



北京华联商厦股份有限公司

2014 年年度报告

2015 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 2,226,086,429 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.28 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)赵京晶声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	7
第二节 公司简介.....	9
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	11
第四节 董事会报告.....	36
第五节 重要事项.....	47
第六节 股份变动及股东情况.....	53
第七节 优先股相关情况.....	53
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	54
第九节 公司治理.....	60
第十节 内部控制.....	64
第十一节 财务报告.....	66
第十二节 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	2014 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	北京华联万贸购物中心经营有限公司
大连华联	指	大连华联商用设施运营有限公司
青海兴联	指	青海兴联置业有限公司
北京华联商业	指	北京华联商业管理有限公司
紫金华联	指	江苏紫金华联商用设施运营有限公司
无锡奥盛通达	指	无锡奥盛通达商业管理有限公司
合肥瑞诚	指	合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司
合肥瑞安	指	合肥华联瑞安购物广场商业运营有限公司

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
揭阳物资供销售	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	指	内蒙古信联购物中心有限公司
合肥海融	指	合肥海融兴达商业管理有限公司
新加坡华联	指	Beijing Hualian Mall(Singapore) Commercial Management Pte. Ltd.
华富天地	指	北京华富天地购物中心有限公司

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	2014 年 02 月 17 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	梁卫丽、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

	2014 年	2013 年		本年比上年 增减	2012 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入（元）	1,499,733,525.32	1,093,980,236.27	1,093,980,236.27	37.09%	848,421,080.16	848,421,080.16
归属于上市公司股东的净利润（元）	74,318,827.22	65,715,267.51	65,715,267.51	13.09%	52,923,553.89	52,923,553.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	59,501,338.15	46,674,389.08	46,674,389.08	27.48%	38,560,047.66	38,560,047.66
经营活动产生的现金流量净额（元）	561,291,093.60	-350,770,383.97	-350,770,383.97	260.02%	-32,235,429.32	-32,235,429.32
基本每股收益（元/股）	0.0334	0.061	0.0614	-45.60%	0.049	0.049
稀释每股收益（元/股）	0.0334	0.061	0.0614	-45.60%	0.049	0.049
加权平均净资产收益率	1.28%	2.25%	2.25%	-0.97%	1.82%	1.82%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 年末增减	2012 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	13,266,279,127.19	13,304,854,949.68	13,304,854,949.68	-0.29%	7,384,925,763.62	7,384,925,763.62
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,951,741,588.95	5,941,445,786.05	5,941,445,786.05	0.17%	2,903,174,212.70	2,903,174,212.70

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

□ 适用 √ 不适用

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

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

□ 适用 √ 不适用

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

三、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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）	7,684,269.16	-4,908.75	-3,318.55	
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	
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		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	2,912.48			
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	17,875,000.00	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	-5,443,005.61	5,894,437.15	1,400,331.77	
减：所得税影响额	5,029,794.01	6,354,575.74	4,797,462.97	
少数股东权益影响额（税后）	271,892.95	22,848.77	28,882.69	
合计	14,817,489.07	19,040,878.43	14,363,506.23	--

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

适用 不适用

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

第四节 董事会报告

一、概述

公司核心主业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。购物中心是指多种零售店铺、服务设施集中在一个建筑物内或一个区域内，向消费者提供综合性服务的商业集合体，融合了零售业、餐饮业、娱乐业及商业地产开发等多种形态。通过营造各种商业业态和服务业态共生的组织模式，使得各业态间能够实现资源共享，尤其在消费者人流资源共享的同时，形成业态间的理性化、差异化竞争，渠道吸引能力较传统零售业更为突出。根据国内市场的实际情况，一般将购物中心分为市区购物中心、社区购物中心和城郊购物中心。其中，贴近大型居民社区、中档定位的社区购物中心最为符合我国城市面积扩大、距离市中心较远的居民聚居区日益增多的城市布局变化。2014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的不断提升，加强对外输出管理服务。

1、行业发展面临的机遇挑战及报告期内环境变化

零售行业作为我国第三产业中市场化程度较高的行业，行业发展受宏观经济环境、居民收入消费能力、消费者预期等多方面影响，与社会消费品零售总额波动密切相关。2014年，我国宏观经济基本沿袭2013年以来所面临的各种复杂外部环境。在国际经济、金融尚未完全稳定的外部环境下，在国内经济增长驱动力转变及产业结构调整 and 升级的过程中，国内宏观经济下行压力加大，经济增长速度进一步放缓，城镇居民人均可支配收入增速继续下降，消费需求相对疲软，商业零售行业增速持续降低。2014年全年社会消费品零售总额262,394亿元，同比名义增长12.0%，（扣除价格因素实际增长10.9%），相比2013年13.1%的增速进一步下滑。

购物中心行业现阶段的发展机遇与挑战并存。一方面，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，国家陆续出台的支持扩大消费等政策，对稳定和促进零售行业的发展起到支撑作用，促进其繁荣发展。政策支持使得行业发展充满充满机遇，此外，随着国内重点城市的中心商业区与核心商圈逐渐饱和，社区型购物中心将成为居民日常消费的主要方式之一，并成为未来中国购物中心的主流发展方向，公司主业发展空间较大。

但另一方面，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，购物中心同质化竞争严重，部分商业地产在购物中心“井喷期”扎堆开发，导致了目前购物中心结构性过剩的状况。与此同时，网络和移动销售的崛起依然在不断冲击传统零售，2013年电商渠道约有38%的销售额是从实体渠道转入的，反映出电商渠道扮演越来越重要的角色，购物中心需要加紧融合线上线下业务，为消费者提供最优购物体验。

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、人工成本的高企以及物业购建成本的提高等，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，消费者已形成通过多个渠道获取信息和进行购物的习惯，外出购物为主已变成娱乐、社交和文化体验。未来商务生活的主调呈现出的去中心化、社区化、碎片化、智能化、宅生活、短购物等趋势，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。在当前国内宏观经济景气度不高、商业零售行业增速放缓背景下，公司发展所面临的经营压力有所加大。

2、报告期内公司的主要经营策略

面对零售行业发展的严峻挑战，公司在报告期内积极主动求变，在项目前期清晰定位规划，后期紧随市场变化调整业态规划和组合，持续引入新的业态和品牌，逐步加大餐饮、亲子、娱乐等即时体验式消费在购物中心的经营面积，不断实现自身的提升。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。

1) 调整业态组合，发挥市场竞争优势

公司零售行业运营管理经验丰富，在客户、物业资源获取等方面具备一定的竞争优势，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。报告期内，公司主业发展态势保持良好，通过门店拓展、调整业态组合、加强门店运营管理等方式推动购物中心主业发展，在市场竞争加剧的市场环境下，保持了收入的持续增长。

2) 拓宽融资渠道，加大主业投资

经过近几年的扩张，公司目前仍处于快速发展期。2013年，公司成功实施非公开发行股票，净募集资金30.28亿元，报告期内，该次非公开发行的募集资金项目陆续投资。2014年内，公司还通过私募债、短期融资券等多种方式进行融资，并做好中期票据的发行申报，多渠道的融资结构，较灵活的融资手段为公司业务发展提供了支撑，公司资本实力显著增强，资产流动性得以明显改善。

3) 提升运营质量，完善管理体系

购物中心项目一般需经过1-3年的培育期才能实现稳定运营，在项目运营初期，存在部分空置率、租金起点低及租金折扣等特点，但随着项目逐步过渡到成熟期，单店利润一般将会出现较明显提升。公司在不断扩张的同时，重视购物中心运营质量，公司不断提高专业化管理水平，降低经营成本，控制各项管理费用，凭借在购物中心开发运营以及零售行业的丰富经验，形成了较为完备的项目开发流程及较专业的项目管理体系。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，通过采取因地制宜的租赁、市场与物业管理策略，优化租户组合，减少空置率，积极策划市场推广活动，提高购物中心的聚客能力；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，开业前期进行合理的规划与设计，促进资产价值提升。

4) 出售部分成熟物业，尝试轻资产

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，也因承担较重的财务费用和折旧摊销影响了公司盈利水平。为平衡短期和长期利益，公司在报告期内逐步出售部分成熟物业。公司将所持的控股子公司北京华联万贸购物中心经营有限公司60%的股权、全资子公司合肥华联瑞安购物广场商业运营有限公司100%的股权、青海兴联置业有限公司100%的股权、成都海融兴达置业有限公司100%的股权、内江华联购物中心有限公司100%的股权及大连华联商用设施运营有限公司100%的股权，分别转让给新加坡公司，股权转让事项正在有关政府部门的报批中。部分成熟商业物业的权益进行策略性的转让，有助于改善公司的现金流，优化公司的财务结构，并使中小股东在短期内切实分享到物业增值带来的收益。中长期来看，公司尝试轻资产的管理模式，有利于公司减轻财务负担，增加收益，提高管理能力。实现公司抓住机遇拓展优质项目，增强行业综合竞争力的目标。

5) 应对市场变化，积极尝试与电商的合作

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。公司之前已经和阿里巴巴（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。公司在报告期内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

报告期内，公司专门成立了内部控制建设领导小组和工作小组，大力建设和优化信息系统，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。公司首次聘请中介机构对公司内部控制建设进行了专项审计，并出具了内控审计报告。

报告期内，公司实现营业收入149,973.35万元，同比增长37.09%，实现利润总额8,917.63万元，同比增长21.16%，归属于母公司股东的净利润7,431.88万元，同比增长13.09%。

二、主营业务分析

1、概述

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

主要经营模式的变化情况

适用 不适用

2、收入

说明

本报告期内，公司实现营业收入149,973.35万元，同比增长37.09%。其中主营业务收入133,544.33万元，同比增长35.04%。主要原因是门店数量增加导致租金及物业管理收入增长。

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）	357,390,799.67
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	23.83%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

主要客户其他情况说明

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 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		583,353,198.51	82.62%	450,968,228.65	83.71%	29.36%
咨询管理服务		24,691,912.81	3.50%	22,902,042.98	4.25%	7.82%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	

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

前五名供应商合计采购金额（元）	0.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

适用 不适用

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

4、费用

- (1) 报告期内，销售费用同比增加42.87%，主要原因为：报告期已开业门店数量增加，销售费用同比增加
 (2) 报告期内，管理费用同比增加56.63%，主要原因为：报告期筹备门店数量增加，管理费用同比增加
 (3) 报告期内，财务费用同比增加37.95%，主要原因为：报告期贷款总额增加，贷款利息支出同比增加
 (4) 报告期内，所得税费用同比增加129.67%，主要原因为：报告期营业收入增加，利润总额增加，应纳所得税总额增加

5、研发支出

无

6、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,706,303,112.18	982,645,017.18	73.64%
经营活动现金流出小计	1,145,012,018.58	1,333,415,401.15	-14.13%
经营活动产生的现金流量净额	561,291,093.60	-350,770,383.97	260.02%
投资活动现金流入小计	71,181,768.92	182,024,047.24	-60.89%
投资活动现金流出小计	1,974,010,574.45	1,712,639,588.78	15.26%
投资活动产生的现金流量净额	-1,902,828,805.53	-1,530,615,541.54	-24.32%
筹资活动现金流入小计	1,781,960,000.00	7,439,461,301.40	-76.05%
筹资活动现金流出小计	1,892,263,883.40	2,894,620,815.65	-34.63%
筹资活动产生的现金流量净额	-110,303,883.40	4,544,840,485.75	-102.43%
现金及现金等价物净增加额	-1,453,018,241.81	2,663,454,560.24	-154.55%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

(1) 报告期内，经营活动现金流入同比增加 73.64%，主要原因为：报告期营业收入增加，销售商品提供劳务收到的现金增加使经营活动现金流入增加

(2) 报告期内，经营活动产生的现金流量净额同比增加 260.02%，主要原因为：报告期销售商品提供劳务收到的现金增加，去年同期支付的子公司的往来款金额较大，使本报告期经营活动现金流入增加

(3) 报告期内，投资活动现金流入同比减少 60.89%，主要原因为：报告期与去年同期相比无收回投资收到的现金，使本报告期投资活动的活动现金流入增加

(4) 报告期内，筹资活动现金流入同比减少 76.05%，主要原因为：本报告期较上年同期收到的短期融资券及融资债券的现金流入减少，并且去年募集资金到账，导致本报告期内筹资活动现金流入减少

(5) 报告期内，筹资活动现金流出同比减少 34.63%，主要原因为：本报告期较上年同期偿付的短期融资债券的现金流减少

(6) 报告期内，筹资活动产生的现金流量净额同比减少 102.43%，主要原因为：本报告期筹资活动现金流入减少

(7) 报告期内，现金及现金等价物净增加额同比减少 154.55%，主要原因为：报告期较去年同期减少筹资活动的现金净额减少所致

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

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	1,148,879,187.62	583,353,198.51	49.22%	44.49%	29.36%	5.94%
咨询管理服务	186,564,076.16	24,691,912.81	86.76%	-3.73%	7.82%	-1.42%
分产品						
不适用						
分地区						
不适用						

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

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末	2013 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	1,718,325,209.61	12.95%	3,171,343,451.42	23.84%	-10.89%	报告期支付募集项目工程款增加所致
应收账款	47,311,811.20	0.36%	156,147,456.96	1.17%	-0.81%	
存货		0.00%		0.00%	0.00%	
投资性房地产	6,144,714,468.03	46.32%	3,696,946,815.36	27.79%	18.53%	报告期内部分在建工程完工转入
长期股权投资	588,601,201.18	4.44%	546,745,187.90	4.11%	0.33%	报告期内会计政策调整,对长期股权投资的期初数进行追溯调整
固定资产	152,961,874.73	1.15%	170,083,680.40	1.28%	-0.13%	
在建工程	1,424,657,112.48	10.74%	3,142,223,335.31	23.62%	-12.88%	报告期内在建工程转固使在建工程减少

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 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	640,000,000.00	4.82%	390,025,000.00	2.93%	1.89%	
长期借款	1,550,100,000.00	11.68%	1,943,972,956.25	14.61%	-2.93%	

3、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
3.可供出售金融资产	15,402,660.00	7,310,940.00	-5,190,412.50				22,713,600.00
上述合计	15,402,660.00	7,310,940.00	-5,190,412.50				22,713,600.00
金融负债	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

4、主要境外资产情况

□ 适用 √ 不适用

五、核心竞争力分析

作为国内社区型购物中心的引领者，公司始终将管理质量放在第一位，不断学习国际先进经验，并付诸实践。专业的零售背景、专注的社区型定位、国际经验的注入，共同构成了公司发展的源头活水，为公司的长线发展提供了坚实基础。

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、专注的社区型购物中心定位

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。

3、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場定位，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。

4、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。

5、国际先进经验的注入

购物中心在日本、新加坡等发达国家，已成为成熟、完善的行业。公司一直致力于向国外学习先进的管理经验，提升管理质量。公司近年来一直逐步尝试开展管理输出业务，引进国际化人才，寻求新的利润增长点，以改善公司的财务结构，增加投资者的利润回报。

6、多样化的租户资源

公司与租户一直保持着良好的关系，并始终注重与品牌共同成长。这一人性化的共赢互利原则，产生了极佳的效果。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。

7、强大的品牌认知度与顾客满意度

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場定位，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。公司专业、细致、周到的服务，在顾客心中建立了强大的品牌认知度。目前公司运营的购物中心已涵盖北京、南京、沈阳、成都、包头等多个重点城市。同时，公司的良好口碑，也为将来通过购买、租赁等方式，持续增加优质门店提供了极大的便捷。众多外地商圈均对公司进驻当地市场翘首以待，这无疑为公司为未来业绩的持续增长提供了充分保障。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

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
959,996,472.49	879,300,000.00	9.18%
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
坤联信和	购物中心运营管理	100.00%
成都海融	购物中心运营管理	100.00%
华富天地	购物中心运营管理	51.00%
合肥海融	购物中心运营管理	100.00%
新加坡华联	投资及商业管理	100.00%
第一太平	物业管理	40.00%
银川华联	购物中心运营管理	25.17%
内蒙古信联	购物中心运营管理	35.96%
紫金华联	购物中心运营管理	100.00%
广盛鑫源	购物中心运营管理	100.00%

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

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	33.00%	330,000,000	33.00%	519,314,467.64	38,584,155.46	长期股权投资	购买
合计		190,281,089.09	330,000,000	--	330,000,000	--	519,314,467.64	38,584,155.46	--	--

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(4) 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

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

贷款对象	是否关联方	贷款金额	贷款利率	担保人或抵押物	贷款对象资金用途
鹏瑞商业	否	30,000	15.00%	北京广合置业有限公司	资金周转
合计	--	30,000	--	--	--
委托贷款审批董事会公告披露日期（如有）	2014年08月12日				
委托贷款审批股东会公告披露日期（如有）					

3、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集资金总额	464,610.94
报告期投入募集资金总额	145,535.34
已累计投入募集资金总额	398,172.56

报告期内变更用途的募集资金总额	18,308
累计变更用途的募集资金总额	18,308
累计变更用途的募集资金总额比例	3.94%
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截至 2013 年 12 月 31 日，本公司募集资金累计投入募投项目 152,815.67 万元、永久补充流动资金 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，专户存储累计利息收入扣除手续费净额 369.74 万元），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金额 498.85 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本期本公司以募集资金直接投入募投项目 1,290.11 万元；划出经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的 498.85 万元；根据第六届董事会第十六次会议审议通过的《关于将 2010 年募集资金项目节余募集资金永久性补充流动资金的议案》，将 3,196.79 万元节余资金全部用于永久性补充流动资金。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司累计投入募投项目 154,105.78 万元，永久补充流动资金 8,092.56 万元（其中，专户存储累计利息收入扣除手续费净额 388.38 万元），2010 年非公开发行股票募集资金使用完毕。</p> <p>3、2013 年非公开发行股票募集资金项目以前年度已使用金额截至 2013 年 12 月 31 日，本公司募集资金累计投入募投项目 69,413.00 万元，永久补充流动资金 30,408.55 万元（含支付发行费用 228.55 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，专户存储累计利息收入扣除手续费净额-0.01 万元）。</p> <p>4、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期本公司以募集资金直接投入募投项目 114,219.81 万元，以募投资金置换先期以自筹资金投入项目的金额 26,000.42 万元（不含顺义金街购物中心项目、紫金购物中心项目从非募集资金账户支付但尚未从募集资金专户中转出金额 90.57 万元和 1,800.00 万元），永久补充流动资金 4,025.00 万元（含支付发行费用 205.00 万元）。截至 2014 年 12 月 31 日，募集资金累计投入募投项目 209,633.23 万元（含以募投资金置换先期以自筹资金投入项目金额），永久补充流动资金 34,433.55 万元（含支付发行费用 433.55 万元），尚未使用的金额为 59,839.80 万元（其中募集资金 58,734.20 万元，专户存储累计利息收入扣除手续费净额 1,105.60 万元）。</p>	

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
收购万贸置业 60% 股权	否	59,200	59,200		59,200	100.00%	2011 年 01 月 08 日	1,378.52	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	100.00%	2010 年 11 月 06 日	233.97	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	100.00%	2013 年 01 月 06 日	700.64	是	否
西宁花园店建设和改造项目	否	3,067.1	3,067.1		3,067.1	100.00%	2014 年 10 月 01 日	552.93	是	否

通州天时名苑店租赁物业改造项目	否	5,082	5,082	60.31	4,412.71	86.83%	2012年01月07日	699.39	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	100.00%	2011年05月13日	-1,014.29	是	否
成都飞大店租赁物业改造项目	否	13,387.6	13,387.6	37.71	12,467.63	93.13%	2011年05月07日	-248.47	是	否
西宁创新店租赁物业改造项目	否	3,762.67	3,762.67		3,762.67	100.00%	2011年10月20日	1,321.79	是	否
沈阳太原街店租赁物业改造项目	否	9,480	5,083.08	183.08	5,083.08	100.00%	2012年11月01日	-88.34	是	否
兰州东方红店租赁物业改造项目(1期)	否	10,380	10,380	1,009.01	9,160.86	88.25%	2011年04月03日	988.19	是	否
收购北京海融51%股权	否	32,822	32,822		32,822	100.00%	2013年12月31日	-974.25	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	是	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	22,280	33,175	100.00%	2014年07月01日	37.25	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	38,000	63,696	100.00%	2015年07月01日		是	否
大屯购物中心装修改造项目	否	15,432	15,432	4,300	4,300	27.86%	2016年08月01日		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	是	33,892	33,892	30,864	30,864	91.07%			是	否
增资江苏紫金华联综合超市有限公司	否	4,565	4,565	4,565	4,565	100.00%		282.36	是	否
增资沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司	否	7,450	7,450	7,450	7,450	100.00%	2015年01月01日		是	否
赤峰购物中心装修改造项目	否	6,858	6,858	3,191.07	3,191.07	46.53%			是	否
顺义金街购物中心	否	16,213	16,213	15,695.14	15,695.14	96.81%	2014年05	2,183.62	是	否

装修改造项目							月 01 日			
平谷购物中心装修改造项目	否	4,969	4,969	1,827.8	1,827.8	36.78%	2015 年 09 月 01 日		是	否
包头青东路购物中心装修改造项目	否	6,624	6,624	3,050	3,050	46.04%			是	否
北京华联盘锦购物中心装修改造项目	是	5,652								是
北京华联朔州购物中心装修改造项目	是	5,710								是
北京华联廊坊购物中心装修改造项目	是	6,946								是
北京华联马鞍山金色新天地购物中心装修改造项目	否		4,421	3,100	3,100	70.12%	2015 年 10 月 01 日		是	否
北京华联海口会展中心装修改造项目	否		7,605	3,787.79	3,787.79	49.81%	2015 年 12 月 01 日		是	否
北京华联回龙观购物中心装修改造项目	否		2,760	1,434.43	1,434.43	51.97%	2015 年 06 月 01 日		是	否
北京华联公益西桥购物中心装修改造项目	否		2,213	405	405	18.30%	2015 年 04 月 01 日		是	否
北京华联天通中苑购物中心装修改造项目	否		1,309	270	270	20.63%	2015 年 04 月 01 日		是	否
补充流动资金	否	40,000	34,643.98	4,025	34,433.55	99.39%			是	否
承诺投资项目小计	--	469,468.1	459,715.16	145,535.34	398,172.56	--	--	6,053.31	--	--
超募资金投向										
合计	--	469,468.1	459,715.16	145,535.34	398,172.56	--	--	6,053.31	--	--
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	1、2010 年非公开发行股票募集资金项目中，不存在项目可行性发生重大变化的情况。2、2013 年非公开发行股票募集资金项目中，经本公司 2014 年 3 月第六届董事会第六次会议审议通过《关于用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》，本公司以 27,890.99 万元等额置换预先已投入募投项目的自筹资金，其中包含北京华联盘锦购物中心、北京华联朔州购物中心、北京华联廊坊购物中心（“原装修改造项目”）7,850.37 万元。2014 年 10 月 21 日，本公司召开了第六届董事会第十四次会议，审议通过了《关于变更募集资金用途的议案》，本公司将原装修改造项目的募集资金总额 18,308 万元变更用于北京华联马鞍山金色新天地购物中心、北京华联海口会展中心、北京华联回龙观购物中心、北京华联公益西桥购物中心、北京华联天通中苑购物中心等五处租赁物业的装修改造（“新装修改造项目”）。原装修改造项目已投入									

	的募集资金金额 7,850.37 万元本期已退回至募集资金专户并于本期全部投入至新装修改造项目。
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	适用 报告期内发生 1、2010 年非公开发行股票募集资金项目中，不存在募集资金投资项目实施方式调整的情况。2、2013 年非公开发行股票募集资金项目中，经第六届董事会第五次会议、2014 年第一次临时股东大会审议通过，对原投资项目收购合肥金寨路店物业、武汉中华路店物业（以下简称“目标物业”）并进行装修改造的方式变更为：首先由北京华联综合超市股份有限公司（以下简称“华联综超”）分别以目标物业及部分现金出资设立两家全资子公司（以下简称“目标公司”），再由本公司以募集资金及部分自有资金分别收购华联综超持有的上述两家目标公司 100%的股权。合肥金寨路店对应股权收购已于本期完成，武汉中华路店对应股权收购于 2015 年 3 月完成。本公司将以本次非公开发行募集资金中承诺的对目标物业的装修改造资金以增资形式注入上述两家目标公司，目标公司以该等资金继续对目标物业进行装修改造。
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 1、2010 年非公开发行股票募集资金项目中，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。2、2013 年非公开发行股票募集资金项目中，经本公司第六届董事会第六次会议审议通过《关于用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》，本公司以 27,890.99 万元募集资金等额置换预先已投入募投项目的自筹资金。本期已置换预先已投入募投项目的自筹资金 26,000.42 万元，尚未转出的金额为 1,890.57 万元。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用 1、2010 年非公开发行股票募集资金项目中，本公司在项目建设过程中，本着合理、有效、节约的原则谨慎使用募集资金，在确保项目实施质量的前提下，严格工程成本控制，谨慎把控采购、建设环节，合理的降低了项目实施费用。同时，募集资金存放期间产生的利息收入也是募集资金产生节余的原因。2、2013 年非公开发行股票募集资金项目中，不存在项目实施募集资金结余的情况。
尚未使用的募集资金用途及去向	1、2010 年非公开发行股票募集资金项目中，募集资金总额与已累计投入募投项目金额的差异为永久性补充流动资金，其中：经本公司 2012 年 10 月第五届董事会第十六次会议审议通过，上期用于永久性补充流动资金尚未划出的 498.85 万元于本期划出；根据本公司第六届董事会第十六次会议审议通过的《关于将 2010 年募集资金项目节余募集资金永久性补充流动资金的议案》，本公司将 3,196.79 万元节余资金全部于本期永

	久性补充流动资金。2、2013 年非公开发行股票募集资金项目中，尚未使用的募集资金将用于募集资金项目投资。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	2014 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

√ 适用 □ 不适用

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(1)	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)/(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	变更后的项目可行性是否发生重大变化
北京华联马鞍山金色新天地购物中心改造项目	北京华联盘锦购物中心装修改造项目、北京华联朔州购物中心装修改造项目、北京华联廊坊购物中心装修改造项目	4,421	3,100	3,100	70.12%	2015 年 10 月 01 日			否
北京华联海口会展中心改造项目	北京华联盘锦购物中心装修改造项目、北京华联朔州购物中心装修改造项目、北京华联廊坊购物中心装修改造项目	7,605	3,787.79	3,787.79	49.81%	2015 年 12 月 01 日			否
北京华联回龙观购物中心改造项目	北京华联盘锦购物中心装修改造项目、北京华联朔州购物中心装修改造项目、北京华联廊坊购物中心装修改造项目	2,760	1,434.43	1,434.43	51.97%	2015 年 06 月 01 日			否
北京华联公益西桥购物中心改造项目	北京华联盘锦购物中心装修改造项目、北京华联朔州购物中心装修改造项目、北京华联廊坊购物中心装修改造项目	2,213	405	405	18.30%	2015 年 04 月 01 日			否
北京华联天通中苑购物中心改造项目	北京华联盘锦购物中心装修改造项目、北京华联朔州购物中心装修改造项目、	1,309	270	270	20.63%	2015 年 04 月 01 日			否

	北京华联廊坊购物中心装修改造项目								
合计	--	18,308	8,997.22	8,997.22	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明 (分具体项目)	<p>由于原装修改造项目对应购物中心的相关租赁物业未能按约交付公司，经过努力本公司仍未与相关租赁物业出租方达成一致，可能对投资者利益造成不利影响；同时，根据本公司整体发展战略和业务计划，本公司拟变更的新募投项目的未来 10 年平均利润总额合计数比原募投项目有明显提升，有利于本公司最大限度地发挥募集资金作用，提高募集资金的使用效率。募集资金项目变更前后性质一致，都是购物中心的运营与管理，而且根据投资测算，新项目能够有效规避一定的运营风险，提升盈利能力。2014 年 10 月 21 日，本公司召开了第六届董事会第十四次会议，审议通过了《关于变更募集资金用途的议案》，新装修改造项目的总投资额为 19,177 万元，将以拟用于原装修改造项目的募集资金共计 18,308 万元投入，剩余 1,309 万元由公司自筹解决，本公司董事会可以根据项目的审批进度、资金需求和轻重缓急程度等实际情况，对相应募集资金投入顺序和具体金额进行适当调整。2014 年 11 月 7 日第三次临时股东大会审议并通过了公司《关于变更部分募集资金投资项目的议案》，并进行公告。</p>								
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	不存在该类情况								
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不存在该类情况								

4、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

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	84,500,000	403,108,750.16	58,041,412.08	7,613,787.47	-13,761,644.80	-14,021,294.73
南京大厂	子公司	零售业	购物中心运营管理	65,683,600	51,716,295.72	29,186,783.21	9,330,726.50	-10,177,964.64	-10,142,929.69
北京万贸	子公司	零售业	购物中心运营管理	450,000,000	819,813,304.91	436,961,902.54	149,594,673.68	28,517,591.40	22,975,326.43
大连华联	子公司	零售业	购物中心运营管理	60,000,000	68,031,625.52	66,372,714.24	9,553,681.32	4,510,454.74	3,381,274.06
青海兴联	子公司	零售业	购物中心运营管理	80,671,000	94,491,230.55	90,682,207.69	11,464,417.63	7,374,110.80	5,529,333.10
北京华联商业	子公司	零售业	购物中心运营管理	327,000,000	376,335,897.74	363,923,657.18	44,059,396.04	11,531,546.34	9,825,980.75
紫金华	子公司	零售业	购物中心	114,530,000	141,303,149.65	120,380,996.61	10,761,434.44	3,766,799.33	2,823,558.38

联			运营管理						
合肥瑞诚	子公司	零售业	购物中心运营管理	272,132,900	339,569,851.81	286,443,770.29	36,278,615.15	3,473,415.91	2,339,707.50
合肥瑞安	子公司	零售业	购物中心运营管理	327,090,800	442,290,618.25	329,080,954.59	44,324,272.42	9,227,305.33	7,006,437.23
龙天陆	子公司	零售业	购物中心运营管理	160,000,000	534,160,956.20	131,501,194.22	60,259,654.65	-13,198,267.45	-9,898,084.94
兴联顺达	子公司	零售业	购物中心运营管理	200,000,000	1,084,124,238.50	214,159,577.91	39,319,700.28	-6,690,405.87	-6,622,260.26
成都海融	子公司	零售业	购物中心运营管理	500,000,000	526,018,349.60	315,664,788.55	41,650,944.30	-4,658,969.57	-4,530,504.73
北京海融	子公司	零售业	购物中心运营管理	355,000,000	1,255,481,908.07	341,150,172.09	104,113,216.66	-13,027,259.42	-9,742,496.50
包头鼎盛源	子公司	零售业	购物中心运营管理	680,000,000	957,864,037.18	671,242,962.48	0.00	-1,847,256.40	-1,843,368.36
内江华联	子公司	零售业	购物中心运营管理	350,000,000	375,823,348.05	346,372,394.29	18,631,420.61	315,937.55	372,513.75
华富天地	子公司	零售业	购物中心运营管理	20,000,000	3,997,395.30	3,997,395.30	0.00	-2,604.70	-2,604.70
合肥海融	子公司	零售业	购物中心运营管理	449,000,000	442,384,379.53	442,384,379.53	0.00	-6,615,620.47	-6,615,620.47
新加坡华联	子公司	零售业	投资及商业管理	10,000,000 新加坡元	46,100,289.61	46,100,289.61	0.00	-299,477.16	-299,477.16
第一太平	参股公司	物业管理	物业管理	5,000,000	4,999,835.08	4,999,835.08	0.00	-164.92	-164.92
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	7,141,349,670.87	1,573,680,204.95	196,452,942.97	143,252,347.90	116,921,683.21
华联鑫创益	参股公司	电子商务	技术咨询、技术服务	200,000,000	382,550,783.05	203,762,183.13	10,311,797.91	4,988,916.41	3,717,105.20
内蒙古信联	参股公司	零售业	购物中心运营管理	150,000,000	447,062,401.56	149,903,523.56	0.00	-57,705.77	-57,705.77
银川华联	参股公司	零售业	购物中心运营管理	306,558,608	1,050,692,733.51	304,881,370.46	0.00	-1,677,237.54	-1,677,237.54

主要子公司、参股公司情况说明

- (1) 广盛鑫源旗下购物中心于本期进行装修改造，导致利润下滑
- (2) 合肥瑞诚旗下购物中心受周边地铁改造施工影响，导致利润下滑

- (3) 合肥瑞安旗下购物中心营业收入增加，导致利润增长
 (4) 兴联顺达旗下购物中心开业，财务费用及销售费用增加，导致利润减少
 (5) 包头鼎鑫源所持购物中心项目处于筹备期，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
华富天地	取得店铺资源，扩大公司规模	投资设立	无
合肥海融	取得店铺资源，扩大公司规模	收购股权	无
新加坡华联	提高管理能力，寻找投资机会	投资设立	无

5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

七、2015 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、公司控制的特殊目的主体情况

适用 不适用

九、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

虽然零售行业增速持续下滑，但购物中心依然较其他传统零售渠道保持了较快的发展态势。商业地产的投资开发，以及消费需求的演变，拉动了购物中心的快速增长。在住宅宏观调控政策下，购物中心数量增速持续走高。目前我国已拥有近3500家购物中心，在2014年至2016年间，全球在建购物中心面积最高的20个城市中，中国城市占据13席。上海、成都和深圳位列全球三甲，其在建面积分别高达330万平方米、320万平方米和260万平方米。据中国购物中心产业咨询中心的预测，自2015年到2025年的十年间，还会有7000家购物中心建成开业，届时中国大陆的购物中心将超过1万家。

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。目前购物中心发展呈现以下趋势和特点：

(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。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。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) 线上线下更紧密结合，移动互联技术将广泛应用

我国人均收入水平已超过6000美元，更高的收入水平促进了消费的多元化。随着城镇化的推进以及居民生活方式的转变，消费需求升级将会持续。由于购物中心具有强大的包容性，可以涵盖大部分的室内娱乐以及餐饮设施，因此购物中心的蓬勃发展，不仅顺应了消费需求多样化的趋势，也是购物中心目前相对于电商平台的优势。但是，在信息技术发展推动零售业变革的背景下，传统零售商也需要逐步转型，“线上线下结合”、“渠道下沉”、“业态跨界”、“体验式商业”等成为未来突破的重要方向。移动互联、智能货架和移动应用商店等新技术不断涌现，购物中心从中拥有更多转型机会。近两年，越来越多的零售企业开始推进O2O模式，采取微信、手机APP等移动方式，试图通过线上线下的业务融合，以应对行业新的发展形势。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

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的飞跃式发展。

公司目前正处于快速拓展期，以北京地区为重点发展区域，在资金和管理水平有保障的前提下，向南京、成都、沈阳、包头等重点城市拓展，快速展店，不断提高规模优势。公司力争短时间内快速提高购物中心规模，截至2014年底开业店铺已达27家，筹备店铺超过20家。同时，公司不断引入新的战略合作伙伴，储备了一批优质的店铺资源。

在快速拓展门店数量的同时，公司十分重视购物中心的质量。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。公司对已开业及筹备中的购物中心项目实行资产管理报告模式强化管理，加强门店日常经营监控，减少空置率，优化租户结构，提高购物中心集客能力。在对购物中心进行专业化管理的过程中，公司了解客户和市场的需求，对租赁公司商业物业的租户，提供多种多样的物业管理增值服务，通过多样化、差异化、个性化的增值服务满足客户的不同需求，并通过突出的运营能力提升公司的盈利水平。

3、2015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，继续优化租户组合

公司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) 提升运营与管理水平，提高公司盈利能力

即时体验式购物中心并不是简单地加大餐饮和休闲娱乐的比例，而应当是以消费群体特征出发，寻求自身功能与消费需求的契合，从而在整体建筑设计、内部硬件设施和购物环境的规划、业态组合的比例、配套的特色服务、相应的品牌引进等各方面打造独具特色的休闲场所，取得消费者的心理认同，激发其消费行为。公司将不断提高公司专业化管理水平，降低运营成本，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。

(4) 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。移动消费顺应了现代快节奏生活中消费者时间日益“碎片化”的趋势，使得消费者可以随时随地获取产品信息、购买商品、进行支付并且网上分享购物经验。同时智能手机、平板电脑的普及，3G、4G、无线网络速度的加快以及支付宝、微信支付等线上支付便利性的提高都为移动消费的爆炸性增长奠定了基础。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，实现线上线下同步发展，全面满足消费者的消费需求。

(5) 举办多种形式的市场活动，培养粉丝客户

购物中心不再是单纯的购物场所，而是一个吸引不同年龄段、不同文化背景、不同种族人群的城市文化场域。此外，鉴于购物中心的大量扩建，同质化将是未来不可避免的趋势，通过市场活动不断提升自身的品牌知名度和名誉度，从而培养品牌粉丝是未来发展的着力点。公司将进一步重视市场品牌推广、营销策划、社区推广、美陈形象，根据发展战略，结合市场开拓和形势，在往期节日联欢、“大妈爱潮牌”、“辣妈T台秀”等等喜闻乐见的活动基础上，继续策划构思符合品牌特质的活动，科学制定发展计划，促进公司整体品牌形象提升。

(6) 加强信息与内部控制建设，提高风险防范能力

公司将继续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) 宏观政策和经济下行导致消费增速放缓的风险

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。

公司从事的社区购物中心的运营和管理，目前正处于国家政策鼓励发展阶段，在相关国家政府文件中多次明确指出要大力发展社区商业、物业、家政等便民消费。未来国家有关社区商业的政策调整，则有可能对发行人的生产经营活动产生一定的影响。

近两年，国家宏观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。

(2) 购物中心所处商圈价值下降的风险

公司拥有的购物中心均处于所在城市的优质商圈内，具有客流量大、购买力强等特点，可以获得合理的租金回报。若未来由于各种原因导致上述商圈客流量下降，吸引力减弱，将影响公司未来取得租金收入的能力。

(3) 新型商业模式冲击带来的风险

当前国内电子商务行业迅速发展，各大零售企业纷纷搭建网络销售渠道，同时各大网络运营商也纷纷参与到商业零售行业，以及国内居民消费主力和消费模式的转变，将对购物中心等实体零售渠道的经营形成不利冲击。

(4) 市场竞争加剧的风险

零售行业市场化程度较高，竞争激烈。随着各地市场新建购物中心的不断开业，各购物中心之间的竞争加剧，或将导致公司拥有的购物中心出租率下降、租金收入降低，尤其对尚处于培育期的物业经营冲击较大，从而影响公司整体的盈利能力。行业竞争不断加大的同时，对稀缺的优质物业资源的争夺也日趋激烈。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。

(5) 快速扩张培育期项目的经营风险

购物中心前期资金投入量较大，回收期较长，经营一般要经过一段时间的培育期才能趋于成熟。且项目前期为吸引商户入驻，公司一般会采取给予一定免租期或租金优惠的策略，因此购物中心一般在开业初期收益较低。能否有效地缩短新开业的培育期，会对公司经营业绩产生较大的影响。

(6) 管理难度加大的风险

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。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

2014年1月至7月，财政部发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》（简称 企业会计准则第39号）、《企业会计准则第40号——合营安排》（简称 企业会计准则第40号）和《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》（简称 企业会计准则第41号），修订了《企业会计准则第2号——长期股权投资》（简称 企业会计准则第2号）、《企业会计准则第9号——职工薪酬》（简称 企业会计准则第9号）、《企业会计准则第30号——财务报表列报》（简称 企业会计准则第30号）、《企业会计准则第33号——合并财务报表》（简称 企业会计准则第33号）和《企业会计准则第37号——金融工具列报》（简称 企业会计准则第37号），除企业会计准则第37号在2014年年度及以后期间的财务报告中使用时，上述其他准则于2014年7月1日起施行。

除下列事项外，其他因会计政策变更导致的影响不重大：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响 2014 年末金额
根据企业会计准则第 2 号的要求：	①可供出售金融资产	449,336,611.59
对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并②长期股权投资且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行处理。		-449,336,611.59
本集团对上述会计政策变更采用追溯调整法处理。		
根据企业会计准则第 30 号的要求：	资本公积	-15,232,565.79
A、利润表中其他综合收益项目分别以后会计期间在外币报表折算差额满足规定条件时将重分类进损益的项目与以后会计期间不能重分类进损益的项目分别进行列报。	其他综合收益	1,248,441.23
		13,984,124.56
本集团对上述会计政策变更采用追溯调整法处理。		

说明：以上会计政策的变更业经本公司董事会审议通过。

上述会计政策变更对本期的期初、期末留存收益及净资产总额均无影响。

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司本期新纳入合并范围的主体有新设子公司华富天地、新加坡华联，同一控制下企业合并取得的子公司合肥海融。

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、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）2012年度利润分配方案

以2012年公司末总股本1,071,962,929股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.45元（含税），合计派发现金48,238,331.81元。公司2012年度不进行资本公积金转增股本。

（2）2013年度利润分配方案

以2013年末公司总股本2,226,086,429股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.24元（含税），合计派发现金53,426,074.30元。公司2013年度不进行资本公积金转增股本。

（3）2014年度利润分配预案

以2014年末公司总股本2,226,086,429为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.28元（含税）。公司2014年度不进行资本公积金转增股本。该分配预案尚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	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	62,330,420.01	74,318,827.22	83.87%	0.00	0.00%
2013年	53,426,074.30	65,715,267.51	81.30%	0.00	0.00%
2012年	48,238,331.81	52,923,553.89	91.15%	0.00	0.00%

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

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.28
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	2,226,086,429
现金分红总额（元）（含税）	62,330,420.01
可分配利润（元）	66,886,944.50
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
现金分红政策：	

其他
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
2014 年度利润分配预案：以 2014 年末公司总股本 2,226,086,429 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.28 元（含税）。公司 2014 年度不进行资本公积金转增股本。该分配预案尚须提交股东大会审议。

十六、社会责任情况

√ 适用 □ 不适用

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。公司通过持续提高专业服务水平和品牌吸引力，不断提升市场竞争力，通过打造舒适、高品质的购物空间和服务，使顾客享受即使体验式购物乐趣；通过诚实守信、平等互利的合作原则实现合作各方的和谐共赢；通过对员工的关怀、激励以及不断完善职业发展通道，为员工创造实现自我价值的成长空间；通过持续健康的经营发展，为股东提供稳定合理的回报。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、加强项目建设安全。

公司正处于加速扩张发展时期，投资项目较多，经营规模、覆盖区域较大，众多在建项目以及储备项目正在稳步推进。

公司深知良好项目建设的安全性是企业健康发展、履行社会责任的重要要求，为此我们始终坚持以人为本、安全发展，预防为主、综合治理，在项目建设上建立了完整的安全管理制度和体系，不断健全组织机构并落实安全责任，强化安全考核，确保投资建设中无重大事故。

5、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2014年末，公司员工总人数1332名，劳动合同签订率100%，社会保险覆盖率100%。2014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。

6、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“BHGMALL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。

7、加强安全演练

购物中心是人员密集的场所，建筑装饰复杂、可燃物品多、电器多、用电量大、人员集中，因而安全风险相应较大。公司按照安全风险产生的源头进行分类，制定了相应的应急预案，包括火灾、交通组织类、设备故障类、营运业务处理类、治安事件类和自然灾害类等应急预案。所有门店严格执行《运营管理手册》、《物业管理手册》和《门店管理手册》等相关规定，做好日常安全工作。近三年来公司无重大安全事故发生。

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。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。

8、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

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	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
2014年05月14日	公司会议室	实地调研	机构	信达证券、广发证券、中植集团、安邦资产、华夏基金	公司经营模式、未来发展计划
2014年06月04日	公司会议室	实地调研	机构	银河证券、泰唯信投资、华融证券	公司的经营理念、盈利情况，以及公司在同行业中的竞争优势
2014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、定位及公司文化；公司未来的投资计划。
2014年11月07日	公司会议室	实地调研	机构	广州证券	公司是如何保证新项目的业绩优势的；公司的经营定位；公司未来发展计划。
2014年11月25日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司如何保证输出管理的质量。
2014年12月12日	公司会议室	实地调研	机构	兴业证券	公司如何在电商崛起的背景下保持自己独特的优势；公司的物业产权模式；公司如何与合作品牌保持良好关系。
接待次数			6		
接待机构数量			5		
接待个人数量			1		
接待其他对象数量			0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否		

第五节 重要事项

一、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

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

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	成都海融49%股权	9,363.23	已完成	无	-453.05	-6.93%	否	无	2014年01月09日	第六届董事会第四次会议决议(2014-001)
远坤地产	坤联信和40%股权	198.98	已完成	无	-0.27	0.00%	否	无	2014年01月28日	第六届董事会第五次会议决议(2014-011)

华联综超	合肥海融 100%股权	44,900	已完成	无	-661.56	-10.12%	是	华联综超系 公司控股股 东的子公司	2014年01 月28日	第六届董事 会第五次会 议决议 (2014-011)
------	----------------	--------	-----	---	---------	---------	---	-------------------------	-----------------	-------------------------------------

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

(1) 合肥海融：本公司本期以 449,000,000.00 元银行存款自北京华联综合超市股份有限公司（“华联综超”）取得合肥海融 100% 股权，由于合并前后，本公司与华联综超市均受华联集团控制且该控制并非暂时性，故合并属同一控制下的企业合并。本公司于 2014 年 6 月付清股权受让款且办理完毕合肥海融股权变更手续，合并日确定为 6 月 30 日。本公司同一控制合并取得的资产及负债，均按照合并日在被合并方的账面价值计量。合肥海融于 2014 年 3 月成立，无需追溯调整本公司财务报表期初数。

(2) 华富天地：本公司与北京富凯房地产开发有限公司（“富凯房地产”）于 2014 年 2 月共同出资设立华富天地，该公司注册资本 2,000 万元，实收资本 400.00 万元。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司实际货币出资 204 万元，持股比例 51%，富凯房地产实际货币出资 196 万元，持股比例 49%。

(3) 新加坡华联：本公司于 2014 年 11 月以货币出资 40 万新加坡元（折合人民币 190.68 万元）设立全资子公司新加坡华联，于 2014 年 12 月增资 960 万新加坡元（折合人民币 4,574.14 万元）。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
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	9735.04	9,735.04	6.49%	现金和银行转账	9735.04	2014年04月29日	《华联股份：关于预计与北京华联综合超市股份

											有限公司日常关联交易公告》 (2014-031)
华联清洁	同一控股股东	提供劳务	清洁服务	参照市价	606.26	606.26	0.40%	现金和银行转帐	606.26	2014年 04月29 日	《华联股份： 关于预计与 北京华联商 厦设施清洁 服务有限公司日常关联 交易公告》 (2014-032)
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	321.75	321.75	0.21%	现金和银 行转帐	321.75	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	469.09	469.09	0.31%	现金和银 行转帐	469.09		
合计				--	--	11,132.14	--	--	--	--	--
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 2013 年年度股东大会审议通过，公司预计 2014 年度与华联综超日常关联交易总额不超过 11000 万元，2014 年度公司与华联综超日常关联交易实际发生总额为 9735.04 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 2014 年度与华联咖世家日常关联交易总额预计不超过 300 万元，2014 度公司与华联咖世家日常关联交易实际发生总额为 321.75 万元。华联清洁为公司提供清洁服务的关联交易已经 2013 年度股东大会审议通过，公司预计 2014-2016 年度每年的交易金额不高于 700 万元，2014 年度公司与华联清洁日常关联交易实际发生总额为 606.26 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

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	市场公允价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
华联综超	同一控制股东	向关联方收购资产	收购合肥海融100%股权	参照市价	44,900	44,900	44,900	44,900	银行转账		2014年01月28日	华联股份：第六届董事会第五次会议决议公告（2014-011）

3、共同对外投资的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他关联交易

√ 适用 □ 不适用

(1) 本公司本期取得华联财务3.30亿元综合授信额度，期限1年，本期实际借款3.3亿元，已全额归还，借款利息支出18.48万元。

(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2014年12月31日，公司及公司子公司为华联集团提供担保金额为3000万元。

(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2014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) 本公司及子公司在华联财务开立账户存款并办理结算，2014年12月31日存款余额为489,691,122.69元（2013年12月31日：495,586,048.53元），本期利息收入14,898,608.33元。

关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
北京华联商厦股份有限公司关联交易公告	2014 年 01 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn/
北京华联商厦股份有限公司 关于预计与北京华联综合超市股份有限公司日常关联交易公告	2014 年 04 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/
北京华联商厦股份有限公司关于预计与北京华联商业设施清洁服务有限公司日常关联交易公告	2014 年 04 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/
北京华联商厦股份有限公司关于与北京华联集团投资控股有限公司相互融资担保的公告	2014 年 04 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/
北京华联商厦股份有限公司关联交易公告	2014 年 12 月 30 日	http://www.cninfo.com.cn/

公司报告期无其他关联交易。

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

详见本节（七）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

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

2、担保情况

适用 不适用

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
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	2014年04 月29日	10,000	2013年03月27日	10,000	一般保证	13个月	是	是
华联集团	2014年04 月29日	11,000	2013年09月18日	11,000	抵押	13个月	是	是
华联集团	2014年04 月29日	7,500	2013年09月24日	7,500	抵押	13个月	是	是
华联集团	2014年04 月29日	15,500	2013年09月23日	15,500	抵押	1年	是	是
山西华联	2014年04 月29日	3,000	2014年06月09日	3,000	一般保证	10个月	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）				117,000
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）				73,000
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
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）				117,000
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）				73,000
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				12.27%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				73,000				
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）				73,000				
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

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

九、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

适用 不适用

承诺事由	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	<p>（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。</p>	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	<p>(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;</p> <p>(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。</p>	2012年12月01日	以上承诺持续有效	以上承诺均正常履行
	海南文促会	<p>(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;</p> <p>(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。</p>	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	<p>(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其自身及附属公司不会以任何形式直接或间接投资、参与、从事及/或经营任何与公司主营业务相竞争的业务;</p> <p>(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;</p> <p>(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</p>	2009年07月01日	以上承诺持续有效	以上承诺均正常履行

		京华联商厦股份有限公司独立性的承诺函》，华联集团确认，在本次重组完成后，华联集团及关联方在人员、机构、资产、财务和业务方面与公司均保持独立；(4) 华联集团关于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	2013 年非公开发行承诺：承诺所认购本次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
	其他投资者	2013 年非公开发行承诺：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该次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	公司	鉴于华联综超董事会拟定的股权分置改革方案因政策原因未能全部完成，公司于 2005 年 7 月作为股东就该股权分置改革的承诺也无法得以履行。根据中国证监会《上市公司监管指引第 4 号--上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》(中国证监会公告 [2013] 55 号) 中 "因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行的，承诺相关方应及时披露相关信息" 的规定，经与华联综超及华联综超其他 3 家股东沟通，公司于 2014 年 6 月就上述承诺进一步规范如下：公司所做上述承诺，将配合华联综超在政策允许的基础上两年内履行完毕。在此期间，如果华联综超就股权激励事项提出新的建议或方案，公司将给予积极配合。	2014 年 06 月 25 日	24 个月	公司将配合华联综超在政策允许的基础上两年内履行完毕。在此期间，如果华联综超就股权激励事项提出新的建议或方案，公司将给予积极配合。
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)	<p>公司就华联综超股权分置改革所作出的承诺尚未履行完毕，具体原因及计划如下：经公司于 2005 年 7 月 18 日召开的第三届董事会第十八次会议审议批准，公司参加了北京华联综合超市股份有限公司 (以下简称“华联综超”) 股权分置改革，并同意了华联综超董事会拟定的股权分置改革方案。</p> <p>根据华联综超的股权分置改革方案，公司和华联综超其他 3 家原非流通股股东承诺，根据华联综超 2005 年、2006 年经审计的年度财务报告，如果华联综超 2004 至 2006 年度扣除非经常性损益后净利润的年复合增长率达到或高于 25%，即如果 2006 年度扣除非经常性损益后的净利润达到或高于 15,082.88 万元，且公司 2005 年度及 2006 年度财务报告被出具</p>				

标准审计意见时，则公司和其他 3 家原非流通股股东合计提供 700 万股股份（其中，本公司 210 万股）用于建立华联综超管理层股权激励制度，华联综超管理层可以按照每股 8.00 元的行权价格购买这部分股票。2006 中国证监会发布了《上市公司股权激励管理办法（试行）》及相关政策，明确规定股东不得直接向激励对象转让股份，因此公司上述承诺无法得以履行。截至目前，华联综超董事会尚未制定具体的执行办法。根据中国证监会《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（中国证监会公告 [2013] 55 号）中“因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行的，承诺相关方应及时披露相关信息”的规定，经与华联综超及华联综超其他 3 家股东沟通，公司对上述承诺进一步规范如下：公司所做上述承诺，将配合华联综超在政策允许的基础上两年内履行完毕。在此期间，如果华联综超就股权激励事项提出新的建议或方案，公司将给予积极配合。

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

十、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）	120
境内会计师事务所审计服务的连续年限	17 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	梁卫丽、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

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

适用 不适用

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、公司子公司重要事项

适用 不适用

1、公司于2014年10月16日召开六届十三次董事会，审议通过了《关于对成都海融兴达置业有限公司进行增资的议案》。董事会同意对全资子公司成都海融增资23,000万元人民币，增资方式为现金增资，资金来源为自有资金。增资后成都海融的注册资本由10,000万元人民币增加至33,000万元人民币。增资完成后，公司对成都海融的持股比例仍为100%。

2、公司于2014年12月26日召开六届十六次董事会，审议通过了《关于在新加坡子公司下设立全资子公司的议案》。董事会同意在“新加坡商业”下设立一家全资子公司，注册资本为 100万新加坡元，主要业务为咨询管理服务。

3、公司于2014年12月26日召开六届十六次董事会，审议通过了《关于对内蒙古信联购物中心有限公司进行增资的议案》和《关于对银川华联购物中心有限公司进行增资的议案》。董事会同意公司对内蒙古信联增资3000万元人民币，对银川公司增资2000万元人民币。增资方式为现金增资，资金来源为自筹资金。增资完成后内蒙古信联的注册资本增加至15,000万元人民币，公司对内蒙古信联的持股比例增加至35.96%；增资完成后银川公司的注册资本增加至30,655.86万元人民币，公司对银川公司的持股比例增加至25.17%。

十六、公司发行公司债券的情况

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,154,133,328	51.85%						1,154,133,328	51.85%
3、其他内资持股	1,154,133,328	51.85%						1,154,133,328	51.85%
其中：境内法人持股	1,154,123,500	51.85%						1,154,123,500	51.85%
境内自然人持股	9,828	0.00%						9,828	0.00%
二、无限售条件股份	1,071,953,101	48.15%						1,071,953,101	48.15%
1、人民币普通股	1,071,953,101	48.15%						1,071,953,101	48.15%
三、股份总数	2,226,086,429	100.00%						2,226,086,429	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

适用 不适用

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
普通股股票类						
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），发行价格为每股人民币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

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	41,427	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	110,266	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况					

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
北京华联集团投资控股有限公司	境内非国有法人	29.58%	658,422,954	0	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	0	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	0	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	0	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	0	117,602,900	0		
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	0	65,917,600	0		
正德人寿保险股份有限公司-万能保险产品	其他	1.39%	30,959,429	-94,899,965	0	30,959,429		
北京世纪国光科贸有限公司	境内非国有法人	1.19%	26,563,364	-4,895,762	0	26,563,364		
中诚信托有限责任公司	国有法人	0.41%	9,118,061	-2,970,000	0	9,118,061		
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
正德人寿保险股份有限公司-万能保险产品	30,959,429	人民币普通股	30,959,429
北京世纪国光科贸有限公司	26,563,364	人民币普通股	26,563,364
中诚信托有限责任公司	9,118,061	人民币普通股	9,118,061
潘建禄	6,442,600	人民币普通股	6,442,600
中信证券股份有限公司	6,000,260	人民币普通股	6,000,260
四川信托有限公司-宏赢十八号证券投资集合资金信托计划	4,649,431	人民币普通股	4,649,431
厦门国际信托有限公司-融智一号证券投资集合资金信托	3,972,080	人民币普通股	3,972,080
中国工商银行股份有限公司-富国沪深 300 增强证券投资基金	3,834,800	人民币普通股	3,834,800
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。		

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

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
未来发展战略	华联集团已建立覆盖全国的连锁零售网络，力争中国一流的商业管理资源、商品资源、品牌资源和人才资源。				
经营成果、财务状况、现金流等	截至 2013 年末，华联集团资产总额 315.13 亿元，负债总额 213.21 亿元，净资产 101.92 亿元，2013 年度实现营业收入 205.23 亿元，净利润 5.93 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

公司报告期控股股东未发生变更。

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。
未来发展战略	海南文促会的业务主管单位为海南省文化广电出版体育厅,接受业务主管部门和社会登记管理机关的业务指导和监督管理,加强文化事业的交流与合作。				
经营成果、财务状况、现金流等	不适用				
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	间接控制北京华联综合超市股份有限公司(证券简称:华联综超证券代码:600361)29.17%股权。				

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

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

在公司所知的范围内，没有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。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 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	62	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	52	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	43	2013年09月27日	2016年09月27日	0	0	0	0
郭丽荣	董事	现任	女	46	2013年09月27日	2016年09月27日	0	0	0	0
李翠芳	董事	现任	女	49	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	61	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	69	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	65	2013年09月27日	2015年02月07日	0	0	0	0
刘义新	独立董事	现任	男	63	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	50	2013年09月27日	2016年09月27日	0	0	0	0
周晓刚	监事	离任	女	49	2013年09月27日	2014年11月07日	0	0	0	0
殷丽莉	职工监事	现任	女	35	2013年09月26日	2016年09月26日	0	0	0	0
刘瑞香	监事	现任	女	40	2014年11月07日	2016年09月27日	0	0	0	0
熊镇	副总经理	现任	男	40	2013年09月27日	2016年09月27日	0	0	0	0
彭舸	副总经理	现任	男	43	2014年08月08日	2016年09月27日	0	0	0	0

崔燕萍	财务总监	现任	女	49	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	42	2013年09月27日	2016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

董事长：赵国清，男，1952年12月出生，硕士学位。曾于部队服役，任团主任职务、后任武汉市青山区政府办公室副主任、哈尔滨市监察局办公室主任、市纪检委宣教室主任、党风室主任、办公厅主任、北京华联综合超市股份有限公司董事长。现任本公司董事长。

副董事长：马婕，女，1963年3月出生，硕士学位。曾任公司董事、总经理，现任本公司副董事长。

董事：牛晓华，男，1971年10月出生，硕士学位，注册会计师、注册评估师。曾任北京华联综合超市股份有限公司董事会秘书、董事、副总经理，公司董事会秘书、财务总监。现任本公司董事、总经理。

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

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

董事：高峰，男，1954年6月出生，本科学历。曾任北京华联综合超市股份有限公司东北区总经理、西南区总经理、北京华联集团投资控股有限公司总裁办主任，现任本公司董事。

独立董事：邹建会，男，1945年7月出生，本科学历，学士学位，高级会计师。曾任北京市二轻局干部，财政部工交司处长，国家国有资产管理局巡视员，北京华联综合超市股份有限公司独立董事，现任本公司董事。

侯林先生，男，1949年12月出生，本科学历，学士学位。曾任北京市工商局西城分局副局长、局长，北京市工商局副局长，国家工商总局企业注册局局长，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，现任本公司董事。

独立董事：刘义新，男，1951年11月出生，硕士学位。曾任吉林省委机关干部、副处级干部，海南省人事劳动厅一处、工资保险福利处处长，海南省工商行政管理局副局长，海南省政协常委、主任。曾兼任海南省经济合同仲裁委员会主任，海南证券管理委员会委员，海口仲裁委员会副主任、仲裁员。

监事会主席：李瑶，女，1963年8月出生，硕士学位。曾任京港裕华民族大厦有限公司秘书处主任、北京华联综合超市股份有限公司总裁助理。现任北京华联集团投资控股有限公司投资管理部总监、本公司监事会主席。

监事：刘瑞香，女，1974年4月出生，经济学学士。曾任北京华联商业贸易发展有限公司财务经理、北京华联综合超市股份有限公司财务经理、北京华联集团投资控股有限公司财务部经理。现任北京华联集团投资控股有限公司财务总监、北京华联综合超市股份有限公司监事会主席、本公司监事。

职工监事：殷丽莉，女，1979年11月出生，本科学历（MBA在读），学士学位，经济师，持有深圳证券交易所、上海证券交易所董事会秘书执业资格及会计人员从业资格。曾任芜湖海螺型材科技股份有限公司证券事务主管，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/经理、职工监事。

总经理：牛晓华，男，1971年10月出生，硕士学位，注册会计师、注册评估师。曾任北京华联综合超市股份有限公司董事会秘书、董事、副总经理，本公司董事会秘书、财务总监。现任本公司董事、总经理。

副总经理：熊镇，男，1974年10月出生，硕士学位。曾任金光（中国）集团联席董事长助理、香港建设董事长助理。现任本公司副总经理。

副总经理：彭舸，男，1971年9月出生，大专学历。曾任北京华联综合超市股份有限公司大连分公司总监、华北大区总经理助理、西南大区总经理。现任本公司副总经理。

财务总监：崔燕萍，女，1966年11月出生，硕士学位，注册会计师、会计师。曾任北京信宜房地产开发有限公司财务部经理。现任本公司财务总监。

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

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
李翠芳	北京华联集团投资控股有限公司	副总裁	2014年03月05日		是
刘瑞香	北京华联集团投资控股有限公司	财务总监	2010年12月15日		是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
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	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
刘瑞香	北京华联综合超市股份有限公司	监事会主席	2012年09月13日	2015年09月12日	否

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	62	现任	39	0	39
马婕	副董事长	女	52	现任	0	0	0
牛晓华	董事、总经理	男	43	现任	39	0	39
郭丽荣	董事	女	46	现任	0	31.37	31.37
李翠芳	董事	女	49	现任	0	23.39	23.39
高峰	董事	男	61	现任	13	0	13
邹建会	独立董事	男	69	现任	1.67	0	1.67
侯林	独立董事	男	65	现任	1.67	0	1.67
刘义新	独立董事	男	63	现任	10	0	10
李瑶	监事会主席	女	50	现任	0	21.47	21.47
刘瑞香	监事	女	40	现任	0	23.15	23.15
周晓刚	监事	女	49	离任	0	0	0
殷丽莉	职工监事、证券事务代表	女	35	现任	20.4	0	20.4
熊镇	副总经理	男	40	现任	41.17	0	41.17
彭舸	副总经理	男	43	现任	26	0	26
崔燕萍	财务总监	女	49	现任	26	0	26
周剑军	董事会秘书	男	42	现任	31	0	31
合计	--	--	--	--	248.91	99.38	348.29

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
周晓刚	监事	离任	2014年11月07日	个人原因
刘瑞香	监事	被选举	2014年11月07日	因监事周晓刚女士辞职，选举刘瑞香女士担任监事

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	774
主要子公司在职员工的数量	558
在职员工的数量合计	1332
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	905
技术人员	320
财务人员	89
行政人员	18
合计	1332
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上学历	30
大学本科学历	363
大专学历	366
大专以下学历	573
合计	1332

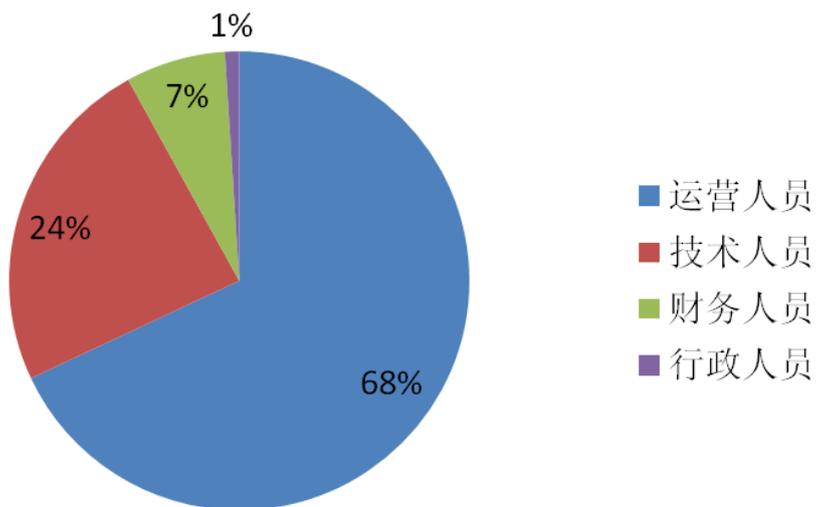
（二）薪酬政策

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员工的职位评估结果，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。

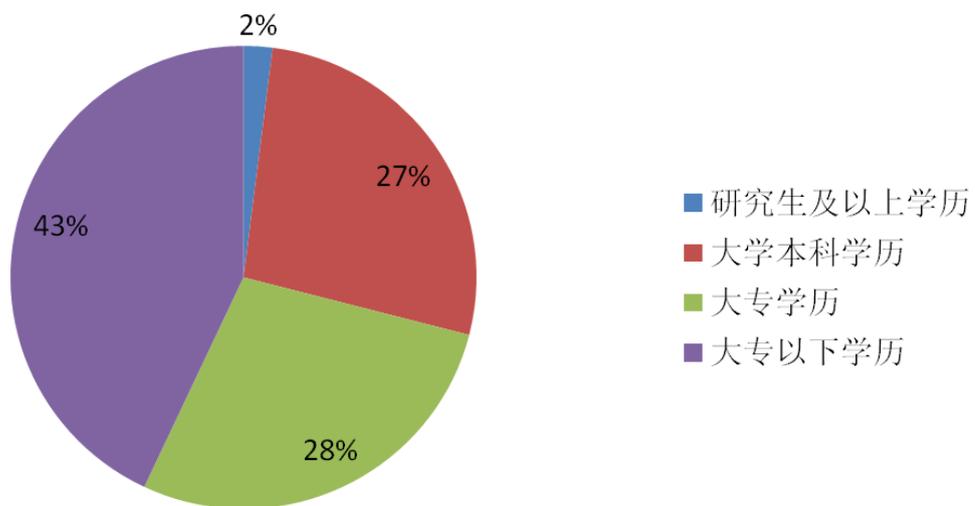
（三）培训计划

依据公司战略规划和发展目标，公司坚持完善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，完成由低到高的人才培养衔接机制，完善能力素质培养与专业技能培养结合机制。其中，中高层管理团队能力修炼计划引进国外同行业专业课程，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中层管理干部的人员供给。同时，继续完善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，我们运用网络培训平台，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



第九节 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、监事及相关高级管理人员均参加了中国证监会北京监管局举办的2014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。报告期内,经公司第六届董事会第十六次会议审议通过,公司修订完善了《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》和《重大投资管理制度》等。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。2014 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,公司对董事家属一笔因误操作买卖公司股票的行为进行了书面通知和调查,并将该次交易所获收益全部收归上市公司,公司没有发生其他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
------	------	--------	------	------	------

2013 年年度股东大会	2014 年 05 月 20 日	1、《公司 2013 年年度报告》及摘要；2、《公司 2013 年度董事会工作报告》；3、《公司 2013 年度监事会工作报告》；4、《独立董事述职报告》；5、《公司 2013 年度财务决算报告》；6、《2013 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》；7、《关于续聘公司 2014 年度审计机构的议案》；8、《关于与华联综超日常关联交易的议案》；9、《关于继续与华联集团签署<相互融资担保协议>的议案》；10、《关于与清洁公司年度日常关联交易的议案》	全部表决通过	2014 年 05 月 21 日	详见 2013 年 5 月 21 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
--------------	------------------	--	--------	------------------	--

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
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 02 月 12 日	《关于公司部分募投项目变更实施方式的案》	全部表决通过	2014 年 02 月 13 日	详见 2014 年 2 月 13 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 10 月 14 日	1、《关于修订<公司章程>的议案》；2、《关于修订<股东大会议事规则>的议案》；3、《关于转让 3 家下属子公司股权的议案》	全部表决通过	2014 年 10 月 15 日	详见 2014 年 10 月 15 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 11 月 07 日	1、《关于转让 3 家下属子公司股权的议案》；2、《关于变更部分募集资金投资项目的议案》；3、《关于变更公司监事的议案》	全部表决通过	2014 年 11 月 08 日	详见 2014 年 11 月 8 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2014 年第四次临时股东大会	2014 年 11 月 14 日	《关于发行非金融企业债务融资工具的议案》	全部表决通过	2014 年 11 月 15 日	详见 2014 年 11 月 15 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

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
邹建会	13	13	0	0	0	否
侯林	13	13	0	0	0	否
刘义新	13	13	0	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		5				

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，董事会各专门委员会为完善公司治理结构、促进公司发展起到了积极的作用。工作职责履行情况如下：

1、董事会审计委员会

董事会审计委员会是董事会下设的专门工作机构，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。董事会审计委员会由邹建会先生、刘义新先生、牛晓华先生组成，其中，邹建会先生担任审计委员会主任。报告期内，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；

2、董事会薪酬与考核委员会

董事会薪酬与考核委员会是董事会下设的专门工作机构，负责公司高级管理人员的考核、奖励机制的建立，公司人力资源部门组织实施与考核，使公司高级管理人员的聘任、考评和激励标准化、程序化、制度化。董事会薪酬与考核委员会由侯

林先生、刘义新先生、赵国清先生组成，其中侯林先生担任委员会主任。报告期内，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；

3、董事会提名委员会

董事会提名委员会是董事会下设的专门工作机构，主要负责对公司董事、高级管理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议。董事会提名委员会由刘义新先生、邹建会先生、赵国清先生组成，其中，刘义新先生担任委员会主任。报告期内，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；

4、董事会战略委员会

董事会战略委员会是董事会下设的专门工作机构。董事会战略委员会由赵国清先生、邹建会先生、刘义新先生、牛晓华先生、李翠芳女士组成，其中赵国清先生担任委员会主任。报告期内，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。

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

适用 不适用

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。

第十节 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。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

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。

公司内部控制的目标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

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合北京华联商厦股份有限公司内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，对公司2014年12月31日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。

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	2015年04月28日

内部控制评价报告全文披露索引	详见 2015 年 4 月 28 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
----------------	--

五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，华联股份公司于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 04 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见 2015 年 4 月 28 日的《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

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。

第十一节 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	2015 年 04 月 24 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（2015）第 110ZA3772 号
注册会计师姓名	梁卫丽，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2014年12月31日的合并及公司资产负债表，2014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。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2014年12月31日的合并及公司财务状况以及2014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

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,718,325,209.61	3,171,343,451.42
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	47,311,811.20	156,147,456.96
预付款项	229,462,268.80	181,118,181.96
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	22,201,981.93	21,849,341.18
买入返售金融资产		
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	300,281,321.06	
流动资产合计	2,317,582,592.60	3,530,458,431.52
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	472,050,211.59	357,570,829.29
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	588,601,201.18	546,745,187.90
投资性房地产	6,144,714,468.03	3,696,946,815.36
固定资产	152,961,874.73	170,083,680.40
在建工程	1,424,657,112.48	3,142,223,335.31
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	794,379,044.66	818,375,518.25
开发支出		

商誉	317,612,689.06	317,612,689.06
长期待摊费用	964,014,426.19	696,383,320.34
递延所得税资产	26,339,347.61	25,537,371.97
其他非流动资产	63,366,159.06	2,917,770.28
非流动资产合计	10,948,696,534.59	9,774,396,518.16
资产总计	13,266,279,127.19	13,304,854,949.68
流动负债：		
短期借款	640,000,000.00	390,025,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		115,000,000.00
应付账款	477,754,628.72	679,524,948.99
预收款项	51,859,534.66	37,911,613.68
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	11,763,495.29	11,022,611.22
应交税费	83,501,273.08	59,433,026.64
应付利息	120,139,673.45	102,416,251.83
应付股利		
其他应付款	428,535,991.83	386,381,494.50
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	2,332,872,956.25	127,000,000.00
其他流动负债	600,000,000.00	600,000,000.00
流动负债合计	4,746,427,553.28	2,508,714,946.86
非流动负债：		
长期借款	1,550,100,000.00	1,943,972,956.25
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	266,786,175.63	271,695,496.64

其他非流动负债		1,800,000,000.00
非流动负债合计	1,816,886,175.63	4,015,668,452.89
负债合计	6,563,313,728.91	6,524,383,399.75
所有者权益：		
股本	2,226,086,429.00	2,226,086,429.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,463,079,887.87	3,477,911,601.66
减：库存股		
其他综合收益	13,984,124.56	9,749,360.79
专项储备		
盈余公积	87,966,239.82	66,447,501.51
一般风险准备		
未分配利润	160,624,907.70	161,250,893.09
归属于母公司所有者权益合计	5,951,741,588.95	5,941,445,786.05
少数股东权益	751,223,809.33	839,025,763.88
所有者权益合计	6,702,965,398.28	6,780,471,549.93
负债和所有者权益总计	13,266,279,127.19	13,304,854,949.68

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：赵京晶

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,511,423,859.53	2,971,815,109.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	25,979,921.62	106,686,597.60
预付款项	228,957,081.80	178,565,993.00
应收利息		
应收股利	2,242,084.54	
其他应收款	1,246,521,428.31	1,256,706,346.58
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	300,281,321.06	
流动资产合计	3,315,405,696.86	4,513,774,047.17

非流动资产：		
可供出售金融资产	472,050,211.59	357,570,829.29
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,440,904,840.80	3,851,785,614.29
投资性房地产		
固定资产	15,827,368.99	17,111,066.49
在建工程	310,419,024.91	584,554,189.73
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	213,866.35	534,666.43
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	862,578,042.52	605,136,399.88
递延所得税资产	2,363,151.06	3,230,162.21
其他非流动资产	53,652,549.28	2,917,770.28
非流动资产合计	7,158,009,055.50	5,422,840,698.60
资产总计	10,473,414,752.36	9,936,614,745.77
流动负债：		
短期借款	640,000,000.00	350,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		115,000,000.00
应付账款	179,797,179.27	262,252,654.68
预收款项	28,001,898.68	20,054,887.53
应付职工薪酬	9,331,277.43	9,178,403.53
应交税费	60,257,275.80	44,562,300.28
应付利息	117,272,370.80	98,077,254.11
应付股利		
其他应付款	678,316,074.83	419,125,731.41
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,831,000,000.00	27,000,000.00
其他流动负债	600,000,000.00	600,000,000.00
流动负债合计	4,143,976,076.81	1,945,251,231.54
非流动负债：		
长期借款	245,000,000.00	276,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		

长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	5,077,521.93	3,249,786.93
其他非流动负债		1,800,000,000.00
非流动负债合计	250,077,521.93	2,079,249,786.93
负债合计	4,394,053,598.74	4,024,501,018.47
所有者权益：		
股本	2,226,086,429.00	2,226,086,429.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,441,648,003.54	3,441,645,091.06
减：库存股		
其他综合收益	15,232,565.79	9,749,360.79
专项储备		
盈余公积	87,966,239.82	66,447,501.51
未分配利润	308,427,915.47	168,185,344.94
所有者权益合计	6,079,361,153.62	5,912,113,727.30
负债和所有者权益总计	10,473,414,752.36	9,936,614,745.77

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,499,733,525.32	1,093,980,236.27
其中：营业收入	1,499,733,525.32	1,093,980,236.27
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,483,011,927.68	1,084,828,393.26
其中：营业成本	706,061,146.63	538,757,258.27
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	135,079,704.09	87,547,950.18

销售费用	286,840,607.87	200,770,678.60
管理费用	72,545,022.51	46,316,827.08
财务费用	287,222,566.65	208,208,699.63
资产减值损失	-4,737,120.07	3,226,979.50
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）	70,213,482.20	54,519,060.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	39,856,013.28	34,230,688.82
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	86,935,079.84	63,670,903.77
加：营业外收入	11,396,288.74	10,585,558.28
其中：非流动资产处置利得	7,697,086.05	
减：营业外支出	9,155,025.19	655,523.38
其中：非流动资产处置损失	12,816.89	4,908.75
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	89,176,343.39	73,600,938.67
减：所得税费用	23,832,004.24	10,376,664.58
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	65,344,339.15	63,224,274.09
归属于母公司所有者的净利润	74,318,827.22	65,715,267.51
少数股东损益	-8,974,488.07	-2,490,993.42
六、其他综合收益的税后净额	4,234,763.77	-1,969,695.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,234,763.77	-1,969,695.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	4,234,763.77	-1,969,695.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	5,483,205.00	-1,969,695.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	-1,248,441.23	
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	69,579,102.92	61,254,579.09

归属于母公司所有者的综合收益总额	78,553,590.99	63,745,572.51
归属于少数股东的综合收益总额	-8,974,488.07	-2,490,993.42
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0334	0.0614
（二）稀释每股收益	0.0334	0.0614

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：2,912.48 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

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：赵京晶

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	912,777,584.17	799,300,394.46
减：营业成本	438,611,262.00	378,909,502.77
营业税金及附加	50,506,575.57	44,274,612.29
销售费用	134,696,552.81	115,671,220.90
管理费用	55,520,393.13	35,913,186.01
财务费用	188,298,830.34	177,436,856.40
资产减值损失	-3,468,044.67	2,285,581.44
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）	186,929,368.61	48,557,249.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	39,856,013.28	34,230,688.82
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	235,541,383.60	93,366,684.04
加：营业外收入	8,964,504.28	2,565,216.34
其中：非流动资产处置利得	7,697,086.05	
减：营业外支出	8,927,874.94	628,929.94
其中：非流动资产处置损失	9,301.39	4,908.75
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	235,578,012.94	95,302,970.44
减：所得税费用	20,390,629.80	15,578,310.87
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	215,187,383.14	79,724,659.57
五、其他综合收益的税后净额	5,483,205.00	-1,969,695.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中		

享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	5,483,205.00	-1,969,695.00
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	5,483,205.00	-1,969,695.00
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	220,670,588.14	77,754,964.57
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	1,618,788,523.43	953,722,447.06
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	87,514,588.75	28,922,570.12
经营活动现金流入小计	1,706,303,112.18	982,645,017.18
购买商品、接受劳务支付的现金	601,678,046.42	391,849,292.30
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	117,548,813.89	91,246,265.77
支付的各项税费	136,845,544.77	76,124,550.98
支付其他与经营活动有关的现金	288,939,613.50	774,195,292.10
经营活动现金流出小计	1,145,012,018.58	1,333,415,401.15
经营活动产生的现金流量净额	561,291,093.60	-350,770,383.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	30,357,468.92	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	40,824,300.00	
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
投资活动现金流入小计	71,181,768.92	182,024,047.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,145,283,621.88	846,957,730.20
投资支付的现金	204,790,535.05	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	323,936,417.52	537,511,858.58
支付其他与投资活动有关的现金	300,000,000.00	
投资活动现金流出小计	1,974,010,574.45	1,712,639,588.78
投资活动产生的现金流量净额	-1,902,828,805.53	-1,530,615,541.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,960,000.00	3,022,764,332.65
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,960,000.00	
取得借款收到的现金	1,780,000,000.00	4,416,696,968.75
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	1,781,960,000.00	7,439,461,301.40
偿还债务支付的现金	1,518,025,000.00	2,685,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	366,438,883.40	203,020,815.65
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	7,800,000.00	6,600,000.00
筹资活动现金流出小计	1,892,263,883.40	2,894,620,815.65
筹资活动产生的现金流量净额	-110,303,883.40	4,544,840,485.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的	-1,176,646.48	

影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,453,018,241.81	2,663,454,560.24
加：期初现金及现金等价物余额	3,169,493,867.42	506,039,307.18
六、期末现金及现金等价物余额	1,716,475,625.61	3,169,493,867.42

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	1,075,547,721.90	700,093,206.80
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	168,106,031.92	17,756,656.90
经营活动现金流入小计	1,243,653,753.82	717,849,863.70
购买商品、接受劳务支付的现金	454,946,646.55	344,235,554.71
支付给职工以及为职工支付的现金	78,640,634.95	63,894,960.79
支付的各项税费	54,705,047.40	29,000,651.47
支付其他与经营活动有关的现金	130,657,200.66	532,528,527.04
经营活动现金流出小计	718,949,529.56	969,659,694.01
经营活动产生的现金流量净额	524,704,224.26	-251,809,830.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	28,115,384.38	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	40,824,300.00	
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
投资活动现金流入小计	68,939,684.38	171,024,047.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	217,774,225.75	324,886,756.81
投资支付的现金	1,207,428,743.05	338,170,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	323,936,417.52	541,130,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	300,000,000.00	
投资活动现金流出小计	2,049,139,386.32	1,204,186,756.81
投资活动产生的现金流量净额	-1,980,199,701.94	-1,033,162,709.57
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		
发行债券收到的现金	1,580,000,000.00	3,463,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,580,000,000.00	6,485,964,332.65

偿还债务支付的现金	1,317,000,000.00	2,531,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	260,095,772.78	145,233,809.61
支付其他与筹资活动有关的现金	7,800,000.00	6,600,000.00
筹资活动现金流出小计	1,584,895,772.78	2,683,033,809.61
筹资活动产生的现金流量净额	-4,895,772.78	3,802,930,523.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,460,391,250.46	2,517,957,983.16
加：期初现金及现金等价物余额	2,969,965,525.99	452,007,542.83
六、期末现金及现金等价物余额	1,509,574,275.53	2,969,965,525.99

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	2,226,086,429.00				3,477,911,601.66		9,749,360.79		66,447,501.51		161,250,893.09	839,025,763.88	6,780,471,549.93
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,226,086,429.00				3,477,911,601.66		9,749,360.79		66,447,501.51		161,250,893.09	839,025,763.88	6,780,471,549.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-14,831,713.79		4,234,763.77		21,518,738.31		-625,985.39	-87,801,954.55	-77,506,151.65
（一）综合收益总额							4,234,763.77				74,318,827.22	-8,974,488.07	69,579,102.92
（二）所有者投入和减少资本					-14,831,713.79							-78,827,466.48	-93,659,180.27
1. 股东投入的普通股					-14,834,626.27							-78,827,466.48	-93,662,092.75
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					2,912.48								2,912.48
（三）利润分配									21,518,738.31		-74,944,812.61		-53,426,074.30
1. 提取盈余公积									21,518,738.31		-21,518,738.31		

2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-53,426,074.30		-53,426,074.30
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	2,226,086,429.00				3,463,079,887.87		13,984,124.56		87,966,239.82		160,624,907.70	751,223,809.33	6,702,965,398.28

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更					-11,719,055.79		11,719,055.79						
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,071,962,929.00				1,609,270,769.01		11,719,055.79		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				1,868,640,832.65		-1,969,695.00		7,972,465.96		9,504,469.74	253,016,627.92	3,291,288,201.27
（一）综合收益总额							-1,969,695.00				65,715,267.51	-2,490,993.42	61,254,579.09
（二）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. 股东投入的普通股	1,154,123,500.00				1,868,640,832.65							255,507,621.34	3,278,271,953.99
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									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													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	2,226,086,429.00				3,477,911,601.66		9,749,360.79		66,447,501.51		161,250,893.09	839,025,763.88	6,780,471,549.93

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,226,086,429.00				3,441,645,091.06		9,749,360.79		66,447,501.51	168,185,344.94	5,912,113,727.30
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,226,086,429.00				3,441,645,091.06		9,749,360.79		66,447,501.51	168,185,344.94	5,912,113,727.30
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					2,912.48		5,483,205.00		21,518,738.31	140,242,570.53	167,247,426.32
(一) 综合收益总额							5,483,205.00			215,187,383.14	220,670,588.14

(二) 所有者投入和减少资本					2,912.48						2,912.48
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					2,912.48						2,912.48
(三) 利润分配									21,518,738.31	-74,944,812.61	-53,426,074.30
1. 提取盈余公积									21,518,738.31	-21,518,738.31	
2. 对所有者（或股东）的分配										-53,426,074.30	-53,426,074.30
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,226,086,429.00				3,441,648,003.54		15,232,565.79		87,966,239.82	308,427,915.47	6,079,361,153.62

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,071,962,929.00				1,584,723,314.20				58,475,035.55	144,671,483.14	2,859,832,761.89
加：会计政策变更					-11,719,055.79		11,719,055.79				

前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,071,962,929.00			1,573,004,258.41		11,719,055.79		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“一”号填列)	1,154,123,500.00			1,868,640,832.65		-1,969,695.00		7,972,465.96	23,513,861.80	3,052,280,965.41
(一) 综合收益总额									79,724,659.57	79,724,659.57
(二) 所有者投入和减少资本	1,154,123,500.00			1,868,640,832.65		-1,969,695.00				3,020,794,637.65
1. 股东投入的普通股	1,154,123,500.00			1,868,640,832.65		-1,969,695.00				3,020,794,637.65
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配								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. 对所有者(或股东)的分配									-48,238,331.81	-48,238,331.81
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	2,226,086,429.00			3,441,645,091.06		9,749,360.79		66,447,501.51	168,185,344.94	5,912,113,727.30

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，设 20 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 21 家子公司及华联财务有限责任公司（“华联财务”）、北京华联鑫创益科技有限公司（“华联鑫创益”）、上海中商亿商通网上销售服务有限公司（“亿商通”）、北京华联第一太平商业物业管理公司（“第一太平物业”）等 4 家联营企业。

本公司及子公司（以下简称 本集团）属其他商业行业，主营范围为：百货、针纺织品、包装食品、副食品等的销售；连锁店管理；商业设施出租和对销贸易、转口贸易的经营等。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第六届董事会第十九次会议于 2015 年 4 月 24 日批准。

2、合并财务报表范围

本集团本期新纳入合并范围的公司为新设成立的北京华富天地购物中心有限公司（“华富天地”）、Beijing Hualian Mall(Singapore) Commercial Management Pte. Ltd.（“新加坡华联”），同一控制下企业合并取得的合肥海融兴达商业管理有限公司（“合肥海融”）。

本集团本期纳入合并范围的子公司包括青海兴联置业有限公司（“青海兴联”）、大连华联商用设施运营有限公司（“大连华联”）、海南华联购物中心有限公司（“海南华联”）、南京大厂北京华联购物中心有限公司（“南京大厂”）、北京坤联信和商业管理有限公司（“坤联信和”）、内江华联购物中心有限公司（“内江华联”）、成都海融兴达置业有限公司（“成都海融”）、包头市鼎鑫源商业管理有限公司（“包头鼎鑫源”）、沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司（“广盛鑫源”）、江苏紫金华联商用设施运营有限公司（“紫金华联”）、北京华联商业管理有限公司（“北京华联商业”）、北京华联万贸购物中心经营有限公司（“北京万贸”）、无锡奥盛通达商业管理有限公司（“无锡奥盛通达”）、合肥华联瑞安购物广场商业运营有限公司（“合肥瑞安”）、合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司（“合肥瑞诚”）、北京海融兴达商业管理有限公司（“北京海融”）、北京兴联顺达商业管理有限公司（“兴联顺达”）、北京龙天陆投资有限责任公司（“龙天陆”）、合肥海融、新加坡华联、华富天地等 21 家子公司。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本集团还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

三、重要会计政策及会计估计

本集团根据自身生产经营特点，确定投资性房地产折旧政策和收入确认政策，具体会计政策分别参见附注三、15 和附注三、24。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本集团的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司新加坡华联根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定新加坡元为其记账本位币。

本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与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，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；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。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

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

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

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

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

6、合并财务报表编制方法

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

(2) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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，同时冲减商誉。

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

(4) 分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本集团将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额：

- ①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。
- ②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

(1) 共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

(2) 合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

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

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

10、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，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

本集团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。本集团（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

本集团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，且本集团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（附注三、12）。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，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。

对于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，以及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，按成本计量。

(3) 金融负债分类和计量

本集团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) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

(5) 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，本集团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本集团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。

本集团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，原直接计入其他综合收益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。

（6）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）。

本集团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。

本集团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。

（7）金融资产和金融负债的抵销

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

11、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的

假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团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，本集团采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

12、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

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按以下信用风险组合计提坏账准备：

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

13、存货

(1) 存货的分类

本集团存货分为低值易耗品、库存商品等。

(2) 发出存货的计价方法

本集团存货取得时按实际成本计价。库存商品发出时采用加权平均法计价。

(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。本集团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

本集团存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

本集团低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

14、长期股权投资

本集团长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，为本集团的联营企业。

(1) 投资成本确定

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

本集团能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

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

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期

损益。

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

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

本集团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集团的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，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；本集团拥有被投资单位 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) 持有待售的权益性投资

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本集团计提资产减值的方法见附注三、20。

15、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。本集团投资性房地产为已出租的房屋及土地使用权。

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

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及土地使用权	20-40	5	2.375-4.75

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、20。

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。

16、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本集团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。

本集团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

本集团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，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

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

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、20。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本集团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集团。
- ②本集团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集团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本集团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，只有本集团才能使用。

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，本集团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

本集团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。

17、在建工程

本集团在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、20。

18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，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

本集团购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

19、无形资产

本集团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	

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、20。

20、资产减值

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

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团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。本集团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，本集团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，且不大于本集团确定的报告分部。

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。

21、长期待摊费用

本集团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。

22、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

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

(2) 短期薪酬

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

(3) 离职后福利

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等，本集团无重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

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

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

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

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本集团将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

(4) 辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

(5) 其他长期福利

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

23、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

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

(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。本集团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。

24、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为：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。

本公司管理咨询服务收入确认的具体方法为：在完成服务并取得对方确认本公司义务已履行完毕的文件后确认收入。

25、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，是指本集团取得的、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。

26、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。

本集团根据资产、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，本集团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，本集团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，本集团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。

27、经营租赁与融资租赁

本集团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) 本集团作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本集团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，本集团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) 本集团作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本集团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。本集团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，本集团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。

28、重大会计判断和估计

本集团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。

29、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

2014 年 1 月至 7 月，财政部发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》（简称 企业会计准则第 39 号）、《企业会计准则第 40 号——合营安排》（简称 企业会计准则第 40 号）和《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》（简称 企业会计准则第 41 号），修订了《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（简称 企业会计准则第 2 号）、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（简称 企业会计准则第 9 号）、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（简称 企业会计准则第 30 号）、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（简称 企业会计准则第 33 号）和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（简称 企业会计准则第 37 号），除企业会计准则第 37 号在 2014 年年度及以后期间的财务报告中使用外，上述其他准则于 2014 年 7 月 1 日起施行。

除下列事项外，其他因会计政策变更导致的影响不重大：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响 2014 年末金额
根据企业会计准则第 2 号的要求： 对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行处理。 本集团对上述会计政策变更采用追溯调整法处理。	①可供出售金融资产 ②长期股权投资	449,336,611.59 -449,336,611.59
根据企业会计准则第 30 号的要求： A、利润表中其他综合收益项目分别以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的项目与以后会计期间不能重分类进损益的项目分别进行列报。 本集团对上述会计政策变更采用追溯调整法处理。	① 资本公积 ② 外币报表折算差额 ③ 其他综合收益	-15,232,565.79 1,248,441.23 13,984,124.56

说明：以上会计政策的变更业经本公司董事会审议通过。

上述会计政策变更对本期的期初、期末留存收益及净资产总额均无影响。

(2) 重要会计估计变更

本公司本期无重要会计估计变更。

四、税项

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	6、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

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金：	--	--	1,106,603.44	--	--	861,450.08
人民币	--	--	1,106,603.44	--	--	861,450.08
银行存款：	--	--	1,715,369,022.17	--	--	3,168,630,032.80
人民币	--	--	1,669,300,079.34	--	--	3,168,630,032.80
美元	1.02	6.1190	6.24	--	--	--
新加坡元	9,929,506.12	4.6396	46,068,936.59	--	--	--
银行存款中：财务 公司存款	--	--	489,691,122.69	--	--	495,586,048.53
其中：人民币	--	--	489,691,122.69	--	--	495,586,048.53
其他货币资金：	--	--	1,849,584.00	--	--	1,851,968.54
人民币	--	--	1,849,584.00	--	--	1,851,968.54
合 计			1,718,325,209.61			3,171,343,451.42
其中：存放在境 外的款项总额			46,068,936.59			--

说明：

(1) 期末本集团不存在抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

(2) 期末其他货币资金为保函保证金。

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	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,657,709.92	3.17	1,657,709.92	100.00	--
按组合计提坏账准备的应收账款	50,672,290.81	96.83	3,360,479.61	6.63	47,311,811.20
其中：账龄组合	50,672,290.81	96.83	3,360,479.61	6.63	47,311,811.20

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合 计	52,330,000.73	100	5,018,189.53	9.59	47,311,811.20

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	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,657,709.92	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	--	--	--	--	--
合 计	166,623,746.60	100	10,476,289.64	6.29	156,147,456.96

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	金 额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	41,685,601.23	82.27	2,084,280.06	5.00	39,601,321.17
1 至 2 年	2,226,885.33	4.39	222,688.53	10.00	2,004,196.80
2 至 3 年	5,968,996.77	11.78	895,349.52	15.00	5,073,647.25
3 年以上	790,807.48	1.56	158,161.50	20.00	632,645.98
合 计	50,672,290.81	100	3,360,479.61	6.63	47,311,811.20

续：

账 龄	金 额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	154,855,678.26	93.87	7,742,783.91	5.00	147,112,894.35
1 至 2 年	9,319,550.94	5.65	931,955.09	10.00	8,387,595.85
2 至 3 年	286,415.60	0.17	42,962.34	15.00	243,453.26
3 年以上	504,391.88	0.31	100,878.38	20.00	403,513.50
合 计	164,966,036.68	100	8,818,579.72	5.35	156,147,456.96

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) 本期计提坏账准备金额-5,458,100.11 元。

(3) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 2,685.24 万元，占应收账款期末余额合计数的 51.31%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 349.23 万元。

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	138,529,823.67	60.37	58,193,060.57	32.13
1 至 2 年	30,609,147.97	13.34	27,925,121.39	15.42
2 至 3 年	323,297.16	0.14	35,000,000.00	19.32
3 年以上	60,000,000.00	26.15	60,000,000.00	33.13
合 计	229,462,268.80	100	181,118,181.96	100

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

(2) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 20,010.33 万元，占预付款项期末余额合计数的 87.21%。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	期末数		坏账准备	计提比例%	净额
	金 额	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	47.28	22,366,273.25	100.00	--
按组合计提坏账准备的其他应收款	24,944,297.36	52.72	2,742,315.43	10.99	22,201,981.93
其中：账龄组合	24,944,297.36	52.72	2,742,315.43	10.99	22,201,981.93
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合 计	47,310,570.61	100	25,108,588.68	53.07	22,201,981.93

其他应收款按种类披露（续）

种 类	期初数		坏账准备	计提比例%	净额
	金 额	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	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

-- -- -- -- --

合 计 **46,236,949.82** **100** **24,387,608.64** **52.74** **21,849,341.18**

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	金 额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	9,254,455.34	37.10	462,722.77	5.00	8,791,732.57
1 至 2 年	5,982,620.63	23.98	598,262.06	10.00	5,384,358.57
2 至 3 年	5,202,273.55	20.86	780,341.03	15.00	4,421,932.52
3 年以上	4,504,947.84	18.06	900,989.57	20.00	3,603,958.27
合 计	24,944,297.36	100	2,742,315.43	10.99	22,201,981.93

续:

账 龄	金 额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	14,145,320.22	59.26	707,266.04	5.00	13,438,054.18
1 至 2 年	5,207,183.55	21.81	520,718.36	10.00	4,686,465.19
2 至 3 年	2,205,671.44	9.24	330,850.72	15.00	1,874,820.72
3 年以上	2,312,501.36	9.69	462,500.27	20.00	1,850,001.09
合 计	23,870,676.57	100	2,021,335.39	8.47	21,849,341.18

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
合 计	22,366,273.25	22,366,273.25		

(2) 本期计提坏账准备金额 720,980.04 元。

(3) 其他应收款按款项性质披露

项 目	期末余额	期初余额
EBC 卡款	12,080,102.18	8,784,025.76
已全额计提坏账的历史遗留款项	22,366,273.25	22,366,273.25
保证金及押金	3,691,969.77	8,341,692.07
备用金	464,992.83	150,448.10

其他	8,707,232.58	6,594,510.64
合 计	47,310,570.61	46,236,949.82

(4) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款期末余 额合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
北京银盈通管理咨询有 限公司	EBC卡款	12,080,102.18	3年以内	25.53	1,245,193.53
江苏华安实业总公司	往来款	11,699,957.09	3年以上	24.73	11,699,957.09
中国商业对外贸易总公 司	往来款	7,866,316.16	3年以上	16.63	7,866,316.16
成都飞大置业有限公司	代付赔偿款	4,200,297.74	1年以内	8.88	210,014.89
广东台山土产总公司	往来款	2,800,000.00	3年以上	5.92	2,800,000.00
合 计		38,646,673.17		81.69	23,821,481.67

5、其他流动资产

项 目	期末数	期初数
待抵扣进项税	281,321.06	--
委托贷款	300,000,000.00	--
合 计	300,281,321.06	--

说明：本集团本期委托招商银行北京建国路支行向北京华联鹏瑞商业投资管理有限公司提供 3 亿元委托贷款，期限自 2014 年 7 月 31 日至 2015 年 7 月 30 日，贷款年利率 15%。

6、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	476,050,211.59	4,000,000.00	472,050,211.59	361,570,829.29	4,000,000.00	357,570,829.29
其中：按公允价值计 量	22,713,600.00	--	22,713,600.00	15,402,660.00	--	15,402,660.00
按成本计量	453,336,611.59	4,000,000.00	449,336,611.59	346,168,169.29	4,000,000.00	342,168,169.29
合 计	476,050,211.59	4,000,000.00	472,050,211.59	361,570,829.29	4,000,000.00	357,570,829.29

(2) 按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
权益工具的成本	29,634,150.00
公允价值	22,713,600.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-5,190,412.50

已计提减值金额

--

(3) 采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	账面金额				减值准备			
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末
北京华联鹏瑞商业投资管理有限公司	218,228,169.29	--	--	218,228,169.29	--	--	--	--
绵阳科技城产业投资基金(有限合伙)	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00	--	--	--	--
银川华联购物中心有限公司	--	77,168,442.30	--	77,168,442.30	--	--	--	--
内蒙古信联购物中心有限公司	23,940,000.00	30,000,000.00	--	53,940,000.00	--	--	--	--
广东揭阳市物资供销集团公司	4,000,000.00	--	--	4,000,000.00	4,000,000.00	--	--	4,000,000.00
合 计	346,168,169.29	107,168,442.30	--	453,336,611.59	4,000,000.00	--	--	4,000,000.00

续表:

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
北京华联鹏瑞商业投资管理有限公司	19.64	--
绵阳科技城产业投资基金(有限合伙)	1.11	30,144,528.92
银川华联购物中心有限公司	25.17	--
内蒙古信联购物中心有限公司	35.96	--
广东揭阳市物资供销集团公司	6.60	--
合 计		30,144,528.92

说明:

①本公司对内蒙古信联购物中心有限公司、银川华联购物中心有限公司持股比例虽高于 20%，因未派驻董事或管理人员、无重大影响而按成本计量。

②本公司对上述公司不具有控制、共同控制或重大影响，相关权益投资因在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量，按成本计量。

7、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提减值 准备	其他		
华联财务	480,730,312.18	--	--	38,584,155.46	--	--	--	--	--	519,314,467.64	--
华联鑫创益	66,014,875.72	--	--	1,271,923.79	--	--	--	--	--	67,286,799.51	--
亿商通	1,864,532.94	--	--	--	--	--	--	--	--	1,864,532.94	1,864,532.94
第一太平物 业	--	2,000,000.00	--	-65.97	--	--	--	--	--	1,999,934.03	--
合 计	548,609,720.84	2,000,000.00	--	39,856,013.28	--	--	--	--	--	590,465,734.12	1,864,532.94

8、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	房屋及土地使用权
一、账面原值	
1.期初余额	3,997,568,797.74
2.本期增加金额	2,600,727,516.11
(1) 外购	629,360.60
(2) 在建工程转入	2,276,158,825.51
(3) 企业合并增加	323,939,330.00
3.本期减少金额	--
(1) 处置	--
(2) 其他转出	--
4.期末余额	6,598,296,313.85
二、累计折旧和累计摊销	
1.期初余额	300,621,982.38
2.本期增加金额	152,959,863.44
(1) 计提或摊销	152,959,863.44
3.本期减少金额	--
(1) 处置	--
(2) 其他转出	--
4.期末余额	453,581,845.82
三、减值准备	
1.期初余额	--
2.本期增加金额	--
3.本期减少金额	--
4.期末余额	--
四、账面价值	
1.期末账面价值	6,144,714,468.03
2.期初账面价值	3,696,946,815.36

说明：

①企业合并增加主要是同一控制下企业合并取得合肥海融控制权计入的金额。

②期末用作银行借款抵押的房屋及土地使用权账面价值为 436,577.68 万元。

(2) 未办妥产权证书的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
内江华联购物中心	369,479,912.20	正在办理中
兴联顺达购物中心	1,292,540,304.62	正在办理中

9、固定资产

项 目	机器设备	运输设备	其他设备	合 计
一、账面原值：				
1.期初余额	234,763,037.08	3,046,159.89	27,849,738.04	265,658,935.01
2.本期增加金额	2,487,367.11	1,015,441.00	3,891,953.24	7,394,761.35
(1) 购置	1,069,694.11	1,015,441.00	3,879,389.20	5,964,524.31
(2) 在建工程转入	1,417,673.00	--	--	1,417,673.00
(3) 企业合并增加	--	--	12,564.04	12,564.04
3.本期减少金额	--	145,212.25	377,843.95	523,056.20
(1) 处置或报废	--	145,212.25	377,843.95	523,056.20
(2) 其他减少	--	--	--	--
4.期末余额	237,250,404.19	3,916,388.64	31,363,847.33	272,530,640.16
二、累计折旧				
1.期初余额	75,179,622.60	1,913,636.30	18,481,995.71	95,575,254.61
2.本期增加金额	20,336,459.87	360,056.55	3,541,112.22	24,237,628.64
(1) 计提	20,336,459.87	360,056.55	3,541,112.22	24,237,628.64
3.本期减少金额	--	62,078.13	182,039.69	244,117.82
(1) 处置或报废	--	62,078.13	182,039.69	244,117.82
(2) 其他减少	--	--	--	--
4.期末余额	95,516,082.47	2,211,614.72	21,841,068.24	119,568,765.43
三、减值准备				
1.期初余额	--	--	--	--
2.本期增加金额	--	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--	--
4.期末余额	--	--	--	--
四、账面价值				
1.期末账面价值	141,734,321.72	1,704,773.92	9,522,779.09	152,961,874.73
2.期初账面价值	159,583,414.48	1,132,523.59	9,367,742.33	170,083,680.40

说明：

①本期企业合并增加主要是同一控制下企业合并取得合肥海融控制权计入的金额。

②期末用作银行借款抵押的固定资产账面价值为 6,823.93 万元。

10、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
建安工程	824,465,180.54	--	824,465,180.54	2,344,380,661.45	--	2,344,380,661.45
装修工程	592,215,792.01	--	592,215,792.01	796,087,447.09	--	796,087,447.09
在安装设备	1,404,000.00	--	1,404,000.00	--	--	--
零星工程	6,572,139.93	--	6,572,139.93	1,755,226.77	--	1,755,226.77
合 计	1,424,657,112.48	--	1,424,657,112.48	3,142,223,335.31	--	3,142,223,335.31

(2) 重要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
兴联顺达建安工程	1,233,839,254.17	69,480,578.82	765,060.00	1,302,554,772.99	51,164,831.22	14,388,840.30	6.16	--
成都海融建安工程	555,301,305.45	26,207,199.21	--	581,508,504.66	27,766,077.85	3,203,195.62	7.533	--
顺义项目装修工程	121,345,742.33	142,453,162.24	--	263,798,904.57	--	--	--	--
内江华联建安工程	192,709,393.10	180,747,629.50	--	373,457,022.60	2,985,197.91	1,134,041.66	15	--
大屯项目装修工程	102,541,452.99	--	--	--	--	--	--	102,541,452.99
广盛鑫源装修工程	79,840,843.13	23,030,284.63	--	--	--	--	--	102,871,127.76
包头鼎鑫源建安工程	362,530,708.73	461,934,471.81	--	--	2,542,222.22	2,542,222.22	7.04	824,465,180.54
海南华联装修工程	87,300,000.00	6,017,732.60	--	--	--	--	--	93,317,732.60
合 计	2,735,408,699.9	909,871,058.8	765,060.0	2,521,319,204.92	84,458,329.2	21,268,299.8		1,123,195,493.8

说明：上表中其他减少系转入投资性房地产、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）	工程累计投入占预算比例%	工程进度	资金来源
大屯项目装修工程	15,432.00	66	主体施工	募集资金
广盛鑫源装修工程	8,500.00	121	开业筹备阶段	募集、自筹资金
包头鼎鑫源建安工程	75,316.00	109	招商阶段	募集、自筹资金
海南华联装修工程	10,900.00	86	结构改造	募集、自筹资金

(3) 期末在建工程未出现减值情形，不需计提减值准备。

11、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	866,730,838.79	2,584,000.00	869,314,838.79
2.本期增加金额	--	2,671,000.00	2,671,000.00
(1) 购置	--	2,671,000.00	2,671,000.00
3.本期减少金额	--	--	--
4.期末余额	866,730,838.79	5,255,000.00	871,985,838.79
二、累计摊销			
1.期初余额	49,204,520.30	1,734,800.24	50,939,320.54
2.本期增加金额	25,934,790.18	732,683.41	26,667,473.59
(1) 计提	25,934,790.18	732,683.41	26,667,473.59
3.本期减少金额	--	--	--
4.期末余额	75,139,310.48	2,467,483.65	77,606,794.13
三、减值准备			
1.期初余额	--	--	--
2.本期增加金额	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--
4.期末余额	--	--	--
四、账面价值			
1.期末账面价值	791,591,528.31	2,787,516.35	794,379,044.66
2.期初账面价值	817,526,318.49	849,199.76	818,375,518.25

说明：期末用作银行借款抵押的土地使用权账面价值为 79,171.68 万元。

(2) 期末无形资产未出现减值情形，不需计提减值准备。

12、商誉

(1) 商誉账面原值

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	--
合 计	317,612,689.06	--	--	317,612,689.06	--

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) 商誉减值准备

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 28.30 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 32.48 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 59.15 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。

13、长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			本期摊销	其他减少	
固定资产改良支出	695,884,497.46	370,281,855.96	69,624,873.05	32,861,092.46	963,680,387.91
其他	498,822.88	--	164,784.60	--	334,038.28
合 计	696,383,320.34	370,281,855.96	69,789,657.65	32,861,092.46	964,014,426.19

说明: 本期其他减少主要是本集团向 BHG(北京)百货有限公司出售百好吉百货南京湖南路店精装修工程、电扩容等经营性资产, 对价 4,082.21 万元。

14、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债明细

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	11,966,328.61	2,991,582.19	16,704,448.05	4,176,112.02
可抵扣亏损	64,703,183.66	16,175,795.92	56,470,781.79	14,117,695.45
未实现内部交易损益	28,687,877.98	7,171,969.50	28,974,257.88	7,243,564.50
小 计	105,357,390.25	26,339,347.61	102,149,487.72	25,537,371.97
递延所得税负债：				
计入其他综合收益的可供出售金融资产税务价值与账面价值差额	20,310,087.76	5,077,521.93	12,999,147.76	3,249,786.93
购买子公司可辨认净资产公允价值与账面价值差额	1,046,834,614.80	261,708,653.70	1,073,782,838.84	268,445,709.71
小 计	1,067,144,702.56	266,786,175.63	1,086,781,986.60	271,695,496.64

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异（注 1）	24,024,982.54	24,023,983.17
可抵扣亏损（注 2）	116,228,650.00	75,481,043.94
合 计	140,253,632.54	99,505,027.11

注 1：本集团单项计提的应收账款坏账准备 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；新加坡华联计提的其他应收款坏账准备 999.37 元，因经营所在地所得税法差异，未确认递延所得税资产。

注 2：南京大厂、广盛鑫源、无锡奥盛通达、坤联信和、龙天陆、兴联顺达、成都海融、海南华联、内江华联、包头鼎鑫源、华富天地以及本期收购的合肥海融等子公司未弥补亏损合计 116,228,650.00 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	
2015 年	11,460,192.72	16,519,925.04	
2016 年	4,055,971.55	4,055,971.55	
2017 年	18,566,205.38	18,566,205.38	
2018 年	34,947,125.84	36,086,218.24	
2019 年	47,199,154.51	—	
合 计	116,228,650.00	75,481,043.94	

15、其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付工程设备款	54,273,119.78	--
预付软件款	9,093,039.28	2,917,770.28
合 计	63,366,159.06	2,917,770.28

16、短期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	350,000,000.00	350,000,000.00
抵押借款	290,000,000.00	--
委托借款	--	40,025,000.00
合 计	640,000,000.00	390,025,000.00

说明：

- ① 期末保证借款的保证人为华联集团。
- ② 期末大连华联、北京华联商业以其自有投资性房地产为本公司 2.90 亿元贷款提供抵押担保。

17、应付票据

种 类	期末数	期初数
商业承兑汇票	--	115,000,000.00

说明：上期末未支付的应付票据本期已到期承兑。

18、应付账款

项 目	期末数	期初数
工程及设备款	469,180,224.13	659,862,815.38
房租及物业费	8,522,244.75	19,531,591.36
其他	52,159.84	130,542.25
合 计	477,754,628.72	679,524,948.99

说明：本集团账龄超过 1 年的应付账款余额 28,506.55 万元，其中重要款项明细如下：

项 目	期末数	未偿还的原因
深圳市中鑫建筑装饰工程集团有限公司	161,856,394.38	承建工程未结算
北京力宝世纪置业有限公司	47,381,731.25	购房款未到支付期
合 计	209,238,125.63	

19、预收款项

项 目	期末数	期初数
租金及物业管理费	51,859,534.66	37,143,226.08
其他	--	768,387.60

合 计	51,859,534.66	37,911,613.68
------------	----------------------	----------------------

说明：期末账龄超过 1 年的预收款项 60.66 万元，为未到租赁期的预收租金及管理费。

20、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	10,981,687.98	106,947,370.90	106,277,256.04	11,651,802.84
离职后福利-设定提存计划	40,923.24	10,855,039.99	10,784,270.78	111,692.45
辞退福利	--	487,287.07	487,287.07	--
合 计	11,022,611.22	118,289,697.96	117,548,813.89	11,763,495.29

(1) 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	7,464,797.42	86,979,129.72	86,597,808.36	7,846,118.78
职工福利费	--	6,755,289.70	6,755,289.70	--
社会保险费	124,213.26	6,190,234.48	6,123,591.74	190,856.00
其中：1. 医疗保险费	125,822.92	5,511,600.54	5,454,869.75	182,553.71
2. 工伤保险费	-2,635.98	246,303.84	241,163.97	2,503.89
3. 生育保险费	1,026.32	432,330.10	427,558.02	5,798.40
住房公积金	-3,355.79	4,807,559.01	4,770,671.97	33,531.25
工会经费和职工教育经费	3,396,033.09	1,900,533.32	1,715,269.60	3,581,296.81
其他短期薪酬	--	314,624.67	314,624.67	--
合 计	10,981,687.98	106,947,370.90	106,277,256.04	11,651,802.84

(2) 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利				
其中：1. 基本养老保险费	39,667.07	10,245,171.49	10,181,210.28	103,628.28
2. 失业保险费	1,256.17	609,868.50	603,060.50	8,064.17
合 计	40,923.24	10,855,039.99	10,784,270.78	111,692.45

(3) 辞退福利本期发生额为离职人员解约金。

21、应交税费

税 项	期末数	期初数
企业所得税	52,117,369.01	41,134,184.72
营业税	20,787,520.45	12,419,180.68
城市维护建设税	1,445,784.19	956,955.87

教育费附加	739,519.78	492,157.00
地方教育附加	392,995.23	214,289.00
房产税	7,060,938.66	4,260,932.76
土地使用税	493,523.02	141,570.01
增值税	144,801.22	-252,357.78
个人所得税	48,367.74	40,925.68
其他	270,453.78	25,188.70
合 计	83,501,273.08	59,433,026.64

22、应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	3,626,352.67	4,190,373.35
短期融资券应付利息	33,139,726.03	13,229,166.67
长期融资券应付利息	82,139,178.08	83,393,333.33
短期借款应付利息	1,234,416.67	1,603,378.48
合 计	120,139,673.45	102,416,251.83

23、其他应付款

项 目	期末数	期初数
租户保证金（不含关联方）	237,874,529.86	185,496,768.94
代收代付结算卡款	16,163,036.79	18,502,091.33
待付费用（不含关联方）	43,705,922.37	40,422,673.37
欠付关联方款项	3,380,191.76	34,696,121.72
欠付子公司少数股东往来款	96,778,616.40	96,778,616.40
其他	30,633,694.65	10,485,222.74
合 计	428,535,991.83	386,381,494.50

其中，账龄超过 1 年的其他应付款余额 23,527.15 万元，其中前五名明细如下：

项 目	金额	未偿还的原因
北京华联鹏瑞商业投资管理有限公司	96,778,616.40	未到还款期
北京宝成顺天置业投资有限公司	2,000,750.00	租户保证金，按合同约定尚未达到退还期限
北京吉野家快餐有限公司	1,780,924.96	租户保证金，按合同约定尚未达到退还期限
凯德咨询（北京）工程咨询有限公司	1,806,000.00	尚未结算
希界维（北京）国际影城有限公司	1,300,000.00	租户保证金，按合同约定尚未达到退还期限
合 计	103,666,291.36	

24、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	532,872,956.25	127,000,000.00
一年内到期的长期融资券	1,800,000,000.00	--
合 计	2,332,872,956.25	127,000,000.00

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	64,000,000.00	60,000,000.00
抵押并保证借款	398,872,956.25	40,000,000.00
抵押并质押借款	31,000,000.00	27,000,000.00
保证借款	39,000,000.00	--
合 计	532,872,956.25	127,000,000.00

说明：担保情况见附注五、26。

(2) 一年内到期的长期融资券

债券名称	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》（中市协注【2013】PPN185 号）批准，本公司发行长期融资券 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》（中市协注【2013】PPN25 号）批准，本公司发行长期融资券 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%。

25、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：

(1) 经中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注【2012】PPNCP260 号）批准，允许本公司在注册额度为 6 亿元内，自通知书发出之日 2012 年 9 月 12 日起 2 年有效期内发行，本公司本期发行短期融资券 6 亿元，发行日为 2014 年 2 月 20 日，期限 12 个月，发行利率为 6.40%。

(2) 上期发行的 6 亿元短期融资券已于本期到期兑付。

26、长期借款

项 目	期末数	利率区间%	期初数	利率区间%
抵押借款	690,000,000.00	6.62-7.05	750,000,000.00	6.62-7.53
保证借款	364,100,000.00	7.04-7.53	170,100,000.00	7.53
抵押并保证借款	752,872,956.25	5.54-7.755	847,872,956.25	5.54-7.205
抵押并质押借款	276,000,000.00	6.15-6.55	303,000,000.00	6.55-7.05
小 计	2,082,972,956.25		2,070,972,956.25	

减：一年内到期的长期借款	532,872,956.25	127,000,000.00
合 计	1,550,100,000.00	1,943,972,956.25

说明：

①抵押借款对应抵押财产的具体情况见附注五、45。

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。

27、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	1,800,000,000.00
减：一年内到期的长期融资券	1,800,000,000.00	--
合 计	--	1,800,000,000.00

28、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	222,608.64	--	--	--	--	--	222,608.64

29、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	3,388,420,323.44	2,912.48	14,834,626.27	3,373,588,609.65
其他资本公积	89,491,278.22	--	--	89,491,278.22
合 计	3,477,911,601.66	2,912.48	14,834,626.27	3,463,079,887.87

说明：资本公积本期增加为同一控制下企业合并合肥海融形成；本期减少为溢价购买少数股东股权形成。

30、其他综合收益

项 目	期初数	本期发生金额				期末数
		本期所得税前发生额	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	--	--	--	--	--	--
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	9,749,360.79	6,062,498.77	1,827,735.00	4,234,763.77	--	13,984,124.56
1.可供出售金融资产公允价值变动损益	9,749,360.79	7,310,940.00	1,827,735.00	5,483,205.00	--	15,232,565.79

2. 外币财务报表折算差额	--	-1,248,441.23	--	-1,248,441.23	--	-1,248,441.23
合 计	9,749,360.79	6,062,498.77	1,827,735.00	4,234,763.77	--	13,984,124.56

31、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	66,447,501.51	21,518,738.31	--	87,966,239.82

32、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	161,250,893.09	151,746,423.35	--
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	161,250,893.09	151,746,423.35	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	74,318,827.22	65,715,267.51	--
减：提取法定盈余公积	21,518,738.31	7,972,465.96	母公司净利润 10%
应付普通股股利	53,426,074.30	48,238,331.81	本期每10股分红0.24元（含税）
期末未分配利润	160,624,907.70	161,250,893.09	--
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	2,409,886.94	2,863,402.24	--

33、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,335,443,263.78	608,045,111.32	988,928,527.21	473,870,271.63
其他业务	164,290,261.54	98,016,035.31	105,051,709.06	64,886,986.64

其中，主营业务收入分业务情况：

业务名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁及物业管理	1,148,879,187.62	583,353,198.51	795,129,358.15	450,968,228.65
咨询管理服务	186,564,076.16	24,691,912.81	193,799,169.06	22,902,042.98
合 计	1,335,443,263.78	608,045,111.32	988,928,527.21	473,870,271.63

34、营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

营业税	74,536,307.15	56,442,144.94
房产税	49,854,696.96	23,152,287.60
城市维护建设税	4,606,877.07	3,514,892.70
教育费附加	2,248,372.83	1,700,710.73
地方教育附加	1,499,004.67	1,133,807.16
土地使用税	2,282,471.46	1,564,237.08
地方基金	51,973.95	39,869.97
合 计	135,079,704.09	87,547,950.18

说明：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

35、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
水、电、燃气费	86,745,954.40	56,563,693.44
职工薪酬	72,878,823.84	55,732,358.47
企划费	28,845,199.07	17,326,447.58
保洁费	22,635,648.16	16,682,189.44
修理费	16,993,463.48	15,701,568.92
保安费	17,830,364.60	12,778,432.47
物业管理费	12,870,830.53	5,570,847.53
折旧及摊销	5,121,613.69	3,790,086.90
业务招待费	4,414,217.70	3,170,004.31
印花税	4,031,529.81	363,218.00
其他	14,472,962.59	13,091,831.54
合 计	286,840,607.87	200,770,678.60

36、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	26,717,511.55	23,181,529.58
咨询费	14,983,091.68	10,011,313.12
折旧及摊销（注）	6,978,245.32	731,247.18
租赁费（注）	5,847,859.16	298,591.25
水、电、燃气费（注）	3,819,864.73	1,372,708.71
审计费	2,165,000.00	1,123,000.00
企划费	1,993,653.23	1,182,561.07
差旅费	1,943,904.32	1,212,355.00

办公费	1,293,343.92	673,382.51
业务招待费	800,503.05	621,223.69
物业管理费	750,381.15	1,308,669.11
会议费	377,041.00	394,067.50
人事招聘费	369,737.79	796,958.50
其他	4,504,885.61	3,409,219.86
合 计	72,545,022.51	46,316,827.08

注：本公司分、子公司开业前的费用计入管理费用，投入营运后计入销售费用，本期合肥海融、兴联顺达、包头鼎鑫源、学院路分公司等公司将开业前发生的折旧费、租赁费、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。

37、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	330,736,230.72	248,010,925.47
减：利息资本化	21,268,299.80	34,664,686.28
减：利息收入	30,487,105.53	12,335,957.69
手续费及其他	8,241,741.26	7,198,418.13
合 计	287,222,566.65	208,208,699.63

38、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-4,737,120.07	3,226,979.50

39、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
可供出售权益工具分红收益	30,357,468.92	14,326,560.57
权益法核算的长期股权投资收益	39,856,013.28	34,230,688.82
分步购买原持有股权公允价值增值收益	--	5,961,811.37
合 计	70,213,482.20	54,519,060.76

40、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
固定资产处置利得	7,697,086.05	--	7,697,086.05
罚款及赔款收入	3,617,399.69	6,390,665.08	3,617,399.69
政府补助	--	4,040,506.50	--
其他	81,803.00	154,386.70	81,803.00
合 计	11,396,288.74	10,585,558.28	11,396,288.74

41、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
固定资产处置损失	12,816.89	4,908.75	12,816.89
滞纳金及罚款	4,836.52	181.32	4,836.52
赔偿支出	9,114,889.55	616,935.38	9,114,889.55
对外捐赠	22,000.00	20,000.00	22,000.00
其他	482.23	13,497.93	482.23
合 计	9,155,025.19	655,523.38	9,155,025.19

42、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	31,371,035.89	26,148,417.32
递延所得税费用	-7,539,031.65	-15,771,752.74
合 计	23,832,004.24	10,376,664.58

(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	89,176,343.39	73,600,938.67
按适用税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	22,294,085.85	18,400,234.67
对以前期间当期所得税的调整	166,827.28	--
权益法核算的联营企业损益	-9,964,003.32	-8,557,672.21
无须纳税的收入（以“-”填列）	-53,235.00	-1,552,560.34
不可抵扣的成本、费用和损失	1,138,246.96	1,133,486.01
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-1,549,706.17	-5,125,556.76
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	11,799,788.64	6,670,691.50
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	23,832,004.24	10,376,664.58

43、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	57,027,483.22	9,563,847.90
利息收入	30,487,105.53	5,638,471.02
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
往来款	--	3,143,300.00
合 计	87,514,588.75	28,922,570.12

(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	244,845,015.76	138,749,818.00
资金往来款	33,729,226.21	328,262,253.96
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
赔偿及罚款净支出	5,502,326.38	--
其他	4,863,045.15	146,108.82
合 计	288,939,613.50	774,195,292.10

(3) 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	300,000,000.00	--

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
融资券发行费用	7,800,000.00	6,600,000.00

44、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	65,344,339.15	63,224,274.09
加：资产减值准备	-4,737,120.07	3,226,979.50
固定资产折旧、投资性房地产折旧	177,197,492.08	87,409,708.00
无形资产摊销	26,667,473.59	19,643,590.18
长期待摊费用摊销	69,789,657.65	55,739,466.94
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）	-7,684,269.16	4,908.75
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）	317,267,930.92	219,946,239.19
投资损失（收益以“－”号填列）	-70,213,482.20	-54,519,060.76
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-801,975.64	-12,620,400.80
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-6,737,056.01	-3,151,351.94
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）	64,594,717.18	-62,975,749.17
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-69,396,613.89	-666,698,987.95
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	561,291,093.60	-350,770,383.97

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

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

3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	1,716,475,625.61	3,169,493,867.42
减：现金的期初余额	3,169,493,867.42	506,039,307.18
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-1,453,018,241.81	2,663,454,560.24

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期发生额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	449,000,000.00
其中：合肥海融	449,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	125,063,582.48
其中：合肥海融	125,063,582.48
取得子公司支付的现金净额	323,936,417.52

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	1,716,475,625.61	3,169,493,867.42
其中：库存现金	1,106,603.44	861,450.08
可随时用于支付的银行存款	1,715,369,022.17	3,168,630,032.80
可随时用于支付的其他货币资金	--	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	1,716,475,625.61	3,169,493,867.42

45、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,849,584.00	保函保证金
投资性房地产	4,365,776,848.17	用于借款抵押
固定资产	68,239,349.94	用于借款抵押
无形资产	791,716,761.64	用于借款抵押
合 计	5,227,582,543.75	

46、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	1.02	6.1190	6.24
新加坡元	9,929,506.12	4.6396	46,068,936.59

(2) 境外经营实体

本期新设成立的新加坡华联主要经营地在新加坡，根据经营所在地选择新加坡元为记账本位币。

六、合并范围的变动

1、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	交易构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	上期被合并方的收入	上期被合并方的净利润
合肥海融	100	同受华联集团控制	2014-6-30	付清受让款并完成股权变更	--	2,912.48	--	--

说明：本公司本期以 449,000,000.00 元银行存款自北京华联综合超市股份有限公司（“华联综超”）取得合肥海融 100% 股权，由于合并前后，本公司与华联综超市均受华联集团控制且该控制并非暂时性，故合并属同一控制下的企业合并。本公司于 2014 年 6 月付清股权受让款且办理完毕合肥海融股权变更手续，合并日确定为 6 月 30 日。本公司同一控制合并取得的资产及负债，均按照合并日在被合并方的账面价值计量。合肥海融于 2014 年 3 月成立，无需追溯调整本公司财务报表期初数。

(2) 合并成本

项 目	合肥海融
货币资金	449,000,000.00

(3) 被合并方的资产、负债

合肥海融在合并日资产及负债的账面价值如下：

项 目	金 额
流动资产	125,063,582.48
非流动资产	323,939,330.00
流动负债	--
非流动负债	--
净资产	449,002,912.48
减：少数股东权益	--
合并取得的净资产	449,002,912.48
合并成本	449,000,000.00
合并差额（计入权益）	2,912.48

2、新设子公司

本公司与北京富凯房地产开发有限公司（“富凯房地产”）于 2014 年 2 月共同出资设立华富天地，该公司注册资本 2,000 万元，实收资本 400.00 万元。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司实际货币出资 204 万元，持股比例 51%，富凯房地产实际货币出资 196 万元，持股比例 49%。

本公司于 2014 年 11 月以货币出资 40 万新加坡元（折合人民币 190.68 万元）设立全资子公司新加坡华联，于 2014 年 12 月增资 960 万新加坡元（折合人民币 4,574.14 万元）。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
青海兴联	西宁	西宁	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
大连华联	大连	大连	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
北京华联商业	北京	北京	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
紫金华联	南京	南京	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
无锡奥盛通达	无锡	无锡	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
合肥瑞诚	合肥	合肥	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
合肥瑞安	合肥	合肥	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
龙天陆	北京	北京	商业管理	51	--	非同一控制下企业合并
兴联顺达	北京	北京	商业管理	51	--	非同一控制下企业合并
成都海融	成都	成都	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
北京海融	北京	北京	商业管理	51	--	非同一控制下企业合并
包头鼎鑫源	包头	包头	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
内江华联	内江	内江	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并

北京万贸	北京	北京	商业管理	60	--	同一控制下企业合并
合肥海融	合肥	合肥	商业管理	100	--	同一控制下企业合并
坤联信和	北京	北京	商业管理	100	--	设立
广盛鑫源	沈阳	沈阳	商业管理	100	--	设立
南京大厂	南京	南京	商业管理	100	--	设立
海南华联	海南	海南	商业管理	100	--	设立
华富天地	北京	北京	商业管理	51	--	设立
新加坡华联	新加坡	新加坡	投资及商业 管理	100	--	设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京万贸	40	9,190,130.57	--	174,784,761.01
兴联顺达	49	-3,913,606.80	--	189,687,027.06
北京海融	49	-7,199,680.88	--	248,307,940.47
龙天陆	49	-7,050,054.66	--	136,485,357.11

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息：(单位：万元)

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京万贸	4,221.97	77,759.36	81,981.33	11,285.14	27,000.00	38,285.14
兴联顺达	1,776.71	129,696.62	131,473.33	86,996.47	5,765.23	92,761.70
北京海融	1,634.21	145,994.07	147,628.28	56,033.17	40,920.02	96,953.19
龙天陆	2,185.25	70,836.23	73,021.48	4,665.98	40,501.35	45,167.33

续(1):

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京万贸	2,262.34	81,075.39	83,337.73	10,939.07	31,000.00	41,939.07
兴联顺达	13,942.86	123,408.62	137,351.48	51,243.14	46,598.01	97,841.15
北京海融	531.74	149,467.19	149,998.93	52,169.47	45,685.05	97,854.52
龙天陆	5,198.58	72,440.13	77,638.71	5,294.77	43,051.00	48,345.77

续(2):

子公司名称	本期发生额	上期发生额
-------	-------	-------

	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京万贸	14,959.47	2,297.53	2,297.53	11,066.39	13,996.29	1,976.50	1,976.50	5,392.08
兴联顺达	3,931.97	-798.70	-798.70	13,622.32	3.70	-314.48	-314.48	32,488.83
北京海融	10,411.32	-1,469.32	-1,469.32	14,679.67	--	--	--	29,787.16
龙天陆	6,025.97	-1,438.79	-1,438.79	6,765.25	2,076.54	-1,178.14	-1,178.14	-34,635.57

(4) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本公司于 2014 年 1 月收购少数股东持有的成都海融、坤联信和全部股权，交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

项 目	成都海融	坤联信和
购买成本：		
银行存款	93,632,270.56	1,989,822.19
购买成本合计	93,632,270.56	1,989,822.19
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	78,797,644.28	1,989,822.20
差额	14,834,626.28	-0.01
其中：调整资本公积	14,834,626.28	-0.01

2、在联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
华联财务	北京	北京	金融	33	--	权益法核算

(2) 重要联营企业的主要财务信息：

项 目	华联财务	
	期末数	期初数
流动资产	7,121,566,862.78	6,890,771,207.31
非流动资产	19,782,808.09	18,115,922.90
资产合计	7,141,349,670.87	6,908,887,130.21
流动负债	5,562,362,174.34	5,447,137,461.01
非流动负债	5,307,291.58	4,991,147.46
负债合计	5,567,669,465.92	5,452,128,608.47
净资产	1,573,680,204.95	1,456,758,521.74
其中：少数股东权益	--	--

归属于母公司的所有者权益	1,573,680,204.95	1,456,758,521.74
按持股比例计算的净资产份额	519,314,467.63	480,730,312.17
调整事项	--	--
对联营企业权益投资的账面价值	519,314,467.64	480,730,312.18

续：

项 目	华联财务	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	196,452,942.97	177,592,238.52
净利润	116,921,683.21	103,684,282.13
终止经营的净利润	--	--
其他综合收益	--	--
综合收益总额	116,921,683.21	103,684,282.13
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--

(3) 其他不重要联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额
投资账面价值合计	69,241,520.44	66,014,875.72
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	1,271,857.82	14,875.72
其他综合收益	--	--
综合收益总额	1,271,857.82	14,875.72

八、金融工具及风险管理

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、可供出售金融资产、应付账款、应付利息、应付职工薪酬、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款等。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

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

本集团的金融工具导致的主要风险是利率风险、信用风险及流动性风险。

(1) 市场风险

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

利率风险

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

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

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

本集团持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	期末数
固定利率金融工具	
金融负债	304,000.00
其中：短期借款	64,000.00
一年内到期的非流动负债	180,000.00
其他流动负债	60,000.00
合 计	304,000.00
浮动利率金融工具	
金融资产	171,819.40
其中：货币资金	171,819.40
金融负债	208,297.30
其中：一年内到期的非流动负债	53,287.30
长期借款	155,010.00
合 计	380,116.70

其他价格风险

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

本集团持有的分类为可供出售金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着证券市场变动的风险。

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

（2）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

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

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

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十、5（3）中披露。

本集团应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本集团应收账款总额的 51.31%（2013 年：70.48%）；本集团其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本集团其他应收款总额的 81.69%（2013 年：78.95%）。

（3）流动性风险

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

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

本集团通过经营业务产生的资金及银行、非银行金融机构及其他借款来筹措营运资金。于 2014 年 12 月 31 日，本集团尚未使用的非银行金融机构借款额度为人民币 33,000.00 万元。

2、资本管理

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

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

本集团以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2014 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率为 49.47%（2013 年 12 月 31 日：49.04%）。

九、公允价值

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

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

（1）以公允价值计量的项目和金额

于 2014 年 12 月 31 日，本集团以公允价值计量的资产及负债仅有可供出售金融资产中的权益工具投资，该投资为 A 股股票，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值，具体如下：

项目	第一层次公允价值计量
可供出售金融资产中的权益工具投资	22,713,600.00

（2）不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和其他非流动负债等。

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
华联集团	北京	商业	115,000	29.58	29.58

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本集团的联营企业情况

重要的联营企业情况详见附注七、2。

4、本集团的其他关联方情况

关联方名称	与本集团关系
华联综超	相同的控股股东
华联财务	本公司联营企业、相同的控股股东
北京华联嘉合投资管理有限公司（“华联嘉合”）	相同的控股股东
北京华联瑞和创新技术服务有限公司（“华联瑞和”）	相同的控股股东
北京华联商业设施清洁服务有限公司（“华联清洁”）	相同的控股股东
华联鑫创益	相同的控股股东
山西华联综合超市有限公司（“山西华联”）	相同的控股股东
华联咖世家（北京）餐饮管理有限公司（“咖世家”）	控股股东之全资子公司的合营企业
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

5、关联交易情况

(1) 关联采购与销售情况

① 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华联嘉合	购买职工劳保	3,500,000.00	--
华联清洁	清洁服务	6,062,560.00	5,960,000.00

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

① 本公司出租

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁场地	场地面积 (m ²)	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
青海兴联	华联综超	房产设备	西宁花园店	20,861.71	11,464,417.63	11,350,908.55
大连华联	华联综超	房产设备	大连金三角店	15,345.08	9,553,681.36	9,459,090.36
北京万贸	华联综超	房产	万柳店	7,231.80	7,757,881.55	7,635,593.15
合肥瑞诚	华联综超	房产	合肥长江路店	8,838.33	4,935,765.36	4,838,985.72
紫金华联	华联综超	房产	南京紫金店	10,327.13	3,961,677.96	3,922,453.00
北京华联商业	华联综超	房产	北京广安门店	3,160	3,602,987.76	3,572,999.36
兰州分公司	华联综超	房产	兰州城关店	8,219	3,892,080.00	3,796,960.00
通州一分	华联综超	房产	通州武夷店	4,859.67	3,547,559.14	3,405,656.76
天通苑分公司	华联综超	房产	天通苑店	7,686.63	8,416,859.91	7,794,242.89
成都二分	华联综超	房产	一品天下店 (成都)	4,698.48	641,342.52	2,565,370.08
通州二分	华联综超	房产	天时名苑店	2,871.90	2,410,960.05	2,338,300.98
肖家河分公司	华联综超	房产	肖家河店	5,528.66	5,267,550.84	3,511,700.56
合肥瑞安	华联综超	房产	合肥蒙城路店	6,593	4,282,727.64	--
北京海融	华联综超	房产	北京常营店	5,940.33	6,112,468.89	--
顺义分公司	华联综超	房产	顺义金街店	12,000	8,091,180.00	--
成都海融	华联综超	房产	成都机场路店	7,096.80	4,438,299.63	--
龙天陆	华联综超	房产	北京回龙观二店	7,227.60	7,082,569.50	--
丰台分公司	华联综超	运营管理费	城南嘉园店		860,208.29	860,208.31
海淀分公司	华联综超	运营管理费	北蜂窝路店		401,499.96	401,499.96
青海分公司	华联综超	运营管理费	青海创新店		628,712.50	628,712.50
北京万贸	咖世家	房产	万柳店	158.00	656,783.07	659,011.86
海淀分公司	咖世家	房产	北蜂窝路店	81.00	183,206.98	183,884.62
天通苑分公司	咖世家	房产	天通中苑店	163.00	670,328.49	384,634.27
肖家河分公司	咖世家	房产	肖家河店	171.00	358,626.66	174,124.44
顺义分公司	咖世家	房产	顺义金街店	217.00	477,259.37	--
北京海融	咖世家	房产	北京常营店	123.00	381,762.18	97,272.50
龙天陆	咖世家	房产	北京回龙观二店	138.00	442,063.78	195,659.76
兴联顺达	咖世家	运营管理费	北京亦庄店		47,450.02	--
北京万贸	华联嘉合	房产	万柳店	67.00	615,004.86	268,659.37
上地分公司	华联嘉合	房产	上地店	55.00	368,010.81	304,721.72
天通苑分公司	华联嘉合	房产	天通中苑店	72.90	207,924.15	105,338.70

注：兴联顺达本期开业，按照合同约定免收咖世家 2014 年 7 月 31 至 2014 年 12 月 31 日的租金，只计收运营管理费。

②本公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
华联瑞和	办公房产	--	--

说明：根据协议，华联瑞和免收本公司租金。

(3) 关联担保情况

① 本集团作为担保方

被担保方	担保金额	借款起始日	借款终止日	担保是否已经履行完毕
华联综超	700,000,000.00	2009/11/2	2015/11/2	否
华联集团	100,000,000.00	2013/3/27	2014/1/8	是
华联集团	110,000,000.00	2013/9/18	2014/1/8	是
华联集团	75,000,000.00	2013/9/24	2014/1/8	是
华联集团	155,000,000.00	2013/9/23	2014/1/8	是
山西华联	30,000,000.00	2014/6/9	2015/4/9	否

② 本集团作为被担保方

担保方	担保金额	借款起始日	借款终止日	担保是否已经履行完毕
华联集团	200,000,000.00	2013/7/1	2014/7/1	是
华联集团	150,000,000.00	2013/5/17	2014/5/16	是
华联集团	352,872,956.25	2012/7/5	2015/7/4	否
华联集团	164,100,000.00	2013/9/12	2023/9/11	否
华联集团	148,000,000.00	2012/10/11	2021/9/8	否
华联集团	128,000,000.00	2012/10/11	2020/12/31	否
华联集团	200,000,000.00	2014/7/1	2015/6/30	否
华联集团	150,000,000.00	2014/5/15	2015/5/14	否

(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，2014 年 12 月 31 日存款余额为 489,691,122.69 元，本期利息收入 14,898,608.33 元。

本公司本期取得华联财务 3.3 亿元综合授信额度，期限 1 年，本期实际借款 3.3 亿元，已全额归还，借款利息支出 18.48 万元。

(5) 其他关联交易

① 本公司本期以 44,900 万元银行存款自华联综超取得合肥海融 100% 股权。

② 本集团为租赁商户代收代付华联鑫创益发行的购物卡结算款。

(6) 关键管理人员薪酬

本集团本期关键管理人员 17 人，上期关键管理人员 19 人，支付薪酬情况见下表：

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	325.14	278.78

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	华联综超	5,079,642.15	253,982.11	--	--
	咖世家	1,241,549.80	70,783.71	445,938.83	22,296.94
	华联嘉合	200,825.70	10,041.29	88,721.22	4,436.06
其他应收款	华联鑫创益	445,394.25	22,269.71	--	--

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
预收款项	华联嘉合	55,711.31	52,471.58
	咖世家	94,586.38	92,164.88
其他应付款	华联嘉合	117,689.77	62,224.95
	华联集团	--	33,330,829.60
	咖世家	516,400.63	182,069.17
	华联清洁	1,054,610.00	1,120,998.00
	华联综超	1,691,491.36	--

十一、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

(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
购建长期资产承诺	--	21,746.52
对外投资承诺	31,600.00	54,101.73

(2) 经营租赁承诺（单位：万元）

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下：

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	44,694.87	40,867.77
资产负债表日后第 2 年	53,749.46	57,043.61
资产负债表日后第 3 年	58,024.36	63,417.61

截至 2014 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的承诺事项。

2、或有事项

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 万元的债券提供连带责任担保。截至 2014 年 12 月 31 日，本公司为华联综超 70,000 万元公司债券提供保证担保。

截至 2014 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1、经本公司 2015 年 2 月第六届董事会第十八次会议审议通过，本公司拟以自有资金向新加坡华联增资 8,000 万新加坡元，增资完成后，新加坡华联仍为本公司的全资子公司。截至 2015 年 4 月 24 日，增资事项尚未完成。

2、本公司于 2015 年 1 月收到中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市注协【2015】MTN5 号），接受本公司中期票据注册，注册金额为 25 亿元，注册额度自该通知书发出之日起 2 年内有效。本公司已于 2015 年 2 月 4 日发行 13 亿元中期票据。

3、经第六届董事会第五次会议、2014 年第一次临时股东大会审议通过，对原募投项目收购合肥金寨路店物业、武汉中华路店物业（以下单独或合称“目标物业”）并进行装修改造的方式变更为：首先由华联综超分别以目标物业及部分现金出资设立两家全资子公司（以下单独或合称“目标公司”），再由本公司以募集资金及部分自有资金分别收购华联综超持有的上述两家目标公司 100% 的股权。合肥金寨路店物业对应的合肥海融股权收购已于本期完成，武汉中华路店物业对应的股权收购于 2015 年 3 月完成。

4、根据本公司第六届董事会第十九次会议决议，拟以 2014 年末总股本为基数，按每 10 股派送现金 0.28 元（含税）。

截至 2015 年 4 月 24 日，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

股权出售

2014 年 9-10 月，本公司分别与 Petra 1 (China) Mall Pte.Ltd、Petra 2 (China) Mall Pte.Ltd、Petra 3 (China) Mall Pte.Ltd、Petra 4 (China) Mall Pte.Ltd、Petra 5 (China) Mall Pte.Ltd、Petra 6 (China) Mall Pte.Ltd 签订股权转让协议，拟转让所持有的北京万贸 60%、合肥瑞安 100%、青海兴联 100%、成都海融 100%、内江华联 100% 和大连华联 100% 的股权。截至 2014 年 12 月 31 日，股权转让尚未执行完毕。

截至 2014 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	金 额	比例%	期 末 数		净 额
			坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,657,709.92	5.65	1,657,709.92	100.00	--
按组合计提坏账准备的应收账款	27,695,598.87	94.35	1,715,677.25	6.19	25,979,921.62
其中：账龄组合	27,695,598.87	94.35	1,715,677.25	6.19	25,979,921.62
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
合 计	29,353,308.79	100	3,373,387.17	11.49	25,979,921.62

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	计提比例%	
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	--
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	--	--	--	--	--
合计	114,269,917.67	100	7,583,320.07	6.64	106,686,597.60

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	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	23,753,671.50	85.76	1,187,683.57	5.00	22,565,987.93
1至2年	1,999,096.12	7.22	199,909.61	10.00	1,799,186.51
2至3年	1,209,643.77	4.37	181,446.57	15.00	1,028,197.20
3年以上	733,187.48	2.65	146,637.50	20.00	586,549.98
合计	27,695,598.87	100	1,715,677.25	6.19	25,979,921.62

续：

账龄	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	107,892,171.76	95.81	5,394,608.58	5.00	102,497,563.18
1至2年	3,986,848.51	3.54	398,684.85	10.00	3,588,163.66
2至3年	286,415.60	0.25	42,962.34	15.00	243,453.26
3年以上	446,771.88	0.40	89,354.38	20.00	357,417.50
合计	112,612,207.75	100	5,925,610.15	6.19	106,686,597.60

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) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,848.67 万元，占应收账款期末余额合计数的 62.98%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 259.82 万元。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类			期末数		净额
	金 额	比例%	坏账准备	比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	22,366,273.25	1.76	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	18,275,839.49	1.44	1,872,393.89	10.25	16,403,445.60
内部往来组合	1,230,117,982.71	96.80	--	--	1,230,117,982.71
组合小计	1,248,393,822.20	98.24	1,872,393.89	0.15	1,246,521,428.31
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合 计	1,270,760,095.45	100	24,238,667.14	1.91	1,246,521,428.31

其他应收款按种类披露（续）

种 类			期初数		净额
	金 额	比例%	坏账准备	比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	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	--	--	--	--	--
合 计	1,280,203,125.49	100	23,496,778.91	1.84	1,256,706,346.58

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		净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	
1 年以内	7,532,650.23	41.22	376,632.51	5.00	7,156,017.72
1 至 2 年	4,399,740.54	24.07	439,974.05	10.00	3,959,766.49
2 至 3 年	4,258,048.26	23.30	638,707.24	15.00	3,619,341.02
3 年以上	2,085,400.46	11.41	417,080.09	20.00	1,668,320.37
合 计	18,275,839.49	100	1,872,393.89	10.25	16,403,445.60

续:

账 龄	金 额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	7,515,082.74	54.20	375,754.16	5.00	7,139,328.58
1 至 2 年	4,262,958.26	30.75	426,295.83	10.00	3,836,662.43
2 至 3 年	1,772,488.44	12.79	265,873.27	15.00	1,506,615.17
3 年以上	312,912.02	2.26	62,582.40	20.00	250,329.62
合 计	13,863,441.46	100	1,130,505.66	8.15	12,732,935.80

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
合 计	22,366,273.25	22,366,273.25		

(2) 其他应收款按款项性质披露

项 目	期末数	期初数
备用金	327,190.00	108,625.00
保证金及押金	548,187.87	550,832.69
内部单位往来款	1,230,117,982.71	1,243,973,410.78
EBC 卡款	10,113,185.30	7,022,514.81
已全额计提坏账准备的历史遗留款项	22,366,273.25	22,366,273.25
其他	7,287,276.32	6,181,468.96
合 计	1,270,760,095.45	1,280,203,125.49

(3) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款期末余额 合计数的比例%	坏账准备 期末余额
兴联顺达	往来款	424,338,849.47	2 年以内	33.39	--
北京海融	往来款	385,910,645.80	2 年以内	30.37	--
广盛鑫源	往来款	327,094,502.37	1 年以内	25.74	--
海南华联	往来款	71,915,041.24	3 年以内	5.66	--
南京大厂	往来款	20,858,943.83	3 年以内	1.64	--
合 计		1,230,117,982.71		96.80	--

3、长期股权投资

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,852,303,639.62	--	4,852,303,639.62	3,305,040,426.39	--	3,305,040,426.39
对联营企业投资	590,465,734.12	1,864,532.94	588,601,201.18	548,609,720.84	1,864,532.94	546,745,187.90
合 计	5,442,769,373.74	1,864,532.94	5,440,904,840.80	3,853,650,147.23	1,864,532.94	3,851,785,614.29

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
青海兴联	146,253,700.00	--	--	146,253,700.00	--	--
大连华联	91,515,300.00	--	--	91,515,300.00	--	--
坤联信和	3,000,000.00	1,989,822.19	--	4,989,822.19	--	--
北京华联商业	417,367,452.12	--	--	417,367,452.12	--	--
紫金华联	199,249,951.96	45,650,000.00	--	244,899,951.96	--	--
无锡奥盛通达	122,018,465.88	--	--	122,018,465.88	--	--
合肥瑞诚	351,774,122.14	--	--	351,774,122.14	--	--
合肥瑞安	389,132,701.88	--	--	389,132,701.88	--	--
南京大厂	65,683,600.00	--	--	65,683,600.00	--	--
广盛鑫源	10,000,000.00	74,500,000.00	--	84,500,000.00	--	--
北京万贸	233,733,489.40	--	--	233,733,489.40	--	--
兴联顺达	205,046,650.83	--	--	205,046,650.83	--	--
龙天陆	183,450,996.29	--	--	183,450,996.29	--	--
成都海融	97,453,995.89	323,632,270.56	--	421,086,266.45	--	--
包头鼎鑫源	316,810,000.00	380,000,000.00	--	696,810,000.00	--	--
内江华联	134,330,000.00	222,800,000.00	--	357,130,000.00	--	--
海南华联	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	--	--
北京海融	328,220,000.00	--	--	328,220,000.00	--	--
华富天地	--	2,040,000.00	--	2,040,000.00	--	--
合肥海融	--	449,002,912.48	--	449,002,912.48	--	--
新加坡华联	--	47,648,208.00	--	47,648,208.00	--	--
合 计	3,305,040,426.39	1,547,263,213.23	--	4,852,303,639.62	--	--

(2) 对联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提减值 准备			其他
华联财务	480,730,312.18	--	--	38,584,155.46	--	--	--	--	--	519,314,467.64	--
华联鑫创益	66,014,875.72	--	--	1,271,923.79	--	--	--	--	--	67,286,799.51	--
亿商通	1,864,532.94	--	--	--	--	--	--	--	--	1,864,532.94	1,864,532.94
第一太平物 业	--	2,000,000.00	--	-65.97	--	--	--	--	--	1,999,934.03	--
合 计	548,609,720.84	2,000,000.00	--	39,856,013.28	--	--	--	--	--	590,465,734.12	1,864,532.94

4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	822,092,889.88	388,953,663.63	698,517,315.91	343,845,467.70
其他业务	90,684,694.29	49,657,598.37	100,783,078.55	35,064,035.07

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
被投资方分红收益	147,073,355.33	14,326,560.57
权益法核算的长期股权投资收益	39,856,013.28	34,230,688.82
合 计	186,929,368.61	48,557,249.39

十五、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	7,684,269.16	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	2,912.48	
对外委托贷款取得的损益	17,875,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,443,005.61	
非经常性损益总额	20,119,176.03	
减：非经常性损益的所得税影响数	5,029,794.01	
非经常性损益净额	15,089,382.02	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	271,892.95	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	14,817,489.07	

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	1.28	0.0333	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.03	0.0267	

说明：本公司无稀释事项。

3、会计政策变更相关补充资料

根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较报表进行追溯重述的，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日的资产负债表如下：

项 目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	506,039,307.18	3,171,343,451.42	1,718,325,209.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	--	--	--
衍生金融资产	--	--	--
应收账款	49,674,092.46	156,147,456.96	47,311,811.20
预付款项	155,434,794.03	181,118,181.96	229,462,268.80
应收利息	--	--	--
应收股利	--	--	--
其他应收款	89,223,505.66	21,849,341.18	22,201,981.93
存货	--	--	--
划分为持有待售的资产	--	--	--
一年内到期的非流动资产	--	--	--
其他流动资产	150,000,000.00	--	300,281,321.06
流动资产合计	950,371,699.33	3,530,458,431.52	2,317,582,592.60
非流动资产：			
可供出售金融资产	336,257,089.29	357,570,829.29	472,050,211.59
持有至到期投资	--	--	--
长期应收款	--	--	--
长期股权投资	446,514,499.08	546,745,187.90	588,601,201.18
投资性房地产	1,664,983,210.01	3,696,946,815.36	6,144,714,468.03
固定资产	119,865,347.97	170,083,680.40	152,961,874.73
在建工程	2,078,469,207.12	3,142,223,335.31	1,424,657,112.48
工程物资	--	--	--
固定资产清理	--	--	--
生产性生物资产	--	--	--
油气资产	--	--	--
无形资产	838,019,108.43	818,375,518.25	794,379,044.66
开发支出	--	--	--
商誉	255,329,192.91	317,612,689.06	317,612,689.06

长期待摊费用	687,772,515.65	696,383,320.34	964,014,426.19
递延所得税资产	6,553,693.83	25,537,371.97	26,339,347.61
其他非流动资产	790,200.00	2,917,770.28	63,366,159.06
非流动资产合计	6,434,554,064.29	9,774,396,518.16	10,948,696,534.59
资产总计	7,384,925,763.62	13,304,854,949.68	13,266,279,127.19

续:

项 目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	850,000,000.00	390,025,000.00	640,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期 损益的金融负债	--	--	--
衍生金融负债	--	--	--
应付票据	--	115,000,000.00	--
应付账款	413,747,117.57	679,524,948.99	477,754,628.72
预收款项	44,252,826.21	37,911,613.68	51,859,534.66
应付职工薪酬	9,937,360.85	11,022,611.22	11,763,495.29
应交税费	49,201,522.73	59,433,026.64	83,465,823.49
应付利息	13,363,925.61	102,416,251.83	120,139,673.45
应付股利	--	--	--
其他应付款	510,915,946.43	386,381,494.50	428,535,991.83
划分为持有待售的负债	--	--	--
一年内到期的非流动负债	319,800,000.00	127,000,000.00	2,332,872,956.25
其他流动负债	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
流动负债合计	2,811,218,699.40	2,508,714,946.86	4,746,427,553.28
非流动负债:			
长期借款	879,475,987.50	1,943,972,956.25	1,550,100,000.00
应付债券	--	--	--
长期应付款	--	--	--
长期应付职工薪酬	--	--	--
专项应付款	--	--	--
预计负债	--	--	--
递延收益	--	--	--
递延所得税负债	205,047,728.06	271,695,496.64	266,786,175.63

其他非流动负债	--	1,800,000,000.00	--
非流动负债合计	1,084,523,715.56	4,015,668,452.89	1,816,886,175.63
负债合计	3,895,742,414.96	6,524,383,399.75	6,563,313,728.91
股本	1,071,962,929.00	2,226,086,429.00	2,226,086,429.00
资本公积	1,609,270,769.01	3,477,911,601.66	3,463,079,887.87
减：库存股	--	--	--
其他综合收益	11,719,055.79	9,749,360.79	13,984,124.56
专项储备	--	--	--
盈余公积	58,475,035.55	66,447,501.51	87,966,239.82
未分配利润	151,746,423.35	161,250,893.09	160,624,907.70
归属于母公司股东权益合计	2,903,174,212.70	5,941,445,786.05	5,951,741,588.95
少数股东权益	586,009,135.96	839,025,763.88	751,223,809.33
股东权益合计	3,489,183,348.66	6,780,471,549.93	6,702,965,398.28
负债和股东权益总计	7,384,925,763.62	13,304,854,949.68	13,266,279,127.19

第十二节 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

2015年4月24日