



北京华联商厦股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 04 月

## 第一节重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.24 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人赵国清、主管会计工作负责人崔燕萍及会计机构负责人(会计主管人员)郑博声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本报告所涉及的未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

## 目录

第一节重要提示、目录和释义.....	2
第二节公司简介.....	7
第三节会计数据和财务指标摘要.....	9
第四节董事会报告.....	11
第五节重要事项.....	30
第六节股份变动及股东情况.....	40
第七节董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	46
第八节公司治理.....	51
第九节内部控制.....	55
第十节财务报告.....	56
第十一节备查文件目录.....	147

## 释义

释义项	指	释义内容
报告期, 本报告期	指	2013 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
O2O	指	线上到线下
本公司/公司/华联股份/上市公司	指	北京华联商厦股份有限公司
华联集团	指	北京华联集团投资控股有限公司
华联综超	指	北京华联综合超市股份有限公司
华联财务	指	华联财务有限责任公司
华联嘉合	指	北京华联嘉合投资管理有限公司
华联商贸	指	北京华联商业贸易发展有限公司
华联清洁	指	北京华联商业设施清洁服务有限公司
咖世家	指	华联咖世家(北京)餐饮管理有限公司
鹏瑞商业	指	北京华联鹏瑞商业投资管理有限公司
亿商通	指	上海中商亿商通网上销售服务有限公司
鸿炬实业	指	海南鸿炬实业有限公司
鸿炬集团	指	海南鸿炬文化传媒集团有限公司
海南文促会	指	海南省文化交流促进会
坤联信和	指	北京坤联信和商业管理有限公司
广盛鑫源	指	沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司
南京大厂	指	南京大厂北京华联购物中心有限公司
北京万贸	指	北京万贸企业管理有限责任公司
大连华联	指	北京华联(大连)综合超市有限公司
青海华联	指	青海华联综合超市有限公司
北京华联商业	指	北京华联商业管理有限公司
紫金华联	指	江苏紫金华联综合超市有限公司
无锡奥盛通达	指	无锡奥盛通达商业管理有限公司
合肥信联顺通	指	合肥信联顺通商业管理有限公司

合肥达兴源	指	合肥达兴源商业管理有限公司
龙天陆	指	北京龙天陆投资有限责任公司
兴联顺达	指	北京兴联顺达商业管理有限公司
成都海融	指	成都海融兴达商业投资管理有限公司
绵阳投资基金	指	绵阳科技城产业投资基金
揭阳物资供销社	指	广东揭阳市物资供销集团公司
北京海融	指	北京海融兴达商业管理有限公司
海南华联	指	海南华联购物中心有限公司
内江华联	指	内江华联购物中心有限公司
包头鼎鑫源	指	包头市鼎鑫源商业管理有限公司
华联鑫创益	指	北京华联鑫创益科技有限公司
内蒙古信联中心	指	内蒙古信联购物中心有限公司

## 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节董事会报告关于公司未来发展的展望中可能面临的风险及对策部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	华联股份	股票代码	000882
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	北京华联商厦股份有限公司		
公司的中文简称	华联股份		
公司的外文名称（如有）	BEIJING HUALIAN DEPARTMENT STORE CO., LTD		
公司的法定代表人	赵国清		
注册地址	北京市通州区永乐经济技术开发区永开路 1 号		
注册地址的邮政编码	101105		
办公地址	北京市大兴区青云店镇祥云路北四条 208 号创新中心 2 号楼 3 层		
办公地址的邮政编码	102605		
公司网址	www.bhgmall.com.cn		
电子信箱	hlgf000882@sina.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	周剑军	殷丽莉
联系地址	北京市大兴区青云店镇祥云路北四条 208 号创新中心 2 号楼 3 层	北京市大兴区青云店镇祥云路北四条 208 号创新中心 2 号楼 3 层
电话	010-57391951	010-57391951
传真	010-57391951	010-57391951
电子信箱	hlgf000882@sina.com	hlgf000882@sina.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券法律部

### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
--	--------	--------	-------------	--------	--------

首次注册	1998 年 05 月 29 日	北京市工商行政管理局	1000001002963	11010871092147x	71092147-x
报告期末注册	2012 年 10 月 16 日	北京市工商行政管理局	110000004966148	11011271092147x	71092147-x
公司上市以来主营业务的变化情况 (如有)	2008 年 12 月, 公司实施重大资产重组, 通过此次重组, 公司主营业务由百货零售业转型为购物中心的运营和管理。				
历次控股股东的变更情况 (如有)	1. 2001 年 07 月 07 日, 公司控股股东由中商企业集团公司变更为中商华通科贸有限公司。2. 2009 年 06 月 15 日, 公司控股股东由中商华通科贸有限公司变更为北京华联集团投资控股有限公司。				

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
瑞信方正证券有限责任公司	北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 15 层	张涛、闫强	2013-2015 年

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用



### 第三节会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入 (元)	1,093,980,236.27	848,421,080.16	28.94%	622,809,443.53
归属于上市公司股东的净利润 (元)	65,715,267.51	52,923,553.89	24.17%	65,471,695.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	46,674,389.08	38,560,047.66	21.04%	4,537,096.56
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-350,770,383.97	-32,235,429.32	-988.15%	204,007,503.71
基本每股收益 (元/股)	0.061	0.049	24.49%	0.06
稀释每股收益 (元/股)	0.061	0.049	24.49%	0.06
加权平均净资产收益率 (%)	2.25%	1.82%	0.43%	2.18%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产 (元)	13,304,854,949.68	7,384,925,763.62	80.16%	5,976,011,416.48
归属于上市公司股东的净资产 (元)	5,941,445,786.05	2,903,174,212.70	104.65%	2,914,059,469.68

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益 (包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-4,908.75	-3,318.55	-383,345.89	
计入当期损益的政府补助 (与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	4,040,506.50	1,518,572.00	1,337,500.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	5,961,811.37			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及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			71,712,798.91	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,828,970.00			

对外委托贷款取得的损益	6,697,486.67	16,274,266.67		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,894,437.15	1,400,331.77	-240,826.66	
减：所得税影响额	6,354,575.74	4,797,462.97	11,417,831.48	
少数股东权益影响额（税后）	22,848.77	28,882.69	73,696.33	
合计	19,040,878.43	14,363,506.23	60,934,598.55	--

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

适用  不适用

## 第四节董事会报告

### 一、概述

公司的主营业务为购物中心的运营管理，是国内市场唯一专注于社区型购物中心运营管理的专业运营商。购物中心行业的发展受宏观经济环境、居民消费能力、消费者预期与信心等多方面的影响，一般情况下，行业经营发展的周期与社会消费品零售总额波动密切相关。

#### 1、行业发展面临的机遇与挑战

近年来，在宏观经济稳定增长、社会消费品零售总额持续上升的宏观背景下，消费升级带动了对购物中心的强劲需求，目前购物中心零售业在我国处于快速发展阶段，公司自2008年业务转型以来，经过5年发展，在行业内已拥有较高的品牌知名度和一定的市场影响力。2013年，公司继续致力于社区型购物中心的运营与管理，同时随着在购物中心方面的运营管理水平不断提升，逐步加大对外输出管理服务。

尽管购物中心行业发展受政策支持和宏观经济发展影响充满机遇，但鉴于购物中心现阶段发展的吸引力，传统零售企业项目投入不断加快，同时，随着2010年以来住宅调控政策的颁布，房地产开发商也加大了对于商业地产的投资力度，凭借自身地产优势，从事购物中心建设运营，行业竞争日趋激烈。随着行业竞争的不断加大，稀缺而优质的物业资源的争夺也日趋激烈。优质商业物业的稀缺性、租赁成本的攀升、以及物业购建成本的高企等，均为购物中心运营商的发展带来了压力。此外，随着居民消费需求的不断升级及消费结构的不断调整，消费者对零售业态更加强调主题化、个性化、多元化，从而也对购物中心运营商经营能力提出了更高的要求。与此同时，国内零售业电子商务发展迅速，尤其是网络购物在逐步完善交易可信度、物流配送和支付方式等方面的过程中，实现了高速发展，随着大型电商信誉度不断提升、国内居民消费主力和消费模式的转变，电子零售方式对传统实体零售渠道经营带来的冲击力逐步显现。

#### 2、报告期内公司的主要经营策略

购物中心是集百货、超市、专业店、餐饮等在内的多种业态的商业综合体，面对零售行业发展的严峻挑战，公司积极调整业态组合，逐步加大餐饮、亲子、娱乐等体验式消费在购物中心的经营面积。同时，公司在经营中充分发挥购物中心经营多元化、便利性等优势，与周边居民的生活方式和社区服务紧密相连，凸显社区型购物中心的生活化特征。

根据公司发展战略，公司以社区型购物中心为发展重点，以北京地区为重点发展区域。对于其它经济较发达的大中型城市，在资金、管理有保障的前提下逐步进行拓展。公司在2013年成功完成非公开发行股票项目，募集资金的到位，为公司迅速扩张规模，抢占优势店铺资源，增加市场占有率提供了有力的资金支持，进一步增强了购物中心运营管理能力和竞争能力，并促进公司长期发展战略的实施。

在加快发展速度的同时，公司十分重视购物中心的运营质量。凭借在购物中心开发和运营管理方面的丰富经验，形成了专业和完备的管理体系。2013年，公司加强对已开业及筹备期购物中心的运营管理。对于已开业门店，公司通过月度资产管理报告对项目进行日常运营的监督管理，各项目通过采取积极合理、因地制宜的租赁、市场与物业管理策略，以优化租户组合，减少空置率，提高购物中心的聚客能力，在提升租户业绩的同时增强公司盈利能力。对于未开业门店，公司

通过项目管理报告加强工作节点控制，重视开业前期各项工作，保障项目顺利开业。同时公司注重积累优质租户资源，与包括超市、百货、影院经营商、餐饮、服装等购物中心的长期主力租户建立战略合作关系，降低新开购物中心的运营风险，有力保障购物中心的快速拓展。随着公司运营管理专业化水平不断提升，公司逐步尝试开展管理输出业务，为第三方持有的商业项目提供规划设计及运营管理服务，这样不仅可以提升公司盈利水平，也扩充了公司的储备项目资源。

报告期内，公司实现营业收入109,398.02万元，同比增长28.94%，实现利润总额7,360.09万元，同比增长12.75%，归属于母公司股东的净利润6,571.53万元，同比增长24.17%。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

(1) 报告期内，公司实现主营业务收入98,892.85万元，同比增长34.49%，主要原因是门店数量增加及输出管理业务收入增加。

(2) 报告期内，公司营业成本53,875.73万元，同比增长39.10%，主要原因是租金成本和长期资产折旧及摊销额增加。

(3) 报告期内，公司财务费用20,820.87万元，同比增长35.50%，主要原因是本期新增借款及融资债券应付利息增加。

(4) 报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额，同比减少988.15%，主要原因是支付子公司往来款。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司遵循既定的发展战略和经营计划，基本完成了全年的各项工作指标。具体详见本节“概述”之“报告期内公司的主要经营策略”部分的描述。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用  不适用

### 2、收入

说明

本报告期内，公司实现营业收入109,398.02万元，同比增长28.94%。其中主营业务收入98,892.85万元，同比增长34.49%。主要原因是门店数量增加及管理输出业务收入增长。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	250,109,150.81
----------------	----------------

前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 (%)	22.86%
--------------------------	--------

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例 (%)
1	BHG (北京) 百货有限公司	95,426,468.63	8.72%
2	北京华联综合超市股份有限公司	66,082,682.18	6.04%
3	北京澳达天成投资有限公司	33,120,000.00	3.03%
4	时代和煦国际文化传播 (北京) 有限公司	27,780,000.00	2.54%
5	内蒙古信联购物中心有限公司	27,700,000.00	2.53%
合计	--	250,109,150.81	22.86%

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减 (%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
租赁及物业管理		450,968,228.65	83.71%	316,844,606.30	81.8%	42.33%
咨询管理服务		22,902,042.98	4.25%	7,848,929.37	2.03%	191.79%

产品分类说明

公司不直接经营商品，故无产品分类。

公司主要供应商情况

适用  不适用

公司前 5 名供应商资料

适用  不适用

### 4、费用

项目	本期发生额	上期发生额	同比增减
销售费用	200,770,678.60	167,321,419.75	19.99%
管理费用	46,316,827.08	37,108,572.17	24.81%
财务费用	208,208,699.63	153,657,861.94	35.50%
所得税费用	10,376,664.58	11,780,377.89	-11.92%

报告期内，公司财务费用同比增长35.50%，主要原因是本期新增借款及融资债券应付利息增加。

### 5、研发支出

无

## 6、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	982,645,017.18	936,100,579.54	4.97%
经营活动现金流出小计	1,333,415,401.15	968,336,008.86	37.7%
经营活动产生的现金流量净额	-350,770,383.97	-32,235,429.32	-988.15%
投资活动现金流入小计	182,024,047.24	21,737,568.55	737.37%
投资活动现金流出小计	1,712,639,588.78	865,149,157.65	97.96%
投资活动产生的现金流量净额	-1,530,615,541.54	-843,411,589.10	-81.48%
筹资活动现金流入小计	7,439,461,301.40	2,489,000,000.00	198.89%
筹资活动现金流出小计	2,894,620,815.65	2,454,384,896.31	17.94%
筹资活动产生的现金流量净额	4,544,840,485.75	34,615,103.69	13,029.65%
现金及现金等价物净增加额	2,663,454,560.24	-841,031,914.73	416.89%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内，经营活动现金流出同比增加 37.7%，主要为本期支付子公司往来款所致。

报告期内，经营活动产生的现金流量净额同比减少 988.15%，主要为本期支付子公司往来款所致。

报告期内，投资活动现金流入同比增加 737.37%，主要为本期收回鹏瑞商业 1.5 亿委托借款所致。

报告期内，投资活动现金流出同比增加 97.96%，主要为本期收购子公司，支付股权收购款所致。

报告期内，投资活动产生的现金流量净额同比减少 81.48%，主要为本期收购子公司支付的股权款所致。

报告期内，筹资活动现金流入同比增加 198.89%，主要为本期收到募集资金所致。

报告期内，筹资活动产生的现金流量净额同比增加 13,029.65%，主要为本期收到募集资金所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内支付子公司往来款，导致经营活动活动产生的现金流量净额为负。

## 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
租赁及物业管理	795,129,358.15	450,968,228.65	43.28%	18.52%	42.33%	-9.49%
咨询管理服务	193,799,169.06	22,902,042.98	88.18%	200.91%	191.79%	0.37%
分产品						
不适用						
分地区						

华北地区	707,124,285.06	268,368,987.64	62.05%	44.71%	73.3%	-6.26%
东北地区	44,666,259.38	37,577,355.32	15.87%	-16.81%	10.16%	-20.6%
西北地区	70,129,506.73	36,892,901.81	47.39%	10.57%	4.06%	3.29%
华东地区	96,032,291.71	66,864,575.09	30.37%	58.55%	64.23%	-2.41%
西南地区	70,976,184.33	64,166,451.77	9.59%	2.91%	7.74%	-4.05%

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

适用  不适用

#### 四、资产、负债状况分析

##### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	3,171,343,451.42	23.84%	506,039,307.18	6.85%	16.99%	主要为本期收到非公开发行募集资金
应收账款	156,147,456.96	1.17%	49,674,092.46	0.67%	0.5%	主要为本期咨询管理服务业务收入款项未收回
存货	0.00					
投资性房地产	3,696,946,815.36	27.79%	1,664,983,210.01	22.55%	5.24%	主要为期末合并北京海融等公司财务报表增加及部分在建工程完工转入
长期股权投资	888,913,357.19	6.68%	764,742,668.37	10.36%	-3.68%	本期长期股权投资增加
固定资产	170,083,680.40	1.28%	119,865,347.97	1.62%	-0.34%	主要为设备完工转固
在建工程	3,142,223,335.31	23.62%	2,078,469,207.12	28.14%	-4.52%	主要为期末合并内江华联、包头鼎鑫源等公司财务报表增加及工程投资增加

##### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	390,025,000.00	2.93%	850,000,000.00	11.51%	-8.58%	主要为偿还部分银行借款所致
长期借款	1,943,972,956.25	14.61%	879,475,987.50	11.91%	2.7%	主要为长期借款增加所致

### 3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
3.可供出售金融资产	18,028,920.00		-2,626,260.00				15,402,660.00
金融资产小计	18,028,920.00		-2,626,260.00				15,402,660.00
上述合计	18,028,920.00		-2,626,260.00				15,402,660.00
金融负债	0.00		0.00				0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

## 五、核心竞争力分析

公司主营业务为购物中心的开发、运营和管理，其中社区型购物中心为公司重点发展业态。自2008年业务转型至今，公司已组建了一支专业化、国际化的管理团队。随着在购物中心方面的运营管理水平不断提升，公司开始尝试对外输出管理服务，以促进公司做大做强。

### 1、深厚的零售行业背景

公司成立于1998年，至今已有15年的零售行业背景与运营管理经验，2008年业务转型以来，公司已成为国内唯一专注于购物中心运营管理的上市公司。购物中心作为舶来品，在国内的发展历程较短，目前国内大多数购物中心由地产商推动，由于缺乏零售行业的专业背景与客户资源，其运营能力无法支持公司项目的持续扩张与快速发展。公司长期从事零售行业的经营管理，有着丰富的运营经验和客户资源，因此可对旗下购物中心进行专业化、系统性的运营管理；同时，公司租户资源丰富，且可根据项目市场定位、业态组合等为租户提供多样化、差异化、个性化的增值服务，以满足租户的不同需求。因此，深厚的零售行业背景使公司能够在较短的时间内完成业务转型，形成完善的管理模式，迅速实现门店扩张与初步布局，同时为购物中心业务的持续稳定发展奠定基础。

### 2、优质的门店资源

公司的区域发展战略为以北京及其周边地区为核心，并在此基础上进行全国布局。公司根据社区型购物中心的市场定位，按照业务布局规划，通过购买、租赁等方式获得购物中心物业资源。公司运营的购物中心涵盖北京、南京、沈阳、成都、包头等多个重点城市，所持有的优质门店资源将为公司业务的持续增长提供基础。同时，公司还将通过购买、租赁等方式，持续增加优质门店，为未来业绩的持续增长提供充分保障。

### 3、专业的购物中心规划设计

公司具有多年的商业零售经营经验，因此从购物中心项目选址、建筑设计开始，即以开业后的经营使用和租户需求为标准，深入参与方案规划、设计等前期工作。公司利用自身管理经验及对消费者的深刻理解，在购物中心项目建设初期，



对商场布局进行科学设计，然后由施工方根据公司的相关要求与设计方案进行项目建设。公司的前期参与提高了购物中心利用率、增加了物业可供出租面积，并使物业设计更加符合租户的实际需求。

#### 4、多样化的租户资源

经过多年的管理运营，公司与华联综超、BHG百货、嘉禾影院、肯德基、必胜客、麦当劳、屈臣氏、COSTA咖啡等优质租户建立了长期合作关系。稳定的租户资源不仅降低了运营风险，也为公司业务的快速拓展提供了有力支持，同时，优质租户较强的集客能力保证了购物中心的日均客流量，从而带动了整个购物中心稳定发展。

#### 5、社区型购物中心的经营定位

我国商业零售业经过多年的快速发展，重点城市的中心商业区与核心商圈逐渐饱和，随着居民收入水平的逐步提高与城镇化的进一步发展，社区型购物中心将占据居民日常消费的主要地位并成为未来中国购物中心的主流发展方向。公司的主营业务定位为社区型购物中心的经营管理，致力于成为中国社区型购物中心行业的领导者。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
879,300,000.00	485,951,643.01	80.94%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
海南华联	购物中心运营管理	100%
北京海融	购物中心运营管理	51%
包头鼎鑫源	购物中心运营管理	100%
内江华联	购物中心运营管理	100%
华联鑫创益	技术开发、技术服务	33%
内蒙古信联中心	购物中心运营管理	19.95%

#### (2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
华联财务	其他	190,281,089.09	330,000,000	33%	330,000,000	33%	480,730,312.18	34,215,813.10	长期股权投资	购买

合计	190,281,089.09	330,000,000	--	330,000,000	--	480,730,312.18	34,215,813.10	--	--
----	----------------	-------------	----	-------------	----	----------------	---------------	----	----

### (3) 证券投资情况

适用 不适用

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司持有的北京华联综合超市股份有限公司股份（600361，SH），为发起人股份，在可供出售金融资产科目中核算。本期无股票买卖交易，期末持有可流通股份3,549,000股。

## 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### (1) 委托理财情况

适用 不适用

### (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

### (3) 委托贷款情况

适用 不适用

## 3、募集资金使用情况

### (1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集资金总额	464,610.94
报告期投入募集资金总额	103,195.11
已累计投入募集资金总额	252,637.22
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例（%）	0%
募集资金总体使用情况说明	
<p>1、2010年非公开发行股票募集资金项目以前年度已使用金额</p> <p>截至2012年12月31日，本公司募集资金累计投入募投项目149,442.11万元，补充流动资金4,396.92万元，尚未使用的金额为8,318.83万元（其中募集资金7,970.92万元，专户存储累计利息扣除手续费347.91万元）。</p> <p>2、2010年非公开发行股票募集资金项目本年度使用金额及当前余额</p>	

本年度以募集资金直接投入募投项目3,373.56万元。截至2013年12月31日,本公司募集资金累计直接投入募投项目152,815.67万元。

截至2013年12月31日,募集资金累计投入募投项目152,815.67万元,补充流动资金4,396.92万元,尚未使用的金额为4,967.10万元(其中募集资金4,597.36万元,专户存储累计利息扣除手续费369.74万元),扣除经本公司2012年10月第五届董事会第十六次会议审议通过用于永久性补充流动资金但尚未划出的498.85万元后,募集资金资金余额为4,468.25万元(其中募集资金4,098.51万元,专户存储累计利息扣除手续费369.74万元)。

### 3、2013年非公开发行股票募集资金项目本年度使用金额及当前余额

本年度以募集资金收购募投项目中约定目标公司的控股权并增资投入资金共计69,413.00万元,支付发行费用228.55万元,补充流动资金30,180.00万元。

截至2013年12月31日,募集资金累计投入募投项目69,413.00万元,支付发行费用228.55万元,补充流动资金30,180.00万元,尚未使用的金额为202,979.42万元(其中募集资金202,979.43万元,专户存储累计利息扣除手续费-0.01万元)。

## (2) 募集资金承诺项目情况

单位:万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
收购万贸置业 60%股权	否	59,200	59,200		59,200	100%	2011年01月08日	1,179.98	是	否
合肥长江西路店建设和改造项目	否	20,874.29	20,874.29		20,874.29	100%	2010年11月06日	778.68	是	否
合肥蒙城路店建设和改造项目	否	29,709.08	29,709.08		29,709.08	100%	2013年01月06日	-252.1	是	否
西宁花园店建设和改造项目	否	3,067.1	3,067.1		3,067.1	100%	2014年10月01日	555.31	是	否
通州天时名苑店租赁物业改造项目	否	5,082	5,082	190.15	4,352.4	85.64%	2012年01月07日	647.03	是	否
南京大厂店租赁物业改造项目	否	6,368.36	6,368.36		6,368.36	100%	2011年05月13日	-779.13	是	否
成都飞大店租赁物业改造项目	否	13,387.6	13,387.6	24.68	12,429.92	92.85%	2011年05月	-675.99	是	否

							07 日			
西宁创新店租赁物业改造项目	否	3,762.67	3,762.67		3,762.67	100%	2011 年 10 月 20 日	485.53	是	否
沈阳太原街店租赁物业改造项目注 2	否	9,480	5,083.08		4,900	96.4%	2012 年 11 月 01 日	-279.25	是	否
兰州东方红店租赁物业改造项目(1 期)	否	10,380	10,380	3,158.73	8,151.85	78.53%	2011 年 04 月 03 日	444.05	是	否
收购北京海融 51%股权	否	32,822	32,822	32,822	32,822	100%	2013 年 12 月 31 日		是	否
收购武汉中华路店物业资产及武汉中华路购物中心装修改造项目	否	24,153	24,153						是	否
收购内江华联 80.05%股权及内江购物中心筹备开业项目	否	33,175	33,175	10,895	10,895	32.84%	2013 年 12 月 31 日		是	否
收购包头鼎鑫源 80.05%股权及包头正翔购物中心筹备开业项目	否	63,696	63,696	25,696	25,696	40.34%	2013 年 12 月 31 日		是	否
大屯购物中心装修改造项目	否	15,432	15,432						是	否
收购合肥金寨路店物业资产及合肥金寨路购物中心装修改造项目	否	33,892	33,892						是	否
紫金购物中心装修改造项目	否	4,565	4,565						是	否
昌鑫购物中心装修改造项目	否	7,450	7,450						是	否
赤峰购物中心装修改造项目	否	6,858	6,858						是	否
顺义金街购物中心装修改造项目	否	16,213	16,213						是	否
盘锦购物中心装修改造项目	否	5,652	5,652						是	否
朔州购物中心装修改造项目	否	5,710	5,710						是	否
平谷购物中心装修改造项目	否	4,969	4,969						是	否
廊坊购物中心装修改造项目	否	6,946	6,946						是	否
包头青东路购物中心装修改造项目	否	6,624	6,624						是	否
补充流动资金	否	40,000	40,000	30,408.55	30,408.55	76.02%			是	否
承诺投资项目小计	--	469,468.1	465,071.18	103,195.11	252,637.22	--	--	2,104.11	--	--
超募资金投向										

合计	--	469,468.1	465,071.18	103,195.11	252,637.22	--	--	2,104.11	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	不存在未达到计划进度的项目									
项目可行性发生重大变化的情况说明	项目可行性未发生重大变化									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 根据 2011 年 1 月第五届董事会第四次会议决议，本公司以 97,900,939.02 元募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金，其中合肥蒙城路店建设和改造项目 33,638,337.45 元，通州天时名苑店租赁物业改造项目 5,257,219.40 元，南京大厂店租赁物业改造项目 11,976,602.88 元，成都飞大店租赁物业改造项目 31,460,944.43 元，西宁创新店租赁物业改造项目 11,240,368.06 元，兰州东方红店租赁物业改造项目 4,327,466.80 元，京都天华会计师事务所有限公司已出具京都天华专字（2011）第 0030 号鉴证报告。各项目置换金额包含在“截至期末累计投入金额”中。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 根据 2012 年 10 月 23 日第五届董事会第十六次会议审议决议，通过了《关于将节余募集资金永久性补充流动资金的议案》，2011 年 1 月 13 日，本公司披露《非公开发行股票情况报告暨上市公告书》，公司计划投入募集资金 9,480 万元用于改造沈阳太原街项目，目前该项目已实施完毕，实际投入募集资金总额为 5,083.08 万元，节余募集资金 4,396.92 万元。本次非公开发行预计发行费用 4,063.90 万元，实际发行费用 3,565.06 万元，较预计发行费用节约 498.85 万元。董事会同意将上述募集资金节余资金用于永久性补充流动资金。上期，节余募集资金 4,396.92 万元已划出，节余发行费用 498.85 万元暂未划出。									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用 公司计划投入募集资金 9,480 万元用于改造沈阳太原街项目，该项目业已实施完毕，实际投入募集资金总额为 5,083.08 万元，节余募集资金 4,396.92 万元。该项目募集资金计划用于整个卖场的装修改造工程，后经协商，部分主力租户计划按照自身需求及经营规划，自行对其租赁部分面积进行装修改造，因此募集资金出现节余。									
尚未使用的募集资金用途及去向	募集资金项目投资									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	2013 年度，本公司已按《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和本公司募集资金使用管理办法的相关规定及时、真实、准确、完整披露募集资金的存放与使用情况。									

### （3）募集资金变更项目情况

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度 (%) (3)=(2)/	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大
--------	----------	----------------	------------	-----------------	-----------------------	---------------	-----------	----------	-----------------

		(1)			(1)				变化
合计	--	0	0	0	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)		不适用							

#### 4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
广盛鑫源	子公司	零售业	购物中心运营管理	10,000,000	395,686,714.32	-2,437,293.19	16,593,525.65	-7,238,706.50	-7,050,597.08
南京大厂	子公司	零售业	购物中心运营管理	65,683,600	66,065,810.89	39,329,712.90	12,439,980.31	-7,877,955.47	-7,791,290.02
北京万贸	子公司	零售业	购物中心运营管理	450,000,000	833,377,229.83	413,986,576.11	139,962,909.95	19,544,632.69	19,765,019.21
大连华联	子公司	零售业	购物中心运营管理	60,000,000	109,620,686.93	108,824,651.72	9,459,090.36	4,501,179.84	3,375,784.88
青海华联	子公司	零售业	购物中心运营管理	80,671,000	158,519,821.51	156,035,549.46	11,350,908.55	7,404,631.44	5,553,108.54
北京华联商业	子公司	零售业	购物中心运营管理	327,000,000	368,407,785.85	354,097,676.43	42,409,059.29	8,657,525.39	9,337,174.16
紫金华联	子公司	零售业	购物中心运营管理	68,880,000	92,885,090.16	71,907,438.23	10,731,618.04	3,434,206.91	2,581,201.75
无锡奥盛通达	子公司	零售业	购物中心运营管理	87,200,000	90,428,851.80	90,087,406.36	0.00	-2,529,006.80	-2,604,879.61
合肥信联顺通	子公司	零售业	购物中心运营管理	272,132,900	338,160,931.44	284,104,062.79	41,283,599.28	6,379,812.47	7,786,752.96
合肥达兴源	子公司	零售业	购物中心运营管理	327,090,800	443,573,209.94	322,074,517.36	28,599,853.26	-3,345,785.92	-2,521,025.74
龙天陆	子公司	零售业	购物中心运营管理	160,000,000	574,346,940.73	141,399,279.16	20,765,390.79	-13,210,157.59	-9,910,623.00
兴联顺达	子公司	零售业	购物中心运营管理	200,000,000	1,141,086,151.84	220,781,838.17	37,030.00	-3,144,757.92	-3,144,757.92
成都海融	子公司	零售业	购物中心运营管理	100,000,000	478,279,116.52	90,195,293.28	166,090.00	-6,292,255.84	-6,292,027.05
北京海融	子公司	零售业	购物中心运营管理	355,000,000	1,272,587,392.30	350,892,668.59	0.00	0.00	0.00
包头鼎鑫源	子公司	零售业	购物中心运营管理	300,000,000	325,562,255.81	293,086,330.84	0.00	0.00	0.00
内江华联	子公司	零售业	购物中心运营管理	127,000,000	176,112,512.14	123,199,880.54	0.00	0.00	0.00

华联财务	参股公司	非银行金融机构	存、贷款业务, 有价证券投资等	1,000,000,000	6,908,887,130.21	1,456,758,521.74	177,592,238.45	133,348,017.99	103,684,282.13
华联鑫创益	参股公司	电子商务	技术咨询、技术服务	200,000,000	379,392,179.72	200,045,077.93	3,543,912.82	277,081.31	45,077.93

#### 主要子公司、参股公司情况说明

- (1) 广盛鑫源本期进行装修改造, 导致利润下滑。
- (2) 北京华联商业本期收到地铁建设补偿款, 以及利息支出减少, 导致利润大幅增长。
- (4) 无锡奥盛通达所持物业在本期进行停业改造, 导致一定亏损。
- (5) 合肥信联顺通收到市财政拨款的大配套费返还奖励, 导致利润增长。
- (6) 合肥达兴源为新开业项目, 报告期内市场拓展等费用增大, 导致利润有所下降。
- (7) 龙天陆所持物业为新开业项目, 存在租金减租及免租情况, 且新增银行借款导致利息增加, 致使本期利润为负。
- (8) 兴联顺达处于筹备期, 开办费较大。
- (9) 成都海融兴达处于筹备期, 开办费较大。

#### 报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
海南华联	取得店铺资源, 扩大公司规模	投资设立	无
北京海融	取得店铺资源, 扩大公司规模	收购股权	无
包头鼎鑫源	取得店铺资源, 扩大公司规模	收购股权	无
内江华联	取得店铺资源, 扩大公司规模	收购股权	无

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

适用  不适用

## 七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 八、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

2013 年, 我国宏观经济整体回暖, 但势头偏弱, 经济增长仍具有一定的不确定性。但是零售业作为国民经济中的重要行业

之一，与居民生活密切相关，仍然呈现出稳中上扬的态势。2012 年以来，我国政府开始逐步推进新型城镇化发展目标，为购物中心的中长期发展提供有力支撑。未来随着二、三线城市的城市化进程加快和消费升级，可为购物中心的发展带来较为广阔的前景。国家“十二五”规划纲要提出，建立扩大消费需求的长效机制，把扩大消费需求作为扩大内需的战略重点，进一步释放城乡居民消费潜力，逐步使我国国内市场总体规模位居世界前列的发展思路。

#### (1) 国家出台政策，促进零售业增长

当前，我国经济发展处于转型阶段，加快经济发展方式的转变已成为当前经济发展的基本要求和首要任务，扩大内需特别是居民消费需求成为调整经济结构、推动经济发展的战略基点。零售业作为扩大内需的重要工具，为鼓励刺激消费、促进商业流动，国家先后多次出台相关政策鼓励、促进其繁荣发展。2013 年 5 月 30 日，国务院办公厅发布《深化流通体制改革加快流通产业发展重点工作部门分工方案》，提出完善流通产业的财政金融支持政策，支持符合条件的大型流通企业上市融资，积极发挥中央政府相关投资的促进作用，完善促进消费的财政政策。2013 年 11 月，十八届三中全会指出，以全面深化改革促发展、促转型，将长期利好消费类行业。经济增长方式的转变与经济结构的调整，将有利于激发市场活力，进一步加快新型城镇化建设，从而推动消费结构的升级与消费观念的变化，最终促进居民消费的增长与零售业态的更新。

#### (2) 零售业经营方式多元化，加快连锁化发展

随着居民消费水平、消费结构的变化，其消费行为、消费方式、消费心理均发生转变，个性化和多样化的消费需求逐渐释放，对零售业的经营方式提出了更高要求。为迎合和应对市场需求的变化，零售业在经营业态上不断向多元化方向发展。同时，在零售业高速稳定的发展背景下，为突破传统的地域限制和市场局限，迅速扩大经营规模、拓展品牌影响力、降低平均运营成本、提高标准化服务水平，零售业经营方式逐步向连锁化方向发展。

一方面，传统零售百货业态向高端百货、时尚百货、精品百货的方向发展，通过差异化定位为消费者提供不同的消费服务与感受；另一方面，针对消费者日趋多元化的消费需求，传统零售业态开始通过功能开发的方式升级购物体验，向集百货、餐饮、休闲、娱乐、购物体验为一体的购物中心模式转变。同时，随着信息化的不断发展与物流技术的逐步提升，零售业开始拓展网络化购物模式，多家零售商开始探索 O2O 模式，实现线上线下同步发展，全面满足消费者的消费需求。

#### (3) 购物中心行业市场集中度整体处于较低水平

目前，购物中心行业处于零售业中的初步发展阶段，在全国范围内尚未形成具有较高市场地位的垄断性购物中心经营企业；同时，购物中心行业因覆盖商圈范围有限，市场较为分散，行业集中度整体处于较低水平。根据《中国购物中心发展报告 2012-2013》的相关数据，按开发面积计算，排名前四位的购物中心开发或运营商（CR4）占购物中心面积总量的比重仅为 6.6%、前十位（CR10）所占比重为 10.8%。与国际成熟市场通常 50% 的行业集中度相比，差距巨大。数据表明目前我国购物中心市场处于相对的自由竞争状态，较低的行业集中度说明中国购物中心主流品牌尚在形成之中。

#### (4) 购物中心行业内部细分市场的竞争程度不同

根据购物行业细分市场及经营业态的不同，其竞争程度体现出差异化特征。

从细分市场来看，一线中心城市因经济发展水平较高、居民收入及消费水平较强、商业氛围较浓等原因，购物中心最早定位于该类城市并以城市主流商圈为重点进行商业布局，该区域的购物中心发展迅速；同时，一线中心城市商业成熟度较高，百货、超市、专业店、网络店等其他零售业态同时存在，区域商圈呈现各业态的多元化竞争格局。因此，一线中心城市特别是主流商圈的零售业态竞争激烈。与此同时，二、三线城市经济发展水平相对落后、商业发展程度相对较低，购物中心一般在完成一线中心城市初步布局后择机进入该类市场，布局时间相对较晚且数量较少，市场竞争程度相对较弱。

从经营定位来看，目前我国品牌购物中心主要定位于市区商业中心，一般位于重点城市的中心商业区或主流商圈，该类区域具有商圈范围较广、辐射面积较大、目标客源较多且消费水平较高、集客能力较强等特征，鉴于该类区域的消费潜力与稀缺性，各类零售业态及知名品牌均争相布局，市场竞争激烈；对于社区型购物中心而言，市场参与品牌较少、市场竞争程度较低，且主要定位于社区的日常消费、娱乐、休闲，对商圈半径、覆盖人口、区域经济水平等要求相对较低，因此其市场竞争相对较弱。鉴于社区型购物中心广阔的目标市场与不断推进的城镇化建设，其未来的发展潜力巨大。

## 2、公司发展战略

公司将通过购买、租赁等方式，快速展店，不断提升购物中心资产和店铺规模，提高运营管理水平，成为中国购物中心经营管理的领导者，实现向该领域做大做强飞跃式发展。

## 3、2014 年经营计划



#### (1) 拓展并选择优质新项目，扩大公司规模

公司将继续通过购买和租赁等多种方式，获得优质购物中心资源，为公司持续、稳定的增长提供有利保障。公司目前以北京地区为重点发展区域；对于其它经济较发达的大中型城市，在资金、管理有保障的前提下将逐步进行拓展。公司相关部门对拟投资项目的投资分析报告进行一系列定量与定性的审议和评估，在投资实施前就确保项目定位清晰，业态组合和布局规划、项目使用效率合理，从而减少投资风险，保证投资回报，保障项目迅速实施。

#### (2) 维护和开发租户资源，优化租户组合

公司与华联综超、BHG 百货、嘉禾影院、COSTA 咖啡等多家优质租户建立了长期合作关系，为公司业务的快速拓展提供了有力支持。公司也将进一步维护和拓展优质租户资源，利用其良好的集客能力确保和提升购物中心的日均客流量，带动购物中心业务的稳定发展。同时针对不同项目的实际情况，制定不同的总体招商方案与规划，确定合理的品牌定位、业态分布，优化租户组合，以全面提升项目盈利能力。

#### (3) 出售部分成熟物业，统筹公司发展

随着公司自有物业项目不断增加，公司资产规模也急剧增加，不仅沉淀了大量的资金，也因承担较重的折旧摊销影响了公司盈利水平。为平衡短期和长期利益，公司考虑未来逐步出售部分成熟物业，不仅能分享到物业增值带来的收益，也为公司收购新项目提供了资金支持。

#### (4) 提升运营与管理水平，提高公司盈利能力

公司将不断提高公司专业化管理水平，降低经营成本，控制各项管理费用；加强对项目的指导和监督，推行资产管理报告，逐渐减少空置率，并且跟踪评价租户质量；开业前期进行合理的规划与设计，促进资产价值提升；积极策划市场推广活动，提高购物中心的集客能力。

#### (5) 应对市场变化，尝试与电商的合作

随着电子商务的推陈出新，网络营销与移动技术结合，将使店商和电商融合发展的 O2O 模式更为普遍。公司目前已经和阿里巴巴（中国）有限公司（简称“阿里巴巴”）签署合作框架协议，阿里巴巴为公司及下属公司提供企业 O2O 业务，逐步与公司在流量、营销、会员、数据、支付等层面探讨新的合作模式。公司将继续加强与电商的合作，在精准的市场需求数据支持下，推动线上线下供应链的一体化发展。

#### (6) 加强信息与内部控制建设，提高风险防范能力

公司将建设和完善信息系统，健全内部控制机制，完善企业内部控制规范体系，以提高风险防范能力，提升公司经营效率和效果。

#### (7) 加强团队建设与培训，完善人才储备机制

为满足持续发展的动力与需要，公司将建立人才储备及培养机制，加强培训形成储备梯队，为满足未来项目管理的需要以及新项目的快速拓展，提供人才支持。

### 4、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、资本市场融资为主要方式保障公司资金需求。针对募集资金部分，公司将严格遵循资金计划，并且合理使用募集资金。

### 5、风险因素分析

#### (1) 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。

#### (2) 经济形势不稳定导致购买力下降的风险

2013 年，我国宏观经济整体企稳回暖，但势头偏弱，经济增长仍具有一定的不确定性，短期内居民的消费能力存在不增长或增幅较小的可能性，从而购物中心未来可能面临招租困难、租金下降和资产贬值的风险。公司凭借专业的选址能力和管理体系，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。

#### (3) 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，通过业态的优化配置，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。

#### (4) 财务风险

发展购物中心行业务需要大量的资金，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。

#### (5) 管理风险

公司正处于加速扩张发展时期，经营规模、覆盖区域不断扩大，众多重大在建项目以及储备项目正在稳步推进，对经营管理、财务运作、风险管控等方面提出更高要求，运营难度也随之加大，可能使公司面临一定的运营风险。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。

## 九、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

公司本期新纳入合并范围的主体有：海南华联、北京海融、包头鼎鑫源、内江华联。

(1) 公司本期出资 1,000.00 万元设立全资子公司海南华联。

(2) 公司本期以货币资金 17,522.00 万元收购北京海融 51% 股权，股东会及董事会变更程序于 2013 年 12 月 18 日完成，股权收购款于 2013 年 12 月 27 日支付，合并日确定为 2013 年 12 月 31 日。在取得 51% 股权的同时，公司另以货币资金 15,300.00 万元向北京海融增资。

(3) 公司本期以货币资金 5,985.00 万元出资设立包头鼎鑫源，持有该公司 19.95% 股权。另于本期末以货币资金 25,696.00 万元收购包头鼎鑫源 80.05% 股权，股权收购款于 2013 年 12 月 26 日支付，股东会及董事会变更程序于 2013 年 12 月 28 日完成，合并日确定为 2013 年 12 月 31 日。收购完成后，包头鼎鑫源成为公司全资子公司。

(4) 公司本期以货币资金 2,538.00 万元出资设立内江华联，持有该公司 19.95% 股权。另于本期末以货币资金 10,895.00 万元收购内江华联 80.05% 股权，股权收购款于 2013 年 12 月 26 日支付，股东会及董事会变更程序于 2013 年 12 月 28 日完成，合并日确定为 2013 年 12 月 31 日。收购完成后，内江华联成为公司全资子公司。

## 十、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司连续三年均实施了现金分红，现金分红比例均未低于当年实现的可分配利润的 90%。公司于 2008 年实施战略转型，本着重视股东合理投资回报原则，公司实施了积极的利润分配政策，承诺每年分配的利润不少于该年实现的可分配利润的百分之九十，该方案已经公司 2009 年第四次临时股东大会审议通过。根据中国证监会于 2012 年 5 月 4 日颁布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》，公司对章程进行了修订，进一步规范了现金分红的审议程序和分配比例等条款。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是

独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

（1）2011年度利润分配预案

以2011年末总股本893,302,441股为基数，每10股派发现金红利0.70元（含税），合计派发现金62,531,170.87元。以公司现有总股本893,302,441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178,660,488股，转增后公司总股本增加到1,071,962,929股。

（2）2012年度利润分配预案

以2012年末总股本1,071,962,929股为基数，每10股派发现金红利0.45元（含税），合计派发现金48,238,331.81元。该分配方案须提交股东大会审议。

（3）2013年度利润分配预案

以2013年末总股本2,226,086,429股为基数，每10股派发现金红利0.24元（含税），合计派发现金53,426,074.30元。该分配方案须提交股东大会审议。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013年	53,426,074.30	65,715,267.51	81.3%
2012年	48,238,331.81	52,923,553.89	91.15%
2011年	62,531,170.87	65,471,695.11	95.51%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

## 十一、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.24
分配预案的股本基数（股）	2,226,086,429
现金分红总额（元）（含税）	53,426,074.30
可分配利润（元）	57,742,801.55
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%
现金分红政策：	
公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2013 年度利润分配预案：以 2013 年末总股本 2,226,086,429 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.24 元（含税），合计派发	

现金 53,426,074.30 元。该分配方案须提交股东大会审议。

## 十二、社会责任情况

作为购物中心行业的引领者，公司具有强烈的社会责任感，致力于为购物者提供更高品质的商品，更优质的服务以及更加健康的生活方式选择。公司目标是成为购物者最喜欢的购物场所，成为员工最热爱的工作场所，成为供应商最信赖的合作伙伴，努力使相关社区的生活品质不断提升。积极倡导公司与股东、客户、员工、消费者等利益相关方共同成长、和谐共赢，积极履行社会责任，提高社会贡献度。

### 1、保护投资者权益

公司致力于实现企业长远利益和可持续发展，在综合考虑公司所处行业特征、发展规划、盈利能力、经营计划等因素的基础上，建立了对投资者持续、透明的回报规划与机制，将发展成果与股东共享。公司章程规定，公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展。在公司有可供股东分配的利润时，公司充分考虑对投资者的合理投资回报、同时兼顾公司合理资金需求的原则，实施积极的利润分配政策，每年至少采用现金、股票或者现金和股票相结合的方式进行一次股利分配，并且每年分配的利润不少于该年合并报表实现的可分配利润的百分之九十。

此外，公司通过完善公司法人治理结构、建立健全内部控制制度，不断加强公司的规范运作。公司认真履行信息披露义务，注重提升投资者关系管理工作，通过深交所互动易、现场调研、电话沟通等多种方式，为投资者创造良好的沟通环境，使其尽可能全面的了解公司的经营管理状况。

### 2、关注消费者利益

公司本着“一切以顾客为中心”的经营宗旨和服务理念，不断在购物环境、品牌种类和售后服务等方面优化升级，创新营销模式，加快技术进步，最大化地满足消费者多种方式购物需求，为消费者提供优质、满意的服务。公司对入驻品牌商品的选择执行严格甄选，对其资质、信誉、服务质量、以往业绩等各项指标综合考评，把好源头关，最大限度地保护消费者合法权益不受侵害。公司与各租户之间通过合作协议规范服务质量，日常管理工作中积极帮助导购解决工作中遇到的问题，不断加深导购的服务理念，热情服务顾客，给顾客创造温馨的良好购物氛围。此外，公司还尤为注重消费者消费行为的研究，在公司的研发中心进行购物者研究和实践学习，并为购物者开发出最好的购物者体验，开发零售实习，引领零售业概念的突破。

### 3、巩固客户合作关系

企业的发展与客户的长期支持密不可分，公司始终秉承为客户服务的宗旨和原则，与战略性合作的大客户资源保持良好的发展与合作。公司不断加强与零售、服务、餐饮、娱乐等不同业态商户群的交流，对不同类别的租户进行不同资源的配置和策略，为租户提高个性化服务和定制服务。通过分级服务、分级管理、差异化服务，充分利用货源支持，使大客户的满意度迅速提高，从而实现“大客户带动中客户，中客户影响小客户”的良好局面。

为了积极促进商户的销售和获利空间，公司不断努力，多渠道提升购物中心的品牌影响力及聚客能力。报告期内，公司积极策划、组织多次大型宣传活动，使购物中心的品牌知名度和美誉度得以提高和推广，同时，加强与电商的 O2O 合作，进一步扩大了被推广品牌的关注度。此外，公司还依托创新学习中心的良好资源，为主要合作伙伴不断提供教育和培训。

### 4、维护员工合法权益

公司严格执行《劳动合同法》、《社保法》等国家相关法律法规，建立了完备的人力资源 and 员工保护制度。截至 2013 年末，公司员工总人数 1254 名，劳动合同签订率 100%，社会保险覆盖率 100%。2013 年，公司持续完善各项人力资源管理制，在人员招聘、劳动合同管理、薪酬福利、社会保险、职位晋升等各个环节，建立、健全内部管理制度，严格执行《劳动合同法》、《社保法》和《工会法》等相关法律、法规，保障员工权益，与员工建立和谐稳定的劳动关系。公司严格遵守国家社会保障等相关规定，给予员工社会保险、公积金和带薪年假等福利保障。关爱员工健康，每年定期组织员工体检。为持续提高员工的知识、业务水平，打造学习型组织，公司搭建了健全的培训管理体系，对培训工作采取全面科学的管理，为员工提供工作技能、专业知识、管理能力等方面的多元化培训。

### 5、开展社会公益活动

公司以购物中心运营管理为主营业务，以社区型购物中心为发展重点，公司各经营场所积极维护与周边社区的关系，在为周边消费者提供服务的同时，注意保护周边环境。随着公司规模扩大，不断创造新的就业机会。公司诚信经营，依法纳税。公司旗下门店发起“BHG MALL 在您身边”、“华联社区义诊日”等公益活动，组织项目人员为百岁老人送去米、面、油等生活必需品，志愿者走访周边社区，开展社区恳谈会等活动，在门店开展免费测量血压，每月一次的“华联社区义诊日”等活动。公司项目人员还走进周边社区，如龙华园社区、龙跃苑一、二、三区等地开展爱心捐赠，传递正能量。开展“社区共建日”，为空巢老人、孤寡老人、贫困户、低保户等送去爱心卡、米、面、油、鸡蛋、蔬菜等，让爱心传递到周边社区的每一个角落。公司员工还自发组织起“兴福社”等公益团体，关爱社会，传递爱心。

## 6、加强安全演练

购物中心是人群聚集区域，消防等安全问题尤为重要。公司日常尤为重视消防、地震等突发事件的演练和培训，着力加强各购物中心日常安全的指导和检查，持续开展日常巡查，月度检查制度，抓好落实安全责任主体，明确逐级安全责任制，确保为消费者提供安全、放心的购物环境。

报告期内，公司采用集中培训、进店培训、餐饮租户专项培训、新员工培训等多种形式开展宣传教育培训活动，全年共组织开展各项安全培训教育 71 次，专项培训 32 次，参加人员 55213 人次。按照《消防法》及相关安全规定，各购物中心门店均进行了“消电检”并对检查出的问题进行了跟踪维修，为完善安全检查，购物中心所有门店加装了“电子巡更系统”。公司还开展多种形式的安全疏散演习，确保遇突发事件能有序开展自救和救援活动。全年共举行突发事件演练 32 次，参加人员 21744 人次。

## 7、提倡环保理念

公司在节能减排和环境保护方面，坚持“低碳、绿色、环保”的发展理念，不断提高资源的综合利用效率，积极推进节能减排和环境保护工作，努力构建“资源节约型”和“环境友好型”购物中心。公司分布全国的购物中心同时参与“4.22 地球一小时活动”，传递低碳理念，熄灯一小时，为地球减负，防止资源浪费和环境污染，推进节能减排，推进企业、社会与环境的和谐发展。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是  否  不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是  否  不适用

报告期内是否被行政处罚

是  否  不适用

## 十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013 年 04 月 01 日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司收入模式，电商对公司经营的影响
2013 年 05 月 07 日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	2013 年度非公开发行股票事项
2013 年 05 月 10 日	公司会议室	实地调研	机构	渤海证券、建信基金、长城人寿、国泰基金、瑞信方正、新华资产、中信证券、平安保险、东兴证券、德源安资产、中金公司、尚雅投资、长江证券、中邮基金	公司发展战略，公司经营现状

2013 年 08 月 06 日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	电商对公司经营的影响，公司 未来发展战略
2013 年 09 月 24 日	公司会议室	实地调研	机构	国信证券	公司发展战略，公司经营模式， 非公开发行进展
2013 年 11 月 13 日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	城镇化对公司经营的影响

## 第五节重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

### 四、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
鹏瑞商业	北京海融51%股权	17,522	已完成	无	0	0%	否	不适用	2013年04月27日	《华联股份：第五届董事会第十九次会议决议(2013-005)》
中信夹层	内江华联80.05%股权	10,895	已完成	无	0	0%	否	不适用	2013年04月27日	《华联股份：第五届董事会第十九次会议决议(2013-005)》
中信夹层	包头鼎鑫	25,696	已完成	无	0	0%	否	不适用	2013年	《华联股

	源 80.05%股 权										04月 27日	份：第五 届董事会 第十九次 会议决议 (2013- 005)
--	-------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------	--

## 2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引

## 3、企业合并情况

(1) 公司本期以货币资金17,522.00万元收购北京海融51%股权，形成非同一控制下的企业合并。股东会及董事会变更程序于2013年12月18日完成，股权收购款于2013年12月27日支付，合并日确定为2013年12月31日。

(2) 公司本期以货币资金5,985.00万元出资设立包头鼎鑫源，持有该公司19.95%股权。另于本期末以货币资金25,696.00万元收购包头鼎鑫源80.05%股权，形成非同一控制下的企业合并。股权收购款于2013年12月26日支付，股东会及董事会变更程序于2013年12月28日完成，合并日确定为2013年12月31日。收购完成后，包头鼎鑫源成为公司全资子公司。

(3) 公司本期以货币资金2,538.00万元出资设立内江华联，持有该公司19.95%股权。另于本期末以货币资金10,895.00万元收购内江华联80.05%股权，形成非同一控制下的企业合并。股权收购款于2013年12月26日支付，股东会及董事会变更程序于2013年12月28日完成，合并日确定为2013年12月31日。收购完成后，内江华联成为公司全资子公司。

## 五、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的可比交易市价	披露日期	披露索引
华联综超	同一控股股东	向关联方出租购物中心场地	租赁服务	参照市价	6,608.27	6,608.27	8.31%	现金和银行转账	6,608.27	2013年 04月 27日	《华联股份：日常关联交易



											预计公告 (一)》 (2013- 009)
华联清洁	同一控股 股东	提供劳务	清洁服务	参照市价	596	596	35.73%	现金和银 行转帐	596	2011 年 04 月 19 日	《华联股 份：日常 关联交易 预计公告 (2011- 014)
华联咖世 家	同一控股 股东	向关联方 出租购物 中心场地	租赁服务	参照市价	140.17	140.17	0.18%	现金和银 行转帐	140.17	2012 年 04 月 24 日	《华联股 份：日常 关联交易 预计公告 (二)》 (2012- 011)
华联嘉合	同一控股 股东	向关联方 出租购物 中心场地	租赁服务	参照市价	67.87	67.87	0.09%	现金和银 行转帐	67.87		
合计				--	--	7,412.31	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因				公司作为购物中心的运营商，综合超市是购物中心租户组合的重要组成部分。华联综超作为公司战略合作伙伴，已经发展成为国内最好的综合超市运营商，具备经营管理水平高、集客能力强的特点。公司购物中心门店引进华联综超经营综合超市，不仅能获得稳定的租金和管理费收入，还将受益于综合超市带来的客流，促进购物中心整体盈利能力的提升。公司下属购物中心门店店铺形象对公司经营有重要影响，因此对卫生保洁服务要求较高，华联清洁作为新设立的保洁服务公司，拥有先进的清洗和保养设备，能为公司店面提供较好的服务。							
关联交易对上市公司独立性的影响				关联交易遵循了公开、公平、公正的原则，不存在损害公司及中小股东利益的行为，没有影响公司现行采购和销售体系的独立性。							
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）				公司对关联方的依赖程度较低，关联交易占公司同类交易的比例较低，对公司本期以及未来财务状况、经营成果影响较小。							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				与华联综超的关联租赁事项已经公司 2012 年年度股东大会审议通过，公司预计 2013 年度与华联综超日常关联交易总额不超过 11000 万元，2013 年度公司与华联综超日常关联交易实际发生总额为 6608.27 万元；与华联咖世家的关联租赁已经公司 2011 年度股东大会审议通过，公司预计 2013 年度与华联咖世家日常关联交易总额预计不超过 300 万元，2013 年度公司与华联咖世家日常关联交易实际发生总额为 140.17 万元。华联清洁为公司提供清洁服务的关联交易已经 2010 年度股东大会审议通过，公司预计 2011-2013 年度每年的交易金额不高于 500 万元，2013 年度公司与华联清洁日常关联交易实际发生总额为 596 万元。							

交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	无
-------------------------	---

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

## 3、共同对外投资的重大关联交易

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产 (万元)	被投资企业的净资产 (万元)	被投资企业的净利润 (万元)
华联集团、 华联综超	控股股东、 同一控股股东	市场定价	华联鑫创益	技术开发、 技术服务、 技术转让等	3000 万元	3,043.48	2,987.08	-12.92

## 4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

## 5、其他重大关联交易

(1) 公司向关联方华联财务申请 1.4 亿元综合授信额度，期限为一年。本期实际借款 7,400 万元，已全额归还，借款利息支出 10.13 万元。

(2) 公司与华联集团续签《相互融资担保协议》，互为对方日常金融机构借款提供担保，协议有效期为一年，在协议有效期内，公司为华联集团及其附属企业担保总额不能超过 8 亿元。截至 2013 年 12 月 31 日，公司及华联财务为华联集团 10,000 万元借款提供保证担保，青海华联为华联集团 11,000 万元借款提供抵押担保，无锡奥盛通达为华联集团 7,500 万元借款提供抵押担保，江苏紫金为华联集团 15,500 万元借款提供抵押担保。

(3) 经 2008 年 12 月召开的第五次临时股东大会审议通过，公司与华联综超签署《相互融资担保协议》，华联综超同意为本公司发行不超过 70,000 万元、期限为 3-7 年公司债券提供连带责任担保。截至 2013 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。

(4) 公司与华联集团签署《北京华联集团投资控股有限公司与北京华联商厦股份有限公司之附条件的股份认购协议》，根据该协议，华联集团将认购的股份数量为 2013 年度非公开发行最终确定的人民币普通股股份中 29.58% 的股份。2013 年 12 月 26 日，公司非公开发行完毕，华联集团认购 29.58% 股份。

(5) 本公司及子公司在华联财务开立账户存款并办理结算，2013 年 12 月 31 日存款余额为 495,586,048.53 元（2012 年 12 月 31 日：273,092,649.51 元），本期利息收入 10,686,361.48 元。

## 六、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

托管情况说明

无

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

#### (2) 承包情况

承包情况说明

无

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

#### (3) 租赁情况

租赁情况说明

详见本节“（三）重大关联交易”

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

### 2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保 (是或否)
华联综超	2008 年 12 月 15 日	70,000	2009 年 11 月 02 日	70,000	一般保证	6 年	否	是
华联集团	2012 年 04 月 24 日	27,500	2012 年 07 月 19 日	27,500	抵押	17 个月	是	是
华联集团	2011 年 04 月 19 日	10,000	2012 年 04 月 01 日	10,000	抵押	1 年	是	是
华联集团	2012 年 04 月 24 日	11,000	2012 年 11 月 09 日	11,000	抵押	11 个月	是	是

华联集团	2012年04月24日	7,500	2012年10月29日	7,500	抵押	11个月	是	是
华联集团	2012年04月24日	15,500	2012年10月25日	15,500	抵押	11个月	是	是
华联集团	2013年04月27日	10,000	2013年03月28日	10,000	一般保证	13个月	否	是
华联集团	2013年04月27日	11,000	2013年09月18日	11,000	抵押	13个月	否	是
华联集团	2013年04月27日	7,500	2013年09月24日	7,500	抵押	13个月	否	是
华联集团	2013年04月27日	15,500	2013年09月23日	15,500	抵押	1年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		80,000	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)			44,000		
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		150,000	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)			114,000		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保 (是或否)
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)		80,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)			44,000		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		150,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)			114,000		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				19.19%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				114,000				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)				0				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				114,000				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

## (1) 违规对外担保情况

单位：万元

担保对象名称	与上市公司的关系	违规担保金额	占最近一期经审计净资产的比例(%)	担保类型	担保期	截至报告期末违规担保余额	占最近一期经审计净资产的比例(%)	预计解除方式	预计解除金额	预计解除时间(月份)
合计		0	0%	--	--	0	0%	--	--	--

## 3、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

## 4、其他重大交易

无

## 七、承诺事项履行情况

## 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	鸿炬实业	(1) 关于避免同业竞争的承诺：鸿炬实业承诺不会从事与上市公司相竞争的业务。本公司将对其他控股、实际控制的企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。本公司及其控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与上市公司相竞争的业务。如上市公司认定本公司或其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本公司将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则本公司应无条件按具有证券从业资格中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司；(2) 关于减少和规范关联交易的承诺：鸿炬实业承诺将尽量减少与上市公司之间的关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。本公司和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易；(3) 关于保证上市公司独立性的承诺：鸿炬实业承诺本次权益变动完成后，在人员、资产、财务、机构和业务方面与上市公司均保持独立。	2012 年 12 月 01 日	以上承诺持续有效	以上承诺均正常履行
	鸿炬集团	(1) 关于避免同业竞争的承诺：鸿炬集团承诺不会从事与上市公司相竞争的业务。对本公司其他控股、实际控制的企业进行监督，并	2012 年 12 月 01 日	以上承诺持续有效	以上承诺均正常履行

		行使必要的权力，促使其遵守本承诺。本公司及其控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与上市公司竞争的业务。如上市公司认定本公司或其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本公司将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则本公司应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司；（2）关于减少和规范关联交易的承诺：鸿炬集团承诺其控制的其他企业将尽量减少与上市公司之间的关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。本公司以及本公司控制的其他企业和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。			
	海南文促会	（1）关于避免同业竞争的承诺：海南文促会承诺其实际控制的其他企业将不从事与上市公司相竞争的业务。本会将实际控制的企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。本会实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与上市公司相竞争的业务。如上市公司认定本会实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本会将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则本会应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司；（2）关于减少和规范关联交易的承诺：海南文促会承诺其实际控制的其他企业将尽量减少与上市公司之间的关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。本会实际控制的其他企业和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	2012 年 12 月 01 日	以上承诺持 续有效	以上承诺均 正常履行
资产重组时所作 承诺	华联集团	（1）华联集团关于避免与华联股份同业竞争的承诺：华联集团出具《关于避免与北京华联商厦股份有限公司同业竞争的承诺函》，承诺作为公司股东的期间保证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的承诺：华联集团出具了《相关关联交易安排的承诺函》，承诺将尽量减少并规范与华联股份的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将在遵循公允、公平、公开的原则下通过依法签订关联交易协议加以严格规范，并按照有关法律、法规和上市规则等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不损害公司及全体股东的利益；（3）华联集团关于与华联股份"五分开"的承诺：华联集团已经签署了《保证北京华联商厦股份有限公司独立性的承诺函》，华联集团确认，在本次重组完成后，华联集团及关联方在人员、机构、	2009 年 07 月 01 日	以上承诺持 续有效	以上承诺均 正常履行

		资产、财务和业务方面与公司均保持独立；（4）华联集团关于保证不干涉下属两家上市公司关联交易的承诺：本次重组完成后，华联集团将同时成为公司和华联综超的实际控制人，华联股份和华联综超之间存在一定的关联交易。华联集团承诺将不干预华联股份和华联综超之间的关联交易等经营活动，促使公司和华联综超各自保持独立性；			
首次公开发行或再融资时所作承诺	华联集团	（1）华联集团关于避免与华联股份同业竞争的承诺：2010 年度非公开发行筹备期间，华联集团再次出具《关于避免与北京华联商厦股份有限公司同业竞争的承诺函》，承诺作为公司股东的期间保证自身及附属公司不会以任何形式直接或间接投资、参与、从事及/或经营任何与公司主营业务相竞争的业务；（2）华联集团关于保证不干涉下属两家上市公司关联交易的承诺：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实际控制人期间，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；	2010 年 12 月 01 日	以上承诺持续有效	以上承诺均正常履行
	华联集团	承诺所认购本次非公开发行的股票自发行结束之日起 36 个月不得转让。	2013 年 05 月 01 日	36 个月	正常履行
		如果合肥金寨路店和武汉中华路店物业于交割日的评估价值低于评估基准日的评估价值，华联集团将在交割评估报告出具之日 30 个工作日内以现金方式向公司补足。	2013 年 08 月 27 日		已完成
		安贞公司已无实际经营业务，华联集团承诺将尽快完成对安贞公司的工商行政注销手续。	2013 年 08 月 27 日		已完成
其他投资者	金元惠理基金管理有限公司、北京顺盛股权投资管理有限公司、泰达宏利基金管理有限公司、华安基金管理有限公司、中国人寿资产管理有限公司等 5 名投资者承诺所认购本次非公开发行的股票自发行结束之日起 12 个月不得转让。	2013 年 05 月 01 日	12 个月	正常履行	
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	不适用				

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

适用  不适用

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	16 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	李惠琦、刘小峰

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用



## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	9,828	0%	1,154,123,500				1,154,123,500	1,154,133,328	51.85%
3、其他内资持股	9,828	0%	1,154,123,500				1,154,123,500	1,154,133,328	51.85%
其中：境内法人持股			1,154,123,500				1,154,123,500	1,154,123,500	51.85%
境内自然人持股	9,828	0%						9,828	0%
二、无限售条件股份	1,071,953,101	100%						1,071,953,101	48.15%
1、人民币普通股	1,071,953,101	100%						1,071,953,101	48.15%
三、股份总数	1,071,962,929	100%	1,154,123,500				1,154,123,500	2,226,086,429	100%

股份变动的原因

适用  不适用

经中国证券监督管理委员会《关于核准北京华联商厦股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2013]1449号）核准，公司于2013年12月26日以非公开发行股票的方式向6家特定投资者发行了1,154,123,500股人民币普通股（A股），发行价格为人民币2.67元/股，募集资金总额为人民币3,081,509,745元，扣除保荐承销费用后最终募集资金净额为人民币3,028,009,745元。公司于2013年12月27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，新增股份于2014年1月23日在深交所上市。

股份变动的批准情况

适用  不适用

公司2013年非公开发行方案经公司五届十九次董事会审议并报2012年度股东大会批准。经中国证券监督管理委员会《关于核准北京华联商厦股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2013]1449号）核准，公司于2013年12月26日以非公开发行股票的方式向6家特定投资者发行了1,154,123,500股人民币普通股。

股份变动的过户情况

适用  不适用

公司于2013年12月27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，新增股份于2014年1月23日在深交所上市。

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
2010年非公开发行股票	2010年12月16日	6.6	250,568,200	2012年01月14日	250,568,200	
2013年非公开发行股票	2013年12月26日	2.67	1,154,123,500	2014年01月23日	1,154,123,500	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
权证类						

前三年历次证券发行情况的说明

#### 1、公司2010年非公开发行股票

经中国证券监督管理委员会《关于核准北京华联商厦股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可（2010）1772号）核准，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），发行价为每股人民币6.60元，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。

#### 2、2013年非公开发行股票

经中国证券监督管理委员会《关于核准北京华联商厦股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2013]1449号）核准，公司于2013年12月26日以非公开发行股票的方式向6家特定投资者发行了1,154,123,500股人民币普通股（A股），发行价格为人民币2.67元/股，募集资金总额为人民币3,081,509,745元，扣除保荐承销费用后最终募集资金净额为人民币3,028,009,745元。公司于2013年12月27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，新增股份于2014年1月23日在深交所上市。

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

公司2013年度非公开发行完成后，新增限售股份1,154,123,500股，股份总数增加到2,226,086,429股，公司的净资产及总资产规模均有较大幅度的提高，公司资产负债率有所下降，资产负债结构更趋稳健，公司整体财务状况得到进一步改善。

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		30,631		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		39,012		
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
北京华联集团投资控股有限公司	境内非国有法人	29.58%	658,422,954	+341,389,700	341,389,700	317,033,254	质押	312,479,513
金元惠理基金-建设银行-中国建设银行股份有限公司北京金安支行	其他	15.14%	337,078,600	+337,078,600	337,078,600	0		
北京顺盛股权投资管理有限公司	境内非国有法人	7.74%	172,284,600	+172,284,600	172,284,600	0		
泰达宏利基金-工商银行-广州农村商业银行股份有限公司	其他	5.38%	119,850,100	+119,850,100	119,850,100	0		
北京中商华通科贸有限公司	境内非国有法人	5.35%	119,122,897	0	0	119,122,897	质押	119,122,896
华安基金-民生银行-民生信托-锦信 1 号集合资金信托计划	其他	5.28%	117,602,900	+117,602,900	117,602,900	0		
天平汽车保险股份有限公司-自有资金	其他	3.3%	73,440,000	0	0	73,440,000		
中国人寿保险(集团)公司-传统-普通保险产品	其他	2.96%	65,917,600	+65,917,600	65,917,600	0		
北京恒达天润企业管理咨询有限公司	境内非国有法人	2.38%	53,000,000	+53,000,000	0	53,000,000	质押	53,000,000
长信基金公司-工行-五矿信托-长信南方集合资金信托	其他	2.38%	53,000,000	+53,000,000	0	53,000,000		

合同							
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有) (参见注 3)	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中, 公司控股股东北京华联集团投资控股有限公司与其他股东之间不存在关联关系, 也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。公司未知其他股东是否存在关联关系, 也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
北京华联集团投资控股有限公司	317,033,254	人民币普通股	317,033,254				
北京中商华通科贸有限公司	119,122,897	人民币普通股	119,122,897				
天平汽车保险股份有限公司-自有资金	73,440,000	人民币普通股	73,440,000				
北京恒达天润企业管理咨询有限公司	53,000,000	人民币普通股	53,000,000				
长信基金公司-工行-五矿信托-长信南方集合资金信托合同	53,000,000	人民币普通股	53,000,000				
正德人寿保险股份有限公司-万能保险产品	40,449,394	人民币普通股	40,449,394				
北京世纪国光科贸有限公司	31,459,126	人民币普通股	31,459,126				
中诚信托有限责任公司	12,088,061	人民币普通股	12,088,061				
劳瑞清	5,689,603	人民币普通股	5,689,603				
兴业全球基金公司-兴业-白新亮	5,175,500	人民币普通股	5,175,500				
前 10 名无限售流通股股东之间, 以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前十名无限售流通股股东中, 北京华联集团投资控股有限公司与其他股东之间无关联关系或一致行动人关系; 公司未知其他无限售流通股股东之间、其他无限售流通股股东和前十名股东之间的关联关系或一致行动人关系。						

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
北京华联集团投资控股有限公司	吉小安	1993 年 12 月 18 日	28408469-8	115000 万元	投资管理、投资咨询; 技术开发、技术咨询、技术服务销售百货、针纺织品等

经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	截至 2012 年底，华联集团资产总额 239.65 亿元，净资产 75.27 亿元。2012 年度实现营业收入 196.13 亿元，净利润 7.06 亿元。截至 2013 年 9 月末，华联集团资产总额 257.75 亿元，净资产 75.95 亿元。2013 年 1-9 月实现营业收入 151.11 亿元，净利润 3.44 亿元。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有北京华联综合超市股份有限公司（证券简称：华联综超证券代码：600361）29.17%股权。

控股股东报告期内变更

适用  不适用

### 3、公司实际控制人情况

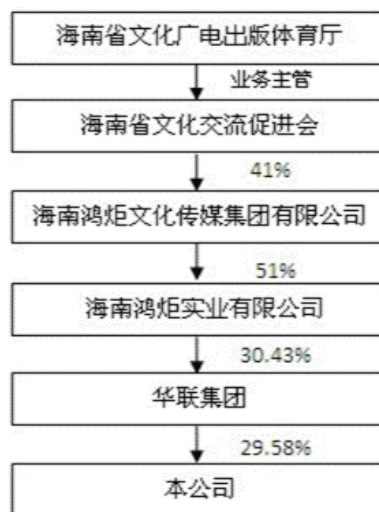
法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
海南省文化交流促进会	刘栋	2010 年 07 月 14 日	50386353	30000 元	与国内外民间团体进行交流合作，组织考察，开展学术研讨，培训咨询等。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	推动国内外民间团体进行交流合作。				
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	间接控制北京华联综合超市股份有限公司（证券简称：华联综超证券代码：600361）29.17%股权。				

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人 /单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理 活动
金元惠理基金管理有限公司	任开宇	2006 年 11 月 13 日	71786728-5	24500 万元	募集基金、管理基金 和经中国证监会批准 的其他业务（涉及行 政许可的凭许可证经 营）

#### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用  不适用

## 第七节董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	期末持股数 (股)
赵国清	董事长	现任	男	61	2013年09月 27日	2016年09月 27日	0	0	0	0
马婕	副董事长	现任	女	51	2013年09月 27日	2016年09月 27日	7,863	0	0	7,863
牛晓华	董事总经理	现任	男	42	2013年09月 27日	2016年09月 27日	0	0	0	0
郭丽荣	董事	现任	女	45	2013年09月 27日	2016年09月 27日	0	0	0	0
李翠芳	董事	现任	女	48	2013年09月 27日	2016年09月 27日	5,242	0	0	5,242
高峰	董事	现任	男	60	2013年09月 27日	2016年09月 27日	0	0	0	0
邹建会	独立董事	现任	男	68	2013年09月 27日	2016年09月 27日	0	0	0	0
侯林	独立董事	现任	男	64	2013年09月 27日	2016年09月 27日	0	0	0	0
刘义新	独立董事	现任	男	62	2013年09月 27日	2016年09月 27日	0	0	0	0
李瑶	监事会主席	现任	女	49	2013年09月 27日	2016年09月 27日	0	0	0	0
周晓刚	监事	现任	女	48	2013年09月 27日	2016年09月 27日	0	0	0	0
殷丽莉	职工监事	现任	女	34	2013年09月 27日	2016年09月 27日	0	0	0	0
熊镇	副总经理	现任	男	39	2013年09月 27日	2016年09月 27日	0	0	0	0
崔燕萍	财务总监	现任	女	48	2013年09月 27日	2016年09月 27日	0	0	0	0
周剑军	董事会秘书	现任	男	41	2013年09月 27日	2016年09月 27日	0	0	0	0
池伟	董事会秘书	离任	女	42	2010年08月	2013年09月	0	0	0	0

					09 日	27 日				
王文彦	独立董事	离任	男	65	2010 年 08 月 09 日	2013 年 09 月 27 日	0	0	0	0
魏本华	独立董事	离任	男	66	2010 年 08 月 09 日	2013 年 09 月 27 日	0	0	0	0
陈永宏	独立董事	离任	男	51	2010 年 08 月 09 日	2013 年 09 月 27 日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	13,105	0	0	13,105

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

赵国清，曾任华联综超董事长。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、公司总经理。现任华联综超董事、公司副董事长。

牛晓华，曾任华联综超董事、董事会秘书、副总经理。现任公司董事、总经理。

郭丽荣，曾任华联综超财务总监。现任华联集团副总裁、华联财务董事长、华联综超董事、公司董事。

李翠芳，曾任华联综超董事会秘书、副总经理。现任华联综超董事、副总经理、公司董事。

高峰，曾任华联综超东北区总经理、西南区总经理，华联集团总裁办主任、副总裁。现任公司董事。

邹建会，曾任国家国有资产管理局巡视员、华联综超独立董事。现任公司独立董事。

侯林，曾任国家工商总局商标局局长、国家工商总局商标评审委员会主任、国家工商总局商标评审委员会巡视员。

现任公司独立董事。

刘义新，曾任海南省工商行政管理局副局长，海南省政协常委、主任。现任公司独立董事、海南海峡航运股份有限公司独立董事。

李瑶，曾任华联综超总裁助理。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。

殷丽莉，曾任国投中鲁果汁股份有限公司证券事务代表、纪委委员，富平中鲁果蔬汁公司责任董事，乳山中诚食品饮料公司责任董事。现任公司证券事务代表、职工监事。

崔燕萍，曾任北京信宜房地产开发有限公司财务部经理。现任公司财务总监。

熊镇，曾任金光（中国）集团联席董事长助理、香港建设董事长助理等职务，现任公司副总经理职务。

周剑军，曾任公司证券事务代表、职工监事。现任公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
赵国清	北京华联集团投资控股有限公司	党委书记	2004 年 10 月 01 日		否
郭丽荣	北京华联集团投资控股有限公司	副总裁	2002 年 06 月 01 日		是
李瑶	北京华联集团投资控股有限公司	投资管理部总监	2002 年 06 月 01 日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否
--------	--------	-------	--------	--------	---------



		担任的职务			领取报酬津贴
郭丽荣	北京华联综合超市股份有限公司	董事	2012年09月13日	2015年09月13日	否
郭丽荣	华联财务有限责任公司	董事长	2006年08月23日		否
马婕	北京华联综合超市股份有限公司	董事	2012年09月13日	2015年09月13日	否
李翠芳	北京华联综合超市股份有限公司	董事、副总经理	2012年09月13日	2015年09月13日	是
刘义新	海南海峡航运股份有限公司	独立董事	2012年07月19日	2015年07月18日	是
周晓刚	北京民惠卡有限公司	总经理	2001年11月09日		是

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
赵国清	董事长	男	61	现任	32.5	0	32.5
马婕	副董事长	女	51	现任	0	0	0
牛晓华	董事、总经理	男	42	现任	31.7	0	31.7
郭丽荣	董事	女	45	现任	0	31.5	31.5
李翠芳	董事	女	48	现任	0	0	0
高峰	董事	男	60	现任	13	0	13
邹建会	独立董事	男	68	现任	1.94	0	1.94
侯林	独立董事	男	64	现任	1.94	0	1.94
刘义新	独立董事	男	62	现任	1.94	0	1.94
李瑶	监事会主席	女	49	现任	0	21.47	21.47
周晓刚	监事	女	48	现任	0	0	0
殷丽莉	职工监事、证券事务代表	女	34	现任	7.6	0	7.6
熊镇	副总经理	男	39	现任	41.17	0	41.17
崔燕萍	财务总监	女	48	现任	22.1	0	22.1
周剑军	董事会秘书	男	41	现任	30.83	0	30.83
池伟	董事会秘书	女	42	离任	18.59	0	18.59

王文彦	独立董事	男	65	离任	7.5	0	7.5
魏本华	独立董事	男	66	离任	7.5	0	7.5
陈永宏	独立董事	男	51	离任	7.5	0	7.5
合计	--	--	--	--	225.81	52.97	278.78

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王文彦	独立董事	任期满离任	2013 年 09 月 27 日	董事会换届
魏本华	独立董事	任期满离任	2013 年 09 月 27 日	董事会换届
陈永宏	独立董事	任期满离任	2013 年 09 月 27 日	董事会换届
池伟	董事会秘书	任期满离任	2013 年 09 月 27 日	个人原因

#### 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

公司核心技术团队及关键技术人员队伍多年来较为稳定，公司对这些人员一方面加强培训，提高专业技术水平，另一方面从公司战略发展考虑，不断补充新生力量，引进高学历、高素质技术人才，提高公司研究创新水平。

#### 六、公司员工情况

##### （一）员工情况

母公司在职员工的数量	909
主要子公司在职员工的数量	345
在职员工的数量合计	1254
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
运营人员	807
技术人员	315
财务人员	78
行政人员	18
其他人员	36
合计	1254
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上学历	23
大学本科学历	308

大专学历	338
大专以下学历	585
合计	1254

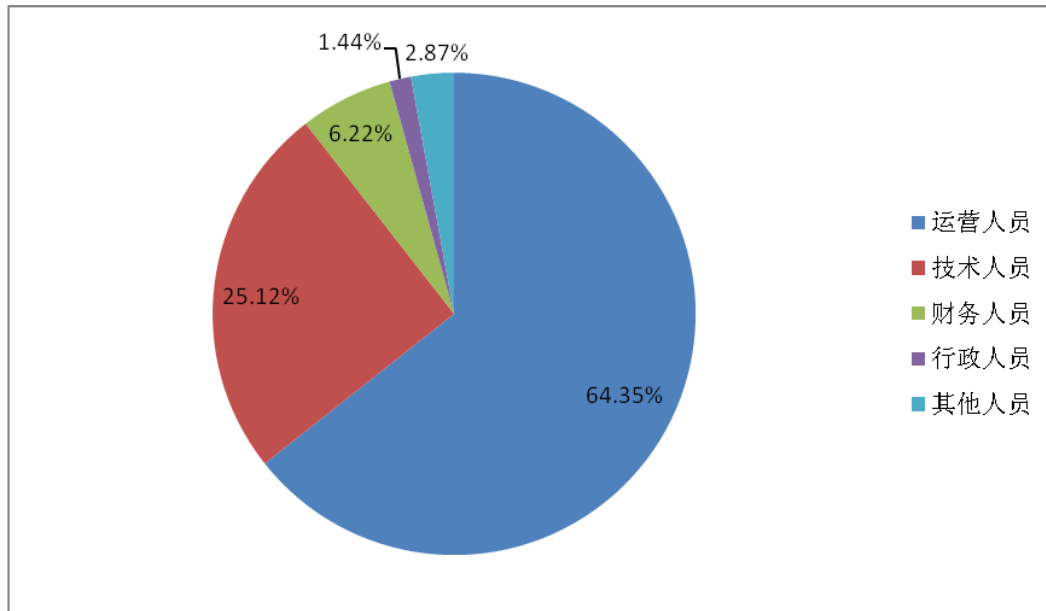
## （二）薪酬政策

公司采用结构薪酬制，严格薪酬的计划预算管理，执行统一的薪酬结构。人力资源部根据各职位职员的职位评估结果，评定相应职级，确定相应的薪酬等级，并依据职位者能力，由直接上级提出申请，按职位等级确定相应的薪酬档，经人力资源部门审核，认定相应的薪酬等级和薪酬档之后报总经理审批后执行。公司根据经营情况，通过绩效管理的提升和持续改进，实现员工专业能力、职业素养与工作业绩的提升，实现公司整体运营管理水平提升，实现公司价值与员工价值的同步成长，逐步构建起符合公司特点与实际的短、中、长期激励与约束机制。

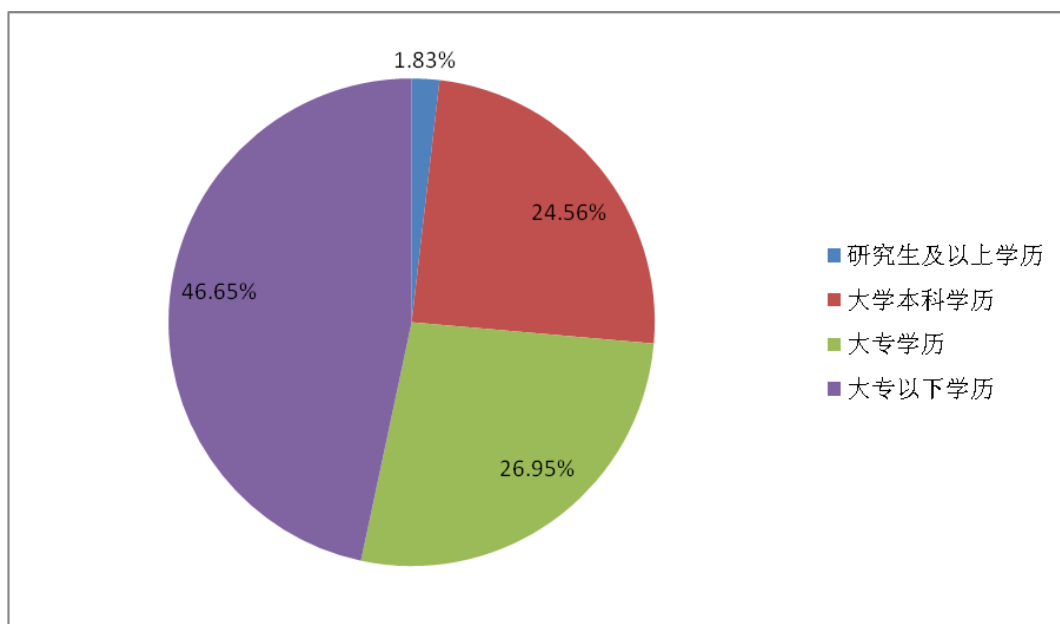
## （三）培训计划

依据公司战略规划和发展目标，公司建立了包含中高层管理团队能力修炼计划、关键岗位继任者计划、管理培训生培养及员工日常技能培训四个模块的人员培训体系。其中，中高层管理团队能力修炼计划主要是聘请行业内优秀的培训导师，为企业中高层管理团队提供培训和指导，引进先进的购物中心管理理念，提升核心管理团队素质。关键岗位继任者计划，主要是针对经理以上级岗位选拔和培养后备梯队，以保证公司快速发展中的人员供给。同时，公司建立了系统的管理培训生招聘和培养体系，每年向企业各个岗位输送优秀的新鲜血液。在日常培训方面，我们定期组织各部门员工开展内部培训，并把外部培训课程内化，不断提升内部培训课程水平，使员工在企业始终得到能力的提升和锻炼。

## （四）专业构成统计图



## （五）教育程度统计图



## 第八节公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司自成立以来，严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法律、法规和《公司章程》的规定，不断完善公司法人治理结构，建立现代企业制度，规范运作，维护公司的整体利益，公平对待所有股东。报告期内，公司真实、准确、完整、及时地履行公司的信息披露义务，同时进一步提升投资者关系管理工作。公司董事、监事及相关高管人员均参加了中国证监会北京监管局举办的 2013 年度辖区上市公司董事、监事培训班，进一步加强了董事、监事和高级管理人员对上市公司规范运作及其权利和义务、上市公司信息披露操作规范等的理解。公司治理情况符合中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求，不存在未完成的法人治理整改事项。

目前，公司已经形成了权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求，不存在监管部门要求限期整改的问题。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

1、公司治理专项活动开展情况：公司自 2007 年开始开展公司治理专项活动，制定并披露了专项活动方案，不断开展自查、整改工作，并根据推进情况按要求在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上进行适时披露。2013 年，公司按照监管部门的要求，进一步完善公司组织结构、制度建设等，确保公司治理的实际状况符合监管部门关于上市公司治理的规范性文件的要求。公司治理是一项长期的工作，公司将一如既往地遵循合规、专业、透明的原则，规范公司行为，提高公司治理透明度，在广大投资者监督和支持下持续提高公司治理水平。

2、公司《内幕信息知情人登记管理制度》的建立健全情况：报告期内，公司严格履行监管部门要求，不断提高信息披露的质量和透明度，切实保护全体股东特别是中小股东及利益相关者的权益。公司严格按照《内幕信息知情人登记管理制度》规定，在重大事项、定期报告及需要保密事项发生的全过程，全面开展内幕信息知情人登记备案工作，严格要求相关知情人签署《内幕信息知情人登记表》，对董事、监事、高管人员及相关知情人做防范内幕信息方面的专题培训，并督促相关人员做好内幕信息保密工作。报告期内，公司对董事、监事、高级管理人员及其他内幕信息知情人员在定期报告公告前 30 日内、业绩预告和业绩快报公告前 10 日内以及其他重大事项披露期间等敏感期内买卖公司股票的情况进行自查，公司没有发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，不存在受到监管部门查处的情况。公司及公司相关人员未发生因内幕信息知情人登记制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚情况。

### 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
------	------	--------	------	------	------

2012 年年度 股东大会	2013 年 05 月 22 日	1、《公司 2012 年年度报告》及摘要；2、《公司 2012 年度董事会工作报告》；3、《公司 2012 年度监事会工作报告》；4、《独立董事述职报告》；5、《公司 2012 年度财务决算报告》；6、《公司 2012 年度利润分配预案》；7、《公司 2012 年度公积金转增股本预案》；8、《关于续聘公司 2013 年度审计机构的议案》；9、《关于与华联综超日常关联交易的议案》；10、《关于继续与华联集团签署<相互融资担保协议>的议案》；11、《关于与关联方共同投资的关联交易议案》；12、《关于与鑫创益日常关联交易的议案》；13、《关于发行非金融企业债务融资工具的议案》；14、《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》；15、《关于本次非公开发行股票方案的议案》；16、《关于与华联集团签署附条件生效的股份认购协议的议案》；17、《关于收购北京海融兴达商业管理有限公司 51%股权并增资的议案》；18、《关于收购北京华联综合超市股份有限公司金寨店房产及中华路房产的议案》；19、《关于收购内江华联购物中心有限公司 80.05%股权并增资的议案》；20、《关于收购包头市鼎鑫源商业管理有限公司 80.05%股权并增资的议案》；21、《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》；22、《关于前次募集资金使用情况报告的议案》；23、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行相关事宜的议案》；	全部表决通过	2013 年 05 月 23 日	详见 2013 年 5 月 23 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
------------------	---------------------	--	--------	---------------------	---

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 09 月 27 日	1、《关于发行非金融企业债务融资工具的议案》；2、《关于董事会换届的议案》；3、《关于监事会换届的议案》	全部表决通过	2013 年 09 月 28 日	详见 2013 年 9 月 28 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

### 三、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王文彦	5	5	0	0	0	否
魏本华	5	5	0	0	0	否
陈永宏	5	5	0	0	0	否
邹建会	3	3	0	0	0	否
侯林	3	3	0	0	0	否
刘义新	3	3	0	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						1

连续两次未亲自出席董事会的说明

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

#### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事按照《公司法》、《证券法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《独立董事工作制度》等法律法规以及《公司章程》的有关规定，深入公司实际，基于独立判断，就公司完善法人治理结构、聘任高管人员、加强内部控制、对外担保、关联交易等重大事项发表独立意见并被公司采纳，同时公司独立董事还根据自身行业经验和专业知识，在公司战略发展、生产经营以及风险管理等方面积极建言献策，均被公司采纳。

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

报告期内，公司董事会各专门委员会按照各自工作细则的规定，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行各自职责，董事会审计委员会在公司聘任审计机构、编制定期报告、审核关联交易过程中，与公司及年审会计师进行了深入沟通，充分发挥了审计监督的功能；董事会薪酬与考核委员会对公司董事年度履职、高管人员的年度履职和考核情况进行了有效监督；董事会提名委员会在推荐聘任高级管理人员过程中，认真审查候选人资格，严格履行决策程序；董事会战略委员会在公司战略规划推进以及门店布点扩张、境外机构投资设立中，提出了许多建设性意见和建议。董事会各专门委员会为完善公司治理结构、促进公司发展起到了积极的作用。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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。

## 七、同业竞争情况

公司同控股股东华联集团及其控制的其他企业间不存在同业竞争。华联集团遵守了其出具的《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》，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。同时，公司积极采取有效措施避免同业竞争。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员由董事会聘任。董事会根据公司经营目标完成情况及个人绩效对高级管理人员进行考评和奖励。



## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

据中华人民共和国财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及其配套指引、《企业内部控制评价指引》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》的要求，结合公司内部控制制度和评价管理办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，对公司截至 2013 年 12 月 31 日内部控制的设计与运行的有效性进行评价。

### 四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 04 月 29 日
内部控制评价报告全文披露索引	详见 2014 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 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

### 五、内部控制审计报告

适用  不适用

### 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

为提高年报信息披露的质量和透明度，切实保护全体股东特别是中小股东及利益相关者的利益，公司第四届董事会第三十四次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。本报告期内，公司在年度报告编制和披露过程中切实做到了严格执行，责任落实到人，未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正的情况。

## 第十节财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 25 日
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	致同审字(2014)第 110ZA1765 号
注册会计师姓名	李惠琦、刘小峰

### 审计报告正文

#### 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（以下简称华联股份公司）财务报表，包括2013年12月31日的合并及公司资产负债表，2013年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是华联股份公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，华联股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华联股份公司2013年12月31日的合并及公司财务状况以及2013年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

## 1、合并资产负债表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,171,343,451.42	506,039,307.18
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	0.00	
应收票据	0.00	
应收账款	156,147,456.96	49,674,092.46
预付款项	181,118,181.96	155,434,794.03
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	0.00	
应收股利	0.00	
其他应收款	21,849,341.18	89,223,505.66
买入返售金融资产		
存货	0.00	
一年内到期的非流动资产	0.00	
其他流动资产	0.00	150,000,000.00
流动资产合计	3,530,458,431.52	950,371,699.33
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	15,402,660.00	18,028,920.00
持有至到期投资	0.00	
长期应收款	0.00	
长期股权投资	888,913,357.19	764,742,668.37
投资性房地产	3,696,946,815.36	1,664,983,210.01
固定资产	170,083,680.40	119,865,347.97
在建工程	3,142,223,335.31	2,078,469,207.12
工程物资	0.00	
固定资产清理	0.00	
生产性生物资产	0.00	
油气资产	0.00	
无形资产	818,375,518.25	838,019,108.43
开发支出	0.00	
商誉	317,612,689.06	255,329,192.91
长期待摊费用	696,383,320.34	687,772,515.65
递延所得税资产	25,537,371.97	6,553,693.83

其他非流动资产	2,917,770.28	790,200.00
非流动资产合计	9,774,396,518.16	6,434,554,064.29
资产总计	13,304,854,949.68	7,384,925,763.62
流动负债：		
短期借款	390,025,000.00	850,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债	0.00	
应付票据	115,000,000.00	
应付账款	679,524,948.99	413,747,117.57
预收款项	37,911,613.68	44,252,826.21
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	11,022,611.22	9,937,360.85
应交税费	59,433,026.64	49,201,522.73
应付利息	102,416,251.83	13,363,925.61
应付股利	0.00	
其他应付款	386,381,494.50	510,915,946.43
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	127,000,000.00	319,800,000.00
其他流动负债	600,000,000.00	600,000,000.00
流动负债合计	2,508,714,946.86	2,811,218,699.40
非流动负债：		
长期借款	1,943,972,956.25	879,475,987.50
应付债券	0.00	
长期应付款	0.00	
专项应付款	0.00	
预计负债	0.00	
递延所得税负债	271,695,496.64	205,047,728.06
其他非流动负债	1,800,000,000.00	
非流动负债合计	4,015,668,452.89	1,084,523,715.56
负债合计	6,524,383,399.75	3,895,742,414.96
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,226,086,429.00	1,071,962,929.00
资本公积	3,487,660,962.45	1,620,989,824.80
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	66,447,501.51	58,475,035.55

一般风险准备		
未分配利润	161,250,893.09	151,746,423.35
外币报表折算差额	0.00	
归属于母公司所有者权益合计	5,941,445,786.05	2,903,174,212.70
少数股东权益	839,025,763.88	586,009,135.96
所有者权益（或股东权益）合计	6,780,471,549.93	3,489,183,348.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,304,854,949.68	7,384,925,763.62

法定代表人：赵国清主管会计工作负责人：崔燕萍会计机构负责人：郑博

## 2、母公司资产负债表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,971,815,109.99	452,007,542.83
交易性金融资产	0.00	
应收票据	0.00	
应收账款	106,686,597.60	27,505,692.66
预付款项	178,565,993.00	154,649,505.44
应收利息	0.00	
应收股利	0.00	
其他应收款	1,256,706,346.58	765,561,399.03
存货	0.00	
一年内到期的非流动资产	0.00	
其他流动资产	0.00	150,000,000.00
流动资产合计	4,513,774,047.17	1,549,724,139.96
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	15,402,660.00	18,028,920.00
持有至到期投资	0.00	
长期应收款	0.00	
长期股权投资	4,193,953,783.58	3,280,423,094.76
投资性房地产	0.00	
固定资产	17,111,066.49	18,086,383.34
在建工程	584,554,189.73	48,602,904.63
工程物资	0.00	
固定资产清理	0.00	
生产性生物资产	0.00	
油气资产	0.00	
无形资产	534,666.43	855,466.51
开发支出	0.00	

商誉	0.00	
长期待摊费用	605,136,399.88	594,050,866.98
递延所得税资产	3,230,162.21	2,066,808.57
其他非流动资产	2,917,770.28	790,200.00
非流动资产合计	5,422,840,698.60	3,962,904,644.79
资产总计	9,936,614,745.77	5,512,628,784.75
流动负债：		
短期借款	350,000,000.00	850,000,000.00
交易性金融负债	0.00	
应付票据	115,000,000.00	
应付账款	262,252,654.68	82,998,737.97
预收款项	20,054,887.53	31,102,848.44
应付职工薪酬	9,178,403.53	8,644,283.89
应交税费	44,562,300.28	41,256,155.12
应付利息	98,077,254.11	12,728,048.52
应付股利	0.00	
其他应付款	419,125,731.41	351,159,596.99
一年内到期的非流动负债	27,000,000.00	273,000,000.00
其他流动负债	600,000,000.00	600,000,000.00
流动负债合计	1,945,251,231.54	2,250,889,670.93
非流动负债：		
长期借款	276,000,000.00	398,000,000.00
应付债券	0.00	
长期应付款	0.00	
专项应付款	0.00	
预计负债	0.00	
递延所得税负债	3,249,786.93	3,906,351.93
其他非流动负债	1,800,000,000.00	
非流动负债合计	2,079,249,786.93	401,906,351.93
负债合计	4,024,501,018.47	2,652,796,022.86
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,226,086,429.00	1,071,962,929.00
资本公积	3,451,394,451.85	1,584,723,314.20
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	66,447,501.51	58,475,035.55
一般风险准备		
未分配利润	168,185,344.94	144,671,483.14
外币报表折算差额	0.00	
所有者权益（或股东权益）合计	5,912,113,727.30	2,859,832,761.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,936,614,745.77	5,512,628,784.75

法定代表人：赵国清主管会计工作负责人：崔燕萍会计机构负责人：郑博

### 3、合并利润表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,093,980,236.27	848,421,080.16
其中：营业收入	1,093,980,236.27	848,421,080.16
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,084,828,393.26	821,761,721.53
其中：营业成本	538,757,258.27	387,320,954.94
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	87,547,950.18	72,883,362.12
销售费用	200,770,678.60	167,321,419.75
管理费用	46,316,827.08	37,108,572.17
财务费用	208,208,699.63	153,657,861.94
资产减值损失	3,226,979.50	3,469,550.61
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	54,519,060.76	35,700,990.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	34,230,688.82	30,237,688.74
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	63,670,903.77	62,360,349.25
加：营业外收入	10,585,558.28	3,031,124.98
减：营业外支出	655,523.38	115,539.76
其中：非流动资产处置损失	4,908.75	14,580.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	73,600,938.67	65,275,934.47
减：所得税费用	10,376,664.58	11,780,377.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	63,224,274.09	53,495,556.58
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	65,715,267.51	52,923,553.89
少数股东损益	-2,490,993.42	572,002.69
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.061	0.049
（二）稀释每股收益	0.061	0.049

七、其他综合收益	-1,969,695.00	-1,277,640.00
八、综合收益总额	61,254,579.09	52,217,916.58
归属于母公司所有者的综合收益总额	63,745,572.51	51,645,913.89
归属于少数股东的综合收益总额	-2,490,993.42	572,002.69

法定代表人：赵国清主管会计工作负责人：崔燕萍会计机构负责人：郑博

#### 4、母公司利润表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	799,300,394.46	562,569,632.43
减：营业成本	378,909,502.77	261,934,345.09
营业税金及附加	44,274,612.29	30,810,514.38
销售费用	115,671,220.90	98,143,932.04
管理费用	35,913,186.01	35,517,522.34
财务费用	177,436,856.40	116,182,198.40
资产减值损失	2,285,581.44	1,579,693.97
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	48,557,249.39	35,700,990.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	34,230,688.82	30,237,688.74
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	93,366,684.04	54,102,416.83
加：营业外收入	2,565,216.34	1,620,319.77
减：营业外支出	628,929.94	78,788.81
其中：非流动资产处置损失	4,908.75	14,580.69
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	95,302,970.44	55,643,947.79
减：所得税费用	15,578,310.87	6,946,032.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	79,724,659.57	48,697,915.79
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益	-1,969,695.00	-1,277,640.00
七、综合收益总额	77,754,964.57	47,420,275.79

法定代表人：赵国清主管会计工作负责人：崔燕萍会计机构负责人：郑博

#### 5、合并现金流量表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	953,722,447.06	799,313,772.39



客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	28,922,570.12	136,786,807.15
经营活动现金流入小计	982,645,017.18	936,100,579.54
购买商品、接受劳务支付的现金	391,849,292.30	267,605,180.59
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	91,246,265.77	72,445,407.04
支付的各项税费	76,124,550.98	94,883,963.27
支付其他与经营活动有关的现金	774,195,292.10	533,401,457.96
经营活动现金流出小计	1,333,415,401.15	968,336,008.86
经营活动产生的现金流量净额	-350,770,383.97	-32,235,429.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		5,463,301.88
取得投资收益所收到的现金	14,326,560.57	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	167,697,486.67	16,274,266.67
投资活动现金流入小计	182,024,047.24	21,737,568.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	846,957,730.20	231,002,715.34
投资支付的现金	328,170,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	537,511,858.58	484,146,442.31
支付其他与投资活动有关的现金		150,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,712,639,588.78	865,149,157.65
投资活动产生的现金流量净额	-1,530,615,541.54	-843,411,589.10
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,022,764,332.65	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,416,696,968.75	2,489,000,000.00

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,439,461,301.40	2,489,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,685,000,000.00	2,204,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	203,020,815.65	242,084,896.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	6,600,000.00	8,100,000.00
筹资活动现金流出小计	2,894,620,815.65	2,454,384,896.31
筹资活动产生的现金流量净额	4,544,840,485.75	34,615,103.69
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	2,663,454,560.24	-841,031,914.73
加：期初现金及现金等价物余额	506,039,307.18	1,347,071,221.91
六、期末现金及现金等价物余额	3,169,493,867.42	506,039,307.18

法定代表人：赵国清主管会计工作负责人：崔燕萍会计机构负责人：郑博

## 6、母公司现金流量表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	700,093,206.80	532,339,544.66
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	17,756,656.90	673,578,479.14
经营活动现金流入小计	717,849,863.70	1,205,918,023.80
购买商品、接受劳务支付的现金	344,235,554.71	236,020,587.89
支付给职工以及为职工支付的现金	63,894,960.79	57,257,114.60
支付的各项税费	29,000,651.47	44,105,371.24
支付其他与经营活动有关的现金	532,528,527.04	508,984,138.77
经营活动现金流出小计	969,659,694.01	846,367,212.50
经营活动产生的现金流量净额	-251,809,830.31	359,550,811.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		5,463,301.88
取得投资收益所收到的现金	14,326,560.57	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	156,697,486.67	16,274,266.67
投资活动现金流入小计	171,024,047.24	21,737,568.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	324,886,756.81	116,897,450.79
投资支付的现金	338,170,000.00	600,188,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	541,130,000.00	485,951,643.01
支付其他与投资活动有关的现金		150,000,000.00

投资活动现金流出小计	1,204,186,756.81	1,353,037,393.80
投资活动产生的现金流量净额	-1,033,162,709.57	-1,331,299,825.25
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,022,764,332.65	
取得借款收到的现金	3,463,200,000.00	2,489,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,485,964,332.65	2,489,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,531,200,000.00	2,168,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	145,233,809.61	194,910,053.65
支付其他与筹资活动有关的现金	6,600,000.00	8,100,000.00
筹资活动现金流出小计	2,683,033,809.61	2,371,010,053.65
筹资活动产生的现金流量净额	3,802,930,523.04	117,989,946.35
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	2,517,957,983.16	-853,759,067.60
加：期初现金及现金等价物余额	452,007,542.83	1,305,766,610.43
六、期末现金及现金等价物余额	2,969,965,525.99	452,007,542.83

法定代表人：赵国清 主管会计工作负责人：崔燕萍 会计机构负责人：郑博

## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,071,962,929.00	1,620,989,824.80			58,475,035.55		151,746,423.35		586,009,135.96	3,489,183,348.66
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,071,962,929.00	1,620,989,824.80			58,475,035.55		151,746,423.35		586,009,135.96	3,489,183,348.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,154,123,500.00	1,866,671,137.65			7,972,465.96		9,504,469.74		253,016,627.92	3,291,288,201.27
（一）净利润							65,715,267.51		2,490,993.42	63,224,274.09
（二）其他综合收益		-1,969,695.00								-1,969,695.00

上述（一）和（二）小计		- 1,969,695.00					65,715,267.51		- 2,490,993.42	61,254,579.09
（三）所有者投入和减少资本	1,154,123,500.00	1,868,640,832.65							255,507,621.34	3,278,271,953.99
1. 所有者投入资本	1,154,123,500.00	1,868,640,832.65							255,507,621.34	3,278,271,953.99
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					7,972,465.96		56,210,797.77			48,238,331.81
1. 提取盈余公积					7,972,465.96		7,972,465.96			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							48,238,331.81			48,238,331.81
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	2,226,086,429.00	3,487,660,962.45			66,447,501.51		161,250,893.09		839,025,763.88	6,780,471,549.93

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	893,302,441.00	1,800,927,952.80			53,605,243.97		166,223,831.91		159,106,549.69	3,073,166,019.37
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										

前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	893,302,441.00	1,800,927,952.80			53,605,243.97		166,223,831.91		159,106,549.69	3,073,166,019.37
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	178,660,488.00	-179,938,128.00			4,869,791.58		-14,477,408.56		426,902,586.27	416,017,329.29
（一）净利润							52,923,553.89		572,002.69	53,495,556.58
（二）其他综合收益		-1,277,640.00								-1,277,640.00
上述（一）和（二）小计		-1,277,640.00					52,923,553.89		572,002.69	52,217,916.58
（三）所有者投入和减少资本									426,330,583.58	426,330,583.58
1. 所有者投入资本									426,330,583.58	426,330,583.58
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					4,869,791.58		-67,400,962.45			-62,531,170.87
1. 提取盈余公积					4,869,791.58		-4,869,791.58			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-62,531,170.87			-62,531,170.87
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转	178,660,488.00	-178,660,488.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	178,660,488.00	-178,660,488.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
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										
（七）其他										
四、本期期末余额	1,071,962,929.00	1,620,989,824.80			58,475,035.55		151,746,423.35		586,009,135.96	3,489,183,348.66

法定代表人：赵国清主管会计工作负责人：崔燕萍会计机构负责人：郑博

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,071,962,929.00	1,584,723,314.20			58,475,035.55		144,671,483.14	2,859,832,761.89
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,071,962,929.00	1,584,723,314.20			58,475,035.55		144,671,483.14	2,859,832,761.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,154,123,500.00	1,866,671,137.65			7,972,465.96		23,513,861.80	3,052,280,965.41
（一）净利润							79,724,659.57	79,724,659.57
（二）其他综合收益		1,969,695.00						1,969,695.00
上述（一）和（二）小计		1,969,695.00					79,724,659.57	77,754,964.57
（三）所有者投入和减少资本	1,154,123,500.00	1,868,640,832.65						3,022,764,332.65
1. 所有者投入资本	1,154,123,500.00	1,868,640,832.65						3,022,764,332.65
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					7,972,465.96		56,210,797.77	48,238,331.81
1. 提取盈余公积					7,972,465.96		7,972,465.96	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							48,238,331.81	48,238,331.81
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								

3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	2,226,086, 429.00	3,451,394, 451.85			66,447,501 .51		168,185,34 4.94	5,912,113, 727.30

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	893,302,44 1.00	1,764,661, 442.20			53,605,243 .97		163,374,52 9.80	2,874,943, 656.97
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	893,302,44 1.00	1,764,661, 442.20			53,605,243 .97		163,374,52 9.80	2,874,943, 656.97
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）	178,660,48 8.00	179,938,12 8.00	-		4,869,791. 58		18,703,046 .66	15,110,895 .08
(一) 净利润							48,697,915 .79	48,697,915 .79
(二) 其他综合收益		1,277,640. 00	-					1,277,640. 00
上述（一）和（二）小计		1,277,640. 00	-				48,697,915 .79	47,420,275 .79
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					4,869,791. 58		67,400,962 .45	62,531,170 .87
1. 提取盈余公积					4,869,791. 58		4,869,791. 58	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							62,531,170 .87	62,531,170 .87
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	178,660,48 8.00	- 178,660,48						

		8.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	178,660,488.00	178,660,488.00	-					
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
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								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,071,962,929.00	1,584,723,314.20			58,475,035.55		144,671,483.14	2,859,832,761.89

法定代表人：赵国清主管会计工作负责人：崔燕萍会计机构负责人：郑博



## 审计报告附注

### 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并经北京市工商行政管理局核准，公司名称变更为北京华联商厦股份有限公司（以下简称本公司）。

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

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

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

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

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

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，设 17 家分公司及运营部、工程管理部、设计部、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 18 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、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2010 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

### 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 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

### 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，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面净资产份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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，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。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

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

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进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

## 6、合并财务报表编制方法

### (1) 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

### (2) 合并财务报表的编制方法

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。

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。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数

股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### (3) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原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；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

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

## 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。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

## 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。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认

新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

## (2) 金融资产分类和计量

本公司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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

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等（附注二、10）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

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确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。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，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### (4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

#### (5) 金融工具的公允价值

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。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。

本公司选择市场参与者普遍认同，且被以往市场实际交易价格验证具有可靠性的估值技术确定金融工具的公允价值。采用估值技术确定金融工具的公允价值时，本公司尽可能使用市场参与者在金融工具定价时考虑的所有市场参数和相同金融工具当前市场的可观察到的交易价格来测试估值技术的有效性。

#### (6) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他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。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
  - ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
  - ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
  - ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
  - ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
  - ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
    - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
    - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
  - ⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
  - ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）；
- 低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。
- ⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，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，不得转回。

### (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，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

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
内部往来组合	合并范围内的分、子公司	不计提坏账准备

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

本公司存货分为低值易耗品、库存商品等。

## (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。库存商品等发出时采用加权平均法计价。

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

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

## (4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

### (5) 低值易耗品摊销方法

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，对长期股权投资的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；对长期股权投资的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

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜

在表决权因素。

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。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

### 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	2.375--3.23
机器设备	5-10	3-5	9.5--19.4
运输设备	5-10	3-5	9.5--19.4
其他设备	5-10	3-5	9.5--19.4

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注二、24。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

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

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

(6) 大修理费用

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

在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## 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

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	30~32 年	直线法	

软件

5~10 年

直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

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

无形资产计提资产减值方法见附注二、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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

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

## 20、收入

### (1) 一般原则

#### ①销售商品

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

#### ②提供劳务

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

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

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

### ③让渡资产使用权

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

## (2) 收入确认的具体方法

本公司租赁及物业管理收入确认的具体方法如下：

以按月根据与商户签订的租约向商户发出收费通知书为依据确认收入。

## 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，对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按应收金额计量；否则，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，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

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

与资产相关的政府补助，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。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，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。

### (1) 本公司作为出租人

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



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

## (2) 本公司作为承租人

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

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

## 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

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

## 26、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。

## 27、主要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更：否

### (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更：否

## 28、前期差错更正

### (1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期差错：否

### (2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期差错：否

### 三、税项

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	17
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
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、子公司情况

##### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)
北京坤联信和商业管理有限公司(“坤联信和”)	控股	有限公司	北京	陈雷	商业管理	500
沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司(“广盛鑫源”)	全资	有限公司	沈阳	牛晓华	商业管理	1,000
南京大厂北京华联购物中心有限公司(“南京大厂”)	全资	有限公司	南京	肖岳振	商业管理	6,568.36
海南华联购物中心有限公司(“海南华联”)	全资	有限公司	海口	熊镇	商业管理	1,000

续 1:

子公司名称	组织机构代码	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
坤联信和	68575874-5	商业管理、技术推广服务等	60	60	是
广盛鑫源	55077286-5	商业管理、商业投资等	100	100	是
南京大厂	69837092-6	商业管理、场地租赁等	100	100	是
海南华联	06969993-X	会议会展服务、场地出租等	100	100	是

续 2:

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	--	198.98	--
广盛鑫源	1,000	--	--	--
南京大厂	6,568.36	--	--	--

海南华联	1,000	--	--	--
------	-------	----	----	----

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)
北京万贸企业管理有限责任公司 (“北京万贸”)	控股	有限公司	北京	牛晓华	商业管理	45,000

续 1:

子公司名称	组织机构代码	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并 报表
北京万贸	75131154-7	出租商业用房、物业管理、仓储服务等	60	60	是

续 2:

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
北京万贸	59,200	--	16,559.46	--

## (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)
北京华联 (大连) 综合超市有限公司 (“大连华联”)	全资	有限公司	大连	赵国清	商业管理	6,000
青海华联综合超市有限公司 (“青海华联”)	全资	有限公司	西宁	赵国清	商业管理	8,067.10
北京华联商业管理有限公司 (“北京华联商业”)	全资	有限公司	北京	赵国清	商业管理	32,700
江苏紫金华联综合超市有限公司 (“紫金华联”)	全资	有限公司	南京	张力争	商业管理	6,888
无锡奥盛通达商业管理有限公司 (“无锡奥盛通达”)	全资	有限公司	无锡	张力争	商业管理	8,720
合肥信联顺通商业管理有限公司 (“合肥信联顺通”)	全资	有限公司	合肥	赵国清	商业管理	27,213.29
合肥达兴源商业管理有限公司 (“合肥达兴源”)	全资	有限公司	合肥	赵国清	商业管理	32,709.08
北京龙天陆投资有限责任公司 (“龙天陆”)	控股	有限公司	北京	吴焕文	商业管理	16,000
北京兴联顺达商业管理有限公司 (“兴联顺达”)	控股	有限公司	北京	吴焕文	商业管理	20,000
成都海融兴达商业投资管理有限公司 (“成都海融”)	控股	有限公司	成都	吴焕文	商业管理	10,000

北京海融兴达商业管理有限公司（“北京海融”）	控股	有限公司	北京	牛晓华	商业用房出租	35,500
包头市鼎鑫源商业管理有限公司（“包头鼎鑫源”）	全资	有限公司	包头	吴焕文	商业管理	30,000
内江华联购物中心有限公司（“内江华联”）	全资	有限公司	内江	吴焕文	筹建	12,720

续 1:

子公司名称	组织机构代码	经营范围	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
大连华联	71695921-7	百货、房屋租赁	100	100	是
青海华联	71044204-9	房屋出租管理、商业设施出租	100	100	是
北京华联商业	67380056-3	信息咨询、出租商业用房	100	100	是
紫金华联	70416582-3	经营场地租赁、物业管理	100	100	是
无锡奥盛通达	67702527-7	商业管理、经济信息咨询	100	100	是
合肥信联畅通	66623196-4	商业管理、出租商业设施	100	100	是
合肥达兴源	68206779-7	商业管理、出租商业设施	100	100	是
龙天陆	68046459-6	投资管理、房地产开发	51	51	是
兴联顺达	57907782-3	投资管理、出租商业设施	51	51	是
成都海融	56968465-4	投资管理、出租商业设施	51	51	是
北京海融	58580881-3	出租商业用房	51	51	是
包头鼎鑫源	06161112-0	展览展示服务、柜台出租	100	100	是
内江华联	06235201-X	筹建	100	100	是

续 2:

子公司简称	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
大连华联	9,151.53	--	--	--
青海华联	14,625.37	--	--	--
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	--	--	--
合肥信联畅通	35,177.41	--	--	--
合肥达兴源	38,913.27	--	--	--

龙天陆	18,345.10	--	14,353.54	--
兴联顺达	20,504.67	--	19,360.06	--
成都海融	9,745.40	--	7,879.76	--
北京海融	32,822.00	--	25,550.76	--
包头鼎鑫源	31,681.00	--	--	--
内江华联	13,433.00	--	--	--

## 2、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或承租等方式形成控制权的经营实体。

## 3、本期新纳入合并范围的主体

名称	期末净资产	本期净利润
海南华联	9,638,979.81	-361,020.19
北京海融	221,444,125.19	--
包头鼎鑫源	320,999,375.39	--
内江华联	136,102,435.98	--

说明：

(1) 本公司本期出资 1,000.00 万元设立全资子公司海南华联。

(2) 本公司本期以货币资金 17,522.00 万元收购北京海融 51%股权，股东会及董事会变更程序于 2013 年 12 月 18 日完成，股权收购款于 2013 年 12 月 27 日支付，购买日确定为 2013 年 12 月 31 日。在取得 51%股权的同时，本公司以货币资金 15,300.00 万元对北京海融增资。

(3) 本公司本期以货币资金 5,985.00 万元出资设立包头鼎鑫源，持有该公司 19.95%股权。另于本期末以货币资金 25,696.00 万元收购包头鼎鑫源 80.05%股权，股权收购款于 2013 年 12 月 26 日支付，股东会及董事会变更程序于 2013 年 12 月 28 日完成，购买日确定为 2013 年 12 月 31 日。收购完成后，包头鼎鑫源成为本公司全资子公司。

(4) 本公司本期以货币资金 2,538.00 万元出资设立内江华联，持有该公司 19.95%股权。另于本期末以货币资金 10,895.00 万元收购内江华联 80.05%股权，股权收购款于 2013 年 12 月 26 日支付，股东会及董事会变更程序于 2013 年 12 月 28 日完成，购买日确定为 2013 年 12 月 31 日。收购完成后，内江华联成为本公司全资子公司。

## 4、本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方	商誉金额	商誉计算方法
北京海融	62,283,496.15	合并成本与被合并方可辨认净资产公允价值份额的差额
包头鼎鑫源	--	

内江华联

--

## 五、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	861,450.08	615,393.21
银行存款	3,168,630,032.80	505,421,529.43
银行存款中：财务公司存款	495,586,048.53	273,092,649.51
其他货币资金	1,851,968.54	2,384.54
<b>合计</b>	<b>3,171,343,451.42</b>	<b>506,039,307.18</b>

说明：期末其他货币资金为保函保证金和信用卡存款。

## 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%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,657,709.92	0.99	1,657,709.92	100.00	--
按组合计提坏账准备的应收账款	164,966,036.68	99.01	8,818,579.72	5.35	156,147,456.96
其中：账龄组合	164,966,036.68	99.01	8,818,579.72	5.35	156,147,456.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>166,623,746.60</b>	<b>100</b>	<b>10,476,289.64</b>	<b>6.29</b>	<b>156,147,456.96</b>

## 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%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,657,709.92	3.05	1,657,709.92	100.00	--
按组合计提坏账准备的应收账款	52,614,531.63	96.95	2,940,439.17	5.59	49,674,092.46
其中：账龄组合	52,614,531.63	96.95	2,940,439.17	5.59	49,674,092.46
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>54,272,241.55</b>	<b>100</b>	<b>4,598,149.09</b>	<b>8.47</b>	<b>49,674,092.46</b>

说明：

## ①账龄组合，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	154,855,678.26	93.87	7,742,783.91	47,751,233.12	90.76	2,387,561.67
1 至 2 年	9,319,550.94	5.65	931,955.09	4,137,489.78	7.86	413,748.98
2 至 3 年	286,415.60	0.17	42,962.34	120,664.60	0.23	18,099.69
3 年以上	504,391.88	0.31	100,878.38	605,144.13	1.15	121,028.83
<b>合计</b>	<b>164,966,036.68</b>	<b>100</b>	<b>8,818,579.72</b>	<b>52,614,531.63</b>	<b>100</b>	<b>2,940,439.17</b>

## ②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	预计无法收回

## (2) 本期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否由关联 交易产生
陈智强	租金及管理费	210,466.85	判决胜诉后长期与债务人失去联系，无法强制执行	否

## (3) 期末应收账款中无持本公司 5%以上表决权股份的股东欠款。

## (4) 期末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%
BHG (北京) 百货有限公司	非关联方	36,755,882.22	2 年以内	22.06
内蒙古信联购物中心有限公司	非关联方	27,700,000.00	1 年以内	16.62
青岛海融兴达商业管理有限公司	非关联方	19,440,000.00	1 年以内	11.67
四川银地实业有限公司	非关联方	18,675,000.00	1 年以内	11.21
北京九上商贸有限公司	非关联方	14,867,800.00	1 年以内	8.92
<b>合计</b>		<b>117,438,682.22</b>		<b>70.48</b>

## (5) 期末应收其他关联方款项情况见附注六、6。

## 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	58,193,060.57	32.13	59,434,794.03	38.24
1 至 2 年	27,925,121.39	15.42	35,000,000.00	22.52
2 至 3 年	35,000,000.00	19.32	61,000,000.00	39.24
3 年以上	60,000,000.00	33.13	--	--
<b>合计</b>	<b>181,118,181.96</b>	<b>100</b>	<b>155,434,794.03</b>	<b>100</b>

说明：期末预付款项主要是根据房屋租赁合同支付的租房定金或租金，账龄 1 年以上的预付款项主要是未到起租期预先支付的租房定金或租金。

#### (2) 期末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
北京华汇房地产开发中心	非关联方	60,000,000.00	3 年以上	租赁定金
北京澳达天成投资有限公司	非关联方	34,547,623.10	3 年以内	预付租金
北京顺桥房地产开发有限公司	非关联方	28,054,201.13	3 年以内	租赁定金
成都川宏实业有限公司	非关联方	16,560,094.57	1 年以内	租赁定金
北京九源富春房地产开发有限公司	非关联方	14,000,000.00	1 年以内	租赁定金
<b>合计</b>		<b>153,161,918.80</b>		

(3) 期末预付款项中无预付持本公司 5%以上表决权股份股东单位及其他关联方款项。

## 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%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	22,366,273.25	48.37	22,366,273.25	100.00	--
按组合计提坏账准备的其他应收款	23,870,676.57	51.63	2,021,335.39	8.47	21,849,341.18
其中：账龄组合	23,870,676.57	51.63	2,021,335.39	8.47	21,849,341.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>46,236,949.82</b>	<b>100</b>	<b>24,387,608.64</b>	<b>52.74</b>	<b>21,849,341.18</b>

### 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%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	104,016,273.25	87.51	28,211,273.25	27.12	75,805,000.00

按组合计提坏账准备的其他应收款	14,841,239.93	12.49	1,422,734.27	9.59	13,418,505.66
其中：账龄组合	14,841,239.93	12.49	1,422,734.27	9.59	13,418,505.66
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>118,857,513.18</b>	<b>100</b>	<b>29,634,007.52</b>	<b>24.93</b>	<b>89,223,505.66</b>

说明：

①账龄组合，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	14,145,320.22	59.26	707,266.04	6,229,083.33	41.97	311,454.17
1 至 2 年	5,207,183.55	21.81	520,718.36	5,736,612.83	38.66	573,661.28
2 至 3 年	2,205,671.44	9.24	330,850.72	749,798.65	5.05	112,469.80
3 年以上	2,312,501.36	9.69	462,500.27	2,125,745.12	14.32	425,149.02
<b>合计</b>	<b>23,870,676.57</b>	<b>100</b>	<b>2,021,335.39</b>	<b>14,841,239.93</b>	<b>100</b>	<b>1,422,734.27</b>

②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
广东台山土产总公司	2,800,000.00	2,800,000.00	100	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>22,366,273.25</b>	<b>22,366,273.25</b>		

(2) 本期转回或收回情况

应收账款内容	转回或收回原因	原确定坏账准备的依据	转回或收回以前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
成都海发（集团）股份有限公司	和解收回部分债权	预计损失	2,828,970.00	3,143,300.00

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否由关联交易产生
成都海发（集团）股份有限公司	借款	2,506,700.00	和解放弃剩余债权	否

说明：成都海发（集团）股份有限公司欠付本公司借款 565.00 万元长期未能归还，本公

公司于以前年度个别认定计提坏账准备 508.50 万元。本期，本公司与成都海发（集团）股份有限公司达成《执行和解协议》，收回债权 314.33 万元，并放弃对方未履行的剩余债权 250.67 万元。本公司收到 314.33 万元还款后，核销剩余债权 250.67 万元，按比例转回以前年度已确认坏账准备 282.90 万元。

(4) 期末其他应收款中无欠持本公司 5%以上表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

(5) 期末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	性质或内容	比例%
江苏华安实业总公司	非关联方	11,699,957.09	3 年以上	往来款	25.30
北京银盈通管理咨询有限公司	非关联方	8,784,025.76	2 年以内	EBC 卡款	19.00
中国商业对外贸易总公司	非关联方	7,866,316.16	3 年以上	往来款	17.01
合肥市城乡建设委员会	非关联方	5,355,000.00	1 年以内	农民工工资保证金	11.58
广东台山土产总公司	非关联方	2,800,000.00	3 年以上	往来款	6.06
<b>合计</b>		<b>36,505,299.01</b>			<b>78.95</b>

#### 5、其他流动资产

项目	期末数	期初数
委托贷款	--	150,000,000.00

说明：本公司于上期委托招商银行北京建国路支行贷款 15,000 万元给北京华联鹏瑞商业投资管理有限公司，贷款期限 1 年，委托贷款于本期全部到期收回。

#### 6、可供出售金融资产

项目	期末数	期初数
可供出售权益工具	15,402,660.00	18,028,920.00
其中：公允价值变动	-14,231,490.00	-11,605,230.00

说明：可供出售金融资产为本公司持有的北京华联综合超市股份有限公司股份（600361，SH），本期本公司无股票买卖交易，期末持有可流通股份 3,549,000 股。

#### 7、对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	关联关系
华联财务有限责任公司 （“华联财务”）	有限公司	北京	郭丽荣	金融	100,000	关联方
北京华联鑫创益科技有限 公司（“华联鑫创益”）	有限公司	北京	郭丽荣	商业	20,000	关联方

上海中商亿商通网上销售服务有限公司（“亿商通”）	有限公司	上海	范文明	商业	830	关联方
--------------------------	------	----	-----	----	-----	-----

续：

被投资单位名称	本公司持股比例%	本公司在被投资单位表决权比例%	期末资产总额	期末负债总额
华联财务	33	33	6,908,887,130.21	5,452,128,608.47
华联鑫创益	33	33	379,392,179.72	179,347,101.79
亿商通	45	45	2,748,307.72	325,926.94

续：

被投资单位名称	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
华联财务	1,456,758,521.74	177,592,238.45	103,684,282.13
华联鑫创益	200,045,077.93	3,543,912.82	45,077.93
亿商通	2,422,380.78	--	--

## 8、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	448,379,032.02	100,230,688.82	--	548,609,720.84
对其他企业投资	322,228,169.29	23,940,000.00	--	346,168,169.29
小计	770,607,201.31	124,170,688.82	--	894,777,890.13
长期股权投资减值准备	-5,864,532.94	--	--	-5,864,532.94
<b>合计</b>	<b>764,742,668.37</b>	<b>124,170,688.82</b>	<b>--</b>	<b>888,913,357.19</b>

## (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	446,514,499.08	34,215,813.10	480,730,312.18
华联鑫创益	权益法	66,000,000.00	--	66,014,875.72	66,014,875.72
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：					
北京华联鹏瑞商业投资管理有限公司(“鹏瑞商业”)	成本法	220,000,000.00	218,228,169.29	--	218,228,169.29
绵阳科技城产业投资基金(“绵阳投资基金”)	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	--	100,000,000.00
内蒙古信联购物中心有限公司(“内蒙古信联中心”)	成本法	23,940,000.00	--	23,940,000.00	23,940,000.00
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
<b>合计</b>		<b>750,930,148.54</b>	<b>770,607,201.31</b>	<b>124,170,688.82</b>	<b>894,777,890.13</b>

## 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	--	--	--	--
华联鑫创益	33	33	--	--	--	--
亿商通	45	45	--	1,864,532.94	--	--
②对其他企业投资：						
鹏瑞商业	19.64	19.64	--	--	--	--
绵阳投资基金	1.11	1.11	--	--	--	14,078,130.57
内蒙古信联中心	19.95	19.95	--	--	--	--
揭阳物资供销	6.60	6.60	--	4,000,000.00	--	--

---

合计	5,864,532.94	--	14,078,130.57
----	--------------	----	---------------

---

## 9、投资性房地产

项目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		购建或 计提	自用房地产 或存货转入	处置	其他减少	
<b>一、账面原值合计</b>	<b>1,895,629,202.96</b>	<b>2,130,659,223.18</b>	--	--	<b>28,719,628.40</b>	<b>3,997,568,797.74</b>
房屋及土地使用权	1,895,629,202.96	2,130,659,223.18	--	--	28,719,628.40	3,997,568,797.74
<b>二、累计折旧和累计 摊销合计</b>	<b>230,645,992.95</b>	<b>69,975,989.43</b>	--	--	--	<b>300,621,982.38</b>
房屋及土地使用权	230,645,992.95	69,975,989.43	--	--	--	300,621,982.38
<b>三、投资性房地产账 面净值合计</b>	<b>1,664,983,210.01</b>					<b>3,696,946,815.36</b>
房屋及土地使用权	1,664,983,210.01					3,696,946,815.36
<b>四、投资性房地产减 值准备累计金额合计</b>	--					--
房屋及土地使用权	--					--
<b>五、投资性房地产账 面价值合计</b>	<b>1,664,983,210.01</b>					<b>3,696,946,815.36</b>
房屋及土地使用权	1,664,983,210.01					3,696,946,815.36

说明：

①本期折旧额 66,652,439.15 元。

②本期取得内江华联、包头鼎鑫源及北京海融 3 家公司控制权，合并财务报表增加投资性房地产原值 1,490,351,050.28 元、累计折旧 3,323,550.28 元。

③广盛鑫源本期停业装修，将原计入投资性房地产的装修工程转入在建工程核算。

④投资性房地产抵押情况见附注五、18。

## 10、固定资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
<b>一、账面原值合计</b>	<b>194,682,769.49</b>	<b>71,043,000.09</b>	<b>66,834.57</b>	<b>265,658,935.01</b>
其中：机器设备	168,806,446.08	65,976,591.00	--	234,783,037.08
运输设备	2,549,624.29	476,535.60	--	3,026,159.89
其他设备	23,326,699.12	4,589,873.49	66,834.57	27,849,738.04
		<b>本期新增</b>	<b>本期计提</b>	
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>74,817,421.52</b>	<b>62,490.06</b>	<b>20,757,268.85</b>	<b>95,575,254.61</b>

其中：机器设备	57,222,174.15	3,709.61	17,953,738.84	--	75,179,622.60
运输设备	1,697,687.48	58,780.45	157,168.37	--	1,913,636.30
其他设备	15,897,559.89	--	2,646,361.64	61,925.82	18,481,995.71
<b>三、固定资产账面净值合计</b>	<b>119,865,347.97</b>		<b>50,218,332.43</b>	<b>--</b>	<b>170,083,680.40</b>
其中：机器设备	111,584,271.93		48,019,142.55	--	159,603,414.48
运输设备	851,936.81		260,586.78	--	1,112,523.59
其他设备	7,429,139.23		1,938,603.10	--	9,367,742.33
<b>四、减值准备合计</b>	<b>--</b>		<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
其中：机器设备	--		--	--	--
运输设备	--		--	--	--
其他设备	--		--	--	--
<b>五、固定资产账面价值合计</b>	<b>119,865,347.97</b>		<b>50,218,332.43</b>	<b>--</b>	<b>170,083,680.40</b>
其中：机器设备	111,584,271.93		48,019,142.55	--	159,603,414.48
运输设备	851,936.81		260,586.78	--	1,112,523.59
其他设备	7,429,139.23		1,938,603.10	--	9,367,742.33

说明：

①本期折旧额 20,757,268.85 元。

②本期取得内江华联、包头鼎鑫源及北京海融 3 家公司控制权，合并财务报表转入固定资产原值 1,581,720.40 元、累计折旧 62,490.06 元。

③本期由在建工程转入固定资产原价为 65,686,220.33 元。

④固定资产抵押情况见附注五、18。

## 11、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
龙天陆建安工程	--	--	--	303,361,058.77	--	303,361,058.77
兴联顺达建安工程	1,233,839,254.17	--	1,233,839,254.17	844,711,562.36	--	844,711,562.36
成都海融建安工程	555,301,305.45	--	555,301,305.45	513,030,893.95	--	513,030,893.95
顺义项目装修工程	121,345,742.33	--	121,345,742.33	9,915,408.76	--	9,915,408.76
奥莱小镇装修工程	6,607,212.41	--	6,607,212.41	1,607,212.41	--	1,607,212.41



大屯项目装修工程	102,541,452.99	--	102,541,452.99	11,541,452.99	--	11,541,452.99
广盛鑫源装修工程	79,840,843.13	--	79,840,843.13	2,744,058.10	--	2,744,058.10
合肥达兴源建安工程	--	--	--	356,018,729.31	--	356,018,729.31
青海华联装修工程	10,757,205.00	--	10,757,205.00	10,445,605.00	--	10,445,605.00
肖家河店装修工程	--	--	--	25,093,225.47	--	25,093,225.47
紫金华联装修工程	37,000,000.00	--	37,000,000.00	--	--	--
海南华联装修工程	87,300,000.00	--	87,300,000.00	--	--	--
内江华联建安工程	192,709,393.10	--	192,709,393.10	--	--	--
包头鼎鑫源建安工程	362,530,708.73	--	362,530,708.73	--	--	--
银川项目装修工程	55,000,000.00	--	55,000,000.00	--	--	--
辽宁盘锦装修工程	49,196,000.00	--	49,196,000.00	--	--	--
青东路装修工程	48,500,000.00	--	48,500,000.00	--	--	--
廊坊项目装修工程	43,273,782.84	--	43,273,782.84	--	--	--
赤峰项目装修工程	40,868,566.56	--	40,868,566.56	--	--	--
兰州项目装修工程	39,000,000.00	--	39,000,000.00	--	--	--
平谷项目装修工程	35,000,000.00	--	35,000,000.00	--	--	--
朔州项目装修工程	31,500,000.00	--	31,500,000.00	--	--	--
学院路项目装修工程	6,367,281.83	--	6,367,281.83	--	--	--
定福庄项目装修工程	1,989,360.00	--	1,989,360.00	--	--	--
零星工程	1,755,226.77	--	1,755,226.77	--	--	--
<b>合计</b>	<b>3,142,223,335.31</b>	<b>--</b>	<b>3,142,223,335.31</b>	<b>2,078,469,207.12</b>	<b>--</b>	<b>2,078,469,207.12</b>

## (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	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
龙天陆建安工程	303,361,058.77	53,623,800.59	40,704,009.00	316,280,850.36	38,938,818.49	16,628,189.40	9	--
兴联顺达建安工程	844,711,562.36	389,127,691.81	--	--	36,775,990.92	8,348,991.81	6.45	1,233,839,254.17

成都海融建安工程	513,030,893.95	42,270,411.50	--	--	11,354,683.62	7,836,348.82	7.53	555,301,305.45
顺义项目装修工程	9,915,408.76	111,430,333.57	--	--	--	--	--	121,345,742.33
大屯项目装修工程	11,541,452.99	91,000,000.00	--	--	--	--	--	102,541,452.99
合肥达兴源建安工程	356,018,729.31	6,237,944.92	23,991,978.00	338,264,696.23	--	--	--	--
青海华联装修工程	10,445,605.00	311,600.00	--	--	--	--	--	10,757,205.00
肖家河店装修工程	25,093,225.47	3,915,852.73	--	29,009,078.20	--	--	--	--
紫金华联装修工程	--	37,000,000.00	--	--	--	--	--	37,000,000.00
广盛鑫源装修工程	2,744,058.10	79,379,147.80	--	2,282,362.77	--	--	--	79,840,843.13
海南华联装修工程	--	87,300,000.00	--	--	--	--	--	87,300,000.00
内江华联装修工程	--	192,709,393.10	--	--	1,851,156.25	1,851,156.25	15	192,709,393.10
包头鼎鑫源建安工程	--	362,530,708.73	--	--	--	--	--	362,530,708.73
银川项目装修工程	--	55,000,000.00	--	--	--	--	--	55,000,000.00
辽宁盘锦装修工程	--	49,196,000.00	--	--	--	--	--	49,196,000.00
青东路装修工程	--	48,500,000.00	--	--	--	--	--	48,500,000.00
廊坊项目装修工程	--	43,273,782.84	--	--	--	--	--	43,273,782.84
赤峰项目装修工程	--	40,868,566.56	--	--	--	--	--	40,868,566.56
兰州项目装修工程	--	39,000,000.00	--	--	--	--	--	39,000,000.00
平谷项目装修工程	--	35,000,000.00	--	--	--	--	--	35,000,000.00
朔州项目装修工程	--	31,500,000.00	--	--	--	--	--	31,500,000.00
<b>合计</b>	<b>2,076,861,994.71</b>	<b>1,799,175,234.15</b>	<b>64,695,987.00</b>	<b>685,836,987.56</b>	<b>88,920,649.28</b>	<b>34,664,686.28</b>		<b>3,125,504,254.30</b>

说明：本期其他减少系转入投资性房地产及长期待摊费用的金额。

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
龙天陆建安工程	53,500.00	100	已完工	自筹、金融机构贷款
兴联顺达建安工程	130,000.00	95	开业筹备阶段	自筹、金融机构贷款

成都海融建安工程	58,000.00	95	开业筹备阶段	自筹、金融机构贷款
顺义项目装修工程	16,213.00	75	开业筹备阶段	募集资金
大屯项目装修工程	15,432.00	65	主体施工	募集资金
合肥达兴源建安工程	38,000.00	94	已完工	募集资金、自筹资金
青海华联装修工程（注）	3,067.10	35	施工筹备	募集资金
肖家河店装修工程	4,000.00	100	已完工	自筹资金
紫金华联装修工程	4,565.00	80	机电安装阶段	募集资金
广盛鑫源装修工程	8,500.00	90	内部装修阶段	募集资金、自筹资金
海南华联装修工程	10,900.00	80	结构改造	自筹资金
内江华联装修工程	37,020.00	55	部分开业筹备	募集资金、自筹资金、 金融机构贷款
包头鼎鑫源建安工程	75,316.00	50	二次改造	募集资金、自筹资金
银川项目装修工程	8,000.00	65	主体施工	自筹资金
辽宁盘锦装修工程	5,652.00	85	二次改造	募集资金
青东路装修工程	6,624.00	70	室内墙体拆改	募集资金
廊坊项目装修工程	6,946.00	60	内部装修阶段	募集资金
赤峰项目装修工程	6,858.00	60	机电设备安装阶段	募集资金
兰州项目装修工程	10,380.00	35	设计阶段	自筹资金
平谷项目装修工程	4,969.00	70	内部装修阶段	募集资金
朔州项目装修工程	5,710.00	55	内部改造	募集资金
<b>合计</b>	<b>509,652.10</b>			

注：青海华联装修工程受租户影响本期未能按计划进度施工。

(3) 期末在建工程未出现减值情形，不需计提减值准备。

(4) 在建工程抵押情况见附注五、18。

## 12、无形资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
<b>一、账面原值合计</b>	<b>869,314,838.79</b>	--	--	<b>869,314,838.79</b>
土地使用权	866,730,838.79	--	--	866,730,838.79
MI信息系统	2,584,000.00	--	--	2,584,000.00
<b>二、累计摊销合计</b>	<b>31,295,730.36</b>	<b>19,643,590.18</b>	--	<b>50,939,320.54</b>
土地使用权	30,071,030.20	19,133,490.10	--	49,204,520.30
MI信息系统	1,224,700.16	510,100.08	--	1,734,800.24
<b>三、无形资产账面净值合计</b>	<b>838,019,108.43</b>	--	<b>19,643,590.18</b>	<b>818,375,518.25</b>

土地使用权	836,659,808.59	--	19,133,490.10	817,526,318.49
MI信息系统	1,359,299.84	--	510,100.08	849,199.76
<b>四、减值准备合计</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
土地使用权	--	--	--	--
MI信息系统	--	--	--	--
<b>五、无形资产账面价值合计</b>	<b>838,019,108.43</b>	<b>--</b>	<b>19,643,590.18</b>	<b>818,375,518.25</b>
土地使用权	836,659,808.59	--	19,133,490.10	817,526,318.49
MI信息系统	1,359,299.84	--	510,100.08	849,199.76

说明：

- ①本期摊销额 19,643,590.18 元。
- ②期末无形资产未出现减值情形，不需计提减值准备。
- ③无形资产抵押情况见附注五、18。

### 13、商誉

#### (1) 商誉明细

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	--
非同一控制下的企业合并（注3）	42,219,811.12	--	--	42,219,811.12	--
非同一控制下的企业合并（注4）	--	62,283,496.15	--	62,283,496.15	--
<b>合计</b>	<b>255,329,192.91</b>	<b>62,283,496.15</b>	<b>--</b>	<b>317,612,689.06</b>	<b>--</b>

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因企业合并形成商誉 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 5 家公司股权，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，因企业合并形成商誉 20,760.70 万元。

注 3: 本公司于 2012 年 12 月收购龙天陆、兴联顺达、成都海融等 3 家公司股权, 购买作价 48,595.16 万元, 经本公司管理层结合同类地产市价讨论, 认定 3 家公司于购买日的可辨认净资产公允价值为 87,006.24 万元, 按收购股权比例 51%, 因企业合并形成商誉 4,221.98 万元。

注 4: 本公司于 2013 年 12 月收购北京海融 51% 股权, 购买作价 17,522 万元, 经本公司管理层结合同类地产市价讨论, 认定北京海融于购买日的可辨认净资产公允价值为 22,144.41 万元, 按收购股权比例 51% 计算, 因企业合并形成商誉 6,228.35 万元。

## (2) 商誉减值测试情况

### 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资产组价值调整

本公司期末资产组账面价值(不含商誉)金额为 28.50 亿元, 在对资产组的账面价值进行调整使其包含本公司及少数股东应享有的商誉价值后的金额为 32.68 亿元。

### ③测试资产组可收回金额

资产组中的主要资产为商业物业, 考虑同类地产市价、出售税费等因素后, 本公司确定期末资产组公允价值减去处置费用后的净值为 58.26 亿元。

### ④减值测试结论

本公司管理层认为, 期末资产组公允价值减去处置费用后的净值高于包含商誉后的资产组账面价值, 商誉不需计提减值准备。

## 14、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
上地分公司装修	36,066,927.66	5,405,872.80	2,603,950.49	--	38,868,849.97
沈阳分公司装修	29,804,703.87	--	1,955,576.76	--	27,849,127.11
通州分公司装修	49,387,014.78	526,827.10	3,619,728.08	--	46,294,113.80
兰州分公司装修	52,764,068.24	1,866,277.71	3,624,882.67	5,200,000.00	45,805,463.28
回龙观分公司装修	19,734,363.08	412,268.00	1,963,195.42	--	18,183,435.66
丰台分公司装修	41,249,093.93	533,812.90	3,047,885.69	--	38,735,021.14
天通苑分公司装修	42,341,705.85	1,956,696.23	2,826,226.75	--	41,472,175.33
海淀分公司装修	14,569,449.08	7,865,675.40	2,459,252.94	--	19,975,871.54
成都二分装修	127,786,570.21	--	8,830,117.25	353,400.00	118,603,052.96
青海分公司装修	42,792,179.48	12,320,000.00	2,844,299.90	--	52,267,879.58

南京分装修	39,639,078.34	100,033.00	3,578,939.52	--	36,160,171.82
天时名苑装修	44,731,339.13	1,698,772.79	2,442,791.03	2,020,000.00	41,967,320.89
太原街分公司装修	50,187,373.33	--	3,860,567.16	--	46,326,806.17
南京大厂装修	50,440,581.50	3,404,071.94	5,023,837.00	--	48,820,816.44
广盛鑫源装修	7,446,859.57	2,282,362.77	777,995.20	--	8,951,227.14
北京万贸装修	34,783,972.02	1,935,551.00	5,092,331.30	--	31,627,191.72
合肥信联顺通铺面装修	195,637.51	589,532.00	80,088.22	--	705,081.29
北京华联商业改造	417,438.07	364,996.00	22,345.20	--	760,088.87
肖家河分公司装修	--	28,426,844.87	1,030,811.36	--	27,396,033.51
其他	3,434,160.00	2,234,077.12	54,645.00	--	5,613,592.12
<b>合计</b>	<b>687,772,515.65</b>	<b>71,923,671.63</b>	<b>55,739,466.94</b>	<b>7,573,400.00</b>	<b>696,383,320.34</b>

说明：长期待摊费用其他减少金额为以前年度完工的租入资产装修工程于本期完成工程决算后调减的原预估金额。

## 15、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
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	4,176,112.01	2,746,926.62
可抵扣亏损	14,117,695.45	3,806,767.21
未实现内部交易损益	7,243,564.50	--
<b>小计</b>	<b>25,537,371.96</b>	<b>6,553,693.83</b>
<b>递延所得税负债：</b>		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	3,249,786.93	3,906,351.93
购买子公司可辨认净资产公允价值与账面价值差额	268,445,709.71	201,141,376.13
<b>小计</b>	<b>271,695,496.64</b>	<b>205,047,728.06</b>

### (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（注 1）	24,023,983.17	29,108,983.17
可抵扣亏损（注 2）	77,009,933.78	68,102,037.89
<b>合计</b>	<b>101,033,916.95</b>	<b>97,211,021.06</b>

注 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 22,366,273.25 元，由于相关款项形成时间较长，无法申报财产损失而未确认递延所得税

资产。

注 2：南京大厂、广盛鑫源、无锡奥盛通达、坤联信和、北京万贸、龙天陆、兴联顺达、成都海融、海南华联及本期末收购的内江华联、包头鼎鑫源等子公司未弥补亏损合计 77,009,933.78 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
2014 年	252,723.73	252,723.73	
2015 年	23,494,604.36	43,996,831.41	
2016 年	4,169,870.58	4,169,870.58	
2017 年	19,682,612.17	19,682,612.17	
2018 年	29,410,122.94	--	
<b>合计</b>	<b>77,009,933.78</b>	<b>68,102,037.89</b>	

(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	1,183,482.19
长期股权投资转为可供出售金融资产前权益法核算部分	11,815,665.57
购买子公司可辨认净资产公允价值与账面价值差异	1,073,782,838.84
<b>小计</b>	<b>1,086,781,986.60</b>
可抵扣差异项目	
资产减值准备	16,704,448.05
可抵扣亏损	56,470,781.79
未实现内部交易损益	28,974,257.88
<b>小计</b>	<b>102,149,487.72</b>

#### 16、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	
(1) 坏账准备	34,232,156.61	3,348,908.52	--	2,717,166.85	34,863,898.28
(2) 长期股权投资减值准备	5,864,532.94	--	--	--	5,864,532.94
<b>合计</b>	<b>40,096,689.55</b>	<b>3,348,908.52</b>	<b>--</b>	<b>2,717,166.85</b>	<b>40,728,431.22</b>

说明：本期增加额中包括合并内江华联、包头鼎鑫源及北京海融 3 家公司财务报表而

增加坏账准备 12.19 万元。

#### 17、其他非流动资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
预付软件开发费	790,200.00	2,127,570.28	--	2,917,770.28

#### 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
<b>一、用于担保的资产</b>	<b>3,702,301,698.33</b>	<b>1,937,411,375.32</b>	<b>399,176,919.19</b>	<b>5,240,536,154.46</b>
1、大连华联房产及土地使用权	60,239,260.30	--	60,239,260.30	--
2、青海华联房产及土地使用权	61,122,673.12	--	3,118,037.04	58,004,636.08
3、紫金华联房产及土地使用权	152,323,225.80	--	5,533,321.78	146,789,904.02
4、无锡奥盛通达房产及土地使用权	68,257,408.64	--	2,986,548.96	65,270,859.68
5、合肥信联顺通房产及土地使用权	342,610,987.03	1,400,000.00	11,101,921.39	332,909,065.64
6、北京华联商业房产及土地使用权	264,234,927.45	--	264,234,927.45	--
7、北京万贸房产及土地使用权	802,217,027.96	--	29,091,407.73	773,125,620.23
8、合肥达兴源房产及土地使用权	470,707,319.90	6,232,382.92	14,655,798.67	462,283,904.15
9、兴联顺达在建工程	844,711,562.36	389,127,691.81	--	1,233,839,254.17
10、龙天陆房产及土地使用权	635,877,305.77	53,623,800.59	8,215,695.87	681,285,410.49
11、北京海融房产及土地使用权	--	1,487,027,500.00	--	1,487,027,500.00
<b>二、其他货币资金</b>	<b>--</b>	<b>1,849,584.00</b>	<b>--</b>	<b>1,849,584.00</b>
保函保证金	--	1,849,584.00	--	1,849,584.00
<b>合计</b>	<b>3,702,301,698.33</b>	<b>1,939,260,959.32</b>	<b>399,176,919.19</b>	<b>5,242,385,738.46</b>

说明：

(1) 青海华联以房屋建筑物及土地使用权（净值 58,004,636.08 元）用于华联集团期末 1.10 亿元短期借款担保抵押。

(2) 紫金华联以房屋建筑物及土地使用权（净值 146,789,904.02 元）用于华联集团期末 1.55 亿元短期借款担保抵押。

(3) 无锡奥盛通达以房屋建筑物及土地使用权（净值 65,270,859.68 元）用于华联集团期末 7,500 万元短期借款担保抵押。

(4) 合肥信联顺通以房产及土地使用权（净值 332,909,065.64 元）用于本公司期末 1.42 亿元长期借款担保抵押。

(5) 北京万贸以房产及土地使用权（净值 773,125,620.23 元）用于其期末 3.50 亿元长期借款担保抵押。

(6) 合肥达兴源以房产及土地使用权（净值 462,283,904.15 元）用于本公司期末 1.61 亿元长期借款担保抵押。



(7) 兴联顺达以在建工程（净值 1,233,839,254.17 元）用于其期末 4.08 亿元长期借款担保抵押，同时华联集团为该贷款提供保证担保。

(8) 龙天陆以房产及土地使用权（净值 681,285,410.49 元）用于其期末 4 亿元长期借款担保抵押。

(9) 北京海融以房产及土地使用权（净值 1,487,027,500.00 元）用于其期末 4.40 亿元长期借款担保抵押，北京天鸿置业有限公司同时为该贷款提供保证担保。

#### 19、短期借款

项目	期末数	期初数
信用借款	--	50,000,000.00
保证借款	350,000,000.00	200,000,000.00
委托借款	40,025,000.00	600,000,000.00
<b>合计</b>	<b>390,025,000.00</b>	<b>850,000,000.00</b>

说明：

①保证借款的保证人为华联集团。

②内江华联本期与江苏银行股份有限公司北京分行签订两笔金额均为 2,001.25 万元的《委托贷款借款合同》，借款期限 12 个月，年利率分别为 14%和 16%，委托贷款用途为支付内江华联购房款、项目前期开办费及向本公司支付的管理费，委托方为中信夹层（上海）投资中心（有限合伙），连带责任保证人为华联集团。

#### 20、应付票据

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	115,000,000.00	--

说明：下一会计期间将到期应付票据金额为 1.15 亿元。

#### 21、应付账款

项目	期末数	期初数
工程款	658,496,310.38	351,020,568.58
土地款	--	50,000,000.00
房租及物业费	19,531,591.36	11,974,929.30
设备款	1,366,505.00	723,057.00
其他	130,542.25	28,562.69
<b>合计</b>	<b>679,524,948.99</b>	<b>413,747,117.57</b>

(1) 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
	579,127,874.05	85.23	282,038,981.07	68.17
	60,256,635.35	8.87	44,995,408.17	10.88
	14,624,734.51	2.15	20,660,570.07	4.99
	25,515,705.08	3.75	66,052,158.26	15.96
<b>合计</b>	<b>679,524,948.99</b>	<b>100</b>	<b>413,747,117.57</b>	<b>100</b>

(2) 期末应付账款中无应付持本公司 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。

(4) 期末应付账款前五名情况

单位名称	期末数	是否关联方
深圳市中鑫建筑装饰工程集团有限公司	302,884,782.35	否
北京力宝世纪置业有限公司	183,540,706.25	否
四川温资房地产开发投资有限公司	18,994,969.65	否
北京高维消防安全工程有限责任公司	17,218,240.52	否
深圳银广厦建筑工程有限公司	9,496,003.77	否
<b>合计</b>	<b>532,134,702.54</b>	

## 22、预收款项

项目	期末数	期初数
租金及管理费等	37,143,226.08	33,658,017.09
佣金、咨询服务费	--	10,594,809.12
其他	768,387.60	--
<b>合计</b>	<b>37,911,613.68</b>	<b>44,252,826.21</b>

(1) 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
	36,679,657.40	96.75	44,093,876.01	99.64
	1,092,006.08	2.88	158,950.20	0.36
	139,950.20	0.37	--	--
<b>合计</b>	<b>37,911,613.68</b>	<b>100</b>	<b>44,252,826.21</b>	<b>100</b>

(2) 期末预收款项中无预收持本公司 5%以上表决权股份股东单位款项。

(3) 期末预收款项前五名情况

单位名称	期末数	是否关联方
北京乐友达康商贸有限公司	966,501.28	否
北京市圆梦方舟文化发展有限公司	950,106.20	否
美诺(北京)餐饮管理有限公司	764,438.05	否
北京爱贝涂图教育科技(北京)有限公司	701,773.38	否
交通银行股份有限公司北京市分行	674,023.52	否
<b>合计</b>	<b>4,056,842.43</b>	

(4) 期末预收款项中预收其他关联方情况见附注六、6。

## 23、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	6,637,850.91	67,830,391.29	67,003,444.78	7,464,797.42
(2) 职工福利费	--	3,042,207.91	3,042,207.91	--
(3) 社会保险费	45,085.58	13,695,554.01	13,575,503.09	165,136.50
其中：①医疗保险费	11,054.24	4,525,195.51	4,410,426.83	125,822.92
②基本养老保险费	34,236.10	8,216,185.84	8,210,754.87	39,667.07
③失业保险费	280.35	471,780.09	470,804.27	1,256.17
④工伤保险费	-4,748.74	155,572.33	153,459.57	-2,635.98
⑤生育保险费	4,263.63	326,820.24	330,057.55	1,026.32
(4) 住房公积金	-2,648.79	4,054,432.80	4,055,139.80	-3,355.79
(5) 工会经费和职工教育经费	3,257,073.15	3,708,930.13	3,569,970.19	3,396,033.09
(6) 其他	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>9,937,360.85</b>	<b>92,331,516.14</b>	<b>91,246,265.77</b>	<b>11,022,611.22</b>

## 24、应交税费

税项	期末数	期初数
企业所得税	41,134,184.72	38,809,592.77
营业税	12,419,180.68	8,061,381.45
房产税	4,260,932.76	1,400,086.31
城市维护建设税	956,955.87	689,780.14
教育费附加	706,446.00	489,069.53

其他	207,684.39	67,465.88
增值税	-252,357.78	-315,853.35
<b>合计</b>	<b>59,433,026.64</b>	<b>49,201,522.73</b>

## 25、应付利息

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	1,603,378.48	2,632,916.67
短期融资券应付利息	13,229,166.67	8,672,000.01
分期付息到期还本的长期借款利息	4,190,373.35	2,059,008.93
长期融资券应付利息	83,393,333.33	--
<b>合计</b>	<b>102,416,251.83</b>	<b>13,363,925.61</b>

## 26、其他应付款

项目	期末数	期初数
租户保证金（不含关联方）	185,496,768.94	136,145,487.59
代收代付结算卡款	18,502,091.33	17,006,348.73
待付费用（不含关联方）	40,422,673.37	23,380,560.18
欠付关联方款项	34,696,121.72	557,682.67
欠付少数股东往来款	96,778,616.40	322,702,896.15
其他	10,485,222.74	11,122,971.11
<b>合计</b>	<b>386,381,494.50</b>	<b>510,915,946.43</b>

## (1) 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
	284,307,131.45	73.58	384,843,758.58	75.32
	37,904,708.89	9.81	86,651,461.90	16.96
	46,393,185.05	12.01	27,846,339.17	5.45
	17,776,469.11	4.60	11,574,386.78	2.27
<b>合计</b>	<b>386,381,494.50</b>	<b>100</b>	<b>510,915,946.43</b>	<b>100</b>

(2) 期末其他应付款中应付持本公司 5%以上表决权股份的股东单位或其他关联方款项情况见附注六、6。

## (3) 期末其他应付款前五名情况

单位名称	期末数	是否关联方
------	-----	-------

鹏瑞商业	96,778,616.40	否
华联集团	33,330,829.60	是
北京万柳置业集团有限公司	5,778,776.00	否
BHG（北京）百货有限公司	4,394,474.61	否
北京宝成顺天置业投资有限公司	2,000,000.00	否
<b>合计</b>	<b>142,282,696.61</b>	

## 27、一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	127,000,000.00	319,800,000.00

## (1) 一年内到期的长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	60,000,000.00	65,000,000.00
抵押并保证借款	40,000,000.00	--
抵押并质押借款	27,000,000.00	--
保证借款	--	254,800,000.00
<b>合计</b>	<b>127,000,000.00</b>	<b>319,800,000.00</b>

## (2) 期末一年内到期的长期借款具体情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率%	期末数	期初数
交通银行股份有限公司北京海淀支行	2010-12-17	2014-06-17	6.6155	40,000,000.00	40,000,000.00
国家开发银行股份有限公司	2012-10-11	2014-12-15	6.55	14,000,000.00	13,000,000.00
国家开发银行股份有限公司	2012-10-11	2014-08-04	6.55	13,000,000.00	12,000,000.00
北京银行股份有限公司北京市分行	2013-11-28	2014-11-28	7.5325	20,000,000.00	--
北京银行股份有限公司北京市分行	2012-05-09	2014-12-31	7.205	40,000,000.00	--
<b>合计</b>				<b>127,000,000.00</b>	<b>65,000,000.00</b>

## 28、其他流动负债

项目	期末数	期初数
短期融资券	600,000,000.00	600,000,000.00

说明：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【2013】PPN185号）批准，本公司本期在全国银行间债券市场发行短期融资券6亿元，

发行日为 2013 年 8 月 27 日，期限 6 个月，发行利率为 6.25%。上期发行的 6 亿元短期融资券已于本期到期兑付。

## 29、长期借款

### (1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
抵押借款	750,000,000.00	528,800,000.00
保证借款	170,100,000.00	248,000,000.00
抵押并保证借款	847,872,956.25	94,475,987.50
抵押并质押借款	303,000,000.00	328,000,000.00
<b>小计</b>	<b>2,070,972,956.25</b>	<b>1,199,275,987.50</b>
减：一年内到期的长期借	127,000,000.00	319,800,000.00
<b>合计</b>	<b>1,943,972,956.25</b>	<b>879,475,987.50</b>

说明：

①抵押借款对应抵押财产的具体情况见附注五、18。

②保证借款的保证人为华联集团及北京天鸿置业有限公司。

③质押借款对应的质押物为华联集团持有的北京华联综合超市股份有限公司 110,448,865 股股份。

### (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	币种	利率%	期末数	期初数
交通银行股份有限公司北京海淀支行	2010-12-17	2021-06-17	人民币	6.6155	350,000,000.00	300,000,000.00
招商银行股份有限公司北京市分行	2012-07-05	2015-07-04	人民币	提款日当日基准利率（具体为 5.5350、6.7650、7.0400）	407,872,956.25	94,475,987.50
北京银行股份有限公司北京市分行	2012-05-09	2022-05-09	人民币	7.2050	440,000,000.00	--
北京银行股份有限公司北京市分行	2013-11-28	2023-11-28	人民币	7.5325	400,000,000.00	--
北京银行股份有限公司	2013-09-12	2023-09-11	人民币	7.5300	170,100,000.00	--
<b>合计</b>					<b>1,767,972,956.25</b>	<b>394,475,987.50</b>

## 30、其他非流动负债

项目	期末数	期初数
长期融资券	1,800,000,000.00	--

说明：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【2013】PPN185号）批准，本公司在全国银行间债券市场发行长期融资券6亿元，发行日为2013年7月31日，期限24个月，发行利率为6.8%；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【2013】PPN25号）批准，本公司在全国银行间债券市场发行长期融资券12亿元，发行日为2013年2月21日，期限24个月，发行利率为6.3%。

### 31、股本（单位：万股）

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	107,196.2929	115,412.35	--	--	--	115,412.35	222,608.6429

说明：经中国证券监督管理委员会《关于核准北京华联商厦股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2013]1449号）核准，本公司本期以非公开发行股票的方式发行人民币普通股（A股）115,412.35万股，发行后股本总额222,608.64万股已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）致同验字（2013）第110ZA0239号验资报告验证。

### 32、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	1,519,779,490.79	1,868,640,832.65	--	3,388,420,323.44
其他资本公积	101,210,334.01	--	1,969,695.00	99,240,639.01
合计	1,620,989,824.80	1,868,640,832.65	1,969,695.00	3,487,660,962.45

说明：

（1）本公司本期以非公开发行股票的方式发行人民币普通股（A股）115,412.35万股，发行溢价1,868,640,832.65元计入股本溢价。

（2）其他资本公积本期减少1,969,695.00元，系本期可供出售金融资产而转出其原计入资本公积的公允价值变动。

### 33、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	58,475,035.55	7,972,465.96	--	66,447,501.51

### 34、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	151,746,423.35	166,223,831.91	--
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	151,746,423.35	166,223,831.91	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	65,715,267.51	52,923,553.89	--
减：提取法定盈余公积	7,972,465.96	4,869,791.58	10%
提取任意盈余公积	--	--	--
应付普通股股利	48,238,331.81	62,531,170.87	--
转作股本的普通股股利	--	--	--
期末未分配利润	161,250,893.09	151,746,423.35	--
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	2,863,402.24	1,678,756.20	--

### 35、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	988,928,527.21	735,303,329.98
其他业务收入	105,051,709.06	113,117,750.18
营业成本	538,757,258.27	387,320,954.94

#### (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
租赁及物业管理	795,129,358.15	450,968,228.65	670,899,693.25	316,844,606.30
咨询管理服务	193,799,169.06	22,902,042.98	64,403,636.73	7,848,929.37
<b>合计</b>	<b>988,928,527.21</b>	<b>473,870,271.63</b>	<b>735,303,329.98</b>	<b>324,693,535.67</b>

#### (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
华北地区	707,124,285.06	268,368,987.64	488,645,976.65	154,858,491.21
东北地区	44,666,259.38	37,577,355.32	53,692,621.66	34,111,085.05
西北地区	70,129,506.73	36,892,901.81	63,426,020.51	35,454,863.11
华东地区	96,032,291.71	66,864,575.09	60,569,359.14	40,712,916.10
西南地区	70,976,184.33	64,166,451.77	68,969,352.02	59,556,180.20
<b>合计</b>	<b>988,928,527.21</b>	<b>473,870,271.63</b>	<b>735,303,329.98</b>	<b>324,693,535.67</b>

#### (4) 前五名客户的营业收入情况



客户名称	金额	占公司全部营业收入的比例%
BHG（北京）百货有限公司	95,426,468.63	8.72
北京华联综合超市股份有限公司	66,082,682.18	6.04
北京澳达天成投资有限公司	33,120,000.00	3.03
时代和煦国际文化传播（北京）有限公司	27,780,000.00	2.54
内蒙古信联购物中心有限公司	27,700,000.00	2.53
<b>合计</b>	<b>250,109,150.81</b>	<b>22.86</b>

## 36、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	56,442,144.94	41,927,775.24
房产税	23,152,287.60	24,706,283.54
城市维护建设税	3,514,892.70	2,663,300.21
教育费附加	2,673,632.37	1,935,532.87
土地使用税	1,564,237.08	1,419,848.54
地方基金	200,755.49	230,621.72
<b>合计</b>	<b>87,547,950.18</b>	<b>72,883,362.12</b>

## 37、销售费用

项目	本期数	上期数
销售费用	200,770,678.60	167,321,419.75

其中，销售费用前五位项目如下：

项目	本期发生额	上期发生额
水、电、燃气费	56,563,693.44	50,539,456.90
职工薪酬	55,732,358.47	41,590,186.97
企划费	17,326,447.58	16,264,317.87
保洁费	16,682,189.44	13,139,011.98
修理费	15,701,568.92	12,196,128.69
<b>合计</b>	<b>162,006,257.85</b>	<b>133,729,102.41</b>

## 38、管理费用

项目	本期数	上期数
管理费用	46,316,827.08	37,108,572.17

其中，管理费用前五位项目如下：

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	23,181,529.58	23,388,081.52
咨询费	10,011,313.12	2,487,147.14
水、电、燃气费（注）	1,372,708.71	--
物业管理费（注）	1,308,669.11	--
差旅费	1,212,355.00	530,343.20
<b>合计</b>	<b>37,086,575.52</b>	<b>26,405,571.86</b>

注：本公司分、子公司筹建期内的费用计入管理费用，投入营运后计入销售费用，本期兴联顺达等公司将筹建期内发生的水、电、燃气费等费用计入管理费用，造成本期该类费用发生额较大。

### 39、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	248,010,925.47	230,703,631.05
减：利息资本化	34,664,686.28	60,186,181.59
减：利息收入	12,335,957.69	22,846,418.69
手续费及其他	7,198,418.13	5,986,831.17
<b>合计</b>	<b>208,208,699.63</b>	<b>153,657,861.94</b>

### 40、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	3,226,979.50	3,469,550.61

### 41、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
被投资方分红收益	14,326,560.57	5,179,381.88
权益法核算的长期股权投资收益	34,230,688.82	30,237,688.74
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	--	283,920.00
分步购买原持有股权公允价值增值收益	5,961,811.37	--
<b>合计</b>	<b>54,519,060.76</b>	<b>35,700,990.62</b>

#### (2) 被投资方分红收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
---------	-------	-------

绵阳投资基金	14,078,130.57	5,179,381.88
华联综超	248,430.00	--
<b>合计</b>	<b>14,326,560.57</b>	<b>5,179,381.88</b>

## (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
华联财务	34,215,813.10	30,907,966.54
鹏瑞商业	--	-670,277.80
鑫创益	14,875.72	--
<b>合计</b>	<b>34,230,688.82</b>	<b>30,237,688.74</b>

## 42、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	--	11,262.14	--
其中：固定资产处置利得	--	11,262.14	--
罚款及赔款收入（注）	6,390,665.08	1,495,633.16	6,390,665.08
政府补助	4,040,506.50	1,518,572.00	4,040,506.50
其他	154,386.70	5,657.68	154,386.70
<b>合计</b>	<b>10,585,558.28</b>	<b>3,031,124.98</b>	<b>10,585,558.28</b>

注：主要为北京华联商业本期收取北京市轨道交通建设管理有限公司的地铁建设占地补偿费 380 万元。

营业外收入中政府补助明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额
通州区促进产业发展补助	--	600,000.00
昌平区扶持企业发展补助	--	54,272.00
税收奖励	--	864,300.00
合肥市城市基础设施建设配套奖励（注 1）	3,972,506.50	--
合肥市企业安全生产标准化工作奖励（注 2）	43,000.00	--
通州区安全生产标准化创建标兵奖励（注 3）	25,000.00	--
<b>合计</b>	<b>4,040,506.50</b>	<b>1,518,572.00</b>

注 1：根据《合肥市关于城市基础设施建设配套奖励的申请，关于印发合肥市承接产业转移促进服务业发展若干政策（试行）的通知》（合政（2012）51 号），合肥信联顺通取得合肥市财政局拨付的项目大配套费返还奖励款 3,972,506.50 元。

注 2: 根据《蜀山区企业安全生产标准化创建工作考核奖惩办法》(蜀政办(2012)32 号), 合肥信联顺通取得合肥市蜀山区人民政府拨付的安全生产标准化工作奖励款 43,000.00 元。

注 3: 根据《北京市通州区安全生产委员会关于表彰 2013 年度安全生产先进单位、先进个人和安全生产标准化“金安企业”、“安全生产标准化创建标兵”的决定》(通安委发【2014】1 号), 本公司取得北京市通州区安全生产监督管理局拨付的安全生产标准化创建标兵奖励款 25,000.00 元。

#### 43、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,908.75	14,580.69	4,908.75
其中: 固定资产处置损失	4,908.75	14,580.69	4,908.75
滞纳金及罚款	181.32	16,950.95	181.32
赔偿支出(注)	616,935.38	60,127.58	616,935.38
对外捐赠	20,000.00	20,000.00	20,000.00
其他	13,497.93	3,880.54	13,497.93
<b>合计</b>	<b>655,523.38</b>	<b>115,539.76</b>	<b>655,523.38</b>

注: 主要为本公司赔偿商户吴志宽的装修补偿金。

#### 44、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	26,148,417.32	14,406,761.94
递延所得税调整	-15,771,752.74	-2,626,384.05
<b>合计</b>	<b>10,376,664.58</b>	<b>11,780,377.89</b>

##### (2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	73,600,938.67	65,275,934.47
按法定税率计算的所得税费用	18,400,234.67	16,318,983.62
对以前期间当期所得税的调整	--	142,914.89
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-8,557,672.21	-7,559,422.19
无须纳税的收入	-1,552,560.34	-70,980.00
不可抵扣的成本、费用和损失	1,133,486.01	929,745.28

利用以前年度未确认可抵扣亏损的纳税影响	-5,125,556.76	-136,517.21
未确认可抵扣亏损的纳税影响	6,670,691.50	2,155,653.50
未确认递延所得税资产的个别认定计提坏账准备转回金额	-1,271,250.00	--
坏账核销金额	679,291.71	--
所得税费用	10,376,664.58	11,780,377.89

## 45、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	65,715,267.51	52,923,553.89
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	19,040,878.43	14,363,506.23
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	46,674,389.08	38,560,047.66
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	1,071,962,929.00	893,302,441
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	--	178,660,488
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	1,154,123,500.00	--
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	--	--
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	$S=S0+S1+Si*Mi/M0-Sj*Mj/M0-Sk$	1,071,962,929.00	1,071,962,929.00
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	1,071,962,929.00	1,071,962,929.00
其中：可转换公司债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	0.061	0.049
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	0.044	0.036

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	$Y4 = (P2 + P4) / X2$

说明：报告期内，本公司无稀释性事项。

#### 46、其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-2,626,260.00	-1,703,520.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-656,565.00	-425,880.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
<b>小计</b>	<b>-1,969,695.00</b>	<b>-1,277,640.00</b>

#### 47、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、保证金	9,563,847.90	23,848,899.09
利息收入	5,638,471.02	22,846,418.69
政府补助	4,040,506.50	--
除政府补助外的其他营业外收入	6,536,444.70	1,518,572.00
往来款	3,143,300.00	88,572,917.37
<b>合计</b>	<b>28,922,570.12</b>	<b>136,786,807.15</b>

##### (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	138,749,818.00	134,364,276.53
往来款（注）	328,262,253.96	7,648,508.83
在取得控制权前向期末并入的子公司支付往来款	307,037,111.32	391,368,672.60
营业外支出	146,108.82	20,000.00
<b>合计</b>	<b>774,195,292.10</b>	<b>533,401,457.96</b>

注：主要为归还北京华联鹏瑞商业投资管理有限公司往来款。

##### (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
收回委托贷款本息	156,697,486.67	16,274,266.67

施工方根据工程决算退还预付款	11,000,000.00	--
<b>合计</b>	<b>167,697,486.67</b>	<b>16,274,266.67</b>

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款	--	150,000,000.00

## (5) 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
支付委托债权投资服务费	--	3,300,000.00
支付短、长期融资券承销费	6,600,000.00	4,800,000.00
<b>合计</b>	<b>6,600,000.00</b>	<b>8,100,000.00</b>

## 48、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
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	63,224,274.09	53,495,556.58
加：资产减值准备	3,226,979.50	3,469,550.61
固定资产折旧、投资性房地产折旧	87,409,708.00	70,211,023.36
无形资产摊销	19,643,590.18	11,635,732.30
长期待摊费用摊销	55,739,466.94	45,782,182.89
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)	4,908.75	3,318.55
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)	219,946,239.19	176,217,449.46
投资损失(收益以“-”号填列)	-54,519,060.76	-35,700,990.62
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-12,620,400.80	-486,178.65
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-3,151,351.94	-2,142,505.40
存货的减少(增加以“-”号填列)	--	--
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-62,975,749.17	13,834,921.24
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-666,698,987.95	-368,555,489.64
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-350,770,383.97	-32,235,429.32

**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	3,169,493,867.42	506,039,307.18
减：现金的期初余额	506,039,307.18	1,347,071,221.91
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	2,663,454,560.24	-841,031,914.73

**(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	541,130,000.00	485,951,643.01
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	541,130,000.00	485,951,643.01
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	3,618,141.42	1,805,200.70
加：同一控制下企业合并影响金额	--	--
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	537,511,858.58	484,146,442.31
4. 取得子公司的净资产		
流动资产	5,934,792.85	4,399,232.94
非流动资产	1,750,150,109.51	2,034,328,693.76
流动负债	607,083,280.28	941,409,991.43
非流动负债	470,455,685.52	227,255,519.80
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	期末数	期初数
一、现金	3,169,493,867.42	506,039,307.18
其中：库存现金	861,450.08	615,393.21
可随时用于支付的银行存款	3,168,630,032.80	505,421,529.43
可随时用于支付的其他货币资金	2,384.54	2,384.54
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	3,169,493,867.42	506,039,307.18

## (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	3,171,343,451.42
减：使用受到限制的存款	1,849,584.00
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	3,169,493,867.42

## 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	有限责任	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%
华联集团	115,000	29.58	29.58

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
1,150,000,000.00	--	--	1,150,000,000.00

## 2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注四、1。

## 3、本公司的合营企业和联营企业情况

合营和联营企业情况详见附注五、7。

#### 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
北京华联综合超市股份有限公司（“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	10150269-1
北京华联嘉合投资管理有限公司（“华联嘉合”）	相同的控股股东	67509296-X
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
北京华联瑞和创新技术服务有限公司（“华联瑞和”）	相同的控股股东	56360946-9
北京华联商业设施清洁服务有限公司（“华联清洁”）	相同的控股股东	69637090-6
华联咖世家（北京）餐饮管理有限公司（“咖世家”）	母公司的合营企业	67055263-X
公司董事及其他管理层成员	关键管理人员	

#### 5、关联交易情况

##### （1）关联采购情况

##### ①接受劳务

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额（万元）	占同类交易金额的比例%	金额（万元）	占同类交易金额的比例%
华联清洁	清洁服务	参照市价	596.00	35.73	372.80	28.37

##### ②结算水电费

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

##### （2）关联租赁情况

报告期内，青海华联、大连华联、北京万贸、合肥信联畅通、紫金华联、北京华联商业、兰州分、通州一分、天通苑分公司、成都二分、通州二分、肖家河分公司等子公司或分公司分别向华联综超出租 20,861.71 平方米的西宁花园店经营场地、15,345.08 平方米的大连金三角店经营场地、7,231.80 平方米万柳店经营场地、8,838.33 平方米的合肥信联畅通店经营场地、10,327.13 平方米的南京紫金店经营场地、3,160 平方米的北京广安门店经营场地、8,219 平方米的兰州城关店经营场地、4,859.67 平方米的通州武夷店经营场地、7,686.63 平方米的天通苑店经营场地、4,698.48 平方米的一品天下店（成都）经营场地、2,871.90 平方米的天时名苑店经营场地、5,528.66 平方米的肖家河店经营场地、7,050 平方米的沈阳五里河店经营场地，海淀分公司、青海分公司、丰台分公司向华联综超提供运营管理服务并收取运营管理费。

报告期内，北京万贸、海淀分公司、天通苑分公司、肖家河分公司分别向咖世家出租

158 平方米万柳店经营场地、81 平方米海淀店经营场地、163 平方米天通苑店经营场地、171 平方米肖家河店经营场地。

报告期内，北京万贸、上地分公司、天通苑分公司分别向华联嘉合出租 67 平方米万柳店经营场地、55 平方米上地店经营场地、72.90 平方米天通苑店经营场地。

上述租赁房产、设备的租金及物业管理费情况如下：

①公司出租

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	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
青海华联	华联综超	房产设备	2008-01-01	2027-12-31	参照市价	11,350,908.55
大连华联	华联综超	房产设备	2008-01-01	2027-12-31	参照市价	9,459,090.36
北京万贸	华联综超	房产	2010-02-06	2030-02-06	参照市价	7,635,593.15
合肥信联畅通	华联综超	房产	2011-11-03	2030-11-02	参照市价	4,838,985.72
紫金华联	华联综超	房产	2009-01-01	2028-12-31	参照市价	3,922,453.00
北京华联商业	华联综超	房产	2010-03-01	2028-12-31	参照市价	3,572,999.36
本公司	华联综超	房产	2010-09-01	2015-08-31	参照市价	3,796,960.00
本公司	华联综超	房产	2010-01-01	2019-12-31	参照市价	3,405,656.76
本公司	华联综超	房产	2011-09-28	2031-09-27	参照市价	7,794,242.89
本公司	华联综超	房产	2011-05-01	2031-04-30	参照市价	2,565,370.08
本公司	华联综超	房产	2012-01-12	2032-01-11	参照市价	2,338,300.98
本公司	华联综超	房产	2013-05-01	2033-04-30	参照市价	3,511,700.56
广盛鑫源(注)	华联综超	房产	2010-06-12	2018-06-11	参照市价	--
本公司	华联综超	运营管理费	2011-04-29	2031-04-28	参照市价	860,208.31
本公司	华联综超	运营管理费	2011-04-15	2026-04-15	参照市价	401,499.96
本公司	华联综超	运营管理费	2011-08-25	2031-08-24	参照市价	628,712.50
本公司	咖世家	房产	2012-01-09	2017-01-08	参照市价	384,634.27
北京万贸	咖世家	房产	2010-05-01	2016-04-30	参照市价	659,011.86
本公司	咖世家	房产	2012-05-01	2027-05-01	参照市价	183,884.62
本公司	咖世家	房产	2012-12-07	2018-03-27	参照市价	174,124.44
本公司	华联嘉合	房产	2012-02-18	2013-12-31	参照市价	105,338.70
北京万贸	华联嘉合	房产	2012-11-15	2014-11-14	参照市价	268,659.37
本公司	华联嘉合	房产	2012-09-01	2014-11-30	参照市价	304,721.72
<b>合计</b>						<b>68,163,057.16</b>

注:广盛鑫源因本期停业改造装修，按照免租协议约定 2013 年不计收华联综超租金及管理费。

## ②公司承租

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	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
华联瑞和	本公司	房产	2013-01-01	2013-12-31	无偿提供	--

## (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	担保是否已经履行完毕
一、为关联方提供担保：					
龙天陆	华联集团	275,000,000.00	2012-07-19	2013-12-04	是
本公司	华联集团	100,000,000.00	2012-04-01	2013-03-31	是
青海华联	华联集团	110,000,000.00	2012-11-09	2013-09-02	是
无锡奥盛通达	华联集团	75,000,000.00	2012-10-29	2013-09-02	是
紫金华联	华联集团	155,000,000.00	2012-10-25	2013-09-02	是
本公司	华联综超（注 1）	700,000,000.00	2009-11-02	2015-11-01	否
本公司	华联集团（注 2）	100,000,000.00	2013-03-27	2014-03-26	否
青海华联	华联集团（注 3）	110,000,000.00	2013-09-18	2014-09-12	否
无锡奥盛通达	华联集团（注 4）	75,000,000.00	2013-09-24	2014-09-22	否
紫金华联	华联集团（注 5）	155,000,000.00	2013-09-23	2014-08-29	否
<b>为关联方提供担保小计</b>		<b>1,855,000,000.00</b>			
二、关联方为本公司提供担保：					
大连华联	本公司	95,000,000.00	2012-06-25	2013-03-08	是
华联集团	本公司	99,000,000.00	2010-02-03	2013-02-03	是
华联集团	本公司	149,000,000.00	2010-02-05	2013-02-05	是
华联集团	本公司	600,000,000.00	2012-11-30	2013-04-28	是
华联集团	本公司	200,000,000.00	2012-07-05	2013-07-05	是
华联集团	本公司（注 6）	200,000,000.00	2013-07-01	2014-07-01	否
华联集团	本公司（注 7）	150,000,000.00	2013-05-17	2014-05-16	否
华联集团	兴联顺达（注 8）	407,872,956.25	2012-07-05	2015-07-04	否
华联集团	北京海融（注 9）	170,100,000.00	2013-09-12	2023-09-11	否
华联集团	本公司（注 10）	161,000,000.00	2012-10-11	2021-09-08	否
华联集团	本公司（注 10）	142,000,000.00	2012-10-11	2020-12-31	否
<b>关联方为本公司提供担保小计</b>		<b>2,373,972,956.25</b>			

注 1：本公司为华联综超 7 亿元公司债券提供连带责任担保。截至 2013 年 12 月 31 日，华联综超公司债券余额为 7 亿元。

注 2: 本公司为华联集团 1 亿元借款提供保证担保。截至 2013 年 12 月 31 日, 华联集团借款余额 1 亿元。

注 3: 青海华联以其房产及土地使用权为华联集团 1.1 亿元借款提供抵押担保。截至 2013 年 12 月 31 日, 华联集团借款余额 1.1 亿元。

注 4: 无锡奥盛通达以其房产及土地使用权为华联集团 7,500 万元借款提供抵押担保。截至 2013 年 12 月 31 日, 华联集团借款余额 7,500 万元。

注 5: 紫金华联以其房产及土地使用权为华联集团 1.55 亿元借款提供抵押担保。截至 2013 年 12 月 31 日, 华联集团借款余额 1.55 亿元。

注 6: 华联集团为本公司 2 亿元借款提供保证担保。截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司借款余额 2 亿元。

注 7: 华联集团为本公司 1.5 亿元借款提供保证担保。截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司借款余额 1.5 亿元。

注 8: 华联集团为兴联顺达 40,787.30 万元借款提供保证担保, 同时, 兴联顺达以在建购物中心提供抵押担保。截至 2013 年 12 月 31 日, 兴联顺达借款余额 40,787.30 万元。

注 9: 华联集团为成都海融 17,010.00 万元借款提供保证担保。截至 2013 年 12 月 31 日, 成都海融借款余额 17,010.00 万元。

注 10: 华联集团以持有华联综超的 110,448,865.00 股股权为本公司 30,300.00 万元借款提供质押担保。截止 2013 年 12 月 31 日, 本公司该质押担保对应的借款余额 30,300.00 万元。

#### (4) 关联方存款及贷款业务

本公司及子公司在华联财务开立账户存款并办理结算, 2013 年 12 月 31 日存款余额为 495,586,048.53 元 (2012 年 12 月 31 日: 273,092,649.51 元), 本期利息收入 10,686,361.48 元。

本公司本期取得华联财务 1.4 亿元综合授信额度, 期限 1 年, 本期实际借款 7,400 万元, 已全额归还, 借款利息支出 10.13 万元。

#### (5) 共同投资

报告期内, 本公司以 6,600 万元货币资金对华联鑫创益增资, 增资完成后华联鑫创益注册资本由 3,000 万元增加为 20,000 万元, 其中本公司持股 33%、华联综超持股 33%、华联集团持股 34%。

#### (6) 支付关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 5 人, 上期关键管理人员 6 人, 支付薪酬情况见下表:

关联方	支付关键管理人员薪酬决策程序	本期发生额		上期发生额	
		金额 (万元)	占同类交易金额的比例%	金额 (万元)	占同类交易金额的比例%
关键管理人员	股东大会决议	158.30	100	156.18	100

## 6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应收账款	咖世家	445,938.83	89,562.34
	华联嘉合	88,721.22	--
预收款项	咖世家	92,164.88	49,086.00
	华联嘉合	52,471.58	54,209.75
其他应付款	华联嘉合	62,224.95	62,853.50
	华联集团	33,330,829.60	--
	咖世家	182,069.17	121,829.17
	华联商贸	--	150,000.00
	华联清洁	1,120,998.00	223,000.00

## 七、或有事项

1、截至 2013 年 12 月 31 日，本公司为华联集团及其子公司累计提供担保 11.40 亿元，相关情况如下：

(1) 经本公司 2011 年年度股东大会决议，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 2013 年 12 月 31 日，本公司及华联财务为华联集团 10,000 万元借款提供保证担保，青海华联为华联集团 11,000 万元借款提供抵押担保，无锡奥盛通达为华联集团 7,500 万元借款提供抵押担保，紫金华联为华联集团 15,500 万元借款提供抵押担保。截至 2014 年 4 月 25 日，华联集团已归还担保借款 44,000 万元，青海华联、无锡奥盛通达、紫金华联抵押担保责任已解除。

(2) 经 2008 年 12 月 30 日召开的 2008 年第五次临时股东大会审议通过，本公司与华联综超签署《相互融资担保协议》，本公司同意为华联综超不超过 70,000 万元债券的提供连带责任担保。截至 2013 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。

2、国都建设（集团）有限公司与合肥信联顺通于 2008 年签订《建设工程施工合同》，承建合肥信联顺通长江路店购物中心工程。工程已于 2010 年完工并交付合肥信联顺通使用，因工期拖延、工程质量瑕疵、未及时履行工程质保责任等纠纷，合肥信联顺通未支付工程尾款。国都建设（集团）有限公司于本期向合肥市中级人民法院提起诉讼，要求本公司支付剩余工程款本金 14,024,232.13 元及利息 5,646,340.64 元。截至 2014 年 4 月 25 日，案件尚未审理完毕。

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 八、承诺事项

### 1、资本承诺（单位：万元）

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	21,746.52	8,522.64
购建长期资产承诺	54,101.73	--

### 2、经营租赁承诺

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约如下（单位：万元）：

不可撤销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	40,867.77	33,610.00
资产负债表日后第 2 年	57,043.61	40,299.00
资产负债表日后第 3 年	63,417.61	47,433.00
<b>合计</b>	<b>161,328.99</b>	<b>121,342.00</b>

截至 2013 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、对外投资

（1）经本公司 2014 年 1 月第六届董事会第四次会议审议通过，本公司收购华联鹏瑞持有的成都海融 49% 股权，收购价格 9,363.23 万元，收购完成后，成都海融成为本公司全资子公司。

经本公司 2014 年 1 月第六届董事会第五次会议审议通过，本公司收购北京远坤房地产开发有限公司持有的坤联信和 40% 股权，收购价格 198.98 万元，收购完成后，坤联信和成为本公司全资子公司。

（2）经本公司 2014 年 1 月第六届董事会第四次会议审议通过，本公司拟与北京富凯房地产开发有限公司合资在北京市丰台区设立一家有限责任公司，新设公司主营业务为经营商业项目，注册资本为 2,000 万元人民币，其中本公司出资额为 1,020 万元，持股比例为 51%。

经本公司 2014 年 4 月 11 日第六届董事会第八次会议审议通过，本公司拟投资 2,000 万港元设立全资子公司北京华联购物中心（香港）商业管理有限公司（公司名称以最终注册为准），在香港进行商业投资管理、商业信息咨询、大型购物中心营运管理及设计规划服务等。该事项尚须政府相关部门予以核准。

经本公司 2014 年 4 月 11 日第六届董事会第八次会议审议通过，本公司拟与中信夹层（上海）投资中心在宁夏回族自治区银川市设立银川华联购物中心有限公司（公司名称以最终注册为准），新设公司主营业务为经营商业项目，注册资本为 24,097 万元人民币，其中本公司出资额为 4,807.35 万元，持股比例 19.95%。

(3) 本公司于 2014 年 1 月以 38,000 万元货币资金对包头鼎鑫源增资，增资后注册资本 68,000 万元已经包头华欣联合会计师事务所出具包华欣会所验【2014】第 7 号验资报告确认。

(4) 本公司于 2014 年 1 月办理完毕北京海融、内江华联、包头鼎鑫源等 3 家股权变更的工商变更登记。

## 2、非公开定向债务融资工具

本公司于 2013 年 7 月收到中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》，接受本公司非公开定向债务融资工具注册，注册金额 12 亿元，注册额度自通知书公布之日起两年内有效。2014 年 2 月 20 日，本公司发行 6 亿元“北京华联商厦股份有限公司 2013 年度第二期非公开定向债务融资工具”，票面利率 6.40%。

## 3、利润分配

根据本公司第六届董事会第九次会议决议，拟以 2013 年末总股本为基数，按每 10 股派送现金 0.24 元（含税）。

截至 2014 年 4 月 25 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

### 1、企业合并

#### (1) 非同一控制下企业合并

本公司本期以货币资金 17,522.00 万元收购北京海融 51% 股权，股东会及董事会变更程序于 2013 年 12 月 18 日完成，股权收购款于 2013 年 12 月 27 日支付，购买日确定为 2013 年 12 月 31 日。北京海融的可辨认资产和负债于购买日的公允价值、账面价值如下：

项目	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	5,317,385.72	5,317,385.72
非流动资产	1,194,671,948.71	967,270,006.57
流动负债	521,694,723.71	521,694,723.71
非流动负债	456,850,485.53	400,000,000.00
购买取得净资产	221,444,125.19	50,892,668.58
其中：少数股东权益	108,507,621.34	--



扣除少数股东权益后净资产	112,936,503.85	--
购买成本	175,220,000.00	--
购买产生的商誉	62,283,496.15	--

(2) 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

①内江华联

本公司本期以货币资金 2,538.00 万元出资设立内江华联，持有该公司 19.95% 股权。另于本期末以货币资金 10,895.00 万元收购内江华联 80.05% 股权，股权收购款于 2013 年 12 月 26 日支付，股东会及董事会变更程序于 2013 年 12 月 28 日完成，购买日确定为 2013 年 12 月 31 日。收购完成后，内江华联成为本公司全资子公司。

前期和本期取得股权情况

股权取得时点	取得成本	取得比例	取得方式
2013.1.31	25,380,000.00	19.95%	出资
2013.12.31	108,950,000.00	80.05%	购买

商誉的计算过程

项目	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	599,049.11	599,049.11
非流动资产	192,716,870.28	175,513,463.03
其中：无形资产	--	--
流动负债	52,912,631.60	52,912,631.60
非流动负债	4,300,851.81	--
购买取得净资产	136,102,435.98	123,199,880.54
其中：少数股东权益	--	--
扣除少数股东权益后净资产	136,102,435.98	123,199,880.54
合并成本	136,102,435.98	
购买产生的商誉	--	

说明：

A、内江华联购买日还在建设期内，资产主要为在建的商业物业，公司收购溢价全部为在建工程溢价，购买取得净资产公允价值为净资产账面价值与扣除递延所得税负债之后的在建工程溢价之和。

B、购买日之前持有的 19.95% 股权在购买日按公允价值重新计量金额变更为 2,715.24 万元，与购买 80.05% 股权对价 10,895.00 万元加计之和为 13,610.24 万元，本公司确认其为合并成本。

②包头鼎鑫源

本公司本期以货币资金 5,985.00 万元出资设立包头鼎鑫源，持有该公司 19.95% 股权。另于本期末以货币资金 25,696.00 万元收购包头鼎鑫源 80.05% 股权，股权收购款于 2013 年 12 月 26 日支付，股东会及董事会变更程序于 2013 年 12 月 28 日完成，购买日确定为 2013 年 12 月 31 日。收购完成后，包头鼎鑫源成为本公司全资子公司。

前期和本期取得股权情况

股权取得时点	取得成本	取得比例	取得方式
2013.1.31	59,850,000.00	19.95%	出资
2013.12.31	256,960,000.00	80.05%	购买

商誉的计算过程

项目	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	18,358.02	18,358.02
非流动资产	362,761,290.52	325,543,897.79
其中：无形资产	--	--
流动负债	32,475,924.97	32,475,924.97
非流动负债	9,304,348.18	--
购买取得净资产	320,999,375.39	293,086,330.84
其中：少数股东权益	--	--
扣除少数股东权益后净资产	320,999,375.39	293,086,330.84
合并成本	320,999,375.39	
购买产生的商誉	--	

说明：

A、包头鼎鑫源购买日还在建设期内，资产主要为在建的商业物业，公司收购溢价全部为在建工程溢价，购买取得净资产公允价值为净资产账面价值与扣除递延所得税负债之后的在建工程溢价之和。

B、购买日之前持有的 19.95% 股权在购买日按公允价值重新计量金额变更为 6,403.94 万元，与购买 80.05% 股权对价 25,696.00 万元加计之和为 32,099.94 万元，本公司确认其为合并成本。

## 2、以公允价值计量的资产和负债

以公允价值计量的金融工具在估值方面分为以下三个层次：

第一层次是本公司在计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上报价的，以该报价为依据确定公允价值；

第二层次是本公司在计量日能获得类似资产或负债在活跃市场上的报价，或相同或类

似资产或负债在非活跃市场上的报价的，以该报价为依据做必要调整确定公允价值；

第三层次是本公司无法获得相同或类似资产可比市场交易价格的，以其他反映市场参与者对资产或负债定价时所使用的参数为依据确定公允价值。

(1) 各个层次期末公允价值

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
<b>金融资产</b>				
可供出售金融资产	15,402,660.00	--	--	15,402,660.00
其中：权益工具	15,402,660.00	--	--	15,402,660.00

(2) 以公允价值计量的资产和负债

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
金融资产					
可供出售金融资产	18,028,920.00	--	-2,626,260.00	--	15,402,660.00

3、其他事项

华联集团于本期将所持公司 14,300 万股股份质押给北京银行股份有限公司，冻结期限自 2013 年 6 月 26 日起，未有明确的解冻日期；北京中商华通科贸有限公司（“中商华通”）于本期将所持本公司 6,192 万股股份质押给招商银行股份有限公司，冻结期限自 2013 年 5 月 23 日起，未有明确的解冻日期。上述股权质押登记相关手续已在中国登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。

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	金额	比例%	期末数		净额
			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	1.45	1,657,709.92	100.00	--
按组合计提坏账准备的应收账款	112,612,207.75	98.55	5,925,610.15	5.26	106,686,597.60
其中：账龄组合	112,612,207.75	98.55	5,925,610.15	5.26	106,686,597.60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>114,269,917.67</b>	<b>100</b>	<b>7,583,320.07</b>	<b>6.64</b>	<b>106,686,597.60</b>

应收账款按种类披露（续）

种类	金额	比例%	期初数		净额
			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	5.38	1,657,709.92	100	--
按组合计提坏账准备的应收账款	29,169,875.91	94.62	1,664,183.25	5.71	27,505,692.66
其中：账龄组合	29,169,875.91	94.62	1,664,183.25	5.71	27,505,692.66
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>30,827,585.83</b>	<b>100</b>	<b>3,321,893.17</b>	<b>10.78</b>	<b>27,505,692.66</b>

说明：

①账龄组合，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	107,892,171.76	95.81	5,394,608.58	26,329,419.99	90.26	1,316,471.01
1至2年	3,986,848.51	3.54	398,684.85	2,172,267.19	7.45	217,226.72
2至3年	286,415.60	0.25	42,962.34	63,044.60	0.22	9,456.69
3年以上	446,771.88	0.40	89,354.38	605,144.13	2.07	121,028.83
<b>合计</b>	<b>112,612,207.75</b>	<b>100.00</b>	<b>5,925,610.15</b>	<b>29,169,875.91</b>	<b>100</b>	<b>1,664,183.25</b>

②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) 本期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否由关联交易产生
陈智强	租金及管理费	210,466.85	胜诉后长期与债务人失去联系，无法强制执行	否

(3) 期末应收账款中无持本公司 5%以上表决权股份的股东欠款。

(4) 期末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%
内蒙古信联购物中心有限公司	非关联方	27,700,000.00	1年以内	24.24
BHG（北京）百货有限公司	非关联方	19,554,875.15	2年以内	17.11
青岛海融兴达商业管理有限公司	非关联方	19,440,000.00	1年以内	17.01

四川银地实业有限公司	非关联方	18,675,000.00	1年以内	16.34
北京诚和实信商贸有限公司	非关联方	4,000,000.00	1年以内	3.50
<b>合计</b>		<b>89,369,875.15</b>		<b>78.20</b>

## (5) 应收其他关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例%
咖世家	关联方	445,938.83	0.39

## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

种类	金额	比例%	期末数		净额
			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	22,366,273.25	1.75	22,366,273.25	100.00	--
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	13,863,441.46	1.08	1,130,505.66	8.15	12,732,935.80
内部往来组合	1,243,973,410.78	97.17	--	--	1,243,973,410.78
组合小计	1,257,836,852.24	98.25	1,130,505.66	0.09	1,256,706,346.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>1,280,203,125.49</b>	<b>100</b>	<b>23,496,778.91</b>	<b>1.84</b>	<b>1,256,706,346.58</b>

## 其他应收款按种类披露（续）

种类	金额	比例%	期初数		净额
			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	3.53	27,451,273.25	97.98	565,000.00
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	9,499,295.55	1.20	738,517.97	7.77	8,760,777.58
内部往来组合	756,235,621.45	95.27	--	--	756,235,621.45
组合小计	765,734,917.00	96.47	738,517.97	0.10	764,996,399.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>793,751,190.25</b>	<b>100</b>	<b>28,189,791.22</b>	<b>3.55</b>	<b>765,561,399.03</b>

说明：

## ①账龄组合，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	7,515,082.74	54.21	375,754.16	4,843,862.27	50.99	242,193.12
1 至 2 年	4,262,958.26	30.75	426,295.83	4,341,369.89	45.70	434,136.98
2 至 3 年	1,772,488.44	12.79	265,873.27	12,496.27	0.14	1,874.45
3 年以上	312,912.02	2.26	62,582.40	301,567.12	3.17	60,313.42
<b>合计</b>	<b>13,863,441.46</b>	<b>100</b>	<b>1,130,505.66</b>	<b>9,499,295.55</b>	<b>100</b>	<b>738,517.97</b>

## ②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	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
广东台山土产总公司	2,800,000.00	2,800,000.00	100	无法收回
<b>合计</b>	<b>22,366,273.25</b>	<b>22,366,273.25</b>		

## (2) 本期转回或收回情况

应收账款内容	转回或收回原因	原确定坏账准备的依据	转回或收回以前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
成都海发（集团）股份有限公司	和解收回部分债权	预计损失	2,828,970.00	3,143,300.00

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否由关联交易产生
成都海发（集团）股份有限公司	借款	2,506,700.00	和解放弃债权	否

(4) 期末其他应收款中无持本公司 5%以上表决权股份的股东欠款。

## (5) 期末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	性质或内容	占其他应收款总额的比例%
广盛鑫源	子公司	385,139,957.86	2 年以内	往来款	30.08
北京兴联顺达	子公司	325,059,077.81	1 年以内	往来款	25.39
北京海融	子公司	300,375,000.00	1 年以内	往来款	23.46

成都海融	子公司	174,773,010.35	2 年以内	往来款	13.65
海南华联	子公司	28,640,800.78	1 年以内	往来款	2.24
<b>合计</b>		<b>1,213,987,846.80</b>			<b>94.83</b>

## (6) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款 总额的比例%
广盛鑫源	子公司	385,139,957.86	30.08
北京兴联顺达	子公司	325,059,077.81	25.39
北京海融	子公司	300,375,000.00	23.46
成都海融	子公司	174,773,010.35	13.65
海南华联	子公司	28,640,800.78	2.24
南京大厂	子公司	23,323,452.66	1.82
包头鼎鑫源	子公司	3,983,704.93	0.31
内江华联	子公司	2,678,406.39	0.21
<b>合计</b>		<b>1,243,973,410.78</b>	<b>97.17</b>

## 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子公司投资											
青海华联	成本法	146,253,700.00	146,253,700.00	--	146,253,700.00	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	--	--	--	--
合肥信联畅通	成本法	351,774,122.14	351,774,122.14	--	351,774,122.14	100	100	--	--	--	--
合肥达兴源	成本法	389,132,701.88	389,132,701.88	--	389,132,701.88	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	65,683,600.00	65,683,600.00	--	65,683,600.00	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	--	--	--	--
北京万贸	成本法	592,000,000.00	233,733,489.40	--	233,733,489.40	60	60	--	--	--	--
兴联顺达	成本法	205,046,650.83	205,046,650.83	--	205,046,650.83	51	51	--	--	--	--
龙天陆	成本法	183,450,996.29	183,450,996.29	--	183,450,996.29	51	51	--	--	--	--
成都海融	成本法	97,453,995.89	97,453,995.89	--	97,453,995.89	51	51	--	--	--	--
海南华联	成本法	10,000,000.00	--	10,000,000.00	10,000,000.00	100	100	--	--	--	--
北京海融	成本法	328,220,000.00	--	328,220,000.00	328,220,000.00	51	51	--	--	--	--



包头鼎鑫源	成本法	316,810,000.00	--	316,810,000.00	316,810,000.00	100	100	--	--	--	--
内江华联	成本法	134,330,000.00	--	134,330,000.00	134,330,000.00	100	100	--	--	--	--
②对联营企业投资											
华联财务	权益法	333,255,148.54	446,514,499.08	34,215,813.10	480,730,312.18	33	33	--	--	--	--
华联鑫创益	权益法	66,000,000.00	--	66,014,875.72	66,014,875.72	33	33	--	--	--	--
亿商通	权益法	3,735,000.00	1,864,532.94	--	1,864,532.94	45	45	--	1,864,532.94	--	--
③对其他企业投资											
鹏瑞商业	成本法	220,000,000.00	218,228,169.29	--	218,228,169.29	19.64	19.64	--	--	-	--
绵阳投资基金	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	--	100,000,000.00	1.11	1.11	--	--	--	5,179,381.88
内蒙古信联中心	成本法	23,940,000.00	--	23,940,000.00	23,940,000.00	19.95	19.95	--	--	--	--
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	--	--
<b>合计</b>		<b>4,414,237,085.53</b>	<b>3,286,287,627.70</b>	<b>913,530,688.82</b>	<b>4,199,818,316.52</b>				<b>5,864,532.94</b>		<b>5,179,381.88</b>

## 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	698,517,315.91	483,670,852.20
其他业务收入	100,783,078.55	78,898,780.23
营业成本	378,909,502.77	261,934,345.09

## (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
租赁及物业管理	504,718,146.85	320,943,424.72	419,267,215.47	216,335,882.03
咨询管理服务	193,799,169.06	22,902,042.98	64,403,636.73	7,848,929.37
<b>合计</b>	<b>698,517,315.91</b>	<b>343,845,467.70</b>	<b>483,670,852.20</b>	<b>224,184,811.40</b>

## (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
华北地区	535,124,981.48	207,255,011.20	341,908,602.99	111,229,575.94
东北地区	20,350,888.00	24,195,956.04	20,605,400.00	21,221,313.46
西南地区	70,976,184.33	64,166,451.77	68,969,352.02	59,556,180.20
西北地区	58,778,598.18	33,617,822.75	52,187,497.19	32,177,741.80
华东地区	13,286,663.92	14,610,225.94	--	--
<b>合计</b>	<b>698,517,315.91</b>	<b>343,845,467.70</b>	<b>483,670,852.20</b>	<b>224,184,811.40</b>

## (4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	金额	占公司全部营业
BHG（北京）百货有限公司	82,983,214.56	10.38
北京澳达天成投资有限公司	33,120,000.00	4.14
龙天陆	25,689,225.87	3.21
内蒙古信联中心	27,700,000.00	3.47
时代和煦国际文化传播（北京）有限公司	26,100,000.00	3.27
<b>合计</b>	<b>195,592,440.43</b>	<b>24.47</b>

## 5、投资收益

## (1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
被投资方分红收益	14,326,560.57	5,179,381.88
权益法核算的长期股权投资收益	34,230,688.82	30,237,688.74
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	--	283,920.00
<b>合计</b>	<b>48,557,249.39</b>	<b>35,700,990.62</b>

## (2) 被投资方分红收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
绵阳投资基金	14,078,130.57	5,179,381.88
华联综超	248,430.00	--
<b>合计</b>	<b>14,326,560.57</b>	<b>5,179,381.88</b>

## (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
华联财务	34,215,813.10	30,907,966.54
鹏瑞商业	--	-670,277.80
鑫创益	14,875.72	--
<b>合计</b>	<b>34,230,688.82</b>	<b>30,237,688.74</b>

## 6、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	79,724,659.57	48,697,915.79
加：资产减值准备	2,285,581.44	1,579,693.97
固定资产折旧、投资性房地产折旧	3,547,574.39	3,248,206.85
无形资产摊销	320,800.08	320,800.08
长期待摊费用摊销	44,688,225.02	35,280,172.68
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)	4,908.75	3,318.55
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)	188,944,683.39	138,310,073.65
投资损失(收益以“-”号填列)	-48,557,249.39	-35,700,990.62
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,163,353.64	-394,923.50

递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	--	--
存货的减少（增加以“－”号填列）	--	--
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-593,810,754.64	115,443,768.48
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	72,205,094.72	52,762,775.37
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-251,809,830.31	359,550,811.30
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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	--	--
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	2,969,965,525.99	452,007,542.83
减：现金的期初余额	452,007,542.83	1,305,766,610.43
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	2,517,957,983.16	-853,759,067.60

## 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	-4,908.75	
计入当期损益的政府补助	4,040,506.50	
对外委托贷款取得的损益	6,697,486.67	
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	5,961,811.37	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,828,970.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,894,437.15	
非经常性损益总额	25,418,302.94	
减：非经常性损益的所得税影响数	6,354,575.74	
非经常性损益净额	19,063,727.20	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	22,848.77	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	19,040,878.43	

### 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	2.25	0.06	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.60	0.04	

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	65,715,267.51
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	19,040,878.43
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	46,674,389.08
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	2,903,174,212.70
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	3,022,764,332.65
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	--
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	48,238,331.81
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	5.00
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	-1,969,695.00
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	6.00
报告期月份数	M0	12.00
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	5,941,445,786.05
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$	2,914,947,694.04
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	Y1=P1/E2	2.25%
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	1.60%

### 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 317,134.35 万元，较期初增加 526.70%，主要为本期收到非公开发行募集资金。

(2) 应收款项期末 15,614.75 万元，较期初增加 214.34%，主要为本期咨询管理服务业务收入款项未收回。

(3) 投资性房地产期末 369,694.68 万元，较期初增加 122.04%，主要为期末合并北京海融等公司财务报表增加及部分在建工程完工转入。

- (4) 固定资产期末 17,008.37 万元，较期初增加 41.90%，主要为设备完工转固。
- (5) 在建工程期末 314,222.33 万元，较期初增加 51.18%，主要为期末合并内江华联、包头鼎鑫源等公司财务报表增加及工程投资增加。
- (6) 应付票据期末 11,500.00 万元，较期初增加 100%，主要为本期开立商业承兑汇票未到承兑期。
- (7) 应付账款期末 67,952.49 万元，较期初增加 64.24%，主要为本期应付工程款增加。
- (8) 应付利息期末 10,241.63 万元，较期初增加 666.36%，主要为长期融资券产生的利息未到付息期所致。
- (9) 股本期末 222,608.64 万元，较期初增加 107.66%，系非公开发行股份增加。
- (10) 资本公积期末 348,766.10 万元，较期初增加 115.16%，系非公开发行股份溢价增加。
- (11) 营业成本本期发生额 53,875.73 万元，较上期增加 39.10%，主要为租金成本和长期资产折旧及摊销额增加。
- (12) 财务费用本期发生额 20,820.87 万元，较上期增加 35.50%，主要为本期新增借款及融资债券应付利息增加。
- (13) 投资收益本期发生额 5,451.91 万元，较上期增加 52.71%，主要为被投资单位分红及分步购买下原持有股权公允价值增加。

### 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六届董事会第九次会议于 2014 年 4 月 25 日批准。

## 第十一节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 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

2014年4月25日