

**茂业商业股份有限公司**  
**2022 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”)2022 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2022 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 2022 年 12 月 31 日,公司资产总额为 205.06 亿元,较年初减少 8.67 亿元,降幅 4.06%。其中:流动资产为 25.33 亿元,占总资产的 12.35%。

**流动资产**较年初减少 2.22 亿元,降幅 8.05%。其中:

**货币资金**减少 1.52 亿元。

**交易性金融资产**减少 1,172.55 万元,主要原因是本报告期出售持有的部分股票。

**应收账款**增加 322.03 万元,主要原因是本报告期期末待第三方结算的营业收入较期初增加。

**预付账款**减少 1.76 亿元,主要原因是本报告期预付供应商货款减少以及新租赁准则预付租金在租赁负债核算导致。

**其他应收款**增加 2.74 亿元,主要原因是本报告期应收成都市金牛国投建设有限公司拆迁补偿款 1.71 亿元,以及收取供应商费用回款减缓。

**存货**增加 6,496.08 万元,主要原因是茂业时代广场项目开发成本增加。

**其他流动资产**减少 2.24 亿元,主要原因是本报告期国债逆回购产品到期赎回,以及应交税费负数重分类相较于年初减少。

**非流动资产** 179.72 亿元,较年初减少 6.45 亿元,降幅 3.46%。其中:

**长期应收款**减少 1,933.66 万元，主要原因是本报告期收到内蒙古维多利摩尔超市有限责任公司支付的维多利超市经营权转让款。

**其他权益工具投资**减少 2.01 亿元，主要原因是本报告期出售重药控股、银座股份部分股权。

**投资性房地产**减少 2,291.80 万元，主要原因是本报告期部分房屋由自用转为出租，增加投资性房地产 1.35 亿元；北站拆迁减少投资性房地产 1.41 亿元；茂业天地 A 座 29 层部分转自用，减少投资性房地产 2,316.18 万元。

**固定资产**减少 2.25 亿元，主要原因是本报告期固定资产正常折旧。

**在建工程**增加 1.53 亿元，主要原因是本报告期茂业时代广场项目、天府壹号项目、茂业天地（北区）项目自用部分建设支出。

**使用权资产**减少 2.15 亿元，主要原因是本报告期按新租赁准则规定，使用权资产正常折旧。

**无形资产**减少 6,385.58 万元，主要原因是本报告期无形资产正常摊销。

**商誉**减少 1,623.57 万元，主要原因是本报告期计提内蒙古维多利商业（集团）有限公司商誉减值 1,623.57 万元。

**长期待摊费用**减少 8,022.36 万元，主要原因是本报告期长期待摊费用正常摊销。

**递延所得税资产**增加 5,061.51 万元，主要原因是本报告期部分公司亏损，以及计提坏账准备，产生可抵扣暂时性差异，相应确认递延所得税资产。

## 2、负债

截止 2022 年 12 月 31 日，公司负债总额为 127.96 亿元，较年初减少 9.55 亿元，降幅 6.94%。其中：流动负债为 56.84 亿元，占负债总额的 44.42%。

**流动负债**较年初减少 1.59 亿元，降幅 2.72%。其中：

**短期借款**减少 6,010.32 万元。

**应付账款**减少 1.82 亿元，主要原因是本期应付供应商货款减少。

预收账款减少 2,974.94 万元，主要原因是承租方未按合同约定及时预交房租。

合同负债增加 3,397.50 万元，主要原因是本报告期预收购房款和储值卡余额增加。

应交税费减少 3,838.82 万元，主要原因是本报告期维多利亚摩尔城支付契税及物业维修基金约 2,831.30 万元，以及本期企业所得税、房产税较期初减少。

其他应付款减少 9,452.05 万元，主要原因是本报告期维多利亚集团应付租赁费重分类到一年内到期的非流动负债。

一年内到期的非流动负债增加 2.12 亿元，主要原因是一年内到期的长期借款和一年内到期的租赁负债增加。

非流动负债较年初减少 7.96 亿元，降幅 10.06%。其中：

长期借款减少 4.44 亿元。

租赁负债减少 3.84 亿元，主要原因是本报告期支出租赁费用，租赁负债相应减少。

预计负债减少 1,027.17 万元，主要原因是维多利亚摩尔城狮尚酒吧案件以及重庆百福乐寻味集案件结案，冲销预计负债。

递延所得税负债增加 4,511.43 万元，主要原因是本报告期下属子公司所属物业北站因拆迁确认收益，相应确认递延所得税负债。

### 3、 股东权益

截止 2022 年 12 月 31 日，归属于母公司股东权益 71.62 亿元，较年初增加 0.97 亿元，增幅 1.37%。其中：

未分配利润增加 7,238.47 万元，主要原因是 1、本报告期实现归属于母公司所有者的净利润 3.42 亿元；2、本期分配现金股利减少未分配利润 2.60 亿元。

## 二、 经营成果

2022 年 1-12 月实现营业收入 34.09 亿元，较上年同期减少 7.58 亿元，降

幅 18.20%；营业成本 12.58 亿元，较上年同期减少 3.30 亿元，降幅 20.76%；营业毛利率 63.09%，同比上升 1.19 个百分点。

**税金及附加** 1.01 亿元，较上年同期减少 1.03 亿元，降幅 50.49%。主要原因是本年享受房产税税收减免政策，以及茂业豪园项目上年基本售罄，相应本年土地增值税减少。

**销售费用** 9.24 亿元，较上年同期减少 0.94 亿元，降幅 9.19%。

**管理费用** 2.89 亿元，较上年同期减少 0.38 亿元，降幅 11.62%。

销售费用及管理费用减少主要原因是本报告期工资、广告费、水电费、房租费、中介服务等较上年同期减少。

**财务费用** 4.05 亿元，较上年同期减少 0.63 亿元，降幅 13.39%，主要原因是本报告期银行贷款利息支出、新租赁准则确认的利息费用、银行卡手续费支出等较上年同期均减少。

**其他收益** 849.99 万元，较上年同期增加 145.67 万元，增幅 20.68%。主要原因是本期各项补贴收入较上年同期增加。

**投资收益** 133.50 万元，较上年同期减少 1,449.21 万元，降幅 91.57%。主要原因是本报告期确认优依购投资收益较上年同期减少约 1,059.36 万元。

**公允价值变动收益** 6,695.79 万元，较上年同期增加 7,437.51 万元，主要原因是本公司下属子公司所属物业北站因拆迁，转回前期投资性房地产公允价值变动收益约 6,776.44 万元。

**信用减值损失**（正数代表收益）-4,154.21 万元，较上年同期减少 4,153.66 万元，主要原因系应收供应商费用对方未能及时结付，应收供应商费用余额及账龄增加，坏账准备计提增加。

**资产减值损失** 4,675.42 万元，主要系 1、茂业豪园项目车位存货预计售价扣除销售费用及税费后，可变现净值低于账面价值导致，计提金额为 1,381.14 万元；2、根据联营企业深圳优依购电子商务股份有限公司业绩完成情况重估的公允价值与投资总额差异，计提资产减值损失 1,595.23 万元；3、本年计提内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司商誉减值准备 1,623.57 万元。

**资产处置收益** 27.15 万元，较上年同期减少 9,073.88 万元，降幅 99.70%，

主要原因是上年同期因配合城市更新改造，成商集团控股有限公司处置房屋获得政府相关拆迁补偿而产生资产处置收益约 9,101 万元，而本期无。

**营业外收入** 1,640.19 万元，较上年同期增加 1,079.26 万元，增幅 192.40%。主要原因是本报告期收到优依购业绩承诺补偿，确认收入 1,390.36 万元。

**营业外支出** 490.32 万元，较上年同期减少 2,832.58 万元，降幅 85.24%。主要原因是上年同期补缴税收滞纳金、支出 HM 专柜案件赔偿金、计提维多利亚摩城狮尚酒吧等诉讼案件预计负债而本期无。

**利润总额** 4.31 亿元，较上年同期减少 1.55 亿元，降幅 26.42%；归属于母公司股东的净利润 3.42 亿元，较上年同期减少 0.68 亿元，降幅 16.51%；剔除非经常性损益的影响，净利润 2,456.59 万元，较上年同期减少 3.11 亿元，降幅 92.69%。

### 三、现金流量状况

2022 年 1-12 月经营活动产生的现金流量净额 6.82 亿元，较上年同期减少 6.20 亿元，降幅 47.61%，主要原因是本期销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期减少 11.19 亿，购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期减少 3.48 亿。

2022 年 1-12 月投资活动产生的现金流量净额 4.69 亿元，较上年同期增加 6.72 亿元，增幅 330.73%，主要原因是 1、本期国债逆回购产品到期赎回、出售股票等收到的现金较上年同期增加约 3.21 亿元；2、本期下属子公司收到北站拆迁补偿款 1.66 亿元；3、本期投资支付的现金（深圳茂业百货购买理财和投资基金支出 1 亿元）较上年同期（茂业商业购买股票支出约 3.03 亿）减少 2.03 亿元。

2022 年 1-12 月筹资活动产生的现金流量净额-13.35 亿元，较上年同期减少 3.70 亿元，降幅 38.42%，主要原因是本期银行借款净流入金额较上年同期减少。现金及现金等价物净增加额-1.84 亿元，较上年同期减少 3.18 亿元。

### 四、主要财务指标情况

2022 年 1-12 月，公司实现基本每股收益 0.1973 元，同比减少 16.54%；扣除非经常性损益后的基本每股收益 0.0142 元，同比减少 92.68%；期末归属于上市公司股东的每股净资产 4.14 元；加权平均净资产收益率 4.80%，较上年同期

减少 1.36 个百分点。

2022 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 62.40%，较年初 64.34%，降低 1.94 个百分点；流动比率 44.57%，较年初 47.16%，降低 2.59 个百分点。