

北京华联商厦股份有限公司

2019 年年度报告

2020 年 04 月

第一节重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人李翠芳、主管会计工作负责人崔燕萍及会计机构负责人(会计主管人员)赵京晶声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析关于公司未来发展的展望中公司面临的风险及应对措施的内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2737351947 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.05 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	7
第三节 公司业务概要	11
第四节 经营情况讨论与分析	14
第五节 重要事项.....	31
第六节 股份变动及股东情况	51
第七节 优先股相关情况	56
第八节 可转换公司债券相关情况	57
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	58
第十节 公司治理.....	64
第十一节 公司债券相关情况	69
第十二节 财务报告.....	75
第十三节 备查文件目录	105

释义

释义项	指	释义内容
报告期, 本报告期	指	2019 年年度
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
本公司/公司/华联股份/上市公司	指	北京华联商厦股份有限公司
华联集团	指	北京华联集团投资控股有限公司
中信产业基金	指	中信产业投资基金管理有限公司
中信夹层	指	中信夹层(上海)投资中心
上海镭尚	指	上海镭尚投资管理中心
华联财务	指	华联财务有限责任公司
华联综超	指	北京华联综合超市股份有限公司
华联嘉合	指	北京华联嘉合投资管理有限公司
咖世家	指	华联咖世家(北京)餐饮管理有限公司
第一太平	指	北京华联第一太平商业物业管理有限公司
泰和通	指	北京泰和通金典建筑装饰工程有限公司
BHG Reit	指	BHG Retail Reit
坤联信和	指	北京坤联信和商业管理有限公司
保理公司	指	华联(北京)商业保理有限公司
华联院线	指	北京华联电影院线有限公司
新加坡华联	指	Beijing Hualian Mall(Singapore) Commercial Management Pte. Ltd.
香港华联	指	Beijing Hualian Mall(HongKong) Commercial Management Co. Ltd.
华联横琴	指	华联海融资产管理(横琴)有限公司
上海旭程	指	上海旭程资产管理有限公司
广盛鑫源	指	沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司
隆邸天佟	指	上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)
海南华联	指	海南华联购物中心有限公司
包头鼎鑫源	指	包头市鼎鑫源商业管理有限公司
南京大厂	指	南京大厂北京华联购物中心有限公司
北京华联商业	指	北京华联商业管理有限公司

合肥瑞安	指	合肥华联瑞安购物广场商业运营有限公司
华联万贸	指	北京华联万贸购物中心经营有限公司
回龙观	指	北京华联回龙观购物中心有限公司
兴联顺达	指	北京兴联顺达商业管理有限公司
成都海融	指	成都海融兴达商业投资管理有限公司
北京海融	指	北京海融兴达商业管理有限公司
华富天地	指	北京华富天地购物中心有限公司
长山兴青岛	指	长山兴（青岛）商业资产投资中心（有限合伙）
西藏长山兴	指	西藏长山兴投资管理有限公司
成都弘顺	指	成都华联弘顺物业管理有限公司
和润领航	指	和润领航嘉实投资优选二期投资基金 5 号
重庆影院	指	重庆逸乐影业业有限公司
武通影院	指	北京华联武通影院管理有限公司
池州影院	指	池州华联影院有限公司
贝壳金宝	指	贝壳金宝教育科技(北京)有限公司
武汉泓邑	指	武汉泓邑甜言物语商贸有限公司
西藏旭程苏河	指	西藏旭程苏河创业投资管理有限公司
西藏旭程申江	指	西藏旭程申江创业投资管理有限公司
山南嘉实	指	山南嘉实恒益创业投资合伙企业（有限合伙）
龙德置地	指	龙德置地有限公司
绵阳投资基金	指	绵阳科技城产业投资基金
证券法	指	中华人民共和国证券法
公司法	指	中华人民共和国公司法
武汉海融兴达	指	武汉海融兴达商业管理有限公司
桐庐旭程	指	桐庐旭程苏河投资管理合伙企业（有限合伙）
广州贝壳金宝	指	广州贝壳金宝投资合伙企业（有限合伙）
上海央旭	指	上海央旭管理咨询合伙企业（有限合伙）
上海致旭	指	上海致旭管理咨询合伙企业（有限合伙）
上海旭先	指	上海旭先管理咨询合伙企业（有限合伙）
上地影院	指	北京华联上地影院管理有限公司
山西华联	指	山西华联购物中心有限公司
青岛海融	指	青岛海融兴达商业管理有限公司
文化传媒	指	北京华联文化传媒有限公司
合肥文化传媒	指	合肥华联文化传媒有限公司

华平影院	指	北京华平影院管理有限公司
湖东影院	指	合肥华联湖东影院管理有限公司
上海圣与程	指	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	指	上海泰重管理咨询合伙企业（有限合伙）
上海旭刚	指	上海旭刚管理咨询合伙企业（有限合伙）
恒天嘉信	指	恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）
安徽华联	指	安徽华联购物广场有限公司
银川华联	指	银川华联购物中心有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	华联股份	股票代码	000882
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	北京华联商厦股份有限公司		
公司的中文简称	华联股份		
公司的外文名称（如有）	BEIJING HUALIAN DEPARTMENT STORE CO., LTD		
公司的法定代表人	李翠芳		
注册地址	北京市通州区永乐经济技术开发区永开路 1 号		
注册地址的邮政编码	101105		
办公地址	北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦 5 层		
办公地址的邮政编码	100037		
公司网址	www.bhgmall.com.cn		
电子信箱	hlgf000882@sina.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	周剑军	田菲
联系地址	北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东塔楼 5 层	北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东塔楼 5 层
电话	010-68364987	010-68364987
传真	010-68364987	010-68364987
电子信箱	hlgf000882@sina.com	hlgf000882@sina.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

组织机构代码	9111000071092147XM
--------	--------------------

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层
签字会计师姓名	赵雷励、刘永学

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	1,254,140,161.58	1,253,300,455.14	0.07%	1,095,956,093.64
归属于上市公司股东的净利润（元）	48,141,883.18	32,799,167.84	46.78%	19,862,779.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-128,292,419.47	-461,637,806.59		-220,399,278.12
经营活动产生的现金流量净额（元）	221,497,563.71	-70,063,637.75		-49,173,724.26
基本每股收益（元/股）	0.0176	0.0120	46.67%	0.0074
稀释每股收益（元/股）	0.0176	0.0120	46.67%	0.0074
加权平均净资产收益率	0.60%	0.42%	0.18%	0.26%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	13,945,903,280.89	13,778,178,636.31	1.22%	13,888,938,021.47
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,097,673,064.55	7,853,107,753.70	3.11%	7,761,852,177.11

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	316,956,007.07	296,902,193.55	313,632,039.46	326,649,921.50
归属于上市公司股东的净利润	13,704,867.20	27,859,648.97	176,070,448.68	-169,493,081.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-135,418.61	23,195,496.01	63,310,520.03	-214,663,016.90
经营活动产生的现金流量净额	42,816,319.61	55,159,343.42	97,438,925.56	26,082,975.12

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,517,979.93	138,319,733.77	115,761,915.82	含股权处置损益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	10,315,731.95	6,719,463.97	4,061,997.53	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		1,198,448.19	5,774,193.63	
委托他人投资或管理资产的损益	24,934,537.14	22,162,485.13	1,099,261.05	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债	225,634,471.91	611,550,289.87	197,762,881.34	

产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,855,934.32	-108,717,077.32	-1,936,808.43	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-63,392,770.77			
减：所得税影响额	12,068,958.51	167,808,335.90	80,630,860.24	
少数股东权益影响额（税后）	3,650,754.68	8,988,033.28	1,630,523.39	
合计	176,434,302.65	494,436,974.43	240,262,057.31	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司业务主要涉及购物中心运营管理业务、影院运营管理业务和商业保理业务。

1、购物中心运营管理业务

公司核心主业为购物中心的运营管理，深厚的零售行业背景为公司购物中心运营管理业务的发展提供了优势条件。经过多年发展，公司在购物中心运营管理行业内已拥有较高的品牌知名度和一定的市场影响力。在购物中心业务模式上，公司结合业务发展规划与选址调查，通过购买、租赁、受托管理等方式获得购物中心物业资源，根据商圈环境、项目定位等确定购物中心的功能定位与商业租户的业态选择，并在此基础上进行方案设计、装修与商户招租，项目开业后通过日常经营管理获得租金和管理费收益，并通过长期持续的租户管理、物业管理、营销管理、财务管理、大数据分析等运营与资产管理措施，提升项目品质与经营效益，保证购物中心长期价值的最大化。同时公司发挥购物中心平台优势，积极推进内容创新，培养购物中心核心竞争力。作为专注于社区型购物中心运营管理的专业运营商，公司以北京地区为核心布局区域，已在国内十几个城市管理30多家购物中心。截至2019年12月31日，公司旗下已开业的购物中心共24家，总建筑面积近160万平米，其中北京地区14家。总体来看，公司购物中心运营管理业务已形成了一定的规模，在北京具有领先优势。另外，随着轻资产战略的践行，公司固定资产的运营效率增加、资产结构的灵活性加强，为业务发展及板块布局提供资金保障。

2、影院运营管理业务

基于国内电影行业的蓬勃发展，在“平台+内容”发展思路的指导下，公司在依托公司购物中心资源优势、管理团队运营能力的基础上从事影院运营管理业务，为公司持续、稳定推进主营业务发展奠定了良好的基础。影院运营管理的主要业务收入来自于电影票房收入、卖品收入以及广告收入。目前公司旗下影院所在物业全部采用租赁方式取得，截止到2019年12月31日，公司旗下共有15家影城，115块屏幕。

3、商业保理业务

公司通过整合供应商、经销商等资源，为上下游的合作伙伴提供有特色的供应链金融服务。2017年，公司与华联综超共同投资设立了控股子公司华联保理。主要从事贸易融资、应收账款管理、商业保理相关咨询服务等保理相关业务。公司投资设立保理公司的目的是完善公司主营业务相关产业配置，以保理服务业务支持、推进公司主营业务发展，提升公司盈利能力，增强公司在行业内的综合竞争力，从而为公司股东带来切身的利益。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
无形资产	本期较上期增加 49.91%，主要原因：本期合并安徽华联，导致无形资产增加
在建工程	本期较上期增加 200.08%，主要原因：本期合并安徽华联，导致在建工程增加
货币资金	本期较上期减少 44.66%，主要原因：本期收购恒天嘉信合份额支付对价款，导致货币资金减少
交易性金融资产、可供出售金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、其他权益工具投资、其	由于公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，导致前述科目金额有所变化

他非流动金融资产科目	
应收账款	本期较上期减少 55.49%，主要原因：子公司华联保理应收保理款余额下降所致
其他应收款	本期较上期减少 96.67%，主要原因：公司本期收回了上期股权转让尾款所致
投资性房地产	本期较上期增加 89.76%，主要原因：本期合并银川华联，导致投资性房地产增加

2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
北京华联购物中心（新加坡）商业管理有限公司	设立子公司	折合人民币总资产 18.88 亿元	新加坡	投资及商业管理	公司向新加坡华联派出多数董事，对其形成控制。新加坡华联按公司内部控制管理制度进行管理。新加坡华联每年财务报告由国际知名会计师事务所进行审计，确保资产安全。	2019 年度，折合人民币净利润 17780.79 万元	23.31%	否
北京华联购物中心（香港）商业管理有限公司	设立子公司	折合人民币总资产 1.32 亿元	香港	投资及商业管理	公司向香港华联派出董事，对其形成控制。香港华联按公司内部控制管理制度进行管理。香港华联每年财务报告由国际知名会计师事务所进行审计，确保资产安全。	2019 年度，折合人民币净利润 -349.04 万元	1.63%	否

三、核心竞争力分析

公司自转型为社区型购物中心专业运营商后，始终以满足顾客需求、增强顾客体验为导向，聚焦购物中心核心主业。在拥有深厚的零售行业经验以及丰富的优质门店资源的基础上，公司坚持以购物中心为平台，不断丰富购物中心的业态内容，确保购物中心运营与各业态内容协同发展。

1、持续推进轻资产运营战略，提高资产组合灵活性

2015年公司作为发起人的BHG零售信托在新加坡证券市场成功上市发行，为公司实施轻资产战略打下坚实基础。轻资产战略践行后，公司资产结构不断优化，资产灵活性不断提高，在提高公司非流动资产运营效率的同时，为公司发展购物中心关联业态提供了有力支持。

2、发挥购物中心平台优势，积极推进内容创新

购物中心是融合百货、超市、专业店、餐饮、影院等多种实体零售业态的综合体。消费者日趋多元化的消费需求驱动传统零售业逐步丰富门店功能、升级购物体验，并向多业态的一体式购物中心模式转变。公司依托购物中心的平台优势，将创新内容业态引入购物中心，将内容运营作为购物中心核心能力的支撑点，促进购物中心平台与内容业态的融合式发展。

3、深厚的零售行业背景和丰富的购物中心运营经验

公司成立于1998年，至今已有多年零售行业背景与运营管理经验，2008年业务转型以来，公司已成为国内唯一专注于社区型购物中心运营管理的上市公司。公司长期从事零售行业的经营管理，有着丰富的运营经验和客户资源，可对旗下购物中心进行专业化、系统性的运营管理；同时，公司租户资源丰富，且可根据项目市场定位、业态组合等为租户提供多样化、差异化、个性化的增值服务，以满足租户的不同需求。因此，深厚的零售行业背景使公司能够在较短的时间内完成业务转型，形成完善的管理模式，为购物中心业务的持续稳定发展奠定基础。

4、以北京为核心区域布局购物中心网络体系

公司在购物中心选址过程中，会针对不同的商圈特点、消费人群的属性习惯、竞争对手策略等进行分析，使得各个门店均有着明晰的商业定位和策略，结合多样化的租户资源，能够根据实地条件和需求选择招商租户。公司的区域发展战略为以北京及其周边地区为核心，并在此基础上进行全国布局。公司根据社区型购物中心的定位，按照业务布局规划，通过购买、租赁等方式获得购物中心物业资源，在资产规模和项目数量上实现了快速发展。公司运营的购物中心涵盖北京、成都、合肥、西宁、兰州等多个重点城市，所持有的优质门店资源将为公司业务的持续增长提供基础。同时，公司还通过购买、租赁、管理等方式，积极布局多个城市优质物业，持续增加优质门店，为未来业绩的持续增长提供充分保障。

5、专注社区型购物中心定位，专业的购物中心规划设计能力

社区型购物中心在提供日常消费商品的基础上，提供餐饮、休闲、娱乐、社区服务等配套服务，符合区域内居民的体验式消费需求，消费持续性较强且易形成消费惯性，在市场定位、便利性与消费者服务方面具备明显优势和较大的发展潜力。公司专注于社区型购物中心定位，对各门店采取统一集中管理方式。经过多年的经营，公司旗下购物中心已获得消费者的广泛认可。公司利用自身管理经验及对消费者的深刻理解，在购物中心项目建设初期及项目调改期间，对商场布局进行科学规划与设计，以提供合理动线与业态布局，使物业设计更加符合租户的实际需求，并增加物业可供出租面积。

第四节经营情况讨论与分析

一、概述

报告期内，公司业务主要涉及购物中心运营管理业务、影院运营管理业务及商业保理业务。截至2019年12月31日，公司资产总额为139.46亿元人民币，归属于母公司的股东权益为80.98亿元人民币。2019年年度，公司实现营业收入12.54亿元人民币，归属于母公司股东的净利润4814.19万元人民币。报告期内公司主要经营情况如下：

1、聚焦购物中心核心主业，提升购物中心运营管理水平

2008年公司实现了主营业务由百货店经营向购物中心运营管理的战略转型。转型以来，公司通过购买、租赁、受托管理等方式获得购物中心物业资源，在资产规模和项目数量上实现了快速发展。截至本报告期末，公司负责运营管理的购物中心数量从2008年的2家增长至30多家，旗下购物中心资产规模超过百亿，项目遍布北京、成都、合肥、西宁、包头、兰州等地区。报告期内，公司深耕购物中心核心主业，坚持以利润指标为导向，聚焦业务发展优势地区，以门店为核心，在致力于提升旗下购物中心运营管理业务水平的基础上提高盈利能力。公司要求旗下购物中心以消费者需求为核心运营要素，回归零售为本质的商业逻辑，围绕客流、销售、空置率、利润等关键指标做好运营管理工作，并推进内容创新及服务创新，逐渐形成购物中心差异化核心竞争力。

（1）深入研究消费者需求，更新购物中心经营定位

由于消费需求及结构的不断变化，公司要求旗下所有购物中心做好市调基本功，将调研工作制度化、日常化，深入研究商圈内消费者需求与偏好，加强对消费者消费行为、偏好等方面的大数据分析，为店铺调改、店铺定位与品牌招商、市场活动等提供决策支持。

基于消费者需求调研和经营分析，公司在报告期内完成旗下所有项目未来三年的调改方案，通过品牌汰换与升级、优化业态组合推动客层升级，更新各购物中心经营定位。另外，公司以满足消费者需求及提升顾客体验为出发点，推进并完成15个购物中心项目的调整改造升级，根据社区需求合理布局购物中心内各业态的比重，并通过完善自身软硬件设施，打造舒适的购物环境，给予消费者更好的购物体验。

（2）推进内容创新，增进购物中心竞争能力

近年来购物中心品牌及业态同质化较严重，消费者日趋多元化的消费需求驱动传统零售业逐步丰富门店功能、升级购物体验，并向多业态的一站式购物中心模式转变。报告期内，公司致力于提升购物中心运营与管理水平，继续推进内容创新，回归零售为本质的商业逻辑，推动旗下购物中心品牌创新、业态创新，及时关注消费者需求变化带来的内容更新与业态优化，将内容运营作为购物中心核心能力的支撑点。公司将海洋馆、幼儿园等创新业态引入购物中心，拓宽商场区域与服务内容的功能性，在增进客流的同时提升消费者的体验度，保证商业生态稳健发展。另外，公司积极推动建设品牌资源库，与众多知名品牌及特色品牌建立长期合作关系，为购物中心提供多元化的租户资源及最优化业态配置基础。

（3）完善数据化系统建设，加强运营管控

在做好购物中心日常运营管理的基础上，公司加强各项系统检查和现场检查，督促门店提升运营水平，并完善数据化运营管理系统建设，加强对各店客流、租户销售额的监督与管控，借助数据资源加强消费者需求及品牌数据分析，提升风险预警及管控能力。

报告期内，公司推进 BHG Mall品牌资源云系统第一期开发上线，实现品牌资源的统一管理；对现有管理系统进行全面升级，实现招商管理全面数字化，提升管理效率；完成经营管理信息化数据平台搭建，实现客流销售数据的实时管理。

（4）完善整合营销体系，增进顾客黏性

2019年度，公司着重加强品牌重塑、客流提升、数字化会员运营及社群打造等方面工作，将整合营销体系规范性、系统化、流程化，并加强对营销活动的效果评估，以深化塑造人性化购物中心品牌形象，并通过市场营销活动及会员管理增进顾客黏性。

报告期内，公司完成数字化会员平台及数据化销售体系的搭建，全年会员数量同比增长83.5%，开启会员分级的精细化运营，加强对消费者需求的大数据分析，为项目运营提供决策支持。公司旗下购物中心投入两档重点活动，“BHG DAY”与“超级会

员日”，并通过社区春晚、“全城足迹，奔跑有Young”、“国货市集”等多个营销项目进行品牌宣传活动，开展多项主题营销活动及面向社区的市场活动，激发BHG Mall品牌活力，提高项目内租户在市场活动中的参与度与积极性。另外，公司在报告期内着手推动社群营销工作，以增加购物中心平台、消费者与租户的联动能力，强化BHG Mall的社区服务理念，拉动门店客流、销售持续提升。

2019年度，公司在租赁及物业管理板块实现主营业务收入8.86亿元，相比上年同期增长0.89%。公司在报告期内注重购物中心的运营与管理水平，报告期内，公司旗下门店在日均客流量、租户日均销售额、毛利率较2018年年度均有大幅提升。

2、以业务发展为导向，完善公司内部管理流程

公司根据相关法律法规的规定，以目前经营业务发展为出发点和导向，不断加强自身建设及内控制度与流程的执行、检查及更新，积极推动组织改进，促进公司规范运作，提升公司内部管理效率及水平。

报告期内，公司对商管及开发两大管理体系进行调整，明确权责，敢于变革。为提高管理效率，公司继续执行并完善项目组合管理机制，完善业务相关制度，建立从改造“立项”至“后评估”全套管理节点和流程，促进运营工作标准化及流程优化，对模板化设计、审批流程、沟通渠道等多方面进行梳理及优化，形成高效的管理体系。

3、完善人才储备机制，创建学习创新型组织

公司关注个人目标与组织发展之间的关联性，推进开放、公平、更有活力与创造力的企业文化建设，加强员工激励、人才选拔与培养机制，创建学习创新型组织。报告期内，基于业务发展与绩效为目标，公司继续探索以业务发展为导向的人才培养体系，将人才培养融入日常工作中，完善各层级以及各业务条线的专业培训，将专项培训与研讨学习相结合，全面提升员工的专业技术能力和素质，为公司持续发展奠定人才储备与保障。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,254,140,161.58	100%	1,253,300,455.14	100%	0.07%
分行业					
租赁及物业管理	885,585,712.61	70.61%	877,769,483.43	70.04%	0.89%
电影放映及卖品	164,913,968.51	13.15%	166,393,527.40	13.28%	-0.89%
保理服务	48,541,946.02	3.87%	43,257,419.04	3.45%	12.22%
其他业务	155,098,534.44	12.37%	165,880,025.27	13.24%	-6.50%
分产品					
营业收入	1,254,140,161.58	100.00%	1,253,300,455.14	100.00%	0.07%
分地区					

营业收入	1,254,140,161.58	100.00%	1,253,300,455.14	100.00%	0.07%
------	------------------	---------	------------------	---------	-------

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
租赁及物业管理	885,585,712.61	495,532,880.12	44.04%	0.89%	-2.90%	2.18%
电影放映及卖品	164,913,968.51	78,182,015.09	52.59%	-0.89%	-6.76%	2.99%
保理服务收入	48,541,946.02	5,738,825.64	88.18%	12.22%	-47.75%	13.57%
其他业务收入	155,098,534.44	78,320,883.09	49.50%	-6.50%	-5.96%	-0.29%
分产品						
不适用						
分地区						
不适用						

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

□ 是 √ 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
租赁及物业管理	租赁及物业管理	495,532,880.12	75.33%	510,319,027.53	74.13%	-2.90%
电影放映及卖品	电影放映及卖品	78,182,015.09	11.89%	83,852,308.18	12.18%	-6.76%
保理服务	商业保理	5,738,825.64	0.87%	10,982,926.80	1.60%	-47.75%
其他	其他	78,320,883.09	11.91%	83,281,263.87	12.10%	-5.96%

说明

1、本期保理服务的成本较上期降低了47.75%，主要原因：保理公司外部借款较2018年有所下降，故利息降低，成本下降。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

1、非同一控制下企业合并

本期以250万元收购文化传媒公司80%股权；以21,168.67万元收购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，恒天嘉信持有银川华联80.92%股权、安徽华联99%股权；

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

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、结构化主体LHGP3、坤联信和的注销。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	86,712,443.79
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	6.91%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	3.24%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	北京华联综合超市股份有限公司	40,639,304.64	3.24%
2	海鸿达（北京）餐饮管理有限公司	15,856,342.56	1.26%
3	绫致时装（天津）有限公司	12,517,336.51	1.00%
4	呷哺呷哺餐饮管理有限公司	9,091,034.57	0.72%

5	北京热风时尚贸易有限公司	8,608,425.51	0.69%
合计	--	86,712,443.79	6.91%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

上述前5大客户中，北京华联综合超市股份有限公司为公司控股股东华联集团的控股子公司，为公司的关联方。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	202,599,883.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	30.80%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前5名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	田鑫	55,653,265.51	8.46%
2	北京隆华投资管理有限公司	45,039,099.95	6.85%
3	北京九源富春房地产开发有限公司	35,745,374.00	5.43%
4	北京顺桥房地产开发有限公司	35,659,703.83	5.42%
5	北京京平尚地投资有限公司	30,502,439.71	4.64%
合计	--	202,599,883.00	30.80%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	323,940,055.61	351,169,632.40	-7.75%	
管理费用	178,926,096.37	163,623,441.36	9.35%	
财务费用	212,419,834.88	274,425,824.97	-22.59%	本期偿还银行借款利息减少所致

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,686,261,849.96	1,470,114,385.54	14.70%

经营活动现金流出小计	1,464,764,286.25	1,540,178,023.29	-4.90%
经营活动产生的现金流量净额	221,497,563.71	-70,063,637.75	
投资活动现金流入小计	2,923,917,416.93	2,796,151,610.06	4.57%
投资活动现金流出小计	1,551,669,241.06	2,897,757,724.59	-46.45%
投资活动产生的现金流量净额	1,372,248,175.87	-101,606,114.53	
筹资活动现金流入小计	2,672,768,311.17	9,703,084,637.90	-72.45%
筹资活动现金流出小计	4,403,382,018.40	10,628,401,078.18	-58.57%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,730,613,707.23	-925,316,440.28	
现金及现金等价物净增加额	-172,012,012.62	-1,072,906,135.10	

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、投资活动现金流出同比下降46.45%，主要原因：本期购买银行理财、基金信托产品、投资不良债权及偿还债务均下降所致；
- 2、筹资活动现金流入同比下降72.45%，主要原因：2018年公司发行7.7亿元的公司债及2019年获取的银行借款减少所致；
- 3、筹资活动现金流出同比下降58.57%，主要原因：2018年偿还银行借款及中期票据金额较高所致；

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量为22149.76万元，归属于上市公司股东净利润为4814.19万元，存在差异的主要原因：本期回收保理款导致销售商品、提供劳务收到的现金增加，并且本期计提减值准备，导致报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在差异。

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	271,654,230.34	470.84%	(1) 交易性金融资产持有期间以及处置时产生的投资收益 (2) 权益法核算的长期股权投资产生的投资收益	否
公允价值变动损益	46,626,777.57	80.81%	主要为所持有的交易性金融资产公允价值变动	是
资产减值	-147,215,899.74	-255.16%	本报告期计提的资产减值准备减少	否
营业外收入	15,157,343.09	26.27%	主要为罚款及赔款收入、违约金收入	否
营业外支出	23,013,277.41	39.89%	主要为赔偿和装修资产报废支出	否

信用减值损失	27,350,791.42	47.41%	主要为计提的应收账款和其他应收账款坏账准备	否
--------	---------------	--------	-----------------------	---

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,226,177,611.51	8.79%	2,215,758,136.35	15.85%	-7.06%	
应收账款	194,715,824.90	1.40%	437,146,025.21	3.13%	-1.73%	
存货	829,285,570.95	5.95%	852,799,430.53	6.10%	-0.15%	
投资性房地产	2,259,470,700.14	16.20%	1,190,725,437.47	8.52%	7.68%	
长期股权投资	3,148,946,785.54	22.58%	3,111,083,270.69	22.25%	0.33%	
固定资产	52,270,878.25	0.37%	51,779,419.09	0.37%	0.00%	
在建工程	1,516,253,715.42	10.87%	505,279,276.52	3.61%	7.26%	
短期借款	790,542,154.33	5.67%	2,251,795,845.19	16.10%	-10.43%	
长期借款	778,000,000.00	5.58%	418,000,000.00	2.99%	2.59%	
其他权益工具投资	93,931,064.90	0.67%	79,632,077.69	0.57%	0.10%	
其他非流动金融资产	414,294,150.00	2.97%	2,037,123,393.01	14.57%	-11.60%	
交易性金融资产	1,655,889,450.09	11.87%	49,973,119.48	0.36%	11.51%	

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产(不含衍	49,973,119.48	46,626,777.57	168,115,977.91		538,539,658.53	943,535,097.88	1,964,284.92	1,655,889,450.09

生金融资产)								
4.其他权益工 具投资	79,632,077.69	75,169.55	-20,971,291.5 2		21,277,002.5 3	7,053,184.87		93,931,064. 90
金融资产小 计	129,605,197.1 7	46,701,947.1 2	147,144,686. 39		559,816,661. 06	950,588,282. 75	1,964,284,9 92.39	1,749,820,5 14.99
其他非流动 金融资产	2,037,123,393 .01	55,362,707.1 5	44,202,900.0 0		699,745,589. 86	413,652,547. 63	-1,964,284, 992.39	414,294,150 .00
上述合计	2,166,728,590 .18	102,064,654. 27	191,347,586. 39		1,259,562,25 0.92	1,364,240,83 0.38		2,164,114,6 64.99
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

其他非流动金融资产与交易性金融资产依据新金融工具准则进行的重分类调整。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

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	

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
615,919,525.60	307,821,673.60	100.09%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资 公司名	主 要 投 资	投资金额	持股比 例	资 金	合作 方	投 资 产 品	截至 资产	预计 收益	本期 投资	是 否	披 露 日 期	披 露 索 引 （ 如 有 ）

称	业务	方式			来源		期限	类型	负债表日的进展情况	盈亏	涉诉	(如有)	
恒天嘉信(宁夏)投资中心(有限合伙)	投资管理	收购	203,792,700.00	23.28%	自有资金	恒天嘉盛(宁夏)投资管理有限公司、银河金汇证券资产管理有限公司	长期	合伙份额	已完成工商变更	0.00	0.00	否	2019年11月23日 http://www.cninfo.com.cn/ , 公告编号 2019-079
安徽华联购物广场有限公司	商业管理	收购	7,894,000.00	1.00%	自有资金	恒天嘉信(宁夏)投资中心(有限合伙)	长期	股权	已完成工商变更	0.00	0.00	否	2019年11月23日 http://www.cninfo.com.cn/ , 公告编号 2019-079
合计	--	--	211,686,700.00	--	--	--	--	--	--	0.00	0.00	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	600361	华联综超	29,634,150.00	公允价值计量	12,031,100.00	1,384,110.00	-16,218,930.00				13,415,220.00	其他权益工具投资	自有资金
其他	BMGU	BHG Retail Reit 股票	10,564,482.92	公允价值计量	67,600,967.69	-1,308,940.45	-4,752,361.52	21,277,002.53	7,053,184.87		80,515,844.90	其他权益工具投资	自有资金
合计			40,198,632.92	--	79,632,077.69	75,169,55	-20,971,291.52	21,277,002.53	7,053,184.87	0.00	93,931,064.90	--	--

证券投资审批董事会公告披露日期	2015 年 11 月 25 日
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）	

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

（1）募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2017 年	非公开发行	86,000	2,515.99	27,906.02	0	0	0.00%	60,492.65	尚未使用的募集资金及利息存放于募集资金账户	0
合计	--	86,000	2,515.99	27,906.02	0	0	0.00%	60,492.65	--	0

募集资金总体使用情况说明

（1）根据中国证券监督管理委员会出具的《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），华联股份获准以非公开发行股份的方式向西藏山南信商投资管理有限公司（以下简称“西藏山南”）发行股份募集总额不超过 86,000 万元的配套资金。本次募集资金净额为人民币 859,999,998.86 元。根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 2 月 16 日出具的《验资报告》（致同验字(2017)第 110ZC0081），截至 2017 年 2 月 16 日止，华联股份已收到特定投资者认缴股款人民币 859,999,998.86 元。（2）截至 2019 年 12 月 31 日，募集资金累计投入募投项目 279,060,219.21 元（含以募投资金置换先期以自筹资金投入项目金额 19,281.52 万元），累计补充流动资金 5.8 亿元，募集资金及利息余额为 604,926,510.51 元。

（2）募集资金承诺项目情况

适用 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
太原胜利购物中心	否	23,250.37	23,250.37	737.31	15,528.47	66.79%	2021年05月31日	0	不适用	否
青岛黄岛缤纷港购物中心	否	62,749.63	62,749.63	1,778.67	12,377.55	19.73%	2021年06月30日	0	不适用	否
承诺投资项目小计	--	86,000	86,000	2,515.98	27,906.02	--	--		--	--
超募资金投向										
不适用										
合计	--	86,000	86,000	2,515.98	27,906.02	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	太原项目因拟将项目与地铁进行连同,地铁尚未完工,导致工程和开业时间推迟。另外,由于太原当地主管部门规定11月5日至来年3月15日为冬季停工,除政府批准的重点工程外,其余工程不得施工,对施工进度产生影响。 青岛项目因与政府部门沟通项目规划调整,需根据沟通结果调整规划方案,并优化商业定位,导致工程和开业时间推迟。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 根据本公司第七届董事会第四次会议审议通过的《关于使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案》,本公司以19,281.52万元募集资金等额置换预先已投入募投项目的自筹资金。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 1)根据本公司第七届董事会第二十四次会议《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》,同意公司自董事会审议通过之日起12个月内,在保障募集资金投资项目顺利进行和募集资金安全的前提下,使用部分暂时闲置募集资金暂时补充流动资金。公司使用闲置募集资金暂时补充流动资金的规模为不超过人民币5.8亿元。截止2019年12月6日,公司已全部归还。2)根据本公司第七届董									

	事会第三十一次会议《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司自董事会审议通过之日起 12 个月内，在保障募集资金投资项目顺利进行和募集资金安全的前提下，使用部分暂时闲置募集资金暂时补充流动资金。公司使用闲置募集资金暂时补充流动资金的规模为不超过人民币 5.8 亿元。截至 2019 年 12 月 31 日，公司使用闲置募集资金补充流动资金的金额为 58,000 万元。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金总额为 604,926,510.51 元（含募集资金专户的利息净收入及结构性存款收益 23,986,730.86 元），其中暂时补充流动资金 58,000 万元，剩余金额存放于公司开设的募集资金专项账户。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
保理公司	子公司	商业保理	200,000,000	355,640,999.57	271,861,478.52	50,997,936.28	38,548,353.51	30,121,467.53
华联院线	子公司	电影放映	200,000,000	225,639,069.55	80,737,992.59	171,100,324.97	-40,764,661.54	-50,135,777.87
广盛鑫源	子公司	商业管理	446,317,000.00	270,419,656.80	149,546,512.01	834,770.22	-16,477,940.37	-16,317,746.15

新加坡华联	子公司	投资及商业管理	14,969.4886 万美元	1,887,891,13 1.20	1,739,191,24 2.23	15,720,779.1 9	178,764,139. 79	177,807,899. 60
华联财务	参股公司	非银行金融 机构	2,500,000,00 0	10,381,932,3 80.34	3,306,411,16 0.67	303,372,223. 07	251,392,931. 23	188,941,738. 36
上海旭程	子公司	投资管理、 咨询	100,000,000	668,757,125. 18	99,648,667.1 5	0.00	36,607,424.3 9	30,346,502.5 3
青岛海融兴 达	子公司	商业管理	1,020,386,29 8.86	1,137,733,39 3.30	821,872,623. 87	0.00	-45,866,209. 90	-45,866,802. 72
山西华联	子公司	商业管理	414,083,700. 00	343,953,172. 51	327,975,947. 19	0.00	-64,352,704. 47	-64,352,693. 34
成都弘顺	子公司	商业管理	5,000,000	22,751,757.7 0	-9,685,887.0 5	21,255,598.1 0	5,641,970.21	4,413,018.39
华富天地	子公司	商业管理	20,000,000	36,976,207.8 1	-7,142,614.2 4	0.00	-6,792,416.2 0	-6,792,416.2 0
华联横琴	子公司	投资及商业 管理	500,000,000	532,257,283. 58	530,250,546. 97	2,164,846.28	-12,455,371. 83	-15,410,791. 71
隆邸天佟	子公司	投资管理, 实业投资, 商务咨询	1,798,724,58 5	1,766,868,18 7.69	632,098,937. 00	0.00	-24,008,229. 13	-24,008,229. 13
慧志教育	子公司	教育培训及 咨询	18,000,000.0 0	554,625.70	-1,422,716.2 8	2,160,525.04	-9,045,039.1 3	-12,239,952. 60

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）	收购 23.28% 的合伙份额	符合公司经营发展需要
安徽华联购物广场有限公司	收购 1% 的股权	符合公司经营发展需要
北京华联文化传媒有限公司	收购 80% 的股权	符合公司经营发展需要
北京华联上地影院管理有限公司	新设孙公司	符合公司经营发展需要
合肥华联湖东影院管理有限公司	新设孙公司	符合公司经营发展需要
上海旭先管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设结构化主体	提升公司盈利能力
上海央旭管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设结构化主体	提升公司盈利能力
上海致旭管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设结构化主体	提升公司盈利能力
上海圣与程管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设结构化主体	提升公司盈利能力
上海泰重管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设结构化主体	提升公司盈利能力
上海旭刚管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设结构化主体	提升公司盈利能力
海南华联购物中心有限公司	注销子公司	符合公司经营需要

Long Hills GP III	注销结构化主体	符合公司经营需要
北京坤联信和商业管理有限公司	注销子公司	符合公司经营需要

主要控股参股公司情况说明

- 1、青岛海融兴达本期对存货计提存货跌价准备，山西华联本期对在建工程计提资产减值损失，故导致本期亏损；
- 2、华联院线2019年较上期亏损增加，主要原因：本期计提资产减值损失、坏账准备及商誉减值较高所致；
- 3、新加坡华联上年同期转让了饿了么股权，获得了较高的投资收益，导致本期净利润同比下降；
- 4、慧志教育因经营不善，导致本期较上期亏损增加。

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

公司控制的结构化主体有关情况，详见“财务报表附注七、在其他主体中的权益：3、在纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益”

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

报告期内，公司业务主要涉及购物中心运营管理业务、影院运营管理业务和保理业务。

1、购物中心行业格局和趋势

2019年，国内社会消费品零售总额41万亿元，同比名义增长9.0%，扣除价格因素实际增长6.0%；全国居民人均可支配收入30,733元，同比名义增长8.9%，扣除价格因素实际增长5.9%；全国居民恩格尔系数28.2%，同比下降0.2个百分点，已连续8年下降。社会消费品零售总额增速较之前年度增长幅度降低，零售类业态增速放缓。另外，2019年国内GDP累计同比增长6.1%，增速较上年同期下降0.6个百分点，三、四季度低至6%为近十年来的历史新低；CPI则继续攀升，12月份达到全年最高值4.5%。总体而言，在中国经济增速下行的压力下，2019年零售业复苏力度减弱，必选消费表现相对稳健，可选消费受到贸易战、经济不确定性等因素影响表现平淡，国内零售行业的发展承压。

2019年8月27日，国务院发布《关于加快发展流通促进商业消费的意见》推动传统企业创新转型升级，之后商务部等多部委及地方政府出台一系列提振消费政策措施，将建设国际消费中心城市、升级改造步行街、促进夜间经济、发展首店经济等工作提上日程，商业营商环境整体迎来利好。

购物中心整体行业正进入存量时代，增长红利消失导致同质化的竞争加剧。但是相较传统零售业，融合了购物、吃喝玩乐等社交元素于一体的综合性购物中心一直受到消费者的青睐。由于经营的稳定性，社区型购物中心的精细化运营或将成为行业未来关注的重点。社区商业作为城市商业的基础，是满足居民综合消费的重要载体。随着我国社区商业环境的完善，政府政策力度的加大，在发达省市的社区吸引着越来越多的关注，未来社区购物中心或将成为购物中心的主流模式。

2020年初爆发的新型冠状病毒肺炎疫情，对国内经济发展造成巨大影响。疫情防控期间，购物中心部分业态按照疫情防控相关要求暂停营业，线下体验为主的购物中心客流急剧下降，受到较大冲击。为度过暂时性的经营危机，维系与消费者之间的黏性，为后期发展蓄力，部分购物中心运营商宣布减租、免租政策，与商户携手共渡难关，共克时艰。为拓展消费渠道，部分购物中心运营商开辟线上销售、直播带货等方式来对冲疫情影响。疫情发生以来，中央及各地方加大力度出台一系列的减税降费、扩消费等政策与措施，并多次强调要稳定和扩大居民消费，促进消费回补和潜力释放。从中长期来看，疫情不会改变我国消费长期稳定和持续升级的发展趋势。而在远程出行减少的环境下，社区商业的韧性凸显。

2、影院行业格局和趋势

2019年，《关于深化影视业综合改革促进我国影视业健康发展的意见》正式出台，明确了电影行业规范发展的方向，为中国电影高质量发展提供了强有力的保障。

2019全年含服务费票房642.7亿元，同比增长5.4%（全年不含服务费票房593.6亿元，同比增长4.9%），其中国产片贡献了64.1%的票房，进口影片的号召力逐渐减弱。全国观影人次17.2亿，同比下降0.1%；电影平均票价37元，同比增长4.8%。由于2019

年观影人次同比小幅下降，2019年票房增长主要来自平均票价的提升。

2019年，全国新增有效影院数1,453家，达12,408家，同比增长13%。全国新增银幕数9,708块，达69,787块，同比增长16%。有效影院数、银幕总数均为全球第一。根据2018年12月11日，国家电影局下发的《关于加快电影院建设促进电影市场繁荣发展的意见》，2020年底银幕目标为8万块，预计2020年银幕增速14%左右，影院和银幕数稳步扩张，国内电影市场有望平稳增长。

受到新型冠状病毒肺炎疫情的影响，各地影院按照政府部门疫情防控相关要求陆续暂停营业，收入全部中断，但费用持续产生，对于影院公司的现金流产生了极大的考验。综合考量疫情影响，影院放映端在春节档及之后的停摆将对全年票房形成较大压力，部分中小影院公司存在较大的生存压力，将加快行业整合速度，提高市场集中度。预计疫情结束后，影院行业景气度将逐步复苏。

3、保理行业格局和趋势

近年来，我国商业保理行业发展迅猛，在服务实体经济、破解中小企业融资难融资贵和降低大企业杠杆率方面发挥了重要作用，保理行业市场认知度和受重视程度明显提高。当前我国商业保理行业已进入成长期，受到国内外复杂经济形势及金融去杠杆等因素影响，整个行业面临着融资难、风险较高的外部环境，其成长速度相较于初初期自然下降。

2019年，银保监会正式下发了《关于加强商业保理企业监督管理的通知》，对商业保理业务经营划出了多条“红线”，对商业保理业务的集中度、关联交易、不良资产分类、拨备计提、杠杆比例等作出了明确规范。未来随着法治环境、信用环境改善和金融市场日趋成熟，保理行业市场集中度将逐渐提高，也将面临众多机遇与挑战。

（二）公司发展战略

公司自转型为社区型购物中心专业运营商后，始终以提升物业商业价值为核心，以满足顾客需求、增强顾客体验为导向，目前已拥有深厚的零售行业经验以及丰富的优质门店资源。公司未来仍将坚持轻资产战略理念，始终以提升旗下社区型购物中心运营管理为重点，继续发挥购物中心平台优势，积极推进内容创新，将内容运营作为购物中心核心能力的支撑点，促进购物中心平台与内容业态的融合式发展。

未来，公司继续通过购买、租赁、受托管理等多种方式，不断提升购物中心资产和店铺规模，以北京为核心拓展范围，积极寻求契机拓展新的发展区域，巩固提升现有成熟商圈，加快寻求新的发展区域。

（三）公司的经营计划

1、积极应对疫情影响，促进公司稳健发展

2020年自新型冠状病毒肺炎疫情发生以来，公司旗下购物中心严格按照相关政府部门疫情防控的相关规定，采取全方位的措施，在保护员工与顾客安全的同时，尽最大努力保障商场正常营业，全力保障市场需求。但是疫情期间，购物中心客流大幅下降，并且部分业态按照疫情防控相关要求暂停营业；同时，公司下属子公司北京华联电影院线有限公司旗下影院按照疫情防控相关要求暂停营业。因此公司短期经营业绩面临较大压力。

在疫情防控常态化的情况下，公司开展防疫经营两手抓，根据实际情况携手商户开展经营自救，共克时艰。公司将密切关注新冠肺炎疫情的发展，适时调整经营计划与方式，持续评估并采取多种措施应对。疫情防控期间，公司工作重点围绕稳经营、促消费、抓收缴展开，加强空置与风险店铺的管理工作，全力提升租金收缴率，探索并推进线上线下相结合的经营模式，整合商户促销力度，带动销售提升。公司将着重加强线上会员服务平台，完成线上商城和直播间开发，提升购物中心营销能力，增加会员数量和活跃度，支持商户通过线上平台开展销售和推广。另外，公司将提前蓄势聚力，抓住疫情结束后市场复苏的消费机会，努力降低疫情对公司经营的影响。

2、聚焦购物中心核心主业，处置低效及非核心资产，提升公司持续盈利能力

2020年，公司将致力于提升主营业务运营管理水平，聚焦购物中心核心主业，集中发展优势地区，处置低效及非核心资产。在购物中心业务管理层面，公司将实施既定的三年调改计划，通过拓展品牌资源、优化品类、创新内容等方面推动购物中心品牌升级；通过提升设计、把控工程施工改造等方面推动购物中心环境升级；通过会员数字化运营、数据分析与管理等方面推动购物中心精准营销，打造具有核心竞争力的年轻、时尚、有活力的社区型购物中心。

在影院运营与管理业务，公司将进一步梳理资源，实施创新营销，多层次发展非票业务，推动卖品升级，完善会员管理系统，探索差异化服务模式。受新冠肺炎疫情防控影院暂停营业的影响，公司在2020年将进一步加强费用支出管控，努力降低影院

租金及费用，推进经营管理下沉，继续完善以利润为主线的考核激励管理机制，出台月度警示制度，不断提升管理水平，节支增效。

3、围绕核心经营目标，梳理和优化管理体系

2020年，公司将按照经营需求，围绕核心经营目标，持续梳理并完善商管管理体系与开发管理体系，优化职能分工与管理权责，并将以业务为导向，持续完善营运检查、物业管理、设计施工、内容创新等运营相关的内部工作标准及管理流程，提升管理效率。另外，公司将继续改善内部控制工作，加强关键节点控制，促进公司规范运作。

在影院管理层面，公司将继续深入组织架构改革，完善经营战略规划、预算管理、绩效考评、审批流程等重要内部控制体系，加强规范运作与内部控制，并通过优化公司内部信息系统建设，增强员工协同工作的能力，强化领导的监控管理，促进业务发展、推动精益化运营，提高组织协同效率和企业管理效率。

4、完善人才储备机制，激发组织活力

2020年度，公司将布局关键管理人才，搭建干部管理梯队，合理挖掘、开发、培养公司战略后备人才队伍，完善各层级专业培训与人才培养体系，为业务赋能与蓄能，为公司持续发展提供人才储备与保障。公司将推动绩效管理变革，塑造更有积极性、创新性的企业文化，激发组织活力。

（四）公司面临的风险及应对措施

1、新冠肺炎疫情导致经济波动带来的风险

2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，经济运行稳中向好的基本趋势不变。但新冠肺炎疫情的全球化蔓延为全球经济发展带来了前所未有的严峻考验，考虑到疫情对全球经济影响存在持续性，全球经济面临较大的下行压力。国内在疫情逐步得到控制和复工复产相关政策的作用下，经济加快恢复，但下行压力仍然较大。2020年一季度，全国实现社会消费品零售总额7.86万亿元，同比下降19%。公司核心主业为购物中心运营管理，存在主营业务受国内外经济波动影响的风险。疫情防控期间，购物中心客流大幅下降，影院、娱乐、教育等业态按相关要求暂停营业，短期经营风险增加，经营压力较大。

为了应对上述风险，公司将在做好疫情防控工作，为消费者提供安全、放心购物环境的基础上，充分发挥社区商业的定位，探索并推进线上线下相结合的经营模式，适时优化购物中心业态组合与推动品牌升级，增进顾客黏性，加强费用管控，努力降低疫情对公司经营的影响。

2、市场竞争风险

鉴于购物中心现阶段较大的发展潜力，近年来传统零售企业和房地产开发商纷纷加大商业地产投资力度，行业竞争压力不断加大。随着各地市场新建购物中心的不断开业，各购物中心之间的竞争加剧，对稀缺的优质物业资源的争夺也日趋激烈。为应对上述风险，公司将通过充分调研目标客群的消费需求，推进购物中心内容创新与品牌升级，通过数字化运营促进精准营销，以不断提升专业化运营管理水平，降低市场竞争带来的影响。

3、人才储备不足与团队管理风险

公司购物中心业务快速发展，以及零售市场竞争的日趋激烈，都对公司在主业经营方面的能力提出了更高的要求，也使公司对具有相关购物中心管理经验和专业技术的人才需求加大。随着公司业务规模不断扩大，对公司业务管理要求越来越高，增加公司团队管理难度。

为了应对上述风险，公司运用多角度、多元化、全方位的人才培养方式，探索与业务相辅相成的人才培训体系，适时引入专业化人才，加大人才队伍的建设力度，完善人才储备机制；并根据业务发展变化及时调整、完善组织模式和管理制度，加强专业化管理。

4、保理业务风险

国内保理业务的客户信用风险主要包括：卖方信用风险和买方信用风险。操作风险包括交易背景真实性风险、资金回笼管控风险、业务操作风险等。

为了应对上述风险，华联保理制定了一整套规范的管理制度和内部控制流程，对保理业务实行全流程管理。在准确认识国内保理业务主要风险点的基础上，一是合理评估买、卖方信用风险，对核心企业逐户评估、逐户准入；二是加强交易背景真实性审核，合理匹配融资规模与企业经营销售规模；三是有效监控应收账款回款资金，加强各环节操作风险控制；四是加大业务人员培训力度，提升业务办理人员风险识别能力和展业能力。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年01月17日	电话沟通	个人	公司转让宁波中益合伙份额事项
2019年02月20日	电话沟通	个人	公司发行短期融资券事项
2019年03月29日	电话沟通	个人	公司使用闲置募集资金补充流动资金事项
2019年04月26日	电话沟通	个人	公司2018年年度报告事项
2019年06月24日	电话沟通	个人	公司控股股东质押股票事项
2019年07月03日	电话沟通	个人	咨询公司2018年度分红事项
2019年08月05日	电话沟通	个人	公司全资孙公司转让CBCH股权事项
2019年08月26日	电话沟通	个人	咨询公司2019年半年度报告事项
2019年10月10日	电话沟通	个人	咨询公司股东减持事项
2019年11月25日	电话沟通	个人	公司收购恒天嘉信合伙份额及收购安徽股权事项
2019年12月06日	电话沟通	个人	公司对外投资深圳池杉获取投资收益事项
接待次数			11
接待机构数量			0
接待个人数量			11
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否		

第五节重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2018年5月11日召开了2017年年度股东大会，审议并通过了《公司章程》中对利润分配政策的修订方案，修订后的《公司章程》第一百三十三条第二款规定：除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年合并报表实现的可分配利润的 10%，且任意三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年合并报表实现的可分配利润的 30%。其中特殊情况指发生重大投资计划或重大现金支出等事项，即指公司未来十二个月内拟对外投资及收购资产的累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 10%。公司将严格按照《公司章程》规定的分红政策实施分红。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

（1）2017年度利润分配

以2017年末公司总股本2,737,351,947为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.03元（含税），公司2017年度不进行资本公积金转增股本，该事项经本公司2018年4月18日召开的第七届董事会第十五次会议决议通过。

（2）2018年度利润分配

以2018年末公司总股本2,737,351,947为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.04元（含税），公司2018年度不进行资本公积金转增股本，该事项经本公司2019年4月23日召开的第七届董事会第二十五次会议决议通过。

（3）2019年度利润分配

以2019年末公司总股本2,737,351,947为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.05元（含税），公司2019年度不进行资本公积金转增股本，该事项经本公司2020年4月27日召开的第八届董事会第四次会议决议通过。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并 报表中归属于 上市公司普通 股股东的净利	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东	以其他方式 (如回购股 份)现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式)占合并报 表中归属于上

		润	的净利润的比 率		普通股股东的 净利润的比例		市公司普通股 股东的净利润 的比率
2019 年	13,686,759.74	48,141,883.18	28.43%	0.00	0.00%	13,686,759.74	28.43%
2018 年	10,949,407.79	32,799,167.84	33.38%	0.00	0.00%	10,949,407.79	33.38%
2017 年	8,212,055.84	19,862,779.19	41.34%	0.00	0.00%	8,212,055.84	41.34%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.05
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	2,737,351,947
现金分红金额 (元) (含税)	13,686,759.74
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	13,686,759.74
可分配利润 (元)	48,141,883.18
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
以 2019 年末公司总股本 2,737,351,947 为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 0.05 元 (含税), 公司 2019 年度不进行资本公积金转增股本, 该事项经本公司 2020 年 4 月 27 日召开的第八届董事会第四次会议决议通过。	

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告	鸿炬实	关于同	关于避免同业竞争的承诺: 鸿炬实业承诺不	2012	以上承诺持	承诺正常履行中。

书或权益变动报告书中所作承诺	业	业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	会从事与上市公司相竞争的业务。本公司将对其他控股、实际控制的企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。本公司及其控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与上市公司相竞争的业务。如上市公司认定本公司或其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本公司将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则本公司应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司。	年 12 月 01 日	续有效	
	鸿炬实业	其他承诺	关于减少和规范关联交易的承诺：鸿炬实业承诺将尽量减少与上市公司之间的关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。本公司和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	2012 年 12 月 01 日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中。
	鸿炬实业	其他承诺	关于保证上市公司独立性的承诺：鸿炬实业承诺本次权益变动完成后，在人员、资产、财务、机构和业务方面与上市公司均保持独立。	2012 年 12 月 01 日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中。
	鸿炬集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于避免同业竞争的承诺：鸿炬集团承诺不会从事与上市公司相竞争的业务。对本公司其他控股、实际控制的企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。本公司及其控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与上市公司竞争的业务。如上市公司认定本公司或其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本公司将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则本公司应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司。	2012 年 12 月 01 日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中。

	鸿炬集团	其他承诺	关于减少和规范关联交易的承诺：鸿炬集团承诺其控制的其他企业将尽量减少与上市公司之间的关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。本公司以及本公司控制的其他企业和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	2012年12月01日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中。
	海南文促会	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于避免同业竞争的承诺：海南文促会承诺其实际控制的其他企业将不从事与上市公司相竞争的业务。本会将实际控制的企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。本会实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与上市公司相竞争的业务。如上市公司认定本会实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本会将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则本会应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司。	2012年12月01日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中。
	海南文促会	其他承诺	关于减少和规范关联交易的承诺：海南文促会承诺其实际控制的其他企业将尽量减少与上市公司之间的关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。本会实际控制的其他企业和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	2012年12月01日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中。
资产重组时所作承诺	华联集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	华联集团关于避免与华联股份同业竞争的承诺：华联集团出具《关于避免与北京华联商厦股份有限公司同业竞争的承诺函》，承诺作为公司股东的期间保证其自身及附属公司不会以任何形式直接或间接投资、参与、从事及/或经营任何与公司主营业务相竞争的业务。	2009年07月01日	以上承诺持续有效	承诺正常履行。

华联集团	其他承诺	华联集团关于规范与华联股份关联交易的承诺：华联集团出具了《相关关联交易安排的承诺函》，承诺将尽量减少并规范与华联股份的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将在遵循公允、公平、公开的原则下通过依法签订关联交易协议加以严格规范，并按照有关法律、法规和上市规则等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不损害公司及全体股东的利益。	2009年07月01日	以上承诺持续有效	承诺正常履行。
华联集团	其他承诺	华联集团关于与华联股份“五分开”的承诺：华联集团已经签署了《保证北京华联商厦股份有限公司独立性的承诺函》，华联集团确认，在本次重组完成后，华联集团及关联方在人员、机构、资产、财务和业务方面与公司均保持独立。	2009年07月01日	以上承诺持续有效	华联集团关于保证不干涉下属两家上市公司关联交易的承诺：本次重组完成后，华联集团将同时成为公司和华联综超的实际控制人，华联股份和华联综超之间存在一定的关联交易。华联集团承诺将不干预华联股份和华联综超之间的关联交易等经营活动，促使公司和华联综超各自保持独立性。
华联集团	其他承诺	华联集团关于保证不干涉下属两家上市公司关联交易的承诺：本次重组完成后，华联集团将同时成为公司和华联综超的实际控制人，华联股份和华联综超之间存在一定的关联交易。华联集团承诺将不干预华联股份和华联综超之间的关联交易等经营活动，促使公司和华联综超各自保持独立性。	2009年07月01日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中。
海南文促会、华联集团、上海裕尚、中信夹层、西藏山南	关于减少与规范关联交易的承诺函	1、不利用自身对上市公司的控制性影响谋求上市公司及其子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；2、不利用自身对上市公司的控制性影响谋求与上市公司及其子公司达成交易的优先权利；3、不以低于（如上市公司为买方则“不以高于”）市场价格的条件与上市公司及其子公司进行交易，亦不利用该类交易从事任何损害上市公司及其子公司利益的行为。同时，本机构/本公司/本合伙企业将保证上市公司及其子公司在对待将来可能产生的与本机构的关联交易方面，将采取如下措施规范可能发生的关联交易：1、若有关联交易，均严格履行合法程序，及时详细进行信息披露；2、对于采购、销售等均严格按照公开、公平、	2016年04月08日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中

		公正的市场经济原则,采用公开招标或者市场定价等方式进行,以充分保障上市公司及其全体股东的合法权益。如违反上述承诺与上市公司及其全资、控股子公司进行交易,而给上市公司及其全资、控股子公司造成损失,由本机构/本公司/本合伙企业承担赔偿责任。			
海南文促会、华联集团	关于避免同业竞争的承诺函	1、本机构/本公司及本机构/本公司所控制的其他子公司、分公司及其他任何类型企业(以下简称"相关企业")未从事任何对上市公司及其子公司构成直接或间接竞争的生产经营业务或活动;并保证将来亦不从事任何对上市公司及其子公司构成直接或间接竞争的生产经营业务或活动。2、本机构/本公司将对自身及相关企业的经营活动进行监督和约束,如果将来本机构/本公司及相关企业的产品或业务与上市公司及其子公司的产品或业务出现相同或类似的情况,本机构/本公司承诺将采取以下措施解决: (1)上市公司认为必要时,本机构/本公司及相关企业将进行减持直至全部转让本机构/本公司及相关企业持有的有关资产和业务;(2)上市公司在认为必要时,可以通过适当方式优先收购本机构/本公司及相关企业持有的有关资产和业务;(3)如本机构/本公司及相关企业与上市公司及其子公司因同业竞争产生利益冲突,则优先考虑上市公司及其子公司的利益;(4)有利于避免同业竞争的其他措施。本机构/本公司承诺,自本承诺函出具之日起,赔偿上市公司因本机构/本公司及相关企业违反本承诺任何条款而遭受或产生的任何损失或开支。	2016年04月08日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中
海南文促会、华联集团	关于保证上市公司独立性的承诺函	1、人员独立(1)保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作,不在本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务,且不在本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业中领薪。(2)保证上市公司的财务人员独立,不在本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业中兼职或领取报酬。(3)保证上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系,该等体系和本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业之间完全独	2016年04月08日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中

		<p>立。2、资产独立（1）保证上市公司具有独立完整的资产，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。（2）保证本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。（3）保证不以上市公司的资产为本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业的债务违规提供担保。3、财务独立（1）保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。（2）保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对其子公司的财务管理制度。（3）保证上市公司独立在银行开户，不与本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业共用银行账户。（4）保证上市公司能够作出独立的财务决策，本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。（5）保证上市公司依法独立纳税。4、机构独立（1）保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。（2）保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。（3）保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形。5、业务独立（1）保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。（2）保证尽量减少本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业与上市公司的关联交易，无法避免或有合理原因的关联交易则按照“公开、公平、公正”的原则依法进行。6、保证上市公司在其他方面与本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业保持独立。如违反上述承诺，并因此给上市公司造成经济损失，本机构/本公司将向上市公司进行赔偿。</p>			
海南文促会、华联集团、华联股份董事及高级	摊薄即期回报的承诺函	<p>1、不越权干预上市公司经营管理；2、不侵占上市公司利益；3、督促上市公司切实履行填补回报措施；4、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益；5、对本机构/本公司/本人内及上市公司内人员的职务消</p>	2016年04月08日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中

	管理人		费行为进行约束；6、不动用上市公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；7、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；8、未来上市公司如实施股权激励计划，股权激励计划设置的行权条件将与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。			
	西藏山南	关于股份锁定的承诺函	1、本公司通过本次交易获得的上市公司新增股份自股份登记至本公司名下之日起三十六个月内不转让或上市交易。2、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，将暂停转让本公司在上市公司拥有权益的股份。	2016年04月08日	2020-6-23	承诺正常履行中
	上海镛尚、中信夹层、西藏山南	关于保证上市公司独立性的承诺函	1、人员独立（1）保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不在本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业中领薪。（2）保证上市公司的财务人员不在本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业中兼职或领取报酬。（3）保证上市公司的劳动、人事及薪酬管理体系和本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业之间完全独立。2、资产独立（1）保证本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。（2）保证不以上市公司的资产为本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业的债务违规提供担保。3、财务独立（1）保证上市公司不与本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业共用银行账户。（2）保证上市公司能够作出独立的财务决策，本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司业控制的其他企业不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。4、机构独立（3）保证上市公司与本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形。5、业务独立（1）保证尽量减少本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业与上市公	2016年04月08日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中

			司的关联交易,无法避免或有合理原因的关联交易则按照"公开、公平、公正"的原则依法进行。6、保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务各方面与本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业保持独立。如违反上述承诺,并因此给上市公司造成经济损失,本合伙企业/本公司将向上市公司进行赔偿。			
	上海镭尚、中信夹层、西藏山南	关于避免同业竞争的承诺	1、除安徽华联购物广场有限公司、内蒙古信联购物中心有限公司、银川华联购物中心有限公司竣工营业后拟从事购物中心的运营和管理外,承诺人及承诺人控制的企业未从事任何对上市公司及其全资子公司及控股子公司(以下简称"上市公司及其子公司")构成实质性竞争的购物中心运营管理业务;承诺人保证将来不从事任何对上市公司及其子公司构成实质性竞争的购物中心运营管理业务。2、承诺人将对自身及其控制企业的经营活动进行监督和约束,如果将来承诺人其控制的企业从事购物中心运营管理业务,从而与上市公司及其子公司出现同业竞争的情况,承诺人承诺将采取以下措施解决:(1)承诺人及其控制的相关企业将进行减持直至全部转让承诺人及其控制的企业持有的购物中心运营管理资产及/或业务;(2)在同等条件下,上市公司具有优先收购承诺人及其控制的企业持有的购物中心运营管理有关的资产和业务的权利;(3)承诺人及其控制的企业将持有的购物中心委托上市公司经营;(4)有利于避免同业竞争的其他措施。承诺人承诺,赔偿上市公司因承诺人及相关企业违反本承诺任何条款而遭受或产生的任何损失或开支。本承诺函在承诺人作为上市公司的股东期间持续有效。	2016年04月08日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	华联集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	华联集团关于避免与华联股份同业竞争的承诺:2010年度非公开发行筹备期间,华联集团再次出具《关于避免与北京华联商厦股份有限公司同业竞争的承诺函》,承诺作为公司股东的期间保证自身及附属公司不会以任何形式直接或间接投资、参与、从事及/或经营任何与公司主营业务相竞争的业务。	2010年12月01日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中。

股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	公司	其他承诺	<p>鉴于华联综超董事会拟定的股权分置改革方案因政策原因未能全部完成，公司于 2005 年 7 月作为股东就该股权分置改革的承诺也无法得以履行。根据中国证监会《上市公司监管指引第 4 号--上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（中国证监会公告[2013]55 号）中“因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行的，承诺相关方应及时披露相关信息”的规定，经与华联综超及华联综超其他 3 家股东沟通，公司于 2014 年 6 月就上述承诺进一步规范如下：公司所做上述承诺，将配合华联综超在政策允许的基础上两年内履行完毕。在此期间，如果华联综超就股权激励事项提出新的建议或方案，公司将给予积极配合。</p>	2014 年 06 月 25 日	政策允许的基础上两年内履行完毕	承诺正常履行中。
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	<p>公司就华联综超股权分置改革所作出的承诺尚未履行完毕，具体原因及计划如下：经公司于 2005 年 7 月 18 日召开的第三届董事会第十八次会议审议批准，公司参加了北京华联综合超市股份有限公司（以下简称“华联综超”）股权分置改革，并同意了华联综超董事会拟定的股权分置改革方案。根据华联综超的股权分置改革方案，公司和华联综超其他 3 家原非流通股股东承诺，根据华联综超 2005 年、2006 年经审计的年度财务报告，如果华联综超 2004 至 2006 年度扣除非经常性损益后净利润的年复合增长率达到或高于 25%，即如果 2006 年度扣除非经常性损益后的净利润达到或高于 15,082.88 万元，且公司 2005 年度及 2006 年度财务报告被出具标准审计意见时，则公司和其他 3 家原非流通股股东合计提供 700 万股股份（其中，本公司 210 万股）用于建立华联综超管理层股权激励制度，华联综超管理层可以按照每股 8.00 元的行权价格购买这部分股票。2006 中国证监会发布了《上市公司股权激励管理办法（试行）》及相关政策，明确规定股东不得直接向激励对象转让股份，因此公司上述承诺无法得以履行。截至目前，华联综超董事会尚未制定具体的执行办法。根据中国证监会《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（中国证监会公告[2013]55 号）中“因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行的，承诺相关方应及时披露相关信息”的规定，经与华联综超及华联综超其他 3 家股东沟通，公司对上述承诺进一步规范如下：公司所做上述承诺，将配合华联综超在政策允许的基础上两年内履行完毕。在此期间，如果华联综超就股权激励事项提出新的建议或方案，公司将给予积极配合。</p>					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

（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五、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。

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。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、非同一控制下企业合并

本期以250万元收购文化传媒公司80%股权；以21,168.67万元收购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，恒天嘉信持有银川华联80.92%股权、安徽华联99%股权；

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

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、结构化主体LHGP3、坤联信和的注销。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	140
境内会计师事务所审计服务的连续年限	22
境内会计师事务所注册会计师姓名	赵雷励、刘永学
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4 年和 1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司进行内部控制审计，报酬为30万。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
第一太平	公司联营企业	采购商品、接受劳务	物业管理服务	参照市价	3575.58万元	3,575.58	5.44%	7,000	否	现金和银行转账	3575.58万元	2018年04月20日	http://www.cninfo.com.cn/ , 编号 2018-020
华联综超	同一控股股东	关联租赁	租赁服务	参照市价	4852.04万元	4,852.04	3.87%	6,000	否	现金和银行转账	4852.04万元	2019年04月25日	http://www.cninfo.com.cn/ , 编号 2019-023
华联咖世家	控股股东之全资子公司的合营企业	向关联方出租购物中心场地	租赁服务	参照市价	499.3万元	499.3	0.40%	500	否	现金和银行转账	499.3万元	2018年04月20日	http://www.cninfo.com.cn/ , 编号 2018-019
BHG Reit	受控股股东重大影响	向关联方提供管理服务	管理服务	参照市价	2,390.1万元	2,390.1	1.91%	2,952.2	否	现金和银行转账	2,390.1万元	2018年04月20日	http://www.cninfo.com.cn/ , 编号 2018-034
泰和通	同一控股股东	向关联方提供设计及建造服务	设计及建造服务	参照市价	167.38万元	167.38	0.25%	800	否	现金和银行转账	167.38万元	2018年04月20日	http://www.cninfo.com.cn/ , 编号 2018-0

													21
泰和通	同一控 股股东	保理融 资服务	保理融 资服务	参照市 价	1040.43 万元	1,040.4 3	0.83%	15,000	否	现金和 银行转 账	1040.43 万元	2018 年 04 月 20 日	http://w ww.cni nfo.co m.cn/, 编号 2018-0 21
合计				--	--	12,524. 83	--	32,252. 2	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交 易进行总金额预计的,在报告期内的 实际履行情况(如有)				无									
交易价格与市场参考价格差异较大 的原因(如适用)				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

(1) 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)。

(2) 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。

(3) 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。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于与北京华联集团投资控股有限公司相互融资担保的公告	2019年04月25日	http://www.cninfo.com.cn/, 公告编号2019-024
关于2019年度在财务公司存贷款的关联交易公告	2019年04月25日	http://www.cninfo.com.cn/, 公告编号2019-028
关于与财务公司签订《金融服务框架协议》暨关联交易的公告	2019年04月25日	http://www.cninfo.com.cn/, 公告编号2019-027

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

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

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
华联集团	2019年04 月25日	90,000	2019年04月26 日	10,000	一般保证	2019年度	否	是
报告期内审批的对外担保额度合 计（A1）		90,000		报告期内对外担保实际发 生额合计（A2）		10,000		
报告期末已审批的对外担保额度 合计（A3）		90,000		报告期末实际对外担保余 额合计（A4）		10,000		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
华联院线	2017年04 月12日	20,000	2017年03月29 日	8,000	一般保证	2017-4-18至 2020-4-17	否	否
保理公司	2018年12 月29日	10,000	2019年01月28 日	1,650	连带责任保 证	2019-1-31至 2020-1-31	否	否
			2019年07月24 日	3,000	连带责任保 证	2019-8-23至 2020-2-23	否	否
包头鼎鑫源	2019年04 月25日	40,000						
华富天地	2019年04 月25日	10,000						
保理公司	2019年04 月25日	20,000						
报告期内审批对子公司担保额度 合计（B1）		70,000		报告期内对子公司担保实 际发生额合计（B2）		4,650		
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计（B3）		100,000		报告期末对子公司实际担 保余额合计（B4）		12,650		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计		160,000		报告期内担保实际发生额		14,650		

(A1+B1+C1)		合计 (A2+B2+C2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	190,000	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)	22,650
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			2.80%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			10,000
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			10,000
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无	

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
信托理财产品	自有闲置资金	52,000	52,000	0
合计		52,000	52,000	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司的目标是成为购物者最喜欢的购物场所，成为员工最热爱的工作场所，成为供应商最信赖的合作伙伴，努力使相关社区的生活品质不断提升。报告期内，公司积极协调与股东、职工、消费者、社区等利益相关者之间可持续发展的关系，兼顾经济效益与社会效益的同步提升，努力实现公司的发展目标。2019年度，公司的社会责任表现在保护投资者利益、创造安全的购物环境、关心员工成长，保护职工权益，实现员工与企业共同发展、保护环境，低碳经营、开展社会公益活动。

（1）保护投资者权益

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和《公司章程》规定，依法召开股东大会；公司建立了对投资者持续、透明的回报规划与机制，将发展成果与股东共享，在公司有可供股东分配的利润时，公司充分考虑对投资者的合理投资回报、同时兼顾公司合理资金需求的原则，实施积极的利润分配政策。此外，公司通过完善公司法人治理结构、建立健全内部控制制度，不断加强公司的规范运作，通过持续健康的经营发展，为股东提供持续合理的回报。公司认真履行信息披露义务，注重提升投资者关系管理工作，通过深交所互动易、现场调研、电话沟通等多种方式，为投资者创造良好的沟通环境，使其尽可能全面的了解公司的经营管理状况。

（2）创造安全的购物环境

购物中心是人员密集的场所，建筑装饰复杂、可燃物品多、电器多、用电量大、人员集中，因而安全风险相应较大，为了给消费者提供最优质的购物环境，公司始终坚持以人为本，预防为主，建立了完整的安全管理制度和体系，定期接受消防检查，成立门店消防专项小组，责任到人，强化安全考核，确保安全经营无重大事故。

报告期内，公司门店进行安全培训场次1500余次，落实安全主体责任，确保“三个不发生”即“重大火灾事故不发生、重大人员伤亡事故不发生、重大治安灾害不发生”，此外，公司以项目组合的方式对各店物业管理进行全面监控和指导，完善安全管理相关的物业及工程管理制度与规范，加大对电梯、卫生间、消防通道等公共区域及设施的检查力度，关注餐饮、儿童等相关业态租户的日常安全管理工作，为消费者提供安全的购物环境。

（3）关心员工成长，保护职工权益，实现员工与企业共同发展

公司坚持以人为本，将保障员工权益、助力员工成长作为公司的重要社会责任和实现可持续发展的基石。公司自成立以来，积极为员工提供实现自我价值的发展平台和环境，树立良好的企业形象，严格遵守并执行《劳动合同法》、《中华人民共和国社会保险法》等国家相关法律法规，与员工依法签订劳动合同，严格按照国家及地方标准按时为员工缴纳五险一金，员工享有国家规定的各项合法权益。截至2019年末，公司员工总人数1181名，劳动合同签订率100%，社会保险覆盖率100%，增加了残疾人聘用名额。报告期内，公司建立良好的内部沟通渠道，继续完善员工权益保障体系，积极拓展员工职业发展通道，建立健全员工培训管理体系，促进员工价值实现和能力提升，实现企业与员工的共同成长。

（4）保护环境，低碳经营

公司在发展过程中，始终秉承绿色环保的理念，向公司全体员工传递低碳环保理念，不断追求节能减排科技应用，能源循环利用和低碳环保经营。公司旗下购物中心应用LED新技术，采取照明混合使用，精细把控耗电系统开关时间，对电梯空调进行变频改造，减少空调使用或根据气温变化及时调整空调耗材，科学使用大功率电器等多项节能减排措施，在给顾客提供优质的购物环境的同时，最大限度的降低二氧化碳的排放，为保护环境贡献一份微薄之力。

（5）巩固客户合作关系，实现共赢

公司始终秉承为客户服务的宗旨和原则，加强与战略性合作的大客户的发展与合作，明确客户需求，对不同类别的租户进行不同资源的配置和策略，为租户提高个性化服务和定制服务，建立长期稳定的共赢、共信关系。公司通过多渠道提升购物中心的品牌影响力和聚客能力，使大客户的满意度迅速提高。此外，公司还依托创新学习中心的良好资源，为主要合作伙伴不

断提供教育和培训，实现共同进步。

(6) 开展社会公益活动，履行社会责任

2019年，公司继续秉承企业理念，服务社区周边顾客，持续关注公益，积极履行企业社会责任，逐步形成了企业社会责任品牌，成为社区型购物中心的典范；2019年6月，“全城足迹，奔跑有Young”活动开启，北京13个项目共同举办，全北京超过1000名跑步爱好者参与，提倡全民健身、全民参与，打造北京华联在运动爱好者心中的良好形象；2019年9月，华联购物中心继续举办“爱国诗会”活动，在宣传中国古典文化的同时，提高北京华联购物中心品牌认识度；2019年，华联购物中心联合社区对北京“太阳村”进行慰问，并举行公益拍卖活动，帮助“太阳村”修建小仓库，修整草坪，捐赠生活物资；另外，北京华联购物中心秉承着“做社区的好邻居”这一理念，连续8年不间断慰问周边社区孤寡老人，定期为孤寡老人送去日常生活必备及关怀，让社区周边超过500位孤寡老人感受来自华联购物中心的温暖。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位
否

上市公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

公司全资孙公司 CPBL Limited（以下简称“CPBL”）与蓝帆医疗股份有限公司（以下简称“蓝帆医疗”）签订了《股权转让框架协议》，蓝帆医疗拟以现金支付的方式受让 CPBL 持有的 CB Cardio Holdings II Limited（以下简称“CBCH II”）6.63% 的股权，交易价格为 6,353.17 万美元。另外，基于对 2019 年 6 月 30 日至标的股权交割日期间的资金成本考虑，经双方一致协商可以适当增加标的股权的交易价格。转让完成后，CPBL 将不再持有 CBCH II 的股权。（详见公司公告，编号：2019-046）。2019年9月10日，公司召开2019年第一次临时股东大会，审议通过了上述议案，CPBL也于2019年9月与蓝帆医疗签署了正式的《股权转让协议》（详见公司公告，编号：2019-060）。本次交易尚存在不确定性。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	255,196,809	9.32%						255,196,809	9.32%
3、其他内资持股	255,196,809	9.32%						255,196,809	9.32%
其中：境内法人持股	255,192,878	9.32%						255,192,878	9.32%
境内自然人持股	3,931	0.00%						3,931	0.00%
二、无限售条件股份	2,482,155,138	90.68%						2,482,155,138	90.68%
1、人民币普通股	2,482,155,138	90.68%						2,482,155,138	90.68%
三、股份总数	2,737,351,947	100.00%						2,737,351,947	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	123,907	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	122,747	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
北京华联集团投资控股有限公司	境内非国有法人	25.39%	694,897,499	0.00	0	694,897,499	质押	486,270,000
西藏山南信商投资管理有限公司	境内非国有法人	9.32%	255,192,878	0.00	255,192,878	0		0
上海镭尚投资管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	5.49%	150,327,564	-82116999.00	0	150,327,564		0
北京中商华通科贸有限公司	境内非国有法人	3.01%	82,378,452	-1110000.00	0	82,378,452	质押	82,378,400
招商证券股份有限公司	国有法人	3.00%	82,096,400	82096400.00	0	82,096,400		0
深圳市荣超投资发展有限公司	境内非国有法人	0.96%	26,200,200	26200200.00	0	26,200,200		0

香港中央结算有限公司	境外法人	0.59%	16,115,143	13159351.00	0	16,115,143		0
深圳市荣超前海发展有限公司	境内非国有法人	0.24%	6,690,719	6690719.00	0	6,690,719		0
张坤	境内自然人	0.22%	6,000,000	0.00	0	6,000,000		0
林倩	境内自然人	0.19%	5,246,873	1400.00	0	5,246,873		0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，中信产业基金同时负责上海镭尚的日常经营和投资决策，并作为西藏山南的控股股东，根据《上市公司收购管理办法》八十三条的相关规定，上海镭尚和西藏山南受同一主体控制，为一致行动人。控股股东华联集团持有中信产业基金 5% 股权，其董事、总裁畅丁杰同时担任中信产业基金的董事，故构成关联关系。除此之外，公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。公司未知其他股东是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
北京华联集团投资控股有限公司	694,897,499	人民币普通股	694,897,499					
上海镭尚投资管理中心（有限合伙）	150,327,564	人民币普通股	150,327,564					
北京中商华通科贸有限公司	82,378,452	人民币普通股	82,378,452					
招商证券股份有限公司	82,096,400	人民币普通股	82,096,400					
深圳市荣超投资发展有限公司	26,200,200	人民币普通股	26,200,200					
香港中央结算有限公司	16,115,143	人民币普通股	16,115,143					
深圳市荣超前海发展有限公司	6,690,719	人民币普通股	6,690,719					
张坤	6,000,000	人民币普通股	6,000,000					
#林倩	5,246,873	人民币普通股	5,246,873					
#林小明	5,139,200	人民币普通股	5,139,200					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，中信产业基金同时负责上海镭尚的日常经营和投资决策，并作为西藏山南的控股股东，根据《上市公司收购管理办法》八十三条的相关规定，上海镭尚和西藏山南受同一主体控制，为一致行动人。控股股东华联集团持有中信产业基金 5% 股权，其董事、总裁畅丁杰同时担任中信产业基金的董事，故构成关联关系。除此之外，公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。公司未知其他股东是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券	不适用							

券业务情况说明（如有）（参见注4）	
-------------------	--

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：社团集体控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
北京华联集团投资控股有限公司	吉小安	1993 年 12 月 18 日	91110000284084698D	投资管理、投资咨询；技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；信息咨询服务（中介除外）；销售百货、针纺织品等
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有北京华联综合超市股份有限公司（证券简称：华联综超证券代码：600361）29.17%股权。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内其他机构

实际控制人类型：法人

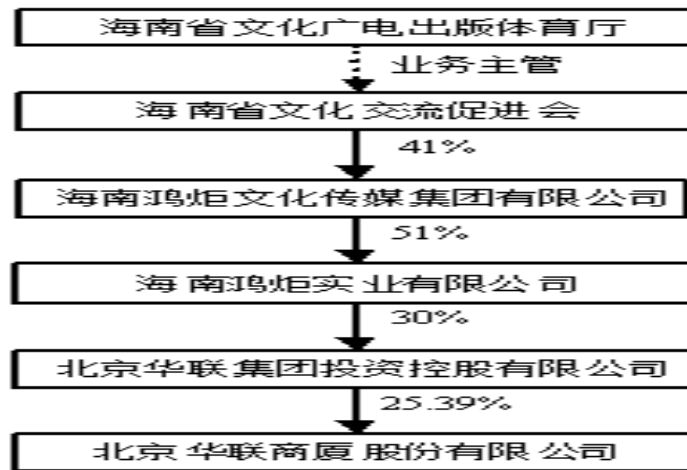
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
海南省文化交流促进会	刘栋	2010 年 07 月 14 日	50386353-7	与国内外民间团体进行交流合作，组织考察，开展学术研讨，培训咨询等。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	间接控制北京华联综合超市股份有限公司（证券简称：华联综超证券代码：600361）29.17%股权。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股数(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
李翠芳	董事长	现任	女	56	2019年10月16日	2022年12月09日	5,242	0	0	0	5,242
曾灿霞	副董事长、总经理	现任	女	43	2019年08月02日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
郭丽荣	董事	现任	女	51	2009年09月24日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
张力争	董事	现任	男	61	2019年09月10日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
崔燕萍	董事、财务总监	现任	女	54	2010年08月09日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
周剑军	董事、副总经理、董事会秘书	现任	男	48	2013年09月27日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
史泽友	独立董事	现任	男	65	2016年05月26日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
吴剑	独立董事	现任	女	67	2015年02月04日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
施青军	独立董事	现任	男	54	2017年12月28日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
刘瑞香	监事主席	现任	女	46	2019年12月10日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
花玉玲	监事	现任	女	51	2019年05月15日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
田菲	职工监事	现任	女	33	2015年07月17日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
阳烽	董事长、总经理	离任	男	58	2016年05月26日	2019年10月16日	0	0	0	0	0
ZHANG LEI	董事	离任	男	51	2017年12月28日	2019年11月13日	0	0	0	0	0
翟锋	董事	离任	男	53	2017年12月28日	2019年11月13日	0	0	0	0	0

刘义新	独立董事	离任	男	69	2013年09月27日	2019年12月10日	0	0	0	0	0
李瑶	监事会主席	离任	女	57	2003年06月01日	2019年05月15日	0	0	0	0	0
池伟	副总经理	离任	女	48	2017年04月26日	2019年12月10日	0	0	0	0	0
蔡光龙	首席内容官	离任	男	56	2017年09月28日	2019年12月10日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	5,242	0	0		5,242

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
阳烽	董事长、总经理	离任	2019年10月16日	工作调整
ZHANG LEI	董事	离任	2019年11月13日	个人原因
翟锋	董事	离任	2019年11月13日	个人原因
刘义新	独立董事	任期满离任	2019年12月10日	届满离任
李瑶	监事会主席	离任	2019年05月15日	退休离任
池伟	副总经理	任期满离任	2019年12月10日	届满离任
蔡光龙	首席内容官	任期满离任	2019年12月10日	届满离任

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

李翠芳，女，1964年8月出生，硕士学位。曾任北京华联商厦股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书，北京华联综合超市股份有限公司董事长、副总经理、董事会秘书。现任北京华联集团投资控股有限公司董事、副总裁，北京华联综合超市股份有限公司董事，本公司董事长。

郭丽荣，女，1969年6月出生，硕士学位，中国注册会计师。曾任山西省高新会计师事务所审计师、北京华联综合超市股份有限公司财务总监、董事等职务。现任北京华联集团投资控股有限公司董事、副总裁，北京华联（SKP）百货有限公司董事，华联财务有限责任公司董事长，本公司董事。

张力争，男，1959年12月出生，工商管理硕士。曾任北京华联集团投资控股有限公司总裁办主任，北京华联商业贸易发展有限公司董事长，北京华联综合超市股份有限公司监事会主席。现任北京华联集团投资控股

有限公司董事、副总裁，北京华联（SKP）百货有限公司董事，北京华联综合超市股份有限公司董事，本公司董事。

曾灿霞，女，1977 年 11 月出生，硕士学历。曾任华润置地北京（华北）大区副总经理，北京华联商厦股份有限公司副总经理。现任北京华联商厦股份有限公司副董事长、总经理。

崔燕萍，女，1966年11月出生，硕士学位，注册会计师、会计师。曾任北京信宜房地产开发有限公司财务部经理。现任华联财务有限责任公司董事、本公司董事、财务总监。

周剑军，男，1972 年 6 月出生，本科学历，学士学位，持有深圳证券交易所、上海证券交易所董事会秘书执业资格。曾任北京华联综合超市股份有限公司证券事务代表、监事，本公司证券事务代表、职工监事。现任本公司董事、副总经理、董事会秘书。

史泽友，男，1955年4月出生，本科学历，高级经济师。曾任工商银行总行战略管理与投资者关系部专职派出董事；工银亚洲、工银中东、工银莫斯科非执行董事；工银瑞信、工银租赁监事。现任本公司独立董事。

吴剑，女，1953年1月出生，本科学历，高级会计师。曾任中纺机集团财务部长兼财务公司总经理，中国兴发集团副总经理兼中兴信托总会计师，北京国际信托有限公司总会计师、副总经理、国都证券有限责任公司监事会主席。现任嘉事堂药业股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

施青军，男，1966 年 2 月出生，博士学历，中国注册会计师。曾任中央财经大学财政学院讲师、副教授。现任中央财经大学政府管理学院教授、系主任，中国财政学会理事，财政部预算评审中心绩效评价专家顾问，公安部装备财务司财务与绩效评价专家，国务院扶贫办绩效评价专家，本公司独立董事。

刘瑞香，女，1974年10月出生，硕士学历。曾任北京华联商业贸易发展有限公司财务经理、北京华联综合超市股份有限公司财务经理、监事，北京华联集团投资控股有限公司财务经理。现任北京华联集团投资控股有限公司财务总监、北京华联综合超市股份有限公司监事会主席、本公司监事会主席。

花玉玲，女，1969 年 12 月出生，本科学历，中级会计师职称。曾就职北京卡地亚有限公司统计员、北京华联商厦有限公司账务主管、北京华联集团投资控股有限公司财务经理。现任北京华联集团投资控股有限公司财务副总监、本公司监事。

田菲，女，1987年9月出生，管理学硕士，注册会计师，持有深圳证券交易所董事会秘书执业资格。曾任本公司证券法律部投资管理经理、证券事务经理。现任本公司证券事务代表、职工代表监事。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
李翠芳	北京华联集团投资控股有限公司	董事、副总裁	2014 年 03 月 05 日		是
郭丽荣	北京华联集团投资控股有限公司	董事、副总裁	2002 年 06 月 01 日		是
张力争	北京华联集团投资控股有限公司	董事、副总裁	2002 年 06 月 01 日		是
刘瑞香	北京华联集团投资控股有限公司	财务总监	2010 年 12 月 15 日		是
花玉玲	北京华联集团投资控股有限公司	财务副总监	2019 年 06 月 21 日		是
在股东单位任	无其他说明事项				

职情况的说明	
--------	--

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
李翠芳	北京华联综合超市股份有限公司	董事	2019年01月25日	2022年01月25日	否
郭丽荣	北京华联（SKP）百货有限公司	董事	2011年12月06日		
郭丽荣	华联财务有限责任公司	董事长	2006年08月23日		否
张力争	北京华联（SKP）百货有限公司	董事	2016年08月30日		
张力争	北京华联综合超市股份有限公司	董事	2019年05月15日	2022年01月25日	
崔燕萍	华联财务有限责任公司	董事	2012年07月27日		否
吴剑	嘉事堂药业股份有限公司	独立董事	2014年09月26日		是
施青军	中央财经大学政府管理学院	教授、系主任	2006年06月30日		是
刘瑞香	北京华联综合超市股份有限公司	监事会主席	2019年01月25日	2022年01月25日	否
在其他单位任职情况的说明	无其他说明事项				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司薪酬与考核委员会根据公司董事及高管人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平向董事会提交薪酬计划或方案；公司董事会审议通过公司董事及高管人员报酬事项和奖惩事项；股东大会审议通过公司董事、监事报酬事项。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬

李翠芳	董事长	女		56	现任		是
曾灿霞	副董事长、总经理	女		43	现任	70.23	否
张力争	董事	男		61	现任		是
崔燕萍	董事、财务总监	女		54	现任	56.18	否
郭丽荣	董事	女		51	现任		是
史泽友	独立董事	男		65	现任	10	否
吴剑	独立董事	女		67	现任	10	否
施青军	独立董事	男		54	现任	10	否
刘瑞香	监事会主席	女		46	现任		是
花玉玲	监事	女		51	现任		是
田菲	职工监事	女		33	现任	53.96	否
周剑军	董事会秘书、副总经理	男		48	现任	68.59	否
阳烽	董事长、总经理	男		58	离任	82.63	否
李瑶	监事会主席	女		57	离任		是
ZHANG LEI	董事	男		51	离任		是
翟锋	董事	男		53	离任		是
刘义新	独立董事	男		69	离任		否
池伟	副总经理	女		58	离任	50.34	否
蔡光龙	首席内容官	男		56	离任	85.61	否
合计	--	--	--	--	--	497.54	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	170
主要子公司在职员工的数量（人）	1,011
在职员工的数量合计（人）	1,181
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,181
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	2
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）

生产人员	75
销售人员	649
技术人员	286
财务人员	70
行政人员	101
合计	1,181
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	34
本科	443
专科	349
专科及以下	355
合计	1,181

2、薪酬政策

公司采用结构薪酬的薪酬制度，严格执行薪酬的计划预算管理。人力资源部根据岗位的评估结果及市场薪酬水平，确定相应的薪酬等级及薪档并报总经理审批后执行。同时公司搭建业绩薪酬体系，依据经营状况，及员工业绩考核成绩确定绩效奖金，通过绩效管理的提升及持续改进，带来员工专业能力及工作业绩的提升，从而实现公司整理运营管理水平提升。

3、培训计划

公司建立了一套与业务相辅相成的人才培养体系，促进人才发展与业务相融合，从根本上提升企业核心竞争力，为组织战略发展提供人才保障。2019年，Mall天轮人才培养体系全方位升级，各层级培训更系统与专业化的同时，加大力度进行各业务条线的专业培训，配合战略落地开展新项目、探讨新模式、紧随新政策开展各类前置培训，并探索和尝试与商户间进行培训资源共享。公司的培训根据员工级别分为天眼系列、天柱系列、天基系列及太空舱系列，其中天眼系列是针对公司高级核心人才的培训，主要提升和发展领导力，开拓视野；天柱系列是针对中层骨干人员，重在提升管理能力和综合素质能力；天基系列是针对基层管理员工，主要培训体系建设，培养及引导自我发展通路；太空舱系列针对管培生，主要为公司储备人才，提高工作胜任能力。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司章程指引（2019 年修订）》、《上市公司治理准则（2018 年修订）》及其他有关规定，修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》，分别经公司第七届董事会第三十次会议和2019年第二次临时股东大会审议通过。

报告期内，公司不断完善法人治理结构，提高公司规范运作水平。公司建立了较为健全的公司治理组织机构，公司治理情况符合中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求，不存在未完成的法人治理整改事项，不存在监管部门要求限期整改的问题。

公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。

股东大会是公司的最高权力机构，股东大会能确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东按照充分行使自己的权利；

新修订的《公司章程》中规定，董事会是公司的常设决策机构，由9名董事组成，其中独立董事3人，董事会下设4个专门委员会：薪酬与考核委员会、战略委员会、审计委员会和提名委员会，各专业委员会分别承担了公司相关事项的讨论与决策的职能，提高了公司董事会的运作效率，建立健全公司风险防范机制，有效的维护了广大投资者利益；公司聘请的3名独立董事具有财务、会计、经济、证券、法律等专业知识背景，能按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和公司章程的要求，认真履行职责，报告期内，独立董事对公司提名任免董事、聘任解聘高级管理人员、关联交易等发表了独立意见，切实维护了公司整理利益，尤其是中小股东的合法权益；监事会是公司的监督机构，由3名监事组成，其中职工代表监事1名，报告期内，按照公司《监事会议事规则》和《公司章程》独立有效的行使对公司董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督和检查的权利；公司经营管理层负责公司的日常经营管理工作，向董事会报告。

截止本报告期末，公司建立健全了相关的内部控制制度，这些制度涵盖了公司各项经营管理活动，有效防范各类风险，为公司持续健康运作提供了有利保障。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

北京华联集团投资控股有限公司是公司控股股东，公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与华联集团相互独立，公司拥有完整的投资、招商、租赁管理体系，具有面向市场独立经营的能力，独立核算、独立承担责任和风险。

(1) 在业务方面，公司业务完全独立于华联集团，自身具有独立完整的业务，并有完全的自主经营能力。

(2) 在人员方面，公司人员完全与华联集团分开，公司高管在华联集团没有担任任何其他职务。公司拥有独立的人事管理制度及系统。

(3) 在资产方面，公司资产独立登记、建帐、核算、管理。华联集团没有占用、支配公司资产或干预公司对资产的经营管理。

(4) 在机构方面，公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作。华联集团及职能部门与本公司及职能部门之间没有上下级关系。华联集团及下属机构没有向公司及下属机构下达任何有关公司经营的计划和指令，也没有以其他任何形式影响公司

经营管理的独立性。

(5) 在财务方面，公司拥有独立的财务机构，并按照有关法律、法规的要求建立健全财务、会计管理制度，独立核算。华联集团没有干预公司的财务、会计活动。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年年度股东大会	年度股东大会	28.53%	2019 年 05 月 15 日	2019 年 05 月 16 日	http://www.cninfo.com.cn/ ，公告编号：2019-038
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	28.53%	2019 年 09 月 10 日	2019 年 09 月 11 日	http://www.cninfo.com.cn/ ，公告编号：2019-058
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	30.11%	2019 年 12 月 10 日	2019 年 12 月 11 日	http://www.cninfo.com.cn/ ，公告编号：2019-090

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
史泽友	9	9	0	0	0	否	0
吴 剑	9	9	0	0	0	否	3
刘义新	8	8	0	0	0	否	2
施青军	9	9	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事严格按照有关法律、法规和《公司章程》的规定，关注公司运作，独立履行职责。报告期内，公司独立董事参与审议了关联交易、对外担保、募集资金暂时补充流动资金、利润分配及资本公积、募集资金的使用情况及关联存贷业务、委托理财、聘任高级管理人员、董事会换届、收购资产等重大事项的议案，并出具了独立、公正的意见。2019年度，独立董事对公司的制度完善和日常经营决策等方面提出了很多宝贵的专业性建议，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会及战略委员会，报告期内，各专门委员会按照各自工作细则的规定，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行各自职责，董事会各专门委员会为完善公司治理结构、促进公司发展起到了积极的作用。工作职责履行情况如下：

1、董事会审计委员会

董事会审计委员会根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司相关工作制度开展工作，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。报告期内，董事会审计委员会召开了3次会议，审议内部审计部门提交的《审计工作计划》和《审计报告》，并定期向董事会报告；对公司聘任审计机构、编制定期报告、审核关联交易的过程也充分发挥了审计监督的功能，对与财务报告和信息披露事务相关的内部控制制度的建立和实施情况出具审核意见。

2、董事会薪酬与考核委员会

董事会薪酬与考核委员会根据中国证监会、深圳证券交易所相关法律、法规和公司相关制度开展工作，负责公司高级管理人员的考核、奖励机制的建立，公司人力资源部负责实施，报告期内，董事会薪酬与考核委员会召开1次工作会议，并对公司董事年度履职、高管人员的年度履职和考核情况进行了有效监督；对公司非独立董事和高级管理人员的薪酬情况进行了审核，认为公司董事及高级管理人员的薪酬情况与各自的岗位履职相适应，符合公司相关薪酬管理规定。

3、董事会提名委员会

董事会提名委员会根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司相关制度开展工作，认真履行提名委员会的日常工作，2019年度，公司董事会换届选举，董事会提名委员会在推荐聘任董事及高级管理人员过程中，认真审查候选人资格，严格履行决策程序。

4、董事会战略委员会

董事会战略委员会根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司相关制度开展工作，报告期内，董事会战略委员会继续推行：以门店为关键点，处置低效亏损门店，同时聚焦优势地区，强化管理，扩大规模的战略发展方向，并对公司的对外投资事项及转让股权事项提出了许多建设性意见和建议。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员由董事会聘任。董事会下设的薪酬与考核委员会建立了与公司发展战略相适应的考核激励机制，完善了高级管理人员的长期激励和约束机制。报告期内，薪酬与考核委员会根据公司经营目标完成情况及个人绩效对高级管理人员进行考评和奖励，充分调动公司管理人员的积极性，提升了公司经营业绩和管理水平。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见 2020 年 4 月 29 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 上披露的《2019 年度内部控制评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		92.25%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		96.87%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：发生以下影响财务报告真实、准确和可靠的相关事项认定为重大缺陷：①发现董事、监事和管理层任何程度的舞弊行为；②企业更正已发表的财务报告，以反映错误或舞弊导致的重大错报的纠正；③管理层不胜任、不作为、不履行内控职责，造成企业重大损失；④审计委员会和内部审计部门对内部控制的监督失效。发生以下影响财务报告真实、准确和可靠的相关事项认定为重要缺陷：①未遵	公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：发生以下事项认定为重大缺陷：①企业经营活动严重违反国家法律法规，造成严重后果或受到国家行政部门的严厉处罚；② 内控制度体系严重缺失，管理层凌驾于内部控制之上；③ 关键岗位管理和技术人员非正常大量流失；④ 发生重大事件，对公司声誉造成重大负面影响和经济损失。发生以下事项认定为重要缺陷：①企业经营活动违反国家法律法规，造

	循合规性要求，对财务报的真实性产生重要影响；②对财务报告相关信息系统的内部控制的失效；③对期末财务报告流程的内部控制的失效，不能保证财务报告达到真实、准确的目标。除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷为一般缺陷。	成负面后果或受到国家行政部门的处罚；②内控制度体系失效，管理层干涉制度的合规执行，造成经济损失；③发生重大事件，对公司声誉造成负面影响和经济损失。除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷认定为一般缺陷。
定量标准	设定财务报表的错报金额为 (X)，分别对销售收入和资产总额 (Y) 的错报占比 (R=X/Y) 进行判定，若经常性业务税前利润 $R \geq 10\%$ 或者资产总额 $R \geq 1\%$ ，为重大缺陷；若经常性业务税前利润占比为 $5\% \leq R < 10\%$ 或者资产总额占比为 $0.2\% \leq R < 1\%$ ，为重要缺陷；若经常性业务税前利润 $R < 5\%$ 或者资产总额 $R < 0.2\%$ ，为一般缺陷。	公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：设定因内部控制缺陷造成的直接财产损失金额为 (X)，其占资产总额 (Y) 的百分率作为财产损失占比 (R=X/Y)，若 $R \geq 1\%$ ，则为重大缺陷；若 $0.2\% \leq R < 1\%$ ，则为重要缺陷；若 $R < 0.2\%$ ，则为一般缺陷。
财务报告重大缺陷数量 (个)		0
非财务报告重大缺陷数量 (个)		0
财务报告重要缺陷数量 (个)		0
非财务报告重要缺陷数量 (个)		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，华联股份公司于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
是

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率	还本付息方式
北京华联商厦股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	18 华联 01	112637	2018 年 01 月 26 日	2023 年 01 月 29 日	40,000	8.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若发行人在第 1 年末和第 3 年末行使赎回权，或投资者行使回售权，则赎回或回售的全部或部分本金加最后一期利息在其兑付日支付。本期债券于付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	向合格投资者公开发行						
报告期内公司债券的付息兑付情况	本期债券付息日为 2019 年至 2023 年每年的 1 月 29 日(如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息)；本期债券兑付日为 2023 年 1 月 29 日(如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息)。若公司在本期债券存续期的第 1 年末行使赎回权或债券持有人行使回售权，则本期债券兑付日为 2019 年 1 月 29 日(如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息)；若发行人在本期债券存续期的第 3 年末行使赎回权或债券持有人行使回售权，则本期债券兑付日为 2021 年 1 月 29 日(如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息)。2020 年 1 月 22 日，公司发布《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券 2020 年付息公告》(公告编号：2020-002) 将于 2020 年 1 月 31 日前支付自 2019 年 1 月 29 日至 2020 年 1 月 28 日的公司债利息，截止本报告披露日，2019 年 1 月 29 日至 2020 年 1 月 28 日的公司债利息已经支付完毕。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况(如适用)。	1、发行人赎回选择权：本期债券设置发行人赎回选择权，发行人将于本期债券第 1 个和第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回权，发行人将以票面面额加最后一期利息向投资者赎回全部或部分本期债券。若不行使赎回权，则本期债券将继续在后续期限存续。2、发行人调整票面利率选择权：若发行人在本期债券第 1 个和第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 1 年末调整其后 4 年的票面利率，如发行						

	<p>人行使调整票面利率选择权，未被赎回和回售部分的债券票面利率为存续期内前 1 年票面利率加上调基点，并在债券存续期后 4 年固定不变；发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整其后 2 年的票面利率，如发行人行使调整票面利率选择权，未被赎回和回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调基点，并在债券存续期后 2 年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。</p> <p>3、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 1 个和第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券按照票面金额全部或部分回售给发行人。本期债券第 1 个和第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起的 5 个工作日内，债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受发行人上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。</p> <p>4、特殊条款执行情况：根据《北京华联商厦股份有限公司 2018 年面向合格机构投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的约定，公司于 2018 年 12 月 27 日、2018 年 12 月 28 日、2019 年 1 月 3 日分别发布了《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”赎回选择权、票面利率调整和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》（公告编号：2018-092）、《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”赎回选择权、票面利率调整和投资者回售实施办法的第二次提示性公告》（公告编号：2018-093）、《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”赎回选择权、票面利率调整和投资者回售实施办法的第三次提示性公告》（公告编号：2019-001）。投资者可在回售申报日内选择将持有的“18 华联 01”全部或部分回售给公司，回售价格为人民币 100 元/张（不含利息），“18 华联 01”回售申报日为 2018 年 12 月 28 日至 2019 年 1 月 7 日。回售部分债券享有 2018 年 1 月 29 日至 2019 年 1 月 28 日期间利息，票面利率为 7.00%。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的债券回售申报数据，“18 华联 01”的回售申报数量为 3,700,000 张，回售金额为人民币 395,900,000 元（包含利息），剩余托管数量为 4,000,000 张。截至本报告出具日，公司已将“18 华联 01”回售部分支付的本金及利息足额划入中国证券登记结算有限公司深圳分公司指定账户，并已于回售资金到账日划付至投资者资金账户。本期债券存续期的第 2 年和第 3 年(2019 年 1 月 29 日至 2021 年 1 月 28 日)的票面利率为 8.00%，并在存续期的第 2 年和第 3 年固定不变。</p>
--	--

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	瑞信方正证券 有限责任公司	办公地址	北京市西城区 金融大街甲九 号金融街中心 南楼 15 层	联系人	孙志洁、刘长 江	联系人电话	010-6653866
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司		办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用						

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	经中国证监会“证监许可[2017]2216号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过20亿元的公司债券。本次债券将分期发行，2018年1月29日，第一期债券发行完毕，发行金额7.7亿元，票面利率7%。本期债券的募集资金在扣除发行费用后，已全部用于偿还2018年2月4日到期的中期票据(15华联股MTN001)。
年末余额(万元)	0
募集资金专项账户运作情况	本期债券扣除发行费用之后的净募集资金已于2018年1月29日汇入在中国光大银行北京金源支行开立的募集资金专项账户。截止本报告出具日，本期债券已全部用于偿还2018年2月4日到期的中期票据(15华联股MTN001)，专项募集资金账户余额为0。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

四、公司债券信息评级情况

根据相关主管部门的监管要求以及上海新世纪的业务操作规范，在本期债券存续期(本期公司债发行日至到期兑付日止)内，上海新世纪将对发行人进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年发行人年度报告披露后2个月内出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和其评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

截止本报告出具日，上海新世纪于2019年6月25日对公司出具《北京华联商厦股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告》(报告编号：新世纪跟踪(2019)100300)。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

1、利息支付

本期债券的付息日为2019年至2023年每年的1月29日(如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息)。

2020年1月22日，公司发布《2018年面向合格投资者公开发行公司债券2020年付息公告》(公告编号：2020-002)将于2020年1月31日前支付自2019年1月29日至2020年1月28日的公司债利息，截止本报告披露日，2019年1月29日至2020年1月28日的公司债利息已经支付完毕。

2、本金兑付

本期债券兑付日为2023年1月29日(如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息)。若

发行人在本期债券存续期的第1年末行使赎回权或债券持有人行使回售权，则本期债券兑付日为2019年1月29日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；若发行人在本期债券存续期的第3年末行使赎回权或债券持有人行使回售权，则本期债券兑付日为2021年1月29日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

本报告期，根据《募集说明书》的约定，公司于2018年12月27日、2018年12月28日、2019年1月3日分别发布了《北京华联商厦股份有限公司关于“18华联01”赎回选择权、票面利率调整和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》（公告编号：2018-092）、《北京华联商厦股份有限公司关于“18华联01”赎回选择权、票面利率调整和投资者回售实施办法的第二次提示性公告》（公告编号：2018-093）、《北京华联商厦股份有限公司关于“18华联01”赎回选择权、票面利率调整和投资者回售实施办法的第三次提示性公告》（公告编号：2019-001）。投资者可在回售申报日内选择将持有的“18华联01”全部或部分回售给公司，回售价格为人民币100元/张（不含利息），“18华联01”回售申报日为2018年12月28日至2019年1月7日。回售部分债券享有2018年1月29日至2019年1月28日期间利息，票面利率为7.00%。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的债券回售申报数据，“18华联01”的回售申报数量为3,700,000张，回售金额为人民币395,900,000元（包含利息），剩余托管数量为4,000,000张。截至本报告出具日，公司已将“18华联01”回售部分支付的本金及利息足额划入中国证券登记结算有限公司深圳分公司指定账户，并已于回售资金到账日划付至投资者资金账户。本期债券存续期的第2年和第3年（2019年1月29日至2021年1月28日）的票面利率调至为8.00%，并在存续期的第2年和第3年固定不变。

3、偿债保障措施执行情况

根据《北京华联商厦股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”），公司为本期债券确定了七项偿债保障措施。

4、专项偿债账户情况

公司在中国光大银行北京金源支行开立了本期债券专项偿债账户，专项偿债账户与募集资金专用账户为同一账户。偿债资金专项账户仅限于本期债券偿债资金及募集资金的存储与使用，不得作其他用途。

公司以自己的名义在监管银行开立的本期债券偿债资金专项账户应预留包括开户发行人的财务专用章、法定代表人章和监管银行授权人名章。截至本报告出具日，募集资金已全部用于偿还中期票据。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

截至本报告期末，公司未触发召开债券持有人会议的情形，未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

瑞信方正证券有限责任公司作为本次公司债券的主承销商和受托管理人，将履行募集说明书及受托管理协议约定的义务，对发行人进行持续跟踪和监督。

受托管理人联系方式如下：

联系人：孙志浩、刘长江

联系地址：北京市西城区金融大街甲九号金融街中心南楼15层

联系电话：010-6653 8666

传真：010-6653 8566

（一）存续期督导

在本次债券存续期内，瑞信方正证券有限责任公司勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则、《募集说明书》、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，行使权利和履行义务。

瑞信方正证券有限责任公司持续关注发行人和担保人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，发行人应配合受托管理人随时对前述关注事项的核查。

（二）受托管理事务报告

瑞信方正证券有限责任公司应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对《募集说明书》所约定义务的执行情况，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续监督，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

2019年6月29日，受托管理人出具了《面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2018年）》。

（三）利益冲突的风险防范机制

公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和《募集说明书》不一致的情形，内外部增信措施、偿债保障措施发生重大变化，或出现第3.4条第（一）项至第（十八）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告，说明该等情形的情况、产生的影响，并督促发行人采取相应的措施。

1、债券受托管理人将代表债券持有人，依照相关法律法规、部门规章的规定、《债券受托管理协议》的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的最大利益及合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突，但受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间可能发生、存在的利益冲突除外。

2、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人、受托管理人违反利益冲突防范机制给债券持有人造成损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	45,017.89	49,733.86	-9.48%
流动比率	145.12%	160.70%	-15.58%
资产负债率	40.69%	42.05%	-1.36%
速动比率	120.99%	136.52%	-15.53%
EBITDA 全部债务比	7.88%	8.58%	-0.70%
利息保障倍数	1.17	1.48	-20.95%
现金利息保障倍数	1.92	1.19	61.34%
EBITDA 利息保障倍数	1.66	1.56	6.41%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

现金利息保障倍数本期较上期提高61.34%，主要原因：本期销售商品、提供劳务收到的现金增加，购买商品、接受劳务支

付的现金减少导致本期经营活动产生的现金净流量增加,加之本期现金利息支出减少,综合导致本期现金利息保障倍数提高。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内公司无其他债券和债务融资工具的付息兑付情况。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截至2019年12月31日,公司获得金融机构授信额度13.5亿元,未使用授信额度9.74亿元。截至本报告期末,公司已按期或提前偿还贷款本金及利息,无银行贷款展期或逾期归还情况。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

根据《北京华联商厦股份有限公司 2018 年面向合格机构投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》(以下简称“《募集说明书》”)的约定,公司于 2018 年 12 月 27 日、2018 年 12 月 28 日、2019 年 1 月 3 日分别发布了《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”赎回选择权、票面利率调整和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》(公告编号:2018-092)、《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”赎回选择权、票面利率调整和投资者回售实施办法的第二次提示性公告》(公告编号:2018-093)、《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”赎回选择权、票面利率调整和投资者回售实施办法的第三次提示性公告》(公告编号:2019-001)。投资者可在回售申报日内选择将持有的“18 华联 01”全部或部分回售给公司,回售价格为人民币 100 元/张(不含利息),“18 华联 01”回售申报日为 2018 年 12 月 28 日至 2019 年 1 月 7 日。回售部分债券享有 2018 年 1 月 29 日至 2019 年 1 月 28 日期间利息,票面利率为 7.00%。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的债券回售申报数据,“18 华联 01”的回售申报数量为 3,700,000 张,回售金额为人民币 395,900,000 元(包含利息),剩余托管数量为 4,000,000 张。截至本报告出具日,公司已将“18 华联 01”回售部分支付的本金及利息足额划入中国证券登记结算有限公司深圳分公司指定账户,并已于回售资金到账日划付至投资者资金账户。本期债券存续期的第 2 年和第 3 年(2019 年 1 月 29 日至 2021 年 1 月 28 日)的票面利率为 8.00%,并在存续期的第 2 年和第 3 年固定不变。

2020 年 1 月 22 日,公司发布《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券 2020 年付息公告》(公告编号:2020-002)将于 2020 年 1 月 31 日前支付自 2019 年 1 月 29 日至 2020 年 1 月 28 日的公司债利息,截止本报告披露日,2019 年 1 月 29 日至 2020 年 1 月 28 日的公司债利息已经支付完毕。

十二、报告期内发生的重大事项

截至本报告期末,公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项。

十三、公司债券是否存在保证人

是 否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 27 日
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	致同审字（2020）第 110ZA8070 号
注册会计师姓名	赵雷励、刘永学

审计报告正文

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。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师

中国·北京

二〇二〇年 四 月 二十七日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,226,177,611.51	2,215,758,136.35
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,655,889,450.09	
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
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	194,715,824.90	437,423,523.76
应收款项融资		
预付款项	310,726,576.33	395,542,204.92
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	22,289,911.14	670,245,268.58
其中：应收利息		24,959,558.01
应收股利	400,000.00	1,024,000.00
买入返售金融资产		
存货	829,285,570.95	852,799,430.53
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	749,929,082.14	1,046,430,323.49
流动资产合计	4,989,014,027.06	5,668,172,007.11
非流动资产：		

发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		1,785,528,802.90
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,872,000.00	2,080,000.00
长期股权投资	3,148,946,785.54	3,111,083,270.69
其他权益工具投资	93,931,064.90	
其他非流动金融资产	414,294,150.00	
投资性房地产	2,259,470,700.14	1,190,725,437.47
固定资产	52,270,878.25	51,779,419.09
在建工程	1,516,253,715.42	505,279,276.52
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	472,576,714.92	315,246,323.59
开发支出		
商誉	52,947,108.05	75,978,520.50
长期待摊费用	789,017,902.69	798,892,484.14
递延所得税资产	2,922,296.76	11,100,667.84
其他非流动资产	152,385,937.16	262,312,426.46
非流动资产合计	8,956,889,253.83	8,110,006,629.20
资产总计	13,945,903,280.89	13,778,178,636.31
流动负债：		
短期借款	790,542,154.33	2,251,795,845.19
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	73,367,168.32	301,138,477.77
应付账款	294,327,678.54	173,688,455.89
预收款项	82,730,585.11	79,690,101.14

合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	28,059,927.07	23,384,270.62
应交税费	57,296,457.43	54,309,733.95
其他应付款	437,075,258.38	443,540,700.54
其中：应付利息		59,248,847.16
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	921,478,048.04	190,517,895.01
其他流动负债	753,057,951.92	9,191,797.90
流动负债合计	3,437,935,229.14	3,527,257,278.01
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	778,000,000.00	418,000,000.00
应付债券	431,226,389.23	770,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,861,061.66	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	5,991,081.00	2,352,000.00
递延所得税负债	113,723,015.67	11,177,216.82
其他非流动负债	943,082,697.97	1,065,000,000.00
非流动负债合计	2,273,884,245.53	2,266,529,216.82
负债合计	5,711,819,474.67	5,793,786,494.83
所有者权益：		
股本	2,737,351,947.00	2,737,351,947.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,676,720,300.35	4,676,571,939.93
减：库存股		
其他综合收益	141,781,863.23	99,197,139.36
专项储备		
盈余公积	149,310,013.30	149,310,013.30
一般风险准备		
未分配利润	392,508,940.67	190,676,714.11
归属于母公司所有者权益合计	8,097,673,064.55	7,853,107,753.70
少数股东权益	136,410,741.67	131,284,387.78
所有者权益合计	8,234,083,806.22	7,984,392,141.48
负债和所有者权益总计	13,945,903,280.89	13,778,178,636.31

法定代表人：李翠芳

主管会计工作负责人：崔燕萍

会计机构负责人：赵京晶

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	493,858,979.42	834,213,763.33
交易性金融资产	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		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,510,494.89	13,852,320.37
应收款项融资		
预付款项	294,650,250.02	292,637,880.56
其他应收款	1,634,539,189.03	1,789,892,294.61
其中：应收利息		
应收股利	400,000.00	1,024,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	623,272,444.15	514,250,161.01
流动资产合计	3,799,392,326.47	3,444,846,419.88
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		710,575,972.02
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,872,000.00	2,080,000.00
长期股权投资	6,924,141,287.36	6,362,940,356.81
其他权益工具投资	13,415,220.00	
其他非流动金融资产	324,250,000.00	
投资性房地产		
固定资产	14,571,591.27	17,355,074.89
在建工程	131,811,651.74	154,042,452.24
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	13,055,341.59	10,190,143.70
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	678,253,790.41	703,676,569.94
递延所得税资产	1,787,465.01	10,196,162.12
其他非流动资产		62,934.88
非流动资产合计	8,103,158,347.38	7,971,119,666.60
资产总计	11,902,550,673.85	11,415,966,086.48
流动负债：		
短期借款	718,963,060.11	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		
衍生金融负债		
应付票据	23,572,323.09	33,000,000.00
应付账款	61,446,779.74	99,025,820.87

预收款项	59,163,256.54	62,461,850.58
合同负债		
应付职工薪酬	14,829,050.28	12,933,634.84
应交税费	39,973,088.22	38,241,524.26
其他应付款	2,060,528,962.93	689,527,781.49
其中：应付利息		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		22,000,000.00
其他流动负债	747,358,409.14	
流动负债合计	3,725,834,930.05	3,115,710,612.04
非流动负债：		
长期借款		30,000,000.00
应付债券	431,226,389.23	770,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	29,442,832.97	2,406,899.44
其他非流动负债		
非流动负债合计	460,669,222.20	802,406,899.44
负债合计	4,186,504,152.25	3,918,117,511.48
所有者权益：		
股本	2,737,351,947.00	2,737,351,947.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,634,237,305.94	4,634,237,305.94
减：库存股		
其他综合收益	8,258,780.78	7,220,698.28
专项储备		

盈余公积	149,310,013.30	149,310,013.30
未分配利润	186,888,474.58	-30,271,389.52
所有者权益合计	7,716,046,521.60	7,497,848,575.00
负债和所有者权益总计	11,902,550,673.85	11,415,966,086.48

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	1,254,140,161.58	1,253,300,455.14
其中：营业收入	1,254,140,161.58	1,253,300,455.14
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,397,319,861.82	1,509,274,493.72
其中：营业成本	657,774,603.94	688,435,526.38
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	24,259,271.02	31,620,068.61
销售费用	323,940,055.61	351,169,632.40
管理费用	178,926,096.37	163,623,441.36
研发费用		
财务费用	212,419,834.88	274,425,824.97
其中：利息费用	261,091,169.82	312,913,400.23
利息收入	66,579,703.69	35,345,482.18
加：其他收益	10,315,731.95	6,719,463.97
投资收益（损失以“-”号填列）	271,654,230.34	904,989,346.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	128,586,789.70	100,147,536.10

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	5,545,021.89	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	46,626,777.57	-7,736,880.52
信用减值损失（损失以“-”号填列）	27,350,791.42	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-147,215,899.74	-380,248,315.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	65,551,931.30	267,749,575.91
加：营业外收入	15,157,343.09	18,893,949.69
减：营业外支出	23,013,277.41	127,611,027.01
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	57,695,996.98	159,032,498.59
减：所得税费用	17,802,208.69	130,066,537.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	39,893,788.29	28,965,960.86
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	39,893,788.29	28,965,960.86
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	48,141,883.18	32,799,167.84
2.少数股东损益	-8,248,094.89	-3,833,206.98
六、其他综合收益的税后净额	42,750,912.89	44,157,053.49
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	42,750,912.89	44,157,053.49
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-2,311,319.05	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值	-2,311,319.05	

值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	45,062,231.94	44,157,053.49
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-88,354.46
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-7,524,919.85
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额	45,062,231.94	51,770,327.80
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	82,644,701.18	73,123,014.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	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
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.0176	0.0120
(二) 稀释每股收益	0.0176	0.0120

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：李翠芳

主管会计工作负责人：崔燕萍

会计机构负责人：赵京晶

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------

一、营业收入	969,424,040.92	875,311,003.35
减：营业成本	519,334,308.05	480,987,338.02
税金及附加	5,871,152.26	5,329,361.04
销售费用	197,764,189.61	190,229,741.64
管理费用	113,373,392.90	99,190,277.76
研发费用		
财务费用	141,481,980.68	196,172,494.41
其中：利息费用	164,096,260.91	197,540,115.93
利息收入	24,451,203.39	13,266,549.66
加：其他收益	3,610,201.46	1,312,691.01
投资收益（损失以“-”号填列）	85,020,045.26	-443,723,739.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	64,092,784.84	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）	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）	-9,145,513.34	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	32,194,881.77	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-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）	103,278,632.57	-562,095,168.60
加：营业外收入	8,112,443.78	17,524,039.29
减：营业外支出	9,926,920.21	53,878,607.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	101,464,156.14	-598,449,736.41
减：所得税费用	-5,323,830.38	-5,792,281.40
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	106,787,986.52	-592,657,455.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	106,787,986.52	-592,657,455.01
（二）终止经营净利润（净亏损		

以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额	1,038,082.50	-5,483,205.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	1,038,082.50	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	1,038,082.50	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-5,483,205.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-5,483,205.00
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	107,826,069.02	-598,140,660.01
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,574,713,745.37	1,384,531,976.81
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	111,548,104.59	85,582,408.73
经营活动现金流入小计	1,686,261,849.96	1,470,114,385.54
购买商品、接受劳务支付的现金	585,348,879.15	733,424,953.75
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	206,263,099.98	185,397,407.66
支付的各项税费	101,527,872.69	136,640,510.73
支付其他与经营活动有关的现金	571,624,434.43	484,715,151.15
经营活动现金流出小计	1,464,764,286.25	1,540,178,023.29
经营活动产生的现金流量净额	221,497,563.71	-70,063,637.75
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	46,757,574.51	73,547,749.32
取得投资收益收到的现金	68,022,430.00	153,459,141.98

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	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	659,119,742.20	1,205,847,561.95
收到其他与投资活动有关的现金	2,056,041,972.53	1,363,297,156.81
投资活动现金流入小计	2,923,917,416.93	2,796,151,610.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	104,961,510.04	164,388,346.34
投资支付的现金	8,226,000.00	216,981,532.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	204,900,293.23	
支付其他与投资活动有关的现金	1,233,581,437.79	2,516,387,846.25
投资活动现金流出小计	1,551,669,241.06	2,897,757,724.59
投资活动产生的现金流量净额	1,372,248,175.87	-101,606,114.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
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	8,917,894,539.93
收到其他与筹资活动有关的现金	193,990,000.00	778,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,672,768,311.17	9,703,084,637.90
偿还债务支付的现金	3,784,153,690.86	10,116,736,132.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	294,303,070.01	403,604,895.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,196,895.14	
支付其他与筹资活动有关的现金	324,925,257.53	108,060,050.00
筹资活动现金流出小计	4,403,382,018.40	10,628,401,078.18
筹资活动产生的现金流量净额	-1,730,613,707.23	-925,316,440.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-35,144,044.97	24,080,057.46
五、现金及现金等价物净增加额	-172,012,012.62	-1,072,906,135.10
加：期初现金及现金等价物余额	1,083,623,014.06	2,156,529,149.16
六、期末现金及现金等价物余额	911,611,001.44	1,083,623,014.06

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,032,747,483.68	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	1,440,882,796.57	419,846,433.44
经营活动现金流入小计	2,473,630,280.25	1,415,526,892.96
购买商品、接受劳务支付的现金	471,154,041.25	455,924,091.60
支付给职工以及为职工支付的现金	133,388,711.65	111,382,535.21
支付的各项税费	53,691,489.06	59,200,922.67
支付其他与经营活动有关的现金	336,702,698.42	1,125,252,289.42
经营活动现金流出小计	994,936,940.38	1,751,759,838.90
经营活动产生的现金流量净额	1,478,693,339.87	-336,232,945.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	94,640,003.73	11,837,985.74
取得投资收益收到的现金	50,872,430.00	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	206,828.96	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	759,119,742.20	1,212,634,867.45
收到其他与投资活动有关的现金	126,001,111.12	600.00
投资活动现金流入小计	1,030,840,116.01	1,231,874,295.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,410,682.00	121,646,635.84
投资支付的现金	256,792,825.60	52,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	214,186,700.00	
支付其他与投资活动有关的现金	1,018,616,131.39	500,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,547,006,338.99	674,146,635.84
投资活动产生的现金流量净额	-516,166,222.98	557,727,659.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,465,258,409.14	6,157,220,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		770,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,465,258,409.14	6,927,220,000.00
偿还债务支付的现金	3,579,456,939.89	7,340,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	187,240,092.58	272,733,094.39
支付其他与筹资活动有关的现金	2,357,232.31	1,537,500.00
筹资活动现金流出小计	3,769,054,264.78	7,614,970,594.39
筹资活动产生的现金流量净额	-1,303,795,855.64	-687,750,594.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,443,277.47	
五、现金及现金等价物净增加额	-342,712,016.22	-466,255,880.85
加：期初现金及现金等价物余额	828,048,483.33	1,294,304,364.18
六、期末现金及现金等价物余额	485,336,467.11	828,048,483.33

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他				
	优先 股	永续 债	其他													
一、上年期末余额	2,737,351,947.00				4,676,571.93		99,197,139.36		149,310,013.30		190,676,714.11		7,853,107.75	131,284,387.78	7,984,392.14	
加：会计政策变更											164,471,581.62		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、本年期初余额	2,737,351,947.00				4,676,571.93		99,197,139.36		149,310,013.30		355,148,295.73		8,017,579.33	131,335,829.67	8,148,915.16	

	947.00				9.93		6		30		73		5.32	67	4.99
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					148,360.42		42,584,723.87				37,360,644.94		80,093,729.23	5,074,912.00	85,168,641.23
(一)综合收益总额							42,750,912.89				48,141,883.18		90,892,796.07	-8,248,094.89	82,644,701.18
(二)所有者投入和减少资本					148,360.42								148,360.42	14,519,902.03	14,668,262.45
1.所有者投入的普通股														13,519,902.03	13,519,902.03
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					148,360.42								148,360.42	1,000,000.00	1,148,360.42
(三)利润分配											-10,947,427.26		-10,947,427.26	-1,196,895.14	-12,144,322.40
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配											-10,947,427.26		-10,947,427.26	-1,196,895.14	-12,144,322.40
4.其他															
(四)所有者权益内部结转							-166,189.02				166,189.02				
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或股															

余额	,351,947.00				062,029.01	,085.87		0,013.30		8,101.93		852,177.11	,271.30	53,448.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					22,509,910.92	44,157,053.49				24,588,612.18		91,255,576.59	-15,016,883.52	76,238,693.07
（一）综合收益总额						44,157,053.49				32,799,167.84		76,956,221.33	-3,833,206.98	73,123,014.35
（二）所有者投入和减少资本					22,509,910.92							22,509,910.92	-11,183,676.54	11,326,234.38
1. 所有者投入的普通股													7,190,097.97	7,190,097.97
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					22,509,910.92							22,509,910.92	-18,373,774.51	4,136,136.41
（三）利润分配										-8,210,555.66		-8,210,555.66		-8,210,555.66
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-8,210,555.66		-8,210,555.66		-8,210,555.66
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转														

增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	2,737,351,947.00			4,676,571.93	99,197,139.36		149,310,013.30		190,676,714.11		7,853,107.75	131,284,387.78		7,984,392,141.48	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			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	其他		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更										121,319,304.84			121,319,304.84
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	2,737,351,947.00				4,634,237,305.94		7,220,698.28		149,310,013.30	91,047,915.32			7,619,167,879.84

	00											
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）						1,038,082.50			95,840,559.26			96,878,641.76
（一）综合收益总额						1,038,082.50			106,787,986.52			107,826,069.02
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									-10,947,427.26			-10,947,427.26
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配									-10,947,427.26			-10,947,427.26
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收												

益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,737,351,947.00				4,634,237,305.94		8,258,780.78		149,310,013.30	186,888,474.58		7,716,046,521.60

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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、本期增减变动金额(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)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入												

资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配									-8,210,555.66		-8,210,555.66	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配									-8,210,555.66		-8,210,555.66	
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	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

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的批复》（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的批复》（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、上地影院、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，其余额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限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商业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)
资产：				
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	--	--
股东权益：				
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
流动资产:			
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	--
流动资产合计	5, 668, 172, 007. 11	5, 667, 846, 425. 69	-325, 581. 42
非流动资产:			
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
资产总计	13,778,178,636.31	13,983,167,578.25	204,988,941.95
流动负债：			
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	---
非流动负债：			
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
负债合计	5,793,786,494.83	5,834,252,413.26	40,465,918.43
股东权益：			
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
股东权益合计	7,984,392,141.48	8,148,915,164.99	164,523,023.51
负债和股东权益总计	13,778,178,636.31	13,983,167,578.25	204,988,941.95

母公司资产负债表

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
流动资产：			
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
非流动资产：			
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	--
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
资产总计	11,415,966,086.48	11,577,751,309.75	161,785,223.27
流动负债：			

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	--
非流动负债：			
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
负债合计	3,918,117,511.48	3,958,583,429.91	40,465,918.43
股东权益：			
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
负债和股东权益总计	11,415,966,086.48	11,577,751,309.75	161,785,223.27

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:

1、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。

2、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。

3、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%;香港华联利得税率为16.5%;其他主体的企业所得税税率均为25%。

4、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:			413,333,308.47			492,679,919.08
财务公司存款						
其他货币资金:			22,519,929.71			13,056,472.69
合 计			1,226,177,611.51			2,215,758,136.35
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	
合 计	1,655,889,450.09	

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
合 计		1,232,868,989.68

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	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	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
合计	448,659,999.94	100	11,513,974.73	2.57	437,146,025.21

按单项计提坏账准备:

名称	2019. 12. 31			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
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
合计	7,268,043.34	7,268,043.34	100	

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
合 计	20,922,806.95	1,369,893.73	6.55

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
合 计	177,580,877.51	2,417,965.83	1.36

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
合 计	448,659,999.94	100	11,236,476.18	2.50	437,423,523.76

(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
2019.12.31	11,055,902.90

(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
合计		5,163,271.05		

(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 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	310,726,576.33	100	395,542,204.92	100

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	22,289,911.14	670,245,268.58

(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:	--	24,959,558.01
减: 坏账准备	--	--
合计	--	24,959,558.01

(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	400,000.00	1,024,000.00

(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：

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	
合 计	25,043,726.10	12.59	3,153,814.96	21,889,911.14	

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
合 计	95,974,201.67	100	95,974,201.67	--	

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种 类	2018.12.31				净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
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	--
合 计	779,586,074.26	100	135,324,363.69	17.36	644,261,710.57

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
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
合 计		92,352,299.43		76.32	88,622,252.01

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
合 计	866,740,876.76	37,455,305.81	829,285,570.95	852,799,430.53	--	852,799,430.53

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
合 计	749,929,082.14	1,046,430,323.49

其中：摊余成本计量的金融资产明细

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			436,342,978.22
其中：按成本计量	436,342,978.22	--	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	4,000,000.00	0	1,349,185,824.68
其中：按公允价值计量	79,632,077.69	--	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	4,000,000.00	0	1,269,553,746.99
合 计	1,789,528,802.90	4,000,000.00	1,785,528,802.90	4,000,000.00	0	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	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	--
华联汇垠	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	--
联营企业小计	1,143,170,614.29	--	--	65,666,195.87	--	148,360.42	2,000,000.00	--	--	1,206,985,170.58	1,864,532.94
(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	--
合营企业小计	1,969,777,189.34	--	--	62,920,593.83	--	--	65,150,000.00	23,721,635.27	--	1,967,547,783.17	23,721,635.27
合 计	3,112,947,803.63	--	--	128,586,789.70	--	148,360.42	67,150,000.00	23,721,635.27	--	3,174,532,953.75	25,586,168.21

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	--	--	--	--
安徽华联购物中心建设工程	--	1, 168, 822, 063. 78	--	--	--	--	--	1, 168, 822, 063. 78
合 计	478, 191, 644. 71	1, 187, 456, 831. 16	--	120, 463, 061. 81	--	--	--	1, 545, 185, 414. 06

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
合计	86,260,053.98	--	--	86,260,053.98

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
合计	10,281,533.48	23,031,412.45	--	33,312,945.93

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

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
递延所得税资产：				
资产减值准备	11,779,059.07	2,922,296.76	44,402,771.27	11,100,667.84
递延所得税负债：				
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	--	--
合 计	465,523,041.63	113,723,015.67	44,708,867.29	11,177,216.82

(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

合 计	1, 415, 869, 257. 13	1, 191, 583, 528. 27
------------	-----------------------------	-----------------------------

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	--
合 计	1, 209, 908, 133. 83	1, 083, 560, 926. 70

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
合 计	152, 385, 937. 16	262, 312, 426. 46

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	--
合 计	790, 542, 154. 33	2, 251, 795, 845. 19

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
合 计	23, 384, 270. 62	211, 381, 666. 13	206, 706, 009. 68	28, 059, 927. 07

(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	--
合 计	23, 213, 843. 44	189, 458, 008. 71	186, 696, 754. 07	25, 975, 098. 08

(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
合 计	146, 027. 18	17, 741, 034. 08	17, 676, 460. 27	210, 600. 99

(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
合 计	57,296,457.43	54,309,733.95

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
合 计	437,075,258.38	443,540,700.54

(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
合 计	--	59,248,847.16

(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
合 计	437,075,258.38	384,291,853.38

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：

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
合 计	16,997,619.42	

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	--
合 计	921,478,048.04	190,517,895.01

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
合 计	219,616,986.97	190,000,000.00

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
合 计	753,057,951.92	9,191,797.90

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)	

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
合计	1,254,140,161.58	657,774,603.94	1,253,300,455.14	688,435,526.38

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
合 计	1,099,041,627.14	579,453,720.85	1,087,420,429.87	605,154,262.51

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
合 计	24,259,271.02	31,620,068.61

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
合 计	323,940,055.61	351,169,632.40

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
合 计	178,926,096.37	163,623,441.36

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
合 计	212,419,834.88	274,425,824.97

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

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
合 计	46,626,777.57	-7,736,880.52

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	--
合 计	27,350,791.42	--

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

合 计	-147,215,899.74	-380,248,315.12
-----	-----------------	-----------------

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
合 计	15,157,343.09	18,893,949.69	15,157,343.09

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
合 计	23,013,277.41	127,611,027.01	23,013,277.41

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
合 计	17,802,208.69	130,066,537.73

(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	-56,817,589.74	-4,321,061.52

响（以“-”填列）

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
所得税费用	17,802,208.69	130,066,537.73

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	--
合 计	111,548,104.59	85,582,408.73

(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
合 计	571,624,434.43	484,715,151.15

(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
合 计	2,056,041,972.53	1,363,297,156.81

(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

合 计	1,233,581,437.79	2,516,387,846.25
-----	------------------	------------------

(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	--
合 计	193,990,000.00	8,000,000.00

(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
合 计	324,925,257.53	108,060,050.00

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
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
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（对应劣后级有限合伙份额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（对应劣后级有限合伙份额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

单位：万元

项目	恒天嘉信公司	华联文化传媒公司
合并成本：		
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
合并成本合计	32,546.24	4,250.00
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

单位：万元

项 目	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
资产：				
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
资产合计	249,137.13	227,395.97	6,508.67	6,508.67
负债：				
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
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	17,110.00	-5,013.50	-5,013.50	10,966.66	17,615.34	-3,459.90	-3,459.90	-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
金融资产合计	164,669.16	199,595.21	58,299.31	24,631.70	447,195.38
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
金融负债和或有负债合计	55,387.28	286,642.95	115,493.40	-	457,523.63

(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：

单位：人民币万元

项 目	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：

单位：人民币万元

项 目	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
合 计	416.49	2,002.14	46,776.89	161,829.78

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
----	------------	------------	------------	----

一、持续的公允价值计量**(一) 交易性金融资产**

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）
权益工具投资：				
非上市股权投资	30,000,000.00	市场法（企业价值倍数）	PE 流动性折价	22.45 30%
	2,000,000.00	净资产价值	不适用	N/A
私募股权基金投资	294,250,000.00	净资产价值	不适用	N/A
债务工具投资：				
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 可比性调整（%）	-30%

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) International Trading Pte. 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 ²)	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
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约未来 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)	--	--	--	--	--
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
合 计		9,379,369.95		

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资支持 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
小 计	8,827,294.42
减：坏账准备	2,316,799.53
合 计	6,510,494.89

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	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
合计	8,827,294.42	100	2,316,799.53	26.25	6,510,494.89

续:

类别	2019.01.01				
	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	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
合计	21,379,921.55	100	7,468,798.42	34.93	13,911,123.13

按单项计提坏账准备:

名称	2019.12.31			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
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
合计	1,820,901.99	1,820,901.99	100	

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. 10	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. 59	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
合 计	1,666,513,514.00	32,374,324.97	1,634,139,189.03

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
合 计	1,857,131,202.49	68,443,645.99	1,788,687,556.50

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	
合 计	1,635,376,475.51	0.08	1,237,286.48	1,634,139,189.03	

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
合 计	31,137,038.49	100	31,137,038.49	--	

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	--	--	--	--	--
合 计	1,857,131,202.40	100	68,262,907.80	3.68	1,788,868,294.61

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
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
合计	6,926,005,820.30	1,864,532.94	6,924,141,287.36	6,364,804,889.75	1,864,532.94	6,362,940,356.81

(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	--	--
合 计	5,252,624,432.26	688,147,967.90	191,039,822.19	5,749,732,577.97	--	--

(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	--
合 计	1,112,180,457.49	--	--	64,092,784.84	--	--	--	--	--	1,176,273,242.33	1,864,532.94

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。

第十三节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。