

北京华联商厦股份有限公司

2018 年度财务决算报告

2018年，公司董事会依照《公司法》《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》及《公司章程》等有关法律法规及公司相关制度的规定，严格依法履行董事会职责。公司董事以保障全体股东权益为目标，恪尽职守、积极有效的行使职权，认真贯彻落实股东大会的各项决议，勤勉尽责地开展董事会各项工作。

公司2018年12月31日母公司及合并的资产负债表、2018年度母公司及合并的利润表、2018年度母公司及合并的现金流量表、2018年度母公司及合并的所有者权益变动表及相关报表附注已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具标准无保留意见的审计报告。现将2018年度财务决算情况报告如下：

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

（1）重要会计政策变更

根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

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

(2) 重要会计估计变更

报告期内，本公司无重要会计估计变更。

二、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

1、新设子（孙）公司

(1) 本公司设立子公司慧志教育，本公司认缴出资占比66.67%，本期实际出资200万元；设立子公司广州联顺，尚未实缴出资。

(2) 本公司分立新设子公司包头弘源顺、合肥瑞达丰源，由原公司分配的实收资本分别为0元、3,520万元。

2、新设结构化主体

公司本期以货币出资设立了桐庐旭程和广州贝壳金宝2家结构化主体，持股比例分别为80.00%和100%；

3、注销子公司

公司本期完成对子公司南京大厂的注销。

4、处置子公司

公司本期先后出售了合肥海融兴达100%股权，武汉海融兴达100%股权，内江华联100%股权，无锡奥盛通达100%股权，合肥瑞诚100%股权，紫金华联100%股权，宁波中益90.09%的股权。

三、2018年度财务决算情况

1、主要会计数据和财务指标

	2018 年	2017 年	本年比上年增 减	2016 年
营业收入（元）	1,253,300,455.14	1,095,956,093.64	14.36%	1,017,002,960.14
归属于上市公司股东的净利润（元）	32,799,167.84	19,862,779.19	65.13%	115,976,901.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-461,637,806.59	-220,399,278.12		-226,413,387.68
经营活动产生的现金流量净额（元）	-70,063,637.75	-49,173,724.26		117,566,415.46
基本每股收益（元/股）	0.0120	0.0074	62.16%	0.0521
稀释每股收益（元/股）	0.0120	0.0074	62.16%	0.0521
加权平均净资产收益率	0.42%	0.26%	0.16%	1.88%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年 末增减	2016 年末
总资产（元）	13,778,178,636.31	13,888,938,021.47	-0.80%	10,747,783,164.74
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,853,107,753.70	7,761,852,177.11	1.18%	6,222,139,525.03

2、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
无形资产	本期比上期减少 22.44%，主要原因：本期出售合肥瑞诚股权，导致对应土地使用权减少；
应收票据及应收账款	本期比上期增加 113.77%，主要原因：本期保理业务扩大，应收保理款增加所致；
预付款项	本期比上期增加 24.03%，主要原因：预付房租款增加所致；
其他应收款	本期比上期增加 167.41%，主要原因：应收股权转让款增加所致；
投资性房地产	本期比上期减少 50.86%，主要原因：本期出售合肥瑞诚、紫金华联、合肥海融、内江华联、武汉海融、无锡奥盛股权所致
商誉	本期比上期减少 52.44%，主要原因：出售合肥瑞城、紫金华联、无锡奥盛股权及计提商誉减值准备所致；
可供出售金融资产	本期比上期减少 27.26%，主要原因：本期转让 Rajax Holding 股权，转让宁波中益合伙份额所致
其他流动资产	本期比上期增加 2375.78%，主要原因：本期新增信托、银行理财产品所致

3、营业收入构成

单位：元

	2018 年		2017 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,253,300,455.14	100%	1,095,956,093.64	100%	14.36%
分行业					
租赁及物业管理	877,769,483.43	70.04%	797,789,020.13	72.79%	10.03%
电影放映及卖品	166,393,527.40	13.28%	138,645,134.94	12.65%	20.01%
保理服务	43,257,419.04	3.45%	14,730,149.91	1.34%	193.67%
其他业务	165,880,025.27	13.24%	144,791,788.66	13.21%	14.56%

4、营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
租赁及物业管理	租赁及物业管理	510,319,027.53	74.13%	547,526,811.03	78.39%	-6.80%
电影放映及卖品	电影放映及卖品	83,852,308.18	12.18%	74,547,599.99	10.67%	12.48%
保理服务	商业保理	10,982,926.80	1.60%	21,856.60	0.00%	50,149.93%
其他	其他	83,281,263.87	12.10%	76,325,223.93	10.93%	9.11%

5、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减
销售费用	351,169,632.40	340,012,237.53	3.28%
管理费用	163,623,441.36	159,736,185.09	2.43%
财务费用	274,425,824.97	256,536,222.19	6.97%

6、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小	1,470,114,385.54	1,399,468,195.91	5.05%

计			
经营活动现金流出小计	1,540,178,023.29	1,448,641,920.17	6.32%
经营活动产生的现金流量净额	-70,063,637.75	-49,173,724.26	
投资活动现金流入小计	2,796,151,610.06	1,694,261,497.03	65.04%
投资活动现金流出小计	2,897,757,724.59	2,668,306,316.70	8.60%
投资活动产生的现金流量净额	-101,606,114.53	-974,044,819.67	
筹资活动现金流入小计	9,703,084,637.90	2,997,871,591.33	223.67%
筹资活动现金流出小计	10,628,401,078.18	2,898,265,176.46	266.72%
筹资活动产生的现金流量净额	-925,316,440.28	99,606,414.87	-1,028.97%
现金及现金等价物净增加额	-1,072,906,135.10	-912,842,213.87	

北京华联商厦股份有限公司董事会

2019 年 4 月 25 日