

# 北京华联商厦股份有限公司

## 2020 年年度报告

2021 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人王锐、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：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节第九项：公司面临的风险和应对措施中描述的内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2737351947 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.03 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	7
第三节 公司业务概要 .....	11
第四节 经营情况讨论与分析 .....	14
第五节 重要事项 .....	33
第六节 股份变动及股东情况 .....	52
第七节 优先股相关情况 .....	58
第八节 可转换公司债券相关情况 .....	59
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	60
第十节 公司治理 .....	66
第十一节 公司债券相关情况 .....	71
第十二节 财务报告 .....	78
第十三节 备查文件目录 .....	187

## 释义

释义项	指	释义内容
报告期, 本报告期	指	2020 年年度
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
本公司/公司/华联股份/上市公司	指	北京华联商厦股份有限公司
华联集团	指	北京华联集团投资控股有限公司
中信产业基金	指	中信产业投资基金管理有限公司
中信夹层	指	中信夹层(上海)投资中心
上海裕尚	指	上海裕尚投资管理中心
华联财务	指	华联财务有限责任公司
华联综超	指	北京华联综合超市股份有限公司
华联嘉合	指	北京华联嘉合投资管理有限公司
咖世家	指	华联咖世家(北京)餐饮管理有限公司
第一太平	指	北京华联第一太平商业物业管理有限公司
泰和通	指	北京泰和通金典建筑装饰工程有限公司
BHG Reit	指	BHG Retail Reit
坤联信和	指	北京坤联信和商业管理有限公司
保理公司	指	华联(北京)商业保理有限公司
华联院线	指	北京华联电影院线有限公司
新加坡华联	指	Beijing Hualian Mall(Singapore) Commercial Management Pte. Ltd.
香港华联	指	Beijing Hualian Mall(HongKong) Commercial Management Co. Ltd.
华联横琴	指	华联海融资产管理(横琴)有限公司
上海旭程	指	上海旭程资产管理有限公司
广盛鑫源	指	沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司
隆邸天佟	指	上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙)
海南华联	指	海南华联购物中心有限公司
包头鼎鑫源	指	包头市鼎鑫源商业管理有限公司
南京大厂	指	南京大厂北京华联购物中心有限公司
北京华联商业	指	北京华联商业管理有限公司

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

湖东影院	指	合肥华联湖东影院管理有限公司
上海圣与程	指	上海圣与程管理咨询合伙企业（有限合伙）("上海圣与程")
上海泰重	指	上海泰重管理咨询合伙企业（有限合伙）
上海旭刚	指	上海旭刚管理咨询合伙企业（有限合伙）
恒天嘉信	指	恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）
安徽华联	指	安徽华联购物广场有限公司
银川华联	指	银川华联购物中心有限公司
万柳影院	指	北京华联万柳影院管理有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	华联股份	股票代码	000882
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	北京华联商厦股份有限公司		
公司的中文简称	华联股份		
公司的外文名称（如有）	BEIJING HUALIAN DEPARTMENT STORE CO., LTD		
公司的法定代表人	王锐		
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		
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	田菲
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	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
电话	010-57391734	010-57391734
传真	010-57391734	010-57391734
电子信箱	hlgf000882@sina.com	hlgf000882@sina.com

### 三、信息披露及备置地点

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

### 四、注册变更情况

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

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

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	889,808,086.40	1,254,140,161.58	-29.05%	1,253,300,455.14
归属于上市公司股东的净利润（元）	22,972,627.47	48,141,883.18	-52.28%	32,799,167.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-295,633,670.96	-128,292,419.47		-461,637,806.59
经营活动产生的现金流量净额（元）	343,118,125.73	221,497,563.71	54.91%	-70,063,637.75
基本每股收益（元/股）	0.0084	0.0176	-52.27%	0.0120
稀释每股收益（元/股）	0.0084	0.0176	-52.27%	0.0120
加权平均净资产收益率	0.28%	0.60%	-0.32%	0.42%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	11,268,269,638.26	13,945,903,280.89	-19.20%	13,778,178,636.31
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,034,012,344.89	8,097,673,064.55	-0.79%	7,853,107,753.70

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

√ 是 □ 否

项目	2020 年	2019 年	备注
营业收入（元）	889,808,086.40	1,254,140,161.58	营业收入主要包括租赁及物业管理服务、商业保理、影院票房和卖品收入、水电费收入、杂费收入、耗材和其他收入等
营业收入扣除金额（元）	94,396,209.73	155,098,534.44	主要为水电费收入、杂费收入、耗材和其他收入等
营业收入扣除后金额（元）	795,411,876.67	1,099,041,627.14	主要包括租赁及物业管理服务、商业保理、影院票房和卖品收入等

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

□ 适用 √ 不适用

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

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

□ 适用 √ 不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	164,905,530.38	208,681,488.85	242,859,238.75	273,361,828.42
归属于上市公司股东的净利润	-112,177,338.39	121,575,614.10	42,388,398.82	-28,814,047.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-136,411,271.01	-52,386,069.68	31,204,719.14	-138,041,049.41
经营活动产生的现金流量净额	132,012,896.72	2,564,162.78	161,092,190.44	47,448,875.79

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

□ 是 √ 否

## 九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 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）	33,798,879.12	2,517,979.93	138,319,733.77	

含股权处置损益

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	20,722,905.38	10,315,731.95	6,719,463.97	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			1,198,448.19	
委托他人投资或管理资产的损益		24,934,537.14	22,162,485.13	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	251,123,377.01	225,634,471.91	611,550,289.87	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,808,993.89	-7,855,934.32	-108,717,077.32	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	64,530,410.18	-63,392,770.77		
减：所得税影响额	36,466,750.33	12,068,958.51	167,808,335.90	
少数股东权益影响额（税后）	4,293,529.04	3,650,754.68	8,988,033.28	
合计	318,606,298.43	176,434,302.65	494,436,974.43	--

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

适用  不适用

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

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

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

#### 1、购物中心运营管理业务

公司核心主业为购物中心的运营管理，深厚的零售行业背景为公司购物中心运营管理业务的发展提供了优势条件。经过多年发展，公司在购物中心运营管理行业内已拥有较高的品牌知名度和一定的市场影响力。在购物中心业务模式上，公司结合业务发展规划与选址调查，通过购买、租赁、受托管理等方式获得购物中心物业资源，根据商圈环境、项目定位等确定购物中心的功能定位与商业租户的业态选择，并在此基础上进行方案设计、装修与商户招租，项目开业后通过日常经营管理获得租金和管理费收益，并通过长期持续的租户管理、物业管理、营销管理、财务管理、大数据分析等运营与资产管理措施，提升项目品质与经营效益，保证购物中心长期价值的最大化。同时公司发挥购物中心平台优势，积极推进内容创新，培养购物中心核心竞争力。作为专注于社区型购物中心运营管理的专业运营商，公司以北京地区为核心布局区域，已在国内十几个城市管理30多家购物中心。截至2020年12月31日，公司旗下已开业的购物中心共24家，总建筑面积近160万平米，其中北京地区14家。总体来看，公司购物中心运营管理业务已形成了一定的规模，在北京具有领先优势。

#### 2、影院运营管理业务

基于国内电影行业的蓬勃发展，在“平台+内容”发展思路的指导下，公司在依托公司购物中心资源优势、管理团队运营能力的基础上从事影院运营管理业务，为公司持续、稳定推进主营业务发展奠定了良好的基础。影院运营管理的主要业务收入来自于电影票房收入、卖品收入以及广告收入。目前公司旗下影院所在物业全部采用租赁方式取得，截止到2020年12月31日，公司旗下共有14家影城，94块屏幕。

#### 3、商业保理业务

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

因保理行业所处市场经营环境及融资环境趋紧，对华联保理经营能力与专业度提出更高要求，华联保理经营压力与风险不断增大。为控制上市公司经营风险，降低管理成本，聚焦购物中心运营与管理核心主业，公司于2020年将持有的华联保理股权对外转让。转让完成后，公司将不再持有华联保理的股权，也不再从事保理相关的业务。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
交易性金融资产	本期末较上年期末下降 71.58%，主要原因：公司处置了 CBCardioHoldings II Limited 的股权及理财产品到期赎回所致；
应收账款	本期末较上年期末下降 89.27%，主要原因：本期处置华联保理，应收保理款减少所致；
其他流动资产	本期末较上年期末下降 96.13%，主要原因：本期理财产品到期赎回所致；

## 2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
北京华联购物中心（新加坡）商业管理有限公司	设立子公司	折合人民币总资产19.22亿元	新加坡	投资及商业管理	公司向新加坡华联派出多数董事，对其形成控制。新加坡华联按公司内部控制管理制度进行管理。新加坡华联每年财务报告由国际知名会计师事务所进行审计，确保资产安全。	2020年度，折合人民币净利润13020.12万元	23.92%	否
北京华联购物中心（香港）商业管理有限公司	设立子公司	折合人民币总资产1.22亿元	香港	投资及商业管理	公司向香港华联派出董事，对其形成控制。香港华联按公司内部控制管理制度进行管理。香港华联每年财务报告由会计师事务所进行审计，确保资产安全。	2020年度，折合人民币净利润-201.30万元	1.52%	否

## 三、核心竞争力分析

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

### 1、持续推进轻资产运营战略，提高资产组合灵活性

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

### 2、发挥购物中心平台优势，积极推进内容创新

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

### 3、深厚的零售行业背景和丰富的购物中心运营经验

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

### 4、以北京为核心区域布局购物中心网络体系

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

赁、管理等方式，积极布局多个城市优质物业，持续增加优质门店，为未来业绩的持续增长提供充分保障。

#### 5、专注社区型购物中心定位，专业的购物中心规划设计能力

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

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

报告期内，新冠肺炎疫情对国内经济发展造成巨大影响。疫情发生以来，公司旗下购物中心严格按照相关政府部门疫情防控的相关规定，采取全方位的措施，在保护员工与顾客安全的同时，尽最大努力保障商场正常营业，全力保障市场需求。疫情期间，购物中心客流大幅下降，并且部分业态按照疫情防控相关要求暂停营业；公司旗下影院一直到2020年7月才逐步恢复营业，并且北京区域受到多次疫情影响，公司短期经营业绩面临较大压力。随着国内疫情的逐步稳定，疫情防控进入常态化管理，公司购物中心的运营和影院的经营逐步恢复正常。

截至2020年12月31日，公司资产总额为112.68亿元人民币，归属于母公司的股东权益为80.34亿元人民币。2020年度，公司实现营业收入8.90亿元人民币，归属于母公司股东的净利润2,297.26万元人民币。报告期内公司主要经营情况如下：

#### 1、积极应对疫情影响，提升购物中心核心主业经营能力

##### （1）做好疫情防控工作，营造安全购物环境

新冠疫情发生以后，公司第一时间组建防控指挥领导小组及执行组，实时监控疫情发展情况并迅速做出反应行动，积极履行社会责任，为保障市场供应快速推进复工复产，制定《北京华联购物中心“新型冠状病毒肺炎”防控指引手册》《购物中心卖场管理规范》《疫情防控工作常态化的规定》《疫情期间餐饮业经营指导意见》《门店防疫小组工作规范》《办公管理规范》《疫情持续期间员工管理要求》等相关制度并根据疫情发展情况及时更新，坚持“零容忍”原则进行全员防范与管理，并加强对办公场所、经营场所的消毒防控工作，让顾客进入购物中心时放心、安心，同时做好员工的自身防护工作，有序推进和维持商业物业的正常运营。

##### （2）疫情防控常态化下提升购物中心运营能力

报告期内，在疫情防控常态化的形势下，公司深耕购物中心核心主业，密切关注新冠肺炎疫情的发展并开展防疫经营两手抓，动态适时调整经营计划与方式，持续评估并采取多种措施应对。公司要求旗下购物中心继续以消费者需求为核心经营要素，重点关注因疫情带来的消费需求与消费方式的变化，通过消费者需求调研和经营分析，以三年调改计划动态更新各购物中心经营定位与经营品质，回归零售为本质的商业逻辑，围绕客流、销售、空置率、利润、收缴率等关键指标扎实做好运营管理工作。

疫情防控期间，公司工作重点围绕稳经营、促消费、抓收缴展开，加强空置与风险店铺的管理工作，梳理识别风险租户，制定招商应对策略，全力提升租金收缴率。为降低疫情对公司及商户经营造成的冲击，公司根据实际情况携手商户开展经营自救，共克时艰，适时对部分商户实施不超过1亿元的租金及管理费减免措施。此外，公司关注并及时申报疫情期间政府出台的相关补贴及税费优惠，积极向租赁物业业主争取一定程度的租金减免支持。

报告期内，公司通过招商策略调整、营销活动拉动、品牌帮扶等多措并举，促进购物中心经营回升。在招商方面，公司加强与优质品牌战略合作，建立品牌分级管控体系，为购物中心提供优质租户资源及最优化业态配置基础。在营销活动方面，公司以会员小程序为突破口，以分级营销活动计划为基础，加强线上会员服务平台，探索线上线下一体化运营模式，完成线上商城和直播间开发，增加会员数量和活跃度，支持商户通过线上平台开展销售和推广，提升购物中心营销能力。另外，公司将根据门店市场定位、所处区域、目标客群等因素实行差异化营销策略，以提升顾客购物体验、增强邻里关系为目标，呈现各门店有特色、有调性的营销活动。报告期内，公司旗下购物中心共开展活动3313场，旗下购物中心线上商场于二季度上线，并通过小程序组织多场直播；北京区域购物中心开展“堂食开胃卡”、“开心卡”、“甜蜜计划”三期预售卡促销，推出“超级会员日、周三会员日、金卡独享权益”等活动，带动商户销售额提升。

因受疫情影响，公司旗下影院按照各地相关政府部门疫情防控要求陆续暂停营业，直至2020年7月才有序恢复营业。停业期间，影院积极控制各类成本费用的支出。恢复营业后，公司通过与合作方沟通，恢复广告业务、场地租赁业务，同时加强会员活动、包场活动恢复观影等方式提升收入，努力使损失降到最低。

后疫情时代，顾客对于购物中心环境品质和安全性的要求提升。公司关注加强卖场品质提升，着手提前蓄势聚力，抓住疫情得以控制后市场复苏的消费机会，努力降低疫情对公司经营的影响。报告期内，公司旗下购物中心完成36项工程改造及四个

项目主题街区改造，推进部分门店的外立面及外广场的改造，修订环境作业及品质管理标准，制定垃圾分类管理制度，并且对旗下门店进行多次品质检查与整改，推动硬件改造升级。

### （3）加强数据化系统建设，完善数字化运营体系

报告期内，公司完善大数据平台，加强数据化系统建设，一是基于会员小程序完善数字化会员平台，建立各门店专属线上商城，促进面向会员的精细化运营；二是从业务角度出发，继续完善内部运营维护及管理系统支持，及时推进租赁、物业、客流等模块现有系统的升级，开通商户服务平台，加强门店运营数据的监督与管控，提升风险预警与控制能力，促进数据分析对经营决策的支持；三是完善品牌资源库建设，整合品牌资源，加强对品牌资源的动态管理。

### 2、梳理和优化管理体系，着力降本增效

围绕核心经营目标与实际经营情况，公司深化加强内部控制制度与流程的执行、检查与更新，并着力降本增效。报告期内，公司持续梳理和完善商管管理体系与开发管理体系，梳理门店运营管理流程，关注各业务部门沟通与协作效率，优化职能分工与权责，促进公司规范运作与效率提升。为减少疫情对公司经营的冲击，公司加大对运营成本费用的合理控制，强化现金流管理，重点关注费用支出的必要性与合理性，成本费用与业务情况的匹配度，并积极争取疫情期间降租减税等优惠政策，以降低经营成本与费用。

### 3、加强人才后备梯队培养，提升组织学习能力

报告期内，公司坚持以业务发展为导向的人才培养体系，搭建干部管理梯队，关注后备梯队培养，合理挖掘、开发、培养后备人才队伍。报告期内，公司进行全面人才盘点，持续优化管理团队；为全面提升公司员工业务与管理技能，公司组织推出主要业务条线分层级、分岗位业务课程，匹配综合素养及管理课程，形成各岗位学习地图，提升组织学习能力。公司在报告期内结合实际经营情况、岗位特点、业绩贡献等因素，优化考核激励体系，促进组织与员工共同成长。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### （1）营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 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	889,808,086.40	100%	1,254,140,161.58	100%	-29.05%
分行业					
租赁及物业管理	728,961,611.96	81.92%	885,585,712.61	70.61%	-17.69%
电影放映及卖品	51,925,434.83	5.84%	164,913,968.51	13.15%	-68.51%
保理服务	14,524,829.88	1.63%	48,541,946.02	3.87%	-70.08%
其他业务	94,396,209.73	10.61%	155,098,534.44	12.37%	-39.14%
分产品					
营业收入	889,808,086.40		1,254,140,161.58		-29.05%

分地区						
营业收入	889,808,086.40		1,254,140,161.58			-29.05%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
租赁及物业管理	728,961,611.96	490,616,546.71	32.70%	-17.69%	-0.99%	-11.35%
电影放映及卖品	51,925,434.83	24,300,373.40	53.20%	-68.51%	-68.92%	0.61%
保理服务	14,524,829.88	832,184.20	94.27%	-70.08%	-85.50%	6.09%
其他业务	94,396,209.73	55,048,208.30	41.68%	-39.14%	-29.71%	-7.82%
分产品						
分地区						

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

□ 适用 √ 不适用

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

□ 是 √ 否

## (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

## (5) 营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 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	490,616,546.71	85.95%	495,532,880.12	75.33%	-0.99%
电影放映及卖品	电影放映及卖品	24,300,373.40	4.26%	78,182,015.09	11.89%	-68.92%
保理服务	商业保理	832,184.20	0.15%	5,738,825.64	0.87%	-85.50%
其他业务	其他业务	55,048,208.30	.64%	78,320,883.09	11.91%	-29.71%

说明

- 1、受2020年新冠肺炎疫情影响，公司旗下电影院按照疫情防控的要求暂停营业至2020年7月份，本期电影放映及卖品业务的成本同比下降68.92%。
- 2、2020年全国经济下行，公司收缩风险敞口，导致本期保理服务的成本同比下降85.50%。
- 3、按照疫情防控要求，公司旗下购物中心及场内部分商户临时闭店，公共事业费及杂费成本同比下降，导致其他业务的成本同比下降29.71%。

## (6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

### 1、新设子（孙）公司

新加坡华联本期新设立Scarlet，通过Scarlet设立利德龙诚、斯卡利特，并通过利德龙诚设立龙祥宝瑞，各层级出资比例均为100%。

### 2、其他新增子（孙）公司

华联文化本期取得万柳影院100%股权，于2020年4月30日纳入本公司合并范围。

### 3、处置子公司及结构化主体

本期处置了沈阳广盛鑫源100%的股权、华联保理51%的股权，处置了上海旭先和上海旭刚两家结构化主体。

### 4、其他

(1) 本公司本期从恒天嘉信退伙，恒天嘉信所持资产（主要为持有安徽华联和银川华联股权）及负债由本公司直接持有，本公司退伙后恒天嘉信注销。

(2) 根据原合伙协议约定，西藏苏河认缴上海泰重2,510万元份额，占合伙企业认缴份额的76.06%，实缴份额为0，本期经合伙人会议决议，西藏苏河不再认缴该合伙企业份额。自合伙人决议日起，上海泰重不再纳入合并范围。

(3) 本期西藏苏河将所持有上海致旭的劣后级份额1470万份进行了赎回，赎回后，西藏苏河持有该合伙企业剩余份额（424万份）作为交易性金融资产核算，自2020年7月30日起，上海致旭不再纳入合并。

(4) 本期西藏苏河将所持有上海央旭的劣后级份额660万份进行了赎回，赎回后，西藏苏河不再持有该合伙企业份额，处置日为2020年5月31日。

(5) 广州联顺自成立以来本公司并未实际出资，本期将该子公司注销，注销后不再纳入合并范围。

## (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

## (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	75,560,471.58
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.49%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	4.33%

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	北京华联综合超市股份有限公司	38,512,576.71	4.33%
2	绫致时装（天津）有限公司	12,152,887.28	1.37%

3	海鸿达（北京）餐饮管理有限公司	11,711,543.98	1.32%
4	呷哺呷哺餐饮管理有限公司	7,964,262.15	0.90%
5	北京肯德基有限公司	5,219,201.46	0.59%
合计	--	75,560,471.58	8.49%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

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

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	216,313,477.04
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	37.90%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	田鑫	53,726,634.68	9.41%
2	北京隆华投资管理有限公司	48,800,751.96	8.55%
3	北京顺桥房地产开发有限公司	45,262,047.32	7.93%
4	北京九源富春房地产开发有限公司	36,408,734.61	6.38%
5	北京京平尚地投资有限公司	32,115,308.47	5.63%
合计	--	216,313,477.04	37.90%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	302,657,541.18	323,940,055.61	-6.57%	
管理费用	150,443,603.76	178,926,096.37	-15.92%	受 2020 年新冠肺炎疫情的影响，公司严格控制费用支出所致
财务费用	174,911,938.82	212,419,834.88	-17.66%	本期偿还银行借款利息减少所致

### 4、研发投入

适用  不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,252,097,591.53	1,686,261,849.96	-25.75%
经营活动现金流出小计	908,979,465.80	1,464,764,286.25	-37.94%
经营活动产生的现金流量净额	343,118,125.73	221,497,563.71	54.91%
投资活动现金流入小计	2,841,792,596.86	2,923,917,416.93	-2.81%
投资活动现金流出小计	363,197,417.96	1,551,669,241.06	-76.59%
投资活动产生的现金流量净额	2,478,595,178.90	1,372,248,175.87	80.62%
筹资活动现金流入小计	413,753,146.98	2,672,768,311.17	-84.52%
筹资活动现金流出小计	3,042,391,674.64	4,403,382,018.40	-30.91%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,628,638,527.66	-1,730,613,707.23	
现金及现金等价物净增加额	162,758,827.57	-172,012,012.62	

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、受新冠肺炎疫情影响，公司严格控制成本费用的支出，申请税费补贴，导致经营活动现金流出下降，经营活动产生的现金流量净额同比增加54.91%；
- 2、公司本期对外投资减少，导致投资活动现金流出下降，投资活动产生的现金流量净额同比增加80.62%；
- 3、本期取得借款收到的现金减少，导致筹资活动现金流入下降，筹资活动产生的现金流量净额下降。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

受本期回收保理款，固定资产、投资性房地产折旧及长期待摊费用，以及支付财务费用的综合影响，导致报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度利润存在差异。

## 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	273,619,179.71	981.44%	(1) 交易性金融资产持有期间以及处置时产生的投资收益；(2) 权益法核算的股权投资收益及处置股权时确认的投资收益；(3) 金融资产终止确认获得的投	否

			投资收益及理财产品的收益	
公允价值变动损益	75,807,722.64	271.91%	主要为所持有的交易性金融资产公允价值变动	否
资产减值	-65,167,957.18	-233.75%	本期计提了存货跌价准备	否
营业外收入	10,115,613.12	36.28%	主要为罚款及赔款收入	否
营业外支出	20,924,607.01	75.05%	主要为装修资产报废、公司旗下影院闭店损失	否
信用减值损失	60,626,724.26	217.46%	公司全资子公司青岛海融兴达商业管理有限公司收到诉讼执行款，冲减计提的信用减值损失。	否

#### 四、资产及负债状况分析

##### 1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,081,554,536.11	9.60%	1,226,177,611.51	8.79%	0.81%	
应收账款	20,894,661.09	0.19%	194,715,824.90	1.40%	-1.21%	
存货	780,476,729.00	6.93%	829,285,570.95	5.95%	0.98%	
投资性房地产	1,941,865,725.59	17.23%	2,259,470,700.14	16.20%	1.03%	
长期股权投资	2,970,740,085.60	26.36%	3,148,946,785.54	22.58%	3.78%	
固定资产	38,877,327.45	0.35%	52,270,878.25	0.37%	-0.02%	
在建工程	1,601,719,563.06	14.21%	1,516,253,715.42	10.87%	3.34%	
短期借款	112,033,249.20	0.99%	790,542,154.33	5.67%	-4.68%	
长期借款	623,000,000.00	5.53%	778,000,000.00	5.58%	-0.05%	
其他权益工具投	91,651,024.10	0.81%	93,931,064.90	0.67%	0.14%	

资						
其他非流动金融资产	488,257,250.26	4.33%	414,294,150.00	2.97%	1.36%	
交易性金融资产	470,632,103.57	4.18%	1,655,889,450.09	11.87%	-7.69%	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产(不含衍生金融资产)	1,655,889,450.09	31,224,722.51			59,025,292.20	1,203,759,353.87	-71,748,007.36	470,632,103.57
4.其他权益工具投资	93,931,064.90	-15,308,611.29	-36,279,902.81		14,368,593.13	1,340,022.64		91,651,024.10
金融资产小计	1,749,820,514.99	15,916,111.22	-36,279,902.81		73,393,885.33	1,205,099,376.51	-71,748,007.36	562,283,127.67
其他非流动金融资产	414,294,150.00	44,583,000.13					-30,000,000.00	488,257,250.26
上述合计	2,164,114,664.99	60,499,111.35	-36,279,902.81		73,393,885.33	1,205,099,376.51	-101,748,007.36	1,050,540,377.93
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	7,184,707.10	保证金
存货(开发成本)	776,659,300.06	用于借款抵押
投资性房地产	1,941,865,725.59	用于借款抵押
无形资产	164,757,650.06	用于借款抵押
在建工程	1,284,249,094.19	用于借款抵押
长期股权投资	1,726,896,764.42	对优先级合伙人收益权的远期回购义

务提供质押担保

合 计 5,901,613,241.42

## 五、投资状况

## 1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
160,473,211.36	615,919,525.60	-73.95%

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

## 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

## 4、金融资产投资

## (1) 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	600361	华联综超	29,634,150.00	公允价值计量	13,415,220.00	709,800.00	-15,509,130.00			248,430.00	14,125,020.00	其他权益工具投资	自有资金
其他	BMGU	BHG Retail Reit 股票	10,564,482.92	公允价值计量	80,515,844.90	-16,018,411.29	-20,770,772.81	14,368,593.13	1,340,022.64	3,140,510.18	77,526,004.10	其他权益工具投资	自有资金
合计			40,198,632.92	--	93,931,064.90	-15,308,611.29	-36,279,902.81	14,368,593.13	1,340,022.64	3,388,940.18	91,651,024.10	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	2015 年 11 月 25 日												

证券投资审批股东会公告披露日期（如有）	
---------------------	--

## （2）衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

适用  不适用

### （1）募集资金总体使用情况

适用  不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2017 年	非公开发行	86,000	937.8	28,843.82	0	0	0.00%	59,571.89	尚未使用的募集资金及利息存放于募集资金账户	0
合计	--	86,000	937.8	28,843.82	0	0	0.00%	59,571.89	--	0

#### 募集资金总体使用情况说明

（1）根据中国证券监督管理委员会出具的《关于核准北京华联商厦股份有限公司向上海镭尚投资管理中心（有限合伙）等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]3200号），华联股份获准以非公开发行股份的方式向西藏山南信商投资管理有限公司（以下简称“西藏山南”）发行股份募集总额不超过 86,000 万元的配套资金。本次募集资金净额为人民币 859,999,998.86 元。根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 2 月 16 日出具的《验资报告》（致同验字(2017)第 110ZC0081），截至 2017 年 2 月 16 日止，华联股份已收到特定投资者认缴股款人民币 859,999,998.86 元。（2）截至 2020 年 12 月 31 日，募集资金累计投入募投项目 288,438,186.29 元（含以募投资金置换先期以自筹资金投入项目金额 19,281.52 万元），累计补充流动资金 5.8 亿元，募集资金及利息余额为 595,718,919.91 元。

### （2）募集资金承诺项目情况

适用  不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目	募集资金承诺投资	调整后投资总额	本报告期投入金额	截至期末累计投入	截至期末投资进度	项目达到预定可使	本报告期实现的效	是否达到预计效益	项目可行性是否发
---------------	---------	----------	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

	(含部分变更)	总额	(1)		金额(2)	(3)=(2)/(1)	用状态日期	益		生重大变化
承诺投资项目										
太原胜利购物中心	否	23,250.37	23,250.37	7	15,535.47	66.82%	2022年05月31日	0	不适用	否
青岛黄岛缤纷港购物中心	否	62,749.63	62,749.63	930.8	13,308.34	21.21%	2022年10月31日	0	不适用	否
承诺投资项目小计	--	86,000	86,000	937.8	28,843.82	--	--	--	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	86,000	86,000	937.8	28,843.82	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)										

1、太原项目前期将项目与地铁进行连通，同时受冬季停工期及疫情对施工进度的影响，导致工程和开业时间推迟。

2、青岛项目因与政府部门沟通项目规划调整，需根据沟通结果调整规划方案，并优化商业定位，导致工程和开业时间推迟。

项目可行性发生重大变化的情况说明	无
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 根据本公司第七届董事会第四次会议《关于使用部分闲置募集资金的议案》，本公司以 19,281.52
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 1) 根据公司第七届董事会第三十一次会议《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司自董事会审议通过之日起 12 个月内，在保障募集资金投资项目正常实施的前提下，使用部分暂时闲置募集资金补充流动资金，使用规模不超过人民币 5.8 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，实际使用金额为 19,281.52 万元。2021 年 1 月 15 日，公司召开第七届董事会第七次会议《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司自董事会审议通过之日起 12 个月内，在保障募集资金投资项目正常实施的前提下，使用部分暂时闲置募集资金补充流动资金，使用规模不超过人民币 5.8 亿元。截至 2021 年 12 月 31 日，实际使用金额为 19,281.52 万元。

	闲置募集资金暂时补充流动资金。公司 5.8 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，公
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金总额为 595,718,9 24,157,107.34 元)，其中暂时补充流动 账户。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

### (3) 募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
辽宁万瑞联信科技有限公司	沈阳广盛鑫源 100% 股权	2020 年 10 月 31 日	26,900	-1,229.3	处置低效门店,迅速回笼资金,提升主	91.50%	以净资产协商确定股权转让价格	否	无	是	是	2020 年 02 月 04 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> , 公告编号:

					业的持续盈利能力								2020-004
北京华联鑫创益科技有限公司	华联（北京）商业保理有限公司 51% 的股权	2020 年 12 月 31 日	14,553.02	1,334.94	控制上市公司经营风险，降低管理成本，聚焦购物中心运营与管理核心主业	0.51%	资产基础法评估价格	是	同一控股股东	否	是	2020 年 11 月 26 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> ，公告编号：2020-074

## 七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
包头鼎鑫源	子公司	商业管理	517,325,922	857,248,252.28	558,513,637.28	45,346,002.30	-13,482,795.74	-13,257,183.62
沈阳广盛鑫源	子公司	商业管理	446,317,000	0.00	0.00	69,259.61	-12,334,905.15	-12,292,970.78
青岛海融	子公司	商业管理	1,020,386,298.86	1,043,646,442.00	806,496,496.75	0.00	-15,806,697.47	-15,376,127.12
华富天地	子公司	商业管理	20,000,000	35,933,734.27	-14,594,745.59	0.00	-7,452,131.35	-7,452,131.35
安徽华联	子公司	商业管理	263068800	799,388,196.58	124,480,633.38	0.00	-6,509,737.28	-6,508,654.89
银川华联	子公司	商业管理	404385608	821,599,141.09	112,904,818.28	31,070,202.35	-39,314,891.14	-39,174,002.13
文化传媒	子公司	电影放映	200000000	142,868,106.25	55,153,634.62	60,521,528.94	-53,297,554.31	-64,309,923.17
华联横琴	子公司	投资及商业管理	500,000,000	529,897,278.23	527,489,867.67	0.00	19,103,625.07	20,054,198.19
上海隆邸天佟	子公司	投资管理，实业投资，商务咨询	1,798,724,585	1,727,319,467.13	589,453,845.70	0.00	-42,645,091.30	-42,645,091.30

上海旭程	子公司	投资管理、咨询	100,000,000	555,959,467.75	109,526,598.11	0.00	42,706,117.30	29,571,096.98
华联保理	子公司	商业保理	200,000,000	0.00	0.00	17,482,588.79	17,799,149.02	13,349,361.76
新加坡华联	子公司	投资及商业管理	14,969.4886 万美元	1,921,541,334.50	1,757,451,049.65	10,059,591.35	149,450,675.93	130,201,238.00
华联财务	参股公司	非银行金融机构	2,500,000,000	11,936,445,864.92	3,425,550,509.76	205,812,981.84	159,262,807.58	119,139,349.09

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
万柳影院	非同一控制下企业合并	符合公司经营发展需要
上海央旭管理咨询合伙企业（有限合伙）	投资收回	符合公司经营需要
上海泰重管理咨询合伙企业（有限合伙）	投资收回	符合公司经营需要
上海旭刚管理咨询合伙企业（有限合伙）	投资收回	符合公司经营需要
北京利德龙诚商业管理有限公司	新设孙公司	符合公司经营发展需要
北京斯卡利特商业管理有限公司	新设孙公司	符合公司经营发展需要
SCARLET (CHINA) MALL PTE LTD	新设孙公司	符合公司经营发展需要
北京龙祥宝瑞商业管理有限公司	新设孙公司	符合公司经营发展需要
恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）	注销	符合公司经营需要
华联（北京）商业保理有限公司	出售	符合公司经营发展需要
沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司	出售	符合公司经营需要
上海旭先管理咨询合伙企业（有限合伙）	投资收回	符合公司经营需要
上海致旭管理咨询合伙企业（有限合伙）	投资收回	符合公司经营需要

主要控股参股公司情况说明

- 1、文化传媒公司2020年度亏损6430.99万元，主要是受新冠肺炎疫情的影响，旗下影院按照政府疫情防控要求暂停营业至2020年7月；
- 2、青岛海融兴达、安徽华联和华富天地项目尚处建设期未开业，本期亏损；
- 3、包头鼎鑫源、银川华联、隆邸天佟旗下购物中心受到新冠肺炎疫情的影响，导致本期亏损增加；
- 4、保理公司本期净利润较上年同期下降，主要因为受经济下行影响，保理公司收缩风险敞口，保理收入下降所致；
- 5、公司本期出售了沈阳广盛鑫源和华联保理的股权，所以总资产、净资产均为0；

## 八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

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

## 九、公司未来发展的展望

### （一）行业格局和趋势

报告期内，公司的主要业务涉及购物中心运营管理业务、影院运营管理业务和保理业务

#### 1、购物中心行业格局和趋势

2020年，国内社会消费品零售总额391,981亿元，同比下降3.9%，其中2020Q1/Q2/Q3/Q4分别同比-19%/-4%/+1%/+5%；国内GDP累计1,015,986亿元，同比增长2.3%，增速同比下降3.8个百分点，其中2020Q1/Q2/Q3/Q4分别同比-6.8%/+3.2%/+4.9%/+6.5%；全年人均GDP72,447元，同比增长2.0%。国民总收入1,009,151亿元，同比增长1.9%；全国居民人均可支配收入32,189元，同比名义增长4.7%，扣除价格因素实际增长2.1%，全国居民人均可支配收入中位数43,834元，同比增长2.9%。；CPI继续攀升，同比上涨2.5%。全国居民恩格尔系数30.2%，同比上涨1.8个百分点，与疫情带来的居家消费习惯相关。累计数据显示，实物商品网上零售额占社零总额比重为24.9%，同比提升4.2个百分点，保持在较高水平。2020年是新中国历史上极不平凡的一年，疫情对零售业态产生的负面影响在一季度尤为凸显，整体来看，疫情后社会消费稳步复苏。

2020年年初，新型冠状病毒肺炎疫情爆发，对国内经济发展造成巨大影响。疫情防控期间，购物中心部分业态按照防控相关要求暂停营业，以线下体验为主的购物中心客流急剧下降，受到较大冲击。2020年1月25日，中央疫情防控工作领导小组正式成立，2月3日，北京市人民政府办公厅发布《北京市人民政府关于进一步支持打好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控阻击战若干措施》，鼓励大型商务楼宇、商场、市场运营方对小微租户适度减免疫情期间的租金。全国各省市相继出台租金减免政策。为过渡暂时性的经营危机，维系与消费者之间的粘性，为后期发展蓄力，部分购物中心运营商宣布减租、免租措施，与商户携手共渡难关，共克时艰。2020年5月22日，政府工作报告提出一系列具体量化目标，将赤字率由2.80%大幅提升至3.60%，同时赤字规模由2019年的2.76万亿元扩大至3.76万亿元；新增1万亿元特别国债，并将地方专项债限额由2019年的2.15万亿元扩大至3.75万亿元；减税降费规模由2019年的2万亿扩大至2.50万亿。旨在纾困、刺激消费、带动市场。

据联商网零售研究中心统计，2020年全国新开业的商业项目数量374个（不含专业市场、家居市场、酒楼及写字楼、纯商业街区，商业建筑面积≥2万方），同比下跌28%。从商业规模的分布情况上看，规模在5至10万方数量最多，占比约35%；10至15万方占比约28%；2至5万方占比约25%；15万方以上占比约12%。可以发现，中型规模的商业项目最受到开发商的喜爱。与此相对应的社区商业依然是风口，随着疫情的爆发，社区商业作为城市商业的基础充分发挥了其保民生、促稳定的重大作用。

#### 2、影院行业格局和趋势

2020年中国电影总票房达到204.17亿元，同比下降68.23%（全年不含服务费票房186亿元，同比下降68.70%），其中国产电影票房为170.93亿元，占总票房的83.72%；全国观影人次5.49亿，同比下降68.08%。全年票房前10名影片均为国产影片。全年共生产电影故事片531部，影片总产量为650部。全年新增银幕5794块，全国银幕总数达到75581块，同比增长8.3%。面对新冠肺炎疫情的严重冲击，中国电影市场在全球各大电影市场中率先复苏、持续回暖，主要产业指标名列前茅。电影市场的“快进键”让中国首次位居全球电影市场第一。

2020年7月16日，国家电影局发布《关于在疫情防控常态化条件下有序推进电影院恢复开放的通知》，允许低风险地区在电影院各项防控措施有效落实到位的前提下，有序恢复开放营业。随着影院复工的有序推进，疫情对我国电影行业的影响正在减弱，在疫情过后，我国电影行业竞争格局也将发生明显变化。未来，管理水平以及硬件条件无法跟上的院线将面临破产或者被兼并的局面，而管理水平先进、现金储备充足以及后方实力较为雄厚的院线势必将受益于此次疫情，日后在行业的话语权将会得到较大的提高。

#### 3、保理行业格局和趋势

自2012年试点以来，我国商业保理行业经历了初创期的高速发展，企业数量和业务规模都有了飞跃式的扩张。2019年10月，银保监会下发《关于加强商业保理企业监督管理的通知》（以下简称“《通知》”），明确指出“各金融监管局具体负责统一归口监管”。2020年以来，在《通知》的指引下，各地金融监督管理部门也在加紧出台各辖区商业保理公司的监管办法，开展商业保理企业的清理规范工作，整个行业严监管、防风险趋势持续加强。北京、上海两地先后印发了《北京市商业保理公

司监督管理指引（试行）》和《上海市商业保理公司监督管理暂行办法》，以加强监督管理，防范化解风险。

## （二）公司发展战略

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

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

## （三）下一年度的经营计划

### 1、聚焦购物中心核心主业，加强主营业务运营管理

2021年，国内疫情已趋于稳定，疫情防控进入常态化管理，公司仍将密切关注新冠肺炎疫情的发展，聚焦购物中心核心主业，并将购物中心在后疫情时代的经营恢复与提升为工作重点。在购物中心业务管理层面，公司将实施既定的三年调改计划，聚焦重点门店，打造标杆门店，针对不同类型门店采取不同的管理措施；加强重点品牌拓展，继续推进品牌资源库建设与品牌分级管控体系；深化营销能力提升，加速数字化会员运营平台的建设，通过会员数字化运营、会员分级维护、数据分析与管理等方面推动购物中心精准营销，沉淀核心会员资产；改善购物中心运营品质，推进购物中心环境升级，提升消费者满意度。在影院运营与管理业务方面，公司将继续推进经营管理下沉，强化主体责任管理；加强信息系统建设，促进管理效率提升；继续完善以利润为主线的考核激励管理机制，加强团队建设；完善市场分析 with 复盘评估，强化销售能力，提高市场竞争力。

### 2、拓展优质项目，处置低效及非核心资产，提升公司持续盈利能力

2021年，一方面，公司仍将聚焦于社区型购物中心，采取购买、租赁、受托管理等多种方式，坚持区域领先的发展策略，加大北京等优势地区、优质项目的拓展力度；另一方面，公司将继续处置低效及非核心资产，提升公司持续盈利能力。

### 3、围绕核心经营目标，梳理和优化管理体系

2021年，公司将按照经营需求，围绕核心经营目标，持续梳理并完善招商、运营等业务管理体系，优化职能分工与管理权责，并将以业务为导向，持续完善营运检查、物业管理、设计施工、内容创新等运营相关的内部工作标准及管理流程，提升管理效率。另外，公司将继续改善内部控制工作，加强关键节点控制，促进公司规范运作。

### 4、完善人才储备机制，加强团队建设

公司建立了一套与业务相辅相成的人才培养体系，促进人才发展与业务相融合，从根本上提升企业核心竞争力，为组织战略发展提供人才保障。2021年度，公司将继续加大人才培养力度，搭建干部管理梯队，合理挖掘、开发、培养公司战略后备人才队伍，完善各层级专业培训与人才培养体系，对项目业务人员开展闭环式经营培训，为业务赋能与蓄能，为公司持续发展提供人才储备与保障，并从职业素养、专业素养双条线打造社区型商业人才，夯实人力资源基础。

## （四）公司面临的风险和应对措施

### 1、全球新冠肺炎疫情对公司经营业绩产生的风险

新冠肺炎疫情的全球化蔓延为全球经济发展带来了前所未有的严峻考验，虽然国内疫情已总体得到控制，但境外疫情防控形势依然不容乐观，未来全球及中国经济形势仍然面临较大挑战。宏观经济形势、疫情防控形势的不确定性将对公司购物中心及影院经营业务稳定性造成一定的影响。

为了应对上述风险，在疫情防控常态化的形势下，公司将认真落实防疫安全，在为消费者提供安全、放心购物环境的基础上，充分发挥社区商业的定位，适时调整经营计划与方式，优化购物中心业态组合与推动品牌升级，增进顾客黏性，加强费用管控，努力降低疫情对公司经营的影响。

### 2、市场竞争风险

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

### 3、人才储备不足与团队管理风险

公司购物中心业务快速发展，以及零售市场竞争的日趋激烈，都对公司在主业经营方面的能力提出了更高的要求，也使公司

对具有相关购物中心管理经验和专业技术的人才需求加大。随着公司业务规模不断扩大，对公司业务管理要求越来越高，增加公司团队管理难度。

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

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	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	调研的基本情况索引
2020年01月08日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司募集资金使用情况，公司已口头回复相关问题	电话回复
2020年02月14日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司新冠肺炎疫情对公司的影响，公司已口头回复相关问题	电话回复
2020年03月26日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司股东减持情况，公司已口头回复相关问题	电话回复
2020年04月29日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	关于公司旗下购物中心租户减免租金及管理费用的事项，公司已口头回复相关问题	电话回复
2020年05月18日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	关于公司召开2019年年度股东大会的事项，公司已口头回复相关问题	电话回复
2020年06月16日	公司办公室	书面问询	个人	个人投资者	关于公司申请免税牌照的事项，公司已在互	互动易网站

					动易网站回复	
2020年07月14日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司控股股东股票质押事项, 已通过电话回复相关问题	电话回复
2020年07月23日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司是否申请免税牌照的相关问题, 已通过电话回复相关问题	电话回复
2020年08月05日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司旗下院线复工情况, 已通过电话回复相关问题	电话回复
2020年09月01日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司董事辞职事项, 已通过电话回复相关问题	电话回复
2020年09月08日	网络远程	其他	个人	个人投资者	投资者询问公司治理、发展战略、经营状况、融资计划等问题, 公司财务总监、副总经理及董事会秘书通过全景网进行了回复	"全景网"网站
2020年10月28日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	投资者询问公司股东减持公司股票事宜, 已通过电话回复相关问题	电话回复
2020年11月27日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	投资者询问公司闲置募集资金暂时补充流动资金的问题, 已通过电话回复	电话回复
2020年12月10日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	投资者询问公司出售保理公司 51%股权事	电话回复

					宜, 已通过电话 回复		
接待次数							14
接待机构数量							0
接待个人数量							14
接待其他对象数量							0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否				

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

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

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

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

#### （1）2018年度利润分配

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

#### （2）2019年度利润分配

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

#### （3）2020年度利润分配

以2020年末公司总股本2,737,351,947为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.03元（含税），公司2020年度不进行资本公积金转增股本，该事项经本公司2021年4月27日召开的第八届董事会第九次会议决议通过。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

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

		润	的净利润的比 率		普通股股东的 净利润的比例		市公司普通股 股东的净利润 的比率
2020 年	8,212,055.84	22,972,627.47	35.75%	0.00	0.00%	8,212,055.84	35.75%
2019 年	13,686,759.74	48,141,883.18	28.43%	0.00	0.00%	13,686,759.74	28.43%
2018 年	10,949,407.79	32,799,167.84	33.38%	0.00	0.00%	10,949,407.79	33.38%

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

适用  不适用

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.03
分配预案的股本基数 (股)	2737351947
现金分红金额 (元) (含税)	8,212,055.84
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	8,212,055.84
可分配利润 (元)	22,972,627.47
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
以 2020 年末公司总股本 2,737,351,947 为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 0.03 元 (含税), 公司 2020 年度不进行资本公积金转增股本, 该事项经本公司 2021 年 4 月 27 日召开的第八届董事会第九次会议决议通过。	

## 三、承诺事项履行情况

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

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告	鸿炬实业	关于同业竞争、关联交	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	2012 年 12 月 01	以上承诺持续有效	承诺正常履行中。

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

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

			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。	月 01 日		
华联集团	其他承诺		华联集团关于与华联股份“五分开”的承诺：华联集团已经签署了《保证北京华联商厦股份有限公司独立性的承诺函》，华联集团确认，在本次重组完成后，华联集团及关联方在人员、机构、资产、财务和业务方面与公司均保持独立。	2009 年 07 月 01 日	以上承诺持续有效	华联集团关于保证不干涉下属两家上市公司关联交易的承诺：本次重组完成后，华联集团将同时成为公司和华联综超的实际控制人，华联股份和华联综超之间存在一定的关联交易。华联集团承诺将不干预华联股份和华联综超之间的关联交易等经营活动，促使公司和华联综超各自保持独立性。
华联集团	其他承诺		华联集团关于保证不干涉下属两家上市公司关联交易的承诺：本次重组完成后，华联集团将同时成为公司和华联综超的实际控制人，华联股份和华联综超之间存在一定的关联交易。华联集团承诺将不干预华联股份和华联综超之间的关联交易等经营活动，促使公司和华联综超各自保持独立性。	2009 年 07 月 01 日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中。
海南文促会、华联集团、上海镭尚、中信夹层、西藏山南	关于减少与规范关联交易的承诺函		1、不利用自身对上市公司的控制性影响谋求上市公司及其子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；2、不利用自身对上市公司的控制性影响谋求与上市公司及其子公司达成交易的优先权利；3、不以低于（如上市公司为买方则“不以高于”）市场价格的条件与上市公司及其子公司进行交易，亦不利用该类交易从事任何损害上市公司及其子公司利益的行为。同时，本机构/本公司/本合伙企业将保证上市公司及其子公司在对待将来可能产生的与本机构的关联交易方面，将采取如下措施规范可能发生的关联交易：1、若有关联交易，均严格履行合法程序，及时详细进行信息披露；2、对于采购、销售等均严格按照公开、公平、公正的市场经济原则，采用公开招标或者市场定价等方式进行，以充分保障上市公司及	2016 年 04 月 08 日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中

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

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

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

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

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

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

适用  不适用

## 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用  不适用

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

### （1）重要会计政策变更

#### ①新收入准则

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第14号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本公司自2020年1月1日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司2020年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司2020年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则未对本公司财务状况、经营成果产生重大影响。

#### ②企业会计准则解释第13号

财政部于2019年12月发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号）（以下简称“解释第13号”）。

解释第13号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营资产或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。

解释第13号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他共同成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释13号自2020年1月1日起实施，本公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

采用解释第13号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

#### ③财政部于2020年6月发布了《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》（财会[2020]10号），可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

本公司对于自2020年1月1日起发生的房租租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法，在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。上述简化方法对本期利润总额的影响金额为-4,903.84万元。

### （2）重要会计估计变更

报告期内，本公司无重要会计估计变更。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

### 1、新设子（孙）公司

新加坡华联本期新设立Scarlet，通过Scarlet设立利德龙诚、斯卡利特，并通过利德龙诚设立龙祥宝瑞，各层级出资比例均为100%。

### 2、其他新增子（孙）公司

华联文化本期取得万柳影院100%股权，于2020年4月30日纳入本公司合并范围。

### 3、处置子公司及结构化主体

本期处置了沈阳广盛鑫源100%的股权、华联保理51%的股权，处置了上海旭先和上海旭刚两家结构化主体。

### 4、其他

（1）本公司本期从恒天嘉信退伙，恒天嘉信所持资产（主要为持有安徽华联和银川华联股权）及负债由本公司直接持有，本公司退伙后恒天嘉信注销。

（2）根据原合伙协议约定，西藏苏河认缴上海泰重2,510万元份额，占合伙企业认缴份额的76.06%，实缴份额为0，本期经合伙人会议决议，西藏苏河不再认缴该合伙企业份额。自合伙人决议日起，上海泰重不再纳入合并范围。

（3）本期西藏苏河将所持有上海致旭的劣后级份额1470万份进行了赎回，赎回后，西藏苏河持有该合伙企业剩余份额（424万份）作为交易性金融资产核算，自2020年7月30日起，上海致旭不再纳入合并。

（4）本期西藏苏河将所持有上海央旭的劣后级份额660万份进行了赎回，赎回后，西藏苏河不再持有该合伙企业份额，处置日为2020年5月31日。

（5）广州联顺自成立以来本公司并未实际出资，本期将该子公司注销，注销后不再纳入合并范围。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	140
境内会计师事务所审计服务的连续年限	23
境内会计师事务所注册会计师姓名	赵雷励、刘霞
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	5年和1年

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

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

## 十、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
第一太平	公司联营企业	采购商品、接受劳务	物业管理服务	参照市价	3637.56万元	3,637.56	6.37%	9,000	否	现金和银行转账	3637.56万元	2018年04月20日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> ，编号2018-020
华联综超	同一控股股东	关联租赁	租赁服务	参照市价	4957.67万元	4,957.67	5.57%	7,500	否	现金和银行转账	4957.67万元	2020年04月29日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

												m.cn/, 编号 2020-0 36	
华联咖世 家	控股股东之全 子公司的合 营企业	向关联 方出租 购物中 心场地	租赁服 务	参照市 价	449.58 万元	449.58	0.51%	500	否	现金和 银行转 账	449.58 万元	2018年 04月20 日	http://w ww.cni nfo.co m.cn/, 编号 2018-0 19
BHG Reit	受控股 股东重 大影响	向关联 方提供 管理服 务	管理服 务	参照市 价	1638.90 万元	1,638.9	1.84%	2,958.8 4	否	现金和 银行转 账	1638.90 万元	2018年 04月20 日	http://w ww.cni nfo.co m.cn/, 编号 2018-0 34
泰和通	同一控 股股东	保理融 资服务	保理融 资服务	参照市 价	819.86 万元	819.86	0.92%	15,000	否	现金和 银行转 账	819.86 万元	2018年 04月20 日	http://w ww.cni nfo.co m.cn/, 编号 2018-0 21
合计				--	--	11,503. 57	--	34,958. 84	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交 易进行总金额预计的,在报告期内的 实际履行情况(如有)				无									
交易价格与市场参考价格差异较大 的原因(如适用)				不适用									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

√ 适用 □ 不适用

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)	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
北京华联	同一控股	向关联方	向北京华	评估作价	28,391.09	28,405.34	14,553.02	现金和银	7.27	2020年	http://ww

鑫创益科 技有限公 司	股东	转让股权	联鑫创益 科技有限 公司转让 公司持有 华联保理 51%的股 权					行转账		11月26 日	w.cninfo. com.cn/ 公告编 号: 2020-074
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				本次交易使得公司增加投资收益 7.27 万元							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

（1）本公司及子公司在华联财务开立账户存款并办理结算。2020年12月31日存款余额为48,874.51万元（2019年12月31日：41,333.33万元），华联财务活期按银行同期存款利率、定期按银行同期基准利率水平执行，2020年度向本公司支付存款利息847.18万元（2019年度：2,175.65万元）。

（2）报告期内，华联财务授予本公司贷款授信额度110,000万元，本公司及子公司2020年自华联财务取得短期信用借款共计17,000.00万元，本期支付借款利息共计112.09万元，截止2020年12月31日，本公司及子公司在财务公司已无借款余额及应付利息余额。

（3）华联财务2020年为本公司开具商业承兑汇票1,478.73万元，已到期兑付8,815.44万元（2019年开具9,336.72万元，到期兑付10,325.85万元，余额为7,336.72万元），截止2020年12月31日，无尚未到期兑付的商业承兑汇票。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于与北京华联集团投资控股有限公司相互融资担保的公告	2020年04月29日	http://www.cninfo.com.cn/，公告编号2020-037
关于2020年度在财务公司存贷款的关联交	2020年04月29日	http://www.cninfo.com.cn/，公告编号

易公告		2020-039
-----	--	----------

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

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（单位：万元）：

不可撤销经营租赁的最低租赁付款额	2020. 12. 31	2019. 12. 31
资产负债表日后第1年	39,023.23	36,298.47
资产负债表日后第2年	40,234.09	39,023.23
资产负债表日后第3年	41,589.49	40,234.09
以后年度	355,872.14	397,461.63
<b>合 计</b>	<b>476,718.95</b>	<b>513,017.42</b>

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

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

### 2、重大担保

适用  不适用

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度	担保额度	实际发生日期	实际担保金	担保类型	担保期	是否履行	是否为关

	相关公告披露日期			额			完毕	关联方担保
华联集团	2020年04月29日	90,000	2020年04月27日	10,000	一般保证	2020-4-27至2021-4-26	否	是
			2020年03月03日	30,000	一般保证	2020-3-3至2021-2-26	否	是
			2020年03月18日	20,000	一般保证	2020-3-17至2021-3-16	否	是
华联集团	2020年02月04日	70,000	2020年03月03日	40,000	抵押;质押	2020-3-3至2021-3-3	否	是
			2020年03月16日	10,000	抵押;质押	2020-3-16至2021-3-16	否	是
			2020年04月02日	20,000	抵押;质押	2020-4-2至2021-4-2	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		160,000		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)		130,000		
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		160,000		报告期末实际对外担保余额合计(A4)		130,000		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
华富天地	2020年04月29日	10,000						
银川华联	2020年04月29日	30,000						
华联文化传媒	2020年04月29日	20,000	2020年11月27日	500	一般保证	2020-11-27至2021-11-27	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		60,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)		500		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		60,000		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)		500		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额(即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计		220,000		报告期内担保实际发生额		130,500		

(A1+B1+C1)		合计 (A2+B2+C2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	220,000	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)	130,500
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例		16.24%	
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)		130,000	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)		0	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)		0	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)		130,000	
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无	

采用复合方式担保的具体情况说明

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
信托理财产品	自有闲置资金	20,000	0	0
合计		20,000	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

#### 4、日常经营重大合同

适用  不适用

#### 5、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

### 十八、社会责任情况

#### 1、履行社会责任情况

无

#### 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

#### 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

否

### 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

### 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

1、公司全资孙公司 CPBL Limited（以下简称“CPBL”）与蓝帆医疗股份有限公司（以下简称“蓝帆医疗”）于2019年9月签署了正式的《股权转让协议》（详见公司公告，编号：2019-060）。CPBL在2020年度已全额收到蓝帆医疗按照《股权转让协议》约定支付的交易价款6,353.17万美元，CBCH II《股东名册（Register of Members）》已更新完毕，股权交割已完成。本次股权转让事宜已全部完成（详见公司公告，编号：2020-053）。

2、公司全资子公司青岛海融兴达收到诉讼执行款64,894,862.18元（详见公司公告，编号：2020-062）。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	255,196,809	9.32%				-255,192,878	-255,192,878	3,931	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	255,196,809	9.32%				-255,192,878	-255,192,878	3,931	0.00%
其中：境内法人持股	255,192,878	9.32%				-255,192,878	-255,192,878	0	0.00%
境内自然人持股	3,931	0.00%						3,931	0.00%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,482,155,138	90.68%				255,192,878	255,192,878	2,737,348,016	100.00%
1、人民币普通股	2,482,155,138	90.68%				255,192,878	255,192,878	2,737,348,016	100.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,737,351,947	100.00%						2,737,351,947	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

2016 年 12 月 29 日，公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）下发的《关于核准北京华联商厦股份有限公司向上海镭尚投资管理中心（有限合伙）等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]3200号），核准公司向上海镭尚投资管理中心（有限合伙）（以下简称“上海镭尚”）、中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）（以下简

称“中信夹层”)发行股份购买资产,并向西藏山南信商投资管理有限公司(以下简称“西藏山南”)发行股份募集总额不超过 86,000 万元人民币的配套资金。经交易各方协商,按 3.37元/股的发股价格计算,公司向西藏山南发行股份数量为255,192,878 股,该新增股份于2017年6月23日在深圳证券交易所上市,限售期为36个月。2020年7月6日,西藏山南持有的255,192,878 股限售股解除限售并上市流通。

股份变动的批准情况

适用  不适用

本次股份变动情况,已经公司独立财务顾问华泰联合证券有限责任公司出具《华泰联合证券有限责任公司关于北京华联商厦股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金之限售股上市流通的核查意见》,详见公司2020年7月3日发布的相关公告。

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位:股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
西藏山南信商投资管理有限公司	255,192,878		255,192,878	0	新股发行	2020年7月6日
合计	255,192,878	0	255,192,878	0	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行(不含优先股)情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	106,445	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	103,819	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
北京华联集团投资控股有限公司	境内非国有法人	25.39%	694,897,499	0		694,897,499	质押	486,270,000
西藏山南信商投资管理有限公司	境内非国有法人	9.32%	255,192,878	0		255,192,878		0
北京龙宇坊置业有限公司	境内非国有法人	3.49%	95,580,564	95,580,564		95,580,564		
北京中商华通科贸有限公司	境内非国有法人	3.01%	82,378,452	0		82,378,452	质押	82,378,452
北京世纪国光科贸有限公司	境内非国有法人	2.03%	55,522,450	55,522,450		55,522,450		
上海磐耀资产管理有限公司一磐耀通享 12 号私募证券投资基金	其他	2.00%	54,747,000	54,747,000		54,747,000		
谭有莲	境内自然人	0.26%	7,189,400	7,189,400		7,189,400		
黄和平	境内自	0.26%	7,012,800	7,012,800		7,012,800		

	然人							
徐国华	境内自然人	0.25%	6,900,000	6,900,000		6,900,000		
张坤	境内自然人	0.22%	6,000,000			6,000,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）（参见注3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，中信产业基金是西藏山南的控股股东。控股股东华联集团的董事、总裁畅丁杰同时担任中信产业基金的董事，故构成关联关系。除此之外，公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。公司未知其他股东是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前10名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
北京华联集团投资控股有限公司	694,897,499	人民币普通股	694,897,499					
西藏山南信商投资管理有限公司	255,192,878	人民币普通股	255,192,878					
北京龙宇坊置业有限公司	95,580,564	人民币普通股	95,580,564					
北京中商华通科贸有限公司	82,378,452	人民币普通股	82,378,452					
北京世纪国光科贸有限公司	55,522,450	人民币普通股	55,522,450					
上海磐耀资产管理有限公司—磐耀通享12号私募证券投资基金	54,747,000	人民币普通股	54,747,000					
谭有莲	7,189,400	人民币普通股	7,189,400					
黄和平	7,012,800	人民币普通股	7,012,800					
徐国华	6,900,000	人民币普通股	6,900,000					
张坤	6,000,000	人民币普通股	6,000,000					
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	公司前十名股东中，中信产业基金是西藏山南的控股股东。控股股东华联集团持有中信产业基金5%股权，其董事、总裁畅丁杰同时担任中信产业基金的董事，故构成关联关系。除此之外，公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。公司未知其他股东是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							

动的说明	
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	

不适用

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：社团集体控股

控股股东类型：法人

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

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内其他机构

实际控制人类型：法人

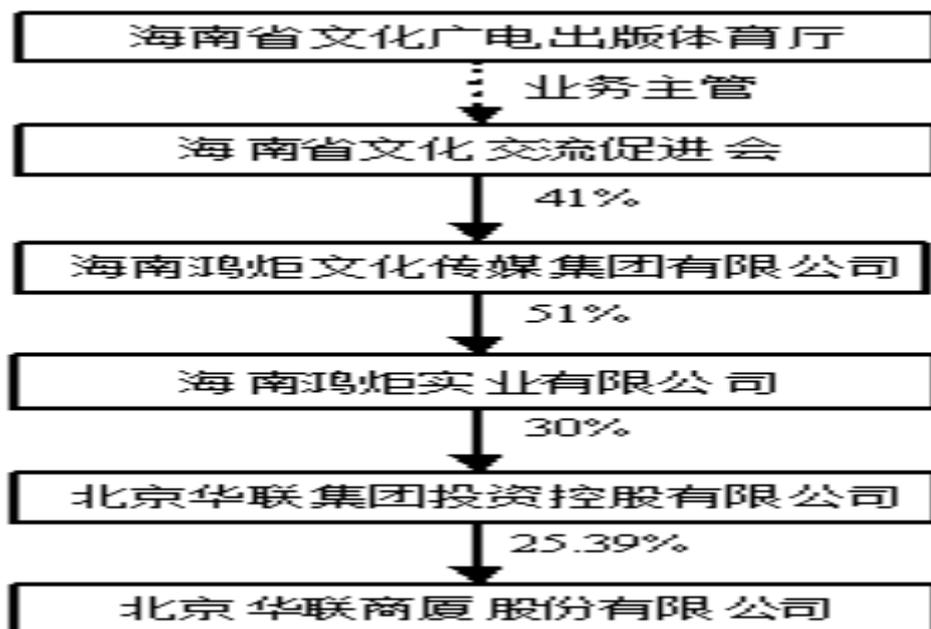
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
海南省文化交流促进会	刘栋	2010 年 07 月 14 日	50386353-7	与国内外民间团体进行交流合作，组织考察，开展学术研讨，培训咨询等。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	间接控制北京华联综合超市股份有限公司（证券简称：华联综超证券代码：600361）29.17% 股权。			

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
王锐	董事长	现任	男	50	2020年12月11日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
曾灿霞	副董事长、总经理	现任	女	44	2019年08月02日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
郭丽荣	董事	现任	女	52	2009年09月24日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
李翠芳	董事	现任	女	57	2019年10月16日	2022年12月09日	5,242	0	0	0	5,242
崔燕萍	董事、财务总监	现任	女	55	2010年08月09日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
周剑军	董事、副总经理、董事会秘书	现任	男	49	2013年09月27日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
史泽友	独立董事	现任	男	66	2016年05月26日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
吴剑	独立董事	现任	女	68	2015年02月04日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
施青军	独立董事	现任	男	55	2017年12月28日	2022年12月09日	0	0	0	0	0
刘瑞香	监事	现任	女	47	2014年11月07日	2022年12月09日	0	0	0	0	0

花玉玲	监事主席	现任	女	52	2019年 05月15 日	2022年 12月09 日	0	0	0	0	0
田菲	职工监事	现任	女	34	2015年 07月17 日	2022年 12月09 日	0	0	0	0	0
张力争	董事	离任	男	62	2019年 09月10 日	2020年 08月29 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	5,242	0	0	0	5,242

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王锐	董事长	任免	2020年12月11日	工作需要
张力争	董事	离任	2020年08月29日	个人原因

## 三、任职情况

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

王锐，男，1971年1月出生，硕士学位，曾任正荣集团有限公司副总裁、上海证大房地产有限公司副总裁、万达商业管理集团有限公司首席总裁助理兼招商中心总经理，现任华联集团董事，本公司董事长。

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长、副总经理、董事会秘书，北京华联综合超市股份有限公司董事长、副总经理、董事会秘书，北京华联集团投资控股有限公司董事。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，本公司董事。

郭丽荣，女，1969年6月出生，硕士学位，中国注册会计师。曾任山西省高新会计师事务所审计师，北京华联综合超市股份有限公司财务总监、董事，北京华联集团投资控股有限公司董事、北京华联（SKP）百货有限公司董事、华联财务有限责任公司董事长等职务。2021年4月19日，郭丽荣女士向公司董事会提请辞去了第八届董事会董事职位，截止本报告披露日，郭丽荣不再担任公司任何职务。

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

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

周剑军，男，1972年6月出生，本科学历，学士学位，持有深圳证券交易所、上海证券交易所董事会秘书

执业资格。曾任北京华联综合超市股份有限公司证券事务代表、监事，本公司证券事务代表、职工监事。现任本公司董事、副总经理、董事会秘书。

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

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

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

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

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

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

#### 在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
李翠芳	北京华联集团投资控股有限公司	副总裁	2014年03月05日		是
郭丽荣	北京华联集团投资控股有限公司	副总裁	2002年06月01日		是
花玉玲	北京华联集团投资控股有限公司	财务总监	2020年12月28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
李翠芳	北京华联综合超市股份有限公司	董事	2019年01月25日	2022年01月25日	否

崔燕萍	华联财务有限责任公司	董事	2012年07月27日		否
吴剑	嘉事堂药业股份有限公司	独立董事	2014年09月26日	2021年03月14日	是
施青军	中央财经大学政府管理学院	教授、系主任	2006年06月30日		是
刘瑞香	华联财务有限责任公司	总经理、董事	2020年07月30日		是
刘瑞香	北京华联综合超市股份有限公司	监事	2019年01月25日	2022年01月25日	否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王锐	董事长	男	50	现任	61.85	否
曾灿霞	副董事长、总经理	女	44	现任	78.22	否
郭丽荣	董事	女	52	现任	0	是
李翠芳	董事	女	57	现任	0	是
崔燕萍	董事、财务总监	女	55	现任	60.51	否
周剑军	董事、董事会秘书、副总经理	男	49	现任	65.81	否
史泽友	独立董事	男	66	现任	10	否
吴剑	独立董事	女	68	现任	10	否
施青军	独立董事	男	55	现任	10	否
花玉玲	监事会主席	女	52	现任	0	是
刘瑞香	监事	女	47	现任	0	是
田菲	职工监事	女	34	现任	40.65	否

张力争	董事	男	62	离任		是
合计	--	--	--	--	337.04	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	165
主要子公司在职员工的数量（人）	1,027
在职员工的数量合计（人）	1,192
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,192
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	2
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	130
销售人员	369
技术人员	512
财务人员	114
行政人员	67
合计	1,192
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上	513
大专	432
专科及以下	247
合计	1,192

### 2、薪酬政策

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

### 3、培训计划

公司建立了一套与业务相辅相成的人才培养体系，促进人才发展与业务相融合，从根本上提升企业核心竞争力，为组织战略

发展提供人才保障。公司的培训体系按照人才梯队分为荣耀计划（针对领导班子、高层管理者），星耀计划（针对高层和中层储备干部）和雏鹰计划（管培生）的培训。赋能计划是专注于商业地产运营的专项培训，力求从职业素养、专业素养双线条，打造社区型商业人才。

#### 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第十节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司一直把严格规范运作作为企业发展的基础与根本，并按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司章程指引（2019 年修订）》、《上市公司治理准则（2018 年修订）》及其他有关规定，修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》，分别经公司第七届董事会第三十次会议和2019年第二次临时股东大会审议通过。

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

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

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

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

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

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

是  否

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

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

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

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

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

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

（4）在机构方面，公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作。华联集团及职能部门与本公司及职能部门之间没有上下

级关系。华联集团及下属机构没有向公司及下属机构下达任何有关公司经营的计划和指令，也没有以其他任何形式影响公司经营管理的独立性。

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

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	3.48%	2020 年 02 月 19 日	2020 年 02 月 20 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> ，公告编号：2020-011
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	29.15%	2020 年 04 月 16 日	2020 年 04 月 17 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> ，公告编号：2020-020
2019 年年度股东大会	年度股东大会	28.96%	2020 年 05 月 19 日	2020 年 05 月 20 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> ，公告编号：2020-047
2020 年第三次临时股东大会	临时股东大会	28.70%	2020 年 12 月 11 日	2020 年 12 月 12 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> ，公告编号：2020-078

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 五、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
史泽友	7	0	7	0	0	否	1
吴 剑	7	0	7	0	0	否	2

施青军	7	0	7	0	0	否	1
-----	---	---	---	---	---	---	---

连续两次未亲自出席董事会的说明

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事严格按照有关法律、法规和《公司章程》的规定，关注公司运作，独立履行职责。报告期内，公司独立董事参与审议了关联交易、对外担保、募集资金暂时补充流动资金、利润分配及资本公积、募集资金的使用情况及关联存贷业务、聘任董事等重大事项的议案，并出具了独立、公正的意见。2020年度，独立董事对公司的制度完善和日常经营决策等方面提出了很多宝贵的专业性建议，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

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

### 1、董事会审计委员会

董事会审计委员会根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司相关工作制度开展工作，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。报告期内，董事会审计委员会对公司聘任审计机构、编制定期报告、与财务报告和信息披露事务相关的内部控制制度的建立和实施情况进行监督、审核，充分发挥审计委员会的职责。

### 2、董事会薪酬与考核委员会

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

### 3、董事会提名委员会

董事会提名委员会根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司相关制度开展工作，认真履行提名委员会的日常工作，2020年度，公司董事张力争因个人原因辞去公司董事职务，提名委员会提名王锐为董事候选人，在推荐聘任董事过程汇总，认真审查候选人资格，严格履行决策程序。

### 4、董事会战略委员会

董事会战略委员会根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司相关制度开展工作，2020年度，新冠肺炎疫情爆发，对公司的经营造成一定的影响，公司战略委员会除了继续推行：以门店为关键点，处置低效亏损门店，同时聚焦优势地区，强化管理，扩大规模的战略发展方向以外，提出把疫情防控作为当前最重要的工作来抓，在符合各地政府防疫要求的情况下，确保疫情防控与经营两手抓，两手硬，两不误！

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

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

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见 2021 年 4 月 29 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> 上披露的《2020 年度内部控制评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		87.55%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		95.62%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：发生以下影响财务报告真实、准确和可靠的相关事项认定为重大缺陷：①发现董事、监事和管理层任何程度的舞弊行为；②企业更正已发表的财务报告，以反映错误或舞弊导致的重大错报的纠正；③管理层不胜任、不作为、不履行内控职责，造成企业重大损失；④审计委员会和内部审计部门对内部控制的监督失效。发生以下影响财务报告真实、准确和可靠的相关事项认定为重要缺陷：①未遵循合规性要求，对财务报的真实性产生重	公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：发生以下事项认定为重大缺陷：①企业经营活动严重违反国家法律法规，造成严重后果或受到国家行政部门的严厉处罚；② 内控制度体系严重缺失，管理层凌驾于内部控制之上；③ 关键岗位管理和技术人员非正常大量流失；④ 发生重大事件，对公司声誉造成重大负面影响和经济损失。发生以下事项认定为重要缺陷：①企业经营活动违反国家法律法规，造成负面后果或受到国家行政部门的处

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

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，华联股份公司于 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2021 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十一节 公司债券相关情况

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

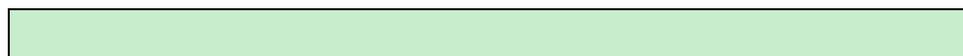
### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
北京华联商厦股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	18华联01	112637	2018年01月26日	2023年01月29日	20,000	8.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若发行人在第1年末和第3年末行使赎回权，或投资者行使回售权，则赎回或回售的全部或部分本金加最后一期利息在其兑付日支付。本期债券于付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑

							付日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	向合格投资者公开发行						
报告期内公司债券的付息兑付情况	<p>本期债券付息日为 2019 年至 2023 年每年的 1 月 29 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；本期债券兑付日为 2023 年 1 月 29 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若公司在本期债券存续期的第 1 年末行使赎回权或债券持有人行使回售权，则本期债券兑付日为 2019 年 1 月 29 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；若发行人在本期债券存续期的第 3 年末行使赎回权或债券持有人行使回售权，则本期债券兑付日为 2021 年 1 月 29 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。2021 年 1 月 27 日，公司发布《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券 2021 年付息公告》（公告编号：2021-003），将于 2021 年 1 月 29 日支付自 2020 年 1 月 29 日至 2021 年 1 月 28 日的公司债利息，截止本报告披露日，2020 年 1 月 29 日至 2021 年 1 月 28 日的公司债利息已经支付完毕。</p>						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。							

1、发行人赎回选择权：本期债券设置发行人赎回选择权，发行人将于本期债券第 1 个和第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回权，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部或部分本期债券。若不行使赎回权，则本期债券将继续在后续期限存续。2、发行人调整票面利率选择权：若发行人在本期债券第 1 个和第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 1 年末调整其后 4 年的票面利率，如发行人行使调整票面利率选择权，未被赎回和回售部分的债券票面利率为存续期内前 1 年票面利率加上调基点，并在债券存续期后 4 年固定不变；发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整其后 2 年的票面利率，如发行人行使调整票面利率选择权，未被赎回和回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调基点，并在债券存续期后 2 年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。3、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 1 个和第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券按照票面金额全部或部分回售给发行人。本期债券第 1 个和第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起的 5 个工作日内，债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受发行人上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。4、报告期内特殊条款执行情况：根据《北京华联商厦股份有限公司 2018 年面向合格机构投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的约定，公司于 2020 年 12 月 30 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 4 日分别发布了《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”不行使赎回选择权、不调整票面利率和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》（公告编号：2020-082）、《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”不行使

赎回选择权、不调整票面利率和投资者回售实施办法的第二次提示性公告》(公告编号: 2020-083)、《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”不行使赎回选择权、不调整票面利率和投资者回售实施办法的第三次提示性公告》(公告编号: 2021-001)。根据当前的市场环境和公司实际情况, 公司决定在本期债券存续期第 3 年末选择不行使赎回选择权、不调整本期债券票面利率, 即本期债券存续期的第 4 年和第 5 年(2021 年 1 月 29 日至 2023 年 1 月 28 日)的票面利率为 8.00%, 并在存续期的第 4 年和第 5 年固定不变。投资者可在回售申报日内选择将持有的“18 华联 01”全部或部分回售给公司, 回售价格为人民币 100 元/张(不含利息), “18 华联 01”回售申报日为 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 1 月 7 日。回售部分债券享有 2020 年 1 月 29 日至 2021 年 1 月 28 日期间利息, 票面利率为 8.00%。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的债券回售申报数据, “18 华联 01”本次撤销期内(2021 年 1 月 4 日至 2021 年 1 月 20 日)撤销回售数量为 2,000,000 张, 撤销回售金额为人民币 200,000,000 元(不含利息), 最终回售金额为 200,000,000 元(不含利息), 未回售债券数量为 2,000,000 张。公司已将“18 华联 01”回售部分支付的本金及利息足额划入中国证券登记结算有限公司深圳分公司指定银行账户, 将于回售资金到账日划付至投资者资金账户, 回售资金到账日为 2021 年 1 月 29 日。



## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人:							
名称	瑞信方正证券 有限责任公司	办公地址	北京市西城区 金融大街甲九 号金融街中心 南楼 15 层	联系人	颜斌、张乔	联系人电话	010-66538666
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:							
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司		办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的, 变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等(如适用)	不适用						

## 三、公司债券募集资金使用情况

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

## 四、公司债券信息评级情况

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

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

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

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

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

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

截止本报告出具日,上海新世纪于2020年6月29日对公司出具《北京华联商厦股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告》(报告编号:新世纪跟踪(2020)100693)。

## 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

### 1、利息支付

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

2021年1月27日,公司发布《2018年面向合格投资者公开发行公司债券2021年付息公告》(公告编号:2021-003),将于2021年1月29日支付自2020年1月29日至2021年1月28日的公司债利息,截止本报告披露日,2020年1月29日至2021年1月28日的公司债利息已经支付完毕。

### 2、本金兑付

本期债券兑付日为2023年1月29日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日,顺延期间付息款项不另计利息)。若发行人在本期债券存续期的第1年末行使赎回权或债券持有人行使回售权,则本期债券兑付日为2019年1月29日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日,顺延期间付息款项不另计利息);若发行人在本期债券存续期的第3年末行使赎回权或债券持有人行使回售权,则本期债券兑付日为2021年1月29日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日,顺延期间付息款项不另计利息)。

根据《募集说明书》的约定,公司于2020年12月30日、2020年12月31日、2021年1月4日分别发布了《北京华联商厦股份有限公司关于"18华联01"不行使赎回选择权、不调整票面利率和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》(公告编号:2020-082)、《北京华联商厦股份有限公司关于"18华联01"不行使赎回选择权、不调整票面利率和投资者回售实施办法的第二次提示性公告》(公告编号:2020-083)、《北京华联商厦股份有限公司关于"18华联01"不行使赎回选择权、不调整票面利率和投资者回售实施办法的第三次提示性公告》(公告编号:2021-001)。根据当前的市场环境和公司实际情况,公司决定在本期债券存续期第3年末选择不行使赎回选择权、不调整本期债券票面利率,即本期债券存续期的第4年和第5年(2021年1月29日至2023年1月28日)的票面利率为8.00%,并在存续期的第4年和第5年固定不变。投资者可在回售申报日内选择将持有的"18华联01"全部或部分回售给公司,回售价格为人民币100元/张(不含利息),"18华联01"回售申报日为2020年12月31日至2021年1月7日。回售部分债券享有2020年1月29日至2021年1月28日期间利息,票面利率为8.00%。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的债券回售申报数据,"18华联01"本次撤销期内(2021年1月4日至2021年1月20日)撤销回售数量为2,000,000张,撤销回售金额为人民币200,000,000元(不含利息),最终回售金额为200,000,000元(不含利息),未回售债券数量为2,000,000张。公司已将"18华联01"回售部分支付的本金及利息足额划入中国证券登记结算有限

公司深圳分公司指定银行账户，将于回售资金到账日划付至投资者资金账户，回售资金到账日为2021年1月29日。

### 3、偿债保障措施执行情况

根据《募集说明书》的规定，公司为本期债券确定了七项偿债保障措施。

### 4、专项偿债账户情况

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

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

## 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

2020年12月31日，公司发布《关于召开“18华联01”2021年第一次债券持有人会议的通知》，债券持有人会议于2021年1月6日下午三点在北京市西城区金融大街甲九号金融街中心南楼15层召开。审议《关于豁免“18华联01”2021年第一次债券持有人会议通知期限及债权登记日期的议案》和《关于增加“18华联01”债券发行人赎回选择权及投资者回售选择权的议案》，上述两项议案已于2021年1月6日召开的债券持有人大会审议通过，详见公司发布的《北京华联商厦股份有限公司“18华联01”2021年第一次债券持有人会议决议公告》。

## 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

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

受托管理人联系方式如下：

联系人：颜斌、张乔

联系地址：北京市西城区金融大街甲九号金融街中心南楼15层

联系电话：010-6653 8666

传真：010-6653 8566

### （一）存续期督导

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

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

2020年12月31日，公司发布《关于召开“18华联01”2021年第一次债券持有人会议的通知》，债券持有人会议于2021年1月6日下午三点在北京市西城区金融大街甲九号金融街中心南楼15层召开。审议《关于豁免“18华联01”2021年第一次债券持有人会议通知期限及债权登记日期的议案》和《关于增加“18华联01”债券发行人赎回选择权及投资者回售选择权的议案》，上述两种议案已于2021年1月6日召开的债券持有人大会审议通过，详见公司发布的《北京华联商厦股份有限公司“18华联01”2021年第一次债券持有人会议决议公告》。

### （二）受托管理事务报告

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

2020年6月24日，受托管理人出具了《面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2019年）》。

### （三）利益冲突的风险防范机制

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

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

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

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

## 八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	36,101.44	45,017.89	-19.81%
流动比率	121.22%	145.12%	-23.90%
资产负债率	29.00%	40.69%	-11.69%
速动比率	86.07%	120.99%	-34.92%
EBITDA 全部债务比	11.07%	7.88%	3.19%
利息保障倍数	1.04	1.17	-11.11%
现金利息保障倍数	3.01	1.92	56.77%
EBITDA 利息保障倍数	1.85	1.66	11.45%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

1、因处置CBCH等股权投资、理财产品赎回导致交易性金融资产减少，同时公司偿还借款导致公司货币资金与短期借款同时减少，导致流动比率下降。

2、经营活动产生的现金流量净额增加，导致现金利息保障倍数增加。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内公司无其他债券和债务融资工具的付息兑付情况。

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截至2020年12月31日，公司获得金融机构授信额度12亿元，未使用授信额度11亿元。截至本报告期末，公司已按期或提前偿还贷款本金及利息，无银行贷款展期或逾期归还情况。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

根据《北京华联商厦股份有限公司 2018 年面向合格机构投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）的约定，公司于 2020 年 12 月 30 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 4 日分别发布了《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”不行使赎回选择权、不调整票面利率和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》（公告编号：2020-082）、《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”不行使赎回选择权、不调整票面利率和投资者回售实施办法的第二次提示性公告》（公告编号：2020-083）、《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”不行使赎回选择权、不调整票面利率和投资者回售实施办法的第三次提示性公告》（公告编号：2021-001）。根据当前的市场环境和公司实际情况，公司决定在本期债券存续期第3年末选择不行使赎回选择权、不调整本期债券票面利率，即本期债券存续期的第4年和第5年(2021年1月29日至2023年1月28日)的票面利率为8.00%，并在存续期的第4年和第5年固定不变。投资者可在回售申报日内选择将持有的“18华联01”全部或部分回售给公司，回售价格为人民币100元/张（不含利息），“18华联01”回售申报日为2020年12月31日至2021年1月7日。回售部分债券享有2020年1月29日至2021年1月28日期间利息，票面利率为8.00%。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的债券回售申报数据，“18华联01”本次撤销期内（2021年1月4日至2021年1月20日）撤销回售数量为2,000,000张，撤销回售金额为人民币200,000,000元（不含利息），最终回售金额为200,000,000元（不含利息），未回售债券数量为2,000,000张。公司已将“18华联01”回售部分支付的本金及利息足额划入中国证券登记结算有限公司深圳分公司指定银行账户，将于回售资金到账日划付至投资者资金账户，回售资金到账日为2021年1月29日。

2020年12月31日，公司发布《关于召开“18华联01”2021年第一次债券持有人会议的通知》，债券持有人会议于2021年1月6日下午三点在北京市西城区金融大街甲九号金融街中心南楼15层召开。审议《关于豁免“18华联01”2021年第一次债券持有人会议通知期限及债权登记日期期限的议案》和《关于增加“18华联01”债券发行人赎回选择权及投资者回售选择权的议案》，上述两种议案已于2021年1月6日召开的债券持有人大会审议通过，详见公司发布的《北京华联商厦股份有限公司“18华联01”2021年第一次债券持有人会议决议公告》。

## 十二、报告期内发生的重大事项

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

## 十三、公司债券是否存在保证人

是  否

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 04 月 27 日
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	致同审字（2021）第 110A014749 号
注册会计师姓名	赵雷励、刘霞

#### 审计报告正文

北京华联商厦股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了北京华联商厦股份有限公司（以下简称“华联股份公司”）财务报表，包括2020年12月31日的合并及公司资产负债表，2020年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华联股份公司2020年12月31日的合并及公司财务状况以及2020年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华联股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

##### （一）在建工程、存货（开发成本）减值准备

相关信息披露详见财务报表附注三、12、附注三、17、附注三、20及附注五、6、附注五、14。

##### 1、事项描述

截至2020年12月31日，华联股份公司合并财务报表中在建工程、存货（开发成本）的账面余额分别为166,755.04万元、87,235.82万元，减值准备分别为6,583.08万元、9,569.89万元。

在建工程、存货（开发成本）主要为在建物业项目。华联股份公司于资产负债表日评估在建项目是否存在减值迹象。对于存在减值迹象的在建项目进行减值测试，减值测试结果表明资产或资产组的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。由于存在减值迹象的在建工程、存货（开发成本）账面价值对财务报表影响较大，且在确定减值准备时涉及重大的管理层判断，我们将在在建工程、存货（开发成本）的减值识别为关键审计事项。

##### 2、审计应对

针对该事项，我们执行的主要审计程序包括：

- （1）了解、评价并测试与在建工程、存货（开发成本）减值相关的内部控制制度的设计和运行情况；
- （2）评估管理层对资产是否存在减值迹象的判断是否合理，并评价管理层确定可收回金额相关假设和判断是否合理；
- （3）评价公司聘请的外部评估专家的胜任能力、专业素质和客观性；
- （4）重新计算在建工程、存货（开发成本）减值准备金额；
- （5）检查减值准备在财务报表附注中相关披露的恰当性。

##### （二）商誉减值测试

相关信息披露详见财务报表附注三、20及附注五、16。

#### 1、事项描述

截至2020年12月31日，华联股份公司合并财务报表中商誉的账面余额为8,626.01万元，商誉减值准备为3,331.29万元。

华联股份公司管理层确定资产组的可收回金额时作出了重大判断，可收回金额计算中采用的关键假设包括：预测期收入、成本增长率及永续增长率、税前折现率等。由于商誉金额重大且管理层需要作出重大判断，我们将其确定为关键审计事项。

#### 2、审计应对

针对该事项，我们执行的主要审计程序包括：

(1) 了解、评估及测试了华联股份公司与商誉减值测试相关的内部控制的设计及执行有效性，包括关键假设的采用及减值计提金额的复核及审批；

(2) 评价了管理层进行减值测试时所聘用评估机构的胜任能力、专业素质和客观性；

(3) 评估了管理层进行减值测试相关的关键假设、未来现金流和折现率的合理性，并复核了管理层商誉减值测试的过程；

(4) 检查了财务报表中与商誉减值测试相关的披露。

#### 四、其他信息

华联股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括华联股份公司2020年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

华联股份公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估华联股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算华联股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华联股份公司的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华联股份公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华联股份公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就华联股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内

部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

致同会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国注册会计师  
（项目合伙人）

中国注册会计师

中国·北京

二〇二一年四月二十七日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,081,554,536.11	1,226,177,611.51
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	470,632,103.57	1,655,889,450.09
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	20,894,661.09	194,715,824.90
应收款项融资		
预付款项	276,873,808.27	310,726,576.33
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	32,327,755.43	22,289,911.14
其中：应收利息		
应收股利	1,640,000.00	400,000.00
买入返售金融资产		
存货	780,476,729.00	829,285,570.95
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	28,989,009.82	749,929,082.14
流动资产合计	2,691,748,603.29	4,989,014,027.06
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款	1,664,000.00	1,872,000.00
长期股权投资	2,970,740,085.60	3,148,946,785.54
其他权益工具投资	91,651,024.10	93,931,064.90
其他非流动金融资产	488,257,250.26	414,294,150.00
投资性房地产	1,941,865,725.59	2,259,470,700.14
固定资产	38,877,327.45	52,270,878.25
在建工程	1,601,719,563.06	1,516,253,715.42
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	452,661,561.16	472,576,714.92
开发支出		
商誉	52,947,108.05	52,947,108.05
长期待摊费用	716,696,581.61	789,017,902.69
递延所得税资产	4,234,149.47	2,922,296.76
其他非流动资产	215,206,658.62	152,385,937.16
非流动资产合计	8,576,521,034.97	8,956,889,253.83
资产总计	11,268,269,638.26	13,945,903,280.89
流动负债：		
短期借款	112,033,249.20	790,542,154.33
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		73,367,168.32
应付账款	338,555,252.06	294,327,678.54
预收款项	59,081,154.08	82,730,585.11
合同负债	13,467,458.94	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	23,788,879.01	28,059,927.07

应交税费	63,180,175.43	57,296,457.43
其他应付款	467,407,660.26	437,075,258.38
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,142,220,549.88	921,478,048.04
其他流动负债	808,047.54	753,057,951.92
流动负债合计	2,220,542,426.40	3,437,935,229.14
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	623,000,000.00	778,000,000.00
应付债券	200,000,000.00	431,226,389.23
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		1,861,061.66
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	5,197,588.44	5,991,081.00
递延所得税负债	98,554,519.29	113,723,015.67
其他非流动负债	119,606,550.13	943,082,697.97
非流动负债合计	1,046,358,657.86	2,273,884,245.53
负债合计	3,266,901,084.26	5,711,819,474.67
所有者权益：		
股本	2,737,351,947.00	2,737,351,947.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,653,838,038.01	4,676,720,300.35
减：库存股		
其他综合收益	91,618,839.54	141,781,863.23
专项储备		

盈余公积	149,310,013.30	149,310,013.30
一般风险准备		
未分配利润	401,893,507.04	392,508,940.67
归属于母公司所有者权益合计	8,034,012,344.89	8,097,673,064.55
少数股东权益	-32,643,790.89	136,410,741.67
所有者权益合计	8,001,368,554.00	8,234,083,806.22
负债和所有者权益总计	11,268,269,638.26	13,945,903,280.89

法定代表人：王锐

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	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	770,935,500.44	493,858,979.42
交易性金融资产	76,076,634.61	746,560,968.96
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	10,951,159.19	6,510,494.89
应收款项融资		
预付款项	258,390,337.17	294,650,250.02
其他应收款	1,623,083,216.66	1,634,539,189.03
其中：应收利息		
应收股利	1,640,000.00	400,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	12,004,024.67	623,272,444.15
流动资产合计	2,751,440,872.74	3,799,392,326.47
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	1,664,000.00	1,872,000.00
长期股权投资	7,377,881,901.13	6,924,141,287.36

其他权益工具投资	14,125,020.00	13,415,220.00
其他非流动金融资产	309,000,000.00	324,250,000.00
投资性房地产		
固定资产	11,196,676.34	14,571,591.27
在建工程	77,073,130.86	131,811,651.74
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	10,917,421.95	13,055,341.59
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	628,370,734.13	678,253,790.41
递延所得税资产	2,498,913.02	1,787,465.01
其他非流动资产	60,723,152.38	
非流动资产合计	8,493,450,949.81	8,103,158,347.38
资产总计	11,244,891,822.55	11,902,550,673.85
流动负债：		
短期借款	101,568,612.05	718,963,060.11
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		23,572,323.09
应付账款	116,862,782.82	61,446,779.74
预收款项	53,638,677.24	59,163,256.54
合同负债		
应付职工薪酬	14,130,501.74	14,829,050.28
应交税费	31,633,010.21	39,973,088.22
其他应付款	2,818,328,315.56	2,060,528,962.93
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	232,026,229.61	
其他流动负债		747,358,409.14
流动负债合计	3,368,188,129.23	3,725,834,930.05
非流动负债：		

长期借款		
应付债券	200,000,000.00	431,226,389.23
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	6,720,198.70	29,442,832.97
其他非流动负债		
非流动负债合计	206,720,198.70	460,669,222.20
负债合计	3,574,908,327.93	4,186,504,152.25
所有者权益：		
股本	2,737,351,947.00	2,737,351,947.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,634,213,314.94	4,634,237,305.94
减：库存股		
其他综合收益	8,791,130.78	8,258,780.78
专项储备		
盈余公积	149,310,013.30	149,310,013.30
未分配利润	140,317,088.60	186,888,474.58
所有者权益合计	7,669,983,494.62	7,716,046,521.60
负债和所有者权益总计	11,244,891,822.55	11,902,550,673.85

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	889,808,086.40	1,254,140,161.58
其中：营业收入	889,808,086.40	1,254,140,161.58
利息收入		
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,216,267,383.00	1,397,319,861.82
其中：营业成本	570,797,312.61	657,774,603.94
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金 净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	17,456,986.63	24,259,271.02
销售费用	302,657,541.18	323,940,055.61
管理费用	150,443,603.76	178,926,096.37
研发费用		
财务费用	174,911,938.82	212,419,834.88
其中：利息费用	177,618,823.29	261,091,169.82
利息收入	20,661,468.25	66,579,703.69
加：其他收益	20,722,905.38	10,315,731.95
投资收益（损失以“-”号填 列）	273,619,179.71	271,654,230.34
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	64,043,722.70	128,586,789.70
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益	5,175,582.48	5,545,021.89
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）	75,807,722.64	46,626,777.57
信用减值损失（损失以“-”号填 列）	60,626,724.26	27,350,791.42
资产减值损失（损失以“-”号填 列）	-65,167,957.18	-147,215,899.74
资产处置收益（损失以“-”号填 列）	-460,923.52	

三、营业利润（亏损以“－”号填列）	38,688,354.69	65,551,931.30
加：营业外收入	10,115,613.12	15,157,343.09
减：营业外支出	20,924,607.01	23,013,277.41
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	27,879,360.80	57,695,996.98
减：所得税费用	13,514,788.13	17,802,208.69
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	14,364,572.67	39,893,788.29
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,015,210.91	9,772,320.76
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	13,349,361.76	30,121,467.53
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	22,972,627.47	48,141,883.18
2.少数股东损益	-8,608,054.80	-8,248,094.89
六、其他综合收益的税后净额	-50,072,002.63	42,750,912.89
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-50,072,002.63	42,750,912.89
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-15,642,667.44	-2,311,319.05
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-156,606.15	
3.其他权益工具投资公允价值变动	-15,486,061.29	-2,311,319.05
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-34,429,335.19	45,062,231.94
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准		

备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-34,429,335.19	45,062,231.94
7.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	-35,707,429.96	82,644,701.18
归属于母公司所有者的综合收益总额	-27,099,375.16	90,892,796.07
归属于少数股东的综合收益总额	-8,608,054.80	-8,248,094.89
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0084	0.0176
（二）稀释每股收益	0.0084	0.0176

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

法定代表人：王锐

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	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	749,690,319.07	969,424,040.92
减：营业成本	466,432,303.28	519,334,308.05
税金及附加	2,867,329.05	5,871,152.26
销售费用	186,014,868.10	197,764,189.61
管理费用	75,523,103.13	113,373,392.90
研发费用		
财务费用	4,205,630.36	141,481,980.68
其中：利息费用	76,241,374.09	164,096,260.91
利息收入	5,467,891.67	24,451,203.39
加：其他收益	11,184,303.08	3,610,201.46
投资收益（损失以“-”号填列）	-85,248,525.11	85,020,045.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	43,661,452.89	64,092,784.84
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填	5,175,582.48	1,133,361.12

列)		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	14,059,221.21	-9,145,513.34
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,112,159.76	32,194,881.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,316,875.91	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-52,786,951.34	103,278,632.57
加：营业外收入	5,734,825.18	8,112,443.78
减：营业外支出	9,451,709.94	9,926,920.21
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-56,503,836.10	101,464,156.14
减：所得税费用	-23,611,532.28	-5,323,830.38
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-32,892,303.82	106,787,986.52
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-32,892,303.82	106,787,986.52
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	532,350.00	1,038,082.50
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	532,350.00	1,038,082.50
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	532,350.00	1,038,082.50
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		

2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-32,359,953.82	107,826,069.02
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	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,132,005,244.04	1,574,713,745.37
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	120,092,347.49	111,548,104.59
经营活动现金流入小计	1,252,097,591.53	1,686,261,849.96
购买商品、接受劳务支付的现金	405,249,760.04	585,348,879.15

客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	173,617,238.64	206,263,099.98
支付的各项税费	56,906,686.87	101,527,872.69
支付其他与经营活动有关的现金	273,205,780.25	571,624,434.43
经营活动现金流出小计	908,979,465.80	1,464,764,286.25
经营活动产生的现金流量净额	343,118,125.73	221,497,563.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		46,757,574.51
取得投资收益收到的现金	320,916,240.20	68,022,430.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		93,975,697.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	189,087,660.37	659,119,742.20
收到其他与投资活动有关的现金	2,331,788,696.29	2,056,041,972.53
投资活动现金流入小计	2,841,792,596.86	2,923,917,416.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	256,785,178.27	104,961,510.04
投资支付的现金		8,226,000.00
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	1,367,345.06	204,900,293.23
支付其他与投资活动有关的现金	105,044,894.63	1,233,581,437.79
投资活动现金流出小计	363,197,417.96	1,551,669,241.06
投资活动产生的现金流量净额	2,478,595,178.90	1,372,248,175.87
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		13,519,902.03
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		13,519,902.03
取得借款收到的现金	406,416,430.15	2,465,258,409.14

收到其他与筹资活动有关的现金	7,336,716.83	193,990,000.00
筹资活动现金流入小计	413,753,146.98	2,672,768,311.17
偿还债务支付的现金	2,009,767,734.13	3,784,153,690.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	155,201,643.07	294,303,070.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,196,895.14
支付其他与筹资活动有关的现金	877,422,297.44	324,925,257.53
筹资活动现金流出小计	3,042,391,674.64	4,403,382,018.40
筹资活动产生的现金流量净额	-2,628,638,527.66	-1,730,613,707.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-30,315,949.40	-35,144,044.97
五、现金及现金等价物净增加额	162,758,827.57	-172,012,012.62
加：期初现金及现金等价物余额	911,611,001.44	1,083,623,014.06
六、期末现金及现金等价物余额	1,074,369,829.01	911,611,001.44

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	796,181,006.37	1,032,747,483.68
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	768,864,813.95	1,440,882,796.57
经营活动现金流入小计	1,565,045,820.32	2,473,630,280.25
购买商品、接受劳务支付的现金	370,472,815.16	471,154,041.25
支付给职工以及为职工支付的现金	110,446,441.97	133,388,711.65
支付的各项税费	26,115,247.32	53,691,489.06
支付其他与经营活动有关的现金	188,788,579.21	336,702,698.42
经营活动现金流出小计	695,823,083.66	994,936,940.38
经营活动产生的现金流量净额	869,222,736.66	1,478,693,339.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		94,640,003.73
取得投资收益收到的现金	108,963,276.58	50,872,430.00
处置固定资产、无形资产和其他		206,828.96

长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	456,050,234.00	759,119,742.20
收到其他与投资活动有关的现金	1,195,717,072.43	126,001,111.12
投资活动现金流入小计	1,760,730,583.01	1,030,840,116.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,723,198.41	57,410,682.00
投资支付的现金	876,021,618.84	256,792,825.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		214,186,700.00
支付其他与投资活动有关的现金	10,000.00	1,018,616,131.39
投资活动现金流出小计	921,754,817.25	1,547,006,338.99
投资活动产生的现金流量净额	838,975,765.76	-516,166,222.98
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	381,351,793.00	2,465,258,409.14
收到其他与筹资活动有关的现金	37,333,039.38	
筹资活动现金流入小计	418,684,832.38	2,465,258,409.14
偿还债务支付的现金	1,699,251,793.00	3,579,456,939.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,019,304.29	187,240,092.58
支付其他与筹资活动有关的现金	39,326,126.25	2,357,232.31
筹资活动现金流出小计	1,852,597,223.54	3,769,054,264.78
筹资活动产生的现金流量净额	-1,433,912,391.16	-1,303,795,855.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	5,147,642.07	-1,443,277.47
五、现金及现金等价物净增加额	279,433,753.33	-342,712,016.22
加：期初现金及现金等价物余额	485,336,467.11	828,048,483.33
六、期末现金及现金等价物余额	764,770,220.44	485,336,467.11

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度		
	归属于母公司所有者权益	少数	所有

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	股东权益	者权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	2,737,351,947.00				4,676,720.30		141,781,863.23		149,310,013.30		392,508,940.67		8,097,673.06	136,410,741.67	8,234,083.80
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	2,737,351,947.00				4,676,720.30		141,781,863.23		149,310,013.30		392,508,940.67		8,097,673.06	136,410,741.67	8,234,083.80
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-22,882,262.34		-50,163,023.69				9,384,566.37		-63,660,719.66	-169,054,532.56	-232,715,252.22
(一)综合收益总额							-50,072,002.63				22,972,627.47		-27,099,375.16	-8,608,054.80	-35,707,429.96
(二)所有者投入和减少资本														-159,479,435.12	-159,479,435.12
1.所有者投入的普通股														-5,550,000.00	-5,550,000.00
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														-153,929,435.12	-153,929,435.12
(三)利润分配											-13,67		-13,67	-967,0	-14,64

										9,082.16		9,082.16	42.64	6,124.80	
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-13,679,082.16		-13,679,082.16	-967,042.64	-14,646,124.80	
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转										91,021.06					
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益										91,021.06					
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	2,737,351,947.00				4,653,838.03		91,618,839.54		149,310,013.30		401,893,507.04		8,034,012,344.89	-32,643,790.89	8,001,368,554.00

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度														
	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	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,737,351,947.00				4,676,571,939.93		99,197,139.36		149,310,013.30		190,676,714.11		7,853,107,753.70	131,284,387.78	7,984,392,141.48
加：会计政策变更											164,471,581.62		164,471,581.62	51,441.89	164,523,023.51
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,737,351,947.00				4,676,571,939.93		99,197,139.36		149,310,013.30		355,148,295.73		8,017,579,335.32	131,335,829.67	8,148,915,164.99
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					148,360.42		42,584,723.87				37,360,644.94		80,093,729.23	5,074,912.00	85,168,641.23
（一）综合收益总额							42,750,912.89				48,141,883.18		90,892,796.07	-8,248,094.89	82,644,701.18
（二）所有者投入和减少资本					148,360.42								148,360.42	14,519,902.03	14,668,262.45
1. 所有者投入的普通股														13,519,902.03	13,519,902.03
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															

4. 其他					148,360.42							148,360.42	1,000,000.00	1,148,360.42
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	2,737,351,947.00				4,676,720,300.35	141,781,863.23	149,310,013.30	392,508,940.67				8,097,673,064.55	136,410,741.67	8,234,083,806.22

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分配 利润	其他	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,737,351,947.00				4,634,237,305.94		8,258,780.78		149,310,013.30	186,888,474.58		7,716,046,521.60
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,737,351,947.00				4,634,237,305.94		8,258,780.78		149,310,013.30	186,888,474.58		7,716,046,521.60
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-23,991.00		532,350.00			-46,571,385.98		-46,063,026.98
（一）综合收益总额							532,350.00			-32,892,303.82		-32,359,953.82
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配										-13,679,082.16		-13,679,082.16
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或										-13,679,082.16		-13,679,082.16

股东)的分配											,082.16		2.16
3. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他						-23,991.00							-23,991.00
四、本期期末余额	2,737,351,947.00				4,634,213,314.94		8,791,130.78		149,310,013.30	140,317,088.60			7,669,983,494.62

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,737,351,947.00				4,634,237,305.94		7,220,698.28		149,310,013.30	-30,271,389.52		7,497,848,575.00
加：会计政策变更										121,319,304.84		121,319,304.84

前期 差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,737, 351,94 7.00				4,634,2 37,305. 94		7,220,6 98.28		149,310 ,013.30	91,047,91 5.32		7,619,167,8 79.84
三、本期增减变动金额(减少以 “—”号填列)							1,038,0 82.50			95,840,55 9.26		96,878,641. 76
(一)综合收益 总额							1,038,0 82.50			106,787,9 86.52		107,826,06 9.02
(二)所有者投 入和减少资本												
1. 所有者投入 的普通股												
2. 其他权益工 具持有者投入 资本												
3. 股份支付计 入所有者权益 的金额												
4. 其他												
(三)利润分配										-10,947,4 27.26		-10,947,427 .26
1. 提取盈余公 积												
2. 对所有者(或 股东)的分配										-10,947,4 27.26		-10,947,427 .26
3. 其他												
(四)所有者权 益内部结转												
1. 资本公积转 增资本(或股 本)												
2. 盈余公积转 增资本(或股 本)												
3. 盈余公积弥 补亏损												

4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,737,351,947.00			4,634,237,305.94		8,258,780.78		149,310,013.30	186,888,474.58		7,716,046,521.60	

## 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]内贸函政政法字 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批复》（证监许可[2013]1449 号）核准，本公司于 2013 年 12 月 26 日以非公开发行股票的方式发行人民币普通股（A 股）115,412.35 万股，发行后公司股本总额为 222,608.64 万股。

经中国证券监督管理委员会《关于核准北京华联商厦股份有限公司向上海镕尚投资管理中心（有限合伙）等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]3200 号）核准，本公司于 2017 年 1 月 23 日购买资产发行人民币普通股（A 股）25,607.2640 万股、于 2017 年 2 月 16 日以非公开发行股票的方式募集配套资金发行人民币普通股（A 股）25,519.2878 万股，发行后公司股本总额为 273,735.1947 万股。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，设 13 家分公司及招商中心、运营中心、工程部、物业部、资产管理部、财务部、证券事务部、数据中心等部门，目前拥有 50 家直接或间接控制的下属投资主体，以及华联财务有限责任公司（“华联财务”）、北京华联鑫创益科技有限公司（“华联鑫创益”）、宁夏幻太奇海洋公园有限公司（“宁夏幻太奇”）、上海中商亿商通网上销售服务有限公司（“亿商通”）、北京华联第一太平商业物业管理公司（“第一太平”）、华联汇垠股权投资基金管理有限公司（“华联汇垠”）、深圳中然基金管理有限公司（“深圳中然基金”）、龙德置地有限公司（“龙德置地”）共 8 家合营或联营企业。

本公司及子公司属其他商业行业，主营商业物业的租赁及物业管理服务业务、影院业务和保理业务，统一社会信用代码：9111000071092147XM，经营范围：百货、针纺织品、包装食品、副食品等的销售；连锁店管理；商业设施出租和对销贸易、转口贸易的经营等。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第八届董事会第九次会议于 2021 年 4 月 27 日批准。

### 2、合并财务报表范围

本公司本期新纳入合并范围的下属子公司为通过北京华联文化传媒有限公司（“华联文化传媒”）收购的北京华联万柳影院管理有限公司（“万柳影院”）100%股权，通过 Beijing Hualian Mall (Singapore) Commercial Management Pte. Ltd（“新加坡华联”）新设立的 Scarlet (China) Mall Pte. Ltd（“Scarlet”）及其下属子公司北京斯卡利特商业管理有限公司（“斯卡利特”）、北京利德龙诚商业管理有限公司（“利德龙诚”）、北京龙祥宝瑞商业管理有限公司（“龙祥宝瑞”）。

本公司本期出售了所持沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司（“沈阳广盛”）、华联（北京）商业保理有限公司（“华联保理公司”）股权；本期注销了恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）（“恒天嘉信”）、广州联顺商业保理有限公司（“广州联顺”），本公司子公司西藏旭程苏河创业投资管理有限公司（“西藏旭程苏河”）本期转让了上海旭先管理咨询合伙企业（有限合伙）（“上海旭先”）和上海旭刚管理咨询合伙企业（有限合伙）（“上海旭刚”）两家结构化主体的大部分劣后级份额，赎回了上海央旭管理咨询合伙企业（有限合伙）（“上海央旭”）和上海致旭管理咨询合伙企业（有限合伙）（“上海致旭”）两家结构化主体的劣后级份额，转让了上海泰重管理咨询合伙企业（有限合伙）（“上海泰重”）认缴份额（未实际缴纳），该等结构化主体自丧失控制权之日起不再纳入合并范围。

本公司期末纳入合并范围的公司包括：

包头市鼎鑫源商业管理有限公司（“包头鼎鑫源”）、包头市弘源顺商业管理有限公司（“包头弘源顺”）、合肥瑞达丰源商业管理有限公司（“合肥瑞达丰源”）、青岛海融兴达商业管理有限公司（“青岛海融”）、山西华联购物中心有限公司（“山西华联”）、北京华富天地购物中心有限公司（“华富天地”）、成都华联弘顺物业管理有限公司（“成都弘顺”）、新加坡华联、Beijing Hualian Mall (Hong Kong) Commercial Management Co.Ltd（“香港华联”）、上海旭程资产管理有限公司（“上海旭程”）、华联海融资产管理（横琴）有限公司（“华联横琴”）、北京慧志教育科技有限公司（“慧志教育”）、华联文化传媒、安徽华联购物广场有限公司（“安徽华联”）和银川华联购物中心有限公司（“银川华联”）等 15 家直接控制子公司；北京万柳弘顺物业管理有限公司（“万柳弘顺”）、BHG Retail Trust Management Pte. Ltd（“Trust Management”）、BHG MALL (Singapore) Property Management Pte. Ltd.（“Property Management”）、Hua Xin 1 Pte Ltd（“huaxin1”）、Hua Xin 2 Pte Ltd（“huaxin2”）、CPBL Limited（“CPBL”）、Scarlet、斯卡利特、利德龙诚、龙祥宝瑞、北京华联电影院线有限公司（“华联院线”）、合肥华联影院经营管理有限公司（“合肥影院”）、成都华联影院经营管理有限公司（“成都影院”）、包头华联影院经营管理有限公司（“包头影院”）、重庆逸乐影业公司（“重庆影院”）、北京华联顺平影院管理有限公司（“顺平影院”）、北京华联武通影院管理有限公司（“武通影院”）、池州华联影院有限公司（“池州影院”）、赤峰华联影院经营管理有限公司（“赤峰影院”）、银川华联影院经营管理有限公司（“银川影院”）、北京元发商贸有限责任公司（“元发商贸”）、武汉泓邑甜言物语商贸有限公司（“武汉泓邑”）、西藏旭程申江、西藏旭程苏河、合肥文化传媒、华平影院、上地影院、万柳影院和湖东影院等 29 家间接间接控制子公司；上海隆邸天佟企业管理中心（有限合伙）（“隆邸天佟”）、上海清旭管理咨询中心（有限合伙）（“上海清旭”）、和润领航嘉实投资优选二期投资基金 5 号（“和润领航”）、桐庐旭程苏河投资管理合伙企业（有限合伙）（“桐庐旭程苏河”）、广州贝壳金宝投资合伙企业（有限合伙）（“广州贝壳金宝”）、上海圣与程管理咨询合伙企业（有限合伙）（“上海圣与程”）等 6 家结构化主体。

本公司合并范围及其变化情况详见本“附注六、合并范围的变动”和“附注七、在其他主体中的权益”。

## 二、财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

## 三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定投资性房地产折旧政策和收入确认政策，具体会计政策分别参见附注三、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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

#### 4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。新加坡华联等设立在新加坡的主体根据其经营所处的主要经济环境中的货币，确定新加坡元为其记账本位币；香港华联根据其经营所处的主要经济环境中的货币，确定港币为其记账本位币。

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

##### (2) 非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

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

##### (3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

#### 6、合并财务报表编制方法

### (1) 合并范围

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

### (2) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

### (3) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### (4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

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

## 7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

### (1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## (2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

### (2) 外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

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

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

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

## 10、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

### (2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

#### 以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

#### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

### (3) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

#### (4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

#### (5) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

#### (6) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

### 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

#### 应收账款

- 应收账款组合 1：应收合并范围内关联方
- 应收账款组合 2：应收其他客户
- 应收账款组合 3：应收保理款

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

#### 其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收押金和保证金
- 其他应收款组合 2：应收合并范围内关联方款项
- 其他应收款组合 3：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 长期应收款

本公司的长期应收款包括应收保证金等款项。

对于应收保证金本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

### 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

### 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

### 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

### 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流

量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收到到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### (7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

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

### 11、公允价值计量

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

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

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

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

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

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

### 12、存货

#### (1) 存货的分类

本公司存货分为低值易耗品、库存商品、开发成本等。

#### (2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。库存商品发出时采用加权平均法计价。项目开发时，开发土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目成本；开发产品按建筑面积平均法核算。

#### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

#### (4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

#### (5) 低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

### 13、终止经营

#### (1) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

#### (2) 列报

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

### 14、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

#### (1) 初始投资成本确定

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

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

#### (2) 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

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

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

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

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

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

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

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

### （4）持有待售的权益性投资

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

## (5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注三、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。本公司投资性房地产为已出租的房屋及土地使用权。

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

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及土地使用权	28-40	5	2.375—3.393

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、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

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

## (2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

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

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

## (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、20。

## (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

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

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

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

(6) 大修理费用

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

## 17、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、20。

## 18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

## (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

## 19、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	30--32 年	直线法	
软件	5--10 年	直线法	

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、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，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，

比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 21、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## 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

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

### (3) 离职后福利

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

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等，本公司无重大职工社会保障承诺。

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

#### 设定受益计划

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

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

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

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

### (4) 辞退福利

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

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

#### (5) 其他长期福利

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

### 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，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

### 24、收入

#### (1) 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、10（6））。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

## （2）具体方法

对租赁及物业管理业务，本公司以按月根据与商户签订的租约、向商户发出收费通知书为依据确认收入。

对影院业务，本公司于影片公映时按所收取票款确认电影放映收入；对于影院采用电影卡、兑换券（包含数码兑换形式）等方式预售电影票的，于持有人实际兑换电影票场次的影片公映时确认收入。

对保理业务，本公司按照他人实际使用货币资金的时间和约定利率计算确定利息收入，于服务已提供时按照合同或协议约定的计算方法确认服务费收入。

## 25、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

## 26、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本企业，贴息冲减借款费用。

## 27、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## 28、经营租赁与融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

### (1) 本公司作为出租人

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

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

### (2) 本公司作为承租人

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

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

## 29、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

### 金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

### 应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

### 商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

### 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### 30、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 重要会计政策变更

##### ①新收入准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本公司 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则未对本公司财务状况、经营成果产生重大影响。

##### ②企业会计准则解释第 13 号

财政部于 2019 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号）（以下简称“解释第 13 号”）。

解释第 13 号修订了构成业务的三个要素，细化了业务的判断条件，对非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的经营资产或资产的组合是否构成一项业务时，引入了“集中度测试”的方法。

解释第 13 号明确了企业的关联方包括企业所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业，以及对企业实施共同控制的投资方的企业合营企业或联营企业等。

解释 13 号自 2020 年 1 月 1 日起实施，本公司采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理。

采用解释第 13 号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

③财政部于 2020 年 6 月发布了《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》（财会〔2020〕10 号），可对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。

本公司对于自 2020 年 1 月 1 日起发生的房租租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法，在减免期间或在达成减让协议等解除并放弃相关权利义务时，将相关租金减让计入损益。上述简化方法对本期利润总额的影响金额为-4,903.84 万元。

#### (2) 重要会计估计变更

报告期内，本公司无重要会计估计变更。

#### (3) 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

项 目	合并资产负债表项目		调整数
	2019.12.31	2020.01.01	
流动负债:			

预收款项	82,730,585.11	67,704,566.34	-15,026,018.77
合同负债	--	14,175,489.41	14,175,489.41
其他流动负债	753,057,951.92	753,908,481.28	850,529.36

## 母公司资产负债表项目

项 目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
<b>流动负债:</b>			
预收款项	59,163,256.54	59,163,256.54	--
合同负债	--	--	--
其他流动负债	747,358,409.14	747,358,409.14	--

## 四、税项

税 种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	3、5、6、9、10、11、13、16
房产税	房产原值、租金收入	说明 2
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
教育费附加税	应纳流转税额	2、3
企业所得税	应纳税所得额	15、16.5、17、25

说明:

1、2019年3月21日，根据财政部、国家税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%，自2019年4月1日起执行。

2、根据北京市人民政府令269号《关于废止〈北京市实施中华人民共和国水土保持法办法〉罚款处罚规定等5项规章的决定》，本公司按照《房产税暂行条例》的规定，对自用和出租房产分别实行从价、从租计征房产税。

3、西藏旭程苏河、西藏旭程申江依据《西藏自治区企业所得税政策实施办法》，执行西部大开发战略有关规定，企业所得税税率为15%；设立在新加坡的主体，企业所得税税率为17%；香港华联利得税率为16.5%；其他主体的企业所得税税率均为25%。

4、根据《财政部 国家税务总局关于合伙企业合伙人所得税问题的通知》（财税[2008]159号），合伙企业以每一个合伙人为纳税义务人，生产经营所得和其他所得采取“先分后税”的原则。即，合伙企业非所得税纳税主体，合伙企业的生产经营所得和其他所得，按照国家有关税收规定，由合伙人分别缴纳所得税。隆邸天佟、上海清旭、广州贝壳金宝、桐庐旭程苏河、上海圣与程等均适用于上述规定。

5、根据国家税务总局和海关总署印发《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）规定“自2019年4月1日至2021年12月31日生产、生活性服务业纳税人当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。”

## 五、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

项 目	2020.12.31			2019.12.31		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金:			242,301.51			555,878.32

人民币			242,153.57			555,723.10
新加坡元	30.00	4.93	147.94	30.00	5.17	155.22
银行存款:			1,070,092,377.68			1,203,101,803.48
人民币			874,017,626.86			742,328,492.13
美元	8,763,062.57	6.52	57,133,491.30	64,926,000.92	6.98	452,936,767.62
港币	2,580,367.68	0.84	2,171,740.66	2,406,307.28	0.90	2,155,570.06
新加坡元	27,734,419.97	4.93	136,769,518.86	1,098,006.08	5.17	5,680,973.67
银行存款中: 财务 公司存款			488,745,070.88			413,333,308.47
其他货币资金:			11,219,856.92			22,519,929.71
人民币			11,219,856.92			22,519,929.71
<b>合 计</b>	<b>--</b>		<b>1,081,554,536.11</b>	<b>--</b>		<b>1,226,177,611.51</b>
其中: 存放在境 外的款项总额			195,795,884.15			155,239,749.49

说明:

(1) 期末其他货币资金主要为保函保证金、存出投资款以及微信、支付宝账户余额。

(2) 期末本公司不存在存放在境外且资金汇回受到限制的存款。

## 2、交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
交易性金融资产	470,632,103.57	1,655,889,450.09
其中: 债务工具投资	319,560,586.10	423,020,460.41
权益工具投资	135,421,447.37	1,232,868,989.68
衍生金融资产	15,650,070.10	--
<b>合 计</b>	<b>470,632,103.57</b>	<b>1,655,889,450.09</b>

说明: 债务工具投资系公司购买的银行不良债权和二级市场债券, 权益工具投资系公司投资的非上市公司股权、股票及基金。

其中: 权益工具投资明细

被投资单位	2020.12.31 账面价值
华联汇垠稳健6号私募投资基金	77,988,800.00
陕西文投(影视)艺达投资有限公司	30,000,000.00
二级市场股票	9,050,579.78
绵阳科技城产业投资基金(有限合伙)	6,578,634.61
公募基金	6,191,985.90
私募股权基金	3,611,447.08

上海立信序伦股权投资管理有限公司 2,000,000.00

**合 计** **135,421,447.37**

### 3、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账 龄	2020. 12. 31	2019. 12. 31
1年以内	17,435,237.82	184,021,227.86
1至2年	4,286,008.70	12,571,829.72
2至3年	6,655,685.45	4,566,827.54
3年以上	2,267,142.95	4,611,842.68
<b>小 计</b>	<b>30,644,074.92</b>	<b>205,771,727.80</b>
减：坏账准备	9,749,413.83	11,055,902.90
<b>合 计</b>	<b>20,894,661.09</b>	<b>194,715,824.90</b>

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2020. 12. 31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	6,299,524.30	20.56	6,299,524.30	100.00	--
按组合计提坏账准备的 应收账款	24,344,550.62	79.44	3,449,889.53	14.17	20,894,661.09
其中：					
应收其他客户	24,344,550.62	79.44	3,449,889.53	14.17	20,894,661.09
<b>合 计</b>	<b>30,644,074.92</b>	<b>100</b>	<b>9,749,413.83</b>	<b>31.82</b>	<b>20,894,661.09</b>

(续)

类 别	2019. 12. 31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	7,268,043.34	3.53	7,268,043.34	100	--
按组合计提坏账准备的 应收账款	198,503,684.46	96.47	3,787,859.56	1.91	194,715,824.90
其中：					
应收其他客户	20,922,806.95	10.17	1,369,893.73	6.55	19,552,913.22
应收保理款	177,580,877.51	86.30	2,417,965.83	1.36	175,162,911.68
<b>合 计</b>	<b>205,771,727.80</b>	<b>100</b>	<b>11,055,902.90</b>	<b>5.37</b>	<b>194,715,824.90</b>

说明：本期处置华联保理公司后，期末公司无应收保理款组合。

①按单项计提坏账准备：

项 目	2020. 12. 31			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	
星美院线	3,895,186.00	3,895,186.00	100	无法收回
韩国ERACO	1,657,709.92	1,657,709.92	100	无法收回
高金	244,832.12	244,832.12	100	无法收回
孙晓滨	163,611.41	163,611.41	100	无法收回
郑红蕾	69,684.54	69,684.54	100	无法收回
其他	268,500.31	268,500.31	100	无法收回
<b>合 计</b>	<b>6,299,524.30</b>	<b>6,299,524.30</b>		

续：

名 称	2019. 12. 31			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	
韩国 ERACO 货款	1,657,709.92	1,657,709.92	100	无法收回
苏红	1,098,413.53	1,098,413.53	100	无法收回
星美院线	3,895,186.00	3,895,186.00	100	无法收回
其他	616,733.89	616,733.89	100	无法收回
<b>合 计</b>	<b>7,268,043.34</b>	<b>7,268,043.34</b>	<b>100</b>	

②组合计提项目：应收其他客户组合：

项 目	2020. 12. 31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1年以内	17,147,823.82	831,669.45	4.85
1至2年	4,286,008.70	635,615.09	14.83
2至3年	2,880,549.70	1,952,436.59	67.78
3年以上	30,168.40	30,168.40	100.00
<b>合 计</b>	<b>24,344,550.62</b>	<b>3,449,889.53</b>	<b>14.17</b>

续：

项 目	2019. 12. 31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1年以内	16,198,836.56	666,280.53	4.11
1至2年	4,559,291.59	582,193.38	12.77

2至3年	164,678.80	121,419.82	73.73
<b>合计</b>	<b>20,922,806.95</b>	<b>1,369,893.73</b>	<b>6.55</b>

## ③组合计提项目：应收保理款组合

账 龄	2019.12.31				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
正常类（未逾期）	176,932,234.02	99.63	1,769,322.34	1.00	175,162,911.68
损失类（个别认定 或逾期360天 以上）	648,643.49	0.37	648,643.49	100.00	--
<b>合计</b>	<b>177,580,877.51</b>	<b>100</b>	<b>2,417,965.83</b>	<b>1.36</b>	<b>175,162,911.68</b>

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	坏账准备金额
2019.12.31	11,055,902.90
本期计提	1,876,581.37
本期其他增加	414.04
本期收回或转回	--
本期核销	10,530.86
汇率影响	-8,098.03
本期其他减少	3,164,855.59
2020.12.31	<b>9,749,413.83</b>

说明：本期其他减少系处置子公司转出。

## (4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	10,530.86

应收账款核销明细如下：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	款项是否由关联交易产生
益轩尚品(北京)商贸有限公司	应收保理款	10,530.86	人员失联, 款项无法收回	否

## (5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 8,731,689.71 元，占应收账款期末余额合计数的 28.49%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 4,080,477.76 元。

## 4、预付款项

## (1) 预付款项按账龄披露

账 龄	2020. 12. 31		2019. 12. 31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	38,215,771.69	13.80	216,931,062.92	69.82
1至2年	146,403,417.92	52.88	31,481,507.41	10.13
2至3年	30,054,548.66	10.85	126,086.00	0.04
3年以上	62,200,070.00	22.47	62,187,920.00	20.01
<b>合 计</b>	<b>276,873,808.27</b>	<b>100</b>	<b>310,726,576.33</b>	<b>100</b>

(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 270,967,397.69 元, 占预付款项期末余额合计数的 97.87%。

#### 5、其他应收款

项 目	2020. 12. 31	2019. 12. 31
应收股利	1,640,000.00	400,000.00
其他应收款	30,687,755.43	21,889,911.14
<b>合 计</b>	<b>32,327,755.43</b>	<b>22,289,911.14</b>

(1) 应收股利

项 目	2020. 12. 31	2019. 12. 31
北京华联第一太平商业物业管理公司	1,640,000.00	400,000.00
减: 坏账准备	--	--
<b>合 计</b>	<b>1,640,000.00</b>	<b>400,000.00</b>

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2020. 12. 31	2019. 12. 31
1年以内	23,418,053.35	9,969,959.01
1至2年	2,144,158.70	3,617,692.84
2至3年	2,205,133.60	4,054,681.37
3年以上	39,283,192.66	103,375,594.55
<b>小 计</b>	<b>67,050,538.31</b>	<b>121,017,927.77</b>
减: 坏账准备	36,362,782.88	99,128,016.63
<b>合 计</b>	<b>30,687,755.43</b>	<b>21,889,911.14</b>

②按款项性质披露

项 目	2020. 12. 31	2019. 12. 31
-----	--------------	--------------

	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
历史遗留款项	31,437,353.24	31,437,353.24	--	95,974,201.67	95,974,201.67	--
保证金及押金	9,059,712.73	1,151,489.49	7,908,223.24	12,761,813.72	1,579,789.00	11,182,024.72
备用金	1,025,603.03	354,486.38	671,116.65	945,811.43	203,768.84	742,042.59
其他往来款	25,527,869.31	3,419,453.77	22,108,415.54	11,336,100.95	1,370,257.12	9,965,843.83
<b>合计</b>	<b>67,050,538.31</b>	<b>36,362,782.88</b>	<b>30,687,755.43</b>	<b>121,017,927.77</b>	<b>99,128,016.63</b>	<b>21,889,911.14</b>

说明：本期收回青岛舒斯贝尔房地产开发有限公司 6,453.04 万元历史遗留款项。

### ③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	未来12个月内的预期信用损失率		坏账准备	账面价值	理由
	账面余额	(%)			
按组合计提坏账准备	35,613,185.07	13.83	4,925,429.64	30,687,755.43	
其中：押金及保证金	9,059,712.73	12.71	1,151,489.49	7,908,223.24	信用风险未显著增加
应收其他款项	26,553,472.34	14.21	3,773,940.15	22,779,532.19	信用风险未显著增加
<b>合计</b>	<b>35,613,185.07</b>	<b>13.83</b>	<b>4,925,429.64</b>	<b>30,687,755.43</b>	

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率 (%)		坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备						
江苏华安实业总公司	11,699,957.09	100	100	11,699,957.09	--	无法收回
中国商业对外贸易总公司	7,866,316.16	100	100	7,866,316.16	--	无法收回
宁夏民生房地产开发有限公司	4,000,000.00	100	100	4,000,000.00	--	无法收回
廊坊市欣坊房地产开发有限公司	3,000,000.00	100	100	3,000,000.00	--	无法收回
广东台山土产总公司	2,800,000.00	100	100	2,800,000.00	--	无法收回
北京京茂房地产开发有限公司	1,770,765.24	100	100	1,770,765.24	--	无法收回
其他	300,314.75	100	100	300,314.75	--	无法收回
<b>合计</b>	<b>31,437,353.24</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>31,437,353.24</b>	<b>--</b>	

### ④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段未来12个月预期信用损失
2019.12.31	99,128,016.63
本期计提	-62,503,305.64
本期转回	--

本期核销	--
其他	-261,928.11
2020.12.31	36,362,782.88

⑤本期不存在核销的其他应收款。

⑥按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
辽宁万瑞联信科技有限公司	股权款	12,000,000.00	1年以内	17.90	600,000.00
江苏华安实业总公司	历史遗留款项	11,699,957.09	3年以上	17.45	11,699,957.09
中国商业对外贸易总公司	历史遗留款项	7,866,316.16	3年以上	11.73	7,866,316.16
青岛市黄岛区城市建设局	保证金	4,255,616.00	3年以上	6.35	540,888.79
宁夏民生房地产开发有限公司	历史遗留款项	4,000,000.00	3年以上	5.97	4,000,000.00
<b>合计</b>		<b>39,821,889.25</b>		<b>59.39</b>	<b>24,707,162.04</b>

## 6、存货

(1) 存货分类

项 目	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	6,240,086.08	2,422,657.14	3,817,428.94	6,684,625.78	792,095.01	5,892,530.77
开发成本	872,358,168.86	95,698,868.80	776,659,300.06	860,056,250.98	36,663,210.80	823,393,040.18
<b>合计</b>	<b>878,598,254.94</b>	<b>98,121,525.94</b>	<b>780,476,729.00</b>	<b>866,740,876.76</b>	<b>37,455,305.81</b>	<b>829,285,570.95</b>

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项 目	2020.01.01	本期增加		本期减少		2020.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	792,095.01	1,630,562.13	--	--	--	2,422,657.14
开发成本	36,663,210.80	59,035,658.00	--	--	--	95,698,868.80
<b>合计</b>	<b>37,455,305.81</b>	<b>60,666,220.13</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>98,121,525.94</b>

存货跌价准备及合同履约成本减值准备（续）

项 目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备/合同履约成本减值准备的原因
库存商品	估计售价	--
开发成本	收益法、假设开发法评估价值	--

## (3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2020.12.31	2019.12.31	期末跌价准备
青岛缤纷港项目	2014年5月	2022年10月	17.56亿元	872,358,168.86	860,056,250.98	95,698,868.80

## 7、其他流动资产

项目	2020.12.31	2019.12.31
待抵扣、待认证进项税	26,622,080.19	37,302,296.91
预缴税费	983,217.79	511,301.25
摊余成本计量的金融资产	--	710,797,924.13
待摊费用	1,383,711.84	1,317,559.85
<b>合计</b>	<b>28,989,009.82</b>	<b>749,929,082.14</b>

## 8、长期应收款

## (1) 长期应收款按性质披露

项目	2020.12.31.			2019.12.31			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
长期保证金	1,664,000.00	--	1,664,000.00	1,872,000.00	--	1,872,000.00	

说明：期末长期应收款为成都星巴克咖啡有限公司向本公司下设兰州东方红店收取的经营保证金，期限 10 年。

## (2) 坏账准备计提情况

类别	2020.12.31					
	账面余额		坏账准备		账面价值	
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)		
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	1,664,000.00	100	--	--	1,664,000.00	
其中：应收保证金	1,664,000.00	100	--	--	1,664,000.00	
<b>合计</b>	<b>1,664,000.00</b>	<b>100</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1,664,000.00</b>	

续：

类别	2019.12.31					
	账面余额		坏账准备		账面价值	
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)		
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	1,872,000.00	100	--	--	1,872,000.00	
其中：应收保证金	1,872,000.00	100	--	--	1,872,000.00	

---

合 计	1,872,000.00	100	—	—	1,872,000.00
-----	--------------	-----	---	---	--------------

---

## 9、长期股权投资

被投资单位	2019. 12. 31	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	本期增减变动		2020. 12. 31	减值准备期末余额	其中：本期计提减值准备
							宣告发放现金股利或利润	其他			
(1) 联营企业											
华联财务	1,091,115,683.04			39,315,985.20					1,130,431,668.24		
华联鑫创益	68,404,324.74			258,504.42		-23,991.00			68,638,838.16		
亿商通	1,864,532.94								1,864,532.94	1,864,532.94	
第一太平	4,628,824.38			3,772,350.29			1,640,000.00		6,761,174.67		
宁夏幻太奇	10,259,877.23			314,612.98					10,574,490.21		
华联汇垠	23,174,801.93			-1,332,685.46	-156,606.15	-148,360.42	600,000.00		20,937,149.90		
深圳中然基金	7,537,126.32			147,734.82					7,684,861.14	1,184,861.14	1,184,861.14
<b>小 计</b>	<b>1,206,985,170.58</b>			<b>42,476,502.25</b>	<b>-156,606.15</b>	<b>-172,351.42</b>	<b>2,240,000.00</b>		<b>1,246,892,715.26</b>	<b>3,049,394.08</b>	<b>1,184,861.14</b>
(2) 合营企业											
贝壳金宝	201,288,535.26	196,918,239.19		-4,370,296.07							
龙德置地	1,766,259,247.91			25,937,516.51			65,300,000.00		1,726,896,764.42		
<b>小计</b>	<b>1,967,547,783.17</b>	<b>196,918,239.19</b>		<b>21,567,220.44</b>			<b>65,300,000.00</b>		<b>1,726,896,764.42</b>		
<b>合 计</b>	<b>3,174,532,953.75</b>	<b>196,918,239.19</b>		<b>64,043,722.69</b>	<b>-156,606.15</b>	<b>-172,351.42</b>	<b>67,540,000.00</b>		<b>2,973,789,479.68</b>	<b>3,049,394.08</b>	<b>1,184,861.14</b>

说明：本期处置所持贝壳金宝股权。

## 10、其他权益工具投资

项 目	2020. 12. 31	2019. 12. 31
BHG REITS股票	77,526,004.10	80,515,844.90
华联综超股票	14,125,020.00	13,415,220.00
<b>合 计</b>	<b>91,651,024.10</b>	<b>93,931,064.90</b>

说明：由于 BHG REITS 和北京华联综合超市股份有限公司（“华联综超”）是本公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

其他权益工具损益变动明细：

项 目	本期确认的股利收 入	累计 利得	其他综合收益转入 留存收益的金 额	转入原因	
BHG REITS股票	3,140,510.18	--	-20,163,631.51	91,021.06	出售
华联综超股票	248,430.00	--	15,509,130.00	--	
<b>合 计</b>	<b>3,388,940.18</b>	<b>--</b>	<b>35,672,761.51</b>	<b>91,021.06</b>	

## 11、其他非流动金融资产

种 类	2020. 12. 31	2019. 12. 31
权益工具投资	488,257,250.26	414,294,150.00

其他非流动金融资产明细：

被投资单位	持股比例%	期末账面价值
长山兴（青岛）商业资产投资中心（有限合伙）（“长山兴青岛”）	12.49	309,000,000.00
山南嘉实恒益创业投资合伙企业（有限合伙）（“山南嘉实”）	8.77	164,250,607.18
苏州嘉源智达创业投资合伙企业（有限合伙）（“苏州嘉源智达”）	6.97	15,006,643.08
<b>合 计</b>		<b>488,257,250.26</b>

## 12、投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1. 2020. 01. 01	2,491,115,204.89
2. 本期增加金额	--
3. 本期减少金额	348,071,836.91
(1) 处置	--
(2) 其他转出	348,071,836.91
4. 2020. 12. 31	2,143,043,367.98

## 二、累计折旧和累计摊销

1. 2020. 01. 01	231, 644, 504. 75
2. 本期增加金额	63, 267, 453. 20
(1) 计提或摊销	63, 267, 453. 20
3. 本期减少金额	93, 734, 315. 56
(1) 处置	--
(2) 其他转出	93, 734, 315. 56
4. 2020. 12. 31	201, 177, 642. 39
三、减值准备	--
四、账面价值	--
1. 2020. 12. 31账面价值	1, 941, 865, 725. 59
2. 2020. 01. 01账面价值	2, 259, 470, 700. 14

## 13、固定资产

项 目	2020. 12. 31	2019. 12. 31
固定资产	38, 877, 327. 45	52, 270, 878. 25
固定资产清理	--	--
<b>合 计</b>	<b>38, 877, 327. 45</b>	<b>52, 270, 878. 25</b>

其中，固定资产

项 目	机器及其他设备	运输设备	合计
一、账面原值：			
1. 2020. 01. 01	113, 480, 112. 12	2, 317, 212. 38	115, 797, 324. 50
2. 本期增加金额	7, 378, 108. 04	--	7, 378, 108. 04
(1) 购置	6, 359, 011. 54	--	6, 359, 011. 54
(2) 合并增加	1, 019, 096. 50	--	1, 019, 096. 50
(3) 汇率变动	--	--	--
3. 本期减少金额	15, 167, 340. 34	116, 815. 53	15, 284, 155. 87
(1) 处置或报废	11, 913, 844. 88	108, 025. 13	12, 021, 870. 01
(2) 其他转出	3, 139, 698. 38	8, 790. 40	3, 148, 488. 78
(3) 汇率变动	113, 797. 08	--	113, 797. 08
4. 2020. 12. 31	105, 690, 879. 82	2, 200, 396. 85	107, 891, 276. 67
二、累计折旧			
1. 2020. 01. 01	61, 616, 643. 10	1, 416, 182. 04	63, 032, 825. 14
2. 本期增加金额	17, 097, 955. 47	183, 499. 45	17, 281, 454. 92

(1) 计提	16,279,651.66	183,499.45	16,463,151.11
(2) 合并增加	660,472.73	--	660,472.73
(3) 汇率变动	157,831.08	--	157,831.08
3. 本期减少金额	11,342,568.25	76,230.49	11,418,798.74
(1) 处置或报废	9,150,723.69	76,230.49	9,226,954.18
(2) 其他转出	2,191,844.56	--	2,191,844.56
(3) 汇率变动	--	--	--
4. 2020.12.31	67,372,030.32	1,523,451.00	68,895,481.32
三、减值准备			
1. 2020.01.01	493,621.11	--	493,621.11
2. 本期增加金额	118,467.90	--	118,467.90
3. 本期减少金额	493,621.11	--	493,621.11
4. 2020.12.31	118,467.90	--	118,467.90
四、账面价值			
1. 2020.12.31账面价值	38,200,381.60	676,945.85	38,877,327.45
2. 2020.01.01账面价值	51,369,847.91	901,030.34	52,270,878.25

说明 1：期末，本公司不存在用于抵押、担保的固定资产。

说明 2：本期减值准备增加系合并万柳影院而转入。本期减值准备减少系池州影院因闭店报废资产而核销减值准备。

#### 14、在建工程

##### (1) 在建工程明细

项 目	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
建安工程	1,582,251,567.05	62,513,925.10	1,519,737,641.95	1,442,322,355.77	62,513,925.10	1,379,808,430.67
装修工程	64,543,628.54	3,316,875.91	61,226,752.63	114,210,440.82	--	114,210,440.82
零星工程	20,755,168.48	--	20,755,168.48	22,234,843.93	--	22,234,843.93
合 计	1,667,550,364.07	65,830,801.01	1,601,719,563.06	1,578,767,640.52	62,513,925.10	1,516,253,715.42

##### (2) 重要在建工程项目变动情况

工程名称	2019.12.31	本期增加	转入			其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率%	2020.12.31
			投资性房地产	其他减少	利息资本化累计金额			

山西华联购									
物中心	273,500,291.9	24,502,180.8	--	--	--	--	--	--	298,002,472.8
建设工程	9	7							6
安徽华联购									
物中心	1,168,822,063	115,427,030.	--	--	15,034,876.0				1,284,249,094
建设工程	.78	41			4	15,034,876.04	--	--	.19
合计	1,442,322,355	139,929,211	--	--	15,034,876.0	15,034,876.04	--	--	1,582,251,567
	.77	.28			4				.05

重大在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	预算数（万元）	工程累计投入占预算比例%	工程进度	资金来源
山西华联购物中心建设工程	40,261.30	74.02	主体施工	募集、自筹资金
安徽华联购物中心建设工程	87,456.96	79.97	主体完工，开始内装	自筹资金

说明：期末部分在建工程已用作银行借款抵押担保，见附注五、56。

## 15、无形资产

无形资产情况

项 目	土地使用权	软件及商标使用权	合计
一、账面原值			
1. 2020.01.01	544,997,684.76	22,803,193.86	567,800,878.62
2. 本期增加金额	--	--	--
3. 本期减少金额	--	100,042.79	100,042.79
(1) 其他减少	--	100,042.79	100,042.79
4. 2020.12.31	544,997,684.76	22,703,151.07	567,700,835.83
二、累计摊销			
1. 2020.01.01	86,114,650.99	9,109,512.71	95,224,163.70
2. 本期增加金额	17,595,613.68	2,285,275.76	19,880,889.44
(1) 计提	17,595,613.68	2,285,275.76	19,880,889.44
3. 本期减少金额	--	65,778.47	65,778.47
(1) 其他减少	--	65,778.47	65,778.47
4. 2020.12.31	103,710,264.67	11,329,010.00	115,039,274.67
三、减值准备			
1. 2020.01.01	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--
4. 2020.12.31	--	--	--

## 四、账面价值

1. 2020. 12. 31账面价值	441, 287, 420. 09	11, 374, 141. 07	452, 661, 561. 16
2. 2020. 01. 01账面价值	458, 883, 033. 77	13, 693, 681. 15	472, 576, 714. 92

说明:

(1) 期末用作银行借款抵押的土地使用权账面价值为 164, 757, 650. 06 元。

(2) 期末无形资产未出现减值, 无需计提减值准备。

## 16、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2020. 01. 01	本期增加	本期减少	2020. 12. 31
隆邸天佟	52, 947, 108. 05	--	--	52, 947, 108. 05
成都影院	1, 456, 728. 26	--	--	1, 456, 728. 26
合肥影院	1, 714, 256. 38	--	--	1, 714, 256. 38
重庆影院	25, 095, 405. 00	--	--	25, 095, 405. 00
武汉泓邑	5, 046, 556. 29	--	--	5, 046, 556. 29
<b>合 计</b>	<b>86, 260, 053. 98</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>86, 260, 053. 98</b>

说明: 本公司商誉均为非同一控制企业合并时, 企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 资产组与购买日所确定的资产组一致。

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	2020. 01. 01	本期增加	本期减少	2020. 12. 31
成都影院	1, 456, 728. 26	--	--	1, 456, 728. 26
合肥影院	1, 714, 256. 38	--	--	1, 714, 256. 38
重庆影院	25, 095, 405. 00	--	--	25, 095, 405. 00
武汉泓邑	5, 046, 556. 29	--	--	5, 046, 556. 29
<b>合 计</b>	<b>33, 312, 945. 93</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>33, 312, 945. 93</b>

说明: 商誉减值测试过程

## A、商业物业租赁分部

由于隆邸天佟商誉相关资产组中的主要资产为持有商业物业的股权, 本公司采用收益法以资产组预计未来现金流现值作为可收回金额。本公司管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制物业剩余收益年限内的财务预算, 综合考虑了出租率影响下的租金等收入、各项出租费用及税费等影响, 预计资产组未来期间净收益。以中国人民银行公布的一年期贷款利率, 加上一定的风险调整值, 在此基础上结合该区域房屋租售比例的调查情况, 确定该类型物业还原利率为 7%。

于减值测试日, 该资产组不考虑商誉的账面价值为 58, 945. 38 万元, 考虑商誉后的账面价值为 64, 240. 10 万元。已反映了相对于相关资产组的风险。根据减值测试的结果, 商誉无需计提减值准备 (上期期末: 无)。

## B、影院分部

影院分部上期期末已全额计提商誉减值准备。

## 17、长期待摊费用

项 目	2020.01.01	本期增加	本期减少		2020.12.31
			本期摊销	其他减少	
固定资产改良	789,017,902.69	39,492,169.83	99,266,749.95	12,546,740.96	716,696,581.61

## 18、递延所得税资产

## (1) 递延所得税资产和递延所得税负债明细

项 目	2020.12.31		2019.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产				
资产减值准备	16,980,656.31	4,234,149.47	11,779,059.07	2,922,296.76
递延所得税负债				
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值与账面价值差额	11,721,507.76	2,930,376.94	11,011,707.76	2,752,926.94
购买子公司可辨认净资产公允价值与账面价值差额	303,351,003.17	75,837,750.79	312,540,005.69	78,135,001.42
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	87,887,715.63	18,429,027.40	133,337,071.54	30,676,523.14
固定资产、长期股权投资应纳税暂时性差异	5,429,456.64	1,357,364.16	8,634,256.64	2,158,564.17
<b>合 计</b>	<b>408,389,683.20</b>	<b>98,554,519.29</b>	<b>465,523,041.63</b>	<b>113,723,015.67</b>

## (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	2020.12.31	2019.12.31
可抵扣暂时性差异（注1）	204,958,497.50	205,961,123.30
可抵扣亏损（注2）	1,126,716,299.88	1,121,445,574.21
<b>合 计</b>	<b>1,331,674,797.38</b>	<b>1,327,406,697.51</b>

注1：本公司应收账款坏账准备 803.14 万元、其他应收款坏账准备 3,121.27 万元及长期资产减值准备 16,525.57 万元，由于无法预计转回时间或无法申报财产损失的可能性较大而未确认递延所得税资产；新加坡华联及香港华联计提的应收账款及其他应收款坏账准备 45.88 万元，因经营所在地所得税法差异，未确认递延所得税资产。

注2：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此对本公司及包头鼎鑫源、青岛海融、山西华联、合肥海融、华富天地、慧志教育、成都弘顺、安徽华联、银川华联、华联院线、华联文化等子公司的未弥补亏损未确认递延所得税资产。

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2020. 12. 31	2019. 12. 31
2020年	--	146, 319, 599. 38
2021年	67, 018, 434. 66	76, 999, 125. 48
2022年	97, 960, 488. 16	103, 739, 639. 60
2023年	708, 717, 326. 54	708, 717, 326. 54
2024年	85, 669, 883. 21	85, 669, 883. 21
2025年	167, 350, 167. 31	--
<b>合 计</b>	<b>1, 126, 716, 299. 88</b>	<b>1, 121, 445, 574. 21</b>

## 19、其他非流动资产

项 目	2020. 12. 31	2019. 12. 31
预付工程设备款	195, 471, 865. 63	134, 748, 713. 25
一年内无法完成抵扣的进项税	19, 734, 792. 99	17, 637, 223. 91
<b>合 计</b>	<b>215, 206, 658. 62</b>	<b>152, 385, 937. 16</b>

## 20、短期借款

## 短期借款分类

项 目	2020. 12. 31	2019. 12. 31
信用借款	450, 000. 00	275, 004, 926. 72
保证借款	10, 000, 000. 00	46, 500, 000. 00
质押借款	--	267, 900, 000. 00
抵押并保证借款	100, 000, 000. 00	200, 000, 000. 00
应付利息	1, 583, 249. 20	1, 137, 227. 61
<b>合 计</b>	<b>112, 033, 249. 20</b>	<b>790, 542, 154. 33</b>

说明：

(1) 期末保证借款：华联院线借款 500 万，由北京中关村科技融资担保有限公司提供担保；华联文化传媒借款 500 万，由本公司提供担保。。

(2) 期末抵押并保证借款：借款余额 1 亿元，由北京华联商业投资发展有限公司以房屋建筑物提供抵押担保，华联集团提供保证担保。

## 21、应付票据

种 类	2020. 12. 31	2019. 12. 31
商业承兑汇票	--	73, 367, 168. 32

## 22、应付账款

项 目	2020. 12. 31	2019. 12. 31
工程及设备款	267, 681, 051. 31	252, 144, 138. 85

房租及物业费	53,542,210.35	22,033,523.52
影片分成及影院卖品采购款	17,331,990.40	20,150,016.17
<b>合 计</b>	<b>338,555,252.06</b>	<b>294,327,678.54</b>

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	2020.12.31	未偿还或未结转的原因
中建三局第一建设工程有限责任公司	20,748,125.06	工程款未结算
赤峰永业房地产开发有限责任公司	16,136,127.78	债权人司法受限收款
北京江河幕墙系统工程有限公司	9,209,292.37	工程款未结算
北京高维消防安全工程有限责任公司	8,131,519.59	工程款未结算
安徽省恒升建筑工程有限责任公司	6,823,340.37	工程款未结算
中建东方装饰有限公司	5,295,247.58	工程款未结算
<b>合 计</b>	<b>66,343,652.75</b>	

#### 23、预收款项

项 目	2020.12.31	2019.12.31
租金及物业管理费	59,029,607.94	66,135,490.27
影院会员卡及票券	--	10,801,469.70
卖品款	--	4,224,549.07
其他	51,546.14	1,569,076.07
<b>合 计</b>	<b>59,081,154.08</b>	<b>82,730,585.11</b>

#### 24、合同负债

项 目	2020.12.31	2020.01.01	2019.12.31
影院会员卡及票券	10,582,054.55	10,190,065.76	--
卖品款	2,885,404.39	3,985,423.65	--
<b>合 计</b>	<b>13,467,458.94</b>	<b>14,175,489.41</b>	--

#### 25、应付职工薪酬

项 目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31
短期薪酬	25,975,098.08	161,267,150.99	164,312,741.20	22,929,507.87
离职后福利-设定提存计划	210,600.99	9,546,461.93	9,250,428.81	506,634.11
辞退福利	1,874,228.00	318,046.54	1,839,537.51	352,737.03
<b>合 计</b>	<b>28,059,927.07</b>	<b>171,131,659.46</b>	<b>175,402,707.52</b>	<b>23,788,879.01</b>

## (1) 短期薪酬

项 目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	22,078,073.71	136,254,902.85	139,838,713.65	18,494,262.91
职工福利费	--	3,178,333.99	3,178,333.99	--
社会保险费	320,202.90	9,108,280.67	9,228,182.13	200,301.44
其中：1. 医疗保险费	265,539.73	8,760,333.38	8,874,662.05	151,211.06
2. 工伤保险费	39,411.19	183,630.42	186,324.28	36,717.33
3. 生育保险费	15,251.98	164,316.87	167,195.80	12,373.05
4. 其他	--	--	--	--
住房公积金	192,602.22	10,297,396.97	10,364,181.97	125,817.22
工会经费和职工教育经费	3,384,219.25	2,396,798.31	1,671,891.26	4,109,126.30
其他短期薪酬	--	31,438.20	31,438.20	--
<b>合 计</b>	<b>25,975,098.08</b>	<b>161,267,150.99</b>	<b>164,312,741.20</b>	<b>22,929,507.87</b>

## (2) 设定提存计划

项 目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31
离职后福利	210,600.99	9,546,461.93	9,250,428.81	506,634.11
其中：1. 基本养老保险费	196,046.04	9,099,782.90	8,811,682.28	484,146.66
2. 失业保险费	14,554.95	446,679.03	438,746.53	22,487.45
<b>合 计</b>	<b>210,600.99</b>	<b>9,546,461.93</b>	<b>9,250,428.81</b>	<b>506,634.11</b>

## 26、应交税费

税 项	2020.12.31	2019.12.31
企业所得税	53,312,403.93	37,537,557.60
增值税	4,666,056.68	14,975,489.26
房产税	890,979.77	1,184,471.25
电影专项基金	449,721.95	520,737.04
土地使用税	430,249.42	449,388.76
个人所得税	2,694,946.46	1,940,239.66
城市维护建设税	115,580.19	351,342.30
教育费附加	61,426.30	168,127.90
地方教育附加	34,973.96	107,685.51
印花税及其他	523,836.77	61,418.15
<b>合 计</b>	<b>63,180,175.43</b>	<b>57,296,457.43</b>

## 27、其他应付款

项 目	2020. 12. 31	2019. 12. 31
应付利息	--	--
其他应付款	467, 407, 660. 26	437, 075, 258. 38
<b>合 计</b>	<b>467, 407, 660. 26</b>	<b>437, 075, 258. 38</b>

## 其他应付款

项 目	2020. 12. 31	2019. 12. 31
保证金（不含关联方）	250, 890, 114. 13	275, 072, 882. 16
代收代付结算卡款	3, 430, 194. 13	1, 104, 151. 43
待付费用（不含关联方）	111, 459, 362. 00	112, 954, 558. 82
欠付关联方款项	37, 163, 962. 17	6, 810, 198. 37
其他往来款	64, 464, 027. 83	41, 133, 467. 60
<b>合 计</b>	<b>467, 407, 660. 26</b>	<b>437, 075, 258. 38</b>

其中，账龄超过 1 年的其他应付款余额 24, 981. 06 万元，余额 100 万元以上款项明细如下：

单位名称	金额	性质
北京华联商业管理有限公司	8, 812, 217. 19	往来款
合肥海融兴达商业管理有限公司	6, 500, 000. 00	往来款
武汉海融兴达商业管理有限公司	4, 000, 000. 00	往来款
北京中商华通科贸有限公司	3, 300, 000. 00	往来款
太原市财政局-煤炭可持续发展基金	2, 000, 000. 00	煤炭可持续发展基金
凯德咨询（北京）工程咨询有限公司	1, 806, 000. 00	咨询费
<b>合 计</b>	<b>26, 418, 217. 19</b>	

## 28、一年内到期的非流动负债

项 目	2020. 12. 31	2019. 12. 31
一年内到期的长期借款	155, 462, 206. 99	219, 616, 986. 97
一年内到期的应付债券	200, 000, 000. 00	--
一年内到期的长期应付款	1, 860, 961. 58	1, 861, 061. 07
一年内到期的优先级出资本金	750, 000, 000. 00	700, 000, 000. 00
一年内到期的长期借款利息	803, 708. 89	--
一年内到期的应付债券利息	32, 026, 229. 61	--
一年内到期的优先级出资利息	2, 067, 442. 81	--
<b>合 计</b>	<b>1, 142, 220, 549. 88</b>	<b>921, 478, 048. 04</b>

其中，一年内到期的长期借款（含利息）：

项 目	2020.12.31	2019.12.31
抵押并保证借款	156,265,915.88	139,482,105.56
保证借款	--	80,134,881.41
<b>合 计</b>	<b>156,265,915.88</b>	<b>219,616,986.97</b>

其中，一年内到期的优先级出资本金：

投资单位名称	结构化主体	投资金额	应计利息
第一创业证券股份有限公司	隆邸天佟	750,000,000.00	2,067,442.81

其中，一年内到期的应付债券：

项 目	投资金额	应计利息
18 华联 01	200,000,000.00	32,026,229.61

#### 29、其他流动负债

项 目	2020.12.31	2019.12.31
短期应付债券	--	747,358,409.14
递延保理服务收入	--	5,699,542.78
待转销项税额	808,047.54	--
<b>合 计</b>	<b>808,047.54</b>	<b>753,057,951.92</b>

说明：短期融资券已于 2020 年 1 月 22 日归还完毕。

#### 30、长期借款

项 目	2020.12.31	2019.12.31
保证借款	--	80,134,881.41
抵押并保证借款	778,000,000.00	917,482,105.56
利息调整	1,265,915.88	
<b>小 计</b>	<b>779,265,915.88</b>	<b>997,616,986.97</b>
减：一年内到期的长期借款	156,265,915.88	219,616,986.97
<b>合 计</b>	<b>623,000,000.00</b>	<b>778,000,000.00</b>

说明：抵押并保证借款的保证人是华联集团，对应抵押财产的具体情况见附注十、5、（3）。

#### 31、应付债券

项 目	2020.12.31	2019.12.31
公司债	200,000,000.00	431,226,389.23

其中，应付公司债的增减变动情况：

债券简称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
18华联01	100	2018年1月26日	60个月	770,000,000.00

应付债券（续）

债券简称	期初余额（含应计利息）	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还（含利息）	期末余额（含应计利息）
18华联01	431,226,389.23	--	32,800,000.38	--	32,000,160.00	432,026,229.61
减：一年内到期的应付债券	--	--	--	--	--	232,026,229.61
<b>合计</b>	<b>431,226,389.23</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>32,000,160.00</b>	<b>200,000,000.00</b>

说明：经中国证券监督管理委员会“证监许可[2017]2216号”文核准，同意本公司面向合格机构投资者公开发行面值不超过20亿元的公司债券，以分期形式发行。实际发行规模为7.7亿元，发行日为2018年1月26日，期限60个月，发行年利率7.00%。

公司于2019年1月29日完成债券回售兑付事宜，回售金额（本金）为3.70亿元。本次回售兑付完成后，剩余债券规模为4亿元，年利率8.00%。

公司以2020年1月31日为除息日，向投资者支付了自2019年1月29日到2020年1月28日期间的利息8.00元（含税）/张。

## 32、长期应付款

项目	2020.12.31	2019.12.31
应付融资租赁款	--	3,722,122.73
减：一年内到期长期应付款	--	1,861,061.07
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>1,861,061.66</b>

## 33、递延收益

项目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31	形成原因
政府补助	5,991,081.00	--	793,492.56	5,197,588.44	政府补助

说明：计入递延收益的政府补助详见附注五、58、政府补助。

## 34、其他非流动负债

项目	2020.12.31	2019.12.31
纳入合并范围的结构化主体其他外部合伙人出资	119,606,550.13	943,082,697.97

## 35、股本（单位：万股）

项目	2020.01.01	本期增减（+、-）					2020.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	273,735.19	--	--	--	--	--	273,735.19

## 36、资本公积

项 目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.12.31
股本溢价	4,587,492,631.07	--	--	4,587,492,631.07
其他资本公积	89,227,669.28	--	22,882,262.34	66,345,406.94
<b>合 计</b>	<b>4,676,720,300.35</b>	<b>--</b>	<b>22,882,262.34</b>	<b>4,653,838,038.01</b>

说明：资本公积本期减少主要是将以前年度对贝壳金宝权益法核算（其他权益变动）增加的资本公积 2,250.99 万元本期因处置股权转让所致。

## 37、其他综合收益

项 目	2020.01.01 (1)	本期发生额					2020.12.31 (3) = (1) + (2)
		本期所得税前 发生额	减：转入留 存收益	减：所得税 费用	税后归属于母公 司(2)	税后归属 于少 数股 东	
一、不能重分类 进损益的 其他综合 收益							
1. 权益法下不 能转损益 的其他综 合收益	--	-156,606.15	--	--	-156,606.15	--	-156,606.15
2. 其他权益工 具投资公 允价值变 动	3,985,834.04	-15,308,611.2 9	91,021.06	177,450.00	-15,577,082.35	--	-11,591,248. 31
二、将重分类进 损益的其 他综合收 益							
外币财务报表 折算差额	137,796,029. 19	-34,429,335.1 9	--	--	-34,429,335.19	--	103,366,694. 00
<b>合 计</b>	<b>141,781,863 .23</b>	<b>-49,894,552.6 3</b>	<b>91,021.06</b>	<b>177,450.00</b>	<b>-50,163,023.69</b>	<b>--</b>	<b>91,618,839. 54</b>

## 38、盈余公积

项 目	2020.01.01	追溯调整	本期增加	本期减少	2020.12.31
法定盈余公积	149,310,013.30	--	--	--	149,310,013.30

## 39、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
2019.12.31余额	392,508,940.67	190,676,714.11	--
调整期初未分配利润合计数（调 增+，调减-）	-	164,471,581.62	--
2020.01.01余额	392,508,940.67	355,148,295.73	--
加：本期归属于母公司所有者的 净利润	22,972,627.47	48,141,883.18	--
其他综合收益结转留存收益	91,021.06	166,189.02	--

减：提取法定盈余公积	--		母公司净利润10%
应付普通股股利	13,679,082.16	10,947,427.26	-
2020.12.31余额	401,893,507.04	392,508,940.67	--
其中：子公司当年提取的盈余公 积归属于母公司的金额	2,688,904.92	3,088,806.90	--

## 40、营业收入和营业成本

## (1) 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	795,411,876.67	515,749,104.31	1,099,041,627.14	579,453,720.85
其他业务	94,396,209.73	55,048,208.30	155,098,534.44	78,320,883.09
<b>合 计</b>	<b>889,808,086.40</b>	<b>570,797,312.61</b>	<b>1,254,140,161.58</b>	<b>657,774,603.94</b>

## (2) 主营业务按类型划分

类 型	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	收入	成本
租赁及物业管理	728,961,611.96	490,616,546.71	885,585,712.61	495,532,880.12
电影放映及卖品收入	51,925,434.83	24,300,373.40	164,913,968.51	78,182,015.09
保理服务收入	14,524,829.88	832,184.20	48,541,946.02	5,738,825.64
<b>合 计</b>	<b>795,411,876.67</b>	<b>515,749,104.31</b>	<b>1,099,041,627.14</b>	<b>579,453,720.85</b>

## 41、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	9,398,002.78	8,850,204.51
电影专项基金	2,563,036.29	6,444,828.37
土地使用税	1,651,051.24	1,269,165.48
城建税	1,538,733.03	3,360,872.10
教育费附加	801,532.41	1,637,175.98
地方教育附加	530,586.12	1,141,594.78
印花税	793,630.26	1,144,139.91
其他	180,414.5	411,289.89
<b>合 计</b>	<b>17,456,986.63</b>	<b>24,259,271.02</b>

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

## 42、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	88,737,043.70	104,561,547.84
水、电、燃气费	37,758,726.82	43,563,294.81
物业管理费	53,616,266.72	39,707,752.95
企划费	26,791,122.27	32,241,760.78
折旧及摊销	25,131,494.87	23,598,602.05
保洁费	15,659,832.18	21,035,738.72
保安费	12,271,827.78	14,927,090.85
修理费	15,521,011.14	13,086,113.59
业务招待费	3,950,644.20	5,111,550.81
运费	--	4,298,483.08
其他	23,219,571.50	21,808,120.13
<b>合 计</b>	<b>302,657,541.18</b>	<b>323,940,055.61</b>

## 43、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	76,802,722.82	102,199,670.68
中介机构服务费	18,650,962.20	20,318,169.44
合伙企业管理费	8,493,070.52	6,720,315.61
租赁费	7,902,469.90	5,070,679.01
折旧及摊销	7,617,008.62	5,428,528.29
业务招待费	3,200,601.32	7,087,621.15
企划及技术服务费	2,273,995.95	6,613,282.71
办公费	2,200,049.94	4,110,144.88
物业管理费	1,718,441.65	1,277,642.73
差旅费	1,633,633.47	4,460,494.84
培训费	615,788.99	2,034,392.03
其他	19,334,858.38	13,605,155.00
<b>合 计</b>	<b>150,443,603.76</b>	<b>178,926,096.37</b>

## 44、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	192,653,699.33	271,352,832.85
减：利息资本化	15,034,876.04	10,261,663.03
利息费用	177,618,823.29	261,091,169.82

减：利息收入	20,661,468.25	66,579,703.69
汇兑损益	13,665,696.76	17,145,449.45
手续费及其他	4,288,887.02	762,919.30
<b>合 计</b>	<b>174,911,938.82</b>	<b>212,419,834.88</b>

## 45、其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	20,722,905.38	10,315,731.95	与收益相关

## 46、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资分红收益	3,388,940.18	4,968,405.97
权益法核算的长期股权投资收益	64,043,722.70	128,586,789.70
处置股权投资产生的投资收益	34,259,802.64	2,517,979.93
处置交易性金融资产取得的投资收益	149,057,404.48	174,039,288.37
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	9,854,463.52	17,401,353.58
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	--	-63,392,770.77
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	5,175,582.48	5,545,021.89
理财产品收益	7,839,263.71	1,988,161.67
<b>合 计</b>	<b>273,619,179.71</b>	<b>271,654,230.34</b>

## 47、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	75,807,722.64	46,626,777.57

## 48、信用减值损失（损失以“—”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-1,876,581.38	-4,600,353.08
其他应收款坏账损失	62,503,305.64	32,501,467.82
其他流动资产减值准备	--	-550,323.32
<b>合 计</b>	<b>60,626,724.26</b>	<b>27,350,791.42</b>

## 49、资产减值损失（损失以“—”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

存货跌价损失	-60,666,220.13	-37,455,305.81
长期股权投资减值损失	-1,184,861.14	-23,721,635.27
固定资产减值损失	--	-493,621.11
在建工程减值损失	-3,316,875.91	-62,513,925.10
商誉减值准备	--	-23,031,412.45
<b>合 计</b>	<b>-65,167,957.18</b>	<b>-147,215,899.74</b>

## 50、资产处置收益（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-460,923.52	--

说明：本期固定资产处置系武汉泓邑和重庆影院处置固定资产产生。

## 51、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚款及赔款收入	5,654,301.60	11,034,946.26	5,654,301.60
其他	4,461,311.52	4,122,396.83	4,461,311.52
<b>合 计</b>	<b>10,115,613.12</b>	<b>15,157,343.09</b>	<b>10,115,613.12</b>

## 52、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
装修资产报废	13,320,326.38	21,107,921.55	13,320,326.38
非流动资产报废	3,773,584.90	--	3,773,584.90
无法收回的款项	3,247,789.66	--	3,247,789.66
赔偿支出	166,148.10	1,178,793.73	166,148.10
滞纳金及罚款	100,924.55	--	100,924.55
对外捐赠	21,998.00	458,678.45	21,998.00
其他	293,835.42	267,883.68	293,835.42
<b>合 计</b>	<b>20,924,607.01</b>	<b>23,013,277.41</b>	<b>20,924,607.01</b>

说明：装修资产报废支出主要是购物中心重新进行部分装修改造、池州影院及重庆影院闭店对应原装修资产报废。

## 53、所得税费用

## (1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	30,622,591.74	18,504,681.30

递延所得税费用	-17,107,803.61	-702,472.61
<b>合 计</b>	<b>13,514,788.13</b>	<b>17,802,208.69</b>

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	27,879,360.80	57,695,996.98
按法定(或适用)税率计算的所得税费用(利润总额*25%)	6,969,840.20	14,423,999.25
某些子公司适用不同税率的影响	-12,160,147.02	-16,075,262.32
对以前期间当期所得税的调整	622,220.10	423,376.28
权益法核算的联营企业损益	-16,246,603.29	-16,594,338.34
无须纳税的收入(以“-”填列)	-16,328,957.61	-28,066,205.89
不可抵扣的成本、费用和损失	16,577,840.47	10,330,515.93
税率变动对期初递延所得税余额的影响	—	23,095.58
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响(以“-”填列)	-21,676,895.90	-56,817,589.74
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	50,537,579.24	82,429,021.00
其他	5,219,911.94	27,725,596.94
所得税费用	13,514,788.13	17,802,208.69

#### 54、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款净流入	85,072,924.75	--
保证金及押金净流入	--	21,354,987.85
利息收入	9,867,054.95	64,128,507.87
政府补助	15,083,433.07	14,126,846.28
营业外收入	10,068,934.72	11,937,762.59
<b>合 计</b>	<b>120,092,347.49</b>	<b>111,548,104.59</b>

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
付现费用	251,309,262.71	283,075,621.92
保证金及押金净流出	21,629,444.89	--
赔偿及罚款支出	267,072.65	1,416,157.14
往来款净流出	--	287,132,655.37

<b>合 计</b>	<b>273, 205, 780. 25</b>	<b>571, 624, 434. 43</b>
(3) 收到其他与投资活动有关的现金		
<b>项 目</b>	<b>本期发生额</b>	<b>上期发生额</b>
收回股权投资款	678, 433, 028. 81	261, 617, 396. 36
收回结构化存款	520, 000, 000. 00	516, 000, 000. 00
收回定期存款及利息	292, 715, 115. 13	842, 407, 452. 49
收回理财产品	625, 664, 042. 17	104, 470, 825. 55
不良资产清收款	214, 976, 510. 18	331, 546, 298. 13
<b>合 计</b>	<b>2, 331, 788, 696. 29</b>	<b>2, 056, 041, 972. 53</b>
(4) 支付其他与投资活动有关的现金		
<b>项 目</b>	<b>本期发生额</b>	<b>上期发生额</b>
购买股票基金及理财产品	74, 404, 769. 63	628, 391, 006. 99
投资不良债权	15, 410, 000. 00	199, 678, 977. 63
存出定期存款	15, 230, 125. 00	--
偿还对恒天嘉信原股东的债务	--	405, 511, 453. 17
<b>合 计</b>	<b>105, 044, 894. 63</b>	<b>1, 233, 581, 437. 79</b>
(5) 收到其他与筹资活动有关的现金		
<b>项 目</b>	<b>本期发生额</b>	<b>上期发生额</b>
票据保证金	7, 336, 716. 83	6, 200, 000. 00
收到优先级合伙人出资款	--	187, 790, 000. 00
<b>合 计</b>	<b>7, 336, 716. 83</b>	<b>193, 990, 000. 00</b>
(6) 支付其他与筹资活动有关的现金		
<b>项 目</b>	<b>本期发生额</b>	<b>上期发生额</b>
偿还优先级本金及利息	870, 672, 297. 44	320, 947, 240. 00
偿还少数股东本金	5, 550, 000. 00	--
收购少数股东股权	1, 200, 000. 00	--
融资租赁款	--	1, 620, 785. 22
存入汇票保证金	--	2, 357, 232. 31
<b>合 计</b>	<b>877, 422, 297. 44</b>	<b>324, 925, 257. 53</b>

## 55、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	14,364,572.67	39,893,788.29
加：资产减值损失	65,167,957.18	147,215,899.74
信用减值损失	-60,626,724.26	-27,350,791.42
固定资产、投资性房地产折旧	79,730,604.31	47,714,232.71
无形资产摊销	2,285,275.76	14,715,159.30
长期待摊费用摊销	99,266,749.95	102,364,600.03
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）	460,923.52	--
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	17,093,911.28	21,107,921.55
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-75,807,722.64	-46,626,777.57
财务费用（收益以“-”号填列）	177,618,823.29	261,100,760.33
投资损失（收益以“-”号填列）	-273,619,179.72	-271,654,230.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列 ）	-1,311,852.71	8,650,203.95
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列 ）	-15,345,946.38	-9,352,676.56
存货的减少（增加以“-”号填列）	444,539.70	-13,941,446.23
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填 列）	209,243,553.97	315,571,132.40
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填 列）	104,152,639.80	-363,951,248.74
其他	--	-3,958,963.73
经营活动产生的现金流量净额	343,118,125.74	221,497,563.71
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	1,074,369,829.01	911,611,001.44
减：现金的期初余额	911,611,001.44	1,083,623,014.06
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	162,758,827.57	-172,012,012.62

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,376,036.96
其中：万柳影院	1,376,036.96
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	8,691.90
其中：万柳影院	8,691.90
取得子公司支付的现金净额	1,367,345.06

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	434,867,234.00
其中：沈阳广盛	257,000,000.00
保理公司	144,867,234.00
上海旭先	27,800,000.00
上海旭刚	5,200,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	245,779,573.63
其中：沈阳广盛	6,305,838.77
保理公司	239,470,497.70
上海旭先	1,676.01
上海旭刚	1,561.15

**处置子公司收到的现金净额 189,087,660.37**

## (4) 现金及现金等价物的构成

项 目	2020.12.31	2019.12.31
一、现金	1,074,369,829.01	911,611,001.44
其中：库存现金	242,301.51	555,878.32
可随时用于支付的银行存款	1,069,072,950.58	893,514,677.93
可随时用于支付的其他货币资金	5,054,576.92	17,540,445.19
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	1,074,369,829.01	911,611,001.44

## 56、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	7,184,707.10	保证金
存货（开发成本）	776,659,300.06	用于借款抵押

投资性房地产	1,941,865,725.59	用于借款抵押
无形资产	164,757,650.06	用于借款抵押
在建工程	1,284,249,094.19	用于借款抵押
长期股权投资	1,726,896,764.42	对优先级合伙人收益权的远期回购义务提供质押担保
<b>合 计</b>	<b>5,901,613,241.42</b>	

## 57、外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	8,763,062.57	6.52	57,133,491.30
新加坡元	27,734,449.97	4.93	136,769,666.80
港币	2,580,367.68	0.84	2,171,740.66
应收账款			
其中：新加坡元	758,790.93	4.93	3,741,901.59
其他应收款			
其中：新加坡元	571,871.08	4.93	2,820,125.04
港币	579,704.95	0.84	487,902.92
其他应付款			
其中：新加坡元	893,133.07	4.93	4,404,396.42
港币	25,000.00	0.84	21,040.00

## (2) 境外经营实体

新加坡华联、Trust Management、Property Management、huaxin1、huaxin2、CPBL、Scarlet  
主要经营地在新加坡，根据经营所在地选择新加坡元为记账本位币。

香港华联主要经营地在中国香港，根据经营所在地选择港币为记账本位币。

## 58、政府补助

## (1) 计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	期初余额	本期新增补 助金额	本期结转计 入损益的金 额	其他 变动	期末余额	本期结转计入 损益的列报项 目	与资产相 关/与收益 相关
影院多厅补助资金 返还款	财政拨 款	5,811,081.00	--	763,492.56	--	5,047,588.44	其他收益	与资产 相关
新建影院专项资金 补助	财政拨 款	180,000.00	--	30,000.00	--	150,000.00	其他收益	与资产 相关

合 计	5,991,081.00	-- 793,492.56	-- 5,197,588.44
-----	--------------	---------------	-----------------

## (2) 采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	本期计入损益的金 额	本期计入损益的列 报项目	与资产相关/ 与收益相关
商场疫情期间奖励资金（注1）	财政拨款	8,439,740.47	其他收益	与收益相关
进项税加计扣除（注2）	抵减税金	2,602,649.18	其他收益	与收益相关
税金及专资减免（注3）	抵减税金	2,243,330.57	其他收益	与收益相关
电影文化疫情专资补贴（注4）	财政拨款	1,694,244.29	其他收益	与收益相关
投贷奖资金（注5）	财政拨款	1,198,542.00	其他收益	与收益相关
商场租金补贴（注6）	财政拨款	990,000.00	其他收益	与收益相关
国家电影事业发展专项资金返还 （国产影片放映）（注7）	财政拨款	921,649.65	其他收益	与收益相关
租房补贴（注8）	财政拨款	535,400.00	其他收益	与收益相关
稳岗补贴	财政拨款	397,357.49	其他收益	与收益相关
现代服务业扶持奖励（注9）	财政拨款	320,000.00	其他收益	与收益相关
促消费活动奖励（注10）	财政拨款	150,000.00	其他收益	与收益相关
培训补贴	财政拨款	90,400.00	其他收益	与收益相关
其他	财政拨款	346,099.17	其他收益	与收益相关
<b>合 计</b>		<b>19,929,412.82</b>		

注 1：根据北京市商务局发布的《关于申报大型商场疫情期间奖励资金的通知》规定，公司下属分公司本期共收到北京市商务局拨付的奖励资金 843.97 万元。

注 2：根据国家税务总局和海关总署印发《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）规定“自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日生产、生活性服务业纳税人当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额”，加计抵减金额计入“其他收益”。本期抵减金额共计 260.26 万元。

注 3：根据财政部和国家电影局发布的《关于暂免征收国家电影事业发展专项资金政策的公告》（财政部 国家电影局公告 2020 年第 26 号）规定“湖北省自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日免征国家电影事业发展专项资金；其他省、自治区、直辖市自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日免征国家电影事业发展专项资金”，公司下属子（孙）公司本期减免金额共计 224.33 万元。

注 4：根据中共北京市委宣传部《关于拨付 2020 年中央级和北京市级电影专项资金奖励放映国产影片的通知》和宁夏回族自治区党委宣传部《关于 2019 年度资助中西部新建县城影院和奖励放映国产影片成绩突出影院申报工作的通知》，公司下属子（孙）公司本期共收到 169.42 万元电影专资补贴。

注 5：根据北京市文化改革和发展领导小组办公室关于印发《北京市实施文化创意产业“投贷奖”联动推动文化金融融合发展管理办法（试行）》的通知（京文领办文[2017]3 号）和北京市国有文化资产管理中心《关于拨付 2020 年北京市文化产业“投贷奖”支持资金的通知》，华联院线本期共收到政府投贷奖支持 119.85 万元，本年计入其他收益。

注 6：根据《金凤区应对新冠肺炎惠企措施首批补贴资金兑现实施方案》和《银川市发展和改革委员会 银川市财政局关于落实减免企业租金财政补贴工作的补充通知》，银川华联收到租金补贴 99 万元。

注 7：根据《国家电影事业发展专项资金征收管理办法》（财税【2015】91 号）以及各地放映国产影片的奖励政策，公司下属子（孙）公司共收到 92.16 万元专资返还款。

注 8：根据北京市顺义区人民政府《关于印发顺义区促进金融产业发展办法的通知》（顺政发[2014]28 号），华联保理公司收到北京市顺义区金融服务办公室拨付的租房补贴 53.54 万元。

注 9：根据中国共产党银川市金凤区委员会文件《关于表彰 2019 年经济社会发展贡献突出企业先进单位先进个人的决定》（银金党发【2020】2 号，银川华联本期收到银川市财政国库拨付的经济发展贡献企业奖励 32 万元。

注 10：根据银川市商务局银川市财政局《关于对第四届“银川欢乐购物季”暨 2020 年上半年大众消费促进活动参与单位给予奖励的通知》（银商局发【2020】59 号），银川华联本期收到银川市财政国库拨付的大众消费促进企业奖励 15 万元。

## 六、合并范围的变动

### 1、新设子（孙）公司

新加坡华联本期新设立 Scarlet，通过 Scarlet 设立利德龙诚、斯卡利特，并通过利德龙诚设立龙祥宝瑞，各层级出资比例均为 100%。

### 2、其他新增子（孙）公司

华联文化本期支付现金 1,376,036.96 元取得万柳影院 100% 股权，万柳影院除电影放映资质和电影放映设备外，无其他业务，因此作为不构成业务的资产组，于 2020 年 4 月 30 日纳入本公司合并范围。

项 目	万柳影院	
	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	455,277.47	455,277.47
非流动资产	1,060,743.04	247,358.26
流动负债	139,983.55	139,983.55
非流动负债	--	--
净资产	1,376,036.96	562,652.18
减：少数股东权益	--	--
合并取得的净资产	1,376,036.96	562,652.18

### 3、处置子公司及结构化主体

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例%	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
沈阳广盛	26,900.00	100	出售	2020/10/31	收到大部分转让款并完成股权交割	1,314.31	--
华联保理公司	14,553.02	51	出售	2020/12/31	交割（注 1）	7.27	--
上海旭先	2,780.00	75.14	出售	2020/5/31	收到大部分转让款并通过合伙人决议	-350.32	--
上海旭刚	520.00	80.00	出售	2020/4/30	决议（注 2）	-104.66	--

注 1：公司本期向辽宁万瑞联信科技有限公司转让所持有的沈阳广盛全部股权，转让价款 26,900.00 万元；公司本期向华联鑫创益转让所持有的华联保理公司全部股权，转让价款 14,553.02 万元。

注 2：西藏苏河本期向上海立仲管理咨询合伙企业（有限合伙）和上海樊樊商务信息咨询事务所转让所持有的上海旭先劣后级份额 2,780.00 万份，转让价款 2,780.00 万元，转让后，西藏苏河和西藏申江合计持有上海旭先 190 万份，占比 20.65%，作为交易性金融资产核算。西藏苏河本期向山西华健同力商贸有限公司转让所持有的上海旭刚劣

后级份额，转让价款 520 万元，转让后，本公司不再持有该合伙企业份额。

#### 4、其他

##### (1) 恒天嘉信

本公司本期从恒天嘉信退伙，恒天嘉信所持资产（主要为持有安徽华联和银川华联股权）及负债由本公司直接持有，本公司退伙后恒天嘉信注销。

##### (2) 上海泰重

根据原合伙协议约定，西藏苏河认缴上海泰重 2,510 万元份额，占合伙企业认缴份额的 76.06%，实缴份额为 0，本期经合伙人会议决议，西藏苏河不再认缴该合伙企业份额。自合伙人决议日起，上海泰重不再纳入合并范围。

##### (3) 上海致旭

本期西藏苏河将所持有上海致旭的劣后级份额 1,470 万份进行了赎回，赎回后，西藏苏河持有该合伙企业剩余份额（424 万份）作为交易性金融资产核算，自 2020 年 7 月 30 日起，上海致旭不再纳入合并。

##### (4) 上海央旭

本期西藏苏河将所持有上海央旭的劣后级份额 660 万份进行了赎回，赎回后，西藏苏河不再持有该合伙企业份额，处置日为 2020 年 5 月 31 日。

##### (5) 广州联顺

广州联顺自成立以来本公司并未实际出资，本期将该子公司注销，注销后不再纳入合并范围。

### 七、在其他主体中的权益

#### 1、在子公司中的权益

##### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
包头鼎鑫源	包头	包头	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
青岛海融	青岛	青岛	房地产开发	100	--	购买股权
山西华联	山西	山西	商业管理	100	--	购买股权
包头弘源顺	包头	包头	商业管理	100	--	分立设立
合肥瑞达丰源	合肥	合肥	商业管理	100	--	分立设立
华联文化传媒	北京	北京	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
华富天地	北京	北京	商业管理	51	--	设立
成都弘顺	成都	成都	商业管理	100	--	设立
香港华联	香港	香港	投资及商业管理	100	--	设立
新加坡华联	新加坡	新加坡	投资及商业管理	100	--	设立
华联横琴	珠海	珠海	投资及商业管理	100	--	设立
华联院线	北京	北京	电影放映	--	83	设立
慧志教育	北京	北京	幼儿教育	66.7	--	设立

上海旭程	上海	上海	投资及商业管理	100	--	设立
安徽华联	合肥	合肥	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
银川华联	银川	银川	商业管理	100	--	非同一控制下企业合并
西藏旭程苏河	西藏	西藏	投资及商业管理	--	100	设立
西藏旭程申江	西藏	西藏	投资及商业管理	--	100	设立
万柳弘顺	北京	北京	商业管理	--	60	设立
TrustManagement	新加坡	新加坡	基金管理	--	100	设立
PropertyManagement	新加坡	新加坡	物业管理	--	100	设立
huaxin1	新加坡	新加坡	投资及商业管理	--	100	设立
huaxin2	新加坡	新加坡	投资及商业管理	--	100	设立
CPBL	新加坡	新加坡	投资及商业管理	--	100	购买股权
Scarlet	新加坡	新加坡	投资及商业管理	--	100	设立
利德龙诚	新加坡	新加坡	投资及商业管理	--	100	设立
斯卡利特	新加坡	新加坡	投资及商业管理	--	100	设立
龙祥宝瑞	新加坡	新加坡	投资及商业管理	--	100	设立
合肥文化传媒	合肥	合肥	电影放映	--	100	非同一控制下企业合并
华平影院	北京	北京	电影放映	--	100	非同一控制下企业合并
上地影院	北京	北京	电影放映	--	100	设立
湖东影院	合肥	合肥	电影放映	--	100	设立
顺平影院	北京	北京	电影放映	--	100	设立
包头影院	包头	包头	电影放映	--	100	设立
赤峰影院	赤峰	赤峰	电影放映	--	100	设立
银川影院	银川	银川	电影放映	--	100	设立
合肥影院	合肥	合肥	电影放映	--	100	非同一控制下企业合并
成都影院	成都	成都	电影放映	--	100	非同一控制下企业合并
池州影院	池州	池州	电影放映	--	100	设立
武通影院	北京	北京	电影放映	--	100	设立
重庆影院	重庆	重庆	电影放映	--	100	非同一控制下企业合并
万柳影院	北京	北京	电影放映	--	100	购买股权
元发商贸	北京	北京	零售	--	100	设立
武汉泓邑	武汉	武汉	零售	--	45	非同一控制下企业合并

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	-----------	--------------	----------------	------------

华联院线	17	-9,625,123.33	--	10,801,126.48
------	----	---------------	----	---------------

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息 (货币单位: 万元)

子公司名称	2020.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
华联院线	2,533.39	6,565.44	9,098.83	6,775.26	289.20	7,064.46

续:

子公司名称	2019.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
华联院线	13,044.02	9,519.89	22,563.91	14,151.40	338.71	14,490.11

续:

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
华联院线	4,655.28	-6,039.44	-6,039.44	8,593.16	17,110.03	-5,013.58	-5,013.58	10,966.66

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

合营/联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营/联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
① 联营企业						
华联财务	北京	北京	金融	33	--	权益法核算
② 合营企业						
龙德置地	北京	北京	商业管理	--	50	权益法核算

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	华联财务	
	2020.12.31	2019.12.31
流动资产	11,912,862,992.50	10,359,581,351.38
非流动资产	23,582,872.42	22,351,028.96

<b>资产合计</b>	<b>11,936,445,864.92</b>	<b>10,381,932,380.34</b>
流动负债	8,510,895,355.16	7,075,521,219.67
非流动负债	--	--
<b>负债合计</b>	<b>8,510,895,355.16</b>	<b>7,075,521,219.67</b>
净资产	3,425,550,509.76	3,306,411,160.67
其中：少数股东权益	--	--
归属于母公司的所有者权益	3,425,550,509.76	3,306,411,160.67
按持股比例计算的净资产份额	1,130,431,668.24	1,091,115,683.04
<b>对联营企业权益投资的账面价值</b>	<b>1,130,431,668.24</b>	<b>1,091,115,683.04</b>

续：

项 目	华联财务	
	本期金额	上期金额
营业收入	205,812,981.84	303,372,223.07
净利润	119,139,349.09	188,941,738.36
终止经营的净利润	--	--
其他综合收益	--	--
综合收益总额	119,139,349.09	188,941,738.36
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--

## (3) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	龙德置地
流动资产	178,082,639.30
非流动资产	1,733,434,392.22
<b>资产合计</b>	<b>1,911,517,031.52</b>
流动负债	240,527,314.60
非流动负债	--
<b>负债合计</b>	<b>240,527,314.60</b>
净资产	1,670,989,716.92
其中：少数股东权益	5,550,826.73
归属于母公司的所有者权益	1,665,438,890.19
按持股比例计算的净资产份额	835,494,858.46
加：商誉	891,401,905.96
减值准备	--
<b>对合营/联营企业权益投资的账面价值</b>	<b>1,726,896,764.42</b>

续:

项 目	龙德置地
营业收入	325,290,544.39
净利润	51,875,033.03
终止经营的净利润	--
其他综合收益	--
综合收益总额	51,875,033.03
企业本期收到的来自合营/联营企业的股利	65,300,000.00

## (4) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	2020. 12. 31/本期金额	2019. 12. 31/上期金额
投资账面价值合计	114,596,514.08	114,004,954.62
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	3,167,814.45	3,315,422.21
资本公积	-156,277.46	--
其他综合收益	-156,606.15	148,360.42
综合收益总额	3,011,208.30	3,463,782.63

## 3、在纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

纳入合并财务报表范围的结构化主体主要包括本公司作为劣后级合伙人或主要有限合伙人参与投资的合伙企业及出资设立的投资基金。

名 称	类 型	业务性质及 经营范围	本公司期末 实际出资额
隆邸天佟	合伙企业	股权投资	767,447,917.00
上海圣与程	合伙企业	股权投资	75,000,000.00
上海清旭	合伙企业	不良资产投资	99,900,000.00
和润领航嘉实投资优选二期投资基金 5 号	私募股权基金	股权投资	100,000,000.00
广州贝壳金宝	合伙企业	股权投资	50,000,000.00

## 4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司在财务报表中确认的与未纳入合并范围的结构化主体中权益相关的资产和负债的账面价值与其最大损失敞口的比较如下：

投资项目	2020. 12. 31		列报科目
	账面价值	最大损失敞口	
BHGRetailReit (注 1)	77,526,004.10	77,526,004.10	其他权益工具投资

山南嘉实（注 2）	164,250,607.18	164,250,607.18	其他非流动金融资产
长山兴青岛（注 2）	309,000,000.00	309,000,000.00	其他非流动金融资产
苏州嘉源智达（注 2）	15,006,643.08	15,006,643.08	其他非流动金融资产

注 1：本公司 2015 年发起设立 BHGRetailReit，截止 2020 年 12 月 31 日持有该主体 2,854.74 万份额，占发行总份额的 5.58%。本公司通过结构化主体享有的权益主要为直接持有份额的投资收益和信托管理费收益，因在该结构化主体中拥有的权益占比及享有的可变回报并不重大，本公司未合并该结构化主体。

注 2：本公司直接持有长山兴青岛 12.49% 份额，通过和润领航间接持有山南嘉实 8.77% 份额、苏州嘉源智达 6.97%；在该等结构化主体中享有的权益主要为直接持有份额的投资收益。因在该等结构化主体中拥有的权益占比及享有的可变回报并不重大，本公司未合并该等结构化主体。

## 八、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、交易性金融资产、其他流动资产、其他非流动金融资产、其他权益工具投资、短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、其他流动负债、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、其他非流动负债等。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1、风险管理目标和政策

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括利率风险和汇率风险）。

#### （1）信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

本公司应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 28.49%（2019 年：70.71%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 59.39%（2019 年：76.31%）。

#### （2）流动性风险

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

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

本公司通过经营业务产生的资金及银行、非银行金融机构及其他借款来筹措营运资金。本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2020 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行（含财务公司）借款额度为

110,000 万元。

期末，本公司持有的金融资产、金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项 目	2020. 12. 31				合 计
	三个月以内	三个月至一年 以内	一年至五年以内	五年以上	
金融资产：					
货币资金	107,436.98	718.47	--	--	108,155.45
交易性金融资产	5,862.51	41,200.70	--	--	47,063.21
应收账款	--	2,089.47	--	--	2,089.47
其他应收款	--	2,277.95	790.82	--	3,068.77
长期应收款	--	--	166.40	--	166.40
其他权益工具投资	--	--	--	9,165.10	9,165.10
其他非流动金融资产	--	--	48,825.73	--	48,825.73
<b>金融资产合计</b>	<b>113,299.49</b>	<b>46,286.59</b>	<b>49,782.95</b>	<b>9,165.10</b>	<b>218,534.13</b>
金融负债：					
短期借款	10,158.32	1,045.00	--	--	11,203.32
应付账款	--	33,855.53	--	--	33,855.53
其他应付款	343.02	21,308.74	--	25,089.01	46,740.77
一年内到期的非流动负债	27,029.21	87,192.84	--	--	114,222.05
长期借款	--	--	62,300.00	--	62,300.00
应付债券	--	--	20,000.00	--	20,000.00
其他非流动负债	--	--	--	11,960.66	11,960.66
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>37,530.55</b>	<b>143,402.11</b>	<b>82,300.00</b>	<b>37,049.67</b>	<b>300,282.33</b>

### （3）市场风险

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

#### 利率风险

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

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

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

本公司持有的计息金融工具如下：

单位：人民币万元

项 目	2020. 12. 31	2019. 12. 31
固定利率金融工具		
金融负债	188, 049. 46	385, 903. 66
其中：一年内到期的非流动负债	104, 785. 49	92, 147. 80
短期借款	11, 203. 32	79, 054. 22
应付债券	20, 000. 00	43, 122. 64
长期借款	40, 100. 00	77, 800. 00
其他非流动负债	11, 960. 66	93, 779. 00
<b>合 计</b>	<b>188, 049. 46</b>	<b>385, 903. 66</b>
浮动利率金融工具		
金融负债	31, 636. 56	--
其中：短期借款	--	--
一年内到期的非流动负债	9, 436. 56	--
长期借款	22, 200. 00	--
<b>合 计</b>	<b>31, 636. 56</b>	<b>--</b>

#### 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。主要为在香港设立的子公司持有以港币为结算货币、在新加坡设立的子公司持有以新元为结算货币的资产及负债。相关外币资产及外币负债包括：以外币计价的货币资金、其他应收款、可供出售金融资产、其他应付款等。

于 2020 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

单位：人民币万元

项 目	外币负债		外币资产	
	2020. 12. 31	2019. 12. 31	2020. 12. 31	2019. 12. 31
美元	--	--	5, 713. 35	45, 293. 68
新加坡元	440. 44	414. 25	14, 333. 17	1, 267. 65
港币	2. 10	2. 24	265. 96	215. 56
<b>合 计</b>	<b>442. 54</b>	<b>416. 49</b>	<b>20, 312. 48</b>	<b>46, 776. 89</b>

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。于 2020 年 12 月 31 日，对于本公司以外币计价的货币资金、银行借款，假设人民币对外币（主要为对美元、港币和新币）升值或贬值 10%，而其他因素保持不变，则会导致本公司股东权益及净利润均增加或减少约 1, 986. 99 万元。

#### 其他价格风险

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

风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

本公司持有的分类为交易性金融资产、其他非流动金融资产及其他权益工具投资的上市权益工具投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着证券市场变动的风险。

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

在其他变量不变的情况下，权益证券投资价格本年 5% 的变动对本公司当期损益及其他综合收益的税后影响如下：

项目	税后利润上升（下降）	其他综合收益上升（下降）
因权益证券投资价格上升	1,235,032.49	4,582,551.21
因权益证券投资价格下降	-1,235,032.49	-4,582,551.21

## 2、资本管理

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

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

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2020 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 28.99%（2019 年 12 月 31 日：40.96%）。

## 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 2020 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产	55,992,875.77	95,602,981.69	319,036,246.11	470,632,103.57
1. 债务工具投资	25,100,239.99	7,424,100.00	287,036,246.11	319,560,586.10
2. 权益工具投资	15,242,565.68	88,178,881.69	32,000,000.00	135,421,447.37
3. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	--	--	--	--
4. 其他	15,650,070.10	--	--	15,650,070.10
（二）其他权益工具投资	91,651,024.10	--	--	91,651,024.10
（三）其他非流动金融资产	--	179,257,250.26	309,000,000.00	488,257,250.26

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

(2) 第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

内容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围（加权平均值）
权益工具投资：				
非上市股权投资	30,000,000.00	市场法（企业价值倍数）	PB 流动性折价	2.64 10%
私募股权基金投资	2,000,000.00	净资产价值	不适用	N/A
银行不良债权投资	309,000,000.00	净资产价值	不适用	N/A
债务工具投资：				
银行不良债权投资	287,036,246.11	收益法（现金流量折现法）	抵押物受偿率 加权平均资本成本	65%-85% 6%

其中，计入当期损益的利得和损失中与金融资产和非金融资产有关的损益信息如下：

项目（本期数）	与金融资产有关的损益	与非金融资产有关的损益
计入损益的当期利得或损失总额	175,315,654.37	--
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	75,807,722.64	--

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期应付款、长期借款和应付债券等。

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 十、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
华联集团	北京	商业	215,000	25.39	25.39

### 2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

### 3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注七、2。

### 4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
华联综超	相同的控股股东
北京联合创新国际商业咨询有限公司（“联合创新”）	控股股东的子公司
北京华联嘉合投资管理有限公司（“华联嘉合”）	相同的控股股东
北京华联商业设施清洁服务有限公司（“华联清洁”）	第一太平的子公司
华联咖世家（北京）餐饮管理有限公司（“咖世家”）	控股股东合营企业
BHG Retail Reit（“BHGREit”）	受控股股东重大影响
成都海融兴达置业有限公司（“成都海融”）	BHGREit 子公司
合肥华联瑞安购物广场商业运营有限公司（“合肥瑞安”）	BHGREit 子公司
北京华联万贸购物中心经营有限公司（“华联万贸”）	BHGREit 子公司
Beijing Hualian Group (Singapore) International Trading Pte. Ltd （“新加坡华联集团”）	相同的控股股东
中信产业投资基金管理有限公司（“中信产业基金”）	持股 5%以上股东的实际控制方
西藏长山兴投资管理有限公司（“西藏长山兴”）	受华联集团和中信产业基金共同控制
长山兴青岛	西藏长山兴担任普通合伙人
北京海融兴达商业管理有限公司（“海融兴达”）	受长山兴青岛控制
北京兴联顺达商业管理有限公司（“兴联顺达”）	受长山兴青岛控制
北京华联回龙观购物中心有限公司（“回龙观”，由北京龙天陆投资有 限责任公司更名而来）	受长山兴青岛控制
北京泰和通金典建筑装饰工程有限公司（“泰和通”）	控股股东的子公司
北京百好吉社区百货有限公司（“百好吉”）	华联综超的子公司
广州北华联设备采购有限公司（“广州北设备”）	华联综超的子公司
北京龙德商业管理有限公司（“龙德商管”）	合营企业
合肥华联瑞城购物广场商业运营有限公司（“合肥瑞诚”）	BHGREit 子公司
北京华联商业投资发展有限公司	相同的控股股东
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	本期金额	上期金额
第一太平	物业管理服务	32,654,167.08	29,763,980.06
华联汇垠	基金管理费	5,773,500.10	6,720,315.61
广州北设备	采购设备	5,152,411.58	13,093.81
华联清洁	清洁服务	3,721,445.31	5,991,792.48

泰和通	设计及建造服务	--	1,673,813.21
-----	---------	----	--------------

## ②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
泰和通	保理承兑服务	8,198,631.83	10,404,253.94

## ③结算水电费

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

## ④公司受托管理收取管理费

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
海融兴达	委托物业管理	3,413,290.18	4,747,931.76
回龙观	委托物业管理	3,046,348.02	5,521,163.93
兴联顺达	委托物业管理	5,176,659.86	5,650,585.66

## ⑤提供保理融资服务（单位：万元）

关联方	保理融资本金	应计融资收益	本期确认融资收益
华联联合	1,500.00	136.88	88.09

## (2) 关联租赁情况

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

## ①本公司出租（货币单位：万元）

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁场地	场地面积 (m <sup>2</sup> )	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
顺义分公司	华联综超	房产	顺义金街	9,505.80	810.62	877.15
天通苑分公司	华联综超	房产	天通中苑店	7,686.63	777.15	840.59
青海分公司	华联综超	运营管理	西宁长江路店	3,445.00	59.48	60.22
通州二分	华联综超	房产	通州天时名苑店	2,485.00	216.21	196.17
通州一分	华联综超	房产	通州武夷花园店	4,859.67	341.69	369.44
兰州分公司	华联综超	房产	东方红店	8,219.00	371.43	394.30
上地分公司	华联综超	运营管理	海淀区农大南路店	7,242.80	115.13	124.70
肖家河分公司	华联综超	房产	肖家河店	5,616.66	490.38	522.81
平谷分公司	华联综超	房产	平谷店	5,785.00	344.64	371.59
回龙观分公司	华联综超	运营管理	回龙观店	3,152.83	49.75	24.40
包头鼎鑫源	华联综超	房产	包头富强路店	7,488.00	262.80	282.56
丰台分公司	华联综超	房产	丰台店	782.00	11.96	--

天通苑分公司	咖世家	房产	天通中苑店	163.00	70.10	71.42
肖家河分公司	咖世家	房产	肖家河店	171.00	57.56	64.76
包头鼎鑫源	咖世家	房产	包头富强路店	142.00	14.41	17.62
丰台分公司	咖世家	房产	丰台店	141.00	35.86	42.67
通州二分	咖世家	房产	通州天时名苑店	103.00	31.80	37.59
上地分公司	咖世家	房产	海淀区农大南路店	80.00	41.45	47.21
回龙观分公司	咖世家	房产	回龙观店	214.00	83.80	95.15
顺义分公司	咖世家	房产	顺义金街店	217.00	86.97	92.53
平谷分公司	咖世家	房产	平谷店	137.00	27.63	30.35
天通苑分公司	华联嘉合	房产	天通中苑店	72.90	5.90	20.63

## ②本公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
成都海融	房产	1,552,306.08	2,319,603.36
合肥瑞安	房产	1,353,310.27	2,273,512.85
联合创新	房产	3,181,186.90	1,305,337.77
合肥瑞诚	房产	1,273,482.70	309,274.37
华联万贸	房产	1,768,011.33	--
华联综超	影院场地	1,187,771.46	2,325,531.42
华联综超	办公房产	4,723,941.29	5,555,610.34

## (3) 关联担保情况

## ①本公司作为被担保方

担保方	担保金额	借款起始日	借款终止日	担保是否已经履行完毕
华联集团（注1）	100,000,000.00	2020/3/4	2021/3/4	否
华联集团（注2）	290,000,000.00	2017/7/20	2027/1/3	否
华联集团（注3）	266,000,000.00	2017/10/25	2027/10/22	否
华联集团（注4）	222,000,000.00	2014/11/5	2024/12/15	否

注1：华联集团提供信用担保，北京华联商业投资发展有限公司以自有房产作为抵押物为本公司1亿元短期借款提供抵押。

注2：华联集团提供信用担保，安徽华联以在建工程、土地作为抵押物为安徽华联2.9亿元长期借款提供抵押加担保。

注3：华联集团提供信用担保，银川华联以自有房产作为抵押物为银川华联2.66亿元长期借款提供抵押加担保。

注4：华联集团提供信用担保，青岛海融以青岛市黄岛区长江东路南侧，滨海大道北侧的土地使用权为2.22亿元长期借款提供抵押加担保。

## ② 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	借款起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

华联集团（注 1）	100,000,000.00	2020/4/27	2021/4/26	否
华联集团（注 1）	300,000,000.00	2020/3/3	2021/2/26	否
华联集团（注 1）	200,000,000.00	2020/3/17	2021/3/16	否
华联集团（注 2）	400,000,000.00	2020/3/3	2021/3/3	否
华联集团（注 2）	100,000,000.00	2020/3/16	2021/3/16	否
华联集团（注 2）	200,000,000.00	2020/4/2	2021/4/2	否

注 1：经公司第八届董事会第四次会议及 2019 年年度股东大会审议通过，本公司继续与华联集团签订《相互融资担保协议》，为华联集团向金融机构申请的借款提供担保，担保金额不超过 9 亿元人民币，有效期 1 年。华联财务向公司提供担保，作为公司为华联集团提供担保的反担保。

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司为华联集团提供信用担保，担保金额为 6 亿元。

注 2：经第八届董事会第二次会议及 2020 年第一次临时股东大会审议通过，本公司同意为华联集团向金融机构申请的 7 亿元的银行授信提供担保。

#### （4）在关联方存放款项

经 2018 年度股东大会审议通过，本公司及子公司在华联财务开立账户存款并办理结算。2020 年 12 月 31 日存款余额为 48,874.51 万元（2019 年 12 月 31 日：41,333.33 万元），华联财务活期按银行同期存款利率、定期按银行同期基准利率水平执行，2020 年度向本公司支付存款利息 847.18 万元（2019 年度：2,175.65 万元）。

#### （5）关联方授信、贷款及票据承兑情况

报告期内，华联财务授予本公司贷款授信额度 110,000 万元，本公司及子公司 2020 年自华联财务取得短期信用借款共计 17,000.00 万元，本期支付借款利息共计 112.09 万元，截止 2020 年 12 月 31 日，本公司及子公司在财务公司已无借款余额及应付利息余额。

华联财务 2020 年为本公司开具商业承兑汇票 1,478.73 万元，已到期兑付 8,815.44 万元（2019 年开具 9,336.72 万元，到期兑付 10,325.85 万元，余额为 7,336.72 万元），截止 2020 年 12 月 31 日，无尚未到期兑付的商业承兑汇票。

#### （6）发起设立结构化主体 BHGReit 并担任管理人

BHGReit 于 2015 年 11 月在新加坡证券交易所发行上市，发行完成后，华联集团持有 BHGReit 30.10% 的份额，为第一大份额持有人。本公司作为发起人垫付 BHGReit 发行上市费用 851.57 万元，并以自有资金参与 BHGReit 发行的“绿鞋”安排（即当 BHGReit 的承销商选择行使超额配售权时，新加坡华联应认购 BHGReit 不超过 5% 的信托份额）。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司持有 BHGReit 2,854.74 万份，占发行总份额的 5.58%。

TrustManagement 担任 BHGReit 的基金管理人，本期收取的基金管理费共计 564.74 万元；PropertyManagement 及成都弘顺担任 BHGReit 的物业管理人，受托对 BHGReit 控制的合肥瑞安、成都海融、华联万贸、合肥瑞诚持有的商业物业进行物业管理，本期收取的物业管理费共计 1,074.16 万元。

#### （7）向关联方转让股权

公司本期向北京华联鑫创益科技有限公司转让所持有的华联保理公司全部股权，转让价款 14,553.02 万元，处置日为 2020 年 12 月 31 日。

#### （8）关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 13 人，上期关键管理人员 19 人，支付薪酬情况见下表：

项 目	本期金额（万元）	上期金额（万元）
-----	----------	----------

关键管理人员薪酬	337.04	497.54
----------	--------	--------

## 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	2020.12.31		2019.12.31		
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
应收账款	BHGRreit	3,741,901.59	181,482.23	3,696,181.64	153,021.92	
	合肥瑞安	415.46	20.15	--	--	
	华联万贸	26,465.92	1,283.60	--	--	
	成都海融	47,935.65	2,324.88	--	--	
	合肥瑞诚	8,159.79	395.75	--	--	
应收股利	第一太平	1,640,000.00	--	400,000.00	--	
其他应收款	回龙观	--	--	705,151.11	50,206.76	
	百好吉	--	--	1,102,914.07	78,527.48	
	成都海融	1,521,312.73	182,448.35	591,100.00	73,000.85	
	华联综超	200,000.00	25,420.00	200,000.00	24,700.00	
	合肥瑞安	572,362.25	355,579.13	--	--	
	华联万贸	570,000.00	43,947.00	--	--	
	华联鑫创益	1,300,004.31	65,000.22	--	--	
	龙德商管	75,833.32	5,846.75	--	--	
	合肥瑞诚	431,572.45	43,274.24	--	--	
	预付账款	广州北设备	18,503.10	--	387,899.97	--

## (2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2020.12.31	2019.12.31
应付账款	泰和通	1,764,781.44	1,092,781.44
	广州北设备	1,245,436.28	--
	华联万贸	20,000.00	--
预收款项	咖世家	380,738.74	303,117.10
	华联综超	63,058.13	833,088.20
其他应付款	华联财务	28,157.15	--
	合肥瑞安	13,624.85	--
	华联万贸	4,700.73	--
	华联嘉合	128,917.56	123,917.56
	咖世家	251,927.97	307,337.62

华联清洁	1,032,435.85	692,210.85
第一太平	21,833,192.67	5,220,065.66
华联汇垠	2,380,215.62	--
华联创新	4,277,955.16	--
广州北设备	1,832,356.65	--
成都海融	3,550.56	466,666.68
海融兴达	275,318.74	76,305.69
兴联顺达	--	101,755.55
宁夏幻太奇	4,350,000.00	--
华联综超	751,608.66	180,000.00

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重要的承诺事项

#### 经营租赁承诺

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约情况如下（单位：万元）：

不可撤销经营租赁的最低租赁付款额	2020.12.31	2019.12.31
资产负债表日后第1年	39,023.23	36,298.47
资产负债表日后第2年	40,234.09	39,023.23
资产负债表日后第3年	41,589.49	40,234.09
以后年度	355,872.14	397,461.63
<b>合 计</b>	<b>476,718.95</b>	<b>513,017.42</b>

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重要承诺事项。

### 2、或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证担保或抵押担保：

被担保单位名称	担保事项	金额	期限
控股股东：			
华联集团	长期借款	700,000,000.00	2020-3-1 至 2023-5-31
华联集团	短期借款	600,000,000.00	2020-4-27 至 2021-4-26
华联文化	短期借款	5,000,000.00	2020-11-27 至 2021-11-27

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

### 1、利润分配

经本公司于 2021 年 4 月 27 日召开的第八届董事会第九次会议决议,拟以 2020 年末总股本 2,737,351,947 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.03 元(含税),合计派发现金股利 821.21 万元。

## 2、债券回售、付息

本公司以 2021 年 1 月 29 日为除息日,向投资者支付了 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(债券简称:18 华联 01,债券代码:112637)自 2020 年 1 月 29 日到 2021 年 1 月 28 日期间的利息 8.00 元(含税)/张。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据,“18 华联 01”本次回售登记期(2020 年 12 月 31 日至 2021 年 1 月 7 日)有效回售申报数量为 4,000,000 张,回售金额 400,000,000 元(不含利息);本次撤销期内(2021 年 1 月 4 日至 2021 年 1 月 20 日)撤销回售数量为 2,000,000 张,撤销回售金额 200,000,000 元(不含利息),最终回售金额为 200,000,000 元(不含利息),未回售债券数量为 2,000,000 张。

截至 2021 年 4 月 27 日,本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项

### 1、分部报告

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度,本公司的经营业务划分为 3 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果,以决定向其分配资源及评价其业绩。

(1) 本公司报告分部包括:

- ①购物中心租赁分部:提供租赁及物业管理服务;
- ②影院运营管理分部:提供影片放映服务及卖品销售;
- ③商业保理分部:提供保理服务。

(2) 分部利润或亏损情况:

本期或本期期末	购物中心租赁分部	影院分部	保理公司	抵销	合计
营业收入	828,078,180.88	60,521,528.94	17,482,588.79	-16,274,212.21	889,808,086.40
其中:对外交易收入	814,761,727.58	60,521,528.93	14,524,829.88	--	889,808,086.39
分部间交易收入	13,316,453.30	--	2,957,758.91	-16,274,212.21	--
其中:主营业务收入	741,050,222.61	51,925,434.83	17,482,588.79	-15,046,369.56	795,411,876.67
营业成本	545,549,836.73	24,415,291.68	832,184.20	--	570,797,312.61
其中:主营业务成本	490,616,546.71	24,300,373.40	832,184.20	--	515,749,104.31
营业费用	551,526,484.86	91,805,513.43	287,058.70	-15,605,973.23	628,013,083.76
营业利润/(亏损)	-78,412,166.65	-53,297,554.31	17,799,149.02	152,598,926.63	38,688,354.69
资产总额	19,761,355,349.32	142,868,106.25	303,703,343.45	-8,939,657,160.76	11,268,269,638.26
负债总额	7,331,589,175.31	87,714,471.63	18,492,503.17	-4,170,895,065.85	3,266,901,084.26
补充信息:					
1. 折旧和摊销费用	156,994,852.58	24,204,383.47	83,393.97	--	181,282,630.02
2. 资产减值损失	63,537,395.05	1,630,562.13	--	--	65,167,957.18
3. 信用减值损失	-59,760,492.81	139,482.56	-1,005,714.01	--	-60,626,724.26

续:

上期或上期期末	购物中心租赁分部	影院运营管理分部	商业保理分部	抵销	合计
营业收入	1,075,111,418.41	180,459,236.03	50,997,936.28	-52,428,429.14	1,254,140,161.58
其中：对外交易收入	1,022,869,330.53	180,411,069.53	50,859,761.52	--	1,254,140,161.58
分部间交易收入	52,242,087.88	48,166.50	138,174.76	-52,428,429.14	--
其中：主营业务收入	912,157,081.86	164,913,968.52	48,541,946.02	-26,571,369.26	1,099,041,627.14
营业成本	576,722,315.67	78,182,015.09	8,352,116.16	-5,481,842.98	657,774,603.94
其中：主营业务成本	501,014,723.10	78,182,015.09	5,738,825.64	-5,481,842.98	579,453,720.85
营业费用	643,488,222.32	114,240,721.20	3,619,716.43	-46,062,673.09	715,285,986.86
营业利润/(亏损)	143,508,706.39	-39,973,763.19	38,548,353.51	-76,531,365.41	65,551,931.30
资产总额	22,040,050,940.38	285,788,341.40	355,640,999.57	-8,735,577,000.46	13,945,903,280.89
负债总额	9,044,467,245.16	157,824,783.61	83,779,521.05	-3,574,252,075.15	5,711,819,474.67
补充信息：					
1. 折旧和摊销费用	130,842,133.06	22,210,710.71	71,573.43	11,669,574.84	164,793,992.04
2. 资产减值损失	122,898,771.17	24,317,128.57	--	--	147,215,899.74
3. 信用减值损失	-30,992,504.40	3,230,298.50	411,414.48	--	-27,350,791.42

## 2、终止经营

项目	本期发生额	上期发生额
终止经营收入 (A)	17,482,588.79	50,997,936.28
减：终止经营费用 (B)	-316,560.23	12,449,582.77
终止经营利润总额 (C)	17,799,149.02	38,548,353.51
减：终止经营所得税费用 (D)	4,449,787.26	8,426,885.98
经营活动净利润 (E=C-D)	13,349,361.76	30,121,467.53
资产减值损失/(转回) (F)	--	--
处置收益总额 (G)	--	--
处置相关所得税费用 (H)	--	--
处置净利润 (I=G-H)	--	--
终止经营净利润 (J=E+F+I)	13,349,361.76	30,121,467.53
其中：归属于母公司股东的终止经营利润	6,808,174.50	15,361,948.44
归属于少数股东的终止经营利润	6,541,187.26	14,759,519.09
经营活动现金流量净额	194,754,673.51	48,802,948.42

投资活动现金流量净额	-17,241,799.00	102,111,628.88
筹资活动现金流量净额	-56,961,452.55	-37,311,584.30

说明：公司本期向北京华联鑫创益科技有限公司转让所持有的华联保理公司全部股权，转让价款 14,553.02 万元，股权处置日为 2020 年 12 月 31 日。华联保理公司经营范围是为企业提供贸易融资、销售分账户管理、客户资信调查与评估、应收账款管理、信用风险担保。

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释

##### 1、应收账款

###### (1) 按账龄披露

账 龄	2020.12.31	2019.12.31
1年以内	10,597,560.99	3,499,121.80
1至2年	--	3,670,462.70
2至3年	2,568,287.05	--
3年以上	2,156,207.01	1,657,709.92
<b>小 计</b>	<b>15,322,055.05</b>	<b>8,827,294.42</b>
减：坏账准备	4,370,895.86	2,316,799.53
<b>合 计</b>	<b>10,951,159.19</b>	<b>6,510,494.89</b>

说明：本期 3 年以上金额包含沈阳广盛（本期已处置）转入的应收账款。

###### (2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2020.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,328,176.76	15.19	2,328,176.76	100.00	--
按组合计提坏账准备的应收账款	12,993,878.29	84.81	2,042,719.10	15.72	10,951,159.19
其中：					
应收其他客户组合	11,025,084.96	71.96	2,042,719.10	18.53	8,982,365.86
应收合并范围内关联方组合	1,968,793.33	12.85	--	--	1,968,793.33
<b>合 计</b>	<b>15,322,055.05</b>	<b>100</b>	<b>4,370,895.86</b>	<b>28.53</b>	<b>10,951,159.19</b>

(续)

类 别	2019.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,820,901.99	20.63	1,820,901.99	100	--

按组合计提坏账准备的应收账款	7,006,392.43	79.37	495,897.54	7.08	6,510,494.89
其中：					
应收其他客户组合	4,778,404.41	54.13	495,897.54	10.38	4,282,506.87
应收合并范围内关联方组合	2,227,988.02	25.24	--	--	2,227,988.02
<b>合 计</b>	<b>8,827,294.42</b>	<b>100.00</b>	<b>2,316,799.53</b>	<b>26.25</b>	<b>6,510,494.89</b>

按单项计提坏账准备：

名 称	2020.12.31			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
韩国ERACO	1,657,709.92	1,657,709.92	100	无法收回
其他	670,466.84	670,466.84	100	无法收回
<b>合 计</b>	<b>2,328,176.76</b>	<b>2,328,176.76</b>	<b>100</b>	

按组合计提坏账准备：

组合计提项目一应收其他客户组合：

项 目	2020.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	8,628,767.66	418,495.23	4.85
2至3年	2,396,317.30	1,624,223.87	67.78
<b>合 计</b>	<b>11,025,084.96</b>	<b>2,042,719.10</b>	<b>18.53</b>

续：

项 目	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	1,279,911.46	52,988.33	4.14
1至2年	3,498,492.95	442,909.21	12.66
<b>合 计</b>	<b>4,778,404.41</b>	<b>495,897.54</b>	<b>10.38</b>

组合计提项目一应收合并范围内关联方组合：

项 目	2020.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	1,968,793.33	--	--

续：

项 目	2019.12.31		
-----	------------	--	--

	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	2,227,988.02	--	--

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
2020.01.01	2,316,799.53
本期计提	2,054,096.33
本期核销	--
2020.12.31	4,370,895.86

(4) 本期不存在实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 7,337,101.02 元，占应收账款期末余额合计数的 47.89%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 3,728,182.58 元。

## 2、其他应收款

项目	2020.12.31	2019.12.31
应收股利	1,640,000.00	400,000.00
其他应收款	1,621,443,216.66	1,634,139,189.03
<b>合计</b>	<b>1,623,083,216.66</b>	<b>1,634,539,189.03</b>

(1) 应收股利

项目	2020.12.31	2019.12.31
北京华联第一太平商业物业管理公司	1,640,000.00	400,000.00

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2020.12.31	2019.12.31
1年以内	465,557,096.00	149,931,721.14
1至2年	940,237,730.04	694,673,166.29
2至3年	199,711,570.93	335,818,828.99
3年以上	50,369,208.09	486,089,797.58
<b>小计</b>	<b>1,655,875,605.06</b>	<b>1,666,513,514.00</b>
减：坏账准备	34,432,388.40	32,374,324.97
<b>合计</b>	<b>1,621,443,216.66</b>	<b>1,634,139,189.03</b>

② 按款项性质披露

项 目	2020. 12. 31			2019. 12. 31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
备用金	723, 168. 30	333, 561. 14	389, 607. 16	574, 618. 93	75, 372. 15	499, 246. 78
保证金及 押金	325, 376. 49	41, 355. 36	284, 021. 13	709, 237. 43	87, 590. 82	621, 646. 61
内部往来 款	1, 604, 807, 494. 4 6	--	1, 604, 807, 494. 4 6	1, 629, 020, 192. 22	--	1, 629, 020, 192. 2 2
历史遗留 款项	31, 191, 353. 24	31, 191, 353. 24	--	31, 137, 038. 49	31, 137, 038. 4 9	--
其他	18, 828, 212. 57	2, 866, 118. 66	15, 962, 093. 91	5, 072, 426. 93	1, 074, 323. 51	3, 998, 103. 42
<b>合 计</b>	<b>1, 655, 875, 605. 0 6</b>	<b>34, 432, 388. 40</b>	<b>1, 621, 443, 216. 6 6</b>	<b>1, 666, 513, 514. 00</b>	<b>32, 374, 324. 9 7</b>	<b>1, 634, 139, 189. 0 3</b>

## ③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	未来12个月内的预 期信用损失率		坏账准备	账面价值	理由
	账面余额	(%)			
按组合计提坏账准 备					
其中：应收合并范 围内关联方款 项	1, 604, 807, 494. 46	--	--	1, 604, 807, 494. 46	
保证金、押金	325, 376. 49	12. 71	41, 355. 36	284, 021. 13	
应收其他款项	19, 551, 380. 87	16. 37	3, 199, 679. 80	16, 351, 701. 07	
<b>合 计</b>	<b>1, 624, 684, 251. 82</b>	<b>0. 20</b>	<b>3, 241, 035. 16</b>	<b>1, 621, 443, 216. 66</b>	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款，处于第三阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	整个存续期预期信用 损失率 (%)		坏账准备	账面价值	理由
江苏华安实业总公司	11, 699, 957. 09	100	100	11, 699, 957. 09	--	无法收回
中国商业对外贸易总公 司	7, 866, 316. 16	100	100	7, 866, 316. 16	--	无法收回
宁夏民生房地产开发有 限公司	4, 000, 000. 00	100	100	4, 000, 000. 00	--	无法收回
廊坊市欣坊房地产开发 有限公司	3, 000, 000. 00	100	100	3, 000, 000. 00	--	无法收回
广东台山土产总公司	2, 800, 000. 00	100	100	2, 800, 000. 00	--	无法收回
北京京茂房地产开发有 限公司	1, 770, 765. 24	100	100	1, 770, 765. 24	--	无法收回
其他	54, 314. 75	100	100	54, 314. 75	--	无法收回
<b>合 计</b>	<b>31, 191, 353. 24</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>31, 191, 353. 24</b>	<b>--</b>	

## ④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用	整个存续期预期信用 损失(已发生信用	

		减值)	减值)	
2020.01.01余额	1,237,286.48	--	31,137,038.49	32,374,324.97
本期计提	2,003,748.68	--	54,314.75	2,058,063.43
2020.12.31余额	3,241,035.16	--	31,191,353.24	34,432,388.40

⑤本期无核销的其他应收款

⑥按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
银川华联	往来款	398,657,458.61	2年以内	24.07	--
隆邸天佟	往来款	383,417,754.72	2年以内	23.15	--
上海旭程	往来款	270,545,498.66	2年以内	16.33	--
包头鼎鑫源	往来款	265,960,224.25	2年以内	16.06	--
安徽华联	往来款	202,740,725.28	2年以内	12.24	--
合计		1,521,321,661.52		91.85	--

### 3、长期股权投资

项目	2020.12.31			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,161,475,729.85	--	6,161,475,729.85	5,749,732,577.97	--	5,749,732,577.97
对联营企业投资	1,218,270,704.22	1,864,532.94	1,216,406,171.28	1,176,273,242.33	1,864,532.94	1,174,408,709.39
合计	7,379,746,434.07	1,864,532.94	7,377,881,901.13	6,926,005,820.30	1,864,532.94	6,924,141,287.36

(1) 对子公司(含结构化主体)投资

被投资单位	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
合肥瑞达丰源	35,200,000.00	--	--	35,200,000.00	--	--
沈阳广盛	334,500,000.00	111,817,000.00	446,317,000.00	--	--	--
包头鼎鑫源	696,810,000.00	--	--	696,810,000.00	--	--
华富天地	2,040,000.00	--	--	2,040,000.00	--	--
新加坡华联	863,098,558.41	--	--	863,098,558.41	--	--
成都弘顺	5,000,000.00	--	--	5,000,000.00	--	--
华联横琴	500,000,000.00	--	--	500,000,000.00	--	--

香港华联	17,852,468.00	--	--	17,852,468.00	--	--
华联院线	166,000,000.00	--	166,000,000.00	--	--	--
青岛海融	1,044,622,996.02	--	--	1,044,622,996.02	--	--
隆邸天佟	767,447,917.00	--	--	767,447,917.00	--	--
山西华联	680,012,670.64	--	--	680,012,670.64	--	--
华联保理公司	102,000,000.00	--	102,000,000.00	--	--	--
上海旭程	95,000,000.00	--	--	95,000,000.00	--	--
恒天嘉信	303,792,700.00	--	303,792,700.00	--	--	--
安徽华联	7,894,000.00	835,842,965.08	--	843,736,965.08	--	--
银川华联	77,168,442.30	323,095,712.40	--	400,264,154.70	--	--
文化传媒	42,500,000.00	157,500,000.00	--	200,000,000.00	--	--
慧志教育	8,792,825.60	1,597,174.40	--	10,390,000.00	--	--
<b>合 计</b>	<b>5,749,732,577.97</b>	<b>1,429,852,851.88</b>	<b>1,018,109,700.00</b>	<b>6,161,475,729.85</b>	--	--

## (2) 对联营企业投资

被投资单位	2019. 12. 31	本期增减变动								2020. 12. 31	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
华联财务	1,091,115,683.04	--	--	39,315,985.20	--	--	--	--	--	1,130,431,668.24	--
华联鑫创益	68,404,324.74	--	--	258,504.42	--	-23,991.00	--	--	--	68,638,838.16	--
亿商通	1,864,532.94	--	--	--	--	--	--	--	--	1,864,532.94	1,864,532.94
第一太平	4,628,824.38	--	--	3,772,350.29	--	--	1,640,000.00	--	--	6,761,174.67	--
宁夏幻太奇	10,259,877.23	--	--	314,612.98	--	--	--	--	--	10,574,490.21	--
<b>合 计</b>	<b>1,176,273,242.33</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>43,661,452.89</b>	<b>--</b>	<b>-23,991.00</b>	<b>1,640,000.00</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1,218,270,704.22</b>	<b>1,864,532.94</b>

## 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	652,842,285.27	417,673,394.14	819,887,082.49	448,470,815.09
其他业务	96,848,033.80	48,758,909.14	149,536,958.43	70,863,492.96
<b>合 计</b>	<b>749,690,319.07</b>	<b>466,432,303.28</b>	<b>969,424,040.92</b>	<b>519,334,308.05</b>

## 5、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
其他权益工具投资的股利收入	248,430.00	248,430.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-140,052,960.01	12,254,681.57
权益法核算的长期股权投资收益	43,661,452.89	64,092,784.84
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	1,931,666.67	791,666.22
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,123,621.63	6,499,121.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	7,839,263.71	1,133,361.12
<b>合 计</b>	<b>-85,248,525.11</b>	<b>85,020,045.26</b>

## 十五、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

项 目	2020年度	说明
非流动性资产处置损益	33,798,879.12	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	251,123,377.01	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	20,722,905.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,808,993.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	64,530,410.18	
非经常性损益总额	359,366,577.80	
减：非经常性损益的所得税影响数	36,466,750.33	
非经常性损益净额	322,899,827.47	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	4,293,529.04	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	318,606,298.43	

## 2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.28	0.0084	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.66	-0.1080	

说明：本公司无稀释事项。

## 第十三节 备查文件目录

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