

**茂业商业股份有限公司**  
**2020 年年度财务决算报告**

茂业商业股份有限公司(以下简称“公司”)2020 年财务审计工作已经完成,并由信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2020 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。

**一、财务状况**

**1、资产:**截止 2020 年 12 月 31 日,公司资产总额为 1,924,654.36 万元,较年初增加 9,094.54 万元,增幅 0.47%。其中:流动资产为 266,036.23 万元,占总资产的 13.82%。

**流动资产**较年初减少 82,504.38 万元,降幅 23.67%。

其中:货币资金减少 45,295.60 万元,主要原因是本期包头茂业置业支付拆迁款 3.33 亿元,双流项目支付 1.09 亿元,收购仁和投资支付 8.7 亿元,茂业商业向股东分配 2019 年利润 5.2 亿元,归还利息 2.98 亿,处置中嘉博创、成都银行其他权益工具投资等取得 3.17 亿元,借款净额 4.87 亿元,经营活动净流入 8.96 亿元。

交易性金融资产减少 17,543.82 万元,主要原因是本报告期银行理财产品到期赎回。

应收账款增加 1,267.57 万元,主要原因是应收银行卡款增加。

预付账款减少 1,282.54 万元,主要原因是预付货款减少。

其他应收款减少 76,063.08 万元,主要原因是本期收回邹招斌借款及利息 4.84 亿元,内蒙古新汇商业管理有限公司储值卡款减少 0.33 亿元,其他供应商费用减少 1.72 亿元。

存货增加 52,143.21 万元,主要原因是本期新收购仁和投资所属存货纳入报表。

其他流动资产增加 4,269.89 万元,主要原因是本期收购仁和投资所属可抵

扣增值税约 1,428 万元纳入报表, 维多利商业(集团)有限公司本期增加可抵扣增值税额约 2,226 万元。

**非流动资产** 1,658,618.13 万元, 较年初增加 91,598.92 万元, 增幅 5.85%。

其中: 其他权益工具投资减少 22,428.48 万元, 主要原因是处置所持有的中嘉博创、成都银行其他权益工具投资减少账面价值 23,236.90 万元, 其余权益工具投资公允价值变动增加 808.42 万元。

投资性房地产增加 8,973.82 万元, 主要原因是本期春熙、仁和部分房产转为投资性房地产核算增加 1.56 亿元, 投房评估减值 0.66 亿元。

固定资产减少 33,463.65 万元, 主要原因是盐市口北区拆除处置减少 1.04 亿元, 以及固定资产正常折旧。

在建工程增加 96,515.05 万元, 主要为本期新收购仁和投资所属在建工程纳入报表。

无形资产减少 8,116.69 万元, 主要原因是无形资产正常摊销。

商誉增加 6,089.97 万元, 主要是本期收购仁和投资新增 8,394.92 万元, 茂业仁和春天人东店商誉减值 2,304.95 万元。

长期待摊费用增加 7,317.27 万元, 主要是本期维多利商业(集团)有限公司增加门店装修改造费约 9,402 万元及正常摊销变动。

递延所得税资产增加 3,425.37 万元, 主要原因是本报告期可抵扣亏损所产生的递延所得税资产增加约 1,948 万元, 盐市口北区拆除损失增加递延所得税资产约 2,468 万元。

其他非流动资产增加 33,319.88 万元, 主要原因是本期支付包头东河项目拆迁款。

**2、负债:** 截止 2020 年 12 月 31 日, 公司负债总额为 1,213,669.75 万元, 较年初增加 79,721.18 万元, 增幅 7.03%。其中: 流动负债为 617,885.17 万元, 占负债总额的 50.91%。

**流动负债**较年初减少 34,356.09 万元, 降幅 5.27%。

其中: 短期借款减少 26,022.55 万元, 主要原因是本报告期归还短期借款 13.65 亿元, 收到短期借款 9.4 亿元, 根据实际利率法计提未付短期利息 1.65

亿元。

应付账款减少 9,327.26 万元，主要原因是应付供应商货款减少。

预收账款减少 94,383.98 万元，主要原因是本报告期公司执行新收入准则，预收储值卡款重分类。

合同负债增加 79,976.24 万元，主要原因是本报告期公司执行新收入准则，预收账款调整至合同负债所致。

其他流动负债增加 9,839.04 万元，主要原因是本报告期公司执行新收入准则调整预收账款对应增值税待转销项税至其他流动负债科目所致。

应交税费减少 6,991.89 万元，主要原因是企业所得税减少 7,411.67 万元，其中深圳茂业百货税金入库减少 6,924.00 万元。

其他应付款增加 25,287.03 万元，主要原因是 1、本报告期收购仁和投资所属应付仁和集团往来款 2.32 亿元纳入报表，维多利亚接受深圳商厦借款，增加关联方往来 1 亿元；2、本期根据新金融工具准则将按照实际利率法计提的银行利息披露于借款本金致应付利息减少 1,173.68 万元；3、应付维多利亚投资控股有限公司及邹招斌股利约 6,765 万元抵扣维多利亚 15%股权收购款。

一年内到期的非流动负债减少 12,360.87 万元，主要原因是本报告期偿还一年内到期的长期借款 3.46 亿，新增一年内到期长期借款及利息 2.22 亿。

**非流动负债**较年初增加 114,077.27 万元，增幅 23.68%。

其中：长期借款增加 112,981.00 万元，主要原因是本报告期长期借款及利息净增加 10.06 亿，重分类到一年内到期非流动负债减少 1.24 亿。

预计负债减少 3,527.61 万元，主要原因是泰州溧阳案件结案，冲减预计负债 3,070.82 万元，维多利亚与赵立仁诉讼结案，支付赔偿冲减 382.41 万元。

递延所得税负债增加 5,712.59 万元，主要原因是：1、企业合并产生的资产评估增值部分增加递延所得税负债 5,997.08 万元；2、其他权益工具投资公允价值变动冲回递延所得税负债 3,248.16 万元；3、投资性房地产公允价值变动增加递延所得税负债 2,824.14 万元。

**3、股东权益：**截止 2020 年 12 月 31 日，归属于母公司股东权益 656,152.06 万元，较年初减少 18,766.35 万元，降幅 2.78%。

其中：资本公积减少 12,920.58 万元，主要原因是收购维多利亚少数股权，还

原归属于少数股东的纳入合并后投房评估增值所产生的其他综合收益,增加其他综合收益 1.49 亿,同时减少资本公积。

其他综合收益增加 15,158.10 万元,主要原因是收购维多利少数股权,还原归属于少数股东的纳入合并后投房评估增值所产生的其他综合收益,增加其他综合收益 1.49 亿,同时减少资本公积。

盈余公积增加 1,090.34 万元,主要原因是本期处置其他权益工具投资时从其他综合收益转盈余公积约 931 万元,以及本期计提法定盈余公积 159 万元。

未分配利润减少 22,094.20 万元,主要原因是本期公司实现归属于母公司所有者的净利润 21,301.32 万元,处置所持有的中嘉博创、成都银行其他权益工具投资增加未分配利润 8,722.80 万元,分配现金股利减少未分配利润 5.2 亿元。

## 二、经营成果

2020 年 1-12 月实现营业收入 369,921.86 万元,较上年同期减少 853,455.23 万元,降幅 69.76%。本报告期受疫情影响营业收入下降,以及本报告期公司执行新收入准则,联营业务收入以净额法列示,剔除新收入准则影响,调整 19 年收入到净额法,营业收入下降 30.91%。

营业成本 140,589.22 万元,营业毛利率 61.99%,同比增加 30.93 个百分点。本报告期受疫情影响营业成本下降,以及本报告期公司执行新收入准则,不再列示联营业务成本。剔除新收入准则变化的影响,调整 19 年收入到净额法,营业成本下降 9.52%,营业毛利率同比下降 8.99 个百分点。

税金及附加 19,798.34 万元,减少 1,555.63 万元,降幅 7.28%;主要原因是本报告期营业收入减少,相应税金及附加减少。

销售费用 102,643.03 万元,减少 9,060.60 万元,降幅 8.11%,主要原因是本报告期工资社保、租赁费减少,其他费用均有不同程度的减少。

管理费用 30,221.14 万元,减少 2,796.81 万元,降幅 8.47%,主要原因是本报告期工资社保、广告费减少,其他费用均有不同程度的减少。

财务费用 32,354.33 万元,减少 655.88 万元,降幅 1.99%,主要原因是贷款利息支出减少。

资产减值损失(注:正数为收益)-2,298.44 万元,增加 629.51 万元,主

要原因是商誉减值变动，去年同期计提茂业仁和春天百货人东店减值 2,927.94 万元，本期计提人东店减值 2,298.44 万元。

信用减值损失（注：正数为收益）691.42 万元，增加 4,258.30 万元，主要原因是本报告期收回坏账转销减值。

其他收益 1,420.39 万元，增加 589.29 万元，增幅 70.91%，主要原因是受疫情影响，本报告期稳企稳岗补贴等较同期增加。

投资收益 3,619.26 万元，增加 767.09 万元，增幅 26.89%。主要原因是本报告期取得理财收益、权益工具投资分红收益较上年同期增加。

公允价值变动收益-6,205.86 万元，减少 8,692.99 万元，降幅 349.52%，主要原因是本期投资性房地产评估减值 6,632.18 万元，上年同期评估增值 2,487.13 万元。

资产处置收益 11.60 万元，较上年同期增加 513.85 万元，增幅 102.31%。主要原因是上年同期处置茂业置业投资性房地产损失 528.49 万元。

营业外收入 704.79 万元，较上年同期减少 391.35 万元，降幅 35.70%。主要原因是：1、上年同期清理三年以上供应商款项 507.12 万元确认营业外收入；2、上年同期珠海收回过户手续费 73.22 万元；3、本期茂业百货收到消费提升扶持计划增长奖励 250.00 万元。

营业外支出 11,712.03 万元，较上年同期增加 8,967.92 万元，增幅 326.81%。主要原因是本期茂业天地北区拆除损失 10,048.50 万元。

利润总额 30,546.91 万元，同比减少 147,951.50 万元，降幅 82.89%。归属于母公司股东的净利润 21,301.32 元，同比减少 104,640.72 万元，降幅 83.09%，扣除非经常性损益后归属于母公司净利润 30,398.73 万元。

### 三、现金流量状况

2020 年 1-12 月经营活动产生现金流量净额 89,577.82 万元，较上年同期减少 52,038.66 万元，降幅 36.75%，主要原因是：本期受疫情影响，经营现金流量净额减少。

2020 年 1-12 月投资活动产生的现金流量净额-102,964.08 万元，较上年同期减少 84,560.54 万元，降幅 459.48%，主要原因是本期收购仁和投资支付投资

款及归还仁和集团往来款。

2020年1-12月筹资活动产生的现金流量净额-41,131.75万元,较上年同期增加86,848.88万元,增幅67.86%,主要原因是本期取得借款较同期增加。

现金及现金等价物净增加额-54,518.01万元,较上年同期减少49,750.33万元。

#### 四、主要财务指标情况

2020年1-12月,公司实现基本每股收益0.1230元,同比下降83.09%;扣除非经常性损益后的基本每股收益0.1755元,同比下降75.09%;期末归属于上市公司股东的每股净资产3.79元;加权平均净资产收益率3.27%,较同期减少16.93个百分点。

2020年12月31日,公司资产负债率为63.06%,较年初59.20%,增加3.86个百分点;流动比率43.06%,较年初53.44%,降低10.38个百分点。

茂业商业股份有限公司

董 事 会

二〇二一年三月二十四日