评估价值（如有） | 受限金额 | 受限原因 | 对发行人可能产生的影响 |
|-----------------|------|----------|------|----------|-------------|
| 山西购物中心、写字楼（含土地） | 40 | 40 | 40 | 银行借款抵押担保 | 无 |
| 秦淮区健康路教敷巷地块 | 15 | 15 | 15 | 银行借款抵押担保 | 无 |

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

√适用 □不适用

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 | 子公司报告期末资产净额 | 子公司报告期末营业收入 | 发行人直接或间接持有的股权比例合计(%) | 受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例(%) | 权利受限原因 |
|-------|-------------|-------------|-------------|----------------------|----------------------------|--------|
| 茂业商业 | 159.49 | 50.16 | 34.42 | 82.8 | 16.39 | 银行借款质押 |
| 合计 | 159.49 | 50.16 | 34.42 | — | — | — |

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 负债项目 | 本期末余额 | 占本期末负债总额的比例(%) | 上年末余额 | 变动比例(%) |
|-------------|-------|----------------|-------|---------|
| 应付票据 | 0.7 | 0.15% | 1.2 | -41.6 |
| 预收款项 | 1.0 | 0.21% | 20.5 | -95.1 |
| 合同负债 | 16.8 | 3.47% | 0 | -- |
| 其他应付款 | 56.2 | 11.64% | 91.3 | -38.4 |
| 一年内到期的非流动负债 | 36.95 | 7.65% | 23.7 | 56.1 |
| 应付债券 | 3.0 | 0.62% | 6.0 | -49.9 |
| 其他非流动负债 | 38.6 | 7.99% | 0.0 | -- |

发生变动的原因：

- 1、应付票据：银行承兑汇票到期兑付
- 2、预收款项、合同负债：2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）。本集团自2021年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，2021年将16.8亿的预收客户款项计入合同负债，根据原准则是计入预收账款；
- 3、其他应付款、其他非流动负债：2021年将期限超过一年的其他应付款重分类至其他非流动负债，金额38.6亿；
- 4、应付债券：本年将一年内到期的公司债重分类至一年内到期的非流动负债，金额2.99亿；
- 5、一年内到期的非流动负债：2021年增加一年内到期公司债2.99亿，2021年适用新租赁准则增加一年内到期租赁负债2.77亿，2021年长期借款中一年内部分31.19亿

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：142.41 亿元，报告期末合并报表范

围内公司有息债务总额 142.27 亿元，有息债务同比变动-0.1%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：63.88 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 5.98 亿元，占有息债务余额的 4.2%；银行贷款余额 136.29 亿元，占有息债务余额的 95.8%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

| 有息债务类别 | 到期时间 | | | | | 合计 |
|--------|------|-----------|------------------|-----------------|-----------|--------|
| | 已逾期 | 6 个月以内（含） | 6 个月（不含）至 1 年（含） | 1 年（不含）至 2 年（含） | 2 年以上（不含） | |
| 银行借款 | - | 27.22 | 33.67 | 27.7 | 47.7 | 136.29 |
| 公司债券 | - | - | 2.99 | 2.99 | - | 5.98 |

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（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：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：1.51 亿元

报告期非经常性损益总额：-1.06 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

以下非经营活动或非付现活动导致：

- 1、资产减值影响：1.62 亿
- 2、折旧及摊销影响：10.43 亿
- 3、资产处置收益影响：-1.01 亿
- 4、公允价值变动收益影响：-2.42 亿
- 5、融资活动利息支出影响：11.2 亿
- 6、投资活动投资收益影响：0.58 亿
- 7、递延所得税（非付现）影响：-2.08 亿
- 8、存货变动影响：-2.87 亿
- 9、经营性应收应付变动影响：-9.14 亿

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

(一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：21.02 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.04 亿元，收回：3.8 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：17.26 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：12.23 亿元。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：12.18%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

| 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（万元） | 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 | 4,687.04 | 否 | 地产开发款 | 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 | 25,424.82 | 否 | 往来款 | 根据具体情况适时调整关联方往来 |
| 锦州茂业置业有限公司 | 是 | 23,469.17 | 否 | 地产开发款 | 根据预售房款回款进度安排 |
| 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 |
| 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 | 与应付款合并考虑整体为应付性质 |
| 沈阳商业城股份有限公司 | 是 | 14,688.60 | 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 |
| 无锡茂业置业有限公司 | 是 | 1,751.94 | 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（万元） | 是否占用募集资金 | 形成原因 | 回款安排 |
|---------------------|--------------------|------------|----------|------|-----------------|
| 购物中心分公司 | | | | | 来 |
| 沈阳茂业置业有限公司金廊分公司 | 是 | 313.79 | 否 | 往来款 | 根据具体情况适时调整关联方往来 |
| 崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司 | 是 | 392.79 | 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 | 根据具体情况适时调整关联方往来 |
| 合计 | — | 172,614.79 | — | — | — |

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

| 占款/拆借时间 | 占款/拆借金额 | 占款/拆借比例 |
|--------------------------|---------|---------|
| 已到回款期限的 | - | - |
| 尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的 | - | - |
| 尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的 | - | - |
| 尚未到期，且到期日在 1 年后的 | 17.26 | - |
| 合计 | 17.26 | 100% |

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

| 拆借方/占款人名称或者姓名 | 报告期发生额 | 期末累计占款和拆借金额 | 拆借/占款方的资信状况 | 主要形成原因 | 回款安排 | 回款期限结构 |
|----------------|------------|-------------|-------------|--------|-----------------|--------|
| 淮安茂业置业有限公司 | -14,078.70 | 4,687.04 | 良好 | 地产开发款 | 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 | -20,724.83 | 25,424.82 | 良好 | 往来款 | 根据具体情况适时调整关联方往来 | - |
| 锦州茂业置业有限公司 | 329.99 | 23,469.17 | 良好 | 地产开发款 | 根据预售房款回款进度安排 | - |
| 深圳德茂投资企业（有限合伙） | - | 36,861.18 | 良好 | 股权转让款 | 未来将督促尽快回款 | - |

| 拆借方/ 占款人名 称或者姓 名 | 报告期发 生额 | 期末累计 占款和拆 借金额 | 拆借/占 款方的资 信状况 | 主要形成 原因 | 回款安排 | 回款期限结 构 |
|---------------------------|------------|---------------------|---------------------|------------|-------------------------|------------|
| 亚欧投资 及亚欧工 贸款项 | - | 40,356.82 | 良好 | 往来款 | 与应付款合 并考虑整体 为应付性质 | - |

（三） 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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 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、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永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。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

- 1、 溧阳丰联诉泰州一百房屋租赁合同案，涉案金额为 3,830 万元，该案形成二审判决，公司已根据判决结果执行。
- 2、 公司之控股子公司展业置地与沈阳市大东区城市建设事务服务中心合同纠纷一案，涉案金额为 8,518 万，目前案件已于 2021 年 2 月开庭，尚未形成一审判决。
- 3、 沈阳亚欧工贸集团公司诉茂业商厦之控股子公司辽宁物流公司股东出资纠纷案已形成一审判决，并于 2021 年 11 月 1 日公告，涉案金额 2,395 万元，目前辽宁物流已向辽宁省高级人民法院提起上诉，由于案件进入二审阶段，一审判决尚未生效。
- 4、 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。
- 5、 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。

第六节 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。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，上述文件留存于公司投资者关系部备查。

（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（2021年）》之盖章页）



深圳茂业商厦有限公司

2022年4月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2021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 | 2021年12月31日 | 2020年12月31日 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 1,318,166,334.04 | 1,217,641,632.07 |
| 结算备付金 | | |
| 拆出资金 | | |
| 交易性金融资产 | 426,464,261.09 | |
| 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 |
| 衍生金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | 14,102,671.18 | 11,780,467.34 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 310,321,424.00 | 323,614,475.00 |
| 应收保费 | | |
| 应收分保账款 | | |
| 应收分保合同准备金 | | |
| 其他应收款 | 2,082,096,847.29 | 2,709,320,608.06 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 7,092,337,817.69 | 7,655,450,893.07 |
| 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 | 545,330,871.87 | 486,180,874.21 |
| 流动资产合计 | 11,788,820,227.16 | 12,441,647,190.98 |
| 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 |
| 其他债权投资 | | |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | 447,013,271.89 | 1,069,333,775.24 |
| 其他权益工具投资 | 1,364,676,208.08 | |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | 19,011,552,312.46 | 18,054,982,503.64 |
| 固定资产 | 6,560,367,462.71 | 6,313,417,266.65 |
| 在建工程 | 416,903,554.75 | 335,074,333.42 |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | 2,180,634,315.35 | |
| 无形资产 | 3,517,894,897.17 | 3,616,152,968.44 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | 1,322,252,178.57 | 1,361,122,415.05 |
| 长期待摊费用 | 965,521,462.82 | 962,481,325.26 |
| 递延所得税资产 | 648,424,825.98 | 507,231,836.88 |
| 其他非流动资产 | 90,857,052.31 | 69,235,640.43 |
| 非流动资产合计 | 36,526,097,542.09 | 33,789,187,947.56 |
| 资产总计 | 48,314,917,769.25 | 46,230,835,138.54 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 2,970,000,000.00 | 2,609,435,701.26 |
| 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 | 70,814,292.93 | 121,318,408.26 |
| 应付账款 | 1,804,191,557.54 | 2,313,366,491.49 |
| 预收款项 | 100,326,305.28 | 2,048,169,957.49 |
| 合同负债 | 1,678,908,515.11 | -- |
| 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 | 47,973,703.19 | 43,583,490.42 |
| 应交税费 | 695,450,560.28 | 681,671,257.84 |
| 其他应付款 | 5,624,732,847.55 | 9,134,587,811.59 |
| 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 | 3,695,334,885.12 | 2,367,900,000.00 |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 16,687,732,667.00 | 19,320,033,118.35 |

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 非流动负债： | | |
| 保险合同准备金 | | |
| 长期借款 | 7,539,666,712.16 | 8,668,090,000.00 |
| 应付债券 | 298,682,730.88 | 595,977,991.27 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 租赁负债 | 1,807,423,306.38 | |
| 长期应付款 | | |
| 长期应付职工薪酬 | 6,789,273.07 | 6,854,992.07 |
| 预计负债 | 95,852,278.24 | |
| 递延收益 | 51,288,664.23 | 54,461,920.39 |
| 递延所得税负债 | 3,800,278,271.73 | 3,758,176,424.56 |
| 其他非流动负债 | 3,858,621,902.20 | 157,937.94 |
| 非流动负债合计 | 17,458,603,138.89 | 13,083,719,266.23 |
| 负债合计 | 34,146,335,805.89 | 32,403,752,384.58 |
| 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 | 34,973,571.69 | 34,973,571.69 |
| 其他综合收益 | 4,060,668,452.73 | 3,767,269,254.85 |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 452,326,757.37 | 452,326,757.37 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 4,807,494,642.26 | 4,819,671,898.21 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 11,451,980,367.41 | 11,170,758,425.48 |
| 少数股东权益 | 2,716,601,595.95 | 2,656,324,328.48 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 14,168,581,963.36 | 13,827,082,753.96 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 48,314,917,769.25 | 46,230,835,138.54 |

公司负责人：张静

主管会计工作负责人：卢小娟

会计机构负责人：黎巧元

母公司资产负债表

2021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 | 2021年12月31日 | 2020年12月31日 |
|--------------|-------------|-------------|
| 流动资产： | | |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 货币资金 | 366,515,728.46 | 302,155,409.46 |
| 交易性金融资产 | 165,915,066.15 | |
| 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 |
| 衍生金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | | |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 6,118,473.45 | 5,600,076.69 |
| 其他应收款 | 12,615,590,738.05 | 12,584,687,078.96 |
| 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 | 27,214,204.34 | 29,059,556.62 |
| 流动资产合计 | 13,181,354,210.45 | 12,931,984,737.89 |
| 非流动资产： | | |
| 债权投资 | | |
| 可供出售金融资产 | | 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 | 15,222,606.64 | |
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | | |
| 固定资产 | 16,110,124.45 | 12,134,089.46 |
| 在建工程 | | 116,226.41 |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | | |
| 无形资产 | 55,128,394.32 | 57,286,347.42 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | 26,771,402.77 | 49,897,609.39 |
| 递延所得税资产 | 141,817,073.86 | 44,448,478.16 |
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | 9,466,785,724.13 | 9,392,482,372.93 |
| 资产总计 | 22,648,139,934.58 | 22,324,467,110.82 |
| 流动负债： | | |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 短期借款 | 1,530,000,000.00 | 974,900,000.00 |
| 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 | 2,455,155.20 | 2,546,561.30 |
| 预收款项 | | 45,928,603.15 |
| 合同负债 | 37,282,143.62 | |
| 应付职工薪酬 | 256,541.95 | 467,131.45 |
| 应交税费 | 95,385,465.59 | 95,342,663.87 |
| 其他应付款 | 5,265,792,821.92 | 5,002,731,832.64 |
| 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 | | |
| 其他流动负债 | 2,018,770,073.58 | 1,238,000,000.00 |
| 流动负债合计 | 8,949,942,201.86 | 7,359,916,792.41 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 2,224,500,000.00 | 3,109,000,000.00 |
| 应付债券 | 298,682,730.88 | 595,977,991.27 |
| 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 | 10,031,329.47 | 10,441,552.81 |
| 其他非流动负债 | 35,568.86 | 49,604.58 |
| 非流动负债合计 | 2,533,249,629.21 | 3,715,469,148.66 |
| 负债合计 | 11,483,191,831.07 | 11,075,385,941.07 |
| 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 | -1,230,670.02 | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 452,129,185.68 | 452,129,185.68 |

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 未分配利润 | 8,545,951,266.69 | 8,628,853,662.91 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 11,164,948,103.51 | 11,249,081,169.75 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 22,648,139,934.58 | 22,324,467,110.82 |

公司负责人：张静

主管会计工作负责人：卢小娟

会计机构负责人：黎巧元

合并利润表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2021年年度 | 2020年年度 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | 6,038,486,175.52 | 6,776,631,077.66 |
| 其中：营业收入 | 6,038,486,175.52 | 6,776,631,077.66 |
| 利息收入 | | |
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | 5,883,364,572.05 | 6,213,035,393.83 |
| 其中：营业成本 | 2,036,974,230.43 | 2,642,816,146.59 |
| 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 | 503,555,526.17 | 396,649,995.59 |
| 销售费用 | 1,429,402,693.67 | 1,567,485,187.84 |
| 管理费用 | 808,113,439.64 | 621,066,704.06 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | 1,105,318,682.14 | 985,017,359.75 |
| 其中：利息费用 | 1,111,582,360.14 | 969,320,595.69 |
| 利息收入 | 57,747,470.67 | 34,944,090.91 |
| 加：其他收益 | 15,155,196.66 | 21,669,541.16 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -58,210,872.66 | 144,506,233.40 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -26,166,993.93 | (8,252,757.19) |
| 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） | | |

| | | |
|-----------------------------|-----------------|------------------|
| 填列) | | |
| 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列) | 242,217,462.43 | (222,465,673.55) |
| 信用减值损失 (损失以“-”号填列) | -17,314,893.12 | |
| 资产减值损失 (损失以“-”号填列) | -144,674,143.04 | (294,027,278.24) |
| 资产处置收益 (损失以“—”号填列) | 101,355,506.27 | 3,822,833.33 |
| 三、营业利润 (亏损以“—”号填列) | 293,649,860.01 | 217,101,339.93 |
| 加: 营业外收入 | 24,170,837.50 | 8,272,185.95 |
| 减: 营业外支出 | 165,944,060.62 | 206,074,751.68 |
| 四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列) | 151,876,636.89 | 19,298,774.20 |
| 减: 所得税费用 | 55,803,679.05 | 116,924,348.23 |
| 五、净利润 (净亏损以“—”号填列) | 96,072,957.84 | (97,625,574.03) |
| (一) 按经营持续性分类 | | |
| 1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列) | 96,072,957.84 | (97,625,574.03) |
| 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) | 63,024,311.65 | (65,603,045.24) |
| 2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列) | 33,048,646.19 | (32,022,528.79) |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 310,950,338.50 | 39,147,926.33 |
| (一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 260,110,551.86 | 41,671,678.76 |
| 1.不能重分类进损益的其他综合收益 | -77,943,969.09 | 807,757.88 |
| (1)重新计量设定受益计划变动额 | -173,491.66 | 807,757.88 |
| (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 | -77,770,477.43 | |
| (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 | 338,054,520.95 | 40,863,920.88 |
| (1)权益法下可转损益的其他综合收益 | 9,719,089.24 | |

| | | |
|-----------------------------|----------------|-----------------|
| (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 | | (18,343,602.62) |
| (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 | 328,335,431.71 | 59,207,523.50 |
| (二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | 50,839,786.64 | (2,523,752.43) |
| 七、综合收益总额 | 407,023,296.34 | (58,477,647.70) |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 323,134,863.51 | (23,931,366.48) |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额 | 83,888,432.83 | (34,546,281.22) |
| 八、每股收益： | | |
| (一) 基本每股收益(元/股) | 0.04 | -0.05 |
| (二) 稀释每股收益(元/股) | 0.04 | -0.05 |

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。

公司负责人：张静 主管会计工作负责人：卢小娟 会计机构负责人：黎巧元

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2021 年年度 | 2020 年年度 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入 | 10,625,202.85 | 7,520,604.56 |
| 减：营业成本 | | |
| 税金及附加 | 166,710.18 | 420,777.18 |
| 销售费用 | | |
| 管理费用 | 53,707,115.10 | 55,957,387.26 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | 221,167,672.38 | 139,935,175.08 |
| 其中：利息费用 | 256,513,303.81 | 159,912,077.38 |
| 利息收入 | 51,142,404.14 | 37,989,576.41 |
| 加：其他收益 | 15,511.06 | 341,335.81 |
| 投资收益（损失以“－”号填列） | 140,598,827.26 | 380,681,579.69 |

| | | |
|------------------------|-----------------|----------------|
| 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） | -7,819,459.00 | 237,784.08 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -42,511,578.95 | |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | -26,932.90 | -176,002.77 |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | -174,159,927.34 | 192,291,961.85 |
| 加：营业外收入 | 17,224,906.18 | 14,629.93 |
| 减：营业外支出 | 49,785.33 | 153,865.65 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | -156,984,806.49 | 192,152,726.13 |
| 减：所得税费用 | -92,922,049.34 | 18,916,330.52 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | -64,062,757.15 | 173,236,395.61 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | -64,062,757.15 | 173,236,395.61 |
| （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 | -977,539.69 | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | -977,539.69 | |
| 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 | -977,539.69 | |
| 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 | -65,040,296.84 | 173,236,395.61 |
| 七、每股收益： | | |
| （一）基本每股收益(元/股) | -0.03 | 0.08 |
| （二）稀释每股收益(元/股) | -0.03 | 0.08 |

公司负责人：张静

主管会计工作负责人：卢小娟

会计机构负责人：黎巧元

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2021年年度 | 2020年年度 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 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 | 13,227,576,096.68 | 12,563,003,782.54 |
| 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 | 70,910,894.26 | 49,915,530.67 |
| 经营活动现金流入小计 | 13,298,486,990.94 | 12,612,919,313.21 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 10,342,997,344.22 | 9,823,947,006.78 |
| 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 | 444,102,727.31 | 407,419,043.22 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 支付的各项税费 | 964,113,420.26 | 884,318,097.36 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 828,026,330.21 | 1,142,235,208.47 |
| 经营活动现金流出小计 | 12,579,239,822.00 | 12,257,919,355.83 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 719,247,168.94 | 354,999,957.38 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 465,156,427.34 | 882,542,123.34 |
| 取得投资收益收到的现金 | 14,228,159.33 | 24,896,917.13 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 90,745,558.39 | 18,402,724.73 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 302,169,882.29 | 638,640,396.04 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 50,324,979.38 | 1,389,260.00 |
| 投资活动现金流入小计 | 922,625,006.73 | 1,565,871,421.24 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 216,621,039.72 | 235,593,835.57 |
| 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 | 228,572,008.89 | 869,531,550.98 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 876,699,868.85 | 1,327,660,800.19 |
| 投资活动现金流出小计 | 1,321,892,917.46 | 2,432,786,186.74 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -399,267,910.73 | -866,914,765.50 |
| 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 | 7,748,923,013.79 | 12,596,851,856.15 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流入小计 | 7,748,923,013.79 | 12,596,851,856.15 |
| 偿还债务支付的现金 | 6,908,594,201.26 | 11,214,414,993.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 858,135,531.13 | 1,047,600,505.29 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 31,792,189.11 | 89,376,569.39 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 103,985,624.08 | 64,361,744.53 |
| 筹资活动现金流出小计 | 7,870,715,356.47 | 12,326,377,242.82 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | (121,792,342.68) | 270,474,613.33 |
| 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 | 198,186,915.53 | -241,440,194.79 |

| | | |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 976,379,810.19 | 1,217,820,004.98 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 1,174,566,725.72 | 976,379,810.19 |

公司负责人：张静

主管会计工作负责人：卢小娟

会计机构负责人：黎巧元

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2021年年度 | 2020年年度 |
|---------------------------|------------------|--------------------|
| 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 | 17,240,417.24 | 10,355,965.74 |
| 经营活动现金流入小计 | 17,240,417.24 | 10,355,965.74 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 609,802.86 | 608,276.92 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 11,462,503.61 | 10,247,804.54 |
| 支付的各项税费 | 1,005,101.30 | 2,035,063.08 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 37,837,594.75 | 39,659,701.72 |
| 经营活动现金流出小计 | 50,915,002.52 | 52,550,846.26 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | (33,674,585.28) | (42,194,880.52) |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 140,113,518.80 | 420,340,556.40 |
| 取得投资收益收到的现金 | 160,010,241.00 | 100,017,553.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 12,389.38 | 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 | 293,374,467.38 | 186,101,182.15 |
| 投资活动现金流入小计 | 593,510,616.56 | 706,604,091.55 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 242,156.43 | 1,323,683.46 |
| 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 | 635,205,185.48 | 2,078,924,595.70 |
| 投资活动现金流出小计 | 635,447,341.91 | 2,080,248,279.16 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | (41,936,725.35) | (1,373,644,187.61) |
| 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 | 3,518,944,813.19 | 7,073,937,991.27 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流入小计 | 3,518,944,813.19 | 7,073,937,991.27 |

| | | |
|--------------------|------------------|------------------|
| 偿还债务支付的现金 | 3,033,000,000.00 | 4,940,531,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 345,973,183.56 | 439,791,670.78 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | 3,378,973,183.56 | 5,380,322,670.78 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 139,971,629.63 | 1,693,615,320.49 |
| 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 | 64,360,319.00 | 277,776,252.36 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 302,155,409.46 | 24,379,157.10 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 366,515,728.46 | 302,155,409.46 |

公司负责人：张静

主管会计工作负责人：卢小娟

会计机构负责人：黎巧元

