

股票代码：000882

股票简称：华联股份

公告编号：2021-033

北京华联商厦股份有限公司

2021 年度财务决算报告

公司2021年12月31日母公司及合并的资产负债表、2021年度母公司及合并的利润表、2021年度母公司及合并的现金流量表、2021年度母公司及合并的所有者权益变动表及相关报表附注已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具标准无保留意见的审计报告。现将2021年度财务决算情况报告如下：

一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

（1）重要会计政策变更

①新租赁准则

财政部于2018年发布了《企业会计准则第22号——租赁（修订）》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。本公司于2021年4月27日召开第八届董事会第九次会议，批准自2021年1月1日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行了调整。

作为承租人：

新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：

按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。

根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益

及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

本公司按照新租赁准则的规定，对于首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整入2021年年初留存收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本公司对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

作为使用权资产减值测试的替代，本公司评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

首次执行日前的租赁变更，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

②新冠肺炎疫情引发的租金减让

本公司对于房屋建筑物租赁的新冠肺炎疫情相关租金减让，采用了财会[2020]10号文件规定中的简化方法，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的影响金额为944.01万元。

（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。

二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

1、本期通过非同一控制下企业合并取得了华联第一太平的控制权，纳入公司合并报表范围。

2、处置子公司

本期出售了持有的北京华富天地购物中心有限公司的股权，华富天地不再纳入公司合并报表范围。

3、新设子（孙）公司

本期北京华联文化传媒有限公司新设了西宁华联影院管理有限公司和北京丰南影院管理有限公司。

4、其他

（1）结构化主体广州贝壳金宝和桐庐旭程苏河于本期完成清算后进行了注销。

（2）因武汉泓邑申请破产清算，武汉市青山区人民法院已受理并指定了破产管理人，本公司对武汉泓邑失去控制，本期不再将其纳入合并报表范围。

三、2021年度财务决算情况

1、主要会计数据和财务指标

单位：元

	2021 年	2020 年	本年比上年 增减	2019 年
营业收入（元）	1,218,069,665.04	889,808,086.40	36.89%	1,254,140,161.58
归属于上市公司股东的净利润（元）	-176,939,412.43	22,972,627.47	-870.22%	48,141,883.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-55,973,305.03	-295,633,670.96	81.07%	-128,292,419.47
经营活动产生的现金流量净额（元）	751,236,270.42	343,118,125.73	118.94%	221,497,563.71
基本每股收益（元/股）	-0.0646	0.0084	-869.05%	0.0176
稀释每股收益（元/股）	-0.0646	0.0084	-869.05%	0.0176
加权平均净资产收益率	-2.43%	0.28%	-2.71%	0.60%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年 年末增减	2019 年末
总资产（元）	12,976,923,501.92	11,268,269,638.26	15.16%	13,945,903,280.89
归属于上市公司股东的	7,119,701,734.19	8,034,012,344.89	-11.38%	8,097,673,064.55

净资产（元）				
--------	--	--	--	--

2、资产构成情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		比重增减
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	
货币资金	1,118,194,483.45	8.62%	1,081,554,536.11	7.93%	0.69%
应收账款	60,471,283.84	0.47%	20,894,661.09	0.15%	0.32%
合同资产		0.00%		0.00%	0.00%
存货	558,580,733.78	4.30%	780,476,729.00	5.72%	-1.42%
投资性房地产	1,889,316,214.34	14.56%	1,941,865,725.59	14.24%	0.32%
长期股权投资	3,064,125,587.29	23.61%	2,970,740,085.60	21.79%	1.82%
固定资产	29,254,745.45	0.23%	38,877,327.45	0.29%	-0.06%
在建工程	1,600,885,220.58	12.34%	1,601,719,563.06	11.75%	0.59%
使用权资产	2,092,836,959.55	16.13%	2,284,684,607.51	16.76%	-0.63%
短期借款	180,374,444.44	1.39%	112,033,249.20	0.82%	0.57%
合同负债	4,955,947.75	0.04%	13,467,458.94	0.10%	-0.06%
长期借款	731,000,000.00	5.63%	623,000,000.00	4.57%	1.06%
租赁负债	2,820,512,850.73	21.73%	2,908,252,276.69	21.33%	0.40%

3、营业收入构成

单位：元

	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,218,069,665.04	100%	889,808,086.40	100%	36.89%
分行业					
租赁及物业管理	845,818,400.71	69.44%	728,961,611.96	81.92%	16.03%
电影放映及卖品收入	114,673,999.94	9.41%	51,925,434.83	5.84%	120.84%
物业服务收入	139,045,399.42	11.42%			
保理服务收入			14,524,829.88	1.63%	-100.00%
其他业务	118,531,864.97	9.73%	94,396,209.73	10.61%	25.57%

4、营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2021 年	2020 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	348,802,142.59	59.67%	490,616,546.71	85.95%	-28.91%
电影放映及卖品收入	电影放映及卖品收入	45,149,859.57	7.72%	24,300,373.40	4.26%	85.80%
物业服务收入	物业服务收入	126,513,381.20	21.64%			
保理服务收入	保理服务收入			832,184.20	0.15%	-100.00%
其他业务	其他业务	64,094,813.88	10.96%	55,048,208.30	9.64%	16.43%

5、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	319,614,881.01	302,657,541.18	5.60%	
管理费用	154,737,365.44	150,443,603.76	2.85%	
财务费用	257,976,727.86	174,911,938.82	47.49%	公司首次执行新租赁准则，租赁期内分摊未确认融资费用，导致财务费用增加

6、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,515,606,698.22	1,252,097,591.53	21.05%
经营活动现金流出小计	764,370,427.80	908,979,465.80	-15.91%
经营活动产生的现金流量净额	751,236,270.42	343,118,125.73	118.94%
投资活动现金流入小计	441,867,906.26	2,841,792,596.86	-84.45%
投资活动现金流出小计	160,595,449.35	363,197,417.96	-55.78%
投资活动产生的现金流量净额	281,272,456.91	2,478,595,178.90	-88.65%
筹资活动现金流入小计	578,315,914.44	413,753,146.98	39.77%
筹资活动现金流出小计	1,606,324,252.74	3,042,391,674.64	-47.20%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,028,008,338.30	-2,628,638,527.66	
现金及现金等价物净增加额	4,180,732.48	162,758,827.57	-97.43%

北京华联商厦股份有限公司董事会

2022年 4 月 29 日