

北京华联商厦股份有限公司  
二〇一九年度  
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

## 目 录

审计报告	1-5
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-6
财务报表附注	7-111

## 审计报告

致同审字（2020）第 110ZA8070 号

北京华联商厦股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了北京华联商厦股份有限公司（以下简称 华联股份公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华联股份公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华联股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

#### （一）在建工程减值准备

相关信息披露详见财务报表附注三、16、附注三、19 及附注五、16。

#### 1、 事项描述

截至 2019 年 12 月 31 日，华联股份公司合并财务报表中在建工程的账面余额为 157,876.76 万元，减值准备为 6,251.39 万元。

华联股份公司于资产负债表日评估在建工程是否存在减值迹象。对于存在减值迹象的在建工程进行减值测试，减值测试结果表明资产或资产组的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产或资产组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的较高者。由于存在减值迹象的在建工程账面价值对财务报表影响较大，且在确定在建工程减值准备时涉及重大的管理层判断，我们将在在建工程的减值识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

针对该事项，我们执行的主要审计程序包括：

(1) 了解、评价并测试与在建工程减值相关的内部控制制度的设计和运行情况；

(2) 评估管理层对资产是否存在减值迹象的判断是否合理，并评价管理层确定可收回金额相关假设和判断是否合理；

(3) 评价公司聘请的外部评估专家的胜任能力、专业素质和客观性；

(4) 重新计算在建工程减值准备金额；

(5) 检查在建工程减值准备在财务报表附注中相关披露的恰当性。

## (二) 商誉减值测试

相关信息披露详见财务报表附注三、19 及附注五、18。

## 1、事项描述

截至 2019 年 12 月 31 日，华联股份公司合并财务报表中商誉的账面余额为 8,626.01 万元，商誉减值准备为 3,331.29 万元。

华联股份公司管理层确定资产组的可收回金额时作出了重大判断，可收回金额计算中采用的关键假设包括：预测期收入、成本增长率及永续增长率、税前折现率等。由于商誉金额重大且管理层需要作出重大判断，我们将其确定为关键审计事项。

## 2、审计应对

针对该事项，我们执行的主要审计程序包括：

(1) 了解、评估及测试了华联股份公司与商誉减值测试相关的内部控制的设计及执行有效性，包括关键假设的采用及减值计提金额的复核及审批；

(2) 评价了管理层进行减值测试时所聘用评估机构的胜任能力、专业素质和客观性；

(3) 评估了管理层进行减值测试相关的关键假设、未来现金流和折现率的合理性，并复核了管理层商誉减值测试的过程；

(4) 检查了财务报表中与商誉减值测试相关的披露。

#### 四、其他信息

华联股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括华联股份公司 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

华联股份公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估华联股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算华联股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华联股份公司的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华联股份公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华联股份公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就华联股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

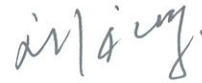


中国·北京

中国注册会计师  
(项目合伙人)



中国注册会计师



二〇二〇年四月二十七日

## 合并及公司资产负债表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2019年12月31日		2018年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五.1	1,226,177,611.51	493,858,979.42	2,215,758,136.35	834,213,763.33
交易性金融资产	五.2	1,655,889,450.09	746,560,968.96		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五.3			49,973,119.48	
应收票据					
应收账款	五.4	194,715,824.90	6,510,494.89	437,423,523.76	13,852,320.37
应收款项融资					
预付款项	五.5	310,726,576.33	294,650,250.02	395,542,204.92	292,637,880.56
其他应收款	五.6	22,289,911.14	1,634,539,189.03	670,245,268.58	1,789,892,294.61
其中：应收利息				24,959,558.01	
应收股利		400,000.00	400,000.00	1,024,000.00	1,024,000.00
存货	五.7	829,285,570.95		852,799,430.53	
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五.8	749,929,082.14	623,272,444.15	1,046,430,323.49	514,250,161.01
流动资产合计		<b>4,989,014,027.06</b>	<b>3,799,392,326.47</b>	<b>5,668,172,007.11</b>	<b>3,444,846,419.88</b>
非流动资产：					
债权投资					
可供出售金融资产	五.9			1,785,528,802.90	710,575,972.02
其他债权投资					
持有至到期投资					
长期应收款	五.10	1,872,000.00	1,872,000.00	2,080,000.00	2,080,000.00
长期股权投资	五.11	3,148,946,785.54	6,924,141,287.36	3,111,083,270.69	6,362,940,356.81
其他权益工具投资	五.12	93,931,064.90	13,415,220.00		
其他非流动金融资产	五.13	414,294,150.00	324,250,000.00		
投资性房地产	五.14	2,259,470,700.14		1,190,725,437.47	
固定资产	五.15	52,270,878.25	14,571,591.27	51,779,419.09	17,355,074.89
在建工程	五.16	1,516,253,715.42	131,811,651.74	505,279,276.52	154,042,452.24
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五.17	472,576,714.92	13,055,341.59	315,246,323.59	10,190,143.70
开发支出					
商誉	五.18	52,947,108.05		75,978,520.50	
长期待摊费用	五.19	789,017,902.69	678,253,790.41	798,892,484.14	703,676,569.94
递延所得税资产	五.20	2,922,296.76	1,787,465.01	11,100,667.84	10,196,162.12
其他非流动资产	五.21	152,385,937.16		262,312,426.46	62,934.88
非流动资产合计		<b>8,956,889,253.83</b>	<b>8,103,158,347.38</b>	<b>8,110,006,629.20</b>	<b>7,971,119,666.60</b>
资产总计		<b>13,945,903,280.89</b>	<b>11,902,550,673.85</b>	<b>13,778,178,636.31</b>	<b>11,415,966,086.48</b>



合并及公司资产负债表（续）

	附注	2019年12月31日		2018年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五. 22	790,542,154.33	718,963,060.11	2,251,795,845.19	2,158,520,000.00
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					
应付票据	五. 23	73,367,168.32	23,572,323.09	301,138,477.77	33,000,000.00
应付账款	五. 24	294,327,678.54	61,446,779.74	173,688,455.89	99,025,820.87
预收款项	五. 25	82,730,585.11	59,163,256.54	79,690,101.14	62,461,850.58
应付职工薪酬	五. 26	28,059,927.07	14,829,050.28	23,384,270.62	12,933,634.84
应交税费	五. 27	57,296,457.43	39,973,088.22	54,309,733.95	38,241,524.26
其他应付款	五. 28	437,075,258.38	2,060,528,962.93	443,540,700.54	689,527,781.49
其中：应付利息				59,248,847.16	54,370,220.90
应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五. 29	921,478,048.04		190,517,895.01	22,000,000.00
其他流动负债	五. 30	753,057,951.92	747,358,409.14	9,191,797.90	
流动负债合计		<b>3,437,935,229.14</b>	<b>3,725,834,930.05</b>	<b>3,527,257,278.01</b>	<b>3,115,710,612.04</b>
非流动负债：					
长期借款	五. 31	778,000,000.00		418,000,000.00	30,000,000.00
应付债券	五. 32	431,226,389.23	431,226,389.23	770,000,000.00	770,000,000.00
长期应付款	五. 33	1,861,061.66			
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	五. 34	5,991,081.00		2,352,000.00	
递延所得税负债	五. 20	113,723,015.67	29,442,832.97	11,177,216.82	2,406,899.44
其他非流动负债	五. 35	943,082,697.97		1,065,000,000.00	
非流动负债合计		<b>2,273,884,245.53</b>	<b>460,669,222.20</b>	<b>2,266,529,216.82</b>	<b>802,406,899.44</b>
负债合计		<b>5,711,819,474.67</b>	<b>4,186,504,152.25</b>	<b>5,793,786,494.83</b>	<b>3,918,117,511.48</b>
股本	五. 36	2,737,351,947.00	2,737,351,947.00	2,737,351,947.00	2,737,351,947.00
资本公积	五. 37	4,676,720,300.35	4,634,237,305.94	4,676,571,939.93	4,634,237,305.94
减：库存股					
其他综合收益	五. 38	141,781,863.23	8,258,780.78	99,197,139.36	7,220,698.28
专项储备					
盈余公积	五. 39	149,310,013.30	149,310,013.30	149,310,013.30	149,310,013.30
未分配利润	五. 40	392,508,940.67	186,888,474.58	190,676,714.11	-30,271,389.52
归属于母公司股东权益合计		8,097,673,064.55	7,716,046,521.60	7,853,107,753.70	7,497,848,575.00
少数股东权益		136,410,741.67		131,284,387.78	
股东权益合计		<b>8,234,083,806.22</b>	<b>7,716,046,521.60</b>	<b>7,984,392,141.48</b>	<b>7,497,848,575.00</b>
负债和股东权益总计		<b>13,945,903,280.89</b>	<b>11,902,550,673.85</b>	<b>13,778,178,636.31</b>	<b>11,415,966,086.48</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

# 合并及公司利润表

2019年度

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五. 41	1,254,140,161.58	969,424,040.92	1,253,300,455.14	875,311,003.35
减：营业成本	五. 41	657,774,603.94	519,334,308.05	688,435,526.38	480,987,338.02
税金及附加	五. 42	24,259,271.02	5,871,152.26	31,620,068.61	5,329,361.04
销售费用	五. 43	323,940,055.61	197,764,189.61	351,169,632.40	190,229,741.64
管理费用	五. 44	178,926,096.37	113,373,392.90	163,623,441.36	99,190,277.76
研发费用					
财务费用	五. 45	212,419,834.88	141,481,980.68	274,425,824.97	196,172,494.41
其中：利息费用		261,091,169.82	164,096,260.91	312,913,400.23	197,540,115.93
利息收入		66,579,703.69	24,451,203.39	35,345,482.18	13,266,549.66
加：其他收益	五. 46	10,315,731.95	3,610,201.46	6,719,463.97	1,312,691.01
投资收益(损失以“-”号填列)	五. 47	271,654,230.34	85,020,045.26	904,989,346.16	-443,723,739.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		128,586,789.70	64,092,784.84	100,147,536.10	48,345,656.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)		5,545,021.89	1,133,361.12		
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)	五. 48	46,626,777.57	-9,145,513.34	-7,736,880.52	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五. 49	27,350,791.42	32,194,881.77		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五. 50	-147,215,899.74		-380,248,315.12	-23,085,910.57
资产处置收益(损失以“-”号填列)					
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		65,551,931.30	103,278,632.57	267,749,575.91	-562,095,168.60
加：营业外收入	五. 51	15,157,343.09	8,112,443.78	18,893,949.69	17,524,039.29
减：营业外支出	五. 52	23,013,277.41	9,926,920.21	127,611,027.01	53,878,607.10
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		57,695,996.98	101,464,156.14	159,032,498.59	-598,449,736.41
减：所得税费用	五. 53	17,802,208.69	-5,323,830.38	130,066,537.73	-5,792,281.40
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		39,893,788.29	106,787,986.52	28,965,960.86	-592,657,455.01
(一) 按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		39,893,788.29	106,787,986.52	28,965,960.86	-592,657,455.01
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类：					
其中：归属于母公司股东的净利润		48,141,883.18		32,799,167.84	
少数股东损益		-8,248,094.89		-3,833,206.98	
五、其他综合收益的税后净额		42,750,912.89	1,038,082.50	44,157,053.49	-5,483,205.00
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		42,750,912.89	1,038,082.50	44,157,053.49	-5,483,205.00
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-2,311,319.05	1,038,082.50		
其他权益工具投资公允价值变动		-2,311,319.05	1,038,082.50		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		45,062,231.94		44,157,053.49	-5,483,205.00
1、权益法下可转损益的其他综合收益				-88,354.46	
2、可供出售金融资产公允价值变动损益				-7,524,919.85	-5,483,205.00
3、外币财务报表折算差额		45,062,231.94		51,770,327.80	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		82,644,701.18	107,826,069.02	73,123,014.35	-598,140,660.01
归属于母公司股东的综合收益总额		90,892,796.07		76,956,221.33	
归属于少数股东的综合收益总额		-8,248,094.89		-3,833,206.98	
七、每股收益					
(一) 基本每股收益		0.018		0.012	
(二) 稀释每股收益					

公司法定代表人：

刘翠芳

主管会计工作的公司负责人：

程学萍

公司会计机构负责人：

王东明

# 合并及公司现金流量表

2019年度

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
<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		1,574,713,745.37	1,032,747,483.68	1,384,531,976.81	995,680,459.52
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五. 54	111,548,104.59	1,440,882,796.57	85,582,408.73	419,846,433.44
经营活动现金流入小计		1,686,261,849.96	2,473,630,280.25	1,470,114,385.54	1,415,526,892.96
购买商品、接受劳务支付的现金		585,348,879.15	471,154,041.25	733,424,953.75	455,924,091.60
支付给职工以及为职工支付的现金		206,263,099.98	133,388,711.65	185,397,407.66	111,382,535.21
支付的各项税费		101,527,872.69	53,691,489.06	136,640,510.73	59,200,922.67
支付其他与经营活动有关的现金	五. 54	571,624,434.43	336,702,698.42	484,715,151.15	1,125,252,289.42
经营活动现金流出小计		1,464,764,286.25	994,936,940.38	1,540,178,023.29	1,751,759,838.90
经营活动产生的现金流量净额		221,497,563.71	1,478,693,339.87	-70,063,637.75	-336,232,945.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		46,757,574.51	94,640,003.73	73,547,749.32	11,837,985.74
取得投资收益收到的现金		68,022,430.00	50,872,430.00	153,459,141.98	7,400,842.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		93,975,697.69	206,828.96		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		659,119,742.20	759,119,742.20	1,205,847,561.95	1,212,634,867.45
收到其他与投资活动有关的现金	五. 54	2,056,041,972.53	126,001,111.12	1,363,297,156.81	600.00
投资活动现金流入小计		2,923,917,416.93	1,030,840,116.01	2,796,151,610.06	1,231,874,295.32
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		104,961,510.04	57,410,682.00	164,388,346.34	121,646,635.84
投资支付的现金		8,226,000.00	256,792,825.60	216,981,532.00	52,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		204,900,293.23	214,186,700.00		
支付其他与投资活动有关的现金	五. 54	1,233,581,437.79	1,018,616,131.39	2,516,387,846.25	500,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,551,669,241.06	1,547,006,338.99	2,897,757,724.59	674,146,635.84
投资活动产生的现金流量净额		1,372,248,175.87	-516,166,222.98	-101,606,114.53	557,727,659.48
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金		13,519,902.03		7,190,097.97	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		13,519,902.03		7,190,097.97	
取得借款收到的现金		2,465,258,409.14	2,465,258,409.14	8,917,894,539.93	6,157,220,000.00
发行债券收到的现金				770,000,000.00	770,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五. 54	193,990,000.00		8,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,672,768,311.17	2,465,258,409.14	9,703,084,637.90	6,927,220,000.00
偿还债务支付的现金		3,784,153,690.86	3,579,456,939.89	10,116,736,132.40	7,340,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		294,303,070.01	187,240,092.58	403,604,895.78	272,733,094.39
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		1,196,895.14			
支付其他与筹资活动有关的现金	五. 54	324,925,257.53	2,357,232.31	108,060,050.00	1,537,500.00
筹资活动现金流出小计		4,403,382,018.40	3,769,054,264.78	10,628,401,078.18	7,614,970,594.39
筹资活动产生的现金流量净额		-1,730,613,707.23	-1,303,795,855.64	-925,316,440.28	-687,750,594.39
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>					
		-35,144,044.97	-1,443,277.47	24,080,057.46	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>					
		-172,012,012.62	-342,712,016.22	-1,072,906,135.10	-466,255,880.85
加：期初现金及现金等价物余额		1,083,623,014.06	828,048,483.33	2,156,529,149.16	1,294,304,364.18
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>					
		911,611,001.44	485,336,467.11	1,083,623,014.06	828,048,483.33

公司法定代表人：

刘华芳

主管会计工作的公司负责人：

程学萍

公司会计机构负责人：


李京

# 合并股东权益变动表

## 2019年度

编制单位：北京华联凤凰股份有限公司 单位：人民币元

项目	本期金额							股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		少数股东权益
一、上年年末余额	2,737,351,947.00	4,676,571,939.93		99,197,139.36		149,310,013.30	190,676,714.11	131,284,387.78	7,984,392,141.48
加：会计政策变更							164,471,581.62	51,441.89	164,523,023.51
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	2,737,351,947.00	4,676,571,939.93		99,197,139.36		149,310,013.30	355,148,295.73	131,335,829.67	8,148,915,164.99
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		148,360.42		42,584,723.87			37,360,644.94	5,074,912.00	85,168,641.23
（一）综合收益总额				42,750,912.89			48,141,883.18	-8,248,094.89	82,644,701.18
（二）股东投入和减少资本		148,360.42						14,519,902.03	14,668,262.45
1. 股东投入的普通股								13,519,902.03	13,519,902.03
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他		148,360.42						1,000,000.00	1,148,360.42
（三）利润分配								-1,196,895.14	-12,144,322.40
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配								-10,947,427.26	-10,947,427.26
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本				-166,189.02			166,189.02		
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他综合收益结转留存收益				-166,189.02			166,189.02		
5. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	2,737,351,947.00	4,676,720,300.35		141,781,863.23		149,310,013.30	392,508,940.67	136,410,741.67	8,234,083,806.22

公司法定代表人： 

主管会计工作的公司负责人： 

公司会计机构负责人： 


# 合并股东权益变动表


## 2019年度

编制单位: 北京华联商厦股份有限公司 单位: 人民币元

项目	上期金额						股东权益合计	
	股本	资本公积	减: 库存股	归属于母公司股东权益 其他综合收益 专项储备	盈余公积	未分配利润		少数股东权益
一、上年年末余额	2,737,351,947.00	4,654,062,029.01		55,040,085.87	149,310,013.30	166,088,101.93	146,301,271.30	7,908,153,448.41
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年初余额	2,737,351,947.00	4,654,062,029.01		55,040,085.87	149,310,013.30	166,088,101.93	146,301,271.30	7,908,153,448.41
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		22,509,910.92		44,157,053.49		24,588,612.18	-15,016,883.52	76,238,693.07
(一) 综合收益总额		22,509,910.92		44,157,053.49		32,799,167.84	-3,833,206.98	73,123,014.35
(二) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股		22,509,910.92						11,326,234.38
2. 股份支付计入股东权益的金额							7,190,097.97	7,190,097.97
3. 其他		22,509,910.92						4,136,136.41
(三) 利润分配								-8,210,555.66
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								-8,210,555.66
3. 其他								
(四) 股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
四、本年年末余额	2,737,351,947.00	4,676,571,939.93		99,197,139.36	149,310,013.30	190,676,714.11	131,284,387.78	7,984,392,141.48

公司法定代表人: 

主管会计工作的公司负责人: 

公司会计机构负责人: 

# 公司股东权益变动表

2019年度

单位：人民币元

编制单位：北京华联商厦股份有限公司



项目	本期金额						股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	2,737,351,947.00	4,634,237,305.94		7,220,698.28		149,310,013.30	7,497,848,575.00
加：会计政策变更							121,319,304.84
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	2,737,351,947.00	4,634,237,305.94		7,220,698.28		149,310,013.30	7,619,167,879.84
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				1,038,082.50			96,878,641.76
（一）综合收益总额				1,038,082.50			107,826,069.02
（二）股东投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							-10,947,427.26
2. 对股东的分配							-10,947,427.26
3. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他综合收益结转留存收益							
5. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	2,737,351,947.00	4,634,237,305.94		8,258,780.78		149,310,013.30	7,716,046,521.60

公司法定代表人： 主管会计工作的公司负责人： 公司会计机构负责人：

# 公司股东权益变动表

2019年度

编制单位：北京华联商厦股份有限公司  
 单位：人民币元

项目	上期金额							股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	2,737,351,947.00	4,634,237,305.94		12,703,903.28		149,310,013.30	570,596,621.15	8,104,199,790.67
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	2,737,351,947.00	4,634,237,305.94		12,703,903.28		149,310,013.30	570,596,621.15	8,104,199,790.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-5,483,205.00			-600,868,010.67	-606,351,215.67
（一）综合收益总额				-5,483,205.00			-592,657,455.01	-598,140,660.01
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积							-8,210,555.66	-8,210,555.66
2. 对股东的分配							-8,210,555.66	-8,210,555.66
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	2,737,351,947.00	4,634,237,305.94		7,220,698.28		149,310,013.30	-30,271,389.52	7,497,848,575.00

公司法定代表人：刘军

主管会计工作的公司负责人：程学军

公司会计机构负责人：李娟

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

#### 1、公司概况

北京华联商厦股份有限公司前身是中商股份有限公司（“中商股份”），系经国内贸易部[1997]内贸函政体法字 446 号批复和国家经济体制改革委员会体改生[1998] 9 号批复批准，采用募集设立方式设立的公司。

经中国证券监督管理委员会证监发字（1998）88 号批复批准，中商股份于 1998 年 5 月 4 日公开发行人民币普通股 4,500 万股，发行后公司股本为 17,800 万股。后经转增总股本增至 24,920 万股。

经 2002 年第三次临时股东大会审议通过并经北京市工商行政管理局核准，公司名称变更为北京华联商厦股份有限公司（以下简称 本公司）。

经 2009 年 6 月 1 日中国证券监督管理委员会《关于核准北京华联商厦股份有限公司向北京华联集团投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可（2009）436 号）核准，本公司向北京华联集团投资控股有限公司（以下简称 华联集团）发行 24,465.0501 万股股份。发行后公司股本总额为 49,385.0501 万股。

经中国证券监督管理委员会《关于核准北京华联商厦股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可（2010）1772 号）核准，本公司于 2010 年 12 月 16 日以非公开发行股票的方式发行人民币普通股（A 股）25,056.82 万股，发行后公司股本总额为 74,441.8701 万股。

根据本公司 2010 年年度股东大会决议和修改后的章程规定，以 2010 年 12 月 31 日股本 74,441.8701 万股为基数，按每 10 股转增 2 股的比例，以资本公积转增股份 14,888.3740 万股，转增后公司股本总额为 89,330.2441 万股。

根据本公司 2011 年年度股东大会决议和修改后的章程规定，以 2011 年 12 月 31 日股本 89,330.2441 万股为基数，按每 10 股转增 2 股的比例，以资本公积转增股份 17,866.0488 万股，转增后公司股本总额为 107,196.2929 万股。

经中国证券监督管理委员会《关于核准北京华联商厦股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2013]1449 号）核准，本公司于 2013 年 12 月 26 日以非公开发行股票的方式发行人民币普通股（A 股）115,412.35 万股，发行后公司股本总额为 222,608.64 万股。

经中国证券监督管理委员会《关于核准北京华联商厦股份有限公司向上海镭尚投资管理中心（有限合伙）等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]3200 号）核准，本公司于 2017 年 1 月 23 日购买资产发行人民币普通股（A 股）25,607.2640 万股、于 2017 年 2 月 16 日以非公开发行股票的方式募集配套资金发行人民币普通股（A 股）25,519.2878 万股，发行后公司股本总额为 273,735.1947 万股。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，设 13 家分公司及投资部、



租赁部、市场部、工程部、物业部、财务部、证券法律部等部门，目前拥有 54 家直接或间接控制的下属投资主体，以及华联财务有限责任公司（“华联财务”）、北京华联鑫创益科技有限公司（“华联鑫创益”）、宁夏幻太奇海洋公园有限公司（“宁夏幻太奇”）、上海中商亿商通网上销售服务有限公司（“亿商通”）、北京华联第一太平商业物业管理公司（“第一太平”）、华联汇垠股权投资基金管理有限公司（“华联汇垠”）、贝壳金宝教育科技（北京）有限公司（“贝壳金宝”）、深圳中然基金管理有限公司（“深圳中然基金”）、龙德置地有限公司（“龙德置地”）共 9 家合营或联营企业。

本公司及子公司属其他商业行业，主营商业物业的租赁及物业管理服务业务、影院业务和保理业务，统一社会信用代码：9111000071092147XM，经营范围：百货、针纺织品、包装食品、副食品等的销售；连锁店管理；商业设施出租和对销贸易、转口贸易的经营等。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第八届董事会第四次会议于 2020 年 4 月 27 日批准。

## 2、合并财务报表范围

本公司本期新纳入合并范围的下属子公司为非同一控制下收购的北京华联文化传媒有限公司（“华联文化传媒”）及其子公司合肥华联文化传媒有限公司（“合肥文化传媒”）、北京华平影院管理有限公司（“华平影院”）；通过北京华联电影院线有限公司新设立的北京华联上地影院管理有限公司（“上地影院”）、合肥华联湖东影院管理有限公司（“湖东影院”）；通过西藏旭程苏河创业投资管理有限公司（“西藏旭程苏河”）、西藏旭程申江创业投资管理有限公司（“西藏旭程申江”）新设立的上海旭先管理咨询合伙企业（有限合伙）（“上海旭先”）、上海央旭管理咨询合伙企业（有限合伙）（“上海央旭”）、上海致旭管理咨询合伙企业（有限合伙）（“上海致旭”）、上海圣与程管理咨询合伙企业（有限合伙）（“上海圣与程”）、上海泰重管理咨询合伙企业（有限合伙）（“上海泰重”）、上海旭刚管理咨询合伙企业（有限合伙）（“上海旭刚”）；非同一控制下收购的恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）（“恒天嘉信”）及其子公司安徽华联购物广场有限公司（“安徽华联”）和银川华联购物中心有限公司（“银川华联”）等。

本公司期末纳入合并范围的公司包括：

包头市鼎鑫源商业管理有限公司（“包头鼎鑫源”）、沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司（“沈阳广盛”）、青岛海融兴达商业管理有限公司（“青岛海融”）、山西华联购物中心有限公司（“山西华联”）、北京华富天地购物中心有限公司（“华富天地”）、成都华联弘顺物业管理有限公司（“成都弘顺”）、北京华联电影院线有限公司（“华联院线”）、Beijing Hualian Mall (Singapore) Commercial Management Pte. Ltd（“新加坡华联”）、Beijing Hualian Mall (Hong Kong) Commercial Management Co.Ltd（“香港华联”）、上海旭程资产管理有限公司（“上海旭程”）、华联（北京）商业保理有限公司（“华联保理公司”）、包头市弘源顺商业管理有限公司（“包头弘源顺”）、合肥瑞达丰源商业管理有限公司（“合肥瑞达丰源”）、华联海融资产管理（横琴）有限公司（“华联横琴”）、广州联顺商业保理有限公司（“广州联顺”）、北京慧志教育科技有限公司（“慧志教育”）、华联文化传媒等 17 家直接控制子公司；

北京万柳弘顺物业管理有限公司（“万柳弘顺”）、BHG Retail Trust Management Pte.Ltd（“Trust Management”）、BHG MALL（Singapore）Property Management Pte. Ltd.（“Property Management”）、Hua Xin 1 Pte Ltd（“huaxin1”）、Hua Xin 2 Pte Ltd（“huaxin2”）、CPBL Limited（“CPBL”）、合肥华联影院经营管理有限公司（“合肥影院”）、成都华联影院经营管理有限公司（“成都影院”）、包头华联影院经营管理有限公司（“包头影院”）、重庆逸乐影业有限公司（“重庆影院”）、北京华联顺平影院管理有限公司（“顺平影院”）、北京华联武通影院管理有限公司（“武通影院”）、池州华联影院有限公司（“池州影院”）、赤峰华联影院经营管理有限公司（“赤峰影院”）、银川华联影院经营管理有限公司（“银川影院”）、北京元发商贸有限责任公司（“元发商贸”）、武汉泓邑甜言物语商贸有限公司（“武汉泓邑”）、西藏旭程申江、西藏旭程苏河、合肥文化传媒、华平影院、土地影院、湖东影院、安徽华联和银川华联等 25 家间接控制子公司；

上海隆邸天佟企业管理中心（有限合伙）（“隆邸天佟”）、上海清旭管理咨询中心（有限合伙）（“上海清旭”）、和润领航嘉实投资优选二期投资基金 5 号（“和润领航”）、桐庐旭程苏河投资管理合伙企业（有限合伙）（“桐庐旭程苏河”）、广州贝壳金宝投资合伙企业（有限合伙）（“广州贝壳金宝”）、上海旭先、上海央旭、上海致旭、上海圣与程、上海泰重、上海旭刚、恒天嘉信等 12 家结构化主体。

本公司本期注销了海南华联购物中心有限公司（“海南华联”）、北京坤联信和商业管理有限公司（“坤联信和”）和一家结构化主体 Long Hills GP III（“LHGP3”），该公司自注销日起不再纳入合并范围。

本公司合并范围及其变化情况详见本“附注六、合并范围的变动”和“附注七、在其他主体中的权益”。

## 二、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及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定投资性房地产折旧政策和收入确认政策，具体会计政策分别参见附注三、14 和附注三、23。

### 1、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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。

### 4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。新加坡华联等设立在新加坡的主体根据其经营所处的主要经济环境中的货币，确定新加坡元为其记账本位币；香港华联根据其经营所处的主要经济环境中的货币，确定港币为其记账本位币。

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

#### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本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差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### （3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6、合并财务报表编制方法

### （1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。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、结构化主体等）。

### （2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润

表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

### （3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### （4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

### （1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

### （2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### （1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

### （2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。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示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 10、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### （1）金融工具的确认和终止确认

本公司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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金

融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

## （2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### 以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类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：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的**业务模式**，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的**业务模式**。

本公司对金融资产的**合同现金流量特征**进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，**本金**是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的**业务模式**时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的**第一天**进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

### （3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。



②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

#### （4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

#### （5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

#### （6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债权投资；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

## 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

### 应收账款

- 应收账款组合 1：应收合并范围内关联方
- 应收账款组合 2：应收其他客户
- 应收账款组合 3：应收保理款

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来

经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

### 其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收押金和保证金
- 其他应收款组合 2：应收合并范围内关联方款项
- 其他应收款组合 3：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 长期应收款

本公司的长期应收款包括应收保证金等款项。

对于应收保证金本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融

工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

### 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

### 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

### 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### (7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司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。

本公司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。

#### （8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

### 11、公允价值计量

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。

本公司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，本公司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）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司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。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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。

本公司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，是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，是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，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司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。

### 12、存货

#### （1）存货的分类

本公司存货分为低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品等。

#### （2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。库存商品发出时采用加权平均法计价。项目开发时，开发土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目成本；开发产品按建筑面积平均法核算。

### （3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### （4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

### （5）低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

## 13、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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### （1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### （2）后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，不调整长期股权投资的投资成本；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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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；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资本公积（其他资本公积）。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安

排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

#### （4）持有待售的权益性投资

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

#### （5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注三、19。

### 14、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。本公司投资性房地产为已出租的房屋及土地使用权。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销，本公司确定投资性房地产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及土地使用权	28-40	5	2.375—3.393

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、19。

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。

### 15、固定资产

#### （1）固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。



与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

## （2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	30--40	3--5	2.375--3.23
机器设备	5--10	3--5	9.5--19.4
运输设备	5--10	3--5	9.5--19.4
其他设备	5--10	3--5	9.5--19.4

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

## （3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

## （4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限

两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## 16、在建工程

本公司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。

在建工程计提资产减值方法见附注三、19。

## 17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

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。

(2) 借款费用资本化期间

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；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资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

## 18、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	30--32 年	直线法	
软件	5--10 年	直线法	

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、19。

## 19、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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，本公司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、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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。本公司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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司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，且不大于本公司确定的报告分部。

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，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 20、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## 21、职工薪酬

### （1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的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。企业提供给职工配偶、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。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

### （2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

### （3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等，本公司无重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入

当期损益或相关资产成本。

#### 设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①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。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

#### （4）辞退福利

本公司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：本公司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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

#### （5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

## 22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

(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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 23、收入

### (1) 一般原则

#### ①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

#### ②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

#### ③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

### (2) 具体方法

对租赁及物业管理业务，本公司以按月根据与商户签订的租约、向商户发出收费通知书为依据确认收入。

对影院业务，本公司于影片公映时按所收取票款确认电影放映收入；对于影院采用电影卡、兑换券（包含数码兑换形式）等方式预售电影票的，于持有人实际兑换电影票场次的影片公映时确认收入。

对保理业务，本公司按照他人实际使用货币资金的时间和约定利率计算确定利息收入；于服务已提供时按照合同或协议约定的计算方法确认服务费收入。

## 24、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本企业，贴息冲减借款费用。

## 25、递延所得税资产及递延所得税负债

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递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、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，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以

下交易中产生的：

（1）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；

（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，本公司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，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）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；

（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。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，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，本公司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。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## 26、经营租赁与融资租赁

本公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

### （1）本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

### （2）本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。



经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

## 27、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

### 金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

### 应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

### 商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

### 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务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应纳税利润发生的时间和金额，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。

## 28、重要会计政策、会计估计的变更

### (1) 重要会计政策变更

### ①新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（以下统称“新金融工具准则”），本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注三、10。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债权投资；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于2019年1月1日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
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	49,973,119.48	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	49,973,119.48
			衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	--
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（债务工具）	436,342,978.22	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	436,342,978.22
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）	79,632,077.69	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	--
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	79,632,077.69
	以成本计量（权益工具）	1,269,553,746.99	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,474,065,663.57
其他非流动资产	摊余成本	126,000,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	126,000,000.00
应收账款	摊余成本	437,423,523.76	应收账款	摊余成本	437,146,025.21
其他应收款	摊余成本	670,245,268.58	其他应收款	摊余成本	670,197,185.71
长期应收款	摊余成本	2,080,000.00	长期应收款	摊余成本	2,080,000.00

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项目	调整前账面金额 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019 年 1 月 1 日)
<b>资产：</b>				
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	49,973,119.48	-49,973,119.48	--	--
交易性金融资产	--	49,973,119.48	--	49,973,119.48
应收账款	437,423,523.76	--	-277,498.55	437,146,025.21
其他应收款	670,245,268.58	--	-48,082.87	670,197,185.71
可供出售金融资产	1,785,528,802.90	-1,785,528,802.90	--	--
长期应收款	2,080,000.00	--	--	2,080,000.00
其他权益工具投资	--	79,632,077.69	--	79,632,077.69
其他非流动金融资产	--	1,831,896,725.21	205,226,667.80	2,037,123,393.01
其他非流动资产	126,000,000.00	-126,000,000.00	--	--
<b>股东权益：</b>				
其他综合收益	99,197,139.36	--	--	99,197,139.36
未分配利润	190,676,714.11	--	164,471,581.62	355,148,295.73
少数股东权益	131,284,387.78	--	51,441.89	131,335,829.67

本公司将根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初损失准备之间的调节表列示如下：

计量类别	调整前账面金额 (2018 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019 年 1 月 1 日)
应收账款减值准备	11,236,476.18	--	277,498.55	11,513,974.73
其他应收款减值准备	135,324,363.69	--	48,082.87	135,372,446.56

## ②新债务重组准则

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确了债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会[2019]6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

本公司对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行追溯调整。

## ③新非货币性交换准则

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（以

下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。本公司对2019年1月1日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对2019年1月1日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

#### ④财务报表格式

财政部于2019年4月发布了《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），2018年6月发布的《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）同时废止；财政部于2019年9月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），《财政部关于修订印发2018年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1号）同时废止。根据财会[2019]6号和财会[2019]16号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

#### (2) 重要会计估计变更

报告期内，本公司无重要会计估计变更。

#### (3) 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	2,215,758,136.35	2,215,758,136.35	--
交易性金融资产	--	49,973,119.48	49,973,119.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	49,973,119.48	--	-49,973,119.48
应收账款	437,423,523.76	437,146,025.21	-277,498.55
预付款项	395,542,204.92	395,542,204.92	--
其他应收款	670,245,268.58	670,197,185.71	-48,082.87
其中：应收利息	24,959,558.01	24,959,558.01	--
应收股利	1,024,000.00	1,024,000.00	--
存货	852,799,430.53	852,799,430.53	--
其他流动资产	1,046,430,323.49	1,046,430,323.49	--

## 北京华联商厦股份有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

流动资产合计	5,668,172,007.11	5,667,846,425.69	-325,581.42
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	1,785,528,802.90	--	-1,785,528,802.90
长期应收款	2,080,000.00	2,080,000.00	--
长期股权投资	3,111,083,270.69	3,111,083,270.69	--
其他权益工具投资	--	79,632,077.69	79,632,077.69
其他非流动金融资产	--	2,037,123,393.01	2,037,123,393.01
投资性房地产	1,190,725,437.47	1,190,725,437.47	--
固定资产	51,779,419.09	51,779,419.09	--
在建工程	505,279,276.52	505,279,276.52	--
无形资产	315,246,323.59	315,246,323.59	--
商誉	75,978,520.50	75,978,520.50	--
长期待摊费用	798,892,484.14	798,892,484.14	--
递延所得税资产	11,100,667.84	11,188,523.40	87,855.55
其他非流动资产	262,312,426.46	136,312,426.46	-126,000,000.00
非流动资产合计	8,110,006,629.20	8,315,321,152.56	205,314,523.37
<b>资产总计</b>	<b>13,778,178,636.31</b>	<b>13,983,167,578.25</b>	<b>204,988,941.95</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	2,251,795,845.19	2,251,795,845.19	--
应付票据	301,138,477.77	301,138,477.77	--
应付账款	173,688,455.89	173,688,455.89	--
预收款项	79,690,101.14	79,690,101.14	--
应付职工薪酬	23,384,270.62	23,384,270.62	--
应交税费	54,309,733.95	54,309,733.95	--
其他应付款	443,540,700.54	443,540,700.54	--
其中：应付利息	59,248,847.16	59,248,847.16	--
一年内到期的非流动负债	190,517,895.01	190,517,895.01	--
其他流动负债	9,191,797.90	9,191,797.90	--
流动负债合计	3,527,257,278.01	3,527,257,278.01	---
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	418,000,000.00	418,000,000.00	--
应付债券	770,000,000.00	770,000,000.00	--

递延收益	2,352,000.00	2,352,000.00	--
递延所得税负债	11,177,216.82	51,643,135.25	40,465,918.43
其他非流动负债	1,065,000,000.00	1,065,000,000.00	--
非流动负债合计	2,266,529,216.82	2,306,995,135.25	40,465,918.43
<b>负债合计</b>	<b>5,793,786,494.83</b>	<b>5,834,252,413.26</b>	<b>40,465,918.43</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	2,737,351,947.00	2,737,351,947.00	--
资本公积	4,676,571,939.93	4,676,571,939.93	--
其他综合收益	99,197,139.36	99,197,139.36	--
盈余公积	149,310,013.30	149,310,013.30	--
未分配利润	190,676,714.11	355,148,295.74	164,471,581.63
归属于母公司所有者权益合计	7,853,107,753.70	8,017,579,335.33	164,471,581.63
少数股东权益	131,284,387.78	131,335,829.66	51,441.88
<b>股东权益合计</b>	<b>7,984,392,141.48</b>	<b>8,148,915,164.99</b>	<b>164,523,023.51</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>13,778,178,636.31</b>	<b>13,983,167,578.25</b>	<b>204,988,941.95</b>

母公司资产负债表

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	834,213,763.33	834,213,763.33	--
应收账款	13,852,320.37	13,911,123.13	58,802.76
预付款项	292,637,880.56	292,637,880.56	--
其他应收款	1,789,892,294.61	1,789,711,556.49	-180,738.12
其中：应收股利	1,024,000.00	1,024,000.00	--
其他流动资产	514,250,161.01	514,250,161.01	--
流动资产合计	3,444,846,419.88	3,444,724,484.52	-121,935.36
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	710,575,972.02	---	-710,575,972.02
长期应收款	2,080,000.00	2,080,000.00	--
长期股权投资	6,362,940,356.81	6,362,940,356.81	--
其他权益工具投资	--	12,031,110.00	12,031,110.00
其他非流动金融资产	--	860,408,535.72	860,408,535.72
固定资产	17,355,074.89	17,355,074.89	--

## 北京华联商厦股份有限公司

## 财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

在建工程	154,042,452.24	154,042,452.24	--
无形资产	10,190,143.70	10,190,143.70	--
长期待摊费用	703,676,569.94	703,676,569.94	--
递延所得税资产	10,196,162.12	10,239,647.05	43,484.93
其他非流动资产	62,934.88	62,934.88	--
非流动资产合计	7,971,119,666.60	8,133,026,825.23	161,907,158.63
<b>资产总计</b>	<b>11,415,966,086.48</b>	<b>11,577,751,309.75</b>	<b>161,785,223.27</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	2,158,520,000.00	2,158,520,000.00	--
应付票据	33,000,000.00	33,000,000.00	--
应付账款	99,025,820.87	99,025,820.87	--
预收款项	62,461,850.58	62,461,850.58	--
应付职工薪酬	12,933,634.84	12,933,634.84	--
应交税费	38,241,524.26	38,241,524.26	--
其他应付款	689,527,781.49	689,527,781.49	--
其中：应付利息	54,370,220.90	54,370,220.90	--
一年内到期的非流动负债	22,000,000.00	22,000,000.00	--
流动负债合计	3,115,710,612.04	3,115,710,612.04	--
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	30,000,000.00	30,000,000.00	--
应付债券	770,000,000.00	770,000,000.00	--
递延所得税负债	2,406,899.44	42,872,817.87	40,465,918.43
非流动负债合计	802,406,899.44	842,872,817.87	40,465,918.43
<b>负债合计</b>	<b>3,918,117,511.48</b>	<b>3,958,583,429.91</b>	<b>40,465,918.43</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	2,737,351,947.00	2,737,351,947.00	--
资本公积	4,634,237,305.94	4,634,237,305.94	--
其他综合收益	7,220,698.28	7,220,698.28	--
盈余公积	149,310,013.30	149,310,013.30	--
未分配利润	-30,271,389.52	91,047,915.32	121,319,304.84
股东权益合计	7,497,848,575.00	7,619,167,879.84	121,319,304.84
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>11,415,966,086.48</b>	<b>11,577,751,309.75</b>	<b>161,785,223.27</b>



#### 四、税项

税种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	3、5、6、9、10、11、13、16
房产税	房产原值、租金收入	见说明2
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
教育费附加税	应纳流转税额	2、3
企业所得税	应纳税所得额	15、16.5、17、25

说明：

- 2019年3月21日，根据财政部、国家税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%，自2019年4月1日起执行。
- 根据北京市人民政府令269号《关于废止〈北京市实施中华人民共和国水土保持法办法〉罚款处罚规定等5项规章的决定》，本公司按照《房产税暂行条例》的规定，对自用和出租房产分别实行从价、从租计征房产税。
- 西藏旭程苏河、西藏旭程申江依据《西藏自治区企业所得税政策实施办法》，执行西部大开发战略有关规定，企业所得税税率为15%；设立在新加坡的主体，企业所得税税率为17%；香港华联利得税税率为16.5%；其他主体的企业所得税税率均为25%。
- 根据《财政部 国家税务总局关于合伙企业合伙人所得税问题的通知》（财税[2008]159号），合伙企业以每一个合伙人为纳税义务人，生产经营所得和其他所得采取“先分后税”的原则。即，合伙企业非所得税纳税主体，合伙企业的生产经营所得和其他所得，按照国家有关税收规定，由合伙人分别缴纳所得税。隆邸天佟、上海清旭、广州贝壳金宝、桐庐旭程苏河、上海旭先、上海央旭、上海致旭、上海圣与程、上海泰重、上海旭刚均适用于上述规定。

#### 五、合并财务报表项目注释

##### 1、货币资金

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金：			555,878.32			445,230.23
人民币			555,723.10			445,080.04
新加坡元	30.00	5.1739	155.22	30.00	5.0062	150.19
银行存款：			1,203,101,803.48			2,202,256,433.43
人民币			742,328,492.13			1,044,232,417.96

美元	64,926,000.92	6.9762	452,936,767.62	161,663,061.59	6.8632	1,109,525,924.31
新加坡元	1,098,006.08	5.1739	5,680,973.67	2,450,594.64	5.0062	12,268,166.89
港币	2,406,307.28	0.8958	2,155,570.06	41,348,920.65	0.8762	36,229,924.27
银行存款中：						
财务公司存款			413,333,308.47			492,679,919.08
其他货币资金：			22,519,929.71			13,056,472.69
<b>合 计</b>			<b>1,226,177,611.51</b>			<b>2,215,758,136.35</b>
其中：存放在境 外的款项总额			155,239,749.49			57,384,180.95

说明：

(1) 期末银行存款中，包括定期存款 30,106.46 万元（其中用作借款质押的存单 29,997.66 万元）。

(2) 期末本公司不存在存放在境外且资金汇回受到限制的存款。

(3) 期末其他货币资金主要为票据保证金，存出投资款以及微信、支付宝账户余额。

## 2、交易性金融资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
交易性金融资产	1,655,889,450.09	
其中：债务工具投资	423,020,460.41	
权益工具投资	1,232,868,989.68	
<b>合 计</b>	<b>1,655,889,450.09</b>	

说明：债务工具投资系公司购买的银行不良债权，权益工具投资系公司投资的非上市公司股权和私募基金。

其中：权益工具投资明细

被投资单位	持股比例%	2019.12.31 账面价值
CBCardioHoldings II Limited	6.63	417,767,562.19
深圳池杉常青股权投资中心（有限合伙）（“深圳池杉”）	13.06	175,300,000.00
绵阳科技城产业投资基金（有限合伙）	1.07	11,260,968.96
中融稳健基金 1 号集合信托计划		520,000,000.00
华联汇垠稳健 6 号私募投资基金		89,000,800.00
君犀戊元 10 号私募证券投资基金		15,000,000.00
其他私募股权基金		4,539,658.53
<b>合 计</b>		<b>1,232,868,989.68</b>

3、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
交易性金融资产		49,973,119.48
其中：债务工具投资		42,272,089.48
权益工具投资		7,701,030.00
合 计		49,973,119.48

4、应收账款

(1) 应收账款按账龄披露

账 龄	2019.12.31
1 年以内	184,021,227.86
1 至 2 年	12,571,829.72
2 至 3 年	4,566,827.54
3 年以上	4,611,842.68
小 计	205,771,727.80
减：坏账准备	11,055,902.90
合 计	194,715,824.90

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2019.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	7,268,043.34	3.53	7,268,043.34	100	--
按组合计提坏账准备	198,503,684.46	96.47	3,787,859.56	1.91	194,715,824.90
其中：					
应收其他客户	20,922,806.95	10.17	1,369,893.73	6.55	19,552,913.22
应收保理款组合	177,580,877.51	86.30	2,417,965.83	1.36	175,162,911.68
合 计	205,771,727.80	100	11,055,902.90	5.37	194,715,824.90

续：

类 别	2019.01.01				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	7,211,677.09	1.60	7,065,965.09	97.98	145,712.00

按组合计提坏账准备	441,448,322.85	98.40	4,448,009.64	1.01	437,000,313.21
其中：					
应收其他客户	40,138,053.00	8.95	2,441,458.29	6.08	37,696,594.71
应收保理款组合	401,310,269.85	89.45	2,006,551.35	0.50	399,303,718.50
<b>合 计</b>	<b>448,659,999.94</b>	<b>100</b>	<b>11,513,974.73</b>	<b>2.57</b>	<b>437,146,025.21</b>

按单项计提坏账准备：

名 称	2019.12.31			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	
韩国 ERACO 货款	1,657,709.92	1,657,709.92	100	无法收回
苏红	1,098,413.53	1,098,413.53	100	无法收回
星美院线	3,895,186.00	3,895,186.00	100	无法收回
其他	616,733.89	616,733.89	100	无法收回
<b>合 计</b>	<b>7,268,043.34</b>	<b>7,268,043.34</b>	<b>100</b>	

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：应收其他客户组合

项 目	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	16,198,836.56	666,280.53	4.11
1 至 2 年	4,559,291.59	582,193.38	12.77
2 至 3 年	164,678.80	121,419.82	73.73
<b>合 计</b>	<b>20,922,806.95</b>	<b>1,369,893.73</b>	<b>6.55</b>

组合计提项目：应收保理款组合

项 目	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
正常类（未逾期）	176,932,234.02	1,769,322.34	1.00
损失类（个别认定或 逾期 360 天以上）	648,643.49	648,643.49	100
<b>合 计</b>	<b>177,580,877.51</b>	<b>2,417,965.83</b>	<b>1.36</b>

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种 类	2018.12.31				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,437,510.20	0.77	3,437,510.20	100	--
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄组合	40,138,053.00	8.95	2,163,959.74	5.39	37,974,093.26
应收保理款组合	401,310,269.85	89.45	2,006,551.35	0.50	399,303,718.50
组合小计	441,448,322.85	98.40	4,170,511.09	0.94	437,277,811.76
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,774,166.89	0.83	3,628,454.89	96.14	145,712.00
<b>合计</b>	<b>448,659,999.94</b>	<b>100</b>	<b>11,236,476.18</b>	<b>2.50</b>	<b>437,423,523.76</b>

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	坏账准备金额
2018.12.31	11,236,476.18
首次执行新金融工具准则的调整金额	277,498.55
2019.01.01	11,513,974.73
本期计提	4,600,353.08
本期其他增加	99,826.45
本期核销	5,163,271.05
汇率影响	5,019.69
<b>2019.12.31</b>	<b>11,055,902.90</b>

## (4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	5,163,271.05

应收账款核销明细如下：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	款项是否由关联交易产生
成都二分商户	租金	4,027,367.64	闭店，款项无法收回	否
赤峰分商户	租金	1,135,885.41	商户撤店，款项无法收回	否
赤峰影院票款	票款	18.00	款项无法收回	否
<b>合计</b>		<b>5,163,271.05</b>		

## (5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 145,507,121.95 元，占应收账款期末余额合计数的 70.71%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,861,374.35 元。

## 5、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	2019.12.31		2018.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	216,931,062.92	69.82	333,062,168.02	84.20
1 至 2 年	31,481,507.41	10.13	218,447.09	0.06
2 至 3 年	126,086.00	0.04	256,689.81	0.06
3 年以上	62,187,920.00	20.01	62,004,900.00	15.68
合 计	<b>310,726,576.33</b>	<b>100</b>	<b>395,542,204.92</b>	<b>100</b>

说明：账龄超过 1 年的预付款项主要为预付的房屋租赁定金，因对应商业物业尚未交付故未结转。

(2) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 29,846.38 万元，占预付款项期末余额合计数的 96.05%。

6、其他应收款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
应收利息	--	24,959,558.01
应收股利	400,000.00	1,024,000.00
其他应收款	21,889,911.14	644,261,710.57
合 计	<b>22,289,911.14</b>	<b>670,245,268.58</b>

(1) 应收利息

项 目	2019.12.31	2018.12.31
优先级合伙人利息收入	--	14,394,820.35
保理利息收入	--	6,883,861.22
银行存款利息收入	--	3,680,876.44
小 计：	--	<b>24,959,558.01</b>
减：坏账准备	--	--
合 计	--	<b>24,959,558.01</b>

(2) 应收股利

项 目	2019.12.31	2018.12.31
北京华联第一太平商业物业管理公司	400,000.00	1,024,000.00
减：坏账准备	--	--
合 计	<b>400,000.00</b>	<b>1,024,000.00</b>

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2019.12.31
1 年以内	9,969,959.01
1 至 2 年	3,617,692.84
2 至 3 年	4,054,681.37
3 年以上	103,375,594.55
小 计	121,017,927.77
减：坏账准备	99,128,016.63
合 计	21,889,911.14

②按款项性质披露

项 目	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
历史遗留款项	95,974,201.67	95,974,201.67	--
保证金及押金	12,761,813.72	1,579,789.00	11,182,024.72
备用金	945,811.43	203,768.84	742,042.59
其他往来款	11,336,100.95	1,370,257.12	9,965,843.83
合 计	121,017,927.77	99,128,016.63	21,889,911.14

续：

项 目	2019.01.01		
	账面余额	坏账准备	账面价值
单项计提坏账款项	99,726,633.75	99,726,633.75	--
出售股权款	659,119,742.20	32,955,987.11	626,163,755.09
保证金及押金	13,878,748.80	1,714,025.48	12,164,723.32
备用金	704,618.50	89,751.59	614,866.91
其他往来款	6,156,331.01	886,048.63	5,270,282.38
合 计	779,586,074.26	135,372,446.56	644,213,627.70

③坏账准备计提情况

2019年12月31日，坏账准备计提情况：

期末，处于第一阶段的坏账准备：

北京华联商厦股份有限公司  
 财务报表附注  
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	
按组合计提坏账准备					
其中：保证金、押金	12,761,813.72	12.38	1,579,789.00	11,182,024.72	
应收其他款项	12,281,912.38	12.82	1,574,025.96	10,707,886.42	
<b>合计</b>	<b>25,043,726.10</b>	<b>12.59</b>	<b>3,153,814.96</b>	<b>21,889,911.14</b>	

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预 期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
青岛舒斯贝尔房地产开发 有限公司	64,530,410.18	100	64,530,410.18	--	无法收回
江苏华安实业总公司	11,699,957.09	100	11,699,957.09	--	无法收回
中国商业对外贸易总公司	7,866,316.16	100	7,866,316.16	--	无法收回
宁夏民生房地产开发有限 公司	4,000,000.00	100	4,000,000.00	--	无法收回
廊坊市欣坊房地产开发有 限公司	3,000,000.00	100	3,000,000.00	--	无法收回
广东台山土产总公司	2,800,000.00	100	2,800,000.00	--	无法收回
北京京茂房地产开发有限 公司	1,770,765.24	100	1,770,765.24	--	无法收回
其他	306,753.00	100	306,753.00	--	无法收回
<b>合计</b>	<b>95,974,201.67</b>	<b>100</b>	<b>95,974,201.67</b>	<b>--</b>	

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种类	2018.12.31				
	金额	比例%	坏账准备	计提比 例%	净额
单项金额重大并单项计提坏 账准备的其他应收款	99,530,633.75	12.77	99,530,633.75	100	--
按组合计提坏账准备的其他 应收款	679,859,440.51	87.20	35,597,729.94	5.24	644,261,710.57
其中：账龄组合	679,859,440.51	87.20	35,597,729.94	5.24	644,261,710.57
单项金额虽不重大但单项计 提坏账准备的其他应收款	196,000.00	0.03	196,000.00	100	--
<b>合计</b>	<b>779,586,074.26</b>	<b>100</b>	<b>135,324,363.69</b>	<b>17.36</b>	<b>644,261,710.57</b>

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2018年12月31日余额	35,597,729.94	--	99,726,633.75	135,324,363.69
首次执行新金融工具准则的调整金额	48,082.87	--	--	48,082.87
2019年1月1日余额	35,645,812.81	--	99,726,633.75	135,372,446.56
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	--	--	--	--
--转入第三阶段	--	--	--	--
--转回第二阶段	--	--	--	--
--转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	-32,661,117.92	--	159,650.10	-32,501,467.82
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	3,912,082.18	3,912,082.18
其他变动	169,120.07	--	--	169,120.07
2019年12月31日余额	3,153,814.96	--	95,974,201.67	99,128,016.63

注：其他变动系企业合并增加坏账和汇率影响。

⑤本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	3,912,082.18

其他应收款核销明细如下：

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	款项是否由关联交易产生
成都飞大置业有限公司	代垫赔偿款	3,863,185.10	成都二分闭店，款项无法收回	否
银川影院员工	备用金	48,897.08	员工离职，款项无法收回	否
合计		3,912,082.18		

⑥按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
------	------	-----------	----	---------------------	----------

## 北京华联商厦股份有限公司

## 财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

青岛舒斯贝尔房地产开发有限公司	历史遗留款项	64,530,410.18	3年以上	53.32	64,530,410.18
江苏华安实业总公司	历史遗留款项	11,699,957.09	3年以上	9.67	11,699,957.09
中国商业对外贸易总公司	历史遗留款项	7,866,316.16	3年以上	6.50	7,866,316.16
青岛市黄岛区城市建设局	保证金	4,255,616.00	3年以上	3.52	525,568.58
宁夏民生房地产开发有限公司	历史遗留款项	4,000,000.00	3年以上	3.31	4,000,000.00
<b>合计</b>		<b>92,352,299.43</b>		<b>76.32</b>	<b>88,622,252.01</b>

## 7、存货

存货种类	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	6,684,625.78	792,095.01	5,892,530.77	10,419,451.36	--	10,419,451.36
开发成本	860,056,250.98	36,663,210.80	823,393,040.18	842,379,979.17	--	842,379,979.17
<b>合计</b>	<b>866,740,876.76</b>	<b>37,455,305.81</b>	<b>829,285,570.95</b>	<b>852,799,430.53</b>	<b>--</b>	<b>852,799,430.53</b>

其中：开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2019.12.31
青岛缤纷港项目	2014年5月	2021年6月	17.56亿元	860,056,250.98

续：

项目名称	期末跌价准备	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率%
青岛缤纷港项目	36,663,210.80	118,275,073.04	10,261,663.03	5.39

说明：期末青岛缤纷港项目南区土地使用权已用作银行借款抵押担保，见附注五、56。

## 8、其他流动资产

项目	2019.12.31	2018.12.31
待抵扣、待认证进项税	37,302,296.91	26,626,334.23
预缴税费	511,301.25	959,344.69
摊余成本计量的金融资产	710,797,924.13	1,016,000,000.00
待摊费用	1,317,559.85	2,844,644.57
<b>合计</b>	<b>749,929,082.14</b>	<b>1,046,430,323.49</b>

其中：摊余成本计量的金融资产明细

北京华联商厦股份有限公司  
 财务报表附注  
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019.12.31
银行结构性存款	600,000,000.00
理财产品	1,283,580.79
固定收益债权-本金	107,850,000.00
固定收益债权-应收利息	2,214,666.67
小 计	711,348,247.46
减：坏账准备	550,323.33
合 计	710,797,924.13

9、可供出售金融资产

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面 余额	减值 准备	账面 价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具				436,342,978.22	--	436,342,978.22
其中：按成本计量				436,342,978.22	--	436,342,978.22
可供出售权益工具				1,353,185,824.68	4,000,000.00	1,349,185,824.68
其中：按公允价值计量				79,632,077.69	--	79,632,077.69
按成本计量				1,273,553,746.99	4,000,000.00	1,269,553,746.99
合 计				1,789,528,802.90	4,000,000.00	1,785,528,802.90

10、长期应收款

(1) 长期应收款按性质披露

项 目	2019.12.31.			2018.12.31			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
长期保证金	1,872,000.00	--	1,872,000.00	2,080,000.00	--	2,080,000.00	

说明：期末长期应收款为成都星巴克咖啡有限公司向本公司下设兰州东方红店收取的经营保证金，期限10年。

(2) 坏账准备计提情况

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失 率(%)	
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备					
其中：应收保证金	1,872,000.00	100	--	--	1,872,000.00
合 计	1,872,000.00	100	--	--	1,872,000.00

续：

类 别	2018.12.31				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失 率(%)	
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备					
其中：应收保证金	2,080,000.00	100	--	--	2,080,000.00
合 计	2,080,000.00	100	--	--	2,080,000.00

## 11、长期股权投资

被投资单位	2018.12.31	本期增减变动								2019.12.31	减值准备 期末余额	
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他			
(1) 联营企业												
华联财务	1,028,764,909.38	--	--	62,350,773.66	--	--	--	--	--	--	1,091,115,683.04	--
华联鑫创益	68,351,935.35	--	--	52,389.39	--	--	--	--	--	--	68,404,324.74	--
亿商通	1,864,532.94	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1,864,532.94	1,864,532.94
第一太平	3,249,045.15	--	--	1,379,779.23	--	--	--	--	--	--	4,628,824.38	--
宁夏幻太奇	9,950,034.67	--	--	309,842.56	--	--	--	--	--	--	10,259,877.23	--
华联汇报	22,942,587.13	--	--	2,083,854.38	--	148,360.42	2,000,000.00	--	--	--	23,174,801.93	--
深圳中然基金	8,047,569.67	--	--	-510,443.35	--	--	--	--	--	--	7,537,126.32	--
<b>联营企业小计</b>	<b>1,143,170,614.29</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>65,666,195.87</b>	<b>--</b>	<b>148,360.42</b>	<b>2,000,000.00</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1,206,985,170.58</b>	<b>1,864,532.94</b>
(2) 合营企业												
贝壳金宝	200,096,460.60	--	--	1,192,074.66	--	--	--	23,721,635.27	--	--	201,288,535.26	23,721,635.27
龙德置地	1,769,680,728.74	--	--	61,728,519.17	--	--	65,150,000.00	--	--	--	1,766,259,247.91	--
<b>合营企业小计</b>	<b>1,969,777,189.34</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>62,920,593.83</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>65,150,000.00</b>	<b>23,721,635.27</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1,967,547,783.17</b>	<b>23,721,635.27</b>
<b>合计</b>	<b>3,112,947,803.63</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>128,586,789.70</b>	<b>--</b>	<b>148,360.42</b>	<b>67,150,000.00</b>	<b>23,721,635.27</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>3,174,532,953.75</b>	<b>25,586,168.21</b>

## 12、其他权益工具投资

项 目	2019.12.31	2018.12.31
BHG REITS 股票	80,515,844.90	
华联综超股票	13,415,220.00	
合 计	93,931,064.90	

说明：由于 BHG REITS 和华联综超是本公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司将其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。

其他权益工具损益变动明细：

项 目	本期确认的 股利收入	累计 利得	累计损失	其他综合收益 转入留存收益 的金额	转入原因
BHG REITS 股票	4,719,975.97	--	4,752,361.52	-166,189.02	出售
华联综超股票	248,430.00	--	16,218,930.00	--	
合 计	4,968,405.97	--	20,971,291.52	-166,189.02	

## 13、其他非流动金融资产

种 类	2019.12.31	2018.12.31
权益工具投资	414,294,150.00	

其他非流动金融资产明细：

被投资单位	持股比例%	期末账面价值
长山兴（青岛）商业资产投资中心（有限合伙）	12.49	294,250,000.00
山南嘉实恒益创业投资合伙企业（有限合伙）	8.77	85,381,250.00
苏州嘉源智达创业投资合伙企业（有限合伙）	6.97	4,662,900.00
陕西文投（影视）艺达文化传媒有限公司	4.22	30,000,000.00
合 计		414,294,150.00

## 14、投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1.2018.12.31	1,318,100,428.85
2.本期增加金额	1,173,014,776.04
（1）企业合并增加	1,173,014,776.04

3.本期减少金额	--
4.2019.12.31	2,491,115,204.89
二、累计折旧和累计摊销	
1.2018.12.31	127,374,991.38
2.本期增加金额	104,269,513.37
(1) 计提或摊销	32,725,882.61
(2) 企业合并增加	71,543,630.76
3.本期减少金额	--
4.2019.12.31	231,644,504.75
三、减值准备	--
四、账面价值	
1.2019.12.31 账面价值	2,259,470,700.14
2.2018.12.31 账面价值	1,190,725,437.47

说明：

(1) 期末用作银行借款抵押的房屋及土地使用权账面价值为 199,707.42 万元。

(2) 本期合并增加系非同一控制下收购恒天嘉信及其子公司银川华联形成。

#### 15、固定资产

项 目	机器及其他设备	运输设备	合 计
一、账面原值：			
1.2018.12.31	97,325,449.15	2,098,946.87	99,424,396.02
2.本期增加金额	19,907,759.90	726,909.71	20,634,669.61
(1) 购置	8,950,882.27	224,696.46	9,175,578.73
(2) 企业合并增加	10,902,936.51	502,213.25	11,405,149.76
(3) 汇率变动增加	53,941.12	--	53,941.12
3.本期减少金额	3,753,096.93	508,644.20	4,261,741.13
(1) 处置或报废	3,753,096.93	508,644.20	4,261,741.13
4.2019.12.31	113,480,112.12	2,317,212.38	115,797,324.50
二、累计折旧			
1.2018.12.31	46,168,746.46	1,476,230.47	47,644,976.93
2.本期增加金额	16,808,696.07	336,864.17	17,145,560.24
(1) 计提	14,801,235.16	187,114.94	14,988,350.10

(2) 企业合并增加	1,975,994.25	149,749.23	2,125,743.48
(3) 汇率变动增加	31,466.66	--	31,466.66
3.本期减少金额	1,360,799.43	396,912.60	1,757,712.03
(1) 处置或报废	1,360,799.43	396,912.60	1,757,712.03
4.2019.12.31	61,616,643.10	1,416,182.04	63,032,825.14
三、减值准备			
1.2018.12.31	--	--	--
2.本期增加金额	493,621.11	--	493,621.11
3.本期减少金额	--	--	--
4.2019.12.31	493,621.11	--	493,621.11
四、账面价值			
1.期末账面价值	51,369,847.91	901,030.34	52,270,878.25
2.期初账面价值	51,156,702.69	622,716.40	51,779,419.09

说明：本期合并增加系非同一控制下收购恒天嘉信、银川华联及华联文化传媒形成。

## 16、在建工程

### (1) 在建工程明细

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
建安工程	1,442,322,355.77	62,513,925.10	1,379,808,430.67	254,865,524.61	--	254,865,524.61
装修工程	114,210,440.82	--	114,210,440.82	250,413,751.91	--	250,413,751.91
零星工程	22,234,843.93	--	22,234,843.93	--	--	--
合 计	1,578,767,640.52	62,513,925.10	1,516,253,715.42	505,279,276.52	--	505,279,276.52

### (2) 重要在建工程项目变动情况

工程名称	2018.12.31	本期增加	转入投资性房地产	其他减少	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率%	2019.12.31
大屯项目装修工程	130,835,575.91	--	--	27,972,517.62	--	--	--	102,863,058.29
山西华联购物中心建设工程	254,865,524.61	18,634,767.38	--	--	--	--	--	273,500,291.99
海南华联装修工程	92,490,544.19	--	--	92,490,544.19	--	--	--	--



## 北京华联商厦股份有限公司

## 财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

安徽华联购物中心建设工程	--	1,168,822,063.78	--	--	--	--	1,168,822,063.78
<b>合计</b>	<b>478,191,644.71</b>	<b>1,187,456,831.16</b>	<b>--</b>	<b>120,463,061.81</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1,545,185,414.06</b>

重大在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	预算数（万元）	工程累计投入占预算比例%	工程进度	资金来源
山西华联购物中心建设工程	40,261.30	67.93	主体施工	募集、自筹资金
安徽华联购物中心建设工程	87,456.96	65.24	结构改造	自筹资金
大屯项目装修工程	15,432.00	66.66	主体施工	募集、自筹资金

说明：

- （1）海南华联装修工程本期减少系公司对其进行了转让出售。
- （2）本期新增安徽华联购物中心建设工程系非同一控制下企业合并安徽华联形成。
- （3）大屯项目装修工程双路供电问题尚未解决，截至目前，该项目进展缓慢。
- （4）期末部分在建工程已用作银行借款抵押担保，见附注五、56。

## 17、无形资产

## （1）无形资产情况

项目	土地使用权	软件及商标使用权	合计
一、账面原值			
1.2018.12.31	336,954,265.90	17,969,918.19	354,924,184.09
2.本期增加金额	208,043,418.86	4,840,275.67	212,883,694.53
（1）购置	--	4,840,275.67	4,840,275.67
（2）企业合并增加	208,043,418.86	--	208,043,418.86
3.本期减少金额	--	7,000.00	7,000.00
（1）处置	--	7,000.00	7,000.00
4.2019.12.31	544,997,684.76	22,803,193.86	567,800,878.62
二、累计摊销			
1.2018.12.31	32,653,797.31	7,024,063.19	39,677,860.50
2.本期增加金额	53,460,853.68	2,086,223.82	55,547,077.50
（1）计提	12,628,935.48	2,086,223.82	14,715,159.30

(2) 其他增加	40,831,918.20	--	40,831,918.20
3.本期减少金额	--	774.30	774.30
(1) 处置	--	774.30	774.30
4.2019.12.31	86,114,650.99	9,109,512.71	95,224,163.70
三、减值准备			
四、账面价值			
1.2019.12.31 账面价值	458,883,033.77	13,693,681.15	472,576,714.92
2.2018.12.31 账面价值	304,300,468.59	10,945,855.00	315,246,323.59

说明：本期合并增加系非同一控制下收购恒天嘉信及安徽华联形成。

(2) 期末用作银行借款抵押的土地使用权账面价值为 16,721.15 万元。

(3) 期末无形资产未出现减值情形，无需计提减值准备。

## 18、商誉

### (1) 商誉账面原值

形成商誉的事项	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
隆邸天佟	52,947,108.05	--	--	52,947,108.05
成都影院	1,456,728.26	--	--	1,456,728.26
合肥影院	1,714,256.38	--	--	1,714,256.38
重庆影院	25,095,405.00	--	--	25,095,405.00
武汉泓邑	5,046,556.29	--	--	5,046,556.29
<b>合 计</b>	<b>86,260,053.98</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>86,260,053.98</b>

说明：本公司商誉均为非同一控制企业合并时，企业合并成本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，资产组与购买日所确定的资产组一致。

### (2) 商誉减值准备

被投资单位名称	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
成都影院	--	1,456,728.26	--	1,456,728.26
合肥影院	--	1,714,256.38	--	1,714,256.38
重庆影院	5,234,977.19	19,860,427.81	--	25,095,405.00
武汉泓邑	5,046,556.29	--	--	5,046,556.29
<b>合 计</b>	<b>10,281,533.48</b>	<b>23,031,412.45</b>	<b>--</b>	<b>33,312,945.93</b>

说明：

①商誉减值测试过程

A、商业物业租赁分部

由于隆邸天佟商誉相关资产组中的主要资产为持有商业物业的股权，本公司采用收益法以资产组预计未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到评估基准后累加作为可收回金额。本公司管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制房地产剩余收益年限内的财务预算，综合考虑了出租率影响下的租金等收入、各项出租费用及税费等影响，预计资产组未来期间净收益。以中国人民银行公布的一年期贷款利率，加上一定的风险调整值，在此基础上结合该区域房屋租售比例的调查情况，确定该类型房地产还原利率为 7%。

于减值测试日，该资产组不考虑商誉的账面价值为 63,209.89 万元，考虑商誉后的账面价值为 68,504.60 万元。已反映了相对于相关资产组的风险。根据减值测试的结果，商誉无需计提减值准备（上期期末：无）。

B、影院分部

对各影院分部相关资产组，本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额，根据过往表现及对市场发展的预期，预计未来 5 年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率预计为 0。减值测试中采用的关键假设包括未来预计票房收入、卖品销售收入、毛利率、其他相关税费及税前折现率等。

于减值测试日，成都影院资产组不考虑商誉的账面价值为 537.63 万元，考虑商誉后的账面价值为 683.30 万元；合肥影院资产组不考虑商誉的账面价值为 418.47 万元，考虑商誉后的账面价值为 589.90 万元；重庆影院资产组不考虑商誉的账面价值为 1,129.47 万元，考虑商誉后的账面价值为 3,115.51 万元。各资产组计算未来现金流现值所采用的折现率（税前）均为 11.70%，已反映了相对于相关资产组的风险。根据减值测试的结果，成都影院、合肥影院、重庆影院本期分别计提商誉减值准备 145.67 万元、171.42 万元、1,986.04 万元。

19、长期待摊费用

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少		2019.12.31
			本期摊销	其他减少	
固定资产改良支出	797,771,626.04	107,681,110.40	101,243,741.93	15,191,091.82	789,017,902.69
其他	1,120,858.10	--	1,120,858.10	--	--
合 计	798,892,484.14	107,681,110.40	102,364,600.03	15,191,091.82	789,017,902.69

说明：

(1) 其他减少系购物中心重新进行部分装修改造对应原装修资产报废形成。

(2) 本期增加中包含企业合并增加的长期待摊费用 2,256.09 万元。

## 20、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债明细

项 目	2019.12.31		2018.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
<b>递延所得税资产：</b>				
资产减值准备	11,779,059.07	2,922,296.76	44,402,771.27	11,100,667.84
<b>递延所得税负债：</b>				
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值与账面价值差额	11,011,707.76	2,752,926.94		
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值与账面价值差额			9,627,597.76	2,406,899.44
购买子公司可辨认净资产公允价值与账面价值差额	312,540,005.69	78,135,001.42	35,081,269.53	8,770,317.38
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	133,337,071.54	30,676,523.14	--	--
固定资产、长期股权投资应纳税暂时性差异	8,634,256.64	2,158,564.17	--	--
<b>合 计</b>	<b>465,523,041.63</b>	<b>113,723,015.67</b>	<b>44,708,867.29</b>	<b>11,177,216.82</b>

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	2019.12.31	2018.12.31
可抵扣暂时性差异（注 1）	205,961,123.30	108,022,601.57
可抵扣亏损（注 2）	1,209,908,133.83	1,083,560,926.70
<b>合 计</b>	<b>1,415,869,257.13</b>	<b>1,191,583,528.27</b>

注 1：本公司应收账款坏账准备 891.17 万元、其他应收款坏账准备 9,603.20 万元及长期资产减值准备 10,046.28 万元，由于无法预计转回时间或无法申报财产损失的可能性较大而未确认递延所得税资产；新加坡华联及香港华联计提的应收账款及其他应收款坏账准备 55.45 万元，因经营所在地所得税法差异，未确认递延所得税资产。

注 2：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此对本公司及广盛鑫源、包头鼎鑫源、青岛海融、山西华联、合肥海融、华富天地、武汉海融、上海隆邸天佟、慧志教育、成都弘顺、安徽华联、银川华联及华联院线等子公司的未弥补亏损未确认递

延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2019.12.31	2018.12.31
2019 年	--	29,719,152.13
2020 年	146,319,599.38	78,818,646.71
2021 年	76,999,125.48	73,255,886.99
2022 年	103,739,639.60	106,814,913.75
2023 年	522,950,644.78	794,952,327.12
2024 年	359,899,124.59	--
<b>合 计</b>	<b>1,209,908,133.83</b>	<b>1,083,560,926.70</b>

## 21、其他非流动资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
预付工程设备款	134,748,713.25	134,858,817.94
收取固定回报的合伙企业出资	--	124,000,000.00
股权（基金）认缴款	--	2,000,000.00
一年内无法完成抵扣的进项税	17,637,223.91	1,453,608.52
<b>合 计</b>	<b>152,385,937.16</b>	<b>262,312,426.46</b>

## 22、短期借款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
保证借款-本金	46,500,000.00	648,000,000.00
保证借款-应付利息	--	--
抵押并保证借款-本金	200,000,000.00	200,000,000.00
抵押并保证借款-应付利息	241,666.67	--
信用借款-本金	275,004,926.72	505,000,000.00
信用借款--应付利息	546,389.72	--
质押借款-本金	267,900,000.00	898,795,845.19
质押借款--应付利息	349,171.22	--
<b>合 计</b>	<b>790,542,154.33</b>	<b>2,251,795,845.19</b>

说明：

(1) 期末保证借款的保证人为华联集团。

(2) 期末抵押并保证借款的抵押物为包头鼎鑫源的自有房产土地，保证人为华联集团。

(3) 期末质押借款的质押物为新加坡华联美元定期存单。

## 23、应付票据

种 类	2019.12.31	2018.12.31
商业承兑汇票	73,367,168.32	301,138,477.77

## 24、应付账款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
工程及设备款	252,144,138.85	127,340,954.56
房租及物业费	22,033,523.52	32,564,931.59
影片分成及影院卖品采购款	20,150,016.17	13,782,569.74
合 计	294,327,678.54	173,688,455.89

说明：本公司账龄超过1年的大额应付账款

项 目	2019.12.31	未偿还的原因
深圳市中鑫建筑装饰工程集团有限公司	57,917,302.04	工程款未结算
中建八局第四建设有限公司	7,506,551.14	工程款未到支付期
北京高维消防安全工程有限责任公司	5,553,612.41	工程款未结算
赤峰永业房地产开发有限责任公司	5,279,298.53	债权人司法受限收款
中建三局第一建设工程有限责任公司	4,083,367.58	工程款未结算
建研（北京）结构工程有限公司	4,000,000.00	工程款未结算
合 计	84,340,131.70	

## 25、预收款项

项 目	2019.12.31	2018.12.31
租金及物业管理费	66,135,490.27	67,234,354.60
影院会员卡及票券	10,801,469.70	8,519,231.02
卖品款	4,224,549.07	3,380,329.52
其他	1,569,076.07	556,186.00
合 计	82,730,585.11	79,690,101.14

说明：期末不存在账龄超过1年的大额预收款项。

## 26、应付职工薪酬

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
短期薪酬	23,213,843.44	189,458,008.71	186,696,754.07	25,975,098.08
离职后福利-设定提存计划	146,027.18	17,741,034.08	17,676,460.27	210,600.99
辞退福利	24,400.00	4,182,623.34	2,332,795.34	1,874,228.00
<b>合 计</b>	<b>23,384,270.62</b>	<b>211,381,666.13</b>	<b>206,706,009.68</b>	<b>28,059,927.07</b>

## (1) 短期薪酬

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	19,211,638.10	163,114,434.44	160,247,998.83	22,078,073.71
职工福利费	--	2,387,811.03	2,387,811.03	--
社会保险费	268,305.62	11,021,240.23	10,969,342.95	320,202.90
其中：1. 医疗保险费	218,168.69	9,942,896.00	9,895,524.96	265,539.73
2. 工伤保险费	38,371.42	275,363.67	274,323.90	39,411.19
3. 生育保险费	11,765.51	802,980.56	799,494.09	15,251.98
住房公积金	198,365.42	10,048,710.92	10,054,474.12	192,602.22
工会经费和职工教育经费	3,535,534.30	2,780,145.70	2,931,460.75	3,384,219.25
其他短期薪酬	--	105,666.39	105,666.39	--
<b>合 计</b>	<b>23,213,843.44</b>	<b>189,458,008.71</b>	<b>186,696,754.07</b>	<b>25,975,098.08</b>

## (2) 设定提存计划

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
离职后福利	146,027.18	17,741,034.08	17,676,460.27	210,600.99
其中：1. 基本养老保险费	135,020.53	16,984,557.87	16,923,532.36	196,046.04
2. 失业保险费	11,006.65	756,476.21	752,927.91	14,554.95
<b>合 计</b>	<b>146,027.18</b>	<b>17,741,034.08</b>	<b>17,676,460.27</b>	<b>210,600.99</b>

(3) 辞退福利本期发生额为离职人员解约金。

## 27、应交税费

税 项	2019.12.31	2018.12.31
企业所得税	37,537,557.60	37,261,702.46
增值税	14,975,489.26	13,814,267.94
个人所得税	1,940,239.66	1,418,478.36
房产税	1,184,471.25	144,954.48

电影专项基金	520,737.04	442,378.09
土地使用税	449,388.76	216,999.78
城市维护建设税	351,342.30	315,431.39
教育费附加	168,127.90	153,460.89
地方教育附加	107,685.51	97,114.99
印花税及其他税费	61,418.15	444,945.57
<b>合 计</b>	<b>57,296,457.43</b>	<b>54,309,733.95</b>

## 28、其他应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
应付利息	--	59,248,847.16
其他应付款	437,075,258.38	384,291,853.38
<b>合 计</b>	<b>437,075,258.38</b>	<b>443,540,700.54</b>

## (1) 应付利息

项 目	2019.12.31	2018.12.31
分期付息到期还本的长期借款利息	--	380,375.78
应付公司债利息	--	50,156,944.40
应付短期借款利息	--	4,124,532.12
应付优先级合伙人收益	--	4,586,994.86
<b>合 计</b>	<b>--</b>	<b>59,248,847.16</b>

## (2) 其他应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
保证金（不含关联方）	275,072,882.16	246,914,776.08
待付费用（不含关联方）	112,954,558.82	73,895,706.52
欠付关联方款项	6,810,198.37	20,158,635.20
应付股权收购款	--	8,226,000.00
代收代付结算卡款	1,104,151.43	529,209.49
其他往来	41,133,467.60	34,567,526.09
<b>合 计</b>	<b>437,075,258.38</b>	<b>384,291,853.38</b>

其中，账龄超过 1 年的其他应付款余额 19,684.28 万元，主要为租户保证金，余额 100 万元以上款项明细如下：



## 北京华联商厦股份有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	金额	未偿还的原因
北京华联商业管理有限公司	8,812,217.19	往来款，尚未要求偿还
太原市财政局	2,000,000.00	注
凯德咨询（北京）工程咨询有限公司	1,806,000.00	咨询费
宝盛道吉（北京）贸易有限公司	1,797,888.05	租户保证金，按合同约定尚未达到退还期限
绫致时装(天津)有限公司	1,152,347.45	租户保证金，按合同约定尚未达到退还期限
北京耀莱腾龙国际影城管理有限公司	1,429,166.73	往来款，尚未要求偿还
<b>合 计</b>	<b>16,997,619.42</b>	

注：根据太原市财政局《关于下达 2011 年省补煤炭可持续发展基金安排的基建项目支出预算的通知》（并财建[2011]185 号），山西华联于 2011 年 11 月 10 日收到 200 万元资金用于农产品冷链物流建设项目，要求专款专用。该项目目前尚未开始建设。

## 29、一年内到期的非流动负债

项 目	2019.12.31	2018.12.31
一年内到期的长期借款	219,616,986.97	190,000,000.00
一年内到期的长期应付款	1,861,061.07	517,895.01
一年内到期的优先级出资	700,000,000.00	--
<b>合 计</b>	<b>921,478,048.04</b>	<b>190,517,895.01</b>

其中，一年内到期的长期借款：

项 目	2019.12.31	2018.12.31
抵押并保证借款	139,482,105.56	78,000,000.00
抵押并质押借款	--	22,000,000.00
保证借款	80,134,881.41	90,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>219,616,986.97</b>	<b>190,000,000.00</b>

说明：借款相关担保情况见附注十、5。

## 30、其他流动负债

项 目	2019.12.31	2018.12.31
短期融资券	747,358,409.14	--
不良债权回购款	--	8,103,671.23
递延保理服务收入	5,699,542.78	1,088,126.67
<b>合 计</b>	<b>753,057,951.92</b>	<b>9,191,797.90</b>

其中：短期融资券明细

债券简称	发行日期	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额（含应计利息）
19 华联股 CP001	2019年1月21日	700,000,000.00	47,358,409.14	--	--	747,358,409.14

说明：上述短期融资券已于2020年1月22日归还完毕。

## 31、长期借款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
抵押并保证借款	917,482,105.56	386,000,000.00
保证借款	80,134,881.41	170,000,000.00
抵押并质押借款	--	52,000,000.00
小 计	997,616,986.97	608,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	219,616,986.97	190,000,000.00
合 计	778,000,000.00	418,000,000.00

说明

(1) 抵押并保证借款的保证人是华联集团，对应抵押财产的具体情况见附注五、56。

(2) 期末保证借款系本公司为子公司华联院线担保 8,000 万元。

## 32、应付债券

项 目	2019.12.31	2018.12.31
公司债	431,226,389.23	770,000,000.00

其中，应付公司债的增减变动情况：

债券简称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
18 华联 01	100.00	2018年1月26日	60个月	770,000,000.00

应付债券（续）

债券简称	期初余额（含应计利息）	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还（含利息）	期末余额（含应计利息）
18 华联 01	820,156,944.40	--	34,969,444.83	--	423,900,000.00	431,226,389.23
减：一年内到期的应付债券	--	--	--	--	--	--
合 计	820,156,944.40	--	34,969,444.83	--	423,900,000.00	431,226,389.23

说明：经中国证券监督管理委员会“证监许可[2017]2216号”文核准，同意本公司面向合格机构投资者公开发行面值不超过 20 亿元的公司债券，以分期形式发行。实际发行规模为 7.7 亿元，发行日为 2018 年 1 月 26 日，期限 60 个月，发行年利率 7.00%。

公司于 2019 年 1 月 29 日完成债券回售兑付事宜，回售金额（本金）为 3.70 亿元。本次回售兑付完成后，剩余债券规模为 4 亿元，年利率 8.00%。

## 33、长期应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
应付融资租赁款	3,722,122.73	517,895.01
减：一年内到期长期应付款	1,861,061.07	517,895.01
合 计	1,861,061.66	--

## 34、递延收益

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
政府补助	2,352,000.00	4,575,443.00	936,362.00	5,991,081.00

说明：计入递延收益的政府补助详见附注十三、2、政府补助。

## 35、其他非流动负债

项 目	2019.12.31	2018.12.31
结构化主体优先级出资	943,082,697.97	1,065,000,000.00

说明：纳入合并范围的结构化主体收到的优先级合伙人期末出资

投资单位名称	结构化主体	投资金额	应计利息
第一创业证券股份有限公司	隆邸天佟	750,000,000.00	2,631,682.39
上海圣和圣置业有限公司	上海圣与程	75,000,000.00	--
上海立信序伦股权投资管理有限公司	上海央旭	10,000,000.00	738,888.91
宁波金融资产管理股份有限公司	上海央旭	39,000,000.00	297,000.00
山西华健同力商贸有限公司	上海致旭	10,970,000.00	393,366.67
章诚	上海致旭	37,720,000.00	743,526.67
章诚	上海旭刚	15,100,000.00	488,233.33
合 计		937,790,000.00	5,292,697.97

## 36、股本（单位：万股）

项 目	2018.12.31	本期增减(+、-)					2019.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	273,735.19	--	--	--	--	--	273,735.19

## 37、资本公积

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
股本溢价	4,564,570,750.79	--	--	4,564,570,750.79
其他资本公积	112,001,189.14	148,360.42	--	112,149,549.56
合 计	4,676,571,939.93	148,360.42	--	4,676,720,300.35

说明：其他资本公积本期增加系联营企业华联汇垠其他股东溢价增资所致。

## 38、其他综合收益

项 目	2018.12.31 (1)	本期发生额					2019.12.31 (3) = (1) + (2)
		本期所得税 前发生额	减：转让 留存收益	减：所得 税费用	税后归属于 母公司(2)	税后归属 于少数股 东	
一、不能重分 类进损益的其 他综合收益							
其他权益工具 投资公允价值 变动	6,463,342.10	-1,965,291.55	166,189.02	346,027.50	-2,477,508.07	--	3,985,834.03
二、将重分类 进损益的其 他综合收益							
外币财务报表 折算差额	92,733,797.26	45,062,231.94	--	--	45,062,231.94	--	137,796,029.20
合 计	99,197,139.36	43,096,940.39	166,189.02	346,027.50	42,584,723.87	--	141,781,863.23

## 39、盈余公积

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
法定盈余公积	149,310,013.30	--	--	149,310,013.30

## 40、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配 比例
调整前上期末未分配利润	190,676,714.11	166,088,101.93	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	164,471,581.62	--	
调整后期初未分配利润	355,148,295.73	166,088,101.93	

加：本期归属于母公司所有者的净利润	48,141,883.18	32,799,167.84	
其他综合收益结转留存收益	166,189.02	--	
减：提取法定盈余公积	--	--	
应付普通股股利	10,947,427.26	8,210,555.66	
期末未分配利润	392,508,940.67	190,676,714.11	--
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	3,088,806.90	1,633,975.63	--

说明：本期因首次执行新金融工具准则调整，根据相关规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 164,471,581.62 元。会计政策变更对期初未分配利润的影响参见附注三、28。

#### 41、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,099,041,627.14	579,453,720.85	1,087,420,429.87	605,154,262.51
其他业务	155,098,534.44	78,320,883.09	165,880,025.27	83,281,263.87
<b>合 计</b>	<b>1,254,140,161.58</b>	<b>657,774,603.94</b>	<b>1,253,300,455.14</b>	<b>688,435,526.38</b>

其中，主营业务收入分业务情况：

业务名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁及物业管理	885,585,712.61	495,532,880.12	877,769,483.43	510,319,027.53
电影放映及卖品收入	164,913,968.51	78,182,015.09	166,393,527.40	83,852,308.18
保理服务收入	48,541,946.02	5,738,825.64	43,257,419.04	10,982,926.80
<b>合 计</b>	<b>1,099,041,627.14</b>	<b>579,453,720.85</b>	<b>1,087,420,429.87</b>	<b>605,154,262.51</b>

#### 42、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	8,850,204.51	16,049,913.69
电影专项基金	6,444,828.37	5,348,447.17
城市维护建设税	3,360,872.10	3,071,321.65
教育费附加	1,637,175.98	1,527,412.87
土地使用税	1,269,165.48	2,319,972.21
印花税	1,144,139.91	1,987,362.02
地方教育附加	1,141,594.78	1,101,288.50

其他	411,289.89	214,350.50
<b>合 计</b>	<b>24,259,271.02</b>	<b>31,620,068.61</b>

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

#### 43、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	104,561,547.84	105,711,186.33
水、电、燃气费	43,563,294.81	56,920,936.76
物业管理费	39,707,752.95	47,484,802.18
企划费	32,241,760.78	28,310,542.23
折旧及摊销	23,598,602.05	20,795,200.06
保洁费	21,035,738.72	22,817,711.28
保安费	14,927,090.85	15,508,187.22
修理费	13,086,113.59	14,586,832.28
业务招待费	5,111,550.81	5,108,978.42
运费	4,298,483.08	12,045,107.02
其他	21,808,120.13	21,880,148.62
<b>合 计</b>	<b>323,940,055.61</b>	<b>351,169,632.40</b>

#### 44、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	102,199,670.68	78,677,235.13
咨询费	12,399,664.18	24,102,688.99
中介机构服务费	7,918,505.26	5,856,097.01
业务招待费	7,087,621.15	4,453,334.84
合伙企业管理费	6,720,315.61	11,253,432.40
企划及技术服务费	6,613,282.71	8,528,483.46
折旧及摊销	5,428,528.29	4,597,494.34
租赁费	5,070,679.01	6,715,945.58
差旅费	4,460,494.84	6,687,229.05
办公费	4,110,144.88	2,244,276.99
培训费	2,034,392.03	3,163,300.08
物业管理费	1,277,642.73	1,566,298.11

其他	13,605,155.00	5,777,625.38
<b>合 计</b>	<b>178,926,096.37</b>	<b>163,623,441.36</b>

## 45、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	271,352,832.85	318,423,178.01
减：利息资本化	10,261,663.03	5,509,777.78
利息费用	261,091,169.82	312,913,400.23
减：利息收入	66,579,703.69	35,345,482.18
承兑汇票贴息	--	10,003,933.34
汇兑损益	17,145,449.45	-15,508,873.98
手续费及其他	762,919.30	2,362,847.56
<b>合 计</b>	<b>212,419,834.88</b>	<b>274,425,824.97</b>

## 46、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	10,315,731.95	6,719,463.97	与收益相关

说明：

(1) 政府补助的具体信息，详见附注十三、2 政府补助。

(2) 其他收益全部计入当期非经常性损益。

## 47、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
可供出售权益工具分红收益	--	25,072,420.77
其他权益工具投资分红收益	4,968,405.97	--
权益法核算的长期股权投资收益	128,586,789.70	100,147,536.10
处置股权投资产生的投资收益	2,517,979.93	138,319,733.77
处置交易性金融资产取得的投资收益	174,039,288.37	619,287,170.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	17,401,353.58	--
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	-63,392,770.77	--
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	5,545,021.89	--

北京华联商厦股份有限公司  
 财务报表附注  
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

理财产品收益	1,988,161.67	22,162,485.13
<b>合 计</b>	<b>271,654,230.34</b>	<b>904,989,346.16</b>

48、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	46,626,777.57	--
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	--	-7,736,880.52
<b>合 计</b>	<b>46,626,777.57</b>	<b>-7,736,880.52</b>

49、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-4,600,353.08	--
其他应收款坏账损失	32,501,467.82	--
其他流动资产坏账损失	-550,323.32	--
<b>合 计</b>	<b>27,350,791.42</b>	<b>--</b>

50、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	--	-23,588,947.54
投资性房地产减值准备	--	-346,377,834.10
存货跌价损失	-37,455,305.81	--
长期股权投资减值损失	-23,721,635.27	--
固定资产减值损失	-493,621.11	--
在建工程减值损失	-62,513,925.10	--
商誉减值准备	-23,031,412.45	-10,281,533.48
<b>合 计</b>	<b>-147,215,899.74</b>	<b>-380,248,315.12</b>

51、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款及赔款收入	11,034,946.26	5,830,577.22	11,034,946.26
无法支付的款项	--	1,211,016.29	--
其他	4,122,396.83	11,852,356.18	4,122,396.83
<b>合 计</b>	<b>15,157,343.09</b>	<b>18,893,949.69</b>	<b>15,157,343.09</b>



说明：本期其他发生额中，主要为退租违约金及收购华联文化传媒产生的营业外收入。

## 52、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
装修资产报废	21,107,921.55	124,913,778.37	21,107,921.55
赔偿支出	1,178,793.73	1,906,049.72	1,178,793.73
滞纳金及罚款	458,678.45	127,132.72	458,678.45
其他	267,883.68	664,066.20	267,883.68
<b>合 计</b>	<b>23,013,277.41</b>	<b>127,611,027.01</b>	<b>23,013,277.41</b>

说明：装修资产报废支出主要是购物中心重新进行部分装修改造，对应原装修资产报废。

## 53、所得税费用

## (1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	18,504,681.30	137,368,749.78
递延所得税费用	-702,472.61	-7,302,212.05
<b>合 计</b>	<b>17,802,208.69</b>	<b>130,066,537.73</b>

## (2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	57,695,996.98	159,032,498.59
按适用税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	14,423,999.25	39,758,124.65
某些子公司适用不同税率的影响	-16,075,262.32	-33,545,281.32
对以前期间当期所得税的调整	423,376.28	-2,164,140.15
权益法核算的联营企业损益	-16,594,338.34	-24,827,448.85
无须纳税的收入（以“-”填列）	-28,066,205.89	-7,003,349.48
不可抵扣的成本、费用和损失	10,330,515.93	7,906,495.42
税率变动对期初递延所得税余额的影响	23,095.58	
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-56,817,589.74	-4,321,061.52
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	82,429,021.00	290,547,460.94
其他	27,725,596.92	-136,284,261.96
<b>所得税费用</b>	<b>17,802,208.69</b>	<b>130,066,537.73</b>

说明：其他系公司合并层面确认的处置或购买子公司形成的投资损益等。

## 54、现金流量表项目注释

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
保证金及押金净流入	21,354,987.85	44,845,897.04
利息收入	64,128,507.87	31,665,047.72
政府补助	14,126,846.28	9,071,463.97
营业外收入	11,937,762.59	--
<b>合 计</b>	<b>111,548,104.59</b>	<b>85,582,408.73</b>

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
往来款净流出	287,132,655.37	161,837,293.65
付现费用	283,075,621.92	321,045,900.44
赔偿及罚款支出	1,416,157.14	1,831,957.06
<b>合 计</b>	<b>571,624,434.43</b>	<b>484,715,151.15</b>

## (3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收回金融资产投资款	261,617,396.36	984,907,329.37
收回结构化存款	516,000,000.00	--
不良资产清收款	331,546,298.13	87,169,294.36
收回定期存款	842,407,452.49	--
收回理财产品等	104,470,825.55	291,220,533.08
<b>合 计</b>	<b>2,056,041,972.53</b>	<b>1,363,297,156.81</b>

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
偿还对恒天嘉信原股东的债务	405,511,453.17	--
用于质押借款的定期存单	--	1,064,728,677.82
投资不良债权	199,678,977.63	201,268,000.00
购买银行理财产品、基金信托等	628,391,006.99	1,250,391,168.43
<b>合 计</b>	<b>1,233,581,437.79</b>	<b>2,516,387,846.25</b>

## (5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到优先级合伙人出资款	187,790,000.00	--
不良债权回购收到现金	--	8,000,000.00
票据保证金	6,200,000.00	--
<b>合 计</b>	<b>193,990,000.00</b>	<b>8,000,000.00</b>

## (6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
公司债发行费用	--	1,537,500.00
纳入合并范围的结构化主体优先级出资返还	320,947,240.00	99,000,000.00
融资租赁款	1,620,785.22	1,322,550.00
存入汇票保证金	2,357,232.31	6,200,000.00
<b>合 计</b>	<b>324,925,257.53</b>	<b>108,060,050.00</b>

## 55、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	39,893,788.29	28,965,960.86
加：资产减值损失	147,215,899.74	380,248,315.12
信用减值损失	-27,350,791.42	
固定资产折旧、投资性房地产折旧	47,714,232.71	91,930,141.83
无形资产摊销	14,715,159.30	16,971,587.88
长期待摊费用摊销	102,364,600.03	91,180,749.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	-	--
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	21,107,921.55	124,913,778.37
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-46,626,777.57	7,736,880.52
财务费用（收益以“—”号填列）	261,100,760.33	322,917,333.57
投资损失（收益以“—”号填列）	-271,654,230.34	-904,989,346.16
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	8,650,203.95	-5,597,427.01
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-9,352,676.56	-1,615,331.43

存货的减少（增加以“—”号填列）	-13,941,446.23	4,426,973.73
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	315,571,132.40	-318,594,589.79
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-363,951,248.74	102,397,835.47
其他	-3,958,963.73	-10,956,500.00
经营活动产生的现金流量净额	221,497,563.71	-70,063,637.75

**2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：**

债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--

**3、现金及现金等价物净变动情况：**

现金的期末余额	911,611,001.44	1,083,623,014.06
减：现金的期初余额	1,083,623,014.06	2,156,529,149.16
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-172,012,012.62	-1,072,906,135.10

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

项 目	本期金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	214,186,700.00
其中：恒天嘉信公司	211,686,700.00
华联文化传媒公司	2,500,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	9,286,406.77
其中：恒天嘉信公司	7,023,173.79
华联文化传媒公司	2,263,232.98
取得子公司支付的现金净额	204,900,293.23

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

项 目	本期金额
本期收到上期处置子公司的现金或现金等价物	659,119,742.20
其中：合肥瑞诚	155,024,417.47
内江华联、武汉海融、成都海融、无锡奥盛	357,494,670.00
宁波中益	146,600,654.73
合 计	659,119,742.20

## (4) 现金及现金等价物的构成

项 目	2019.12.31	2018.12.31
一、现金	911,611,001.44	1,083,623,014.06
其中：库存现金	555,878.32	445,230.23
可随时用于支付的银行存款	893,514,677.93	1,082,539,655.44
可随时用于支付的其他货币资金	17,540,445.19	638,128.39
二、现金等价物	--	--
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	911,611,001.44	1,083,623,014.06

## 56、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	314,566,610.07	定期存款、保函保证金等
存货	823,393,040.18	用于借款抵押
投资性房地产	1,997,074,201.59	用于借款抵押
无形资产	167,211,500.66	用于借款抵押
在建工程	1,168,822,063.78	用于借款抵押
合 计	4,471,067,416.28	

## 57、外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	64,926,000.92	6.9762	452,936,767.62
新加坡元	1,098,036.08	5.1739	5,681,128.89
港币	2,406,307.28	0.8958	2,155,570.06
应收账款			
其中：新加坡元	724,309.63	5.1739	3,747,505.59
其他应收款			
其中：新加坡元	627,773.35	5.1739	3,248,036.54
港币	2,086,653.00	0.8958	1,869,223.76
其他应付款			
其中：新加坡元	800,658.65	5.1739	4,142,527.79

港币	25,000.00	0.8958	22,395.00
----	-----------	--------	-----------

## (2) 境外经营实体

新加坡华联、Trust Management、Property Management、huaxin1、huaxin2、CPBL 主要经营地在新加坡，根据经营所在地选择新加坡元为记账本位币。

香港华联主要经营地在中国香港，根据经营所在地选择港币为记账本位币。

## 六、合并范围的变动

## 1、非同一控制下企业合并

## (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方简称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
华联文化传媒	2019年9月1日	说明1	100	分步收购	2019年9月1日	工商变更、取得控制权	935.89	76.66
恒天嘉信	2019年12月31日	说明2	说明2	分步收购	2019年12月31日			

说明1：华联文化传媒成立于2018年4月25日，注册资本20,000万元，本公司2018年持有华联文化传媒20%股权，认缴出资4,000万元并已出资到位。本期本公司以250万元收购华联文化传媒80%股权（转让方实缴出资金额为250万元）。收购完成后，本公司对华联文化传媒持股比例变更为100%。根据工商登记变更日期确定购买日为2019年9月1日。

说明2：恒天嘉信持有银川华联80.92%股权、安徽华联99%股权。本公司原持有恒天嘉信9.58%份额（对应劣后级有限合伙份额10,000万元），对应投资成本10,000万元。同时持有银川华联19.08%股权，对应投资成本7,716.84万元。

本期公司以21,168.67万元收购北京中商华通科贸有限公司（以下简称“中商华通”）持有的恒天嘉信23.28%的有限合伙份额（对应劣后级合伙份额24,300万元）、安徽华联1%股权。其中：以20,379.27万元收购中商华通持有的恒天嘉信23.28%的有限合伙份额，以789.40万元收购中商华通持有的安徽华联1%股权。

交易完成后，公司将作为恒天嘉信唯一劣后级有限合伙人持有32.85%有限合伙份额（对应劣后级合伙份额34,300万元），直接并通过恒天嘉信间接控制银川华联、安徽华联100%股权。本公司对恒天嘉信及其子公司银川华联、安徽华联的投资成本合计为38,885.51万元，本公司根据工商变更日期确定购买日为2019年12月31日。

## (2) 合并成本及商誉

项 目	单位：万元	
	恒天嘉信公司	华联文化传媒公司
<b>合并成本：</b>		
现金	21,168.67	250.00
非现金资产的公允价值	--	--
发行或承担的债务的公允价值	--	--
发行的权益性证券的公允价值	--	--
或有对价的公允价值	--	--
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	11,377.57	4,000.00
<b>合并成本合计</b>	<b>32,546.24</b>	<b>4,250.00</b>
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	32,546.24	4,645.90
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	--	-395.90

说明：本期收购恒天嘉信 23.28%份额及安徽华联 1%股权交易作价 21,168.67 万元，主要依据中水致远资产评估有限公司（“中水致远”）对恒天嘉信出具的“中水致远评报字[2019]第 010142 号”资产评估报告中的评估值为基础确定（评估基准日为 2019 年 6 月 30 日）。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	单位：万元			
	恒天嘉信公司		华联文化传媒公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
<b>资产：</b>				
流动资产合计	1,467.51	1,467.51	4,628.49	4,628.49
在建工程	116,882.21	86,163.45	--	--
投资性房地产	110,147.11	119,647.64	--	--
无形资产	16,721.15	16,198.23	--	--
其他长期资产	3,919.14	3,919.14	1,880.18	1,880.18
非流动资产合计	247,669.61	225,928.46	1,880.18	1,880.18
<b>资产合计</b>	<b>249,137.13</b>	<b>227,395.97</b>	<b>6,508.67</b>	<b>6,508.67</b>
<b>负债：</b>				
流动负债合计	153,932.32	153,932.32	1,230.19	1,230.19
非流动负债合计	62,558.57	64,968.89	632.59	632.59

负债合计	216,490.89	218,901.21	1,862.78	1,862.78
净资产	32,646.24	8,494.76	4,645.90	4,645.90
减：少数股东权益	100.00	100.00	--	--
合并取得的净资产	32,546.24	8,394.76	4,645.90	4,645.90

说明：

恒天嘉信主要业务为通过其子公司银川华联经营银川悦海新天地购物广场项目（“银川华联项目”），通过安徽华联经营合肥和平路购物中心项目（“安徽华联项目”）。购买日可辨认净资产公允价值确定依据：银川华联项目以经北京中企华资产评估有限责任公司（“中企华”）出具的“中企华评报字（2020）第 1141 号”评估报告书确定的评估结果为依据确定；安徽华联项目以中水致远出具的“中水致远评报字[2019]第 010142 号”资产评估报告的评估值为依据确定。

(4) 购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量所产生的利得或损失

单位：万元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按公允价值重新计量产生的利得/损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
华联股份持有恒天嘉信 9.58% 份额及银川华联 19.08% 股权	17,716.84	11,377.57	-6,339.28	根据本期收购交易金额，并参考过渡期损益进行调整	--

2、新设子（孙）公司

本公司子公司华联院线新设立上地影院、湖东影院，出资比例均为 100%。

3、新设结构化主体

主体名称	成立日期	出资方式	持股比例%
上海旭先	2018 年 8 月 27 日	货币出资	78.92
上海央旭	2019 年 5 月 14 日	货币出资	80.00
上海致旭	2019 年 5 月 16 日	货币出资	79.31
上海圣与程	2019 年 7 月 2 日	货币出资	50.00
上海泰重	2019 年 8 月 8 日	货币出资	76.06
上海旭刚	2019 年 6 月 14 日	货币出资	80.00

说明：持股比例按扣除优先级出资额后的合伙份额计算。



## 4、注销子公司、结构化主体

本公司本期完成对子公司海南华联、坤联信和和结构化主体 LHGP3 的注销。

## 5、处置子公司

无。

## 七、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
包头鼎鑫源	包头	包头	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
青岛海融	青岛	青岛	房地产开发	100	--	购买股权
山西华联	山西	山西	商业管理	100	--	购买股权
包头弘源顺	包头	包头	商业管理	100	--	分立设立
合肥瑞达丰源	合肥	合肥	商业管理	100	--	分立设立
沈阳广盛	沈阳	沈阳	商业管理	100	--	设立
华联文化传媒	北京	北京	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
华富天地	北京	北京	商业管理	51	--	设立
成都弘顺	成都	成都	商业管理	100	--	设立
香港华联	香港	香港	投资及商业管理	100	--	设立
新加坡华联	新加坡	新加坡	投资及商业管理	100	--	设立
华联横琴	珠海	珠海	投资及商业管理	100	--	设立
华联院线	北京	北京	电影放映	83	--	设立
华联保理公司	北京	北京	金融服务	51	--	设立
广州联顺	广州	广州	金融服务	100	--	设立
慧志教育	北京	北京	幼儿教育	66.7	--	设立
上海旭程	上海	上海	投资及商业管理	100	--	设立
安徽华联	合肥	合肥	商业管理		100	非同一控制下企业合并
银川华联	银川	银川	商业管理		100	非同一控制下企业合并
西藏旭程苏河	西藏	西藏	投资及商业管理	--	100	设立
西藏旭程申江	西藏	西藏	投资及商业管理	--	100	设立

## 北京华联商厦股份有限公司

## 财务报表附注

2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

万柳弘顺	北京	北京	商业管理	--	60	设立
TrustManagement	新加坡	新加坡	基金管理	--	100	设立
PropertyManagement	新加坡	新加坡	物业管理	--	100	设立
huaxin1	新加坡	新加坡	投资及商业管理	--	100	设立
huaxin2	新加坡	新加坡	投资及商业管理	--	100	设立
CPBL	新加坡	新加坡	投资及商业管理	--	100	购买股权
合肥文化传媒	合肥	合肥	电影放映		100	非同一控制下企业合并
华平影院	北京	北京	电影放映		100	非同一控制下企业合并
上地影院	北京	北京	电影放映		100	设立
湖东影院	合肥	合肥	电影放映		100	设立
顺平影院	北京	北京	电影放映	--	100	设立
包头影院	包头	包头	电影放映	--	100	设立
赤峰影院	赤峰	赤峰	电影放映	--	100	设立
银川影院	银川	银川	电影放映	--	100	设立
合肥影院	合肥	合肥	电影放映	--	100	非同一控制下企业合并
成都影院	成都	成都	电影放映	--	100	非同一控制下企业合并
池州影院	池州	池州	电影放映	--	100	设立
武通影院	北京	北京	电影放映	--	100	设立
重庆影院	重庆	重庆	电影放映	--	100	非同一控制下企业合并
元发商贸	北京	北京	零售	--	100	设立
武汉泓邑	武汉	武汉	零售	--	45	非同一控制下企业合并

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
华联院线	17	-6,242,342.69	--	20,426,249.81
华联保理公司	49	14,759,519.09	--	133,212,124.48

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息（货币单位：万元）

子公司名称	2019.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
华联院线	13,044.02	9,519.89	22,563.91	14,151.40	338.71	14,490.11
华联保理公司	35,551.48	12.62	35,564.10	8,377.95	--	8,377.95

续：

子公司名称	2018.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
华联院线	21,507.40	13,895.49	35,402.88	14,088.57	8,235.20	22,323.77
华联保理公司	51,681.91	19.78	51,701.69	27,527.69	--	27,527.69

续：

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
华联院线	17,110.03	-5,013.58	-5,013.58	10,966.66	17,615.34	-3,459.99	-3,459.99	-6,289.26
华联保理公司	5,099.79	3,012.15	3,012.15	4,880.29	4,822.98	2,913.88	2,913.88	1,922.27

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

合营/联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营/联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
① 联营企业						
华联财务	北京	北京	金融	33	--	权益法核算
② 合营企业						
贝壳金宝	北京	北京	教育咨询	--	49.29	权益法核算
龙德置地	北京	北京	商业管理	--	50	权益法核算

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	华联财务	
	2019.12.31	2018.12.31
流动资产	10,359,581,351.38	10,716,469,399.58
非流动资产	22,351,028.96	109,757,395.16
资产合计	10,381,932,380.34	10,826,226,794.74
流动负债	7,075,521,219.67	7,708,757,372.43
非流动负债	--	--
负债合计	7,075,521,219.67	7,708,757,372.43

净资产	3,306,411,160.67	3,117,469,422.31
其中：少数股东权益	--	--
归属于母公司的所有者权益	3,306,411,160.67	3,117,469,422.31
按持股比例计算的净资产份额	1,091,115,683.04	1,028,764,909.38
对联营企业权益投资的账面价值	1,091,115,683.04	1,028,764,909.38

续：

项目	华联财务	
	本期金额	上期金额
营业收入	303,372,223.07	239,984,467.74
净利润	188,941,738.36	143,768,071.72
终止经营的净利润	--	--
其他综合收益	--	--
综合收益总额	188,941,738.36	143,768,071.72
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--

## (3) 重要合营企业的主要财务信息

项目	贝壳金宝	龙德置地
流动资产	120,882,421.52	359,989,083.17
非流动资产	118,928,749.29	1,717,728,266.02
资产合计	239,811,170.81	2,077,717,349.19
流动负债	90,764,005.54	328,002,665.30
非流动负债	--	--
负债合计	90,764,005.54	328,002,665.30
净资产	149,047,165.27	1,749,714,683.89
其中：少数股东权益	8,163,531.20	6,841,502.48
归属于母公司的所有者权益	140,883,634.07	1,742,873,181.41
按持股比例计算的净资产份额	69,441,543.22	874,857,341.96
加：商誉	131,846,992.04	891,401,905.96
减值准备	-23,721,635.27	
对合营/联营企业权益投资的账面价值	177,566,899.99	1,766,259,247.91

续：

项目	贝壳金宝	龙德置地
营业收入	145,877,944.19	392,897,507.18
净利润	2,417,385.80	118,014,601.90
终止经营的净利润	--	--
其他综合收益	--	--
综合收益总额	2,417,385.80	118,014,601.90
企业本期收到的来自合营/联营企业的股利	--	65,150,000.00

## (4) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	2019.12.31/本期金额	2018.12.31/上期金额
投资账面价值合计	114,004,954.62	112,541,171.97
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	3,315,422.21	1,296,543.75
其他综合收益	148,360.42	-88,354.46
综合收益总额	3,315,422.21	1,208,189.29

## 3、在纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

纳入合并财务报表范围的结构化主体主要包括本公司作为劣后级合伙人或主要有限合伙人参与投资的合伙企业及出资设立的投资基金。

名称	类型	业务性质及经营范围	本公司期末实际出资额
恒天嘉信	合伙企业	股权投资	388,855,142.30
隆邸天佟	合伙企业	股权投资	767,447,917.00
上海旭先	合伙企业	不良资产投资	29,200,000.00
上海央旭	合伙企业	不良资产投资	6,600,000.00
上海致旭	合伙企业	不良资产投资	18,940,000.00
上海圣与程	合伙企业	不良资产投资	75,000,000.00
上海旭刚	合伙企业	不良资产投资	5,200,000.00
上海清旭	合伙企业	不良资产投资	99,900,000.00
和润领航嘉实投资优选二期投资基金5号	私募股权基金	股权投资	100,000,000.00
广州贝壳金宝	合伙企业	股权投资	50,000,000.00

## 4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司在财务报表中确认的与未纳入合并范围的结构化主体中权益相关的资产和负债的账面价值与其最大损失敞口的比较如下：

投资项目	2019.12.31		列报科目
	账面价值	最大损失敞口	
BHGRetailReit（注 1）	80,515,844.90	80,515,844.90	其他权益工具投资
山南嘉实（注 2）	85,381,250.00	85,381,250.00	其他非流动金融资产
CCHL（注 2）	417,767,562.19	417,767,562.19	交易性金融资产
长山兴青岛（注 2）	294,250,000.00	294,250,000.00	其他非流动金融资产
深圳池杉（注 2）	175,300,000.00	175,300,000.00	交易性金融资产
苏州嘉源智达（注 2）	4,662,900.00	4,662,900.00	其他非流动金融资产

注 1：本公司 2015 年发起设立 BHGRetailReit，截止 2019 年 12 月 31 日持有该主体 50,949 万份额，占发行总份额的 4.46%。本公司通过结构化主体享有的权益主要为直接持有份额的投资收益和信托管理费收益，因在该结构化主体中拥有的权益占比及享有的可变回报并不重大，本公司未合并该结构化主体。

注 2：本公司直接持有长山兴青岛 12.49% 份额、深圳池杉 13.06% 份额；通过和润领航间接持有山南嘉实 8.77% 份额、苏州嘉源智达 6.97%；通过 CPBL 间接持有 CCHL 6.63% 股权；在该等结构化主体中享有的权益主要为直接持有份额的投资收益。因在该等结构化主体中拥有的权益占比及享有的可变回报并不重大，本公司未合并该等结构化主体。

## 八、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、交易性金融资产、其他流动资产、其他非流动金融资产、其他权益工具投资、短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、其他流动负债、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、其他非流动负债等。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

## 1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括利率风险和汇率风险）。

### （1）信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它信用良好的金融机构，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

本公司应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 70.71%（2018 年：60.91%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 76.31%（2018 年：94.33%）。

### （2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行、非银行金融机构及其他借款来筹措营运资金。本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2019 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 85,000 万元。

期末，本公司持有的金融资产、金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项 目	2019.12.31				合计
	三个月以内	三个月至一年以内	一年至五年以内	五年以上	
金融资产：					

货币资金	91,161.10	31,456.66	--	--	122,617.76
交易性金融资产	73,508.06	76,516.76	15,564.12	--	165,588.94
应收账款	--	19,471.58	--	--	19,471.58
其他应收款	--	1,070.42	1,118.57	--	2,188.99
长期应收款	--	-	187.20	-	187.20
其他流动资产	--	71,079.79	-	-	71,079.79
其他权益工具投资	--	--	--	9,393.11	9,393.11
其他非流动金融资产	--	--	41,429.42	--	41,429.42
其他非流动资产	--	--	--	15,238.59	15,238.59
<b>金融资产合计</b>	<b>164,669.16</b>	<b>199,595.21</b>	<b>58,299.31</b>	<b>24,631.70</b>	<b>447,195.38</b>
金融负债：					
短期借款	12,154.22	66,900.00	--	--	79,054.22
应付票据	--	7,336.72	--	--	7,336.72
应付账款	--	29,432.77	--	--	29,432.77
其他应付款	110.42	16,089.82	27,507.29	--	43,707.53
一年内到期的非流动负债	--	92,147.80	--	--	92,147.80
其他流动负债（不含递延收益）	--	74,735.84	--	--	74,735.84
长期借款	--	--	77,800.00	--	77,800.00
应付债券	43,122.64	--	--	--	43,122.64
长期应付款	--	--	186.11	--	186.11
应付融资租赁款的未确认融资费用	--	--	--	--	--
对外提供的担保	--	--	10,000.00	--	10,000.00
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>55,387.28</b>	<b>286,642.95</b>	<b>115,493.40</b>	<b>-</b>	<b>457,523.63</b>

### （3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和和其他价格风险。

#### 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本



公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本公司持有的计息金融工具如下：

项 目	单位：人民币万元	
	2019.12.31	2018.12.31
固定利率金融工具		
金融负债	385,903.66	413,879.58
其中：一年内到期的非流动负债	92,147.80	2,200.00
短期借款	79,054.22	225,179.58
应付债券	43,122.64	77,000.00
长期借款	77,800.00	3,000.00
其他非流动负债	93,779.00	106,500.00
合 计	385,903.66	413,879.58
浮动利率金融工具		
金融负债	--	55,600.00
其中：短期借款	--	--
一年内到期的非流动负债	--	16,800.00
长期借款	--	38,800.00
合 计	--	55,600.00

#### 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。主要为在香港设立的子公司持有以港币为结算货币、在新加坡设立的子公司持有以新元为结算货币的资产及负债。相关外币资产及外币负债包括：以外币计价的货币资金、其他应收款、可供出售金融资产、其他应付款等。

于 2019 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项 目	单位：人民币万元			
	外币负债		外币资产	
	2019.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2018.12.31
美元	--	--	45,293.68	110,952.59

新加坡元	414.25	1,999.69	1,267.65	46,990.96
港币	2.24	2.45	215.56	3,886.23
<b>合 计</b>	<b>416.49</b>	<b>2,002.14</b>	<b>46,776.89</b>	<b>161,829.78</b>

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。于 2019 年 12 月 31 日，对于本公司以外币计价的货币资金、银行借款，假设人民币对外币（主要为对美元、港币和新币）升值或贬值 10%，而其他因素保持不变，则会导致本公司股东权益及净利润均增加或减少约 4,607.73 万元

#### 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

本公司持有的分类为交易性金融资产、其他非流动金融资产及其他权益工具投资的上市权益工具投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着证券市场变动的风险。

本公司密切关注价格变动对本公司权益证券投资价格风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避其他价格风险。但管理层负责监控其他价格风险，并将于需要时考虑采取持有多种权益证券组合的方式降低权益证券投资的价格风险。

在其他变量不变的情况下，权益证券投资价格本年 5%的变动对本公司当期损益及其他综合收益的税后影响如下（单位：人民币万元）：

项目	税后利润上升（下降）	其他综合收益上升（下降）
因权益证券投资价格上升	--	131.34
因权益证券投资价格下降	--	-131.34

## 2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2019 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 40.96%（2018 年 12 月 31 日：42.05%）。

## 九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

### (1) 以公允价值计量的项目和金额

于2019年12月31日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
<b>(一) 交易性金融资产</b>				
1. 债务工具投资	--	--	423,020,460.41	423,020,460.41
2. 权益工具投资	--	--	1,237,531,889.68	1,237,531,889.68
3. 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	--	--	--	---
4. 其他	--	--	--	--
(二) 其他权益工具投资	93,931,064.90	--	--	93,931,064.90
(三) 其他非流动金融资产	--	85,381,250.00	324,250,000.00	409,631,250.00

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

### (2) 第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

内容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围（加权平均值）
<b>权益工具投资：</b>				
非上市股权投资	30,000,000.00	市场法（企业价值倍数）	PE	22.45
	2,000,000.00	净资产价值	流动性折价	30%
私募股权基金投资	294,250,000.00	净资产价值	不适用	N/A
<b>债务工具投资：</b>				
银行不良债权投资	332,876,713.32	收益法（现金流量折现法）	抵押物受偿率	80%
			违约概率	10%
			违约损失率	97%
			加权平均资本成本	6%
银行不良债权投资	38,727,969.31	协商定价法	拍卖评估价	-30%

可比性调整（%）

其中，计入当期损益的利得和损失中与金融资产和非金融资产有关的损益信息如下：

项目（本期数）	与金融资产有关的损益	与非金融资产有关的损益
计入损益的当期利得或损失总额	206,460,211.41	67,829,219.70
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	46,626,777.57	131,221,990.47

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期应付款、长期借款和应付债券等。

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 持股比例%	母公司对本公司 表决权比例%
华联集团	北京	商业	215,000	25.39	25.39

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注七、2。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
华联综超	相同的控股股东
北京联合创新国际商业咨询有限公司（“联合创新”）	受控股股东重大影响
北京华联嘉合投资管理有限公司（“华联嘉合”）	相同的控股股东
北京华联商业设施清洁服务有限公司（“华联清洁”）	第一太平的子公司
山西华联综合超市有限公司（“山西华联综超”）	相同的控股股东

华联咖世家(北京)餐饮管理有限公司(“咖世家”)	华联嘉合合营企业
BHGRetailReit (“BHGRreit”)	受控股股东重大影响
成都海融兴达置业有限公司(“成都海融”)	BHGRreit 子公司
合肥华联瑞安购物广场商业运营有限公司(“合肥瑞安”)	BHGRreit 子公司
北京华联万贸购物中心(“华联万贸”)	BHGRreit 子公司
BeijingHualianGroup (Singapore ) InternationalTradingPte.Ltd (“新加坡华联集团”)	相同的控股股东
中信产业投资基金管理有限公司(“中信产业基金”)	注 1
西藏长山兴投资管理有限公司(“西藏长山兴”)	受华联集团和中信产业基金共同控制
长山兴青岛	西藏长山兴担任普通合伙人
北京海融兴达商业管理有限公司(“海融兴达”)	西藏长山兴担任普通合伙人
北京兴联顺达商业管理有限公司(“兴联顺达”)	西藏长山兴担任普通合伙人
北京华联回龙观购物中心有限公司(“回龙观”，由北京龙天陆投资有限责任公司更名而来)	西藏长山兴担任普通合伙人
北京泰和通金典建筑装饰工程有限公司(“泰和通”)	受控股股东重大影响
北京百好吉社区百货有限公司(“百好吉”)	华联综超的子公司
广州北华联设备采购有限公司(“广州北设备”)	华联综超的子公司
内江华联、合肥瑞诚	注 2
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

注 1：本公司控股股东华联集团持有中信产业基金 5% 股权，且华联集团董事、总裁畅丁杰同时担任中信产业基金的董事。同时，中信产业基金为持有本公司 5% 以上股份的股东。

注 2：内江华联、合肥瑞诚为本公司 2018 年度处置的子公司，股权转让完成后委托本公司及子公司成都弘顺进行物业管理。

## 5、关联交易情况

### (1) 关联采购与销售情况

#### ① 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
华联清洁	清洁服务	5,991,792.48	6,231,550.00
第一太平	物业管理服务	29,763,980.06	32,134,695.48

华联汇垠	咨询服务	--	300,000.00
华联汇垠	基金管理服务	--	6,871,527.64
泰和通	设计及建造服务	1,673,813.21	1,752,928.20
广州北设备	采购设备	13,093.81	--

## ②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
泰和通	保理承兑服务	10,404,253.94	--
华联嘉合	财务顾问服务费	--	1,503,168.83

## ③结算水电费

报告期内，本公司部分门店与华联综超共用物业，日常经营用水、电费用由华联综超对外缴纳，本公司按水、电市政价格与华联综超结算。

## ④公司受托管理收取管理费

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
海融兴达	委托物业管理	4,747,931.76	5,912,786.78
回龙观	委托物业管理	5,521,163.93	5,191,375.38
兴联顺达	委托物业管理	5,650,585.66	6,051,825.10
合肥瑞诚	委托物业管理	--	240,800.50
内江华联	委托物业管理	207,881.50	36,270.62

## ⑤提供保理融资服务（单位：万元）

关联方	保理融资本金	应计融资收益	本期确认融资收益
华联嘉合	6,200.00	297.71	309.24

## (2) 关联租赁情况

报告期内，本公司向关联方出租经营场地和设备、提供运营管理服务，相应收取租赁费和运营管理费，具体情况如下：

## ①本公司出租（货币单位：万元）

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁场地	场地面积(m <sup>2</sup> )	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
顺义分公司	华联综超	房产	顺义金街	10,205.80	877.15	868.55

## 北京华联商厦股份有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

天通苑分公司	华联综超	房产	天通中苑店	7,686.63	840.59	808.58
青海分公司	华联综超	运营管理	西宁长江路店	3,798.00	60.22	59.31
通州二分	华联综超	房产	通州天时尚名苑店	2,485.00	196.17	--
通州一分	华联综超	房产	通州武夷花园店	4,859.67	369.44	350.56
兰州分公司	华联综超	房产	东方红店	8,219.00	394.30	386.59
上地分公司	华联综超	运营管理	海淀区农大南路店	7,242.80	124.70	124.70
肖家河分公司	华联综超	房产	肖家河店	5,616.66	522.81	503.54
平谷分公司	华联综超	房产	平谷店	5,785.00	371.59	353.79
回龙观分公司	华联综超	运营管理	回龙观店	3,152.83	24.40	--
包头鼎鑫源	华联综超	房产	包头富强路店	7,488.00	282.56	264.01
天通苑分公司	咖世家	房产	天通中苑店	163.00	71.42	65.28
肖家河分公司	咖世家	房产	肖家河店	171.00	64.76	53.00
包头鼎鑫源	咖世家	房产	包头富强路店	142.00	17.62	15.98
丰台分公司	咖世家	房产	丰台店	141.00	42.67	38.14
通州二分	咖世家	房产	通州天时尚名苑店	103.00	37.59	37.59
上地分公司	咖世家	房产	海淀区农大南路店	80.00	47.21	41.61
回龙观分公司	咖世家	房产	回龙观店	214.00	95.15	74.88
顺义分公司	咖世家	房产	顺义金街店	217.00	92.53	78.21
平谷分公司	咖世家	房产	平谷店	137.00	30.35	25.21
天通苑分公司	华联嘉合	房产	天通中苑店	72.90	20.63	22.17

## ②本公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
成都海融	房产	2,319,603.36	2,323,790.54
合肥瑞安	房产	2,273,512.85	2,109,847.63
联合创新	房产	1,305,337.77	1,287,068.35
华联综超	影院场地	2,325,531.42	--
华联综超	办公房产	5,555,610.34	4,141,270.81

## (3) 关联担保情况

## ①本公司作为被担保方

担保方	担保金额	借款起始日	借款终止日	担保是否已经履行完毕
华联集团	308,000,000.00	2014/11/5	2024/12/15	否
华联集团(注1)	200,000,000.00	2019/10/12	2020/10/11	否

华联集团（注 2）	322,000,000.00	2017/7/20	2027/1/3	否
华联集团（注 3）	287,000,000.00	2017/10/25	2027/10/22	否
华联综超（注 4）	14,700,000.00	2019/8/23	2020/2/23	否
华联综超（注 4）	8,085,000.00	2019/1/31	2020/1/31	否

注 1：华联集团提供信用担保，包头鼎鑫源以自有房产、土地作为抵押物为本公司 2 亿元短期借款提供抵押加担保。

注 2：华联集团提供信用担保，安徽华联以在建工程、土地作为抵押物为安徽华联 3.22 亿元长期借款提供抵押加担保。

注 3：华联集团提供信用担保，银川华联以自有房产作为抵押物为银川华联 2.87 亿元长期借款提供抵押加担保。

注 4：本公司对华联保理共计 4,650 万元短期借款提供信用担保，华联综超按持股比例对该借款向本公司提供连带责任担保，担保金额共计 2,278.50 万元。

### ③ 本公司作为担保方

经第七届董事会第二十五次会议，并经签订《相互融资担保协议》，本公司同意为华联集团提供借款担保，所担保的借款余额总计不超过九亿元人民币。截止 2019 年 12 月 31 日，本公司为华联集团提供信用担保，担保金额为 10,000 万元，担保期限自 2019 年 4 月 28 日至 2020 年 4 月 24 日。

#### （4）在关联方存放款项

经 2011 年度股东大会审议通过，本公司及子公司在华联财务开立账户存款并办理结算。2019 年 12 月 31 日存款余额为 41,333.33 万元（2018 年 12 月 31 日：49,267.99 万元），华联财务活期按银行同期存款利率、定期按银行同期基准利率水平执行，2019 年度向本公司支付存款利息 2,175.65 万元（2018 年度：1,177.65 万元）。

#### （5）关联方授信、贷款及票据承兑情况

报告期内，华联财务授予本公司贷款授信额度 110,000 万元，本公司及子公司 2019 年自华联财务取得短期信用借款共计 35,000.00 万元，本期支付借款利息共计 349.69 万元，截止 2019 年 12 月 31 日，借款本金余额为 25,000.00 万元，应付利息余额为 47.22 万元。

华联财务 2019 年为本公司开具商业承兑汇票 9,336.72 万元，已到期兑付 10,325.85 万元（2018 年开具 23,825.85 万元，到期兑付 18,579.19 万元，余额为 10,325.85 万元），截止 2019 年 12 月 31 日，尚未到期兑付的金额为 7,336.72 万元。

#### （6）发起设立结构化主体 BHGReit 并担任管理人

BHGReit 于 2015 年 11 月在新加坡证券交易所发行上市，发行完成后，华联集团持有 BHGReit 30.10% 的份额，为第一大份额持有人。本公司作为发起人垫付 BHGReit 发行上市



费用 851.57 万元，并以自有资金参与 BHGReit 发行的“绿鞋”安排（即当 BHGReit 的承销商选择行使超额配售权时，新加坡华联应认购 BHGReit 不超过 5% 的信托份额）。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司持有 BHGReit 2,271.81 万份额，占发行总份额的 4.46%。

TrustManagement 担任 BHGReit 的基金管理人，本期收取的基金管理费共计 936.42 万元；PropertyManagement 及成都弘顺担任 BHGReit 的物业管理人，受托对 BHGReit 控制的合肥瑞安、成都海融、华联万贸、合肥瑞诚持有的商业物业进行物业管理，本期收取的物业管理费共计 1,453.68 万元。

#### （7）关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 19 人，上期关键管理人员 17 人，支付薪酬情况见下表：

项目	本期金额（万元）	上期金额（万元）
关键管理人员薪酬	497.54	463.67

## 6、关联方应收应付款项

### （1）应收关联方款项

项目名称	关联方	2019.12.31		2018.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	BHGReit	3,696,181.64	153,021.92	2,991,569.55	149,578.48
	北京海融	--	--	3,127,194.08	156,359.70
	回龙观	--	--	2,219,175.86	110,958.79
	兴联顺达	--	--	1,621,532.92	81,076.65
	合肥瑞诚	--	--	255,248.53	12,762.43
	内江华联	--	--	38,446.86	1,922.34
应收保理款	华联嘉合	--	--	18,343,715.55	91,718.58
	泰和通	--	--	88,632,881.24	443,164.41
应收利息	华联嘉合	--	--	15,781.45	--
其他应收款	回龙观	705,151.11	50,206.76	--	--
	百好吉	1,102,914.07	78,527.48	--	--
	成都海融	591,100.00	73,000.85	591,100.00	88,665.00
	华联综超	200,000.00	24,700.00	943,402.73	47,170.14
	合肥瑞安	--	--	530,000.00	53,000.00
预付账款	广州北设备	387,899.97	--	--	--

### （2）应付关联方款项

项目名称	关联方	2019.12.31	2018.12.31
应付账款	泰和通	1,092,781.44	372,438.44
预收款项	华联嘉合	--	31,043.26
	咖世家	303,117.10	301,275.13
	华联综超	833,088.20	331,973.98
其他应付款	华联财务	--	28,157.15
	内江华联	--	1,000,000.00
	合肥瑞城	--	11,767,201.25
	华联汇垠	--	1,560,000.00
	华联嘉合	123,917.56	126,648.43
	咖世家	307,337.62	158,413.71
	华联清洁	692,210.85	692,210.85
	第一太平	5,220,065.66	4,646,003.81
	成都海融	466,666.68	--
	海融兴达	76,305.69	--
	兴联顺达	101,755.55	--
	华联综超	180,000.00	180,000.00

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重要的承诺事项

截至2019年12月31日，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合同未来3年租赁金额122,630.15万元（2018年12月31日：127,473.91万元）。

截至2019年12月31日，本公司不存在其他应披露的重要承诺事项。

### 2、或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2019年12月31日，本公司为下列单位贷款提供保证担保：

被担保单位名称	担保事项	金额	期限
子公司：			
华联院线	长期借款	80,000,000.00	2017-4-18 至 2020-4-17
华联保理	短期借款	16,500,000.00	2019-1-31 至 2020-1-31
华联保理	短期借款	30,000,000.00	2019-8-23 至 2020-2-23
控股股东：			
华联集团	短期借款	100,000,000.00	2019-4-28 至 2020-4-24

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

### 1、子公司向关联方提供担保

华联集团于 2020 年 2 月、3 月向金融机构申请 7 亿元人民币的银行贷款，期限为 1 年。经公司 2020 年 2 月 19 日召开的 2020 年第一次临时股东大会决议，同意全资子公司包头鼎鑫源和银川华联以自有房产、土地抵押为上述银行贷款提供担保。担保金额为 7 亿元。担保物在上述范围内以银行最终与公司核定为准。

### 2、拟发行非金融企业债务融资工具

根据本公司 2020 年 4 月 16 召开的 2020 年第二次临时股东大会决议通过的《关于发行非金融企业债务融资工具的议案》，本公司拟向全国银行间债券市场的机构投资者注册发行的债务融资工具，包括但不限于超短期融资券、短期融资券、中期票据、非公开定向融资工具等相关监管部门认可的债务融资工具，拟注册额度合计不超过人民币 10 亿元（含本数）；发行方式为一次性或分期、公开或非公开发行，期限最长均不超过 3 年（含本数），主要用于偿还各类金融机构借款或补充项目资金或补充营运资金或偿还信用债等。

### 3、转让子公司股权

经公司 2020 年 1 月 23 日召开的第八届董事会第二次会议决议，对外转让全资子公司沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司 100% 的股权，受让方为辽宁万瑞联信科技有限公司，股权转让价格为 27,000 万元。

### 4、偿还短期融资券

本公司于 2019 年初发行 2019 年度第一期短期融资券（19 华联股 CP001），发行金额 7 亿元，年利率 7%，起息日 2019 年 1 月 22 日。2020 年 1 月 22 日到期后，公司已一次还本付息。

### 5、利润分配

经本公司于 2020 年 4 月 27 日召开的第八届董事会第四次会议决议，拟以 2019 年末总股本 2,737,351,947 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.05 元（含税），合计派发现金股利 1,368.68 万元。

### 6、债券付息

本公司以 2020 年 1 月 31 日为除息日，向投资者支付了 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（债券简称：18 华联 01，债券代码：112637）自 2019 年 1 月 29 日到 2020 年 1 月 28 日期间的利息 8.00 元（含税）/张。

### 7、新型冠状病毒疫情影响

新型冠状病毒感染的肺炎疫情爆发以来，本公司密切关注肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。本公司预计此次疫情将对本公司的生产和经营造成一定的暂时性影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

截至2020年4月27日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

### 十三、其他重要事项

#### 1、分部报告

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为3个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

(1) 本公司报告分部包括：

- ①购物中心租赁分部：提供租赁及物业管理服务；
- ②影院运营管理分部：提供影片放映服务及卖品销售；
- ③商业保理分部：提供保理服务。

(2) 分部利润或亏损情况：

本期或本期期末	购物中心租赁分部	影院运营管理分部	商业保理分部	抵销	合计
营业收入	1,075,111,418.41	180,459,236.03	50,997,936.28	-52,428,429.14	1,254,140,161.58
其中：对外交易收入	1,022,869,330.53	180,411,069.53	50,859,761.52	--	1,254,140,161.58
分部间交易收入	52,242,087.88	48,166.50	138,174.76	-52,428,429.14	--
其中：主营业务收入	912,157,081.86	164,913,968.52	48,541,946.02	-26,571,369.26	1,099,041,627.14
营业成本	576,722,315.67	78,182,015.09	8,352,116.16	-5,481,842.98	657,774,603.94
其中：主营业务成本	501,014,723.10	78,182,015.09	5,738,825.64	-5,481,842.98	579,453,720.85
期间费用	643,488,222.32	114,240,721.20	3,619,716.43	-46,062,673.09	715,285,986.86
税金及附加	16,610,791.89	7,302,442.74	346,036.39	--	24,259,271.02
信用减值损失	-30,992,504.40	3,230,298.50	411,414.48	--	-27,350,791.42
资产减值损失	122,898,771.17	24,317,128.57	--	--	147,215,899.74
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	46,626,777.57	--	--	--	46,626,777.57
投资收益(损失以“-”号 填列)	346,814,833.95	207,148.04	279,700.69	-75,647,452.34	271,654,230.34
资产处置收益(损失以 “-”号填列)	--	--	--	--	--

## 北京华联商厦股份有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他收益	3,683,273.11	6,632,458.84	--	--	10,315,731.95
营业利润/(亏损)	143,508,706.39	-39,973,763.19	38,548,353.51	-76,531,365.41	65,551,931.30

续：

上期或上期期末	购物中心租赁 分部	影院运营管理 分部	商业保理 分部	抵销	合计
营业收入	1,068,095,656.54	176,153,391.45	48,229,840.47	-39,178,433.32	1,253,300,455.14
其中：对外交易收入	1,030,940,808.13	176,153,391.45	46,206,255.56	--	1,253,300,455.14
分部间交易收入	37,154,848.41	--	2,023,584.91	-39,178,433.32	--
其中：主营业务收入	885,065,498.06	166,393,527.40	45,281,003.95	-9,319,599.54	1,087,420,429.87
营业成本	594,082,223.03	83,852,308.18	13,532,478.60	-3,031,483.43	688,435,526.38
其中：主营业务成本	513,350,510.96	83,852,308.18	10,982,926.80	-3,031,483.43	605,154,262.51
期间费用	706,105,314.18	114,131,229.72	5,129,304.72	-36,146,949.89	789,218,898.73
营业利润/(亏损)	262,438,974.85	-33,447,629.19	38,758,230.26	--	267,749,575.91

## 2、政府补助

(1) 计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	期初余额	本期新增补 助金额	本期结转 计入损益 的金额	其他 变动	期末余额	本期结转计 入损益的列 报项目	与资产相 关/与收 益相关
影院多厅补助资 金返还款（注）	财政 拨款	2,142,000.00	4,575,443.00	906,362.00	--	5,811,081.00	其他收益	与资产 相关
新建影院专项资 金补助	财政 拨款	210,000.00	--	30,000.00	--	180,000.00	其他收益	与资产 相关
合 计		2,352,000.00	4,575,443.00	936,362.00	--	5,991,081.00		

注：根据《北京市多厅影院建设补贴管理办法》（京宣发[2017]38号）的规定、北京市新闻出版广电局《关于2018年度多厅影院建设补贴申报工作的通知》，武通影院本期收到影院多厅补助资金返还款78.83万元，海淀影院本期收到国家专资设备返款80.22万元，华平影院本期收到多厅设备补助资金136.31万元，丰台影院本期收到多厅设备补助资金162.17万元。

(2) 采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	本期计入损益 的金额	本期计入损益 的列报项目	与资产相关/ 与收益相关
“投贷奖”支持资金（注1）	财政拨款	3,010,044.00	其他收益	与收益相关

国家电影专项资金（注2）	财政拨款	2,623,723.94	其他收益 与收益相关
进项税加计扣除（注3）	抵减税金	2,324,844.17	其他收益 与收益相关
锅炉低氮改造补助（注4）	财政拨款	1,118,800.00	其他收益 与收益相关
稳岗补贴	财政拨款	301,957.84	其他收益 与收益相关
<b>合 计</b>		<b>9,379,369.95</b>	

注 1：根据北京市文化改革和发展领导小组办公室关于印发《北京市实施文化创意产业“投贷奖”联动推动文化金融融合发展管理办法（试行）》的通知（京文领办文[2017]3号）和北京市国有文化资产管理中心《关于拨付 2019 年北京市文化产业“投贷奖”支持资金的通知》，华联院线本期共收到政府投贷支持 301 万元，计入其他收益。

注 2：根据川宣通（2019）7 号《关于做好 2019 年国家电影事业发展专项资金项目申报工作的通知》、财科[2018]36 号《内蒙古自治区财政厅新闻出版广电局关于申报 2018 年度国家电影事业发展专项资金补贴的通知》、《关于奖励放映国产影片成绩突出影院的通知》（电专办字[2019]32 号）、《北京市国家电影事业发展专项资金征收使用管理办法》（京新广发[2017]248 号）、宁夏自治区党委宣传部《关于 2018 年度新建影院先征后返电影专资和奖励放映国产影片成绩突出影院申报工作的通知》宁宣发[2019]17 号，合肥市文化和旅游局文件《关于 2019 年中央级国家电影事业发展专项资金其他因素分配资金申报工作的通知》，成都影院等本期共收到国家电影专项资金 262.37 万元。

注 3：根据国家税务总局和海关总署印发《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定“自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日生产、生活性服务业纳税人当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额”，加计抵减金额计入“其他收益”。本期抵减金额共计 232.48 万元。

注 4：根据《北京市环境保护局北京市财政局北京市质量技术监督局关于印发<北京市燃气（油）锅炉低氮改造以奖代补资金管理办法>的通知》（京环函[2016]293 号），《海淀区环保局海淀区财政局海淀区质量技术监督局关于印发<海淀区燃气（油）锅炉低氮改造以奖代补资金管理办法>的通知》，本公司收到锅炉低氮改造补助 111.88 万元。

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释

##### 1、应收账款

##### (1) 应收账款按账龄披露

账 龄	2019.12.31
1 年以内	3,499,121.80
1 至 2 年	3,670,462.70
3 年以上	1,657,709.92
<b>小 计</b>	<b>8,827,294.42</b>

减：坏账准备	2,316,799.53
<b>合 计</b>	<b>6,510,494.89</b>

## (2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2019.12.31				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备	1,820,901.99	20.63	1,820,901.99	100	--
按组合计提坏账准备	7,006,392.43	79.37	495,897.54	7.08	6,510,494.89
其中：					
应收其他客户组合	4,778,404.41	54.13	495,897.54	10.38	4,282,506.87
应收合并范围内关 联方组合	2,227,988.02	25.24	--	--	2,227,988.02
<b>合 计</b>	<b>8,827,294.42</b>	<b>100</b>	<b>2,316,799.53</b>	<b>26.25</b>	<b>6,510,494.89</b>

续：

类 别	2019.01.01				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备	6,921,860.97	32.38	6,819,132.97	98.52	102,728.00
按组合计提坏账准备	14,458,060.58	67.62	649,665.45	4.49	13,808,395.13
其中：					
应收其他客户组合	14,169,364.13	66.27	649,665.45	4.59	13,519,698.68
应收合并范围内关 联方组合	288,696.45	1.35	--	--	288,696.45
<b>合 计</b>	<b>21,379,921.55</b>	<b>100</b>	<b>7,468,798.42</b>	<b>34.93</b>	<b>13,911,123.13</b>

按单项计提坏账准备：

名 称	2019.12.31			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	
韩国 ERACO 货款	1,657,709.92	1,657,709.92	100	无法收回
其他	163,192.07	163,192.07	100	无法收回
<b>合 计</b>	<b>1,820,901.99</b>	<b>1,820,901.99</b>	<b>100</b>	

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：应收其他客户

项 目	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	1,279,911.46	52,988.33	4.14
1至2年	3,498,492.95	442,909.21	12.66
合 计	4,778,404.41	495,897.54	10.38

组合计提项目：应收合并范围内关联方组合

项 目	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	2,227,988.02	--	--

2018年12月31日，坏账准备计提情况：

种 类	2018.12.31				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,437,510.20	16.08	3,437,510.20	100	--
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄组合	14,169,364.13	66.27	708,468.21	5.00	13,460,895.92
纳入合并范围内关联组合	288,696.45	1.35	--	--	288,696.45
组合小计	14,458,060.58	67.62	708,468.21	4.90	13,749,592.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,484,350.77	16.30	3,381,622.77	97.05	102,728.00
合 计	21,379,921.55	100	7,527,601.18	35.21	13,852,320.37

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	坏账准备金额
2018.12.31	7,527,601.18
首次执行新金融工具准则的调整金额	-58,802.76
2019.01.01	7,468,798.42
本期计提	11,254.16
本期核销	5,163,253.05
2019.12.31	2,316,799.53



(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	5,163,271.05

应收账款核销明细如下：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	款项是否由关联交易产生
成都二分商户	租金	4,027,367.64	闭店，款项无法收回	否
赤峰分商户	租金	1,135,885.41	商户撤店，款项无法收回	否
合 计		5,163,253.05		

(5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 6,277,174.18 元，占应收账款期末余额合计数的比例 71.11%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 2,116,964.65 元。

2、其他应收款

项 目	2019.12.31
应收股利	400,000.00
其他应收款	1,634,139,189.03
合 计	1,634,539,189.03

(1) 应收股利

项 目	2019.12.31	2018.12.31
北京华联第一太平商业物业管理公司	400,000.00	1,024,000.00

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2019.12.31
1 年以内	149,931,721.14
1 至 2 年	694,673,166.29
2 至 3 年	335,818,828.99
3 年以上	486,089,797.58
小 计	1,666,513,514.00
减：坏账准备	32,374,324.97
合 计	1,634,139,189.03

## ②按款项性质披露

项 目	2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
备用金	574,618.93	75,372.15	499,246.78
保证金及押金	709,237.43	87,590.82	621,646.61
内部往来款	1,629,020,192.22	--	1,629,020,192.22
已全额计提坏账准备的历史遗留款项	31,137,038.49	31,137,038.49	--
其他	5,072,426.93	1,074,323.51	3,998,103.42
<b>合 计</b>	<b>1,666,513,514.00</b>	<b>32,374,324.97</b>	<b>1,634,139,189.03</b>

续

项 目	2019.01.01		
	账面余额	坏账准备	账面价值
备用金	518,478.90	46,708.91	471,769.99
保证金及押金	593,751.13	73,328.26	520,422.87
内部往来款	1,160,169,468.51	--	1,160,169,468.51
股权转让款	659,119,742.20	32,955,987.11	626,163,755.09
已全额计提坏账准备的历史遗留款项	35,000,223.57	35,000,223.57	--
其他	1,729,538.18	367,398.14	1,362,140.04
<b>合 计</b>	<b>1,857,131,202.49</b>	<b>68,443,645.99</b>	<b>1,788,687,556.50</b>

## ③坏账准备计提情况

2019年12月31日，坏账准备计提情况：

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	1,635,376,475.51	0.08	1,237,286.48	1,634,139,189.03	
应收合并范围内关联款项	1,629,020,192.22	--	--	1,629,020,192.22	
保证金、押金	709,237.43	12.35	87,590.82	621,646.61	
应收其他款项	5,647,045.86	20.36	1,149,695.66	4,497,350.20	
<b>合 计</b>	<b>1,635,376,475.51</b>	<b>0.08</b>	<b>1,237,286.48</b>	<b>1,634,139,189.03</b>	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
江苏华安实业总公司	11,699,957.09	100	11,699,957.09	--	无法收回
中国商业对外贸易总公司	7,866,316.16	100	7,866,316.16	--	无法收回
宁夏民生房地产开发有限 公司	4,000,000.00	100	4,000,000.00	--	无法收回
廊坊市欣坊房地产开发有 限公司	3,000,000.00	100	3,000,000.00	--	无法收回
广东台山土产总公司	2,800,000.00	100	2,800,000.00	--	无法收回
北京京茂房地产开发有限 公司	1,770,765.24	100	1,770,765.24	--	无法收回
<b>合 计</b>	<b>31,137,038.49</b>	<b>100</b>	<b>31,137,038.49</b>	<b>--</b>	

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种 类	2018.12.31				
	账面余额	比例%	坏账准备	计提 比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏 账准备的其他应收款	35,000,223.57	1.88	35,000,223.57	100	--
按组合计提坏账准备的其他 应收款					
其中：账龄组合	661,961,510.41	35.64	33,262,684.31	5.02	628,698,826.10
合并范围内关联组合	1,160,169,468.51	62.47	--	--	1,160,169,468.51
组合小计	1,822,130,978.92	98.12	33,262,684.31	1.83	1,788,868,294.61
单项金额虽不重大但单项计 提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
<b>合 计</b>	<b>1,857,131,202.49</b>	<b>100</b>	<b>68,262,907.88</b>	<b>3.68</b>	<b>1,788,868,294.61</b>

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预 期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
2018年12月31日余额	33,262,684.31	--	35,000,223.57	68,262,907.88
首次执行新金融工具准则 的调整金额	180,738.12	--	--	180,738.12

2019年1月1日余额	33,443,422.43	--	35,000,223.57	68,443,646.00
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	--	--	--	--
--转入第三阶段	--	--	--	--
--转回第二阶段	--	--	--	--
--转回第一阶段	--	--	--	--
本期计提	-32,206,135.93	--	--	-32,206,135.93
本期转回	--	--	--	--
本期转销	--	--	--	--
本期核销	--	--	3,863,185.10	3,863,185.10
其他变动	--	--	--	--
2019年12月31日余额	1,237,286.50	--	31,137,038.47	32,374,324.97

## ⑤本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	3,863,185.10

其中，重要的应收账款核销情况如下：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	款项是否由关联交易产生
成都飞大置业有限公司	代垫赔偿款	3,863,185.10	成都二分闭店，款项无法收回	否

## ⑥按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
隆邸天佟	往来款	382,137,568.30	1-2年	22.93	--
上海旭程	往来款	351,888,418.08	1-2年	21.12	--
包头鼎鑫源	往来款	272,593,576.76	1年以内	16.36	--
银川华联	往来款	252,265,806.05	1年以内	15.14	--
恒天嘉信	往来款	153,245,647.12	1年以内	9.20	--
合计		1,412,131,016.31		84.75	--

## 3、长期股权投资

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

## 北京华联商厦股份有限公司

## 财务报表附注

2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

对子公司投资	5,749,732,577.97	--	5,749,732,577.97	5,252,624,432.26	--	5,252,624,432.26
对联营企业投资	1,176,273,242.33	1,864,532.94	1,174,408,709.39	1,112,180,457.49	1,864,532.94	1,110,315,924.55
<b>合计</b>	<b>6,926,005,820.30</b>	<b>1,864,532.94</b>	<b>6,924,141,287.36</b>	<b>6,364,804,889.75</b>	<b>1,864,532.94</b>	<b>6,362,940,356.81</b>

## (1) 对子公司（含结构化主体）投资

被投资单位	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
坤联信和	4,989,822.19	--	4,989,822.19	--	--	--
合肥瑞达丰源	35,200,000.00	--	--	35,200,000.00	--	--
沈阳广盛	84,500,000.00	250,000,000.00	--	334,500,000.00	--	--
包头鼎鑫源	696,810,000.00	--	--	696,810,000.00	--	--
海南华联	86,050,000.00	--	86,050,000.00	--	--	--
华富天地	2,040,000.00	--	--	2,040,000.00	--	--
新加坡华联	863,098,558.41	--	--	863,098,558.41	--	--
成都弘顺	5,000,000.00	--	--	5,000,000.00	--	--
华联横琴	500,000,000.00	--	--	500,000,000.00	--	--
香港华联	17,852,468.00	--	--	17,852,468.00	--	--
华联院线	166,000,000.00	--	--	166,000,000.00	--	--
青岛海融	1,044,622,996.02	--	--	1,044,622,996.02	--	--
隆邸天佟	767,447,917.00	--	--	767,447,917.00	--	--
山西华联	680,012,670.64	--	--	680,012,670.64	--	--
华联保理公司	102,000,000.00	--	--	102,000,000.00	--	--
上海旭程	95,000,000.00	--	--	95,000,000.00	--	--
和润领航	100,000,000.00	--	100,000,000.00	--	--	--
恒天嘉信	--	303,792,700.00	--	303,792,700.00	--	--
安徽华联	--	7,894,000.00	--	7,894,000.00	--	--
银川华联	--	77,168,442.30	--	77,168,442.30	--	--
文化传媒	--	42,500,000.00	--	42,500,000.00	--	--
慧志教育	2,000,000.00	6,792,825.60	--	8,792,825.60	--	--
<b>合计</b>	<b>5,252,624,432.26</b>	<b>688,147,967.90</b>	<b>191,039,822.19</b>	<b>5,749,732,577.97</b>	--	--

## (2) 对联营企业投资

被投资单位	2018.12.31	本期增减变动								2019.12.31	减值准备 期末余额
		追加投资	减少 投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其他		
华联财务	1,028,764,909.38	--	--	62,350,773.66	--	--	--	--	--	1,091,115,683.04	--
华联鑫创益	68,351,935.35	--	--	52,389.39	--	--	--	--	--	68,404,324.74	--
亿商通	1,864,532.94	--	--	--	--	--	--	--	--	1,864,532.94	1,864,532.94
第一太平	3,249,045.15	--	--	1,379,779.23	--	--	--	--	--	4,628,824.38	--
宁夏幻太奇	9,950,034.67	--	--	309,842.56	--	--	--	--	--	10,259,877.23	--
<b>合 计</b>	<b>1,112,180,457.49</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>64,092,784.84</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1,176,273,242.33</b>	<b>1,864,532.94</b>

4、营业收入和营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	819,887,082.49	448,470,815.09	733,629,460.30	414,808,924.70
其他业务	149,536,958.43	70,863,492.96	141,681,543.05	66,178,413.32
合 计	969,424,040.92	519,334,308.05	875,311,003.35	480,987,338.02

5、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
被投资方分红收益	--	7,457,836.98
其他权益工具投资的股利收入	248,430.00	--
处置长期股权投资产生的投资收益	12,254,681.57	-499,527,233.07
权益法核算的长期股权投资收益	64,092,784.84	48,345,656.57
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	791,666.22	--
处置交易性金融资产取得的投资收益	6,499,121.51	--
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	1,133,361.12	--
合 计	85,020,045.26	-443,723,739.52

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期金额	说明
非流动性资产处置损益	2,517,979.93	含长期股权投资出售收益
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	179,007,694.34	
委托他人投资或管理资产的损益	24,934,537.14	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	10,315,731.95	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动损益	46,626,777.57	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,855,934.32	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-63,392,770.77	取得控制权时，股权按公允价值重新计

北京华联商厦股份有限公司  
 财务报表附注  
 2019年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

		量产生的利得
非经常性损益总额	192,154,015.84	
减：非经常性损益的所得税影响数	12,068,958.51	
非经常性损益净额	180,085,057.33	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	3,650,754.68	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	176,434,302.65	

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.60	0.018	--
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.59	-0.047	--

说明：本公司无稀释事项。

北京华联商厦股份有限公司

2020年4月27日







姓名 赵雷励  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1982-11-2  
Date of birth  
工作单位 普华永道会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 372925198211020394  
Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2008年3月20日  
2008/3/20

证书编号: 110001590134  
No. of Certificate

执业机构名称: 普华永道会计师事务所有限公司  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年11月20日  
Date of Issue



姓名: 赵雷励  
证书编号: 110001590134  
this renewal.



2011  
年 月 日  
/y /m /d



2012  
年 月 日  
/y /m /d



2013  
年 月 日  
/y /m /d



2014  
年 月 日  
/y /m /d



2015  
年 月 日  
/y /m /d

变更事项登记  
Registration of Change of working Unit by a CPA

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

转出人: 朱雷三华 事务所 (CPA)  
Stamp of the transferor at Institute of CPAs  
2012年6月29日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

转入人: 张天 事务所 (CPA)  
Stamp of the transferee at Institute of CPAs  
2012年6月29日

注意事项

- 一、注册会计师的执业业务，必要时应向委托方出具本证书。
- 二、本证书仅限予本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业或另升，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，办理补办手续。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return this certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.

12

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



姓名 刘永学  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1973-04-30  
 Date of birth  
 工作单位 河北中盛信达会计师事务所有限公司  
 Working unit  
 身份证号码 130621197304307534  
 Identity card No.



注册号 130600080004  
 No. of CPA  
 批准注册地 河北省注册会计师协会  
 Authorized Issued by CPA  
 发证日期 2008 年 5 月 19 日  
 Date of issuance

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



CPA 年度检验合格  
 BICPA  
 2016 合格  
 This person is valid for 2017  
 姓名: 刘永学  
 证书编号: 130600080004

CPA 年度检验合格  
 BICPA  
 2015 合格  
 This person is valid for 2016

CPA 年度检验合格  
 BICPA  
 2014 合格  
 This person is valid for 2015

CPA 年度检验合格  
 BICPA  
 2013 合格  
 This person is valid for 2014

姓名: 刘永学  
 证书编号: 130600080004

单项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出  
 Agree the holder to be transferred from  
 河北中盛信达  
 注册会计师  
 2015 年 12 月 17 日

同意转入  
 Agree the holder to be transferred to  
 立信北京分所  
 注册会计师  
 2015 年 6 月 26 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出  
 Agree the holder to be transferred from  
 立信北京分所  
 注册会计师  
 2015 年 12 月 1 日

同意转入  
 Agree the holder to be transferred to  
 立信北京分所  
 注册会计师  
 2015 年 12 月 1 日

证书序号: NO. 019877

此件仅用于业务报告使用, 复印无效。

### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

## 会计师事务所

# 执业证书



名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)  
 主任会计师: 徐华  
 办公场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙  
 会计师事务所编号: 11010156  
 注册资本(出资额): 5000万元  
 批准设立文号: 京财会许可[2011]0130号  
 批准设立日期: 2011-12-13



中华人民共和国财政部制



此件仅用于业务报告使用，复印无效。

# 营业执照

(副本) (20-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

统一社会信用代码

91110105592343655N

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 徐华

经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（下期出资时间为2020年12月31日。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2011年12月22日

合伙期限 2011年12月22日至 长期

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层



登记机关

2020年02月04日

