

北京华联商厦股份有限公司

二零一零年年度报告

2011 年 4 月 15 日

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

京都天华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长赵国清、主管会计工作负责人崔燕萍及会计机构负责人郑博声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

一、公司基本情况简介	3
二、会计数据和业务数据摘要	4
三、股本变动及股东情况	5
四、董事、监事、高级管理人员和员工情况	8
五、公司治理结构	11
六、股东大会情况简介	19
七、董事会报告	20
八、监事会报告	30
九、重要事项	31
十、财务报告	36
十一、备查文件目录	104

一、公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：北京华联商厦股份有限公司
公司法定英文名称：BEIJING HUALIAN DEPARTMENT STORE CO.,LTD
- 2、公司法定代表人：赵国清
- 3、公司董事会秘书：牛晓华
授权代表：周剑军
联系地址：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东塔五层
电话：010-88337937
传真：010-88337937
电子邮箱：zgs_zhengquan@beijing-hualian.com
- 4、公司注册地址：北京市通州区永乐经济技术开发区永开路 1 号
公司办公地址：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东塔五层
邮政编码：100037
互联网网址：www.beijing-hualian.com
公司电子信箱：zgs_zhengquan@beijing-hualian.com
- 5、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载公司年度报告网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司证券部
- 6、公司股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称：华联股份
股票代码：000882
- 7、公司最近一次变更注册登记日期：2011 年 2 月 11 日
公司最近一次变更注册登记地点：北京市工商行政管理局
公司法人营业执照注册号：110000004966148
税务登记号码：11010871092147X
组织机构代码：71092147-X
公司聘请的会计师事务所名称：京都天华会计师事务所有限公司
办公地址：北京市建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

二、会计数据和业务数据摘要

1、本年度主要业务数据

单位：元

项目	金额
利润总额	62,029,519.42
净利润	49,300,333.43
归属于上市公司股东的净利润	49,301,745.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-11,018,775.22
经营活动产生的现金流量净额	-28,688,841.17

非经常性损益项目

单位：元

项目	本期发生额
非流动性资产处置损益	4,122,684.52
政府补助	2,444,203.12
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	90,118,885.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	388,059.84
非经常性损益总额	97,073,832.48
减：非经常性损益的所得税影响数	24,268,458.12
非经常性损益净额	72,805,374.36
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	--
归属于公司普通股股东的非经常性损益	72,805,374.36

2、截止报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

单位：元

	2010年	2009年	本年比上年增 减（%）	2008年
营业总收入	584,018,203.00	429,288,555.47	36.04%	371,522,760.30
利润总额	62,029,519.42	125,315,930.48	-50.50%	56,583,967.55
归属于上市公司股东的净利润	49,301,745.40	74,935,548.16	-34.21%	50,214,289.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-23,503,628.22	15,330,736.47	-253.31%	16,206,825.76
经营活动产生的现金流量净额	-28,688,841.17	13,060,116.68	-319.67%	-64,753,206.43
总股本	744,418,701.00	493,850,501.00	50.74%	249,200,000.00
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.04	0.03	-233.33%	-0.26
基本每股收益	0.0998	0.2017	-50.52%	0.2015
稀释每股收益	0.0998	0.2017	-50.52%	0.2015
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-0.0453	0.0413	-209.69%	0.065
全面摊薄净资产收益率(%)	1.48	4.18	-2.7%	7.88
加权平均净资产收益率(%)	1.48	6.35	-4.87%	8.21

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-1.28	1.30	-198.46%	2.65
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	2008年末
总资产	5,330,545,753.65	2,644,618,625.14	101.56%	855,203,773.49
归属于上市公司股东的所有者权益	3,337,473,501.84	1,794,383,812.31	86.20%	639,419,635.87
归属于上市公司股东的每股净资产	4.48	3.63	23.42%	2.56

三、股本变动及股东情况

1、公司股本变动情况

报告期内，公司实施非公开发行股份募集资金，股本新增 250,568,200 股。

股份变动情况表

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	244,657,326	49.54%	250,568,200			1,820	250,570,020	495,227,346	66.53%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	244,653,686	49.54%	250,568,200				250,568,200	495,221,886	66.52%
其中：									
境内法人持股	244,653,686	49.54%	250,568,200				250,568,200	495,221,886	66.52%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管持股	3,640	0.00%				1,820	1,820	5,460	0.00%
二、无限售条件股份	249,193,175	50.46%				-1,820	-1,820	249,191,355	33.47%
1、人民币普通股	249,193,175	50.46%				-1,820	-1,820	249,191,355	33.47%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	493,850,501	100.00%	250,568,200			0	250,568,200	744,418,701	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京华联集团投资控股有限公司	244,650,501	0	0	244,650,501	2009年非公开发行股份购买资产限售三年	2012-07-15

天平汽车保险股份有限公司	0	0	51,000,000	51,000,000	2010年非公开发行股份限售一年	2012-01-14
华夏基金管理有限公司	0	0	35,600,000	35,600,000		2012-01-14
正德人寿保险股份有限公司	0	0	28,000,000	28,000,000		2012-01-14
中邮创业基金管理有限公司	0	0	27,272,727	27,272,727		2012-01-14
中国人寿资产管理有限公司	0	0	25,000,000	25,000,000		2012-01-14
兴业全球基金管理有限公司	0	0	25,000,000	25,000,000		2012-01-14
国泰君安证券股份有限公司	0	0	25,000,000	25,000,000		2012-01-14
北京中商华通科贸有限公司	0	0	25,000,000	25,000,000		2012-01-14
中诚信托有限责任公司	0	0	8,695,473	8,695,473		2012-01-14
合计	244,650,501	0	250,568,200	495,218,701		

2、证券发行与上市情况

(1) 近三年历次证券发行情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]436号《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》核准，公司向特定对象华联集团非公开发行244,650,501股股份购买其持有的五家商业物业公司各100%的股权。本次交易价格为82,936.52万元。该事项于2009年6月15日办理完毕相关股权的交割及过户手续，并于2009年6月18日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕新增股份登记手续，2009年7月15日新增股份在深交所上市。

(2) 报告期内证券发行与上市情况

2010年12月9日，中国证监会核发《关于核准北京华联商厦股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2010〕1772号），核准公司非公开发行新股不超过25,056.82万股。公司于2010年12月16日以非公开发行股票的方式向9名特定投资者发行了25,056.82万股人民币普通股（A股）。本次发行募集资金总额为1,653,750,120元，扣除发行费用35,650,568元，募集资金净额为1,618,099,552元。公司于2010年12月29日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕新增股份登记手续，2011年01月14日新增股份在深交所上市。

3、公司股东和实际控制人情况

(1) 股东数量和持股情况

单位：股

股东总数						23,901
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
北京华联集团投资控股有限公司	境内非国有法人	39.48%	293,859,343	244,650,501	75,000,000	
北京中商华通科贸有限公司	境内非国有法人	11.11%	82,724,234	25,000,000	50,185,808	
天平汽车保险股份有限公司-自有资金	境内非国有法人	6.85%	51,000,000		0	
正德人寿保险股份有限公司-万能保险产品	境内非国有法人	3.76%	28,000,000		0	
中国农业银行-中邮核心成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	3.66%	27,272,727		0	
中国人寿资产股份有限公司-个人分红-005L-FH002	境内非国有法人	3.36%	25,000,000		0	
国泰君安证券股份有限公司	境内非国有法人	3.36%	25,000,000		0	
北京世纪国光科贸有限公司	境内非国有法人	2.99%	22,254,915		0	
兴业银行股份有限公司-兴业趋势投资混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.48%	11,000,000		0	

中诚信托有限责任公司	境内非国有法人	1.17%	8,695,473		0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
北京华联集团投资控股有限公司		49,208,842		人民币普通股	
北京中商华通科贸有限公司		57,724,234		人民币普通股	
北京世纪国光科贸有限公司		22,246,615		人民币普通股	
中国光大银行-摩根士丹利华鑫资源优选混合型证券投资基金		3,000,000		人民币普通股	
大连华信信托股份有限公司-环球 1 号证券集合资金信托		1,536,800		人民币普通股	
周云富		1,312,257		人民币普通股	
中国建设银行-摩根士丹利华鑫卓越成长股票型证券投资基金		1,300,000		人民币普通股	
深圳市深航投资有限公司		1,050,000		人民币普通股	
谢慧明		1,007,925		人民币普通股	
刘小林		995,000		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、公司原有限售条件法人股东之间不存在关联关系；2、公司未知其他无限售条件股东之间是否存在关联关系。			

(2)公司控股股东及实际控制人情况

控股股东名称：华联集团

法定代表人：吉小安

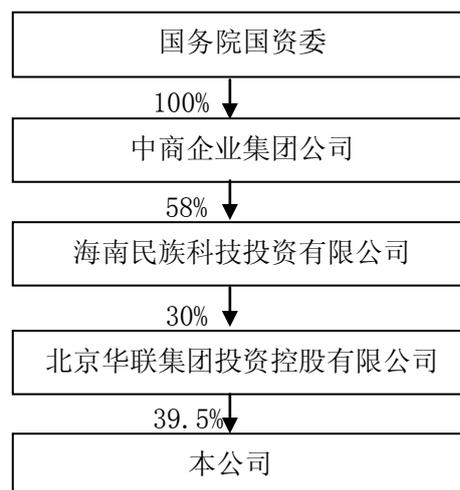
成立日期：1993 年 12 月 18 日

注册资本：80000 万元

经营范围：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、五金交电化工、工艺美术品、矿产品、机械产品、电气设备、电子计算机及配件。

公司实际控制人：国务院国资委

公司与实际控制人之间的产权和控制关系如下：



(3)其他持股 10%以上法人股东情况

北京中商华通科贸有限公司于 2001 年 4 月 27 日成立，注册资本 26000 万元，法定代表人庄柏峰，经营范围：技术开发及转让、技术咨询服务（中介除外）、电脑图文设计制作、承办展览展示、组织文化艺术交流活动（演出除外）等。

(4)前 10 名股东中原非流通股股东持有股份的限售条件
 公司股东中原非流通股股东持有的有限售条件的股份已于 2009 年 7 月 24 日全部解除限售。

四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

1、董事、监事和高级管理人员情况

1) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数(股)	股份增减变动量(股)	增减变动原因	年末持股数(股)
赵国清	董事长	男	58	2010.8—2013.8	0	0	—	0
马婕	副董事长	女	48	2010.8—2013.8	5460	0	—	5460
牛晓华	董事、总经理	男	39	2010.8—2013.8	0	0	—	0
郭丽荣	董事	女	42	2010.8—2013.8	0	0	—	0
张力争	董事	男	52	2010.8—2013.8	0	0	—	0
高峰	董事	男	57	2010.8—2013.8	0	0	—	0
王文彦	独立董事	男	62	2010.8—2013.8	0	0	—	0
魏本华	独立董事	男	63	2010.8—2013.8	0	0	—	0
陈永宏	独立董事	男	48	2010.8—2013.8	0	0	—	0
李瑶	监事会主席	女	46	2010.8—2013.8	0	0	—	0
周晓刚	监事	女	45	2010.8—2013.8	0	0	—	0
周剑军	监事	男	38	2010.8—2013.8	0	0	—	0
池伟	董事会秘书、副总经理	女	39	2010.8—2013.8	0	0	—	0
崔燕萍	财务总监	女	45	2010.8—2013.8	0	0	—	0
朱长军	副总经理	男	38	2010.8—2013.8	0	0	—	0

2) 现任董事、监事和高级管理人员的主要工作经历和在股东单位任职情况以及在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况。

(1) 现任董事、监事和高级管理人员最近 5 年的工作经历

赵国清，曾任北京华联综合超市股份有限公司（“华联综超”）董事长。现任公司董事长、华联集团党委书记。

马 婕，曾任华联综超副总经理，现任公司副董事长。

牛晓华，曾任华联综超董事会秘书、副总经理职务，现任公司董事、总经理职务。

高 峰，曾任华联综超东北区总经理、西南区总经理。现任华联集团副总裁，公司董事。

张力争，曾任华联集团总裁办主任。现任华联集团董事、华联综超监事会主席、北京华联商业贸易发展有限公司董事长、公司董事。

郭丽荣，曾任山西省高新会计师事务所审计师、华联综超财务总监等职务。现任华联集团副总裁、华联财务有限责任公司董事长、华联综超董事、公司董事。

魏本华，曾任国家货币基金组织执行董事，现任北京市刘鸿儒金融教育基金会理事长、公司独立董事。

王文彦，曾任国家税务总局征收管理司司长、中国工商银行董事，现任公司独立董事、中国注册税务师协会秘书长、北京电子城投资开发股份有限公司独立

董事。

陈永宏，现任公司独立董事、天职国际会计师事务所董事长、主任会计师、佳通轮胎股份有限公司独立董事。

李 瑶，现任华联集团投资管理部总监、公司监事会主席。

周晓刚，现任北京民惠卡有限公司总经理、公司监事。

周剑军，曾任华联综超证券事务代表、监事，现任公司证券事务代表、职工代表监事。

池 伟，曾任北京华联综合超市股份有限公司北京地区总经理、高级超市管理部部长、总经理助理等职务，现任北京华联商厦股份有限公司副总经理兼董事会秘书。

崔燕萍，曾任北京信宜房地产开发有限公司财务部经理，现任北京华联商厦股份有限公司财务总监。

朱长军，曾任北京华联综合超市股份有限公司店长，北京华联集团投发展部资部总监、总裁助理等职。现任北京华联商厦股份有限公司副总。

(2)董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况：

姓名	公司职务	股东单位	股东单位职务	任期
赵国清	董事长	北京华联集团	党委书记	2004年10月至今
高峰	董事	北京华联集团	副总裁	2008年9月至今
张力争	董事	北京华联集团	董事	2002年6月至今
郭丽荣	董事	北京华联集团	副总裁	2002年6月至今
李瑶	监事会主席	北京华联集团	投资管理部总监	2002年6月至今
周晓刚	监事	北京华联集团	大客户部总经理	2010年1月至今

注：公司其它董事、监事未在股东单位任职。

(3) 在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务
牛晓华	北京万贸置业有限公司	董事长
张力争	华联综超	监事会主席
	北京华联商业贸易发展有限公司	董事长
郭丽荣	华联综超	董事
	华联财务有限责任公司	董事长
王文彦	中国注册税务师协会	理事长
	北京电子城投资开发股份有限公司	独立董事
陈永宏	天职国际会计师事务所	董事长/主任会计师
	佳通轮胎股份有限公司	独立董事
魏本华	北京市刘鸿儒金融教育基金会	理事长
周晓刚	北京民惠卡有限公司	总经理

3) 年度报酬情况

(1)董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序、决策依据

在公司专职的董事、监事和高级管理人员按所在岗位领取工资；董事、监事津贴依照公司股东大会通过的《关于设立董事、监事津贴的议案》和董事会通过的《公司董事绩效评价办法》发放；高级管理人员的奖金按公司股东大会通过的

《公司高级管理人员报酬的提案》，由公司根据个人的工作数量、质量确定数额，报董事长批准后执行。

独立董事津贴依照 2008 年第三次临时股东大会通过的《关于调整独立董事津贴的议案》相关标准发放，2010 年度，公司独立董事的津贴标准为每年 10 万元。

(2) 现任董事、监事和高级管理人员在报告期内从公司获得的报酬情况

姓名	职务	是否在公司 领取报酬	报酬总额（税 前，万元）	是否在股东单 位或其他关联 单位领取报酬
赵国清	董事长	是	24.90	否
马婕	副董事长	否	0.00	否
牛晓华	董事、总经理	是	23.40	是
郭丽荣	董事	否	0.00	是
张力争	董事	否	0.00	是
高峰	董事	否	0.00	是
王文彦	独立董事	是	10.00	否
魏本华	独立董事	是	10.00	否
陈永宏	独立董事	是	10.00	否
李瑶	监事会主席	否	0.00	是
周晓刚	监事	否	0.00	是
周剑军	监事	是	0.00	否
池伟	副总经理、董秘	是	21.10	否
崔燕萍	财务总监	是	18.00	否
朱长军	副总经理	是	38.60	否
合计			156.00	

注：公司监事无报酬。

4) 在报告期内被选举或离任的董事和监事、聘任或解聘的高级管理人员姓名及离任和解聘原因

报告期内，公司完成了换届工作，李翠芳女士不再担任公司董事职务，马婕女士经董事会提名和股东大会审议担任公司副董事长职务。

报告期内，公司副总经理陈潜先生因工作原因辞去副总经理职务，公司聘任池伟女士担任副总经理兼董事会秘书职务，聘任崔燕萍女士担任财务总监。

2、公司员工情况

公司现有员工 581 人，其中硕士研究生 23 人，大学生 150 人，大专生 211 人，大专以下 197 人。

公司员工专业构成为：运营人员 420 人，技术人员 70 人、财务人员 40 人、行政人员 30 人、其他人员 21 人。公司没有需承担费用的离退休职工。

五、公司治理结构

1、公司治理情况

报告期内，公司严格执行《公司法》、《证券法》等有关法律法规，制订了《内幕信息知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，进一步完善了公司内控制度。

报告期内，公司不断完善法人治理结构，规范公司运作，董事会战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会严格按照相关规则开展工作，公司法人治理良好，符合中国证监会发布的《上市公司治理准则》等有关规范性文件的要求。

2、独立董事履行职责情况

公司独立董事认真履行职责，尽可能亲自出席董事会和股东大会，认真审议会议议案，及时持续了解公司经营情况，关注行业信息，对有关事项进行认真的思考和研究，发表事前认可意见和独立意见，并对公司发展战略、重大资产重组、公司规范运作建设等方面提出建设性意见。

(1) 独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
魏本华	9	9	0	0
王文彦	9	9	0	0
陈永宏	9	8	1	0

(2) 独立董事没有对公司有关事项提出异议的情况。

3、公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立于控股股东，具有独立完整的资产、业务及自主经营能力，各自独立核算、独立承担责任和风险。

(1) 在业务方面，公司业务完全独立于控股股东，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，公司人员完全与控股股东分开，公司总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人和董事会秘书在控股股东单位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。控股股东没有占用、支配本公司资产或干预本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。控股股东及职能部门与本公司及职能部门之间没有上下级关系。控股股东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。控股股东没有干预公司的财务、会计活动。

2、公司内部控制制度的建立和健全情况

北京华联商厦股份有限公司 2010 年度内部控制自我评价报告

为加强公司规范运作，保障各项业务稳定发展，保护投资者合法权益，公司制定了一系列内部控制制度，并保障制度得以有效实施。根据《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等有关法规，公司对 2010 年度内部控制情况进行自我评价。

一、公司内部控制制度综述

1、公司内部控制的组织架构

公司严格遵守《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，不断完善公司内部控制的组织架构，建立了以股东大会、董事会、监事会、董事会专业委员会、公司内部审计部门、公司经理层等为基础的内部控制体系。

公司股东大会是公司的权力机构，公司严格按照有关法律法规和公司章程召开股东大会，确保所有股东特别是中小股东的利益。

公司董事会根据公司章程赋予的职权，认真审议有关事项。公司建立了独立董事制度，独立董事依据有关法律法规履行职责。

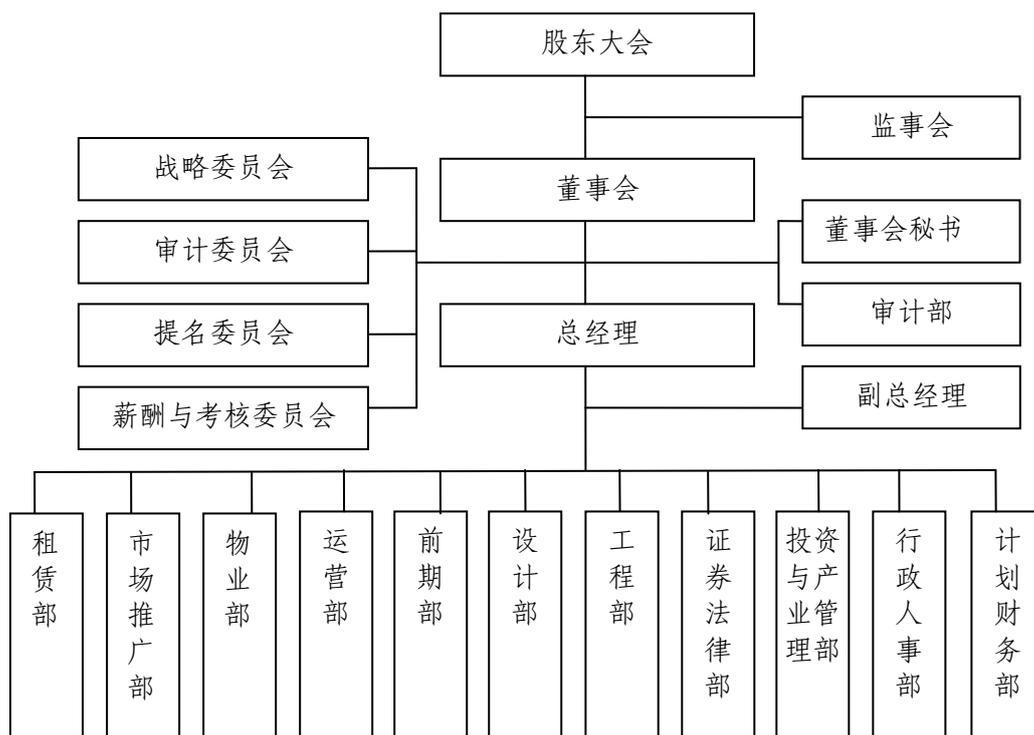
公司监事会认真履行监督职责，监查公司财务，监督公司董事和高管的履职情况。

公司董事会设立了战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专门委员会，分别以公司投资部、审计部、人力资源部为工作平台，在自身的专业职责范围内开展工作。

公司内部审计部门（审计部）负责对公司及所属单位内部控制制度的健全性、有效性以及风险管理进行评审，对公司及所属单位的财务收支及其有关的经营活动进行审计。

公司经理层依据《总经理工作细则》开展工作。《公司管理工作手册》明确各部门、各岗位的工作职责和流程，使得各部门、各岗位在相互监督下开展工作，确保公司的经营活动能够正常进行。

目前公司组织架构如下：



2、内部控制制度建立健全情况

为了保证公司内部控制活动的正常进行，控制经营风险，公司依据有关法律法规，制定并完善了一系列内部控制制度，主要包括：《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《战略委员会工作细则》、《审计委员会工作细则》、《提名委员会工作细则》、《薪酬与考核委员会工作细则》、《总经理工作细则》、《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《投资者关系管理办法》、《募集资金管理办法》、《控股子公司管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《重大投资管理制度》、《董事、监事及高级管理人员所持本公司股份及其变动管理守则》、《公司内部审计管理暂行办法》等。

在日常经营活动中，公司还在各个环节重视内部控制制度的建立，制定了《公司管理工作手册》、《办公规则》、《劳动纪律制度》、《工作月报制度》、《档案管理制度》、《保密制度》、《安全保卫制度》、《员工岗位聘用及岗位流动规定》、《劳动合同制实施方案》、《员工出差管理办法》、《考勤请假制度》、《会务管理规定》、《经济合同法定代表人授权管理办法》、《年度考核实施办法》、《奖惩制度》、《公司印章使用规定》等日常管理规定。

为了规范公司财务活动，公司制定了《内部财务管理制度》。为了严格控制各项支出，公司制定了《签批流程及权限规定》。根据企业会计准则的有关规定以及中国证监会《关于进一步提高上市公司财务信息披露质量的通知》，结合本公司的实际情况，本着审慎经营、有效防范的原则，公司制定了《关于计提资产减值准备和损失处理的内部控制制度》。

3、公司设立的内部审计部门设置、人员配备及工作情况

公司内部审计部门为审计部，配备了具备会计专业知识并了解公司经营业务

和相关法律法规的内部审计人员。审计部按照《公司内部审计管理暂行办法》开展内部审计工作，对公司及所属单位内部控制制度、财务收支及其有关的经营活动进行审计。

4、2010年公司建立和完善内部控制的重要活动及成效

根据中国证监会的有关规定以及《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》，公司开展了一系列加强内部控制的工作，公司也进一步完善了有关内部控制工作。

(1) 制度建设

报告期内，审计委员会组织公司相关部门共同制定了《内幕信息知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并经公司第四届董事会第三十四次会议审议通过。

2010年5月22日，公司第四届董事会第三十五次会议审议通过了《关于修改〈募集资金管理办法〉的议案》，根据《上市公司证券发行管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司非公开发行股票业务指引》等有关规定，对公司《募集资金管理办法》进行全面修订。

(2) 公司2010年度非公开发行事项

2010年12月9日，中国证监会出具了《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），核准公司非公开发行新股不超过25,056.82万股。2010年12月16日，公司以非公开发行股票的方式向9名特定投资者发行了25,056.82万股人民币普通股（A股）。本次发行募集资金总额为1,653,750,120元，扣除发行费用35,650,568元，募集资金净额为161,809.96万元。京都天华会计师事务所有限公司已就上述事项进行了审验并出具了京都天华验字（2010）第0240号《验资报告》。公司依据《上市公司证券发行管理办法》、《关于进一步规范上市公司募集资金使用的通知》、《深圳证券交易所上市公司募集资金管理规定》以及公司《募集资金管理办法》的有关规定，对募集资金设立专用账户进行管理，并按照相关法律法规和内部规章制度严格履行了内部审核程序。

(3) 董事会、监事会换届

2010年7月，鉴于公司第四届董事会、监事会任期届满，董事会、监事会须进行换届选举。根据《公司法》、《公司章程》的有关规定以及公司董事会提名委员会的意见，严格按照内部审核程序，提名赵国清、牛晓华、张力争、郭丽荣、高峰、马婕为董事候选人，提名陈永宏、王文彦、魏本华为独立董事候选人组成新一届董事会；同时，公司监事会提名李瑶、周晓刚为监事会候选人，连同职工民主选举的职工监事周剑军构成新一届监事会。公司2010年第三次临时股东大会经累积投票方式表决，审议通过了董事会、监事会换届议案。

(4) 内控制度的培训及检查

公司证券法律部安排了针对公司高管人员及各部门、各分子公司负责人的法规培训，培训内容为《公司法》、《证券法》等有关法规，《公司章程》以及涉及到公司治理、内部控制的各项规章制度。此外，公司董事、监事和高级管理人员全部参加了中国证监会和深圳证券交易所组织的各类培训活动。

(5) 公司治理专项活动

2010年7月26日，北京证监局下发了《关于举办企业内部控制配套指引培训的通知》（京证公司发〔2010〕107号），公司积极参加了企业内部控制配套指引培训，通过此次培训公司对企业内部控制有了更深的了解。培训完成后公司对照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规、部门规章，对公司内控相关工作进行

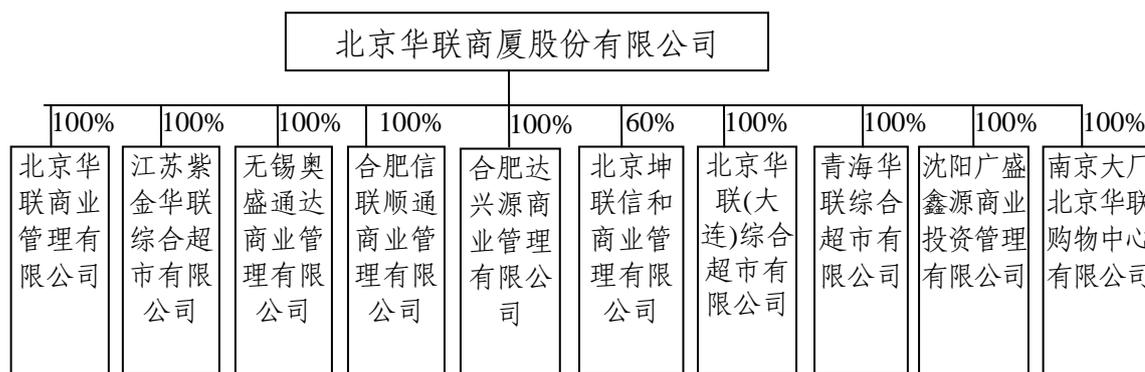
了认真自查。通过持续开展公司内部专项培训，公司全体董事、监事、高级管理人员对内控工作的认识更加清晰，增强了规范运作的意识。通过自查及整改，公司目前建立了较为完善的内部控制制度，资金内部流程和决策机制健全，设立了内控执行情况的核查制度及执行机构、责任追究机制，有效提高了公司违规资金占用的防范能力。

公司根据北京证监局《关于进一步完善上市公司内幕信息知情人登记制度的通知》（京证公司发[2010]146号）的要求，公司对内幕知情人登记情况进行了全面自查，公司目前的内部信息知情人制度基本能够达到要求。为完善相关流程，公司根据《证券法》、证监会《上市公司信息披露管理办法》、证监会公告[2008]48号、证券交易所《上市规则》等法律法规，公司编制了内幕信息知情人登记制度，明确了内幕信息及内幕信息知情人的认定标准，规定登记备案的程序、内容和责任，建立内幕信息知情人档案，加强对内幕信息知情人的管理。明确公司各部门、分公司、子公司的重大信息报告义务、报告程序和相应责任。

二、公司内控制度重点控制活动

1、控股子公司的内部控制

截止 2010 年底，公司有 10 家控股子公司，相关情况如下：



公司于 2010 年全资设立了沈阳广盛鑫源投资管理有限公司和南京大厂北京华联购物中心有限公司，上述两家子公司主营业务均为购物中心运营管理。截止 2010 年底，公司拥有 10 家全资或控股子公司。为了加强对控股子公司的控制，规避风险，公司根据《控股子公司管理制度》，对控股子公司运营管理、财务控制、人事管理等各项管理活动进行了规范。公司子公司目前管理规范，运营状况良好，董事、监事和公司管理人员认真按照自身的权限履行职责，控股子公司能够认真执行《重大信息内部报告制度》，及时向公司报告重大事项，定期上报营运报告和财务报表等。

2、关联交易的内部控制

为了规范公司关联交易，公司制定了《关联交易管理制度》，对关联交易的管理控制活动进行了规范。

2010 年度，公司重大的关联交易包括：

(1) 增资华联财务公司

2010 年 3 月 10 日，公司与华联集团、华联综超及华联财务公司签署《增资协议》，华联集团、华联综超和公司分别以货币形式向华联财务公司增资。增资完成后，华联财务公司的注册资本由 50,000 万元人民币增加至 100,000 万元人民币，华联集团、华联综超、本公司分别持有华联财务公司 34%、33%、33% 的股

权。本次增资已经公司第四届董事会第三十二次会议审议并提交 2010 年第一次临时股东大会审议通过。

(2) 与华联集团互保

2010 年 4 月 27 日，公司与华联集团签署《相互融资担保协议》，互为对方日常金融机构借款提供担保，担保总额不超过 8 亿元，协议有效期 1 年。本次互保事项已经公司第四届董事会第三十四次会议审议并提交 2009 年年度股东大会审议通过。

(3) 与华联综超的关联租赁

公司及子公司分别与华联综超签署《场地租赁合同》，华联综超租赁公司及公司子公司下属的十一家购物中心门店的部分面积经营综合超市业务。本次交易已经公司第四届董事会第三十六次会议审议并提交 2010 年第三次临时股东大会审议通过。

(4) 财务公司存款

公司董事会决定在关联方华联财务有限责任公司开设结算账户并存款，存款最高额不超过人民币 5 亿元。本事项已经公司第四届董事会第三十六次会议审议并提交 2010 年第三次临时股东大会审议通过。

公司 2010 年的各项关联交易认真执行了《关联交易管理制度》，严格按照该制度规定的股东大会、董事会对关联交易事项的审批权限和回避表决要求，确定关联交易事项的审议程序。公司审议需独立董事事前审阅的关联交易事项时，能够将相关材料提交独立董事进行事前审阅，独立董事均对关联交易发表了独立意见。公司在审议关联交易事项时，能够详细了解交易标的和交易对方的真实状况，根据充分的定价依据确定交易价格。遵循《深圳证券交易所股票上市规则》的要求，与关联方之间的交易签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。

3、对外担保的内部控制

为了规范公司对外担保行为，公司制定了《对外担保管理制度》，对对外担保的管理控制活动进行了规范。

2010 年，公司认真执行《对外担保管理制度》，严格按照该制度规定的股东大会、董事会对外担保事项的审批权限，确定公司本部和控股子公司对外担保事项的审议程序。公司提供对外担保前将调查被担保人的经营和信誉情况。公司独立董事对公司累计和当期对外担保情况保持持续关注，并收集了公司财务资料和审计资料，在进行必要的核查后，就公司对外担保事项发表独立意见，公司妥善管理担保合同及相关原始资料。

4、募集资金使用的内部控制

为了规范公司公开发行募集资金的管理和使用，切实保护投资者利益，公司制定了《募集资金管理办法》，对公司募集资金的存放、使用、管理和信息披露等进行了规范。公司根据实际资金需求，严格按照公司制定的《募集资金管理办法》中的规范操作资金，保护投资者的利益。

5、重大投资的内部控制

为了规范公司重大投资行为，公司制定了《重大投资管理制度》，对重大投资的管理控制活动进行了规范。

2010 年，公司遵循合法、审慎、安全、有效的原则进行重大投资活动。按照《公司章程》和《重大投资管理制度》中规定的股东大会、董事会重大投资的

审批权限，确定相应的审议程序。根据要求对投资项目进行研究和评估，监督重大投资项目的执行进展。

6、信息披露的内部控制

为了规范公司信息披露行为，公司制定了《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》以及《投资者关系管理制度》，对信息披露的管理控制活动进行了规范。

2010 年，公司严格执行上述制度，真实、及时、准确、完整地披露有关信息，在重大信息披露之前，确保相关人员对信息严格保密。按照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》、《深圳证券交易所上市公司投资者关系管理指引》等规定，规范公司对外接待等投资者关系活动，确保信息披露的公平性。

三、公司内部控制存在的问题及整改计划

2010 年公司实施了非公开发行股份募集资金，通过购买购物中心资产，迅速扩大购物中心经营面积和资产规模。与此同时，公司资产规模和店面数量的迅速增长，也对公司的运营管理能力提出了考验，店面的过快增长导致了公司专业化的管理人员储备不足，员工缺乏持续、系统的培训，这些因素影响到了公司购物中心的运营效率和规范管理，给公司带来一定风险。

另外，由于公司筹建门店较多，资金需求量大，导致公司面临较大的融资压力。

公司通过经验积累和引进国际化管理团队，目前已制定出一整套购物中心运营监控管理措施，并通过实践不断加以完善。同时，公司将进一步加强制度建设，细化各项规章制度的针对性和可操作性，努力提高专业化管理水平。

公司高度重视专业人才的招聘及培训工作，保证主要管理人员不流失，力求培训工作持续化、规范化，打造“专业化+国际化”的管理团队，保证各项管理制度得到严格执行。

四、公司内部控制情况总体评估

目前，公司的内部控制制度比较健全，并能得到有效执行。公司内部控制组织架构合理，符合公司内部控制工作的需要。在业务方面，各项规章制度健全，基本上能够控制经营管理中可能发生的风险；在财务方面，有关财务制度能够在各个环节进行控制，能够做到事前、事中和事后监督，为决策层提供决策依据。

公司将根据公司业务发展的需要，加大监督机制，不断完善公司内部控制制度，进一步加强内部控制制度的执行力度，保证公司经营活动的正常进行，维护广大投资者的利益。同时将严格执行相关管理机关的各项法律法规，不断修改和完善规范运作制度。

北京华联商厦股份有限公司董事会
2011 年 4 月 12 日

公司监事会对公司内部控制自我评估报告的意见

监事会认为，公司内部控制自我评估报告真实、客观地反映了公司的内部控

制情况。公司内部控制制度基本健全，并能得到有效执行，符合有关法律法规的规定，能够对公司的经营活动进行控制。

公司独立董事对公司内部控制自我评估报告的意见

独立董事认为，公司内部控制自我评估报告真实、客观地反映了公司的内部控制情况。公司内部控制制度基本健全，并能得到有效执行，符合有关法律法规的规定，能够对公司的经营活动进行控制。

京都天华会计师事务所有限公司 对公司内部控制自我评估报告的核实评价意见

内控制度鉴证报告

京都天华专字（2011）第 0851 号

北京华联商厦股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对北京华联商厦股份有限公司（以下简称 华联股份公司）管理层编制的 2010 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制有效性的评价报告进行了鉴证。华联股份公司管理层的责任是按照《企业内部控制基本规范》及相关规范建立健全内部控制并保持其有效性，我们的责任是对华联股份公司上述评价报告中所述的与财务报表相关的内部控制的有效性发表意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试和评价与财务报表相关的内部控制设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有局限性，存在由于错误或舞弊而导致错报发生但未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策和程序遵循的程度，根据内部控制鉴证结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

我们认为，华联股份公司按照《企业内部控制基本规范》及相关规范于 2010 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

本内部控制鉴证报告仅作为 华联股份公司披露年度报告时使用，不适用于其他任何目的。

京都天华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：童登书

中国 北京

中国注册会计师：吕中明

2011 年 4 月 15 日

5、公司对高级管理人员的考评及激励机制、相关奖励制度的建立、实施情况为充分发挥高级管理人员的积极性，公司制定并根据实际情况不断完善了《公司高级管理人员绩效考核及报酬方案》，把高级管理人员的收入和公司的经济效益挂钩，对高级管理人员按年度制定考核目标，年底进行考评，完成考核目标的，

公司予以奖励。

六、股东大会情况简介

1、公司于 2010 年 3 月 30 日召开 2010 年第一次临时股东大会，决议公告刊登在 2010 年 3 月 31 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

2、公司于 2010 年 5 月 19 日召开 2009 年年度股东大会，决议公告刊登在 2010 年 5 月 20 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

3、公司于 2010 年 6 月 21 日召开 2010 年第二次临时股东大会，决议公告刊登在 2010 年 6 月 22 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

4、公司于 2010 年 8 月 9 日召开 2010 年第三次临时股东大会，决议公告刊登在 2010 年 8 月 10 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上。

七、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、报告期内公司经营情况的回顾

(1) 报告期内公司总体经营情况

报告期内，公司下属 4 家购物中心开业，店铺数量和资产规模进一步增加，公司实现主营业务收入 5.24 亿元，其中购物中心业务收入 2.28 亿元，同比增幅达 195%。2010 年，经中国证监会审核通过，公司实施了非空公开发行股份募集资金工作，资产总额迅速增加到 53.31 亿元，同比增幅达 102%；净资产达 33.39 亿元，同比增幅 86%。

公司自 2008 年转型完成后，明确了新的发展战略，致力于社区型购物中心的运营管理，通过购买、租赁、受托管理三种途径不断获得店铺资源，力争经过 5 年的时间成为社区购物中心的领导者。公司目前以北京地区为主要发展区域，大力发展社区购物中心。对于国内经济较发达的大中型城市，公司在资金、管理有保障的前提下将逐步进行拓展。

主要财务指标及变动情况

单位：元

项目	期末数	期初数	增减幅(%)
货币资金	1,863,282,827.15	389,284,974.57	378.64%
应收账款	3,432,728.02	14,512,373.04	-76.35%
预付款项	391,144,313.89	14,486,738.17	2600.02%
存货	0.00	6,223,919.81	-100.00%
可供出售金融资产	194,347,401.29	320,852,633.97	-39.43%
长期股权投资	674,546,323.76	270,262,159.40	149.59%
投资性房地产	1,221,180,242.47	648,889,054.01	88.20%
固定资产	43,742,841.66	7,443,392.38	487.67%
在建工程	308,430,696.99	463,650,129.43	-33.48%
长期待摊费用	191,933,717.94	66,402,077.39	189.05%
短期借款	240,000,000.00	90,000,000.00	166.67%
预收款项	20,795,390.10	3,731,259.34	457.33%
应付职工薪酬	6,921,862.06	3,862,598.41	79.20%
应付利息	5,540,786.06	272,425.00	1933.88%
长期借款	700,000,000.00	290,000,000.00	141.38%
股本	744,418,701.00	493,850,501.00	50.74%
资本公积	2,357,765,787.41	1,038,474,067.97	127.04%
项目	本报告期	上年同期	增减幅(%)
营业收入	584,018,203.00	429,288,555.47	36.04%
营业税金及附加	22,093,436.82	10,968,990.04	101.42%
销售费用	145,350,764.82	76,953,027.98	88.88%
管理费用	44,190,614.31	29,489,788.54	49.85%
财务费用	50,833,045.40	8,147,757.60	523.89%
资产减值损失	-369,393.00	1,901,895.79	-119.42%
营业外收入	7,498,434.31	1,363,213.25	450.06%
营业外支出	543,486.83	13,229,590.42	-95.89%

经营活动产生的现金流量净额	-28,688,841.17	13,060,116.68	-319.67%
投资活动产生的现金流量净额	-1,139,327,280.69	8,163,966.38	-14055.56%
筹资活动产生的现金流量净额	2,642,013,974.44	197,583,217.96	1237.17%

变动分析:

- A. 报告期内,经中国证监会核准,公司于2010年12月16日以非公开发行的方式向9名特定投资者发行了25,056.82万股人民币普通股。本次发行募集资金总额为1,653,750,120元。因此,报告期内,公司的货币资金、股本、资本公积等大幅增加。
- B. 应收账款减少主要是因为收回应收租金所致。
- C. 预付款项增加主要是预付项目收购款所致。
- D. 存货期末减为0主要因为报告期内公司置出百货店业务,不再有存货。
- E. 长期股权投资增加较多主要为公司报告期内新增对子公司投资所致。
- F. 长期待摊费用大幅增加主要是报告期内将已完工的工程转入长期待摊费用所致。
- G. 报告期内,因筹备新项目原因,公司借款额度大幅增加,导致公司短期借款、长期借款、应付利息、财务费用、筹资活动现金流量净额大幅增加。
- H. 报告期内,公司新开四家门店,导致主营业务收入、营业税金、销售费用、管理费用、营业外收入均相应增加。
- I. 资产减值损失减少主要是收回应收账款,调整前期计提减值所致。
- J. 营业外支出减少主要是上一报告期公司处置门店资产涉及金额远高于本报告期。
- K. 报告期内,因新开门店储备管理干部需要,公司管理费用大幅增加,经营活动产生的现金流量净额减少。
- L. 报告期内,公司因支付新项目工程款及设立子公司导致投资增加,投资活动产生的现金流量净额同比减少较多。

(2) 主营业务的范围及经营状况

公司目前的主营业务为购物中心的运营管理和销售百货。

主营业务分行业情况

单位:万元

分行业或分产品	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(%)
商业零售	29,525.65	25,342.49	14.17	-5.88	-5.64	-0.22
租赁及物业管理	22,832.12	12,841.28	43.76	194.96	172.43	4.65
合计	52,357.78	38,183.77	27.07			

主营业务分地区情况

单位:万元

地区	营业收入	成本	营业收入比上年增减(%)
华北	15,044.01	8,564.61	261.75
东北	2,475.68	1,142.95	99.86
西北	2,807.41	1,875.01	134.12
华东	2,210.98	980.99	93.21

西南	29,819.70	25,620.22	-4.94
合计	52,357.78	38,183.77	33.87

公司主要供应商、客户情况：

报告期内，公司向前五名供应商采购总额为 3412.01 万元，占同类型业务比例的 11.56%。公司供应商采购全部来自于成都百货店业务，公司目前的主营业务购物中心运营管理无供应商采购事项；公司客户主要为购物中心内的租户，报告期内，公司向前五名客户收取的租金为 6889.68 万元，占主营业务收入的 11.80%。

(3) 报告期公司资产和费用构成情况

资产构成情况：

单位：元

项目	期末数	期初数	增减幅(%)	占总资产比例(%)
货币资金	1,863,282,827.15	389,284,974.57	378.64%	55.80%
应收账款	3,432,728.02	14,512,373.04	-76.35%	0.10%
预付款项	391,144,313.89	14,486,738.17	2600.02%	11.71%
存货	0.00	6,223,919.81	-100.00%	0.00%
可供出售金融资产	194,347,401.29	320,852,633.97	-39.43%	5.82%
长期股权投资	674,546,323.76	270,262,159.40	149.59%	20.20%
投资性房地产	1,221,180,242.47	648,889,054.01	88.20%	36.57%
固定资产	43,742,841.66	7,443,392.38	487.67%	1.31%
在建工程	308,430,696.99	463,650,129.43	-33.48%	9.24%
长期待摊费用	191,933,717.94	66,402,077.39	189.05%	5.75%
短期借款	240,000,000.00	90,000,000.00	166.67%	7.19%
预收款项	20,795,390.10	3,731,259.34	457.33%	0.62%
应付职工薪酬	6,921,862.06	3,862,598.41	79.20%	0.21%
应付利息	5,540,786.06	272,425.00	1933.88%	0.17%
长期借款	700,000,000.00	290,000,000.00	141.38%	20.96%
股本	744,418,701.00	493,850,501.00	50.74%	22.29%
资本公积	2,357,765,787.41	1,038,474,067.97	127.04%	70.60%

注：上述项目变动原因详见本节（1）部分。

费用构成情况：

单位：元

	本报告期	上年同期	增减幅(%)
销售费用	145,350,764.82	76,953,027.98	88.88%
管理费用	44,190,614.31	29,489,788.54	49.85%
所得税费用	12,729,185.99	50,385,982.16	-74.74%

注：报告期内，因公司门店增加，导致相应的销售费用和管理费用增加较多；

报告期内，公司计缴减持华联综超股份应纳的所得税，导致所得税费用同比大幅增加。

公司报告期内仅有可供出售的金融资产采取公允价值计量，计量方法为期末最后一个交易日公司股票交易价格为计量基础。

(4) 报告期公司现金流量的构成情况

单位：元

项目	报告期	上年同期
经营活动产生的现金流量净额	-28,688,841.17	13,060,116.68
投资活动产生的现金流量净额	-1,139,327,280.69	8,163,966.38
筹资活动产生的现金流量净额	2,642,013,974.44	197,583,217.96

注：上述项目变动原因详见本节（1）部分。

(5) 公司主要子公司及参股公司的经营情况及业绩分析

单位：万元

子公司名称	主营业务	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京华联（大连）综合超市有限公司	商业管理	6,000	9,961.88	9,873.57	296.37
青海华联综合超市有限公司	商业管理	5,000	11,132.37	10,882.29	517.73
北京华联商业管理有限公司	商业管理	32,700	34,805.54	33,516.70	340.68
江苏紫金华联综合超市有限公司	商业管理	6,888	6,438.21	6,248.76	419.21
无锡奥盛通达商业管理有限公司	商业管理	8,720	9,048.25	9,010.75	279.40
合肥信联顺通商业管理有限公司	商业管理	6,339	34,660.40	6,008.21	-285.09
合肥达兴源商业管理有限公司	商业管理	3,000	19,548.18	2,970.85	-10.62
华联财务有限责任公司	吸收存款	100,000	476350.29	118133.87	6026.23

2、对公司未来发展的展望

(1) 公司所处行业的发展趋势及公司面临的市场竞争格局

公司自 2008 年开始实施战略转型，主营业务由百货店经营转为购物中心的运营管理。随后进行了一系列重大资产重组和非公开发行股份业务，置入购物中心资产，提高店铺规模 and 专业化水平。随着公司店铺的不断增多以及盈利水平的改善，公司已初步具备规模优势和竞争力。

购物中心作为零售业的新兴业态，在中国拥有广阔的发展空间，它是集购物、餐饮、娱乐休闲为一体的综合性商业建筑体。其收入来源为出租的租金收入及向租户收取的管理费。随着生活节奏的加快、汽车的普及、节约土地资源的要求，使得购物中心已成为各种零售店铺、休闲娱乐、餐饮等品牌商的首选经营场所。

购物中心具备观念和技术的先进性、开发过程的整体性、地点的便利性、景观的一致性、商品组合和功能的多样性、营销策略的灵活性等特点，具有更大的体量、更强的集客能力和更新更科学的运营方式，这决定了未来购物中心将占据零售业态的主导地位。

购物中心分为社区购物中心（Community Shopping Center）、市区购物中心（Regional Shopping Center）和城郊购物中心（Super-regional Shopping Center）。其中社区型购物中心因其具备更深入社区、抗风险能力强、更适应国内消费习惯等特点逐步占据中国购物中心主导地位，也是公司的发展重点。

整体上看，中国购物中心业态尚处在发展期，即使是在经济发达的城市也远未达到饱和状态，而随着二三线城市的城市化进程加快和消费升级，给中国购物中心发展带来广阔的前景，因此，针对当前形势，购物中心运营商如能利用自身资金和管理能力优势，抢占优秀店铺资源，努力提升规模和盈利能力，将会获得迅速发展壮大的时机，从而树立自身的行业地位。

(2) 公司发展战略及2011年度经营计划

①公司发展战略

公司将致力于社区购物中心的开发与经营管理，通过购买、租赁、受托管理三种途径获得店铺资源，力争经过5年的时间成为社区购物中心的领导者。

公司以北京地区为主要发展区域，大力发展社区购物中心。对合肥、南京、沈阳、兰州等零售业务较发达的重点城市，公司在资金、管理有保障的前提下将进一步拓展。

②2011 年度经营计划

第一、确保 2011 年度新开业门店的筹备和运营管理；

第二、全面推行资产管理报告，加强门店日常经营监控，不断减少空置率，优化租户结构，提高购物中心集客能力，以提升门店盈利水平；

第三、引入战略合作伙伴，寻找店铺资源，加强新项目的市调和盈利测算，储备优质项目；

第四、打造“国际化+专业化”的管理团队，不断提高公司专业化管理水平，降低经营成本。

第五、采取多种渠道，加强融资力度，为公司快速扩张提供资金保障；

第六、努力控制总部各项费用和成本；

第七、建设和完善公司信息系统；

第八、持续完善业务培训工作，聘用、选拔、储备优秀的管理干部。

(3) 资金需求、使用计划及资金来源情况

公司目前正处于快速扩张期，筹建项目较多且筹备期较长，公司将在严格控制成本前提下合理确定资金需求，拟订资金使用计划，利用自有资金、银行借款、资本市场融资等方式保障公司资金需求。

(4) 风险因素分析

第一，宏观政策风险。

国家对宏观经济的调控可能给购物中心行业的发展带来风险。公司将及时跟踪国家宏观政策的变化，及时制定新的发展计划，并通过自身多年积累的零售业经验，规避政策变化给公司带来的负面影响。

第二、经济形势不稳定导致购买力下降的风险

全球金融危机尚未完全结束，经济尚处于恢复期，消费者的购买意愿尚未真正恢复。购物中心未来可能面临招租困难、租金收入下降和资产贬值的风险。公司选择受经济形势冲击较小的社区型购物中心为发展重点，不断提高规模和管理能力，抢占优质商圈，快速展店，提高自身竞争力。

第三、行业竞争风险

随着各地市场上新建购物中心的不断开业，各购物中心之间的竞争可能加剧，从而有可能引起五家公司购物中心出租率下降而导致租金收入降低的风险。公司将利用自身多年积累的零售业经验，通过业种的优化配置，提高所持物业的聚客能力，吸引客流，提高经营者的收入，从而保证公司租金水平。

第四、财务风险

发展购物中心行业业务需要大量的资金，公司未来建设新项目时，将面临融资需求问题，这给公司带来一定的财务风险。

公司将根据实际需要，谨慎制定扩张计划和资金安排，通过银行借款、股权融资等多种手段融资；同时，公司不断加强购物中心租户管理、物业管理和营销

管理，促进现有物业增值，以提高租金收入和盈利能力，为公司未来发展提供资金保障。

第五、管理风险

公司刚刚转型为购物中心运营商，面临缺乏人才和经营技术的风险。公司将加大制度建设培训力度，并根据需要引入专业管理公司或专业管理人才，保障门店建设和运营的规范化运作。

（二）公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司非公开发行股份尚未上市。

中国证监会于 2010 年 12 月 9 日核发《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），核准公司非公开发行新股不超过 25,056.82 万股。公司于 2010 年 12 月 16 日以非公开发行股票的方式向 9 名特定投资者发行了 25,056.82 万股人民币普通股。本次发行募集资金总额为 1,653,750,120 元，扣除发行费用 35,650,568 元，募集资金净额为 1,618,099,552 元。2010 年 12 月 29 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕新增股份登记手续，2011 年 01 月 14 日新增股份在深交所上市。

2、非募集资金的投资、进度及收益情况

项目名称	投资额（万元）	项目进度
北京华联鹏瑞商业管理有限公司	22000.00	正常经营
沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司	27837.00	正常经营
南京大厂北京华联购物中心有限公司	200.00	正常经营

（三）董事会日常工作情况

1、董事会的会议情况及决议内容

报告期内，公司董事会共召开八次会议，公司部分监事及高级管理人员列席会议，董事会决议内容均已按《深圳证券交易所股票上市规则》的要求在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上进行了披露。

1) 公司于 2010 年 1 月 15 日召开了第四届董事会第三十一次会议，会议审议通过如下议案：

(1) 审议通过《关于向金融机构申请贷款的议案》；

上述决议公告刊登在 2010 年 1 月 16 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网上。

2) 公司于 2010 年 3 月 10 日召开了第四届董事会第三十二次会议，会议审议通过如下议案：

(1) 审议通过《关于向华联财务有限责任公司增资的议案》；

(2) 审议通过《关于向金融机构申请贷款或授信的议案》

(3) 审议通过《关于设立分支机构的议案》

(4) 审议通过《关于召开 2010 年第一次临时股东大会的议案》

上述决议公告刊登在 2010 年 3 月 12 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网上。

3) 公司于 2010 年 4 月 7 日召开了第四届董事会第三十三次会议，会议审议通过如下议案：

(1) 审议通过《关于设立分支机构的议案》

上述决议公告刊登在 2010 年 4 月 9 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网上。

4) 公司于 2010 年 4 月 27 日召开了第四届董事会第三十四次会议，会议审议通过如下议案：

- (1) 审议通过《公司 2009 年年度报告》；
- (2) 审议通过《公司 2009 年一季度报告》及摘要；
- (3) 审议通过《公司 2009 年度董事会工作报告》；
- (4) 审议通过《公司 2009 年度总经理工作报告》；
- (5) 审议通过《公司 2009 年度财务决算报告》；
- (6) 审议通过《公司 2009 年度利润分配预案》；
- (7) 审议通过《公司 2009 年度公积金转增股本预案》
- (8) 审议通过《关于续聘公司 2010 年度审计机构的议案》；
- (9) 审议通过《内幕信息知情人管理制度》；
- (10) 审议通过《外部信息使用人管理制度》；
- (11) 审议通过《年报信息披露重大差错责任追究制度案》；
- (12) 审议通过《关于与北京华联集团投资控股有限公司签署<相互融资担保协议>的议案》；
- (13) 审议通过《关于购买购物中心房产的议案》；
- (14) 审议通过《关于调整对综超股份投资核算方法的议案》；
- (15) 审议通过《公司 2009 年度内部控制自我评估报告》；
- (16) 审议通过《关于设立分支机构的议案》；
- (17) 审议通过《关于聘任高级管理人员的议案》；
- (18) 审议通过《关于召开 2009 年年度股东大会的议案》。

上述决议公告刊登在 2010 年 4 月 29 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网上。

5) 公司于 2010 年 6 月 1 日召开了第四届董事会第三十五次会议，会议审议通过如下议案：

- (1) 审议通过《关于公司符合非公开发行股票的议案》
- (2) 审议通过《关于本次非公开发行股票方案的议案》；
- (3) 审议通过《关于公司非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告的议案》
- (4) 审议通过《关于前次募集资金使用情况报告的议案》
- (5) 审议通过《关于<北京华联商厦股份有限公司非公开发行股票预案>的议案》
- (6) 审议通过《关于与北京华联集团投资控股有限公司签署<股权购买协议>的议案》

上述决议公告刊登在 2010 年 6 月 2 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网上。

6) 公司于 2010 年 7 月 22 日召开第四届董事会第三十六次会议，会议审议通过如下议案：

- (1) 审议通过《关于董事会换届的议案》；
- (2) 审议通过《关于在华联财务有限责任公司存款的议案》；
- (3) 审议通过《关于与华联综超签署场地租赁合同的议案》

上述决议公告刊登在 2010 年 7 月 24 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网上。

7) 公司于 2010 年 8 月 9 日召开第五届董事会第一次会议, 会议审议通过如下议案:

- (1) 审议通过《关于选举公司董事长、副董事长的议案》;
- (2) 审议通过《关于选举第五届董事会审计委员会成员的议案》;
- (3) 审议通过《关于选举第五届董事会提名委员会成员的议案》;
- (4) 审议通过《关于选举第五届董事会薪酬与考核委员会成员的议案》;
- (5) 审议通过《关于选举第五届董事会战略委员会成员的议案》;
- (6) 审议通过《关于聘任公司总经理、副总经理和财务总监的议案》;
- (7) 审议通过《关于聘任公司董事会秘书和证券事务代表的议案》

上述决议公告刊登在 2010 年 8 月 10 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网上。

8) 公司于 2010 年 8 月 27 日召开第五届董事会第二次会议, 会议审议通过如下议案:

审议通过《2010 年半年度报告》及其摘要。

9) 公司于 2010 年 10 月 22 日召开第五届董事会第二次会议, 会议审议通过如下议案:

审议通过《2010 年三季度报告》及其摘要。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

1) 报告期内, 公司董事会遵照股东大会决议, 向中国证监会提交了非公开发行股份的申请, 并进行了多次沟通和补充申报文件。经中国证监会核准, 公司董事会完成了非公开发行相关的发行、股份登记和信息披露工作, 圆满地完成了此次非公开发行工作。

2) 报告期内, 公司董事会根据股东大会相关决议, 完成了董事换届、向华联财务公司增资、分红等重要事项。

3、董事会审计委员会履职情况汇总报告

报告期内, 董事会审计委员会认真履行职责, 检查公司财务情况, 监督公司内部审计制度及其实施情况, 审查公司的内部控制制度。认真按照有关规定, 开展公司 2010 年度的审计工作。

根据中国证监会[2008]48 号文件、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉》以及深交所《关于做好上市公司 2010 年年度报告工作的通知》的精神, 公司董事会审计委员会积极展开 2010 年度的审计准备工作。

根据相关规定, 审计委员会与公司审计机构京都天华会计师事务所有限公司就 2010 年度审计工作内容及审计工作时间安排等进行了沟通与协商, 制定了公司 2010 年度审计工作安排, 并向公司独立董事提供了审计工作安排。

在年审注册会计师进场前, 审计委员会对公司提交的截止 2010 年 12 月 31 日的会计报表进行了审阅, 并出具了审阅意见。认为公司 2010 年度会计报表基本反映了公司截止 2010 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2010 年度的经营成果和现金流量。

在年审注册会计师现场审计期间, 审计委员会积极与年审注册会计师就审计安排进行了沟通, 随后, 审计委员会两次书面致函京都天华的年审会计师督促其

在约定时限提交审计报告。

在京都天华年审会计师出具初步审计意见后，审计委员会与京都天华年审会计师再次进行了沟通，对初步审计意见进行了审阅，并出具了审阅意见。

在年审注册会计师出具审计报告后，审计委员会召开会议，形成决议，同意将京都天华会计师事务所有限公司出具的公司 2010 年度审计报告提交公司董事会审议。同时，审计委员会审议通过了《关于续聘公司年度审计机构的议案》，认为京都天华会计师事务所有限公司会计师具有较高的专业水平，工作认真仔细，执业质量较高，出色地完成了公司年度审计工作。建议公司继续聘用京都天华会计师事务所有限公司为公司 2011 年度审计机构。

4、董事会薪酬与考核委员会履职情况汇总报告

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会认真履行职责，结合公司业务转型，参考购物中心行业的薪酬水平，研究制定董事、监事与高级管理人员绩效考核标准。薪酬与考核委员会根据公司 2010 年度主要经营指标的完成情况以及公司董事、监事和高级管理人员的履职情况，对公司董事、监事和高级管理人员进行了考核。

薪酬与考核委员会认为，公司 2010 年度董事、监事和高级管理人员充分履行各自职责，其所得薪酬均是按照公司有关薪酬管理制度确定并实施的，独立董事的津贴调整经公司股东大会审议通过。公司目前暂未实施股权激励计划。

（四）本年度利润分配预案和资本公积金转增股本预案

经京都天华会计师事务所有限公司审计，2010 年度公司实现净利润 49,301,745.40 元，按 10% 计提法定盈余公积金 4,961,491.93 元，2010 年可供股东分配的利润为 186,712,336.45 元。

2010 年度公司利润分配预案为：以 2010 年末总股本 744,418,701 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.60 元（含税），合计派发现金 44,665,122.06 元，剩余未分配利润结转下年度。

2010 年公司资本公积金转增股本预案：以公司现有总股本 744,418,701 股为基数，以资本公积金转增股本方式，向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增股本 148,883,740 股，转增后公司总股本增加到 893,302,441 股。

（五）公司所选定的信息披露报纸为《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》，报告期未发生变化。

（六）公司最近三年现金分红情况表

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股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	74,077,575.15	74,935,548.16	98.86%	216,449,658.13
2008 年	0.00	50,214,289.53	0.00%	147,170,808.62
2007 年	0.00	25,585,774.92	0.00%	97,950,151.95
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)				147.43%

（七）独立董事对公司累计和当期对外担保情况、执行规定情况的专项说明及独立意见

截至 2010 年底，公司对外担保合计 15.88 亿元，全部是为华联集团及其子公

司借款提供担保，具体为：

1、根据 2009 年度股东大会审议通过的《相互融资担保协议》，公司为华联集团及其子公司提供担保 3.92 亿元。

2、根据公司 2008 年第五次临时股东大会审议通过的《相互融资担保协议》，公司为华联综超发行 70,000 万元短期债券提供担保。

3、公司 2009 年度实施非公开发行股份收购华联集团下属购物中心子公司时，被收购的紫金华联存在为华联集团的抵押担保情况，公司承诺收购完成后继续履行相关抵押合同。该事项经 2009 年第一次临时股东大会审议通过。截至 2010 年底该笔担保金额为 1.20 亿元。

4、国家开发银行向华联集团提供的总额为 4.50 亿元的政策性项目借款，该借款被指定用于本公司合肥二家购物中心项目建设。该事项经公司 2009 年第一次和第五次临时股东大会审议通过。截至 2010 年底担保金额为 3.76 亿元。

截至 2010 年 12 月 31 日，公司担保总额合计 15.88 亿元，占公司净资产的 47.55%，公司对外担保均严格履行了相关审批程序，未有损害股东利益的情形。

公司对外担保均严格履行了相关审批程序，未有损害股东利益的情形。

八、监事会报告

1、监事会召开会议情况

公司监事会于 2010 年 4 月 27 日召开四届十一次监事会，会议审议通过了《公司 2009 年度监事会工作报告》、《公司 2009 年年度报告》、《公司 2010 年一季度报告》以及《公司 2009 年度内部控制自我评估报告》。决议公告刊登在 2010 年 4 月 29 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

公司监事会于 2010 年 7 月 22 日召开四届十二次监事会，会议审核通过了《关于监事会换届的议案》。决议公告刊登在 2010 年 7 月 24 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

公司监事会于 2010 年 8 月 9 日召开五届一次监事会，会议审核通过了《关于选举公司监事会主席的议案》。决议公告刊登在 2010 年 8 月 10 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上。

公司监事会于 2010 年 8 月 27 日召开五届二次监事会，会议审核通过了《公司 2010 年半年度报告》。

公司监事会于 2010 年 10 月 22 日召开五届三次监事会，会议审核通过了《公司 2010 年三季度报告》。

2、监事会对以下事项发表独立意见：

公司监事列席了公司 2010 年度的各次董事会及股东大会，认真参与讨论相关决议，并提出具体意见。同时，根据相关规定，公司监事对公司的日常经营活动及财务情况进行了监督和检查。并发表独立意见如下：

1、公司依法运作情况：公司在经营管理过程中，严格按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律法规和《公司章程》规范运作，决策程序合法，并建立了完善的内部控制制度；公司董事、高级管理人员在执行公司职务时，勤勉尽责，无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、检查公司财务的情况：公司监事会对公司财务状况进行了必要的检查和了解，监事会认为，公司资产状况良好，北京京都天华会计师事务所出具的审计报告，真实、客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、2010 年度，经中国证监会核准，公司实施非公开发行股份工作，目前募集资金已到位，并存至募集资金专户，新增股份已在中国登记结算有限责任公司办理完成登记手续，并在深证证券交易所上市。

4、公司收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易，未发现损害公司及股东权益的行为，未造成公司资产流失。

5、公司发生的关联交易符合公平原则，未损害公司利益。

九、重要事项

1、报告期，公司无重大未决诉讼、仲裁事项。

2、报告期，公司无破产重整事项。

3、持有其他上市公司股权情况

证券代码	证券简称	初始投资金额	持有数量	占该公司 股权比例	期末帐面值	报告期损益	报告期所有者 权益变动	会计核算 科目	股份来源
600361	华联综超	19,491,691.29	18,526,921	3.82%	194,347,401.29	90,118,885.50	—	可供出售 金融资产	购入

持有非上市金融企业股权情况

所持对象公 司名称	初始投资金额	持有数量	股权比 例	期末帐面值	报告期损益	报告期所有者 权益变动	会计核 算科目	股份 来源
华联财务有 限责任公司	190,281,089.09	330,000,000.00	33.00%	389,841,786.30	20,223,492.91	20,223,492.91	长期股 权投资	购买

除减持华联综超股份外，公司报告期无买卖其他上市公司股份的情况。

4、报告期内收购及出售资产、股权情况

(1) 收购资产情况

单位：万元

交易对方或 最终控制方	被收购或 置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至 本年末为公司 贡献的净利润 (适用于非同 一控制下的企 业合并)	本年初至本 年末为公司 贡献的净利 润(适用于同 一控制下的 企业合并)	是否 为 关 联 交 易	定 价 原 则	所 涉 及 的 资 产 权 是 否 已 全 部 过 户	所 涉 及 的 债 权 是 否 已 全 部 转 移	与 交 易 对 方 的 关 联 关 系 (适 用 关 联 交 易 情 形)
沈阳昌鑫置 业投资有限 公司	沈阳昌鑫 购物中心 用房	2010年04月 29日	27,837.00	0.00	-538.38	否	参考周边 同类物业 价格协商 确定	是	是	不适用

本次收购的是公司经营的沈阳昌鑫购物中心的房产，该房地产地处沈阳市发展最快的太原街商圈的昌鑫置地广场，其建成使整个太原街商圈的商业形象和整体辐射力得到极大提升，商圈内商业项目极具发展潜力和增值空间。此次收购房产价格合理，可有效降低公司运营成本，减少未来经营的不确定性，符合公司购物中心发展规划。

(2) 出售资产情况

报告期内，公司向华联集团出售了成都百货店的资产和负债，详见本章“6、重大关联交易事项”。

5、截止报告期末，公司未制订股权激励计划。

6、重大关联交易事项

1) 与日常经营相关的关联交易

关联方：华联综超

交易内容：报告期内，公司将公司经营的青海、大连、兰州、北京广安门、

南京等购物中心的超市部分租赁给华联综超经营大型综合超市。

定价原则：参照商业物业所在地区同类型物业价格

交易金额及比例：2010 年度，公司向华联综超收取租金 4,207.90 万元，占同类交易金额的比例为 18.43%。

关联交易的必要性、持续性、选择与关联方进行交易的原因：综合超市是现代化购物中心的必要组成部分，华联综超不仅是公司的战略合作伙伴，也是国内最好的综合超市运营商，华联综超的入驻不仅能给公司提供稳定的租金收益，同时还能凭借其品牌号召力和行业特点提高购物中心的集客能力，对提高公司购物中心物业的价值有积极的促进作用。

2) 资产、股权转让发生的关联交易

关联交易方：华联集团

交易内容：根据公司与华联集团签署了《北京华联商厦四家零售商场资产出售合同》，将公司持有的成都分公司百货店的经营性资产和负债转让给华联集团。

定价原则：标的资产以评估价值确定转让价格，转让价格 4,627.12 万元。

对公司经营成果和财务状况影响：根据公司 2007 年重大资产重组议案，公司将向集团出售安贞、石家庄、兰州、成都四家分公司的资产和负债，由于该转让事项未能取得成都店业主的同意，导致成都店未能移交给华联集团。经公司与成都店业主反复协商终于达成一致，公司立即着手与华联集团进行了资产交接工。此次出售资产是为了完成前次重组约定的事项，进一步突出主业，对公司财务状况和经营成果无重大影响。

3) 公司与关联方债权债务往来、担保等事项

(1) 非经营资金占用

报告期内，公司不存在大股东及其附属企业非经营性占用本公司资金的情况。

(2) 关联担保

截至 2010 年底，公司对外担保合计 15.88 亿元，全部是为北京华联集团投资控股有限公司（“华联集团”）及其子公司借款提供担保，具体为：

A. 根据 2009 年度股东大会审议通过的《相互融资担保协议》，公司为华联集团及其子公司提供担保 3.92 亿元。

B. 根据公司 2008 年第五次临时股东大会审议通过的《相互融资担保协议》，公司为华联综超发行 70,000 万元短期债券提供担保。

C. 公司 2009 年度实施非公开发行股份收购华联集团下属购物中心子公司时，被收购的紫金华联存在为华联集团的抵押担保情况，公司承诺收购完成后继续履行相关抵押合同。该事项经 2009 年第一次临时股东大会审议通过。截至 2010 年底该笔担保金额为 1.20 亿元。

D. 国家开发银行向华联集团提供的总额为 4.50 亿元的政策性项目借款，该借款被指定用于本公司合肥二家购物中心项目建设。该事项经公司 2009 年第一次和第五次临时股东大会审议通过。截至 2010 年底担保金额为 3.76 亿元。

截至 2010 年 12 月 31 日，公司担保总额合计 15.88 亿元，占公司净资产的 47.55%，公司对外担保均严格履行了相关审批程序，未有损害股东利益的情形。

(3) 其他重大关联交易

报告期内，公司在关联方华联财务有限责任公司开立账户存款并办理结算，

存款利率按中国人民银行公布同期银行存款利率确定。截至报告期末，存款余额为 406,872,434.44 元。

报告期内，经 2010 年第一次临时股东大会通过，公司与华联集团、华联综超、华联财务签署《增资协议》，华联集团、华联综超和本公司分别以货币对华联财务增资，其中公司出资 16,377.75 万元。增资后，华联财务注册资本由 50,000 万元人民币增加至 100,000 万元人民币，华联集团、华联综超、公司分别持有华联财务 34%、33%、33% 的股权。

7、重大合同及履行情况

1) 托管、承包、租赁等重大合同

报告期内，公司根据与华联综超签署的租赁合同，将公司青海、大连、兰州、北京广安门、南京、沈阳等购物中心门店的超市部分租赁给华联综超经营大型综合超市，详细内容见本节“6、1) 与日常经营相关的关联交易”。

报告期内，公司与华联集团签署了《股权托管协议》，华联集团为避免同业竞争，将其购物中心类控股子公司北京万贸置业有限责任公司 60% 的股权委托给公司管理。

报告期内，公司无其他重大托管、承包事项。

2) 重大担保

报告期内，公司无“6、3) (2) 关联担保”外的其他担保事项。

3) 报告期内无委托他人进行现金资产管理事项。

8、承诺事项及履行情况

1) 2010 年度非公开发行相关承诺及履行情况：

(1) 华联集团关于避免与华联股份同业竞争承诺的履行情况

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。

截至目前，华联集团及相关承诺人严格履行了并将继续履行上述承诺，不存在违背上述承诺的行为。

(2) 华联集团关于保证不干涉下属两家上市公司关联交易承诺的履行情况

华联集团于 2009 年 3 月 16 日出具了《关于保证不干涉下属两家上市公司关联交易的承诺函》，华联集团承诺在成为公司和华联综超的控股股东期间，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。

截至目前，华联集团及相关承诺人严格履行了并将继续履行上述承诺，不存在干预上市公司独立性的行为。

(3) 华联集团关于股份托管的承诺和履行情况

基于华联集团出具的《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》，华联集团与公司签署《股权托管协议》，将华联集团持有的万贸置业 60% 股权委托给发行人管理，并于 2009 年 7 月 28 日、2010 年 5 月 31 日向发行人出具《不可撤销的承诺函》及《承诺函》，承诺将万贸置业 60% 股权转让给公司。

截至目前，华联集团持有的万贸置业 60% 股权未发生变化，并将在本次非公

开发行完成后尽快将相关股权转让给公司。

2) 重大资产重组承诺事项

(1) 华联集团关于避免与华联股份同业竞争承诺的履行情况

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。

(2) 华联集团关于规范与华联股份关联交易承诺的履行情况

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。

(3) 华联集团关于与华联股份“五分开”承诺的履行情况

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。

(4) 华联集团关于承担办理相关房产证费用承诺的履行情况

华联集团承诺，将负责协助合肥信联公司最终取得《房屋所有权证》，协助合肥达兴源公司取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《房屋所有权证》，并承担取得上述权属证明的有关费用。

(5) 华联集团关于紫金华联债务剥离兜底承诺的履行情况

华联集团承诺，对于华联集团与紫金华联之间签署的《资产及债务买卖合同》中约定转移的 7,731,069.47 元债务，在本次非公开发行股份购买资产实施完成后，凡未向紫金华联出具债务转移同意函的债权人若向紫金华联主张权利，华联集团核实后将直接给付，承担由此产生的全部民事责任与相关费用，并放弃向江苏公司追索的权利。

(6) 华联集团关于对五家公司连续三年进行减值测试承诺的履行情况

为保护公司及中小股东利益，华联集团承诺于重组完成后三年内每年年末对五家公司的投资性房产和土地使用权价值做出减值测试，如果发生减值，则华联集团予以现金补偿。

(7) 华联集团关于保证不干涉下属两家上市公司关联交易承诺的履行情况

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。

(8) 华联集团关于北京姚家园项目承诺的履行情况

在公司前次重组中，华联集团曾承诺在“北京姚家园项目”项目公司取得国有土地使用证后，将项目公司优先转让给华联股份。目前该项目尚未取得国有土地使用证，华联集团在本次重组中承诺在“北京姚家园项目”之项目公司取得国有土地使用证后，将项目公司优先转让给华联股份。

(9) 华联集团关于股份限售的承诺

华联集团承诺，自新增股份上市日（即 2009 年 7 月 15 日）起 36 个月内，华联集团不转让所拥有权益的股份。

上述承诺履行情况：截至报告期末，华联集团及相关承诺人严格履行了并将

继续履行上述承诺，不存在违背上述承诺的行为。

9、报告期内聘任的会计师事务所为京都天华会计师事务所有限公司，无改聘、解聘情况。2010 年度公司支付给该事务所的报酬共计 60 万元。该事务所已为本公司连续提供 13 年审计服务。

10、公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人在报告期内没有受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

11、其他重大事项

报告期内，公司无其他重要事项。

12、公司接待调研及采访情况

公司遵照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》的有关规定，严格遵循公平信息披露的原则，没有实行差别对待政策，没有有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露非公开重大信息。

报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年01月28日	公司会议室	实地调研	中信证券、国信证券、国都证券	公司未来发展规划
2010年03月25日	公司会议室	实地调研	东海证券	公司未来发展规划
2010年03月30日	公司会议室	实地调研	中金公司、广发证券	公司门店经营状况以及新门店建设情况
2010年06月21日	公司会议室	实地调研	信达证券	公司门店建设及管理情况
2010年08月09日	公司会议室	实地调研	财富时报	公司经营情况、发展前景
2010年08月18日	公司会议室	实地调研	中金公司	公司发展规划、管理能力、门店建设等
2010年09月16日	公司会议室	实地调研	光大证券、华泰资产	公司经营情况、非公开发行进展情况
2010年10月18日	公司会议室	实地调研	中金公司	非公开发行进展情况
2010年10月20日	公司会议室	实地调研	华夏基金、中南投资	公司发展规划，经营状况
2010年10月26日	公司会议室	实地调研	新华人寿、民生保险	公司门店建设及管理情况
2010年11月05日	公司会议室	实地调研	华夏基金	公司经营情况
2010年11月30日	公司会议室	实地调研	启明乐投资、和创投资	公司发展规划、经营情况
2010年12月01日	公司会议室	实地调研	方正证券	公司门店经营情况、非公开发行进展情况
2010年12月07日	公司会议室	实地调研	瑞华投资、建信信托、中债信用、正德人寿	公司整体经营情况
2010年12月08日	公司会议室	实地调研	航天科工财务公司	公司新一年的发展规划

十、财务报告

(一) 审计报告

审计报告

京都天华审字(2011)第 0995 号

北京华联商厦股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的北京华联商厦股份有限公司(以下简称 华联股份)财务报表,包括 2009 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2009 年度的合并及公司利润表、现金流量表、股东权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是华联股份管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为,华联股份财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,在所有重大方面公允反映了华联股份 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

京都天华会计师事务所有限公司

中国注册会计师 童登书

中国 北京

中国注册会计师 吕中明

2011 年 4 月 15 日

(二) 财务报表

资产负债表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	八.1	1,863,282,827.15	1,845,104,308.41	389,284,974.57	369,787,909.52
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款	八.2	3,432,728.02	1,786,401.23	14,512,373.04	8,143,581.87
预付款项	八.3	391,144,313.89	391,117,119.14	144,867,381.17	14,456,112.24
应收利息					
应收股利					
其他应收款	八.4	4,210,033.14	608,587,608.78	3,590,820.02	23,514,956.97
存货	八.5			6,223,919.81	6,223,919.81
一年内到期的非流动					
其他流动资产	八.6	4,450.40		6,433,449.57	6,433,449.57
流动资产合计		2,262,074,352.60	2,846,595,437.56	434,532,275.18	428,559,929.98
非流动资产：					
可供出售金融资产		194,347,401.29	194,347,401.29	320,852,633.97	320,852,633.97
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	八.7	674,546,323.76	1,870,353,317.74	270,262,159.4	1,454,069,153.38
投资性房地产	八.8	1,221,180,242.47		648,889,054.01	
固定资产	八.9	43,742,841.66	13,683,538.45	7,443,392.38	4,938,154.83
在建工程		308,430,696.99	142,465,739.20	463,650,129.43	114,766,805.45
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产		218,614,682.98	1,497,066.67	21,764,600.93	
开发支出					
商誉	八.10	213,109,381.79		213,109,381.79	
长期待摊费用	八.11	191,933,717.94	190,524,551.27	66,402,077.39	66,402,077.39
递延所得税资产	八.12	2,566,112.17	1,524,342.72	1,831,920.66	1,587,877.18
其他非流动资产					
非流动资产合计		3,068,471,401.05	2,414,395,957.34	2,210,086,349.96	1,962,616,702.20
资产总计		5,330,545,753.65	5,260,991,394.90	2,644,618,625.14	2,391,176,632.18

资产负债表（续）

项 目	附注	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	八.15	240,000,000.00	240,000,000.00	90,000,000.00	90,000,000.00
交易性金融负债					
应付票据	八.16				
应付账款	八.17	167,515,109.40	98,450,285.68	177,204,893.24	177,204,893.24
预收款项	八.18	20,795,390.10	18,170,532.75	177,204,893.24	3,290,357.95
应付职工薪酬	八.19	6,921,862.06	6,839,459.47	386,259.41	3,856,451.97
应交税费	八.20	51,765,576.42	45,709,207.84	53,611,193.82	44,728,448.27
应付利息		5,540,786.06	5,540,786.06	272,425.00	272,425.00
应付股利					
其他应付款	八.21	80,533,481.42	187,287,335.09	81,311,682.64	187,931,598.68
一年内到期的非流动					
其他流动负债		600,000,000.00	600,000,000.00		
流动负债合计		1,173,072,205.46	1,201,997,606.89	409,994,052.45	446,927,615.68
非流动负债：					
长期借款		700,000,000.00	700,000,000.00	290,000,000.00	100,000,000.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债	八.22	118,007,058.16	45,450,073.67	150,240,760.38	76,102,565.72
其他非流动负债					
非流动负债合计			745,450,073.67	440,240,760.38	176,102,565.72
负债合计		1,991,079,263.62	1,947,447,680.56	850,234,812.83	623,030,181.4
股东权益：					
股本	八.23	744,418,701.00	744,418,701.00	493,850,501.00	493,850,501.00
资本公积	八.24	2,357,765,787.41	2,357,765,787.41	1,038,474,067.97	1,038,474,067.97
减：库存股					
盈余公积	八.25	48,576,676.98	48,576,676.98	43,615,185.05	43,615,185.05
未分配利润	八.26	186,712,336.45	162,782,548.95	216,449,658.13	192,206,696.76
外币报表折算差额					
归属于母公司股东权		3,337,473,501.84	3,313,543,714.34	1,792,389,412.15	1,768,146,450.78
少数股东权益	八.27	1,992,988.19		199,400.16	
股东权益合计		3,339,466,490.03	3,313,543,714.34	1,794,383,812.31	1,768,146,450.78
负债和股东权益总计		5,330,545,753.65	5,260,991,394.90	2,644,618,625.14	2,391,176,632.18

公司法定代表人：赵国清 主管会计工作的公司负责人：崔燕萍 公司会计机构负责人：郑博

利 润 表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2010 年度		2009 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	584,018,203.00	512,643,675.37	429,288,555.47	378,975,914.91
减：营业成本	381,870,853.98	352,499,211.68	315,706,964.54	299,089,714.56
营业税金及附加	22,093,436.82	13,436,969.94	10,968,990.04	5,646,654.72
销售费用	145,350,764.82	118,337,427.59	76,953,027.98	73,938,267.28
管理费用	44,190,614.31	42,635,644.44	29,489,788.54	28,215,626.14
财务费用	50,833,045.40	49,243,291.60	8,147,757.6	8,182,323.83
资产减值损失	-369,393.00	-251,888.23	1,901,895.79	1,567,699.26
加：公允价值变动收益				
投资收益	115,025,691.27	115,025,691.27	151,062,176.67	151,062,176.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	19,928,030.37	19,928,030.37	151,062,176.67	151,062,176.67
二、营业利润(损失以“-”号填列)	55,074,571.94	51,768,709.62	137,182,307.65	113,397,805.79
加：营业外收入	7,498,434.31	7,330,815.78	1,363,213.25	629,701.91
减：营业外支出	543,486.83	499,933.50	13,229,590.42	13,229,387.24
其中：非流动资产处置损失	464,261.84	464,261.84	10,661,238.28	10,661,238.28
三、利润总额(损失以“-”号填列)	62,029,519.42	58,599,591.90	125,315,930.48	100,798,120.46
减：所得税费用	12,729,185.99	8,984,672.63	50,385,982.16	44,231,133.92
四、净利润(损失以“-”号填列)	49,300,333.43	49,614,919.27	74,929,948.32	56,566,986.54
归属于母公司所有者的净利润	49,301,745.40	49,614,919.27	74,935,548.16	56,566,986.54
少数股东损益	-1,411.97		-5,599.84	
五、每股收益				
(一) 基本每股收益	0.10		0.2017	
(二) 稀释每股收益				
六、其他综合收益	-48,239,632.36	-48,239,632.36	109,282,416.03	109,282,416.03
七、综合收益总额	1,060,701.07	1,375,286.91	184,212,364.36	165,849,402.57
归属于母公司股东的综合收益总额	1,062,113.04	1,375,286.91	184,217,964.19	165,849,402.57
归属于少数股东的综合收益总额	1,411.97		-5,599.84	

公司法定代表人：赵国清 主管会计工作的公司负责人：崔燕萍 公司会计机构负责人：郑博

现金流量表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2010 年度		2009 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
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	662,496,248.35	605,618,752.24	476,617,427.16	445,738,095.29
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	52,211,235.27	65,613,494.97	46,122,663.38	99,754,157.06
经营活动现金流入小计	714,707,483.62	671,232,247.21	522,740,090.54	545,492,252.35
购买商品、接受劳务支付的现金	480,740,420.23	480,740,420.23	346,148,444.82	346,414,844.82
支付给职工以及为职工支付的现金	40,092,967.38	36,965,245.75	22,415,537.69	22,012,609.08
支付的各项税费	57,967,274.01	39,180,852.29	20,796,560.30	13,622,072.70
支付其他与经营活动有关的现金	164,595,663.17	376,472,859.44	120,053,031.05	142,043,501.40
经营活动现金流出小计	743,396,324.79	933,359,377.71	509,679,973.86	524,093,028.00
经营活动产生的现金流量净额	-28,688,841.17	-262,127,130.50	13,060,116.68	21,399,224.35
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	150,216,847.50	150,216,847.50	251,976,455.50	251,976,455.50
取得投资收益收到的现金	39,400,141.41	39,400,141.41	6,496,992.10	6,496,992.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	94,049.80	66,955.00	10,635.14	4,002.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			5,130,172.47	
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	189,711,038.71	189,683,943.91	263,614,255.21	258,477,450.10
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	710,260,819.40	665,492,488.96	225,450,288.83	107,485,431.62
投资支付的现金	618,777,500.00	630,777,500.00	30,000,000.00	30,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	1,329,038,319.40	1,296,269,988.96	255,450,288.83	137,485,431.62
投资活动产生的现金流量净额	-1,139,327,280.69	-1,106,586,045.05	8,163,966.38	120,992,018.48
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,621,750,120.00	1,621,750,120.00		
取得借款收到的现金	1,940,000,000.00	1,940,000,000.00	330,000,000.00	190,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	3,561,750,120.00	3,561,750,120.00	330,000,000.00	190,000,000.00
偿还债务支付的现金	780,000,000.00	590,000,000.00	117,000,000.00	117,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	136,085,577.36	124,069,977.36	11,416,782.04	6,529,282.04
支付其他与筹资活动有关的现金	3,650,568.20	3,650,568.20	4,000,000.00	4,000,000.00
筹资活动现金流出小计	919,736,145.56	717,720,545.56	132,416,782.04	127,529,282.04
筹资活动产生的现金流量净额	2,642,013,974.44	2,844,029,574.44	197,583,217.96	62,470,717.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	1,473,997,852.58	1,475,316,398.89	218,807,301.02	204,861,960.79
加：期初现金及现金等价物余额	389,284,974.57	369,787,909.52	170,477,673.55	164,925,948.73
六、期末现金及现金等价物余额	1,863,282,827.15	1,845,104,308.41	38,9284,974.57	369,787,909.52

公司法定代表人：赵国清 主管会计工作的公司负责人：崔燕萍 公司会计机构负责人：郑博

合并股东权益变动表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：人民币元

项目	2010年							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	股本	资本公积	减：库存	盈余公积	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	493,850,501.00	1,038,474,067.97		43,615,185.05	216,449,658.13		1,994,400.16	1,794,383,812.31	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	493,850,501.00	1,038,474,067.97		43,615,185.05	216,449,658.13		1,994,400.16	1,794,383,812.31	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	250,568,200.00	1,319,291,719.44		4,961,491.93	-29,737,321.68		-1,411.97	1,545,082,677.72	
（一）净利润					49,301,745.40		-1,411.97	49,300,333.43	
（二）其他综合收益		-48,239,632.36						-48,239,632.36	
上述（一）和（二）小计		-48,239,632.36			49,301,745.40		-1,411.97	1,060,701.07	
（三）所有者投入和减少资本	250,568,200.00	1,367,531,135.80						1,618,099,551.80	
1. 所有者投入资本	250,568,200.00	1,367,531,135.80						1,618,099,551.80	
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配				4,961,491.93	-79,039,067.08			-74,077,575.15	
1. 提取盈余公积				4,961,491.93	-4,961,491.93				
2. 对所有者（或股东）的分配					-74,077,575.15			-74,077,575.15	
3. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用（以负号填列）									
四、本年年末余额	744,418,701.00	2,357,765,787.41		48,576,676.98	186,712,336.45		1,998,988.19	3,339,466,490.03	

公司法定代表人：赵国清

主管会计工作的公司负责人：崔燕萍

公司会计机构负责人：郑博

合并股东权益变动表（续）

项目	2009 年							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	股本	资本公积	减：库存	盈余公积	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	249,200,000.00	203,090,340.85		37,958,486.4	147,170,808.62		2,000,000.00	639,419,635.87	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年年初余额	249,200,000.00	203,090,340.85		37,958,486.4	147,170,808.62		2,000,000.00	639,419,635.87	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	244,650,501.00	835,383,727.12		5,656,698.65	69,278,849.51		-5,599.84	1,154,964,176.44	
（一）净利润					74,935,548.16		-5,599.84	74,929,948.32	
（二）其他综合收益		109,282,416.03						109,282,416.03	
上述（一）和（二）小计		109,282,416.03			74,935,548.16		-5,599.84	184,212,364.35	
（三）所有者投入和减少资本	244,650,501.00	726,101,311.09						969,708,993.98	
1. 所有者投入资本	244,650,501.00	725,058,492.98						969,708,993.98	
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		1,042,818.11						1,042,818.11	
（四）利润分配				5,656,698.65	-5,656,698.65				
1. 提取盈余公积				5,656,698.65	-5,656,698.65				
2. 对所有者（或股东）的分配									
3. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用（以负号填列）									
4. 其他									
四、本年年末余额	493,850,501.00	1,038,474,067.97		43,615,185.05	216,449,658.13		1,994,400.16	1,794,383,812.31	

公司法定代表人：赵国清

主管会计工作的公司负责人：崔燕萍

公司会计机构负责人：郑博

母公司股东权益变动表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：人民币元

	2010 年					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	493,850,501.00	1,038,474,067.97		43,615,185.05	192,206,696.76	1,768,146,450.78
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	493,850,501.00	1,038,474,067.97		43,615,185.05	192,206,696.76	1,768,146,450.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	250,568,200.00	1,319,291,719.44		4,961,491.93	41,950,379.82	1,616,771,791.19
（一）净利润					120,989,446.90	120,989,446.90
（二）其他综合收益		-48,239,632.36				-48,239,632.36
上述（一）和（二）小计		-48,239,632.36			120,989,446.90	72,749,814.54
（三）所有者投入和减少资本	250,568,200.00	1,367,531,351.80			1,618,099,551.80	244,650,501.00
1. 所有者投入资本	250,568,200.00	1,367,531,351.80			1,618,099,551.80	244,650,501.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配				4,961,491.93	-79,039,067.08	-74,077,575.15
1. 提取盈余公积				4,961,491.93	-4,961,491.93	
2. 对所有者（或股东）的分配					-74,077,575.15	-74,077,575.15
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
（六）专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用（以负号填列）						
四、本年年末余额	744,418,701.00	2,357,765,787.41		48,576,676.98	234,157,076.58	3,384,918,241.97

公司法定代表人：赵国清

主管会计工作的公司负责人：崔燕萍

公司会计机构负责人：郑博

母公司股东权益变动表（续）

	2009 年					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	249,200,000.00	203,090,340.85		37,958,486.40	141,296,408.87	631,545,236.12
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	249,200,000.00	203,090,340.85		37,958,486.40	141,296,408.87	631,545,236.12
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	244,650,501.00	835,383,727.12		5,656,698.65	50,910,287.89	1,136,601,214.66
（一）净利润					56,566,986.54	56,566,986.54
（二）其他综合收益		109,282,416.03				109,282,416.03
上述（一）和（二）小计		109,282,416.03			56,566,986.54	165,849,402.57
（三）所有者投入和减少资本	244,650,501.00	726,101,311.09				970,751,812.09
1. 所有者投入资本	244,650,501.00	725,058,492.98				969,708,993.98
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他		1,042,818.11				1,042,818.11
（四）利润分配				5,656,698.65	-5,656,698.65	
1. 提取盈余公积				5,656,698.65	-5,656,698.65	
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
（六）专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用（以负号填列）						
四、本年年末余额	493,850,501.00	1,038,474,067.97		43,615,185.05	192,206,696.76	1,768,146,450.78

公司法定代表人：赵国清

主管会计工作的公司负责人：崔燕萍

公司会计机构负责人：郑博

（三）财务报表附注

财务报表附注

一、公司基本情况

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。

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和北京市工商行政管理局核准，公司名称由中商股份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证监许可[2009]436 号《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》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证监许可【2010】1772 号《关于核准北京华联商厦股份有限公司非公开发行股票批复》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。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，设 10 家分公司及运营部、工程部、投资与产业管理部、证券法律部、计划财务部等部门，目前拥有 10 家子公司及 3 家联营企业。

本公司属商品流通行业，《企业法人营业执照》注册号为 110000004966148，主营范围：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。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

2、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 2010 年 12 月 31

日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3、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。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

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，本公司采用权益结合法进行会计处理。合并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，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(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，本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在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，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司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后的金额计量；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。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

如果企业合并是通过多次交易分步实现，对于购买日之前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的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

子公司中的少数股东权益应与本公司的权益分开确定。少数股东权益按少数股东享有被购买方可辨认净资产公允价值的份额进行初始计量。购买后，少数股东权益的账面金额等于初始确认金额加上其享有后续权益变动的份额。综合收益总额会分摊到少数股东权益，可能导致少数股东权益的金额为负数。

本公司将子公司中不导致丧失控制权的权益变动作为权益性交易核算。本公司持有的权益和少数股东权益的账面金额应予调整以反映子公司中相关权益的变动。调整的少数股东权益的金额与收取或支付的对价的公允价值之间差额直接计入资本公积。

当本公司丧失对子公司的控制权时，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的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。此前计入其他综合收益的与子公司相关的金额，应在丧失控制权时转入当期投资收益。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，确认为长期股权投资或其他相关金融资产。

6、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

本公司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，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，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。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、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；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司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。

7、现金等价物的确定标准

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。

8、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。

期末，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。

9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位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。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。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，其他类别的金融资产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资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款（附注二、10）。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

(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、其他金融负债。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，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 衍生金融工具

本公司衍生金融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。

(5) 金融工具的公允价值

本公司初始确认金融资产和金融负债时，应当按照公允价值计量。金融工具初始确认时的公允价值通常指交易价格（即所收到或支付对价的公允价值），但是，如果收到或支付的对价的一部分并非针对该金融工具，该金融工具的公允价值应根据估值技术进行估计。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(6) 金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资

产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

(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。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 100 万元（含 100 万元）以上的客户应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化账龄在 3 年以上的的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(3) 按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账 龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	15	15
3 年以上	20	20

11、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为库存商品、低值易耗品等。

(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最后一次进价调整库存商品成本，同时结转已销商品成本计价。

(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。

本公司期末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，期末，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。

12、长期股权投资

(1) 投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按投资成本计量。投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，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。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资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；对长期股权投资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。

本公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

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。

对于2007年1月1日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动，涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。其中，控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

重大影响是指重大影响是指对一个企业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。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，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，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，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）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二、24。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司计提资产减值的方法见附注二、9（6）。

13、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包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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。

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二、24。

14、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	3.17--2.43

机器设备	5-10	3-5	19.4--9.5
运输设备	5-10	3-5	19.4--9.5
其他设备	5-10	3-5	19.4--9.5

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二、24。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入的固定资产，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。

15、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二、24。

16、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。

17、无形资产

本公司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。

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。

本公司期末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二、24。

18、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。

19、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。

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。

20、收入

(1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理

权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

(2) 提供劳务

对提供劳务交易的结果能可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：(1) 收入的金额能够可靠地计量；(2) 相关的经济利益很可能流入企业；(3) 交易的完工程度能够可靠地确定；(4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

(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。

21、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。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。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，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

22、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。

23、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。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值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。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

24、资产减值

本公司对子公司、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：

本公司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。

25、职工薪酬

职工工资、奖金、津贴、补贴、福利费、社会保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间内确认。对于资产负债表日后1年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险，该养老保险在发生时计入当期损益。

26、分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）企业管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司报告分部包括：

- （1）商业零售业务；
- （2）租赁及物业管理业务。

经营分部的会计政策与本公司主要会计政策相同。

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：

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、会计政策、会计估计变更

报告期内，本公司不存在会计政策、会计估计变更。

29、前期差错更正

报告期内，本公司不存在重大前期差错更正。

三、税项

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	13、17
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
消费税	应税收入	5
企业所得税	应纳税所得额	25

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司注册地	业务	注册资本	经营范围	持股	表决权	是否合
-------	--------	----	------	------	----	-----	-----

类型	性质	比 比例%	并报表 例%
北京坤联信和商业管理有限公司 (“坤联信和”)	控股 北京 商业管理 500 万元	商业管理; 技术推广服务; 组织文化艺术交流活动; 经济贸易咨询	60 60 是
沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司 (“广盛鑫源”)	全资 沈阳 商业管理 1,000 万元	商业投资, 商业管理、商业设施出租技术开发、技术转让等	100 100 是
南京大厂北京华联购物中心有限公司 (“南京大厂”)	全资 南京 商业管理 200 万元	日用百货、针纺织品、化妆品等销售场地租赁等	100 100 是

通过设立或投资等方式取得的子公司 (续):

子公司名称	期末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益 (万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
坤联信和	300	--	199.30	--
广盛鑫源	1,000	--	--	--
南京大厂	200	--	--	--

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
北京华联 (大连) 综合超市有限公司 (“大连华联”)	全资	大连	商业管理	6,000	百货、房屋租赁等	100	100	是
青海华联综合超市有限公司 (“青海华联”)	全资	西宁	商业管理	5,000	房屋出租管理、商业设施出租	100	100	是
北京华联商业管理有限公司 (“北京华联商业”)	全资	北京	商业管理	32,700	信息咨询、出租商业用房	100	100	是
江苏紫金华联综合超市有限公司 (“紫金华联”)	全资	南京	商业管理	6,888	经营场地租赁、物业管理	100	100	是
无锡奥盛通达商业管理有限公司 (“无锡奥盛通达”)	全资	无锡	商业管理	8,720	商业管理、经济信息咨询	100	100	是
合肥信联顺通商业管理有限公司 (“合肥信联顺通”)	全资	合肥	商业管理	6,339	商业管理、出租商业设施	100	100	是
合肥达兴源商业管理有限公司 (“合肥达兴源”)	全资	合肥	商业管理	3,000	商业管理、出租商业设施	100	100	是

达兴源”)

非同一控制下企业合并取得的子公司(续):

子公司名称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
大连华联	9,151.53	--	--	--
青海华联	11,558.27	--	--	--
北京华联商业	41,736.75	--	--	--
紫金华联	19,925.00	--	--	--
无锡奥盛通达	12,201.85	--	--	--
合肥信联顺通	14,303.12	--	--	--
合肥达兴源	9,204.19	--	--	--

2、合并范围发生变更的说明

报告期内,本公司设立沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司、南京大厂北京华联购物中心有限公司两家全资子公司,该等公司2010年12月31日资产负债表及2010年度利润表、现金流量表纳入合并范围。

3、特殊目的的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本公司无特殊目的的主体或通过受托经营、承租等方式形成控制权的经营实体。

4、本期新纳入合并范围的主体

主体名称	期末净资产	本期净利润
沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司	4,616,184.21	-5,383,815.79
南京大厂北京华联购物中心有限公司	-3,760,356.72	-5,760,356.72

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金	--	--	330,819.45	--	--	532,075.25
银行存款	--	--	1,862,486,754.05	--	--	388,505,390.30
其中:财务公司存款	--	--	406,872,434.44	--	--	340,470,711.46
其他货币资金	--	--	465,253.65	--	--	247,509.02

合 计	1,863,282,827.15	389,284,974.57
-----	------------------	----------------

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	期末数			
	金 额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,657,709.92	31.14	1,657,709.92	100
按组合计提坏账准备的应收账款	3,665,098.44	68.86	232,370.42	6.34
其中：账龄组合	3,665,098.44	68.86	232,370.42	6.34
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
合 计	5,322,808.36	100	1,890,080.34	35.51

应收账款按种类披露（续）

种 类	期初数			
	金 额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,657,709.92	9.79	1,657,709.92	100
按组合计提坏账准备的应收账款	15,276,182.15	90.21	763,809.11	5
其中：账龄组合	15,276,182.15	90.21	763,809.11	5
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
合 计	16,933,892.07	100	2,421,519.03	14.30

说明：

A、按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	2,682,788.48	73.20	134,139.42	15,276,182.15	100	763,809.11
1 至 2 年	982,309.96	26.80	98,231.00	--	--	--
合 计	3,665,098.44	100	232,370.42	15,276,182.15	100	763,809.11

B、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
韩国 ERACO 货款	1,657,709.92	1,657,709.92	100	无法收回

(2) 期末无持本公司 5%以上表决权股份的股东欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占应收账款 总额的比例%
韩国ERACO	非关联方	1,657,709.92	3年以上	31.14
北京和味味和餐饮管理有限 公司	非关联方	508,884.02	1-2年	9.56
陈智强	非关联方	210,466.85	1年以内	3.95
北京金宇恒瑞商贸有限公司	非关联方	121,799.12	1年以内	2.29
深圳嘉禾影城有限公司	非关联方	92,400.00	1年以内	1.74
合 计		2,591,259.91		48.68

(4) 期末不存在其他关联方欠款情况。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	380,132,863.89	97.18	14,486,738.17	100
1 至 2 年	11,011,450.00	2.82	--	--
合 计	391,144,313.89	100	14,486,738.17	100

说明：期末预付款项主要是预付北京万贸置业有限责任公司（“万贸置业”）60% 股权的收购款 2 亿元，账龄 1 年以上的预付款项主要是预付租金及租房定金。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公 司关系	金额	年限	未结算原因
华联集团	关联方	200,000,000.00	1年以内	预付万贸置业收购款
北京澳林房地产开发有限公司	非关联方	80,000,000.00	1年以内	预付购房款
北京华汇房地产开发中心	非关联方	60,000,000.00	1年以内	预付定金
好宜购（北京）商场有限公司	非关联方	10,070,517.44	1年以内	预付房租
成都飞大置业有限公司	非关联方	9,500,000.00	1-2年	预付定金
合 计		359,570,517.44		

(3) 本期预付款项中持本公司 5%以上表决权股份的股东单位情况

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额

北京华联集团投资控股有限公司	200,000,000.00	--	--	--
----------------	----------------	----	----	----

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	期末数			
	金 额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	28,016,273.25	87.45	27,451,273.25	97.98
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,019,510.29	12.55	374,477.15	9.32
其中：账龄组合	4,019,510.29	12.55	374,477.15	9.32
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	32,035,783.54	100	27,825,750.40	86.86

其他应收款按种类披露（续）

种 类	期初数			
	金 额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	28,016,273.25	89.63	27,451,273.25	97.98
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,240,501.13	10.37	214,681.11	6.62
其中：账龄组合	3,240,501.13	10.37	214,681.11	6.62
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	31,256,774.38	100	27,665,954.36	88.51

说明：

A、按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1年以内	1,443,598.57	35.92	72,179.93	2,187,380.13	67.50	109,369.01
1至2年	1,681,790.72	41.84	168,179.07	1,053,121.00	32.50	105,312.10
2至3年	894,121.00	22.24	134,118.15	--	--	--
合 计	4,019,510.29	100	374,477.15	3,240,501.13	100	214,681.11

B、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

江苏华安实业总公司	11,699,957.09	11,699,957.09	100%	预计无法收回
中国商业对外贸易总公司	7,866,316.16	7,866,316.16	100%	预计无法收回
成都海发(集团)股份有限公司	5,650,000.00	5,085,000.00	90%	预计损失
广东台山土产总公司	2,800,000.00	2,800,000.00	100%	预计无法收回
合计	28,016,273.25	27,451,273.25		

(2) 期末无持本公司 5%以上表决权股份的股东欠款。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额%
江苏华安实业总公司	非关联方	11,699,957.09	3年以上	36.52
中国商业对外贸易总公司	非关联方	7,866,316.16	3年以上	24.55
成都海发(集团)股份有限公司	非关联方	5,650,000.00	3年以上	17.64
广东台山土产总公司	非关联方	2,800,000.00	3年以上	8.74
合肥市建设领域维护农民工权益办公室	非关联方	892,500.00	1-2年	2.79
合计		28,908,773.25		90.24

5、存货

(1) 存货分类

存货种类	期末数			期初数		
	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	--	--	-- 6,121,240.53	--	--	6,121,240.53
低值易耗	--	--	-- 102,679.28	--	--	102,679.28
合计	--	--	-- 6,223,919.81	--	--	6,223,919.81

(2) 期末存货未出现减值情形，不需计提跌价准备。

6、其他流动资产

项目	期末数	期初数
待抵扣税金	4,450.40	6,433,449.57

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末数	期初数
可供出售权益工具	194,347,401.29	320,852,633.97

其中：公允价值变动	120,118,721.68	186,525,992.36
-----------	----------------	----------------

说明：根据2009年9月14日公司2009年第五次临时股东大会审议通过的《关于出售华联综超股份的议案》，本公司于2010年12月减持北京华联综合超市股份有限公司15,000,000股股份。于2010年12月31日，本公司持有可流通股份18,526,921股。

8、对联营企业投资

被投资单位名称	本公司持股比例%	本公司表决权比例%
华联财务有限责任公司（“华联财务”）	33	33
北京华联鹏瑞商业投资管理有限公司（“华联鹏瑞”）	19.64	19.64
上海中商亿商通网上销售服务有限公司（“亿商通”）	45	45

对联营企业投资（续）：

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
华联财务	4,763,502,859.01	3,582,164,112.69	1,181,338,746.32	120,268,946.45	60,262,277.70
华联鹏瑞	1,118,560,827.08	65,000.00	1,118,495,827.08	--	-1,504,172.92
亿商通	2,748,307.72	325,926.94	2,422,380.78	--	--

9、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对联营企业投资	242,126,692.34	424,508,970.92	55,224,806.56	611,410,856.70
对其他企业投资	34,000,000.00	35,000,000.00	--	69,000,000.00
小计	276,126,692.34	459,508,970.92	55,224,806.56	680,410,856.70
长期股权投资减值准备	(5,864,532.94)			(5,864,532.94)
合计	270,262,159.40			674,546,323.76

(2) 长期股权投资汇总表

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
①对联营企业投资:					
华联财务	权益法	333,255,148.54	240,262,159.40	149,579,626.90	389,841,786.30
华联鹏瑞	权益法	220,000,000.00	--	219,704,537.46	219,704,537.46
亿商通	权益法	3,735,000.00	1,864,532.94	--	1,864,532.94
②对其他企业投资:					
绵阳科技城产业投资基金 (“绵阳投资基金”)	成本法	65,000,000.00	30,000,000.00	35,000,000.00	65,000,000.00
广东揭阳市物资供销集团公司 (“揭阳物资供销”)	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00	--	4,000,000.00
合 计		625,990,148.54	276,126,692.34	404,284,164.36	680,410,856.70

长期股权投资汇总表 (续):

被投资单位名称	在被投资单位 持股比例%	在被投资单位 表决权比例%	在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
①对联营企业投资:						
华联财务	33	33	--	--	--	34,421,366.01
华联鹏瑞	19.64	19.64	--	--	--	--
亿商通	45	45	--	1,864,532.94	--	--
②对其他企业投资:						
绵阳投资基金	1.11	1.11	--	--	--	1,626,083.30
揭阳物资供销	6.60	6.60	--	4,000,000.00	--	--
合 计				5,864,532.94	--	36,047,449.31

10、投资性房地产

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		购置或计提	自用房地产 或存货转入	处 置	转为自用 房地产	
一、账面原值合计	730,488,586.63	602,155,362.49	--	--	--	1,332,643,949.12
房屋及土地使用权	730,488,586.63	602,155,362.49	--	--	--	1,332,643,949.12
二、累计折旧和累计 摊销合计	81,599,532.62	29,864,174.03	--	--	--	111,463,706.65
房屋及土地使用权	81,599,532.62	29,864,174.03	--	--	--	111,463,706.65
三、投资性房地产账 面净值合计	648,889,054.01	572,291,188.46	--	--	--	1,221,180,242.47
房屋及土地使用权	648,889,054.01	572,291,188.46	--	--	--	1,221,180,242.47
四、投资性房地产减 值准备累计金额合计	--	--	--	--	--	--
房屋及土地使用权	--	--	--	--	--	--
五、投资性房地产账 面价值合计	648,889,054.01	572,291,188.46	--	--	--	1,221,180,242.47
房屋及土地使用权	648,889,054.01	572,291,188.46	--	--	--	1,221,180,242.47

说明：

① 本期折旧和摊销额 29,864,174.03 元。

② 投资性房地产原值本期增加 602,155,362.49 元，其中合肥信联顺通购物中心完工转入 250,183,541.44 元、购买沈阳昌鑫置业广场购物中心增加 319,637,549.51 元、北京华联商业购物中心改造完工转入 32,334,271.54 元。

③合肥信联顺通购物中心房产尚未办妥产权证书。

④投资性房地产抵押情况见附注五、18。

11、固定资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	45,356,208.53	40,355,201.93	7,484,862.44	78,226,548.02
其中：机器设备	31,119,125.61	34,934,357.84	6,363,418.38	59,690,065.07
运输设备	1,380,857.58	919,851.46	543,335.00	1,757,374.04
其他设备	12,856,225.34	4,500,992.63	578,109.06	16,779,108.91
		本期计提		
二、累计折旧合计	37,912,816.15	2,847,354.42	6,276,464.21	34,483,706.36
其中：机器设备	27,283,622.32	1,256,408.54	5,394,897.61	23,145,133.25

运输设备	1,238,172.92	118,089.19	519,721.25	836,540.86
其他设备	9,391,020.91	1,472,856.69	361,845.35	10,502,032.25
三、固定资产账面净值合计	7,443,392.38	36,299,449.28	--	43,742,841.66
其中：机器设备	3,835,503.29	32,709,428.53	--	36,544,931.82
运输设备	142,684.66	778,148.52	--	920,833.18
其他设备	3,465,204.43	2,811,872.23	--	6,277,076.66
四、减值准备合计	--	--	--	--
其中：机器设备	--	--	--	--
运输设备	--	--	--	--
其他设备	--	--	--	--
五、固定资产账面价值合计	7,443,392.38	36,299,449.28	--	43,742,841.66
其中：机器设备	3,835,503.29	32,709,428.53	--	36,544,931.82
运输设备	142,684.66	778,148.52	--	920,833.18
其他设备	3,465,204.43	2,811,872.23	--	6,277,076.66

说明：

① 本期折旧额 2,847,354.42 元。

② 本期由在建工程转入固定资产原价为 35,764,045.73 元。

12、在建工程

(1) 在建工程明细

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
兰州分公司装修工程	18,445,086.01	--	18,445,086.01	--	--	--
成都二分装修工程	56,789,383.22	--	56,789,383.22	--	--	--
青海分公司装修工程	32,948,005.52	--	32,948,005.52	--	--	--
海淀分公司装修工程	15,012,927.46	--	15,012,927.46	--	--	--
大屯项目装修工程	11,278,968.99	--	11,278,968.99	--	--	--
天时名苑项目装修工程	7,991,368.00	--	7,991,368.00	--	--	--
南京大厂装修工程	37,265,751.54	--	37,265,751.54	--	--	--
广盛鑫源装修工程	927,688.00	--	927,688.00	--	--	--
合肥信联顺通建安工程	--	--	--	241,257,085.08	--	241,257,085.08
合肥达兴源建安工程	127,771,518.25	--	127,771,518.25	82,909,200.55	--	82,909,200.55

北京华联商业装修工程	--	--	--	24,717,038.35	--	24,717,038.35
通州武夷店装修工程	--	--	--	60,929,938.84	--	60,929,938.84
回龙观店装修工程	--	--	--	16,670,737.35	--	16,670,737.35
丰台店装修工程	--	--	--	37,166,129.26	--	37,166,129.26
合 计	308,430,696.99	--	308,430,696.99	463,650,129.43	--	463,650,129.43

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入固定资产 或投资性房地 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%	期末数
合肥信联顺通建安工程	241,257,085.08	37,339,742.36	277,036,827.44	1,560,000.00	15,796,400.00	10,271,400.00	6.12	--
合肥达兴源建安工程	82,909,200.55	44,862,317.70	--	--	--	--	--	127,771,518.25
北京华联商业装修工程	24,717,038.35	7,880,820.75	32,597,859.10	--	--	--	--	--
通州武夷店装修工程	60,929,938.84	7,162,231.19	76,500.00	68,015,670.03	--	--	--	--
回龙观店装修工程	16,670,737.35	7,994,861.88	707,518.00	23,958,081.23	--	--	--	--
南京大厂装修工程	--	37,265,751.54	--	--	--	--	--	37,265,751.54
广盛鑫源装修工程	--	927,688.00	--	--	--	--	--	927,688.00
兰州店装修工程	--	20,298,723.51	--	1,853,637.50	--	--	--	18,445,086.01
成都二分装修工程	--	56,789,383.22	--	--	--	--	--	56,789,383.22
青海分公司装修工程	--	32,948,005.52	--	--	--	--	--	32,948,005.52
海淀分公司装修工程	--	15,012,927.46	--	--	--	--	--	15,012,927.46
上地店装修工程	--	28,009,168.06	161,434.17	27,847,733.89	--	--	--	--
大屯项目装修工程	--	11,278,968.99	--	--	--	--	--	11,278,968.99
天时名苑项目装修工程	--	7,991,368.00	--	--	--	--	--	7,991,368.00
丰台店装修工程	37,166,129.26	10,596,399.29	7,701,720.00	40,060,808.55	--	--	--	--
合 计	463,650,129.43	326,358,357.47	318,281,858.71	163,295,931.20	15,796,400.00	10,271,400.00	--	308,430,696.99

在建工程本期减少具体情况如下：

①合肥信联顺通购物中心完工转入投资性房地产 250,183,541.44 元、固定资产 26,853,286.00 元、长期待摊费用（品牌装修）1,560,000.00 元；北京华联商业购物中心改造完工转入投资性房地产 32,334,271.54 元、固定资产 263,587.56 元。

②通州武夷店、回龙观店、上地店、丰台店、兰州店租入购物中心装修改造完工转入长期待摊费用 151,735,931.20 元、固定资产原值 8,647,172.17 元。

③按通州武夷店租赁补充协议，武夷店装修改造增加的空调、电梯等设备产权归出租方所有，原支付的工程款抵减以后年度的租金，由在建工程转入预付租金 10,000,000.00 元。

重大在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	预算数（万元）	工程投入占 预算比例%	工程进度	资金来源
合肥信联顺通建安工程	26,000.00	100	完工	募集资金、自筹资金
合肥达兴源店建安工程	38,000.00	34	负2层施工	募集资金、自筹资金
北京华联商业装修工程	3,500.00	100	完工	自筹资金
通州武夷店装修工程	5,900.00	100	完工	自筹资金
回龙观店装修工程	2,400.00	100	完工	自筹资金
南京大厂装修工程	6,368.36	59	已完成60%	募集资金、自筹资金
广盛鑫源装修工程	1,700.00	5	已完成设计	自筹资金
兰州店装修工程	10,380.00	18	已完成20%	募集资金、自筹资金
成都二分装修工程	13,387.60	42	已完成45%	募集资金、自筹资金
青海分公司装修工程	3,762.67	88	已完成70%	募集资金、自筹资金
海淀分公司装修工程	1,800.00	83	已完成70%	自筹资金
上地店装修工程	3,300.00	100	完工	自筹资金
大屯项目装修工程	12,800.00	9	设计阶段	自筹资金
天时名苑项目装修工程	5,082.00	16	已完成15%	募集资金、自筹资金
丰台店装修工程	4,006.08	100	完工	自筹资金
合 计	138,386.71			

（3）期末在建工程未出现减值情形，不需计提减值准备。

13、无形资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	217,645,600.93	1,604,000.00	--	219,249,600.93
土地使用权	217,645,600.93	--	--	217,645,600.93
MI信息系统	--	1,604,000.00		1,604,000.00
二、累计摊销合计	--	634,917.95	--	634,917.95
土地使用权	--	527,984.62	--	527,984.62
MI信息系统	--	106,933.33		106,933.33
三、无形资产账面净值合计	217,645,600.93	1,497,066.67	527,984.62	218,614,682.98
土地使用权	217,645,600.93	--	527,984.62	217,117,616.31
MI信息系统	--	1,497,066.67	--	1,497,066.67
四、减值准备合计	--	--	--	--
土地使用权	--	--	--	--
MI信息系统	--	--	--	--
五、无形资产账面价值合计	217,645,600.93	1,497,066.67	527,984.62	218,614,682.98
土地使用权	217,645,600.93	--	527,984.62	217,117,616.31

MI信息系统	--	1,497,066.67	--	1,497,066.67
--------	----	--------------	----	--------------

说明:

- ① 本期摊销额 634,917.95 元。
- ② 土地使用权抵押情况见附注五、18。

14、商誉

形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末 减值准备
非同一控制下的企业合并(注1)	5,502,382.88	--	--	5,502,382.88	--
非同一控制下的企业合并(注2)	207,606,998.91	--	--	207,606,998.91	--
合计	213,109,381.79	--	--	213,109,381.79	--

注 1: 本公司于 2008 年 1 月购买青海华联 100% 股权, 根据北京中企华资产评估有限责任公司中企华评报字[2007]第 013 号资产评估报告, 对应股权按资产基础法的评估值为 11,558.27 万元, 购买作价 11,558.27 万元。青海华联购买日的可辨认净资产公允价值 11,509.64 万元, 确认递延所得税负债后形成合并商誉 550.24 万元。

注 2: 本公司于 2009 年 6 月购买北京华联商业、紫金华联、无锡奥盛通达、合肥信联顺通、合肥达兴源等五家公司 100% 股权, 根据北京中企华资产评估有限责任公司中企华评报字(2008)第 489 号资产评估报告, 对应股权按资产基础法的评估值为 82,936.52 万元, 购买作价 82,936.52 万元。五家公司购买日的可辨认净资产公允价值 83,602.84 万元, 发行股份(权益性证券)的公允价值 97,370.90 万元, 在确认递延所得税负债 6,992.64 万元后, 形成合并商誉 20,760.70 万元。本公司期末对这五家公司商誉减值测试情况如下:

(1) 商誉相关资产组的认定

本公司将商业物业租赁作为一个独立分部管理, 财务上亦作为一个报告分部, 因此, 本公司将商业物业作为一个资产组进行管理, 该商誉全部分摊至商业物业资产组。

(2) 对不含商誉的资产组账面价值进行减值测试

五家公司 2010 年财务报表业经审计, 经本公司复核, 没有发现任何减值迹象, 无需计提减值。减值测试日该资产组账面价值(不含商誉)金额为 78,053.10 万元。

(3) 调整资产组账面价值

在与资产组的可收回金额进行比较之前, 本公司对资产组的账面价值进行调整, 使其价值包含商誉, 调整后金额为 98,813.80 万元, 剔除递延所得税负债影响后的金额为 92,047.85 万元。

(4) 测试资产组可收回金额

假设租金收入 2015 年以前每年增长 10%、以后每 5 年增长 6%，折现率采用 6.31%，据此计算的资产组可收回金额为 96,787.58 万元，高于包含商誉的资产组账面价值。

本公司管理层认为，有关减值测试假设的合理变动不会使资产组的账面价值总额（含商誉）超过可收回金额。

15、长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少的原因
成都分公司装修	24,420,845.26	64,490.65	2,176,087.93	22,309,247.98	--	转让
上地分公司装修	6,866,664.26	32,961,866.34	516,887.27	--	39,311,643.33	--
沈阳分公司装修	35,114,567.87	550,698.18	1,949,408.66	--	33,715,857.39	--
通州分公司装修	--	58,015,670.03	3,421,323.17	--	54,594,346.86	--
兰州分公司装修	--	1,853,637.50	39,607.64	--	1,814,029.86	--
回龙观分公司装修	--	23,958,081.23	1,307,506.23	--	22,650,575.00	--
丰台分公司装修	--	40,060,808.55	1,622,709.72	--	38,438,098.83	--
信联顺通铺面装修	--	1,560,000.00	150,833.33	--	1,409,166.67	--
合 计	66,402,077.39	159,025,252.48	11,184,363.95	22,309,247.98	191,933,717.94	

说明：本期处置成都分公司零售业务相关的资产、负债，原有的商场装修全部转让。

16、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,617,845.16	1,710,755.81
可抵扣亏损	948,267.01	121,164.85
小 计	2,566,112.17	1,831,920.66
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	45,450,073.67	76,102,565.72
购买子公司可辨认净资产公允价值与账面价值差额	72,556,984.49	74,138,194.66
小 计	118,007,058.16	150,240,760.38

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	29,108,983.17	29,108,983.17
可抵扣亏损	11,115,233.03	--

合 计	40,224,216.20	29,108,983.17
-----	---------------	---------------

说明:

①公司本部期末应收账款坏账准备 1,657,709.92 元和其他应收款坏账准备 27,451,273.25 元, 由于款项形成时间较长, 无法申报财产损失而未确认递延所得税资产。

②南京大厂、沈阳广盛鑫源、坤联信合等三家子公司本期未弥补亏损合计 11,115,233.03 元。由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性, 因此对该可抵扣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	期末数	期初数	备注
2015 年	11,115,233.03	--	

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
应纳税差异项目:	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	120,118,721.68
长期股权投资转为可供出售金融资产前权益法核算部分	61,681,573.02
购买子公司可辨认净资产公允价值与账面价值差额	290,227,937.99
小 计	472,028,232.69
可抵扣差异项目:	
资产减值准备	6,471,380.51
可抵扣亏损	3,793,068.02
小 计	10,264,448.53

17、资产减值准备明细

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	30,087,473.39	259,518.19	628,911.19	2,249.65	29,715,830.74
长期股权投资减值准备	5,864,532.94	--	--	--	5,864,532.94
合 计	35,952,006.33	259,518.19	628,911.19	2,249.65	35,580,363.68

18、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、用于担保的资产				
1、大连华联房产及土地使用权	70,812,244.12	--	4,369,562.30	66,442,681.82

2、青海华联房产及土地使用权	70,799,827.78	--	2,380,483.86	68,419,343.92
3、紫金华联房产及土地使用权	168,923,191.14	--	5,533,321.78	163,389,869.36
4、无锡奥盛通达房产及土地使用权	77,217,055.52	--	2,986,548.96	74,230,506.56
5、合肥信联顺通房产及土地使用权	102,957,010.34	249,044,356.52	--	352,001,366.86
6、合肥达兴源土地使用权及地上建筑	114,688,590.59	127,771,518.25	--	242,460,108.84
7、沈阳广盛鑫源房产	--	315,278,855.63	--	315,278,855.63
8、北京华联商业屋建及土地使用权	261,136,735.45	--	261,136,735.45	--
合 计	866,534,654.94	692,094,730.40	276,406,652.35	1,282,222,732.99

说明:

(1) 大连华联以房屋建筑物(净值 66,442,681.82 元)用于本公司期末 1 亿元长期借款担保抵押。

(2) 青海华联以房屋建筑物(净值 68,419,343.92 元)用于北京华联集团投资控股有限公司期末 1.10 亿元短期借款担保抵押。

(3) 紫金华联以房屋建筑物及土地使用权(净值 163,389,869.36 元)用于北京华联集团投资控股有限公司期末 1.20 亿元短期借款担保抵押。

(4) 无锡奥盛通达以房屋建筑物(净值 74,230,506.56 元)用于北京华联国际贸易发展有限公司期末 0.62 亿元短期借款担保抵押。

(5) 合肥信联顺通以土地使用权(净值 352,001,366.86 元)及在建购物中心用于北京华联集团投资控股有限公司期末 1.76 亿元长期借款担保抵押。

(6) 合肥达兴源以土地使用权及在建购物中心(净值 242,460,108.84 元)用于北京华联集团投资控股有限公司期末 2 亿元长期借款担保抵押。

(7) 沈阳广盛鑫源以房屋建筑物(净值 315,278,855.63 元)用于本公司期末 2.5 亿元长期借款担保抵押。

19、短期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	240,000,000.00	90,000,000.00

说明: 北京华联集团投资控股有限公司为本公司期末 2.4 亿元短期借款提供保证担保。

20、应付账款

(1) 账龄分析

账 龄	期末数	期初数
-----	-----	-----

	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	138,880,312.60	82.90	161,697,516.23	91.25
1至2年	19,195,407.71	11.46	15,480,526.12	8.74
2至3年	9,412,538.20	5.62	--	--
3年以上	26,850.89	0.02	26,850.89	0.01
合 计	167,515,109.40	100	177,204,893.24	100

(2) 期末无应付持本公司 5%以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款主要是尚未支付的工程款。

21、预收款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	20,795,390.10	100	3,731,259.34	100

(2) 期末无预收持本公司 5%以上表决权股份的股东或其他关联方的款项。

22、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,798,455.59	34,484,949.88	31,417,034.12	4,866,371.35
(2) 职工福利费	--	2,480,481.22	2,480,481.22	--
(3) 社会保险费	-89,943.92	5,436,242.00	5,366,348.50	-20,050.42
其中：①医疗保险费	-25,567.46	1,547,857.10	1,531,087.14	-8,797.50
②基本养老保险费	-60,386.66	3,534,031.97	3,479,047.17	-5,401.86
③失业保险费	-3,989.80	201,820.53	198,939.49	-1,108.76
④工伤保险费	--	63,361.30	68,103.60	-4,742.30
⑤生育保险费	--	89,171.10	89,171.10	--
(4) 住房公积金	-33,298.80	1,717,435.08	1,692,996.28	-8,860.00
(5) 工会经费和职工教育经费	2,187,385.54	1,184,306.90	1,287,291.31	2,084,401.13
(6) 其他	--	49,233.06	49,233.06	--
合 计	3,862,598.41	45,352,648.14	42,293,384.49	6,921,862.06

23、应交税费

税 项	期末数	期初数
-----	-----	-----

增值税	-382,199.98	-2,923,557.23
消费税	--	95,135.38
营业税	3,045,650.63	2,724,286.11
企业所得税	46,169,080.54	51,734,235.49
城市维护建设税	423,149.61	415,120.45
房产税	1,438,234.62	1,053,103.29
教育费附加	189,006.43	225,012.90
其他	882,654.57	287,857.43
合 计	51,765,576.42	53,611,193.82

24、应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款利息	392,455.56	272,425.00
短期融资券利息	3,945,205.50	--
长期借款利息	1,203,125.00	--
合 计	5,540,786.06	272,425.00

25、其他应付款

(1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	59,439,875.98	73.81	76,500,034.85	94.08
1至2年	17,801,470.74	22.10	4,644,679.36	5.71
2至3年	3,125,166.27	3.88	--	--
3年以上	166,968.43	0.21	166,968.43	0.21
合 计	80,533,481.42	100	81,311,682.64	100

(2) 本报告期应付持本公司 5%以上表决权股份的股东单位或其他关联方款项

单位名称	期末数	期初数
华联集团	561,079.70	4,589,636.49
华联综超	--	10,000,000.00
合 计	561,079.70	14,589,636.49

26、其他流动负债

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

短期融资券	600,000,000.00	--
-------	----------------	----

说明：本期经中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》通知（中市协注【2010】CP44号），本公司在全国银行间债券市场发行短期融资券6亿元，期限1年，发行利率为1年期定期存款利率（2.25%）+95BP。

27、长期借款

（1）长期借款分类

项 目	期末数	期初数
抵押借款	100,000,000.00	100,000,000.00
保证借款	350,000,000.00	--
抵押并保证借款	250,000,000.00	--
委托借款	--	190,000,000.00
小 计	700,000,000.00	290,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	--	--
合 计	700,000,000.00	290,000,000.00

说明：

- ①大连华联以房屋建筑物为本公司华夏银行期末1亿元借款提供抵押担保。
- ②华联集团为本公司盛京银行期末1亿元借款提供保证担保、为本公司交通银行期末2.5亿元借款提供保证担保。
- ③华联集团为本公司盛京银行期末2.5亿元借款提供保证担保，同时沈阳广盛鑫源以房屋建筑物为该笔借款提供抵押担保。

（2）金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率%	期末数	期初数
盛京银行北京分行	2010/6/11	2015/6/10	5.76%	250,000,000.00	--
交通银行北京海淀支行	2010/2/5	2013/2/5	5.67%	150,000,000.00	--
交通银行北京海淀支行	2010/2/3	2013/2/3	5.67%	100,000,000.00	--
华夏银行北京东直门外支行	2009/6/11	2012/6/11	5.40%	100,000,000.00	100,000,000.00
盛京银行北京分行	2010/4/7	2013/4/5	5.40%	50,000,000.00	--
合 计				650,000,000.00	100,000,000.00

28、股本

项 目	期初数	本期增减（+、-）	期末数
-----	-----	-----------	-----

		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计
股份总数	493,850,501.00	250,568,200.00	--	--	--	250,568,200.00
						744,418,701.00

说明：本期新增 250,568,200.00 元股本已经京都天华会计师事务所有限公司京都天华验字（2010）第 240 号验资报告验证。

29、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	801,792,366.99	1,367,531,351.80	--	2,169,323,718.79
其他资本公积	236,681,700.98	12,783,575.49	61,023,207.85	188,442,068.62
合 计	1,038,474,067.97	1,380,314,927.29	61,023,207.85	2,357,765,787.41

说明：

（1）股本溢价本期增加系本期非公开发行股票 250,568,200 股，每股发行价人民币 6.60 元，扣除发行费用后溢价收入 1,367,531,351.80 元计入资本公积。

（2）其他资本公积本期增加系可供出售金融资产的公允价值变动增加，本期减少系本期处置可供出售金融资产公允价值变动转回。

30、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	43,615,185.05	4,961,491.93	--	48,576,676.98

31、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	216,449,658.13	147,170,808.62	--
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--	--
调整后 期初未分配利润	216,449,658.13	147,170,808.62	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	49,301,745.40	74,935,548.16	--
减：提取法定盈余公积	4,961,491.93	5,656,698.65	10%
提取任意盈余公积	--	--	--
应付普通股股利	74,077,575.15	--	--
转作股本的普通股股利	--	--	--
期末未分配利润	186,712,336.45	216,449,658.13	--

其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	1,434,181.72	1,165,374.67	--
--------------------------	--------------	--------------	----

32、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	523,577,759.33	391,110,025.35
其他业务收入	60,440,443.67	38,178,530.12
营业成本	381,870,853.98	315,706,964.54

(2) 主营业务（分业务）

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
商业零售	295,256,516.55	253,424,870.34	313,701,855.49	268,560,482.67
租赁及物业管理	228,321,242.78	128,412,827.05	77,408,169.86	47,135,245.59
合 计	523,577,759.33	381,837,697.39	391,110,025.35	315,695,728.26

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	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
华北	150,440,086.76	85,646,065.69	41,586,692.07	27,273,328.34
东北	24,756,786.36	11,429,491.56	12,386,999.55	10,588,920.48
西北	28,074,087.54	18,750,076.64	11,991,187.31	5,207,033.13
华东	22,109,780.09	9,809,888.99	11,443,290.93	4,065,963.64
西南	298,197,018.58	256,202,174.51	313,701,855.49	268,560,482.67
合 计	523,577,759.33	381,837,697.39	391,110,025.35	315,695,728.26

33、营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税	1,229,125.53	1,353,525.32	应税收入 5%
营业税	14,181,020.61	5,617,303.98	应税收入 3%、5%
房产税	4,420,129.31	2,518,381.60	房租收入的 12%、房产原值的 1.2%
土地使用税	457,197.32	152,179.36	9 元/m ² 、14/m ²
城市维护建设税	1,178,675.04	852,407.43	应交流转税 7%
教育费附加	616,319.48	467,202.88	应交流转税 3%、1%
地方基金	10,969.53	7,989.47	应交流转税 2%、1%

合 计	22,093,436.82	10,968,990.04
------------	----------------------	----------------------

34、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
水电费	42,436,039.66	18,121,032.50
租赁费	37,492,767.85	30,187,292.80
职工薪酬	20,863,745.99	8,917,680.65
企划费	6,291,229.04	1,591,209.36
折旧费	5,610,103.71	681,381.27
燃气费	4,799,769.98	1,213,933.40
保洁费	4,797,995.88	1,706,189.12
修理费	3,172,172.92	657,588.41
长期待摊费用摊销	2,176,087.93	3,323,559.20
物业管理费	2,876,153.19	2,775,631.19
业务招待费	1,366,057.69	389,602.13
广告费	1,257,587.33	815,132.00
房产税	1,002,132.00	--
其他	11,208,921.65	6,572,795.95
合 计	145,350,764.82	76,953,027.98

35、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	24,488,902.15	15,421,259.28
咨询费	4,302,500.00	3,460,000.00
证券费用	3,981,788.93	877,117.50
业务招待费	2,579,054.34	1,581,165.13
差旅费	1,814,019.70	1,048,361.23
办公费	1,587,722.27	1,253,094.47
租赁费	1,584,743.71	853,421.88
会议费	1,294,936.35	81,011.90
审计费	1,052,500.00	1,713,000.00
其他	1,504,446.86	3,201,357.15
合 计	44,190,614.31	29,489,788.54

36、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	67,276,363.27	11,499,506.54
减：利息资本化	10,271,400.00	4,887,500.00
减：利息收入	8,407,700.03	648,321.97
手续费	2,235,782.16	2,184,073.03
合 计	50,833,045.40	8,147,757.60

37、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-369,393.00	811,824.44
长期股权投资减值损失	--	1,090,071.35
合 计	-369,393.00	1,901,895.79

38、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,626,083.30	--
权益法核算的长期股权投资收益	19,928,030.37	24,879,014.63
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	3,352,692.10	--
处置可供出售金融资产取得的投资收益	90,118,885.50	6,255,712.01
处置长期股权投资产生的投资收益	--	119,927,450.03
合 计	115,025,691.27	151,062,176.67

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
绵阳投资基金	1,626,083.30	--	基金分红

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
华联财务	20,223,492.91	18,873,058.05	利润增长
华联鹏瑞	-295,462.54	--	本期投资新设
华联综超	--	6,005,956.58	已划分为可供出售金融资产
合 计	19,928,030.37	24,879,014.63	

39、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	4,586,946.36	27,874.95	4,586,946.36
其中：固定资产处置利得	9,645.75	27,874.95	9,645.75
罚款及赔款收入	249,128.46	916,423.02	249,128.46
政府补助	2,444,203.12	--	2,444,203.12
其他	218,156.37	418,915.28	218,156.37
合 计	7,498,434.31	1,363,213.25	7,498,434.31

其中，政府补助明细如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
通州武夷店开业补助	2,000,000.00	--
成都盐市口店财政补助	444,203.12	--
合 计	2,444,203.12	--

40、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	464,261.84	10,661,238.28	464,261.84
其中：固定资产处置损失	464,261.84	110,846.84	464,261.84
固定资产装修拆除	--	10,550,391.44	--
滞纳金及罚款	11,253.62	14,970.73	11,253.62
对外捐赠	--	30,000.00	--
赔偿支出	65,000.00	2,523,381.41	65,000.00
其他	2,971.37	--	2,971.37
合 计	543,486.83	13,229,590.42	543,486.83

41、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	27,530,003.81	49,959,427.26
递延所得税调整	-14,800,817.82	426,554.90
合 计	12,729,185.99	50,385,982.16

(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	62,029,519.42	125,315,930.48
按法定税率计算的所得税费用(利润总额*25%)	15,507,379.86	31,328,982.62
对以前期间当期所得税的调整	--	11,933.20
归属于合营企业和联营企业的损益	-4,982,007.60	-6,219,753.66
无须纳税的收入	-1,244,693.85	--
不可抵扣的费用	669,699.32	26,465,030.61
未确认递延所得税的税务亏损	2,778,808.26	--
其他	--	-1,200,210.61
所得税费用	12,729,185.99	50,385,982.16

42、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	代码	本期发生额	上期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	49,301,745.40	74,935,548.16
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	72,805,374.36	59,604,811.69
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	-23,503,628.96	15,330,736.47
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3	--	--
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4	--	--
期初股份总数	S0	493,850,501.00	249,200,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	--	--
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	250,568,200.00	244,650,501.00
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	0	6
报告期因回购等减少股份数	Sj	--	--
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	--	--
报告期缩股数	Sk	--	--
报告期月份数	M0	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \cdot Mi / M0-Sj \cdot Mj / M0-Sk$	493,850,501.00	371,525,250.50
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	--	--
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	X2=S+X1	--	--
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数		--	--
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		--	--
回购承诺履行而增加的普通股加权数		--	--
归属于公司普通股股东的基本每股收益	Y1=P1/S	0.10	0.20

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2=P2/S$	-0.05	0.04
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)/X2$	--	--
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4=(P2+P4)/X2$	--	--

每股收益的计算	本期发生额	上期发生额
归属于母公司普通股股东的净利润	49,301,745.40	74,935,548.16
其中：持续经营净利润	40,217,768.23	74,935,548.16
终止经营净利润	9,083,977.17	--
基本每股收益	0.10	0.20
其中：持续经营基本每股收益	0.08	0.20
终止经营基本每股收益	0.02	--

说明：本期终止经营净利润是成都分公司年初至处置日的零售业务相关净利润 9,083,977.17 元。

43、其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
一、可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	17,044,767.32	186,525,992.36
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	4,261,191.83	77,302,776.33
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	61,023,207.85	--
小 计	-48,239,632.36	109,223,216.03
二、按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	--	59,200.00
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小 计	--	59,200.00

44、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	本期发生额	上期发生额
收到押金	28,561,315.79	36,511,500.75
利息收入	8,387,025.35	648,321.97

营业外收入	2,500,671.23	1,256,620.53
往来款	12,762,222.90	7,706,220.13
合 计	52,211,235.27	46,122,663.38

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
付现费用	113,414,657.76	87,378,978.42
支付押金及场外租赁联营商销售商品款	18,985,408.49	15,823,348.35
往来款	32,195,596.92	16,850,704.28
合 计	164,595,663.17	120,053,031.05

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
取得子公司收到的现金净额	--	5,130,172.47

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付发行费用	6,150,568.20	4,000,000.00

45、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	49,300,333.43	74,929,948.32
加：资产减值准备	-369,393.00	1,901,895.79
固定资产折旧、投资性房地产折旧	32,711,528.45	17,603,341.87
无形资产摊销	634,917.95	--
长期待摊费用摊销	11,184,363.95	3,725,791.81
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）	-4,122,684.52	10,633,363.33
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	--	--
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	--	--
财务费用（收益以“-”号填列）	57,004,963.27	6,612,006.54
投资损失（收益以“-”号填列）	-115,025,691.27	-151,062,176.67
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-734,191.51	-69,407.73
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-14,066,063.90	-1,933,518.89

存货的减少（增加以“-”号填列）	6,223,919.81	-328,869.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-79,396,502.00	-30,626,427.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	27,965,658.17	81,674,169.68
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-28,688,841.17	13,060,116.68
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	1,863,282,827.15	389,284,974.57
减：现金的期初余额	389,284,974.57	170,477,673.55
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	1,473,997,852.58	218,807,301.02

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	--	973,708,993.98
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	--	--
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	--	5,130,172.47
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	--	-5,130,172.47
4. 取得子公司的净资产	--	766,101,995.07
流动资产	--	121,148,857.71
非流动资产	--	917,613,837.73
流动负债	--	152,734,294.71
非流动负债	--	119,926,405.66
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	--	--
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	--	--
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	--	--
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	--	--
4. 处置子公司的净资产	--	--
流动资产	--	--

非流动资产	--	--
流动负债	--	--
非流动负债	--	--

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	本期发生额	上期发生额
一、现金	1,863,282,827.15	389,284,974.57
其中：库存现金	330,819.45	532,075.25
可随时用于支付的银行存款	1,862,952,007.70	388,752,899.32
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	1,863,282,827.15	389,284,974.57

(4) 货币资金与现金及现金等价物的调节

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：	金 额
期末货币资金	1,863,282,827.15
减：使用受到限制的存款	--
加：持有期限不超过三个月的国债投资	--
期末现金及现金等价物余额	1,863,282,827.15

46、分部报告

(1) 分部利润或亏损、资产及负债

本期或期末	商业零售	租赁及物业管理	其他	抵销	合计
营业收入	325,176,991.98	258,841,201.02	10.00	--	584,018,203.00
其中：对外交易收入	325,176,991.98	258,841,201.02	10.00	--	584,018,203.00
其中：分部间交易收入	--	--	--	--	--
营业费用	312,694,296.37	246,589,172.39	34,622,923.94	--	593,906,392.70
营业利润	12,482,695.61	12,252,028.63	-34,622,913.94	--	-9,888,189.70
资产总额	--	1,947,681,151.62	5,217,158,391.19	-1,834,293,789.16	5,330,545,753.65
负债总额	--	1,123,216,748.46	1,937,129,645.63	-1,069,267,130.47	1,991,079,263.62
补充信息：					
资本性支出	--	52,010,903.83	1,289,027,415.57	-12,000,000.00	1,329,038,319.40
折旧和摊销费用	2,496,113.02	41,672,967.41	361,729.92	--	44,530,810.35
折旧和摊销以外的非现金费用	--	--	--	--	--
资产减值损失	--	-372,686.59	3,293.59	--	-369,393.00

上期或期初	商业零售	租赁及物业管理	其他	抵销	合计
营业收入	339,379,193.37	89,909,362.10	--	--	429,288,555.47
其中：对外交易收入	339,379,193.37	89,909,362.10	--	--	429,288,555.47
其中：分部间交易收入	--	--	--	--	--
营业费用	326,322,755.74	78,623,892.22	28,172,123.14	--	433,118,771.10
营业利润	13,056,437.63	11,285,469.88	-28,172,123.14	--	-3,830,215.63
资产总额	135,847,147.48	1,575,502,687.87	2,591,511,844.78	-1,658,243,054.99	2,644,618,625.14
负债总额	95,501,552.08	601,236,948.00	627,932,373.76	-474,436,061.01	850,234,812.83
补充信息：					
资本性支出	1,008,805.12	223,855,963.71	585,520.00	--	225,450,288.83
折旧和摊销费用	2,817,936.81	18,376,269.41	134,927.46	--	21,329,133.68
折旧和摊销以外的非现金费用	--	--	--	--	--
资产减值损失	731.83	781,928.33	1,119,235.63	--	1,901,895.79

(2) 产品和劳务对外交易收入

项 目	本期发生额	上期发生额
商业零售	295,256,516.55	339,379,193.37
租赁及物业管理	228,321,242.78	89,909,362.10
其他业务	60,440,443.67	--
合 计	584,018,203.00	429,288,555.47

六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	组织机构代码
华联集团	母公司	有限公司	北京	吉小安	商业	28408469-8

本公司的母公司情况（续）：

母公司名称	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%	本公司最终控制方
华联集团	80,000	39.48	39.48	华联集团

报告期内，母公司注册资本变化如下：

期初数	本期增加	本期减少	期末数
800,000,000.00	--	--	800,000,000.00

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况见附注四、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

本公司的合营企业、联营企业情况见附注五、8。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
华联综超	相同的控股股东	10118573-7
华联财务	本公司联营企业、相同的控股股东	101502691
北京华联商业贸易发展有限公司（“华联商贸”）	相同的控股股东	63368877-3
北京华联国际贸易有限公司（“华联国际贸易”）	相同的控股股东	72260730-6
山西华联综合超市有限公司（“山西华联”）	相同的控股股东	70101230-3
公司执行董事及其他管理层成员	关键管理人员	

5、关联交易情况

（1）关联租赁情况

报告期内，大连华联、青海华联、北京华联商业、紫金华联、合肥信联顺通、通州分公司、沈阳分公司、丰台分公司、兰州分公司分别向华联综超出租 15,345.08 平方米的大连金三角店经营场地、20,861.71 平方米的西宁花园店经营场地、3,160.00 平方米的北京广安门店经营场地、10,327.13 平方米的南京紫金店经营场地、8,869.33 平方米的合肥信联顺通店经营场地、4,859.67 平方米的通州武夷店经营场地、16,911.60 平方米的沈阳五里河店经营场地、7,459 平方米的兰州东方红店经营场地、丰台分公司部分设备，计收房产、设备租金及物业管理费情况如下：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益定价依据
大连华联	华联综超	房产设备	2008-01-01	2027-12-31	9,180,900.00	参照市价
青海华联	华联综超	房产设备	2008-01-01	2027-12-31	11,017,080.00	参照市价
北京华联商业	华联综超	房产	2009-01-01	2028-12-31	2,925,054.00	参照市价
紫金华联	华联综超	房产	2009-01-01	2028-12-31	3,807,094.00	参照市价
合肥信联顺通	华联综超	房产	2010-11-03	2011-11-02	797,844.07	参照市价
通州分公司	华联综超	房产	2010-01-01	2010-12-31	2,636,370.99	参照市价
沈阳分公司	华联综超	房产	2010-01-01	2010-12-31	7,545,469.42	参照市价
兰州分公司	华联综超	房产	2009-12-01	2010-12-31	3,603,635.96	参照市价
丰台分公司	华联综超	设备	2010-04-29	2010-12-31	565,564.57	参照市价
合 计					42,079,013.01	

(2) 关联托管情况

2009 年 7 月 27 日，本公司与华联集团签订《股权托管协议》，受托管理华联集团持有的万贸置业 60% 股权，除本公司因协议规定的股权托管事宜所实际发生费用由华联集团承担外，任何一方均无须向对方支付任何费用。万贸置业主要经营出租商业用房、物业管理等。

本公司于 2011 年 1 月已完成对万贸置业 60% 股权的收购。

(3) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已履行完毕
一、为关联方提供担保：					
本公司	山西华联	50,000,000.00	2010-5-21	2011-5-20	否
	山西华联	70,000,000.00	2010-11-30	2011-11-29	否
	华联集团	100,000,000.00	2010-5-31	2011-5-30	否
	华联综超（注 1）	700,000,000.00	2009-11-2	2015-11-1	否
青海华联	华联集团	110,000,000.00	2010-5-18	2011-5-10	否
紫金华联	华联集团	120,000,000.00	2010-7-13	2011-7-13	否
无锡奥盛通达	华联国际贸易	62,000,000.00	2010-5-21	2011-5-21	否
合肥信联顺通	华联集团	176,000,000.00	2008-12-29	2020-12-28	否
合肥达兴源	华联集团（注 2）	200,000,000.00	2009-9-9	2021-9-8	否
未履行完毕担保小计		1,588,000,000.00			
二、关联方为本公司提供担保：					
华联集团	本公司	100,000,000.00	2010-2-3	2013-2-3	否
	本公司	150,000,000.00	2010-2-5	2013-2-5	否
	本公司	250,000,000.00	2010-6-11	2015-6-10	否
	本公司	50,000,000.00	2010-4-7	2013-4-5	否
	本公司	50,000,000.00	2010-3-26	2013-3-20	否
	本公司	150,000,000.00	2010-8-10	2011-8-9	否
	本公司	50,000,000.00	2010-8-11	2011-8-10	否
	本公司	40,000,000.00	2010-11-11	2011-11-10	否
未履行完毕担保小计		840,000,000.00			

注 1：经公司 2008 年第五次临时股东大会审议，本公司于 2008 年 12 月 11 日与华联综超签订《相互融资担保协议》，本公司为华联综超发行不超过 70,000 万元人民币、期限为 3-7 年的公司债券提供连带责任保证担保；作为前述担保的条件，华联综超同意在本期债券发行完成后，如本公司或其控股子公司向金融机构申请人民币借款或公开发行债

券，华联综超将提供相应的担保，但所担保的借款余额总计不超过 70,000 万元人民币。华联综超公司债券已于 2009 年 11 月 4 日完成发行，发行总额 70,000 万元。

注 2：合肥达兴源以土地使用权（合国用（2008）第 568 号）及地上在建购物中心为华联集团 2.6 亿元借款提供担保。截至 2010 年 12 月 31 日，华联集团借款 2 亿元。

（4）关联方资产转让情况

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例%	金额	占同类交易金额的比例%
华联集团	成都分公司零售业务资产、负债	转让	评估值	46,271,165.58	100	--	--
华联综超	店面装修资产及固定资产	购买	评估值	5,394,105.78	100	57,955,500.00	100

说明：

①根据 2007 年第四次临时股东大会决议，本公司向华联集团出售成都分公司零售业务相关的资产、负债，根据北京中企华资产评估有限责任公司中企华评报字（2010）第 542 号评估报告，确定转让价格为 46,271,165.58 元。

②本公司签署资产收购协议，收购华联综超北京上地店部分装修和设备等经营性资产，根据北京中企华资产评估有限责任公司中企华评报字（2009）第 538 号评估报告，确定转让价格为 5,394,105.78 元。

（5）支付关键管理人员薪酬

本公司支付薪酬情况见下表：

项 目	本期数	上期数
人数	6 人	5 人
报酬	153.48 万元	96 万元

（6）存放款项

本公司及子公司在华联财务开立账户存款并办理结算，2010 年 12 月 31 日存款余额为 406,872,434.44 元（2009 年 12 月 31 日：340,470,711.46 元）。

（7）共同投资

2010 年第一次临时股东大会决议，本公司与华联集团、华联综超、华联财务签署《增资协议》，华联集团、华联综超和本公司分别以货币对华联财务增资，其中本公司出资

16,377.75 万元。增资后，华联财务注册资本由 50,000 万元人民币增加至 100,000 万元人民币，华联集团、华联综超、本公司分别持有华联财务 34%、33%、33% 的股权。

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	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	华联综超	--	--	6,254,666.00	312,733.30
预付款项	华联集团	200,000,000.00	--	--	--

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	华联集团	561,079.70	4,589,636.49
	华联综超	--	10,000,000.00

七、或有事项

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司为华联集团及其子公司累计提供担保 158,800 万元，相关情况如下：

1、经本公司第四届董事会第三十四次会议审议，本公司与华联集团签署《相互融资担保协议》，互为对方及其子公司不超过 80,000 万元人民币的金融机构借款提供担保。截至 2010 年 12 月 31 日，本公司为华联集团 10,000 万元短期借款提供保证担保、为山西华联 12,000 万元短期借款提供保证担保，青海华联为华联集团 11,000 万元短期借款提供抵押担保，无锡奥盛通达为华联国际贸易 6,200 万元短期借款提供抵押担保，合肥信联顺通为华联集团 17,600 万元长期借款提供抵押担保，合肥达兴源为华联集团 20,000 万元长期借款提供抵押担保。

2、经 2009 年第一次临时股东大会决议，紫金华联以房产为华联集团借款提供抵押担保，截至 2010 年 12 月 31 日，紫金华联为华联集团 12,000 万元短期借款提供抵押担保。

3、截至 2010 年 12 月 31 日，本公司为华联综超 70,000 万元公司债提供保证担保。

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

八、承诺事项

重大承诺事项

(1) 资本承诺

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	期末数	期初数
对外投资承诺	35,000,000.00	70,000,000.00

说明：经 2008 年 12 月 15 日第四届董事会第二十二次会议审议，本公司签署有限合伙协议，出资成立绵阳科技城产业投资基金，该基金募集规模为 90 亿元，本公司认缴 1 亿元。截至 2010 年 12 月 31 日，本公司已出资 6,500 万元，预计还需出资 3,500 万元。

(2) 经营租赁承诺

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司对外签订的经营租赁合同情况如下（单位：万元）

经营租赁的最低租赁付款额	期末数	期初数
资产负债表日后第 1 年	21,579	24,588
资产负债表日后第 2 年	28,362	24,757
资产负债表日后第 3 年	33,506	25,082
合 计	83,447	74,427

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

根据与华联集团签署的收购协议，本公司向华联集团收购北京万贸置业有限责任公司 60% 股权，股权转让价格为 59,200 万元。本公司于 2010 年 12 月向华联集团预付收购款 20,000 万元，2011 年 1 月本公司支付剩余价款 39,200 万元。2011 年 1 月，完成股权变更登记手续，本公司完成对北京万贸置业有限责任公司股权的收购。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司第五届董事会第五次会议决议，拟以 2010 年末总股本为基数，按每 10 股转增 2 股、派送现金 0.6 元（含税）。

截至 2011 年 4 月 15 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

以公允价值计量的资产

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	期末数
-----	-----	------------	---------------	---------	-----

可供出售金融资产	320,852,633.97	--	120,118,721.68	--	194,347,401.29
----------	----------------	----	----------------	----	----------------

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	期末数			
	金 额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,657,709.92	46.18	1,657,709.92	100
按组合计提坏账准备的应收账款	1,932,122.87	53.82	145,721.64	7.54
其中：账龄组合	1,932,122.87	53.82	145,721.64	7.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
合 计	3,589,832.79	100	1,803,431.56	50.24

应收账款按种类披露（续）

种 类	期初数			
	金 额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,657,709.92	16.20	1,657,709.92	100
按组合计提坏账准备的应收账款	8,572,191.44	83.80	428,609.57	5
其中：账龄组合	8,572,191.44	83.80	428,609.57	5
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--
合 计	10,229,901.36	100	2,086,319.49	20.39

说明：

A、按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	949,812.91	49.16	47,490.64	8,572,191.44	100	428,609.57
1 至 2 年	982,309.96	50.84	98,231.00	--	--	--
合 计	1,932,122.87	100	145,721.64	8,572,191.44	100	428,609.57

B、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
--------	------	------	-------	------

韩国 ERACO 贷款	1,657,709.92	1,657,709.92	100	无法收回
-------------	--------------	--------------	-----	------

(2) 期末无持本公司 5%以上表决权股份的股东欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比列%
韩国ERACO	非关联方	1,657,709.92	3年以上	46.18
北京和味味和餐饮管理有限公司	非关联方	508,884.02	1-2年	14.18
陈智强	非关联方	210,466.85	1年以内	5.86
北京金宇恒瑞商贸有限公司	非关联方	121,799.12	1年以内	3.39
北京屈臣氏个人用品店连锁有限公司	非关联方	73,733.88	1-2年	2.05
合 计		2,572,593.79		71.66

(4) 期末无其他关联方欠款。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	金 额	期 末 数		
		比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	634,947,407.63	99.81	27,451,273.25	4.32
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,178,590.61	0.19	87,116.21	7.39
其中：账龄组合	1,178,590.61	0.19	87,116.21	7.39
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	636,125,998.24	100	27,538,389.46	4.33

其他应收款按种类披露（续）

种 类	金 额	期 初 数		
		比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	50,016,273.25	98.02	27,451,273.25	54.88
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,008,323.13	1.98	58,366.16	5.79
其中：账龄组合	1,008,323.13	1.98	58,366.16	5.79
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	51,024,596.38	100	27,509,639.41	53.91
------------	----------------------	------------	----------------------	--------------

说明:

A、按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1年以内	614,856.89	52.17	30,742.84	849,323.13	84.23	42,466.16
1至2年	563,733.72	47.83	56,373.37	159,000.00	15.77	15,900.00
合 计	1,178,590.61	100	87,116.21	1,008,323.13	100	58,366.16

B、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
沈阳广盛鑫源	310,970,618.00	--	--	子公司不计提
合肥信联畅通	221,558,332.08	--	--	子公司不计提
合肥达兴源	57,650,571.95	--	--	子公司不计提
南京大厂	16,751,612.35	--	--	子公司不计提
江苏华安实业总公司	11,699,957.09	11,699,957.09	100	无法收回
中国商业对外贸易总公司	7,866,316.16	7,866,316.16	100	无法收回
成都海发(集团)股份有限公司	5,650,000.00	5,085,000.00	90	预计损失
广东台山土产总公司	2,800,000.00	2,800,000.00	100	无法收回
合 计	634,947,407.63	27,451,273.25		

(2) 期末无持本公司 5%以上表决权股份的股东欠款。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例%
沈阳广盛鑫源	关联方	310,970,618.00	1年	48.89
合肥信联畅通	关联方	221,558,332.08	1-2年	34.83
合肥达兴源	关联方	57,650,571.95	1-2年	9.06
南京大厂	关联方	16,751,612.35	1年	2.63
江苏华安实业总公司	非关联方	11,699,957.09	3年以上	1.84
合 计		618,631,091.47		97.25

3、长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被 投资 单位 持股 比 例%	在被 投资 单位 表决 权比 例%	在被 投资 单位 持股 比例 与表 决权 不一 致的 说明	减值准备	本期计 提减值 准备	本期现金红利
①对子公司投资:											
青海华联	成本法	115,582,700.00	115,582,700.00	--	115,582,700.00	100	100	--	--	--	--
大连华联	成本法	91,515,300.00	91,515,300.00	--	91,515,300.00	100	100	--	--	--	--
北京华联商业	成本法	417,367,452.12	417,367,452.12	--	417,367,452.12	100	100	--	--	--	--
紫金华联	成本法	199,249,951.96	199,249,951.96	--	199,249,951.96	100	100	--	--	--	--
无锡奥盛通达	成本法	122,018,465.88	122,018,465.88	--	122,018,465.88	100	100	--	--	--	--
合肥信联顺通	成本法	143,031,222.14	143,031,222.14	--	143,031,222.14	100	100	--	--	--	--
合肥达兴源	成本法	92,041,901.88	92,041,901.88	--	92,041,901.88	100	100	--	--	--	--
坤联信和	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	--	3,000,000.00	60	60	--	--	--	--
南京大厂	成本法	2,000,000.00	--	2,000,000.00	2,000,000.00	100	100	--	--	--	--
沈阳广盛鑫源	成本法	10,000,000.00	--	10,000,000.00	10,000,000.00	100	100	--	--	--	--
②对联营企业投资:											
华联财务	权益法	333,255,148.54	240,262,159.40	149,579,626.90	389,841,786.30	33	33	--	--	--	34,421,366.01
华联鹏瑞	权益法	220,000,000.00	--	219,704,537.46	219,704,537.46	19.64	19.64	--	--	--	--
亿商通	权益法	3,735,000.00	1,864,532.94	--	1,864,532.94	45	45	--	1,864,532.94	--	--
④对其他企业投资:											
绵阳投资基金	成本法	65,000,000.00	30,000,000.00	35,000,000.00	65,000,000.00	1.1	1.1	--	--	--	1,626,083.30
揭阳物资供销	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00	--	4,000,000.00	6.6	6.6	--	4,000,000.00	--	--
合计		1,821,797,142.52	1,459,933,686.32	416,284,164.36	1,876,217,850.68				5,864,532.94		36,047,449.31

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	457,566,038.91	349,818,281.78
其他业务收入	55,077,636.46	29,157,633.13
营业成本	352,499,211.68	299,089,714.56

(2) 主营业务（分业务）

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
商业零售	2,940,502.03	2,777,304.17	313,701,855.49	268,560,482.67
租赁及物业管理	454,625,536.88	349,688,750.92	36,116,426.29	30,517,995.61
合 计	457,566,038.91	352,466,055.09	349,818,281.78	299,078,478.28

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	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
华北	126,736,126.43	73,520,014.41	31,736,239.43	22,911,550.94
东北	15,575,886.36	7,669,258.56	3,296,999.55	6,332,472.07
西南	298,197,018.58	256,202,174.51	313,701,855.49	268,560,482.67
西北	17,057,007.54	15,074,607.61	1,083,187.31	1,273,972.60
合 计	457,566,038.91	352,466,055.09	349,818,281.78	299,078,478.28

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,626,083.30	--
权益法核算的长期股权投资收益	19,928,030.37	24,879,014.63
处置长期股权投资产生的投资收益	--	119,927,450.03
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	3,352,692.10	--
处置可供出售金融资产取得的投资收益	90,118,885.50	6,255,712.01
合 计	115,025,691.27	151,062,176.67

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
---------	-------	-------	--------------

绵阳投资基金	1,626,083.30	-- 基金分红
--------	--------------	---------

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
华联财务	20,223,492.91	18,873,058.05	利润增长
华联鹏瑞	-295,462.54		本期投资新设
华联综超	--	6,005,956.58	已划分为可供出售金融资产
合 计	19,928,030.37	24,879,014.63	

6、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	49,614,919.27	56,566,986.54
加: 资产减值准备	-251,888.23	1,567,699.26
固定资产折旧、投资性房地产折旧	1,849,553.37	789,304.70
无形资产摊销	106,933.33	--
长期待摊费用摊销	11,033,530.62	3,725,791.81
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)	-4,135,338.48	10,633,363.33
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	--	--
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	--	--
财务费用(收益以“-”号填列)	55,260,763.27	6,612,006.54
投资损失(收益以“-”号填列)	-115,025,691.27	-151,062,176.67
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	63,534.46	-391,924.82
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-12,484,883.73	-1,200,210.61
存货的减少(增加以“-”号填列)	6,223,919.81	-328,869.58
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-340,699,831.45	-44,713,957.06
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	86,317,348.53	139,201,210.91
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-262,127,130.50	21,399,224.35
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	1,845,104,308.41	369,787,909.52

减：现金的期初余额	369,787,909.52	164,925,948.73
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	1,475,316,398.89	204,861,960.79

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	4,122,684.52	
政府补助	2,444,203.12	
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	90,118,885.00	注 1
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	388,059.84	
非经常性损益总额	97,073,832.48	
减：非经常性损益的所得税影响数	24,268,458.12	
非经常性损益净额	72,805,374.36	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	--	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	72,805,374.36	

说明：根据 2009 年 9 月 14 日临时股东大会（2009 年第五次）审议通过的《关于出售华联综超股份的议案》，本公司将对华联综超的投资重分类至可供出售金融资产。本期减持华联综超 1,500 万股股份，处置可供出售金融资产取得投资收益 90,118,885.00 元。

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	2.69	0.10	--
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.28	-0.05	--

其中，加权平均净资产收益率的计算过程如下：

项 目	代码	报告期
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	49,301,745.40
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	72,805,374.36
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	-23,503,628.96

归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	1,792,389,412.15
报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产	Ei	1,618,099,551.80
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	0
报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产	Ej	-74,077,575.15
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	6
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	-48,239,632.36
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	6
报告期月份数	M0	12
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	3,337,473,501.84
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$	1,829,959,256.25
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	2.69%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y2=P2/E2$	-1.28%

3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 货币资金期末余额 186,328.28 万元，较期初增加 378.64%，主要是本期非公开发行股份募集资金 162,175.01 万元所致。

(2) 应收账款期末净额 373.27 万元，较期初减少 76.35%，主要是本期增大欠租催收力度，应收租金收回所致。

(3) 预付款项期末净额 39,114.43 万元，较期初增加 260%，主要是本期预付万贸置业股权收购款 2 亿元所致。

(4) 存货期末净额为零，较期初减少 622 万元，主要是本期向华联集团出售成都分公司商业零售相关的资产、负债所致。

(5) 可供出售金融资产期末余额 19,434.74 万元，较期初减少 39.43%，主要是本期出售华联综超股份 1,500 万股所致。

(6) 投资性房地产期末净额 67,454.63 万元，较期初增加 88%，主要是合肥信联顺通在建购物中心本期完工转入 25,018.35 万元、沈阳广盛鑫源本期购入购物中心资产 31,963.75 万元、北京华联商业购物中心在建工程本期完工转入 3,233.42 万元所致。

(7) 固定资产、长期待摊费用净额期末分别增加 3,629.94 万元、12,553.16 万元，主要是本期租入购物中心装修改造工程完工转入所致。

(8) 在建工程期末净额 30,843.07 万元，较期初减少 33.48%，主要是合肥信联顺通在建购物中心本期完工转入投资性房地产所致。

(9) 短期借款、长期借款期末余额合计 9.4 亿元，较上期增加 5.6 亿元，主要是新增短期借款 1.5 亿元、长期借款 6 亿元，本期归还华联财务委托贷款 1.9 亿元所致。

(10) 其他流动负债期末余额 6 亿元，系本期在全国银行间债券市场发行短期融资券 6 亿元所致。

(11) 营业收入本期较上期增加 15,472.96 万元，增长 36.04%，营业成本本期较上期增加 6,616.39 万元，增长 20.96%，主要是购物中心运营管理业务收入、成本增长所致。

(12) 财务费用本期较上期增加 4,268.53 万元，增长 523.89%，主要是本期借款增加，利息支出增加所致。

十三、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司第五届董事会第五次会议于 2011 年 4 月 15 日批准。

十一、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会计报表。
- 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。

北京华联商厦股份有限公司

董事长：赵国清

2011 年 4 月 15 日