

北京华联商厦股份有限公司

2025 年年度报告

2026 年 4 月

2025 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、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。

公司负责人范熙武、主管会计工作负责人王欣荣及会计机构负责人（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，敬请查阅第三节第十一项：公司未来发展的展望中公司面临的风险和应对措施描述的内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2,737,351,947 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损

截至报告期末，公司合并报表及母公司报表未分配利润均为负数，不满足公司章程规定的利润分配条件。公司本年度不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。

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 管理层讨论与分析	- 11 -
第四节 公司治理、环境和社会	- 26 -
第五节 重要事项	- 39 -
第六节 股份变动及股东情况	- 57 -
第七节 债券相关情况	- 64 -
第八节 财务报告	- 65 -

备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、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、报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

释义

释义项	指	释义内容
报告期,本报告期	指	2025 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
华联财务	指	华联财务有限责任公司
生活超市	指	北京华联生活超市有限公司
华联第一太平	指	北京华联第一太平商业物业管理有限公司
BHG Reit	指	BHG Retail Reit
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.
上海旭程	指	上海旭程资产管理有限公司
隆邸天佟	指	北京隆邸天佟商业管理有限公司(原名:上海隆邸天佟投资管理中心(有限合伙))
包头鼎鑫源	指	包头市鼎鑫源商业管理有限公司
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
华联回龙观	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
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
武通影院	指	北京华联武通影院管理有限公司
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
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
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
西宁影院	指	西宁华联影院管理有限公司
丰南影院	指	北京丰南影院管理有限公司
万柳影院	指	北京华联万柳影院管理有限公司
乐山海融	指	乐山海融商业运营管理有限责任公司
美好生活	指	北京华联美好生活百货有限公司
美好生活龙德分公司	指	北京华联美好生活百货有限公司龙德分公司
精品超市	指	北京华联精品超市有限公司
联信达	指	呼和浩特市联信达商业有限公司
华联（SKP）百货	指	北京华联（SKP）百货有限公司
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

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	范熙武		
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		
公司注册地址历史变更情况	不适用		
办公地址	北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东塔楼 5 层		
办公地址的邮政编码	100037		
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	北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东塔楼 5 层	北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东塔楼 5 层
电话	010-68319838	010-68319838
传真	010-68319838	010-68319838
电子信箱	hlgf000882@sina.com	hlgf000882@sina.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（ http://www.szse.cn ）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	媒体名称：《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》； 网址：巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

四、注册变更情况

统一社会信用代码	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	宋湘连、尹慧萍

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

	2025 年	2024 年	本年比上年增 减	2023 年
营业收入（元）	1,197,806,845.91	1,397,760,787.35	-14.31%	1,365,132,585.24
归属于上市公司股东的净利润（元）	-294,044,176.12	20,329,995.22	-1,546.36%	27,576,426.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-273,960,441.39	-46,180,552.79	-493.24%	28,770,490.42
经营活动产生的现金流量净额（元）	594,337,124.69	712,236,033.42	-16.55%	821,101,870.19
基本每股收益（元/股）	-0.1074	0.0074	-1,551.35%	0.0101
稀释每股收益（元/股）	-0.1074	0.0074	-1,551.35%	0.0101
加权平均净资产收益率	-4.36%	0.29%	-4.65%	0.39%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年 末增减	2023 年末
总资产（元）	12,289,655,089.46	12,667,943,241.88	-2.99%	13,159,987,399.16
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,585,855,658.29	6,883,776,587.72	-4.33%	7,120,369,908.12

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

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	1,197,806,845.91	1,397,760,787.35	主营业务收入主要包括租赁及物业管理服务、专柜分成收入、电影放映收入、卖品收入等
正常经营之外的其他业务收入	9,343,236.99	12,882,758.52	与主营业务无关的业务收入

营业收入扣除金额（元）	9,343,236.99	12,882,758.52	主要为咨询收入、耗材和其他收入等
营业收入扣除后金额（元）	1,188,463,608.92	1,384,878,028.83	主要包括租赁及物业管理服务、专柜分成收入、电影放映收入、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	333,251,958.48	289,848,069.88	306,604,425.05	268,102,392.50
归属于上市公司股东的净利润	3,063,458.08	-25,872,594.02	-	-
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-4,057,257.47	-29,141,010.94	114,431,278.11	156,803,762.07
经营活动产生的现金流量净额	-	-	122,990,392.84	-
	158,484,236.29	87,281,487.71	166,094,522.00	117,771,780.14
			182,538,841.51	

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	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	20,201,202.80	14,696,060.84	-113,876.06	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）		3,218,956.09	12,372,446.09	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-	34,612,902.57	-	
	21,128,035.40		55,107,377.53	

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,903,554.50			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	485,166.11	1,200,572.95		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		1,827,136.34		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		12,135,163.66	26,667,315.71	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	- 27,971,938.79	11,921,237.19	6,550,151.34	违约金 收支等
减：所得税影响额	-6,460,801.88	8,825,203.96	-8,162,690.04	
少数股东权益影响额（税后）	34,485.83	4,276,277.67	-274,586.81	
合计	- 20,083,734.73	66,510,548.01	-1,194,063.60	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司业务主要涉及社区商业运营管理业务和影院运营管理业务。

1、社区商业运营管理业务

（1）购物中心运营管理业务

公司核心主业为社区商业运营管理，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。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近 30 家购物中心。截至 2025 年 12 月 31 日，公司旗下已开业的购物中心共 23 家，总建筑面积近 170 万平米，其中北京地区 15 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优势，特别是在北京市场，具有领先的市场地位和品牌影响力。

（2）DT 业务

为把握商业发展新机遇，提升公司社区商业差异化竞争能力，公司于 2024 年收购了美好生活股权，获取 DT 业务。DT 业务定位于社区型时尚精品百货，截至 2025 年 12 月 31 日，公司旗下共有 4 家 DT 商业项目，其中已开业项目 3 家，处于筹备期尚未开业项目 1 家。首家开业的位于北京市朝阳区的 DT51 商业项目，凭借其独特的商业模式和核心竞争力，自开业以来受到市场广泛关注，产生巨大的市场影响力。未来公司将依托 DT 业务的核心竞争力，提升盈利水平的同时，也将借助其独特的商业模式和强大的品牌资源，为公司购物中心业务拓展新项目以及现有项目的调改升级不断赋能。

2、影院运营管理业务

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。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。目前公司旗下影院场地全部采用租赁方式取得，截止到 2025 年 12 月 31 日，公司旗下共有 13 家影城，87 块屏幕，其中在北京有 7 家影城。

二、报告期内公司所处行业情况

1、商业零售行业发展情况

2025 年，国际环境依然错综复杂、地缘政治冲突日益加剧，贸易保护主义势头不减，世界经济增长缺乏动能。另一方面，国内有效需求不足，部分行业经营压力较大。面对国内外经济环境的复杂变化，政府实施更加积极有为的宏观政策，国内经济展现出较强韧性。2025 年国内生产总值达到 140.2 万亿元，较上年增长 5.0%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 5.4%，二季度增长 5.2%，三季度增长 4.8%，四季度增长 4.5%，国内经济季度增速环比有所放缓，反映经济增长仍有压力。

2025 年，国内消费市场总体平稳，但下半年消费增速月度环比下降，反映出国内消费市场增长乏力。国内社会消费品零售总额 501,202 亿元，同比增长 3.7%。其中，除汽车以外的消费品零售额 451,413 亿元，增长 4.4%。按消费类型分，商品零售 443,220 亿元，增长 3.8%；餐饮收入 57,982 亿元，增长 3.2%。按零售业态分，限额以上零

售业单位中便利店、超市、百货店、专业店零售额比上年分别增长 5.5%、4.3%、0.1%、2.6%；品牌专卖店零售额下降 0.6%。2025 年，全国网上零售额 159,722 亿元，较上年增长 8.6%，增速较上年增速 7.2%提升 1.4 个百分点。其中，实物商品网上零售额 130,923 亿元，增长 5.2%，增速较上年增速 6.5%下降 1.3 个百分点；实物商品网上零售额占社会消费品零售总额的比重为 26.1%，较上年比重 26.8%下降 0.7 个百分点。2025 年网上实物商品消费增速有所放缓，线上零售渗透率接近见顶，线下实体零售渠道预计有望保持较为稳定的居民消费需求比重。

关于购物中心行业，从供给方面看，2025 年全国购物中心新开业量大幅下降，行业已进入存量时期。根据赢商大数据，2025 年全国新开业集中式商业项目 360 多个，新开业商业总体量约 2,740 万平方米，2025 年新开业项目数量、体量同比分别下降 24.39%、25.03%。在 2025 年新开业项目中，存量调改再开业项目为 70 多个，占比约 20%。2025 年成为 2013 年以来新开业集中式商业数量最少的年份。国内购物中心行业进入以运营提升和资产焕新为主要特征的存量竞争阶段。截至 2025 年末，全国集中式商业存量项目数量超 9,000 个，商业建筑面积约 6.67 亿平方米。

从需求方面看，消费者对未来预期相对较弱，居民消费愈加理性；并且消费者更加注重消费体验和情绪价值，个性化及场景化需求更加显著。从客流角度看，据“汇客云”《2025 年中国实体商业客流桔皮书》显示，2025 年全国购物中心场均日客流 1.91 万人次，同比增加 2.1%。反映出购物中心作为线下社交与体验载体的价值持续凸显，兼具场景体验与多元功能的购物中心，对于消费者仍具有强大的吸引力。从销售额角度看，据“中国连锁经营协会”数据显示，虽然超七成项目实现销售额增长，但以小幅增长为主，另有近三成项目销售额处于持平或下滑状态，反映出行业分化明显，也反映出消费者越来越体现出“逛得多、但买得谨慎”的消费特征。

综合来看，随着购物中心行业进入存量博弈阶段，面对消费市场疲弱及竞争加剧的商业环境，国内购物中心行业面临越来越大的经营挑战，这要求各商业项目进一步提升运营能力，为消费者提供更具个性化的消费体验和价值。自 2024 年 3 月国内首批消费基础设施 REITs 发行上市以来，国内已经有 11 支以购物中心/奥莱/社区商业项目为底层资产的消费基础设施 REITs 上市，11 支 REITs 旗下项目合计建筑面积达到 197.8 万 m^2 ，合计估值达到 392.7 亿元。2025 年底，中国证监会发布《关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》，进一步推动国内不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展。截至目前，国内已经有 16 支商业不动产 REITs 完成申报，预计首批商业不动产 REITs 有望于近期上市。随着国内商业不动产 REITs 规模的不断扩大，更多购物中心企业有望通过国内 REIT 平台，实现资本的完整退出闭环，并借助国内 REIT 平台不断扩大自身购物中心项目的管理规模。

2、影院行业发展情况

根据猫眼研究院《2025 中国电影市场数据洞察》，2025 年中国电影市场在结构调整中，呈现出积极态势；头部影片带动，强 IP 影片助推，为市场注入增长动力，但市场对头部影片依赖度较高。另一方面，中国电影市场仍有发展空间。但面对市场和观众喜好的不断变化，中国电影市场需要在类型成熟度、情绪共鸣能力和市场可持续性之间，建立新的平衡。

根据国家电影局数据，2025 全年电影票房为 518.32 亿元，同比增长 21.95%，整体电影票房较 2024 年大幅回暖。从观影情况来看，2025 年总观影人次为 12.38 亿人次，同比增加超过 20%。但人均观影频次延续下行趋势，2025 年人均观影 1.94 部，同比下降 11%，年轻观众占比持续下降，主要是受到腰部影片数量骤减影响。

从影片供给来看，国产片上映数量同比大幅下滑，进口片上映数量创近五年最高。具体看，2025 年上映新片数量为 474 部，较 2024 年减少 27 部，其中，国产电影 368 部，较 2024 年减少 55 部；进口影片 106 部，较 2024 年增加 28 部。从票房来看，进口片票房基本稳定在 20%左右，国产片票房占到 80%左右。从电影票房结构看，2025 年，5 亿以上票房影片为 16 部，较 2024 年减少 2 部；1-5 亿影片数量为 32 部，较 2024 年减少 24 部，反映市场对头部影片依赖度较高，腰部影片表现欠佳，优质影片供给数量整体较往年显著下降。

从 2026 年春节档票房来看，2026 年春节档票房 57.52 亿元，同比下降 39.5%；观影人次 1.2 亿人次，同比下降 35.8%，档期票房、观影人次均大幅下降。现象级爆款影片的缺失是今年春节档票房回调的首要原因；另外，部分影片的内容吸引力不足，导致很多观众的消费意愿未被充分激活。

展望 2026 年，整体来看，今年片单中相对缺乏头部 IP 影片和特效大片，短期内供给端或将承压。但在“电影经济促进年”等政策支持、和“电影+”跨界融合的驱动下，预计全年整体票房有望保持平稳态势。

三、核心竞争力分析

1、深厚的零售行业背景和丰富的商业运营经验

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，公司已成为国内知名的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，塑造了良好的品牌形象及品牌影响力，有着丰富的运营经验和客户资源，积累了广泛的长期合作的优质品牌资源，积累了大量的会员和社群基础，具备成熟的商业运营体系和优秀的管理团队，为商业运营业务的持续稳定发展奠定基础。

2、以北京为核心区域布局商业网络体系

公司商业运营管理业务已形成了一定的规模，商业项目主要集中在北京优质商圈，在北京具有领先优势。公司北京地区之外的购物中心数量虽然不多，但也均有着优质商圈和良好发展前景。优质门店资源将为公司业务的持续增长提供基础，以及在租户资源协同和体系化管理方面带来显著优势。

3、资源协同和业务赋能

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。公司控股股东北京华联集团作为知名大型零售企业，始终坚持新业态、新品牌、新体验的创新精神，在加强对知名品牌的管理与协同的同时，始终关注自有品牌开发能力，努力提升差异化水平和顾客忠诚度，为公司经营发展不断提供创新业态、品牌资源以及自营能力开发等业务支持，赋能公司提升差异化竞争力，为顾客提供优质商品和服务。

四、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司业务主要涉及社区商业运营管理业务和影院运营管理业务。截至 2025 年 12 月 31 日，公司资产总额为 122.90 亿元人民币，归属于母公司的股东权益为 65.86 亿元人民币。2025 年度，公司实现营业收入 11.98 亿元人民币。

1、深耕核心主业，提升核心经营能力

2025 年，受国内消费市场环境影响，居民消费更趋谨慎。公司聚焦社区商业业务，积极把握扩大服务性消费的政策导向，以精耕细作、创新融合、降本增效为经营主线，围绕消费需求的变化持续深化购物中心运营管理、促进 DT 业务与购物中心业务协同赋能、推动影院业务差异化经营。

（1）持续推进购物中心精细化运营与管理

2025 年，公司继续深化消费者需求与消费市场趋势研究，稳定优势存量项目经营，寻找弱势项目改善经营突破口，统筹困难门店攻坚克难。围绕购物中心核心经营指标的趋势与变化，公司聚焦品类，聚焦商品，聚焦内容，适时调整购物中心经营定位；优化品牌与品类分类管理，梳理并更新品牌资源库，积极储备经营资源；持续关注 S/A 级重点品牌的经营动态与合作模式，提升项目商品运营能力，助力商户实现协同提升。

报告期内，公司在经营策略上重点强化了购物中心品质管理和降本增效。在品质管理方面，公司优化安全品质管理体系，实施品质行动计划，确立品质标准并推行统一化管理，公司设立品质专员、建立 9 个区域 150 项标准，巡检 30 万次，解决问题 6.7 万项，不断细化品质标准，营造良好的购物环境，提升顾客体验感；在降本增效方面，公司的重点工作围绕“颗粒归仓”和节能降耗展开，强化收缴力度，解决历史遗留欠款，加强对能源的精细化管控、利用节能新技术，实现了明显的降本增效。报告期内，公司针对自身社区定位，还实施了温暖计划、宠物友好与儿童友好策略，增设便民服务设施，打造有温度的社区消费场景，有效提升家庭客群粘性。后续，公司逐渐推进旗下存量购物中心的经营性改造，增强项目吸引力。

报告期内，公司持续加强 BHG Mall 品牌宣传与建设，通过小红书、视频号增加曝光量和粉丝数量，提升公司品牌认知度。公司统筹规划重点节日期间市场活动，内部加强与商户资源内容联动，聚焦品牌内容，打造特色营销活动；外部拓展异业合作，与外部优质平台、IP 资源、公益机构等达成深度合作，持续积累异业资源库，增强自身品牌影响力，带动客流持续提升。在会员管理方面，公司完成会员体系结构性优化，通过调整会员层级、更新积分规则、清洗沉睡账户等举措优化会员结构，提升核心会员活跃度；落地停车权益试点、跨部门积分联动等特色权益，实现会员权益与消费场景的深度融合。公司通过搭建核心会员专属社群，实时推送各项活动内容以及促销信息，保持与消费者高频互动，提升消费者粘性与转化效率。另外，公司组织旗下购物中心开展走入社区专项活动，走进社区、服务社区、扎根社区，成为社区好朋友。

（2）DT 业务赋能社区商业经营，打造差异化竞争能力

2025 年，公司 DT 业务坚持商品内容差异化，加强买手制国际采买能力，探索国内自主创新时尚品牌，优化商品组合。为增强市场竞争力，在优化商品供应链建设的同时推进社区商业邻里中心消费场景的建设。围绕目标客群中的不同类型消费者，北京 DT51 商场锚定社区中产客群“品质消费+情感联结”的双重需求，构建了多层次消费激励体系。报告期内开展“春日美妆节”、“春日美好活动”、“美好生活节”等大型系列营销活动，精准促销措施有效激发消费潜力；举办“三八女神节”、“超燃儿童节派对”、“七夕不止美丽”、“南瓜涂鸦 DIY”等主题市场活动，提升用户参与度与场景体验感，以独具特色的时尚消费体验驱动市场认可度与品牌影响力。报告期内，西安 DT51、DT-X 开启营业，西安 DT51 以社区时尚精致生活方式为核心，整合全品类自营买手集合店，并引入潮流时尚、精品美妆、高级餐饮等多元业态；DT-X 通过清晰的动线和齐全的品类，打造汇聚精致时尚的聚合型商业场景，构筑有品质的日常生活圈。

DT 业务作为零售创新业态，是公司未来提升定位、丰富品牌资源、加强业务协同、提升盈利能力最重要的增长点，公司在巩固北京 DT51 商场经营优势的前提下拓展优质店铺，并平衡好短期业绩压力与长期发展需要，适度承受新开门店对业绩造成的负面影响，稳步扩大社区商业管理规模。

（3）推动影院业务差异化经营，着力降本增效

2025 年影院整体市场呈现出前热后冷的环境变化，公司要求旗下影院因地制宜，以票房稳基、非票增收为经营目标，持续提升精细化运营管理能力与差异化竞争能力。报告期内，影院通过举办路演见面会、主题观影活动等特色活动、拓展“影院+”多样化场景等方式打造差异化经营，提升影院体验感与吸引力；通过建设红色影厅等特效厅，寻找新的经营突破口；通过影院场地复用、广告与品牌合作等拓展非票收入；通过卖品组合的优化和试点来加强卖品竞争力，促进影院卖品收入提升。公司深化影院与购物中心在市场宣传、营销活动、会员建设等业务联动统一品牌建设，与公益机构、媒体平台进行联动合作，落地公益观影、主题传播等活动，实现品牌协同宣传，提升公司整体品牌认知度，促进影院与购物中心协同发展。另外，公司继续加强影院业务的财务管理和成本费用控制，通过降低设备运营成本、优化维保制度，加强能耗管理等措施着力降本增效。

2、围绕核心经营目标，持续提高管理效率

围绕核心经营目标与实际经营情况，公司持续推动管理标准化及适应性，提升管理效率，为业务经营赋能。报告期内，基于消费市场变化与内部经营需要，公司围绕稳经营、提客流、促销售等核心经营目标，梳理并完善各业务类型的相关管理制度，修订运营管理手册、品牌指导手册、市场管理手册、品牌经营预警管理办法、资产管理规定等运营规定，细化物业服务标准清单，优化招商与运营的内部工作标准及管理流程，制定与业务推进紧密相关的、可落地的绩效考核机制，推进管理标准制度化、规范化，进一步提升精细化管理水平，提高管理效率。

3、强化人才保障机制，提高组织效能

报告期内，公司推进核心业务岗位人员全面盘点，优化年度招聘及内部培养计划，完善人才梯队建设，储备发展核心力量。基于业务发展需求与经营导向，公司聚焦核心经营数据，持续优化考核指标，以定性定量并重完善考核机制。鼓励团队向困难项目倾斜资源，形成全员聚力促经营的组织氛围，提升组织运营与协同能力，为业务经营持续赋能。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 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	1,197,806,845.91	100%	1,397,760,787.35	100%	-14.31%
分行业					
租赁及物业管理	841,517,453.67	70.25%	951,418,021.98	68.07%	-11.55%
联营专柜分成	139,927,279.60	11.68%	139,910,034.64	10.01%	0.01%
商品销售	62,024,705.70	5.18%	81,673,820.83	5.84%	-24.06%
电影放映及卖品	94,241,590.01	7.87%	98,218,515.81	7.03%	-4.05%
物业服务		0.00%	53,620,881.69	3.84%	-100.00%
其他业务	60,095,816.93	5.02%	72,919,512.40	5.22%	-17.59%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

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	841,517,453.67	406,889,164.83	51.65%	-11.55%	-3.02%	-4.25%
联营专柜分成	139,927,279.60	38,663,938.94	72.37%	0.01%	5.07%	-1.33%
商品销售	62,024,705.70	55,209,133.06	10.99%	-24.06%	-25.92%	2.23%
电影放映及卖品	94,241,590.01	39,190,781.95	58.41%	-4.05%	-0.21%	-1.60%
物业服务				-100.00%	-100.00%	-12.93%
其他业务	60,095,816.93	402,339.77	99.33%	-17.59%	41.82%	-0.28%

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、重大采购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

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 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	406,889,164.83	75.30%	419,579,062.62	67.99%	-3.02%
联营专柜分成	联营专柜分成	38,663,938.94	7.16%	36,799,861.40	5.96%	5.07%
商品销售	商品销售	55,209,133.06	10.22%	74,524,443.78	12.08%	-25.92%
电影放映及卖品	电影放映及卖品	39,190,781.95	7.25%	39,272,487.15	6.36%	-0.21%
物业服务	物业服务		0.00%	46,686,340.32	7.56%	-
其他业务	其他业务	402,339.77	0.07%	283,701.95	0.05%	100.00%
						41.82%

说明

因上年处置华联第一太平物业管理公司股权，本报告期未发生物业服务收入和成本。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

1、本期注销了合肥瑞达丰源商业管理有限公司、北京原贸商贸有限责任公司和北京慧志教育科技有限公司。

2、本期新设西安华联美好生活百货有限公司和北京华联美好生活餐饮管理有限公司。

(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）	138,656,757.35
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	11.58%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	8.06%

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（SKP）百货有限公司	53,935,503.32	4.50%
2	北京华联生活超市有限公司	24,761,495.54	2.07%
3	老铺黄金股份有限公司	23,005,469.94	1.92%
4	雅诗兰黛（上海）商贸有限公司	19,105,748.37	1.60%
5	北京华联商业运营管理有限公司	17,848,540.18	1.49%
合计	--	138,656,757.35	11.58%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司控股股东华联集团董事长同时担任北京华联（SKP）百货有限公司的董事长，北京华联生活超市有限公司为华联集团的控股子公司，公司董事同时担任北京华联商业运营管理有限公司控股股东的董事。上述三名客户均为公司的关联方。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	310,929,324.91
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	57.54%
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	北京顺桥房地产开发有限公司	115,682,157.02	21.41%
2	北京华汇房地产开发中心	78,383,760.98	14.51%
3	北京永铭世纪物业管理有限公司	52,474,757.06	9.71%
4	北京九源富春房地产开发有限公司	39,094,959.99	7.24%
5	北京京平尚地投资有限公司	25,293,689.86	4.68%
合计	--	310,929,324.91	57.54%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	399,760,217.77	408,421,987.52	-2.12%	
管理费用	143,069,891.50	126,229,849.37	13.34%	因美好生活增加新店筹备费用，导致本期管理费用较去年同期增加
财务费用	231,103,712.20	254,496,608.13	-9.19%	

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,844,127,894.84	1,932,054,993.61	-4.55%
经营活动现金流出小计	1,249,790,770.15	1,219,818,960.19	2.46%

经营活动产生的现金流量净额	594,337,124.69	712,236,033.42	-16.55%
投资活动现金流入小计	156,454,832.89	234,624,655.67	-33.32%
投资活动现金流出小计	106,380,602.65	277,340,602.09	-61.64%
投资活动产生的现金流量净额	50,074,230.24	-42,715,946.42	
筹资活动现金流入小计	1,099,747,893.37	1,457,562,860.00	-24.55%
筹资活动现金流出小计	1,965,753,294.81	2,040,173,854.80	-3.65%
筹资活动产生的现金流量净额	-866,005,401.44	-582,610,994.80	
现金及现金等价物净增加额	-223,044,725.09	89,410,951.71	-349.46%

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、因本期营业收入减少及本期收到其他与经营活动有关的现金减少，导致经营活动产生的现金净流量减少；
- 2、本期收购资产支付的现金减少，导致本期投资活动产生的现金流量净额增加；
- 3、因本期取得银行借款减少，本期筹资活动现金流入减少，筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少。

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

公司执行新租赁准则，原来被分类为经营租赁合同相关的租赁付款不再全部被列报为经营活动现金流出；同时受折旧摊销、公允价值变动、投资损益及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净利润存在差异。

五、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	46,038,455.44	-15.80%	主要为（1）权益法核算的长期股权投资收益；（2）处置交易性金融资产取得的投资收益	除权益法核算的长期股权投资收益外，其他不具有可持续性。
公允价值变动损益	-28,299,308.42	9.71%	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	-	45.77%	计提的投资性房地产减值损失	否
营业外收入	15,539,255.73	-5.33%	主要为罚款及赔偿收入	否
营业外支出	43,511,194.52	-14.93%	主要为非流动资产报废和滞纳金、罚款支出	否
其他收益	3,508,533.97	-1.20%	主要为收到的政府补助	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 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	997,323,103.25	8.12%	1,218,793,628.18	9.62%	-1.50%	
应收账款	76,750,676.78	0.62%	57,330,418.68	0.45%	0.17%	
存货	635,647,704.26	5.17%	630,585,217.63	4.98%	0.19%	
投资性房地 产	3,300,107,291.13	26.85%	3,551,510,736.18	28.04%	-1.19%	
长期股权投 资	2,601,216,180.74	21.17%	2,625,413,698.96	20.72%	0.45%	
固定资产	24,574,144.40	0.20%	27,507,635.21	0.22%	-0.02%	
在建工程	294,320,619.17	2.39%	212,634,469.06	1.68%	0.71%	
使用权资产	2,498,926,153.13	20.33%	2,189,004,818.25	17.28%	3.05%	
短期借款	422,794,895.44	3.44%	687,915,697.80	5.43%	-1.99%	
合同负债	10,131,800.29	0.08%	8,801,433.84	0.07%	0.01%	
长期借款	427,320,903.11	3.48%	501,924,726.62	3.96%	-0.48%	
租赁负债	3,114,366,558.63	25.34%	2,852,702,443.83	22.52%	2.82%	

境外资产占比较高

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 净 资 产 19.14 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。	2025 年度， 折合人民币 净利润 42.85 万元	29.07%	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 净 资 产 1.30 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。	2025 年度， 折合人民币 净利润 187.06 万元	1.97%	否

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）	653,427,532.76	-45,970,663.74	-	-	-	77,151,353.04	-	530,305,515.98
4. 其他权益工具投资	102,295,007.01	-1,763,112.00	-61,132,526.74	-	13,344,844.64	-	-	113,876,739.65
金融资产小计	755,722,539.77	-47,733,775.74	-61,132,526.74	-	13,344,844.64	77,151,353.04	-	644,182,255.63
上述合计	755,722,539.77	-47,733,775.74	-61,132,526.74	-	13,344,844.64	77,151,353.04	-	644,182,255.63
金融负债	0.00	-	-	-	-	-	-	0.00

其他变动的内容

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	期末数			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	10,767,560.58	10,767,560.58	使用权受限	保证金
货币资金	2,859,238.58	2,859,238.58	所有权受限	司法冻结
投资性房地产	4,035,012,454.59	3,291,826,851.43	所有权受限	用于借款、担保抵押
无形资产	336,954,265.90	215,897,920.23	所有权受限	担保抵押
在建工程	301,905,332.70	214,685,150.35	所有权受限	担保抵押
其他权益工具投资	67,735,872.42	67,735,872.42	所有权受限	用于借款质押
长期股权投资	1,593,357,590.86	1,593,357,590.86	所有权受限	用于借款质押
合 计	6,348,592,315.63	5,397,130,184.45		

七、投资状况分析

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
5,000,000.00	382,135,700.00	-98.69%

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	创新新材	29,634,150.00	公允价值计量	13,699,140.00	1,348,620.00	-14,586,390.00				15,047,760.00	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	88,595,867.01	-3,111,732.00	-46,546,136.74	13,344,844.64			98,828,979.65	其他权益工具投资	自有资金
合计			40,198,632.92	--	102,295,007.01	-1,763,112.00	-61,132,526.74	13,344,844.64	0.00	0.00	113,876,739.65	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			2015 年 11 月 25 日										

(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。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、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
美好生活	子公司	百货零售	200,000,000	2,000,379,048.29	130,639,765.01	270,433,085.70	37,700,987.69	32,790,474.69
银川华联	子公司	商业管理	404,385,608	829,813,119.25	86,655,159.85	33,326,039.27	72,960,818.72	72,861,551.43
文化传媒	子公司	电影放映	200,000,000	197,697,669.08	47,281,628.12	101,350,981.39	5,475,126.93	6,573,638.63
安徽华联	子公司	商业管理	263,068,800	888,678,090.14	110,433,624.73	6,217,905.10	153,326,845.76	154,167,512.20

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
合肥瑞达丰源商业管理有限公司	注销	符合公司经营需要
北京原贸商贸有限责任公司	注销	符合公司经营需要
北京慧志教育科技有限公司	注销	符合公司经营需要
西安华联美好生活百货有限公司	新设	符合公司经营发展需要
北京华联美好生活餐饮管理有限公司	新设	符合公司经营发展需要

主要控股参股公司情况说明

- 1、美好生活因拓展新店，开业前筹备费用增加，导致产生亏损；
- 2、安徽华联、银川华联本期计提资产减值损失，导致亏损金额有所增加；
- 3、受档期效应、影片供应等影响，文化传媒票房收入下降，本期亏损。

十、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，详见财务报告“附注六、在其他主体中的权益”中“4、在纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益”。

十一、公司未来发展的展望

（一）公司发展战略

公司坚持社区商业定位，聚焦主营业务发展，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，充分发挥自身拥有的深厚的零售行业经验以及丰富的优质门店资源，不断提升门店品质和顾客服务。未来，公司将坚定发展信心，回归零售本质，关注商品与内容，夯实主营业务经营管理能力。公司将坚持不懈以创新驱动社区商业业务发展，以 DT 业务的注入为契机和抓手，积极推进业务差异化经营，为拓展新项目以及存量项目的调改升级不断赋能，促进公司经营业务稳步提升。

公司将继续通过购买、租赁、受托管理等多种方式，不断提升社区商业资产和店铺规模，以优势区域为核心拓展范围，巩固提升现有成熟商圈，积极寻求契机拓展新的发展区域。

（二）公司下一年度经营计划

2026 年，国家将扩大内需、提振消费置于宏观调控优先位置，中央及地方出台以旧换新、服务消费提质、商业设施更新等一揽子政策，形成需求端刺激、供给端升级、资产端赋能的组合支撑。公司将顺应消费市场政策措施以及扩大服务性消费的有利趋势，持续聚焦于社区商业业务，推进各业务板块资源联动与经营协同，促进公司整体经营能力提升。另外，公司将持续优化成本费用结构，着力降本增效。

在 DT 业务方面，将继续强化商品内容差异化，增强品牌导入能力，深化与购物中心的资源协同与场景融合，打造品质消费标杆。DT 业务定位于满足年轻白领、中产阶层等客群对潮流、时尚的商品和生活方式需求，在营项目也将通过优化业态组合，举办更多有温度、有内涵、有特色的主题活动，推出特色消费场景等方式，打造集购物、休闲、社交于一体的城市生活能量场，促进社交属性消费，增强顾客消费粘性。公司也将在巩固北京 DT51 商场经营优势的前提下拓展店铺资源，扩大社区商业管理规模。

在购物中心业务方面，公司将以稳经营、优供给、强服务为主要思路，优化门店经营结构，继续调动内部力量与优势资源支持弱势项目。坚持以顾客为核心，品牌及商品为导向，持续提升购物中心经营品质、服务质量及消费者体验。2026 年公司将强化数据采集和分析系统，对铺位管理、停车场系统、能源系统、客诉系统进行更新和升级，做到实时监测，为管理决策提供有效的数据支持；2026 年公司在招商工作中以“稳运营、抢拓新”为目标，不断推出各类灵活的帮扶政策，协助在营商户提升业绩；同时，持续关注市场变化，把握热点，持续引入热点品牌和创新品牌落地；2026 年公司将完成三年规划调改方案的落地和实施，同时将推出新的招商业务条线的绩效考核方案，加大业绩与绩效的挂钩，发挥相关人员的主观能动性，不断解决空置，提升门店业绩。

此外，公司将紧抓节假日档期，锚定重点品牌合作资源与活动联动点，聚焦品牌内容，深化异业合作，通过市场活动串联会员社群、品牌营销，助力会员消费转化，带动客流与消费提升。不断加强 BHG Mall 品牌宣传的多渠道联动，提升宣传内容质量，强化用户粘性，提升品牌在社区消费市场的认知度与影响力，实现品牌影响力与用户互动的双重增长。

在影院运营与管理业务方面，面对电影市场结构性调整与行业竞争加剧，公司影院业务将通过优化排片与内容运营、拓展团体票、提升运营服务与观影体验、与购物中心协同引流等增加票房收入。2026 年将全力挖掘非票业务潜力，平滑内容市场波动带来的风险，通过因地制宜开展特色观影、主题活动与赛事转播等持续拓展“影院+”多样化服务，丰富影院内容供给，推动影院从观影向复合型消费空间转型；通过优化卖品结构、拓展广告资源等方式提升非票收入。

（三）公司面临的风险及应对措施

1、宏观经济波动风险

目前国际形势呈现出前所未有的复杂性和不确定性，全球经济增长放缓、地缘政治等因素可能对国内经济带来传导影响，国内宏观经济仍存在波动风险。国内消费复苏基础尚不牢固，有效需求仍然不足、居民收入与就业预期将直接影响消费信心、消费意愿及实际购买力，进而影响商户经营稳定性与信心，对公司社区商业运营业务造成不利影响。

为了应对上述风险，公司将持续关注宏观经济走势、消费政策变化及市场复苏节奏，紧跟国家政策引导，充分把握国家及各地出台的促消费政策，动态调整购物中心业态结构，通过提升购物中心的体验性、创新性降低消费者价格敏感度，增进社区商业顾客粘性，增强客流稳定性，并有效降低外部波动对公司经营的影响。

2、市场竞争风险

当前消费市场行业竞争日趋激烈、同质化竞争加剧，实体商业面临区域内同类业态、新增商业项目、新兴消费场景等多重挤压。随着新消费群体的逐渐崛起，消费市场整体的消费需求和消费结构产生新的变化和趋势，消费者对场景体验、品牌特色、服务品质、性价比的要求持续提高。

为应对上述风险，公司将深化消费者需求研究，通过充分调研目标客群的消费需求，一店一策，优化商业精准定位与业态组合，聚焦社区刚需、家庭消费、体验服务、生活与娱乐体验等高粘性业态占比；深化与品牌及商户的合作，积极引入有特色的品牌，加强商户联动，提升项目吸引力；同时增强会员管理能力，提升会员消费占比，降低市场竞争带来的影响。

3、管理运营风险

消费市场竞争的日趋激烈以及消费需求的不断变化，对公司业务经营能力提出了更高的要求，也使公司对具有社区商业相关管理经验和创新经营的人才需求加大。

为了应对上述风险，公司开展人才盘点，加强干部管理梯队建设，适时引入专业化、创新型人才，完善人才储备机制，为经营发展聚势蓄能。根据市场环境及内部业务发展的变化，及时调整、完善组织模式和管理制度，加强专业化管理。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

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
2025年01月23日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股价波动事宜	电话回复
2025年02月07日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司院线票房事宜	电话回复
2025年03月12日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司经营情况	电话回复
2025年04月09日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司大股东减持事宜	电话回复
2025年04月28日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司2024年度报告相关事宜	电话回复
2025年06月12日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司权益变动相关事宜	电话回复
2025年07月16日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司2025年半年度业绩预告事宜	电话回复
2025年09月18日	公司办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司大股东股份质押事宜	电话回复
2025年11月	公司办公	电话沟	个人	个人投资	询问公司募集资金永久补流	电话回复

13 日	室	通		者	事宜	
2025 年 12 月 16 日	公司办公 室	电话沟 通	个人	个人投资 者	询问公司召开股东会事宜	电话回复

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

2026 年 4 月 27 日，公司召开第九届董事会第二十次会议审议通过《关于制定〈估值提升计划〉的议案》，推动公司估值提升。公司将持续聚焦于社区商业业务，推进各业务板块资源联动与经营协同，促进公司整体经营质量提升，推动公司高质量发展；优化激励机制，强化管理层、员工与上市公司长期利益的一致性，激发内生动能；优化信息披露质量，加强舆情监测分析，及时传递公司价值；加强投资者关系管理，稳定市场预期；寻求主业投资机会，提高运营质量和效率；适时开展股份回购，增强投资者信心；根据国家新颁布及修订的相关法律法规，持续更新公司治理制度，提升董事及高管的履职能力，推动公司持续规范化运作。

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》《公司章程》和中国证监会、深交所颁布的相关规定，不断完善公司治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，保持企业健康稳定发展，维护公司和投资者的合法权益。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。

报告期内，公司根据《公司法》《上市公司章程指引》《上市公司股东会规则》及深圳证券交易所发布的相关监管规则，结合公司的实际情况，对《北京华联商厦股份有限公司章程》及其附件、相关公司治理制度开展了全面适应性制定或者修订工作，调整公司组织机构及监事、监事会设置，对现有董事会组成进行调整，新增 1 名职工董事席位，董事会总人数维持 9 人不变。公司股东会、董事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。

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

《公司章程》中规定，董事会是公司的常设决策机构，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、经济等专业知识背景，能按照《上市公司独立董事管理办法》和《公司章程》的要求，认真履行职责。报告期内，独立董事主要对公司的各项关联交易事项发表了审核意见，切实维护了公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益；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法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业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，公司拥有完整的财务、运营管理体系，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、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股数(股)	本期减持股数(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
范熙武	男	44	董事长	现任	2024年12月13日							
谢丹	女	53	董事	现任	2024年12月13日							
谢丹	女	53	总经理	现任	2024年09月24日							
李翠芳	女	62	董事	现任	2012年05月16日		55,242	0	0	0	55,242	
周剑军	男	54	董事	现任	2019年09月10日		385,000	0	0	0	385,000	
周剑军	男	54	副总经理	现任	2017年09月28日		385,000	0	0	0	385,000	
周剑军	男	54	董事会秘书	现任	2013年09月27日		385,000	0	0	0	385,000	
赵泰笙	男	47	董事	现任	2024年12月13日							

赵泰笙	男	47	副总经理	现任	2024年10月30日							
赵天燕	女	61	独立董事	现任	2023年12月29日							
赵立文	女	59	独立董事	现任	2023年12月29日							
冷焱	男	61	独立董事	现任	2023年12月29日							
王欣荣	女	52	财务总监	现任	2022年05月19日		160,000	0	0	0	160,000	
花玉玲	女	57	监事	离任	2019年05月15日	2025年12月25日						
刘滢	女	49	监事	离任	2021年05月19日	2025年12月25日						
王薇娜	女	41	职工监事	离任	2024年04月25日	2025年12月25日						
王薇娜	女	41	职工董事	现任	2025年12月25日							
马作群	男	60	董事	离任	2021年05月19日	2025年12月25日	1,200,000	0	0	0	1,200,000	
合计	--	--	--	--	--	--	1,800,242	0	0	0	1,800,242	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

报告期内，公司董事马作群先生因工作调整，申请辞去公司董事、审计委员会委员及战略委员会委员职位。

公司董事、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
马作群	董事	离任	2025年12月25日	工作调动
王薇娜	职工董事	被选举	2025年12月25日	工作调动

2、任职情况

公司现任董事、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

范熙武，男，1982年2月出生，硕士学位，曾任中联前源不动产基金管理有限公司合伙人，现任华联集团副总裁，本公司董事长。

谢丹，女，1973年5月出生，硕士学位。曾就职于北京华联（SKP）百货有限公司副总经理，现任公司董事、总经理。

李翠芳，女，1964年8月出生，硕士学位。曾任北京华联商厦股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书，北京华联综合超市股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书。现任华联集团董事及副总裁，本公司董事。

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。

赵泰笙，男，1979年11月出生，学士学位。曾任北京华联（SKP）百货有限公司人力资源总监，武汉华联（SKP）百货有限公司副总经理，长春影都影视产业管理服务有限公司副总裁。现任本公司董事、副总经理。

赵天燕，女，1965年7月出生，经济学硕士，管理学博士，中国注册会计师。曾任北京华联综合超市股份有限公司独立董事，现任首都经济贸易大学教授，本公司独立董事。

赵立文，女，1967年12月出生，本科学历，高级会计师。曾任北京市华远置业有限公司京津冀区域财务总监、财务资深专家，北京公司副总经理、财务总监，天津公司财务部经理。现任本公司独立董事。

冷焱，男，1965年3月出生，研究生学历。现任凯裕置业有限公司（香港）总经理、颐润投资集团（澳门）董事长，本公司独立董事。

王欣荣，女，1974年12月出生，本科学历，会计师。曾任北京华贸水世界商城发展有限公司财务经理，华联集团财务副总监，本公司财务副总监、董事。现任华联财务有限责任公司董事，本公司财务总监。

王薇娜，女，1985年3月出生，学士学位。曾任交通银行（天津分行）职员，凯莱英医药集团（天津）股份有限公司审计部负责人，公司职工监事。现任本公司审计部负责人，职工董事。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

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	董事、副总裁	2014年03月05日		是
范熙武	北京华联集团投资控股有限公司	副总裁	2024年11月06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
王欣荣	华联财务有限责任公司	董事	2022年09月30日		否
冷焱	凯裕置业有限公司（香港）	总经理	2004年06月01日		否

冷焱	颐润投资集团 (澳门)	董事长	2021 年 08 月 01 日		否
----	----------------	-----	---------------------	--	---

公司现任及报告期内离任董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

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、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薪酬方案；股东会审议通过公司董事薪酬方案。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	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
范熙武	男	44	董事长	现任	0	是
谢丹	女	53	董事、总经理	现任	142.31	否
李翠芳	女	62	董事	现任	0	是
周剑军	男	54	董事、副经理、 董事会秘书	现任	113.53	否
赵泰笙	男	47	董事、副经理	现任	80.53	否
王欣荣	女	52	财务总监	现任	67.56	否
赵天燕	女	61	独立董事	现任	10	否
赵立文	女	59	独立董事	现任	10	否
冷焱	男	61	独立董事	现任	10	否
王薇娜	女	41	职工董事	现任	55.28	否
马作群	男	60	董事	离任	0	是
合计	--	--	--	--	489.21	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	公司董事、高级管理人员的薪酬考核方案由公司董事会薪酬与考核委员会提议，并经公司股东会审议通过。公司依据其所处岗位、绩效考核结果开展非独立董事、高级管理人员 2025 年度的薪酬及绩效考核。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	公司按照已审议通过的薪酬考核方案完成非独立董事、高级管理人员薪酬及业绩考核。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	公司在完成相关绩效考核后，根据绩效考核情况递延支付对应绩效部分工资。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

其他情况说明

适用 不适用

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
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
范熙武	5	5	0	0	0	否	3
李翠芳	5	5	0	0	0	否	3
马作群	4	4	0	0	0	否	3
谢丹	5	5	0	0	0	否	3
周剑军	5	5	0	0	0	否	3
赵泰笙	5	5	0	0	0	否	3
赵天燕	5	5	0	0	0	否	3
赵立文	5	5	0	0	0	否	3
冷焱	5	5	0	0	0	否	3
王薇娜	1	1	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

2025 年度，公司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，履行职责。报告期内，公司董事参与审议了关联交易、定期报告、制度修订、担保、募集资金永久补充流动资金等重大事项的议案。2025 年度，公司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的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职	异议事项具体情况（如

		数			责 的 情 况	有)	
审计委员会	赵天燕、赵立文、马作群/王薇娜	3	2025年04月24日	1、审议公司2024年度报告及2025年第一季度报告相关事项；2、审议公司续聘2025年度财务报告和内控控制审计机构；3、审计委员会对致同会计师事务所（特殊普通合伙）2024年度履行监督职责情况的报告；4、审议公司2024年内部控制自我评价报告；5、听取内审部门2024年度及2025年第一季度工作报告；6、审议公司因同一控制下企业合并追溯调整公司2024年度期初财务数据的议案	1、针对公司2024年年度报告以及2025年第一季度报告，审计委员会认为：公司2024年度报告及2025年第一季度报告编制符合法律、法规和各项规定，真实反映了公司2024年度及2025年第一季度经营成果和财务状况，同意将上述报告提交公司第九届董事会第十三次会议审议；2、对续聘公司2025年度财务报告和内部控制审计机构事项，审计委员会认为：致同事务所2024年度审计工作完成较好，为确保审计工作的连续性，同意续聘致同事务所为公司2025年度财务报告和内部控制审计机构，并提交公司第九届董事会第十三次会议及公司股东大会审议；3、内审部门已按照2024年度内部工作计划完成工作；4、对公司因同一控制下企业合并追溯调整2024年期初数，符合《企业会计准则》等相关规定，同意提交公司第九届董事会第十三次会议审议。	无	无
			2025年08月28日	1、听取公司内审部门2025年半年度工作开展情况；2、审阅公司2025年半年度报告全文	对公司2025年半年度报告，审计委员会认为：公司2025年半年度报告编制符合法律、法规和各项规定；真实反映了公司2025年半年度经营成果和财务状况，同意将报告提交公司第九届董事会第十四次会议审议。	无	无
			2025年10月29日	1、听取公司内审部门2025年前三季度工作开展情况；2、审阅公司2025年第三季度报告全文	对公司2025年第三季度报告，审计委员会认为：公司2025年第三季度报告编制符合法律、法规和各项规定；真实反映了公司2025年第三季度经营成果和财务状况，同意将报告提交公司第九届董事会第十五次会议审议。	无	无
薪酬与考核委员会	赵立文、冷垚、赵泰笙	1	2025年04月24日	听取了公司董事和高管2024年度述职并对其进行了考评，就2024年度所披露的公司董事、监事及高管人员薪酬情况进行了审核，并确认公司2025年董事、监事和高级管理人员的薪酬方案	薪酬与考核委员会认为：公司董事、监事和高级管理人员报酬决策程序符合规定，年度薪酬总额的确定与发放与其岗位履职情况相符，符合公司的实际情况和薪酬管理规定，未有违反公司薪酬管理制度及与公司薪酬管理制度不一致的情形发生。	无	无
战略委员	范熙武、李翠芳、周剑	1	2025年04月24日	在现行市场环境下，对公司经营发展思路进行研讨	战略委员会提出，公司应持续聚焦社区商业业务，积极把握消费市场有关政策措施，顺应扩大服务性消费的有利趋势，围绕消费	无	无

会	军、谢丹、马作群/赵泰笙、赵天燕				需求的变化推进公司社区商业精耕细作与创新，关注新技术在商业零售经营业务中的应用，探索推进数字化转型，促进 DT 业务与购物中心业务融合式发展。		
---	------------------	--	--	--	---	--	--

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	122
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	902
报告期末在职员工的数量合计（人）	1,024
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,024
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	8
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	197
技术人员	27
财务人员	118
行政人员	103
其他人员	579
合计	1,024
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科以上	525
大专	310
大专以下	189
合计	1,024

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绩效考核成绩确定绩效奖金，通过绩效管理的提升及持续改进，带来员工专业能力及工作业绩的提升，从而实现公司整体运营管理水平提升。

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。在培训方面，公司基于业务发展需求与项目经营导向，对各人员培养梯队开展有针对性的培训，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

九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

《公司章程》第一百三十二条第三款规定：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%，且最近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年均可分配利润的 30%。其中特殊情况指发生重大投资计划或者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者超过公司最近一期经审计总资产的 10%。公司严格按照《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
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	公司 2025 年末未分配利润为负，不满足《公司章程》规定的利润分配的条件。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

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
分配预案的股本基数（股）	2,737,351,947
现金分红金额（元）（含税）	0.00
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）	0

可分配利润（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	0
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	
公司 2025 年度末未分配利润为负，不满足《公司章程》规定的利润分配的条件。为保障公司持续、稳定、健康发展，更好地维护全体股东的长远利益，董事会同意 2025 年度公司不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。	

十、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。

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

报告期内，公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引等相关规定，并结合公司实际情况，继续完善内部控制制度建设，强化内部审计监督，优化公司内部控制体系。公司现有的内部控制体系设计科学、运行有效，内部控制制度基本覆盖了公司经营管理的各个方面，各项重点活动遵照相关内控制度贯彻执行，能够有效防范经营管理风险，促进公司规范运作和可持续发展。2025 年度，公司不存在财务报告内部控制重大缺陷和重要缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用						

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 29 日
内部控制评价报告全文披露索引	详见 2026 年 4 月 29 日在巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/ 上披露的《2025 年度内部控制自我评价报告》
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	100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合	100.00%

并财务报表营业收入的比例		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发现董事和管理层在公司管理活动中存在的重大舞弊行为；②注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报；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，对财务报告的真实性产生重要影响；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。	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公司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公司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），分别对营业收入和资产总额（Y）的错报占比（ $R=X/Y$ ）进行判定，若营业收入 $R \geq 10\%$ 或者资产总额 $R \geq 1\%$ ，为重大缺陷；若营业收入占比为 $5\% \leq R < 10\%$ 或者资产总额占比为 $0.2\% \leq R < 1\%$ ，为重要缺陷；若营业收入 $R < 5\%$ 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		

2、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 2025 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	2026 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（ http://www.cninfo.com.cn ）
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

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

十六、社会责任情况

公司的目标是成为购物者最喜欢的购物场所，成为员工最热爱的工作场所，成为供应商最信赖的合作伙伴，努力使相关社区的生活品质不断提升。报告期内，公司积极协调与股东、职工、消费者、社区等利益相关者之间可持续发展的关系，兼顾经济效益与社会效益的同步提升，努力实现公司的发展目标。报告期内，公司的社会责任表现在保护投资者利益、创造安全的购物环境、实现员工与企业共同发展、巩固客户合作关系、履行社会责任、低碳经营。

1、保护投资者权益

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和《公司章程》规定，依法召开股东会；公司建立了对投资者持续、透明的回报规划与机制，将发展成果与股东共享，在公司有可供股东分配的利润时，公司充分考虑对投资者的合理投资回报、同时兼顾公司合理资金需求的原则，实施合理的利润分配政策。此外，公司通过完善公司法人治理结构、建立健全内部控制制度，不断加强公司的规范运作，通过持续健康的经营发展，为股东提供持续合理的回报。公司认真履行信息披露义务，注重提升投资者关系管理工作，通过深交所互动易、电话沟通等多种方式，为投资者创造良好的沟通环境，使其尽可能全面地了解公司的经营管理状况。

2、创造安全的购物环境

购物中心是人员密集的场所，建筑装饰复杂、可燃物品多、电器多、用电量、人员集中，因而安全风险相应较大，为了给消费者提供最优质的购物环境，公司始终坚持以人为本，预防为主，建立了完整的安全管理制度和体系，定期接受消防检查，成立门店消防专项小组，责任到人，强化安全考核，确保安全经营无重大事故。公司成立了安全委员会，并下发了《安全委员会架构及职责》，明确公司安全委员会组织架构及职责，明确各分子公司的分支机构组建，保证切实履行安全职责。公司定期对旗下购物中心进行消防安全培训并考核，落实安全主体责任，开展消防安全专项整治，聘请专业消防检测机构对购物中心消防设备设施进行全面专业检查，对检查中发现的各类安全隐患进行集中治理，确保购物中心消防设备性能完好。2025 年度，公司旗下购物中心组织多次消防演练，员工能够熟练掌握扑救初期火灾能力；防暴恐演练、解救电梯困人演练、突发应急演练、十户联防演练每月进行一次，全面提升员工及商户员工安全防范意识。

3、关心员工成长，保护职工权益，实现员工与企业共同发展

公司坚持以人为本，将保障员工权益、助力员工成长作为公司的重要社会责任和实现可持续发展的基石。公司自成立以来，积极为员工提供实现自我价值的发展平台和环境，树立良好的企业形象，严格遵守并执行《劳动合同法》《中华人民共和国社会保险法》等国家相关法律法规，与员工依法签订劳动合同，严格按照国家及地方标准按时为员工缴纳五险一金，员工享有国家规定的各项合法权益。截至报告期末，公司员工劳动合同签订率 100%，社会保险覆盖率 100%。报告期内，公司建立良好的内部沟通渠道，继续完善员工权益保障体系，积极拓展员工职业发展通道，

建立健全员工培训管理体系，促进员工价值实现和能力提升，实现企业与员工的共同成长。

4、巩固客户合作关系，实现共赢

公司始终秉承为客户服务的宗旨和原则，加强与战略性合作客户的发展与合作，明确客户需求，对不同类别的商户进行不同资源的配置和策略，为商户提供个性化服务和定制服务，建立长期稳定的共赢、共信关系。公司通过多渠道提升购物中心的品牌影响力和聚客能力，使战略客户的满意度迅速提高。报告期内，公司协调场内商户积极参与公司组织的营销活动，做好线上宣传、线下落实的多渠道经营工作，与商户共同发力以应对挑战。

5、开展社会公益活动，履行社会责任

公司一直秉承企业理念，深耕社区型购物中心，立足于社区，服务于社区周边顾客，持续开展公益活动，积极履行企业社会责任，加强品牌宣传与建设。报告期内，公司积极塑造品牌公益形象，与多家公益组织达成合作，覆盖残疾人、儿童及环保等领域；2025 年度全国项目共计组织完成超 400 场品牌公益类活动，涉及关爱弱势群体、环保、宠物领养、社区行等，获得多项公益荣誉奖项。

6、响应国家“双碳战略”，低碳经营

公司在发展过程中，始终秉承绿色环保的理念，向公司全体员工传递低碳环保理念，不断追求节能减排科技应用、能源循环利用和低碳环保经营。公司旗下购物中心响应国家“双碳战略”，加强门店节能管理降低物业能耗支出，在给顾客提供优质的购物环境的同时，最大限度地降低二氧化碳的排放，为保护环境贡献一份微薄之力。报告期内，公司制定了“保证门店运营品质的前提下，开展节能降耗工作”的节能降耗的宗旨，实现电力消耗量、自来水消耗量及燃气消耗量均同比下降。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

无

第五节 重要事项

一、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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	鸿炬实业	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：鸿炬实业承诺不会从事与上市公司相竞争的业务。本公司将对其他控股、实际控制的企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。本公司及其控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与上市公司相竞争的业务。如上市公司认定本公司或其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本公司将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则本公司应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司。	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	2012年12月01日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中

			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值将上述业务和资产优先转让给上市公司。			
	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。	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	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地从事与上市公司相竞争的业务。如上市公司认定本会实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本会将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求，则本会应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价值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	承诺正常履行中
	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。	2009年07月01日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中

	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	承诺正常履行中
	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	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。	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	关于避免同业竞争的承诺函	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：（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	2016年04月08日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中

			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。			
	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>	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、华联股份董事及高级	摊薄即期回报的承诺函	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	2016年04月08日	以上承诺持续	承诺正常履行中

	管理人		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；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。		续有效	
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。	2010 年 12 月 01 日	以上承诺持续有效	承诺正常履行中。
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，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	不适用					

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

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、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。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、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、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、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、本期注销了合肥瑞达丰源商业管理有限公司、北京原贸商贸有限责任公司和北京慧志教育科技有限公司。

2、本期新设西安华联美好生活百货有限公司和北京华联美好生活餐饮管理有限公司。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	150
境内会计师事务所审计服务的连续年限	28
境内会计师事务所注册会计师姓名	宋湘连、尹慧萍
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1 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 40 万。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、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。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

报告期内，公司及控股股东、实际控制人的诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十四、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
BHG Retail REIT	受控股股东重大影响	运营管理	运营管理和基金管理	参照市价	2,607.45 万元	2,607.45	2.18%	3,500	否	现金和银行转账	2,607.45 万元	2025 年 04 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn/, 公告编号: 2025-013
BHG Retail REIT	受控股股东重大影响	关联租赁	租赁经营场地	参照市价	1,081.93 万元	1,081.93	2.00%	1,300	否	现金和银行转账	1,081.93 万元	2025 年 04 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn/, 公告编号: 2025-013
华联	控股	运营	运营	参照		761.6	0.64%	1,000	否	现金		2025	http:

集团	股东	管理	管理服务	市价	761.69万元	9				和银行转账	761.69万元	年04月28日	//www.cninfo.com.cn/,公告编号:2025-013
华联集团	控股股东	采购商品及劳务	采购商品及服务	参照市价	453.49万元	453.49	0.84%	2,500	否	现金和银行转账	453.49万元	2025年04月28日	http://www.cninfo.com.cn/,公告编号:2025-013
华联集团	控股股东	关联租赁	租赁经营及办公场地	参照市价	1,899.37万元	1,899.37	1.59%	4,500	否	现金和银行转账	1,899.37万元	2025年04月28日	http://www.cninfo.com.cn/,公告编号:2025-013
北京海融	受控股股东重大影响	运营管理	运营管理服务	参照市价	412.58万元	412.58	0.34%	800	否	现金和银行转账	412.58万元	2025年04月28日	http://www.cninfo.com.cn/,公告编号:2025-013
华联回龙观	相同的控股股东	运营管理	运营管理服务	参照市价	399.22万元	399.22	0.33%	700	否	现金和银行转账	399.22万元	2025年04月28日	http://www.cninfo.com.cn/,公告编号:2025-013
兴联顺达	受控股股东重大影响	运营管理	运营管理服务	参照市价	562.13万元	562.13	0.47%	800	否	现金和银行转账	562.13万元	2025年04月28日	http://www.cninfo.com.cn/,公

													告编号： 2025-013
华联（SKP）百货	控股股东的董事担任其董事	销售商品及劳务	销售商品和提供服务	参照市价	5,393.55 万元	5,393.55	4.50%	14,000	否	现金和银行转账	5,393.55 万元	2025年04月28日	http://www.cninfo.com.cn/，公告编号：2025-013
华联（SKP）百货	控股股东的董事担任其董事	采购商品及劳务	采购商品及服务	参照市价	1,873.24 万元	1,873.24	3.47%	14,000	否	现金和银行转账	1,873.24 万元	2025年04月28日	http://www.cninfo.com.cn/，公告编号：2025-013
华联第一太平	相同的董事	提供物业相关服务	物业管理服务	参照市价	5,475.58 万元	5,475.58	10.13%	7,500	否	现金和银行转账	5,475.58 万元	2025年04月28日	http://www.cninfo.com.cn/，公告编号：2025-013
精品超市	相同的董事	关联租赁	租赁经营场地	参照市价	2,232.18 万元	2,232.18	1.86%	2,900	否	现金和银行转账	2,232.18 万元	2025年04月28日	http://www.cninfo.com.cn/，公告编号：2025-013
合计				--	--	23,152.41	--	53,500	--	--	--	--	--
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

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

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、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额 (万元)	存款利率范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计存入 金额 (万元)	本期合计取出 金额 (万元)	
华联财务有限责任公司	相同的控股股东	50,000	不低于同期中国人民银行制定的人民币存款基准利率，以及同期国内主要商业银行同类存款的存款利率	43,511.3	1,581,277.39	1,591,953.91	32,834.78

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度 (万元)	贷款利率范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计贷款 金额 (万元)	本期合计还 款金额 (万元)	
华联财务有限责任公司	相同的控股股东	80,000		0	0	0	0

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额 (万元)	实际发生额 (万元)
华联财务有限责任公司	相同的控股股东	授信	80,000	219.26

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、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

公司旗下部分社区商业及影院物业资源通过租赁方式取得，购物中心通过向商户租赁场地的方式取得租金，形成购物中心营业收入。

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

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方

										担保
华联集团	2025年04月28日	90,000	2024年08月23日	7,500	连带责任保证	无	华联集团按照签署的互保协议安排反担保措施	2024-8-23至2025-8-22	是	是
			2024年09月25日	4,500	连带责任保证	无	华联集团按照签署的互保协议安排反担保措施	2024-9-25至2025-9-24	是	是
			2024年11月08日	10,000	连带责任保证	无	华联集团按照签署的互保协议安排反担保措施	2024-11-8至2025-11-7	是	是
			2024年11月15日	8,900	连带责任保证	无	华联集团按照签署的互保协议安排反担保措施	2024-11-15至2025-11-14	是	是
			2024年12月17日	12,000	抵押	包头鼎鑫源以自有房产和土地提供抵押担保	华联集团按照签署的互保协议安排反担保措施	2024-12-17至2025-8-14	是	是
			2023年12月15日	18,000	抵押	包头鼎鑫源以自有房产和土地提供抵押担保	华联集团按照签署的互保协议安排反担保措施	2023-12-15至2025-8-14	是	是
			2024年11月14日	8,000	连带责任保证	无	华联集团按照签署的互保协议安排反担保措施	2024-11-14至2025-11-12	是	是
			2024年11月15日	6,500	连带责任保证	无	华联集团按照签署的互保协议安排反担保措施	2024-11-15至2025-11-12	是	是
			2024年11月18日	4,500	连带责任保证	无	华联集团按照签署的互保协议安排反担保措施	2024-11-18至2025-11-12	是	是
			2024年10月22日	2,700	连带责任保证	无	华联集团按照签署的互保协议安排反担保措施	2024-10-22至2025-10-21	是	是
			2024年06月21日	2,000	连带责任保证	无	华联集团按照签署的互保协	2024-6-21至2025-6-	是	是

			日				议安排反担保措施	21		
			2024年06月17日	391.33	连带责任保证	无	华联集团按照签署的互保协议安排反担保措施	2024-6-17至2025-6-17	是	是
华联集团	2022年11月25日	70,000	2024年11月22日	14,000	抵押	银川华联以自有房产和土地提供抵押担保	已安排反担保措施	2024-11-22至2025-8-14	是	是
			2024年11月29日	10,000	抵押	银川华联以自有房产和土地提供抵押担保	已安排反担保措施	2024-11-29至2025-8-14	是	是
			2023年12月15日	36,000	抵押	银川华联以自有房产和土地提供抵押担保	已安排反担保措施	2023-12-15至2025-8-14	是	是
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		90,000		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)		0				
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		90,000		报告期末实际对外担保余额合计(A4)		0				
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	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
对子公司的担保	2025年04月28日	145,000								是
银川华联购物中心有限公司			2024年04月17日	5,337.42	抵押	银川华联自有房屋抵押		2024-4-17至2034-4-14	否	是
北京华联文化传媒有限公司			2025年08月28日	300	连带责任保证			2025-8-28至2026-8-28	否	是
			2024年09月20日	2,000	连带责任保证			2024-9-20至2027-9-19	否	是
			2025	1,000	连带责			2025-9-	否	是

			年 09 月 11 日		任保证			11 至 2026-9-10		
			2025 年 09 月 11 日	700	连带责任保证			2025-9-11 至 2026-9-10	否	是
			2025 年 09 月 11 日	1,000	连带责任保证			2025-9-11 至 2026-9-10	否	是
			2025 年 03 月 05 日	500	连带责任保证			2025-3-5 至 2026-3-4	否	是
安徽华联购物广场有限公司			2024 年 04 月 27 日	17,000	抵押、质押	龙德商管 40%股权质押、安徽华联自有房产抵押		2024-4-27 至 2034-4-26	否	是
			2025 年 07 月 09 日	9,990	抵押、连带责任保证	山西华联购物中心有限公司以其所持有的土地使用权提供抵押担保		2025-7-9 至 2027-6-30	否	是
北京华联美好生活百货有限公司			2025 年 03 月 12 日	16,400	连带责任保证			2025-3-12 至 2032-9-27	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		145,000			报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				29,890	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		145,000			报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				54,227.42	
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	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			0		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					0

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 (A1+B1+C1)	235,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	29,890
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	235,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	54,227.42
全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例			8.23%
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）		0	
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）		54,227.42	
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）		54,227.42	
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）		不适用	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）		不适用	

采用复合方式担保的具体情况说明

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

公司报告期不存在委托理财。

(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、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。

十六、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	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额(1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额(2)	报告期末募集资金使用比例(3) = (2)/(1)	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	2017年06月23日	86,000	86,000	89.62	88,434.77					0	0	0
合计	--	--	86,000	86,000	89.62	88,434.77	100.00%	0	0	0.00%	0	--	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票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 2025 年 12 月 31 日，本公司募集资金已全部使用完毕。

2、募集资金承诺项目情况

适用 不适用

单位：万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	截止报告期末累计实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目														
太原胜利购物中心	2017年06月23日	太原胜利购物中心	运营管理	否	23,250.37	15,622.65		15,622.65	100.00%	2025年11月14日	0	0	不适用	否
青岛	2017	青岛	运营	否	62,7	16,8	89.6	16,8	100.	2025	0	0	不适	是

黄岛缤纷港购物中心	年 06 月 23 日	黄岛缤纷港购物中心	管理		49.63	96.02	2	96.02	00%	年 11 月 14 日			用	
永久补充流动资金	2017 年 06 月 23 日	永久补流	补流	是		55,916.1		55,916.1	100.00%	2025 年 11 月 14 日	0	0	不适用	否
承诺投资项目小计				--	86,000	88,434.77	89.62	88,434.77	--	--	0	0	--	--
超募资金投向														
不适用	2017 年 11 月 23 日	补流	补流	否	0	0	0	0	0.00%	2025 年 11 月 14 日	0	0	不适用	否
合计				--	86,000	88,434.77	89.62	88,434.77	--	--	0	0	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因）	<p>1、太原项目前期将项目与地铁进行连通，同时受规划调整及外部环境对施工进度的影响，导致工程和开业时间推迟。受外部环境影响，该项目的竞争环境、顾客消费意愿以及品牌方的开店信心均有较大改变，公司需要重新调整定位和招商计划，项目建设进度也需要配合做相应调整，对项目建设完成时间产生影响。</p> <p>2、青岛项目分南区 and 北区，因北区项目用地被政府收回，公司正与当地积极协调与沟通，研究青岛黄岛缤纷港购物中心项目的后续推进方案，预计项目建设完成时间有所延迟。鉴于青岛项目周边环境、消费习惯和居民构成等已经发生了较大变化，经与当地沟通，公司拟对项目的定位和品牌组合做进一步提升，故公司暂时无法确定项目的规划与建设进度。</p>													
项目可行性发生重大变化的情况说明	<p>青岛黄岛缤纷港购物中心项目用地由青房地权市字第 201412962 号、面积 34,368 平方米的土地使用权（简称“项目北区”），和证书编号为青房地权市字第 201412394 号、面积 37,581 平方米的土地使用权（“项目南区”）构成。经黄岛区人民政府批准，青岛市黄岛区综合行政执法局认定项目北区用地构成闲置土地情形，将无偿收回项目北区（青房地权市字第 201412962 号）、土地面积为 34368 平方米的土地使用权。目前，公司正与当地积极协调与沟通，并研究青岛黄岛缤纷港购物中心项目的后续推进方案。</p>													
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用													
存在擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的情形	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审议通过的《关于使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案》，本公司以 19,281.52 万元募集资金等额置换预先已投入募投项目的自筹资金。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 根据公司第九届董事会第九次会议《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顺利进行和募集资金安全的前提下，使用部分暂时闲置募集资金暂时补充流动资金。公司使用闲置募集资金暂时补充流动资金的规模为不超过 5.60 亿元。截止 2025 年 11 月 14 日，公司实际使用暂时补充流动资金的闲置募集资金总额为 55,886.00 万元。
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	截止 2025 年 11 月 14 日，本公司尚未使用的募集资金总额为 559,160,959.29 元（含募集资金专户的利息净收入及结构性存款收益 24,347,658.38 元）。 经公司第九届董事会第十五次会议和 2025 年第一次临时股东会，审议通过了《关于终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》，同意终止募投项目“太原胜利购物中心”和“青岛黄岛缤纷港购物中心”，并将尚未使用的 559,160,959.29 元募集资金永久补充流动资金。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

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。

4、中介机构关于募集资金存储与使用情况的核查意见

适用 不适用

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	2,000,181	0.07%				137,500	137,500	2,137,681	0.08%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	2,000,181	0.07%				137,500	137,500	2,137,681	0.08%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	2,000,181	0.07%				137,500	137,500	2,137,681	0.08%
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	2,735,351,766	99.93%				-137,500	-137,500	2,735,214,266	99.92%
1、人民币普通股	2,735,351,766	99.93%				-137,500	-137,500	2,735,214,266	99.92%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									

外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,737,351,947	100.00%				0	0	2,737,351,947	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

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
王锐	200,000		50,000	150,000	高管锁定股	2025年6月9日
马作群	900,000	300,000		1,200,000	高管锁定股	不适用
李翠芳	41,431			41,431	高管锁定股	不适用
李春生	450,000		112,500	337,500	高管锁定股	2025年6月16日
周剑军	288,750			288,750	高管锁定股	不适用
王欣荣	120,000			120,000	高管锁定股	不适用
合计	2,000,181	300,000	162,500	2,137,681	--	--

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	124,790	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	115,990	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（不含通过转融通出借股份）								
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、标记或冻结情况	
							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	28.19%	771,609,437.00	0	0	771,609,437.00	质押	180,000,000
杨绍晖	境内自然人	0.94%	25,854,968.00	25,854,968	0	25,854,968.00	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.68%	18,630,900.00	3,547,000	0	18,630,900.00	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.64%	17,382,841.00	16,216,985	0	17,382,841.00	不适用	0
徐国华	境内自然人	0.47%	12,960,000.00	2,580,000	0	12,960,000.00	不适用	0
高盛国际—自有资金	境外法人	0.40%	10,981,929.00	10,127,987	0	10,981,929.00	不适用	0
张坤	境内自然人	0.37%	10,000,000.00	0	0	10,000,000.00	不适用	0
王成军	境内自然人	0.35%	9,600,080.00	5,210,000	0	9,600,080.00	不适用	0
北京世纪国光科贸有限公司	境内非国有法人	0.29%	8,000,000.00	-32,000,000	0	8,000,000.00	不适用	0
陈水明	境内自然人	0.22%	6,080,000	6,080	0	6,080,000	不适用	0

	人		.00	0,000		.00		
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	上述股东中，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一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	2024 年 6 月 24 日公司召开的第九届董事会第四次会议，审议通过了公司《关于股份回购方案的议案》，公司使用自有资金以集中竞价交易方式回购公司股份，回购股份的种类为公司已发行的人民币普通股（A 股），资金总额不低于人民币 3,000 万元（含），不超过人民币 6,000 万元（含）。2024 年 9 月 23 日，公司回购股份期限届满并实施完毕。截止 2025 年 12 月 31 日，公司回购专用证券账户持有公司 26,334,600 股股份，占公司总股本的 0.96%。							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
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	771,609,437	人民币普通股	771,609,437					
杨绍晖	25,854,968	人民币普通股	25,854,968					
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	18,630,900	人民币普通股	18,630,900					
香港中央结算有限公司	17,382,841	人民币普通股	17,382,841					
徐国华	12,960,000	人民币普通股	12,960,000					
高盛国际—自有资金	10,981,929	人民币普通股	10,981,929					
张坤	10,000,000	人民币普通股	10,000,000					
王成军	9,600,080	人民币普通股	9,600,080					
北京世纪国光科贸有限公司	8,000,000	人民币普通股	8,000,000					
陈水明	6,080,000	人民币普通股	6,080,000					
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动的说明	上述股东中，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一致行动人。							
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							

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 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	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；日用百货销售；针纺织品销售；五金产品零售；电气设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；非金属矿及制品销售；机械设备销售；家用电器销售；计算机软硬件及辅助设备零售；日用品销售；珠宝首饰零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；化妆品零售；体育用品及器材零售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；通讯设备销售；食品销售（仅销售预包装食品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：酒类经营。
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	截至 2025 年 12 月 31 日，持有创新新材料科技股份有限公司（证券简称：创新新材，证券代码：600361）4.48%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	于今	1992年02月08日	51460000503863537L	与国内外民间团体进行交流合作，组织考察，开展学术研讨，

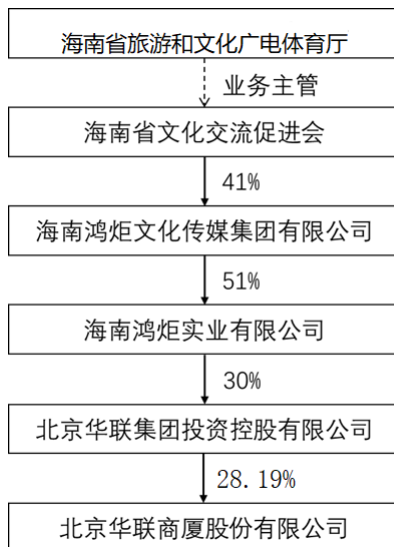
				培训咨询等。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	无			

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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到80%

适用 不适用

5、其他持股在10%以上的法人股东

适用 不适用

6、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

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

适用 不适用

第八节 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	2026 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（2026）第 110A018307 号
注册会计师姓名	宋湘连、尹慧萍

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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 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和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体的独立性要求（如适用），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）自有物业项目（存货-开发成本、投资性房地产和在建工程）减值准备的计提

相关信息披露详见财务报表附注三、13、附注三、16、附注三、21 及附注五、6、附注五、12、附注五、16、附注五、52。

1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，华联股份公司自有物业项目在合并财务报表中不同科目体现，其中，在建工程、存货-开发成本主要为在建物业项目，账面余额分别为 38,154.08 万元、69,697.70 万元，减值准备分别为 8,722.02 万元、7,794.67 万元；投资性房地产为已在经营的自有物业项目，账面余额合计为 343,351.25 万元，减值准备为 13,340.52 万元。

华联股份公司于资产负债表日评估各类自有物业项目是否存在减值迹象，对于存在减值迹象的项目进行减值测试，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资产减值损失。由于在建工程、存货-开发成本和投资性房地产的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，我们将自有物业项目减值准备的计提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、评价并测试华联股份公司与自有物业项目减值相关内部控制设计和运行的有效性；

- (2) 评估华联股份公司管理层对自有物业项目是否存在减值迹象的判断是否合理；
- (3) 评价管理层聘请的外部评估专家的胜任能力、专业素质和客观性；利用评估专家的工作，评价管理层确定预计可收回金额的相关假设和判断的合理性，并复核估值方法和关键参数选取的合理性；
- (4) 重新计算各自有物业项目减值准备金额；
- (5) 复核自有物业项目减值准备在财务报表附注中相关披露的恰当性。

(二) 交易性金融资产公允价值的确定

相关信息披露详见财务报表附注三、11、附注五、2、附注五、50 及附注九。

1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，华联股份公司合并财务报表中交易性金融资产主要系以非上市公司股权为标的的权益性工具投资和以银行不良债权包为标的的债务性工具投资，账面价值分别为 36,978.79 万元、16,051.76 万元。华联股份公司确定交易性金融资产的期末公允价值主要以市场数据和估值模型为基础，在估值技术的应用中，公允价值计量所使用的输入值包括第二层次输入值和第三层次输入值。由于交易性金融资产的账面价值对财务报表影响较大，且在确定公允价值时涉及重大的管理层判断，我们将交易性金融资产公允价值的确定识别为关键审计事项。

2、审计应对

- (1) 了解并测试华联股份公司与金融资产的日常管理和公允价值估值相关的内部控制设计和运行的有效性；
- (2) 获取管理层新增对外投资的投资协议、银行回单等相关资料；与管理层访谈，了解投资目的，判断投资的真实性及金融资产分类的准确性；
- (3) 取得管理层对于金融资产公允价值的确定方法和确认依据相关资料；评价管理层聘请的外部评估专家的胜任能力、专业素质和客观性；利用评估专家的工作，复核管理层所采用的估值方法，并结合被投资项目的经营情况和股权变动情况，分析公允价值确认依据及其合理性；
- (4) 复核交易性金融资产公允价值在财务报表附注中相关披露的恰当性。

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 2025 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

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师

二〇二六年四月二十七日

(特殊普通合伙)

中国·北京

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

2025 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	997,323,103.25	1,218,793,628.18
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	530,305,515.98	653,427,532.76
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	76,750,676.78	57,330,418.68
应收款项融资		
预付款项	3,940,783.11	4,646,121.20
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	19,582,978.56	59,517,555.12
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	635,647,704.26	630,585,217.63
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	208,000.00	208,000.00
其他流动资产	60,867,515.57	35,661,838.31
流动资产合计	2,324,626,277.51	2,660,170,311.88
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	416,000.00	624,000.00

长期股权投资	2,601,216,180.74	2,625,413,698.96
其他权益工具投资	113,876,739.65	102,295,007.01
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,300,107,291.13	3,551,510,736.18
固定资产	24,574,144.40	27,507,635.21
在建工程	294,320,619.17	212,634,469.06
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,498,926,153.13	2,189,004,818.25
无形资产	221,558,268.14	239,036,358.81
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	52,947,108.05	52,947,108.05
长期待摊费用	597,405,276.64	725,163,018.79
递延所得税资产	234,617,437.50	245,111,384.77
其他非流动资产	25,063,593.40	36,524,694.91
非流动资产合计	9,965,028,811.95	10,007,772,930.00
资产总计	12,289,655,089.46	12,667,943,241.88
流动负债：		
短期借款	422,794,895.44	687,915,697.80
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	2,192,612.92	51,446,582.14
应付账款	341,897,274.59	264,753,805.97
预收款项	54,841,719.32	65,958,760.10
合同负债	10,131,800.29	8,801,433.84
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	33,617,481.63	30,016,878.95
应交税费	64,137,830.61	69,892,678.11
其他应付款	530,920,531.00	572,720,310.84
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	503,574,399.77	419,167,337.46
其他流动负债	426,795.45	504,395.01
流动负债合计	1,964,535,341.02	2,171,177,880.22
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	427,320,903.11	501,924,726.62
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,114,366,558.63	2,852,702,443.83
长期应付款	44,796,672.33	35,272,423.62
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	4,123,970.35	5,391,021.55
递延所得税负债	79,774,789.05	90,212,975.64
其他非流动负债	58,345,374.91	114,576,614.19
非流动负债合计	3,728,728,268.38	3,600,080,205.45
负债合计	5,693,263,609.40	5,771,258,085.67
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	4,671,717,112.96	4,671,717,112.96
减：库存股	30,199,104.67	30,199,104.67
其他综合收益	86,900,904.98	90,777,658.29
专项储备		
盈余公积	76,469,525.04	76,469,525.04
一般风险准备		
未分配利润	-956,384,727.02	-662,340,550.90
归属于母公司所有者权益合计	6,585,855,658.29	6,883,776,587.72
少数股东权益	10,535,821.77	12,908,568.49
所有者权益合计	6,596,391,480.06	6,896,685,156.21
负债和所有者权益总计	12,289,655,089.46	12,667,943,241.88

法定代表人：范熙武

主管会计工作负责人：王欣荣

会计机构负责人：赵京晶

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	437,602,169.64	669,176,793.90

交易性金融资产	309,905,800.00	309,490,250.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	43,380,626.04	19,445,830.11
应收款项融资		
预付款项	8,233,802.77	2,196,075.28
其他应收款	2,447,059,022.31	2,509,701,811.51
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	208,000.00	208,000.00
其他流动资产	2,953,651.67	
流动资产合计	3,249,343,072.43	3,510,218,760.80
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	416,000.00	624,000.00
长期股权投资	5,889,373,026.71	6,108,525,095.87
其他权益工具投资	15,047,760.00	13,699,140.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	4,558,327.02	5,925,482.21
在建工程		569,080.93
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,159,178,937.36	1,416,370,893.89
无形资产	4,434,555.20	9,444,671.13
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	281,334,552.29	385,901,733.53
递延所得税资产	204,379,780.32	224,091,014.66
其他非流动资产		8,096,096.54
非流动资产合计	7,558,722,938.90	8,173,247,208.76
资产总计	10,808,066,011.33	11,683,465,969.56

流动负债：		
短期借款	369,651,686.82	626,064,541.67
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,771,968.23	29,508,167.09
应付账款	28,568,295.69	42,803,854.58
预收款项	116,579,685.36	109,974,741.04
合同负债		
应付职工薪酬	19,742,645.95	20,355,621.79
应交税费	28,519,403.90	27,707,665.44
其他应付款	1,310,535,613.09	1,576,089,232.73
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	313,329,150.84	312,262,549.25
其他流动负债		
流动负债合计	2,188,698,449.88	2,744,766,373.59
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,679,810,200.30	2,033,167,888.41
长期应付款	850,000.00	22,431,874.42
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	8,025,700.29	7,584,657.79
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,688,685,900.59	2,063,184,420.62
负债合计	3,877,384,350.47	4,807,950,794.21
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	4,582,997,118.89	4,582,997,118.89
减：库存股	30,199,104.67	30,199,104.67
其他综合收益	9,483,185.78	8,471,720.78
专项储备		
盈余公积	76,469,525.04	76,469,525.04

未分配利润	-445,421,011.18	-499,576,031.69
所有者权益合计	6,930,681,660.86	6,875,515,175.35
负债和所有者权益总计	10,808,066,011.33	11,683,465,969.56

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	1,197,806,845.91	1,397,760,787.35
其中：营业收入	1,197,806,845.91	1,397,760,787.35
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,359,831,030.25	1,443,504,113.99
其中：营业成本	540,355,358.55	617,145,897.22
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	45,541,850.23	37,209,771.75
销售费用	399,760,217.77	408,421,987.52
管理费用	143,069,891.50	126,229,849.37
研发费用		
财务费用	231,103,712.20	254,496,608.13
其中：利息费用	238,297,663.89	269,236,105.21
利息收入	11,481,519.09	15,774,532.08
加：其他收益	3,508,533.97	4,592,691.46
投资收益（损失以“-”号填列）	46,038,455.44	60,758,418.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	39,262,849.70	42,016,543.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	-28,299,308.42	33,134,672.18
信用减值损失（损失以“-”号	-11,144,793.07	-6,502,879.16

填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-133,405,189.22	
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	21,850,440.39	161,091.96
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	-263,476,045.25	46,400,668.16
加: 营业外收入	15,539,255.73	16,031,315.08
减: 营业外支出	43,511,194.52	4,110,077.89
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-291,447,984.04	58,321,905.35
减: 所得税费用	3,740,614.46	30,387,035.05
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-295,188,598.50	27,934,870.30
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	-295,188,598.50	22,913,027.63
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		5,021,842.67
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	-294,044,176.12	20,329,995.22
2. 少数股东损益	-1,144,422.38	7,604,875.08
六、其他综合收益的税后净额	-3,876,753.31	3,924,826.45
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-3,876,753.31	3,924,826.45
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-2,100,267.00	7,483,218.22
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		13,512,909.86
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-2,100,267.00	-6,029,691.64
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	-1,776,486.31	-3,558,391.77
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	-1,776,486.31	-3,558,391.77
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	-299,065,351.81	31,859,696.75

归属于母公司所有者的综合收益总额	-297,920,929.43	24,254,821.67
归属于少数股东的综合收益总额	-1,144,422.38	7,604,875.08
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.1074	0.0074
（二）稀释每股收益	-0.1074	0.0074

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：范熙武

主管会计工作负责人：王欣荣

会计机构负责人：赵京晶

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	741,126,656.91	823,782,625.35
减：营业成本	260,768,553.91	281,934,688.58
税金及附加	4,474,369.04	4,409,303.18
销售费用	172,496,375.77	181,184,239.45
管理费用	72,985,496.48	78,160,965.38
研发费用		
财务费用	153,793,545.10	217,299,925.78
其中：利息费用	182,821,930.16	203,292,032.37
利息收入	4,592,168.09	5,819,444.29
加：其他收益	486,812.03	438,928.07
投资收益（损失以“-”号填列）	10,646,745.70	-9,180,182.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21,097,008.84	19,221,350.89
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	93,520.87	-1,628,167.60
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,277,088.26	-2,499,110.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	21,205,673.04	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	100,763,979.99	47,924,970.35
加：营业外收入	14,352,327.80	11,506,484.11
减：营业外支出	41,146,165.44	3,613,907.23

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	73,970,142.35	55,817,547.23
减：所得税费用	19,815,121.84	21,752,790.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	54,155,020.51	34,064,756.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	54,155,020.51	34,064,756.29
（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	1,011,465.00	-3,061,012.50
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	1,011,465.00	-3,061,012.50
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	1,011,465.00	-3,061,012.50
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	55,166,485.51	31,003,743.79
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	2025 年度	2024 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	1,791,876,196.64	1,838,897,089.09
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	10,976,769.89	
收到其他与经营活动有关的现金	41,274,928.31	93,157,904.52
经营活动现金流入小计	1,844,127,894.84	1,932,054,993.61
购买商品、接受劳务支付的现金	560,991,197.61	535,467,290.69
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	232,074,368.28	272,984,091.84
支付的各项税费	127,198,422.83	84,317,956.13
支付其他与经营活动有关的现金	329,526,781.43	327,049,621.53
经营活动现金流出小计	1,249,790,770.15	1,219,818,960.19
经营活动产生的现金流量净额	594,337,124.69	712,236,033.42
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	75,010,000.00	129,390,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,355,712.35	218,503.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	25,180,778.98	16,571,066.91
收到其他与投资活动有关的现金	49,908,341.56	88,445,085.19
投资活动现金流入小计	156,454,832.89	234,624,655.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	93,327,864.61	275,673,355.52
投资支付的现金		
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		1,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	13,052,738.04	667,246.57
投资活动现金流出小计	106,380,602.65	277,340,602.09
投资活动产生的现金流量净额	50,074,230.24	-42,715,946.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	959,847,893.37	1,357,062,860.00
收到其他与筹资活动有关的现金	139,900,000.00	100,500,000.00
筹资活动现金流入小计	1,099,747,893.37	1,457,562,860.00
偿还债务支付的现金	1,290,369,644.28	1,130,574,780.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,951,558.67	79,628,708.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,400,000.00	3,205,000.00

支付其他与筹资活动有关的现金	614,432,091.86	829,970,365.73
筹资活动现金流出小计	1,965,753,294.81	2,040,173,854.80
筹资活动产生的现金流量净额	-866,005,401.44	-582,610,994.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,450,678.58	2,501,859.51
五、现金及现金等价物净增加额	-223,044,725.09	89,410,951.71
加：期初现金及现金等价物余额	1,206,741,029.18	1,117,330,077.47
六、期末现金及现金等价物余额	983,696,304.09	1,206,741,029.18

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	815,983,463.90	940,165,121.33
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	35,704,367.49	316,276,166.28
经营活动现金流入小计	851,687,831.39	1,256,441,287.61
购买商品、接受劳务支付的现金	1,945,659.68	2,490,783.33
支付给职工以及为职工支付的现金	94,080,824.13	106,432,358.98
支付的各项税费	38,464,807.24	30,948,162.22
支付其他与经营活动有关的现金	206,955,946.20	240,761,188.42
经营活动现金流出小计	341,447,237.25	380,632,492.95
经营活动产生的现金流量净额	510,240,594.14	875,808,794.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	36,985,000.00	61,615,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,327.43	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	25,180,191.54	20,041,056.00
收到其他与投资活动有关的现金	308,599.20	2,123,035.54
投资活动现金流入小计	62,475,118.17	83,779,091.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,341,481.43	16,598,427.59
投资支付的现金	5,000,000.00	37,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		230,652,700.00
支付其他与投资活动有关的现金	322,029.13	447,246.57
投资活动现金流出小计	45,663,510.56	284,698,374.16
投资活动产生的现金流量净额	16,811,607.61	-200,919,282.62
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	906,988,812.32	795,050,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	18,719,865.97	55,000,000.00
筹资活动现金流入小计	925,708,678.29	850,050,000.00
偿还债务支付的现金	1,162,622,923.92	660,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,333,730.39	33,521,511.55
支付其他与筹资活动有关的现金	488,744,245.37	511,622,345.59

筹资活动现金流出小计	1,681,700,899.68	1,205,143,857.14
筹资活动产生的现金流量净额	-755,992,221.39	-355,093,857.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-228,940,019.64	319,795,654.90
加：期初现金及现金等价物余额	660,060,697.19	340,265,042.29
六、期末现金及现金等价物余额	431,120,677.55	660,060,697.19

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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				4,671,717,112.96	30,199,104.67	90,777,658.29		76,469,525.04		-662,340,550.90		6,883,776,587.72	12,908,568.49	6,896,685,156.21
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,737,351,947.00				4,671,717,112.96	30,199,104.67	90,777,658.29		76,469,525.04		-662,340,550.90		6,883,776,587.72	12,908,568.49	6,896,685,156.21
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-3,876,753.31				294,044,176.12		297,920,929.43	2,372,746.72	300,293,676.15
（一）							-				-		-	-	-

综合收益总额							3,876,753.31					294,044,176.12		297,920,929.43	1,144,422.38	299,065,351.81
(二)所有者投入和减少资本															-108,699.59	-108,699.59
1.所有者投入的普通股															-108,699.59	-108,699.59
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															-1,119,624.75	-1,119,624.75
1.提取盈余公积																
2.提取一般风险准备																
3.对所有者(或															-2,400.00	-2,400.00

(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				4,671,717,112.96	30,199,104.67	86,900,904.98		76,469,525.04		-956,384,727.02		6,585,855,658.29	10,535,821.77	6,596,391,480.06

上期金额

单位：元

项目	2024 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				4,653,838,038.01		86,852,831.84		76,469,525.04		-601,440,111.46		6,953,072,230.43	15,837,823.96	6,968,910,054.39
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他					248,528,112.35						-81,230,434.66		167,297,677.69		167,297,677.69
二、本年期初余额	2,737,351,947.00				4,902,366,150.36		86,852,831.84		76,469,525.04		-682,670,546.12		7,120,369,908.12	15,837,823.96	7,136,207,732.08
三、					-	30,1	3,92				20,3		-	-	-

本期 增减 变动 金额 (减 少以 “一 ”号 填 列)					230, 649, 037. 40	99,1 04.6 7	4,82 6.45				29,9 95.2 2		236, 593, 320. 40	2,92 9,25 5.47	239, 522, 575. 87
(一) 综 合 收 益 总 额							- 9,58 8,08 3.41				33,8 42,9 05.0 8		24,2 54,8 21.6 7	7,60 4,87 5.08	31,8 59,6 96.7 5
(二) 所 有 者 投 入 和 减 少 资 本														- 10,5 34,1 30.5 5	- 10,5 34,1 30.5 5
1. 所 有 者 投 入 的 普 通 股														- 2,24 1,06 6.11	- 2,24 1,06 6.11
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														- 8,29 3,06 4.44	- 8,29 3,06 4.44
(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							13,5 12,9 09.8 6					- 13,5 12,9 09.8 6			
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 净额															

转留存收益																	
5. 其他综合收益结转留存收益							13,512,909.86							-13,512,909.86			
6. 其他																	
(五) 专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
(六) 其他					-230,649.03740	30,199,104.67								-260,848.14207	-260,848.14207		
四、本期期末余额	2,737,351,947.00				4,671,717,112.96	30,199,104.67	90,777,658.29		76,469,525.04					-662,340,550.90	6,883,776,587.72	12,908,568.49	6,896,685,156.21

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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				4,582,997,118.89	30,199,104.67	8,471,720.78		76,469,525.04	-499,576.031.69		6,875,515,175.35
加：会计政策变												

更												
期差 错更 正												
他												
二、 本年 期初 余额	2,737 ,351, 947.0 0				4,582 ,997, 118.8 9	30,19 9,104 .67	8,471 ,720. 78		76,46 9,525 .04	- 499,5 76,03 1.69		6,875 ,515, 175.3 5
三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “一 ”号 填 列)							1,011 ,465. 00			54,15 5,020 .51		55,16 6,485 .51
(一) 综 合 收 益 总 额							1,011 ,465. 00			54,15 5,020 .51		55,16 6,485 .51
(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												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
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				4,582,997,118.89	30,199,104.67	9,483,185.78		76,469,525.04	-445,421,011.18		6,930,681,660.86

上期金额

单位：元

项目	2024 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				4,634,213,314.94		11,532,733.28		76,469,525.04	-536,742,927.26		6,922,824,593.00
加：会计政策变更												
期差												

错更正												
他										3,102,139.28		3,102,139.28
二、本年期初余额	2,737,351,947.00				4,634,213,314.94		11,532,733.28		76,469,525.04	-533,640,787.98		6,925,926,732.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-51,216,196.05	30,199,104.67	-3,061,012.50			34,064,756.29		-50,411,556.93
（一）综合收益总额							-3,061,012.50			34,064,756.29		31,003,743.79
（二）所有者投入和减少资本					-51,219,858.65							-51,219,858.65
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					- 51,219,858.65							- 51,219,858.65
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
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					3,662 .60	30,19 9,104 .67						- 30,19 5,442 .07
四、 本期 期末 余额	2,737 ,351, 947.0 0				4,582 ,997, 118.8 9	30,19 9,104 .67	8,471 ,720. 78		76,46 9,525 .04	- 499,5 76,03 1.69		6,875 ,515, 175.3 5

三、公司基本情况

1、公司概况

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

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

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

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

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

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

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

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

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，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。

本公司注册地：北京市通州区永乐经济开发区永开路 1 号；总部地址：北京市西城区阜外大街一号四川大厦东塔楼 5 层。

本公司及子公司属其他商业行业，主营社区商业运营管理、影院运营管理业务等，统一社会信用代码：9111000071092147XM。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第二十次会议于 2026 年 4 月 27 日批准。

2、合并财务报表范围

(1) 本公司本期纳入合并范围的子、孙公司

序号	公司全称	公司简称
1	包头市鼎鑫源商业管理有限公司	包头鼎鑫源
2	银川华联购物中心有限公司	银川华联
3	北京华联美好生活百货有限公司	美好生活
4	西安华联美好生活百货有限公司	美好生活西安（2025 年 1 月设立）
5	北京华联美好生活餐饮管理有限公司	美好生活餐饮（2025 年 1 月设立）
6	合肥瑞达丰源商业管理有限公司	合肥瑞达丰源（2025 年 3 月注销）
7	呼和浩特市联信达商业有限公司	联信达
8	成都华联弘顺物业管理有限公司	成都弘顺
9	北京万柳弘顺物业管理有限公司	万柳弘顺
10	北京慧志教育科技有限公司	慧志教育（2025 年 10 月注销）
11	安徽华联购物广场有限公司	安徽华联
12	山西华联购物中心有限公司	山西华联
13	青岛海融兴达商业管理有限公司	青岛海融
14	北京华联文化传媒有限公司	华联文化传媒
15	北京华平影院管理有限公司	华平影院
16	北京华联万柳影院管理有限公司	万柳影院
17	北京华联电影院线有限公司	院线本部
18	合肥华联影院经营管理有限公司	合肥影院
19	成都华联影院管理有限公司	成都影院
20	包头华联影院经营管理有限公司	包头影院
21	合肥华联湖东影院管理有限公司	湖东影院
22	北京华联顺平影院管理有限公司	顺平影院
23	赤峰华联影院经营管理有限公司	赤峰影院
24	北京原贸商贸有限责任公司	原贸商贸（2025 年 3 月注销）
25	北京华联武通影院管理有限公司	武通影院
26	银川华联影院经营管理有限公司	银川影院

27	北京华联上地影院管理有限公司	上地影院
28	北京丰南影院管理有限公司	丰南影院
29	成都蓉平影院管理有限公司	蓉平影院
30	合肥庐平电影放映有限公司	庐平影院
31	Beijing HualianMall (Singapore) Commercial Management Pte.Ltd	新加坡子公司
32	BHG Retail Trust Management Pte.Ltd	Trust
33	BHG MALL (Singapore) Property Management Pte.Ltd.	Property
34	CPBL Limited	CPBL
35	SCARLET (CHINA) MALL PTE LTD	SCARLET
36	北京利德龙诚商业管理有限公司	利德龙诚
37	北京龙祥宝瑞商业管理有限公司	龙祥宝瑞
38	北京隆邸天佟商业管理有限公司	隆邸天佟
39	Beijing Hualian Mall (HongKong) Commercial Management Co.Ltd	香港华联
40	上海旭程资产管理有限公司	上海旭程
41	西藏旭程申江企业管理有限公司	西藏旭程申江
42	西藏旭程长河企业管理有限公司	西藏旭程长河
43	乐山海融商业运营管理有限责任公司	乐山海融
44	上海旭洳管理咨询有限责任公司	上海旭洳（未出资）
45	上海旭槿管理咨询有限责任公司	上海旭槿（未出资）

(2) 本公司本期纳入合并范围的结构化主体

序号	结构化主体全称	结构化主体简称
1	上海清旭管理咨询中心(有限合伙)	上海清旭
2	上海圣与程管理咨询合伙企业（有限合伙）	上海圣与程
3	和润领航嘉实投资优选二期投资基金 5 号	和润领航

3、本公司的合营、联营企业

序号	公司全称	公司简称
1	上海中商亿商通网上销售服务有限公司	亿商通

2	龙德置地有限公司	龙德置地
3	北京龙德商业管理有限公司	龙德商管
4	华联财务有限责任公司	华联财务
5	北京华联鑫创益科技有限公司	鑫创益
6	宁夏幻太奇海洋公园有限公司	宁夏幻太奇
7	北京华联第一太平商业物业管理有限公司（注）	华联第一太平

注：本公司于 2024 年 9 月处置所持华联第一太平 15% 股权后，持股比例变为 36%，华联第一太平由子公司变为联营公司。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本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》（2023 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、租赁政策和收入确认政策，具体会计政策分别参见附注三、16、附注三、29 和附注三、25。

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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 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、 重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额占各类应收款项坏账准备总额的 5%以上且金额大于 500 万元
本期重要的应收款项核销	单项核销金额占各类应收款项坏账准备总额的 5%以上且金额大于 300 万元
账龄超过一年的重要合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债占合同负债总额的 5%以上且金额大于 500 万元
账龄超过一年的重要应付账款和其他应付款	单项账龄超过 1 年的应付账款/其他应付款占应付账款/其他应付款总额的 5%以上且金额大于 500 万元
重要的在建工程	单个项目期末余额占在建工程余额 5%以上且金额大于 1000 万元
重要的非全资子公司	子公司资产总额高于合并资产总额 2%或子公司净利润高于合并净利润 5%且金额大于 500 万元
重要的合营/联营公司	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值高于合并资产总额 2%或权益法核算的投资收益高于合并净利润的 5%且金额大于 500 万元
重要的投资活动项目	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上且金额大于 1,000 万元

6、 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，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

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，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和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

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投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、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受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关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。

7、 控制的判断标准和合并财务报表编制方法

(1) 控制的判断标准

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。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

(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（股本溢价），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应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

8、 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。

9、 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。

10、 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。

11、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的合同义务。
- 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、12。

(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务工具投资；
- 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、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏

账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收票据、应收账款

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

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。应收账款的账龄自确认之日起计算/逾期天数自信用期满之日起计算。

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。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

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，按照本公司收回到期款项的程序，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。

12、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。

13、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) 存货跌价准备的确定依据和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

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。

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。

14、 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。

15、 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、21。

16、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或拟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、21。

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。

17、 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	9.50-19.40
运输设备	5-10	3-5	9.50-19.40
其他设备	5-10	3-5	9.50-19.40

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、21。

(4) 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。

(5) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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金额计入当期损益。

18、 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。

工程项目通常在验收通过后，由在建工程转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账；待确定实际价值后，再进行调整。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

19、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。

20、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	使用寿命的确认依据	摊销方法	备注
土地使用权	30-32 年	法定使用期限	直线法	
软件	5-10 年	预计经济利益年限	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、21。

21、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。

22、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。

23、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。

(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（如正常养老退休金），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。

24、 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。

25、 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、11（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、向商户发出的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。

对商品销售业务，本公司在客户获得相关商品控制权时确认收入。

对联营专柜分成业务，本公司以联营专柜完成商品销售时按照其销售额的一定比例确认，该比例由本公司和联营商约定。

对物业服务业务，本公司以按月或按次根据与业主签订的保安、保洁、维修服务合同、月度考评表或验收单为依据确认收入。

26、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。

27、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，计入营业外收入或冲减营业外支出。

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。

28、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（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(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（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(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。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

- (1) 本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；
- (2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

29、 租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

(2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司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。

使用权资产的会计政策见附注三、30。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

除适用财会〔2022〕13号文件规定情形的合同变更采用简化方法外，租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 本公司作为出租人

本公司作为出租人时，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。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

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。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

除适用财会〔2022〕13号文件规定情形的合同变更采用简化方法外，经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

除适用财会〔2022〕13号文件规定情形的合同变更采用简化方法外，融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

(4) 转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租

赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

(5) 售后回租

承租人和出租人按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；出租人根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据本准则对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理；出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

30、使用权资产

(1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

(2) 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。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剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

31、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。

32、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

报告期内，本公司无重要会计政策变更。

(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。

四、税项

税 种	计税依据	税率%
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税 销售额乘以适用税率扣除当期允 许抵扣的进项税后的余额 计算）	3、5、6、9、13
房产税	房产原值、租金收入	1.2、12
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5、7

教育费附加税	实际缴纳的流转税额	2、3
企业所得税	应纳税所得额	16.5、17、25

1、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（原值的 1.2%）、从租（租金的 12%）计征房产税。

2、设立在新加坡的主体，企业所得税税率为 17%；设立在香港的主体，所得税税率为 16.5%；其他主体的企业所得税税率均为 25%。

3、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。上海清旭、上海圣与程等合伙企业均适用于上述规定。

4、根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）发布：2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。各院线子公司适用上述规定。

5、根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。各院线子公司适用上述规定。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	期末余额			上年年末余额		
	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：			755,554.43			535,358.93
人民币			755,390.67			535,199.29
新加坡元	30.00	5.4586	163.76	30.00	5.3213	159.64
银行存款：			652,839,438.36			774,301,610.24
人民币			640,088,526.12			594,622,348.21
美元	297,244.50	7.0288	2,089,272.14	24,325,724.27	7.2385	176,081,716.92
港币	799,256.00	0.9032	721,888.02	823,894.20	0.9264	763,241.66
新加坡元	1,820,934.32	5.4586	9,939,752.08	532,624.45	5.3214	2,834,303.45
财务公司存款：			328,128,490.87			429,968,311.27
人民币			328,128,490.87			429,968,311.27
其他货币资金：			15,599,619.59			13,988,347.74

人民币	15,599,619.59	13,988,347.74
合 计	997,323,103.25	1,218,793,628.18
其中：存放在境外的款项总额	16,106,302.97	180,155,922.97

(1) 期末其他货币资金主要为存放在财务公司的票据保证金21.93万元、存放在银行的履约保证金和农民工保证金1,054.83万元、存放在证券账户的可用资金0.07万元、微信和支付宝账户资金197.21万元以及司法冻结资金285.92万元。

(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	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	530,305,515.98	653,427,532.76
其中：债务工具投资	160,517,582.93	173,360,049.71
权益工具投资	369,787,933.05	480,067,483.05
合 计	530,305,515.98	653,427,532.76

债务工具投资系本公司购买的银行不良债权包；权益工具投资系本公司投资的股票、非上市公司股权和私募基金。

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	67,784,437.84	55,297,367.59
1至2年	16,953,517.23	10,235,595.68
2至3年	9,864,890.27	129,946.29
3年以上	3,615,705.41	3,498,785.15
小 计	98,218,550.75	69,161,694.71
减：坏账准备	21,467,873.97	11,831,276.03
合 计	76,750,676.78	57,330,418.68

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				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	7,527,741.06	7.66	7,527,741.06	100.00	

按组合计提坏账准备的应收账款	90,690,809.69	92.34	13,940,132.91	15.37	76,750,676.78
其中：应收其他客户	90,690,809.69	92.34	13,940,132.91	15.37	76,750,676.78
合 计	98,218,550.75	100	21,467,873.97	21.86	76,750,676.78

(续)

类 别	上年年末余额				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	7,224,383.88	10.45	6,533,569.56	90.44	690,814.32
按组合计提坏账准备的应收账款	61,937,310.83	89.55	5,297,706.47	8.55	56,639,604.36
其中：应收其他客户	61,937,310.83	89.55	5,297,706.47	8.55	56,639,604.36
合 计	69,161,694.71	100	11,831,276.03	17.11	57,330,418.68

①按单项计提坏账准备：

项 目	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
闭店项目租户	1,864,952.12	1,864,952.12	100	无法收回
韩国ERACO	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
高金	244,832.12	244,832.12	100	无法收回
军博项目	171,969.75	171,969.75	100	无法收回
孙晓滨	163,611.41	163,611.41	100	无法收回
其他租户	2,326,252.21	2,326,252.21	100	无法收回
合 计	7,527,741.06	7,527,741.06	100	

续：

项 目	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
闭店项目租户	1,422,265.83	1,422,265.83	100	无法收回
韩国ERACO	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
高金	244,832.12	244,832.12	100	无法收回
军博项目	171,969.75	171,969.75	100	无法收回

孙晓滨	163,611.41	163,611.41	100	无法收回
其他租户	2,465,581.32	1,774,767.00	71.98	无法收回
合 计	7,224,383.88	6,533,569.56	90.44	

②按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 应收其他客户

项 目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	67,514,540.84	3,815,864.35	5.65
1至2年	15,108,700.08	4,545,761.59	30.09
2至3年	8,047,403.15	5,558,341.35	69.07
3年以上	20,165.62	20,165.62	100
合 计	90,690,809.69	13,940,132.91	15.37

续:

项 目	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	53,053,324.33	2,679,724.19	5.05
1至2年	8,850,794.85	2,586,968.40	29.23
2至3年	6,095.08	3,917.31	64.27
3年以上	27,096.57	27,096.57	100
合 计	61,937,310.83	5,297,706.47	8.55

(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
期初余额	11,831,276.03
本期计提	9,634,517.98
汇率影响	2,079.96
期末余额	21,467,873.97

(4) 本期不存在核销的应收账款的情况。

(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54,706,944.91元, 占应收账款期末余额合计数的55.70%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额10,511,494.81元。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	3,894,865.90	98.84	4,516,173.09	97.20
1至2年	28,877.83	0.73	2,560.92	0.06
2至3年			6,207.51	0.13
3年以上	17,039.38	0.43	121,179.68	2.61
小 计	3,940,783.11	100	4,646,121.20	100
减：减值准备				
合 计	3,940,783.11	100	4,646,121.20	100

(2) 期末不存在账龄超过1年的重要预付款项

(3) 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2,835,048.81元，占预付款项期末余额合计数的71.94%。

5、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	19,582,978.56	59,517,555.12
合 计	19,582,978.56	59,517,555.12

其中，其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	9,842,765.75	58,688,515.72
1至2年	11,959,852.00	2,321,591.05
2至3年	1,083,856.11	1,386,710.44
3年以上	39,264,847.69	38,171,470.40
小 计	62,151,321.55	100,568,287.61
减：坏账准备	42,568,342.99	41,050,732.49

合 计	19,582,978.56	59,517,555.12
-----	---------------	---------------

②按款项性质披露

项 目	期末余额			上年年末余额		
	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	33,408,238.51	33,408,238.51	33,408,238.51	33,408,238.51		
股权转让款				25,175,031.66		25,175,031.66
押金和保证金	12,854,620.36	1,587,545.63	11,267,074.73	10,042,985.68	1,229,261.46	8,813,724.22
备用金	278,839.83	48,179.47	230,660.36	1,706,159.77	1,052,934.13	653,225.64
其他往来款	15,609,622.85	7,524,379.38	8,085,243.47	30,235,871.99	5,360,298.39	24,875,573.60
合 计	62,151,321.55	42,568,342.99	19,582,978.56	100,568,287.61	41,050,732.49	59,517,555.12

③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	28,743,083.04		9,160,104.48	19,582,978.56	
其中：押金及保证金	12,854,620.36	12.35	1,587,545.63	11,267,074.73	信用风险未显著增加
应收其他款项	15,888,462.68	47.66	7,572,558.85	8,315,903.83	信用风险未显著增加
合 计	28,743,083.04	31.87	9,160,104.48	19,582,978.56	

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	11,699,957.09	无法收回
中国商业对外贸易总公司	7,866,316.16		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	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	3,000,000.00	无法收回
广东台山土产总公司	2,800,000.00		100	2,800,000.00	无法收回
闭店项目租户	1,949,568.02		100	1,949,568.02	无法收回
北京京茂房地产开发有限公司	1,770,765.24		100	1,770,765.24	无法收回
其他	321,632.00		100	321,632.00	无法收回
合 计	33,408,238.51		100	33,408,238.51	

上年年末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来12个月内的预期 信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	67,160,049.10	11.38	7,642,493.98	59,517,555.12	
其中：押金及保证金	10,042,985.68	12.24	1,229,261.46	8,813,724.22	信用风险未显著增加
股权转让款	25,175,031.66			25,175,031.66	信用风险未显著增加
应收其他款项	31,942,031.76	20.08	6,413,232.52	25,528,799.24	信用风险未显著增加
合计	67,160,049.10	11.38	7,642,493.98	59,517,555.12	

上年年末，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	11,699,957.09	无法收回
中国商业对外贸易总公司	7,866,316.16		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	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	3,000,000.00	无法收回
广东台山土产总公司	2,800,000.00		100	2,800,000.00	无法收回
闭店项目租户	1,949,568.02		100	1,949,568.02	无法收回
北京京茂房地产开发有限公司	1,770,765.24		100	1,770,765.24	无法收回
其他	321,632.00		100	321,632.00	无法收回
合计	33,408,238.51		100	33,408,238.51	

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 发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已 发生信用减值)	
期初余额	7,642,493.98		33,408,238.51	41,050,732.49
本期计提	1,510,275.09			1,510,275.09
汇率影响	7,335.41			7,335.41
期末余额	9,160,104.48		33,408,238.51	42,568,342.99

⑤本期无实际核销的其他应收款。

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
------	------	---------------	----	----------------------	----------

						(%)
江苏华安实业总公司	历史遗留款项	11,699,957.09	3年以上	18.82	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	12.66	7,866,316.16	
龙德置地有限公司	保证金	6,000,000.00	1至2年	9.65	741,000.00	
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	6.44	4,000,000.00	
上海致旭管理咨询合伙企业（有限合伙）	往来款	3,781,988.20	1至2年	6.09	1,496,910.93	
合 计		33,348,261.45		53.66	25,804,184.18	

6、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额			上年年末余额		
	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	15,012,255.31		15,012,255.31	12,965,562.46		12,965,562.46
开发成本	696,976,984.57	77,946,682.24	619,030,302.33	695,224,981.61	77,946,682.24	617,278,299.37
低值易耗品	1,605,146.62		1,605,146.62	341,355.80		341,355.80
合 计	713,594,386.50	77,946,682.24	635,647,704.26	708,531,899.87	77,946,682.24	630,585,217.63

(2) 存货跌价准备

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	77,946,682.24					77,946,682.24

(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
开发成本	收益法评估价值（注）	不适用

注：本公司管理层聘请北京中企华资产评估有限责任公司对该资产可收回金额进行评估，根据其出具的中企华评报字(2026)第8251号评估报告，本次评估采用收益法将预计未来现金流现值作为可收回金额。本公司管理层根据该项目的剩余投入和开业后经营预期编制物业剩余收益年限内的财务预算，综合考虑出租率影响下的租金等收入、各项出租费用及税费等影响，预计该资产未来期间净收益；以10年期国债的到期收益率，加上一定的风险调整值，确定该类型物业收益还原利率为5%。根据减值测试的结果，本期计提减值准备0万元（上期金额：0万元）。

(3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	上年年末余额	期末跌价准备
青岛缤纷港项目	2014年5月	2028年12月	9.72亿元	696,976,984.57	695,224,981.61	77,946,682.24

7、一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期应收款	208,000.00	208,000.00

一年内到期的长期应收款情况见附注五、9。

8、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
待抵扣、待认证进项税	55,266,996.59	33,500,019.35
预缴税费	208,414.62	
待摊费用	5,392,104.36	2,161,818.96
合 计	60,867,515.57	35,661,838.31

9、长期应收款

项 目	期末余额			上年年末余额		
	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	624,000.00		624,000.00	832,000.00		832,000.00
减：一年内到期的长期应收款	208,000.00		208,000.00	208,000.00		208,000.00
合 计	416,000.00		416,000.00	624,000.00		624,000.00

期末长期应收款为成都星巴克咖啡有限公司（“成都星巴克”）向本公司下设兰州东方红店收取的经营保证金，成都星巴克应在每个租赁年度期满后无息返还经营保证金总额的十分之一，自2018年开始到2028年截止。成都星巴克信誉良好，预期不存在回收风险，本公司未对该长期应收款计提减值准备。

10、长期股权投资

被投资单位	期初余额	减值准备 期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额	
			追加 投资	减少投 资	权益法下确认的 投资损益	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备			其他
(1) 联营企业											
华联财务	936,404,537.61				19,879,337.73		-33,000,000.00			923,283,875.34	
华联鑫创益	68,905,822.88				-4,002,763.80					64,903,059.08	
宁夏幻太奇	10,667,606.68				306,232.91					10,973,839.59	
亿商通	1,864,532.94	1,864,532.94								1,864,532.94	1,864,532.94
华联第一太平	8,021,151.99				676,663.88					8,697,815.87	
小 计	1,025,863,652.10	1,864,532.94			16,859,470.72		-33,000,000.00			1,009,723,122.82	1,864,532.94
(2) 合营企业											
龙德置地	1,591,435,990.75				18,165,840.86		-38,025,000.00	11,549,632.08		1,583,126,463.69	
龙德商管	9,978,589.05				4,237,538.12		-3,985,000.00			10,231,127.17	
小 计	1,601,414,579.80				22,403,378.98		-42,010,000.00	11,549,632.08		1,593,357,590.86	
合 计	2,627,278,231.90	1,864,532.94			39,262,849.70		-75,010,000.00	11,549,632.08		2,603,080,713.68	1,864,532.94

本公司所持龙德置地和龙德商管的股权存在质押担保，质押情况详见附注五、21。

11、其他权益工具投资

项 目	期末余额	上年年末余额
BHG REITS股票	98,828,979.65	88,595,867.01
创新新材料科技股份有限公司（以下简称“创新新材”）股票	15,047,760.00	13,699,140.00
合 计	113,876,739.65	102,295,007.01

由于BHG REITS和创新新材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。

期末67,735,872.42元BHG REITS股票已用作借款质押担保，质押情况详见附注五、21。

其他权益工具损益变动明细：

项 目	本期计入其他综合收益的利得和损失	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失	本期确认的股利收入	因终止确认转入留存收益的累计利得和损失	终止确认的原因
BHG REITS股票	-3,111,732.00	-46,546,136.74	944,971.11		
创新新材股票	1,348,620.00	-14,586,390.00	308,599.20		
合计	-1,763,112.00	-61,132,526.74	1,253,570.31		

12、投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1. 期初余额	4,045,458,871.71
2. 本期增加金额	
其中：外购	
在建工程/无形资产转入	
企业合并增加	
3. 本期减少金额	1,504,007.03
其中：处置	
其他	1,504,007.03
4. 期末余额	4,043,954,864.68
二、累计折旧和累计摊销	
1. 期初余额	493,948,135.53
2. 本期增加金额	116,494,248.80
其中：计提或摊销	116,494,248.80
3. 本期减少金额	

4. 期末余额	610,442,384.33
三、减值准备	
1. 期初余额	
2. 本期增加金额	133,405,189.22
3. 本期减少金额	
4. 期末余额	133,405,189.22
四、账面价值	
1. 期末账面价值	3,300,107,291.13
2. 期初账面价值	3,551,510,736.18

(1) 本公司所持部分投资性房地产存在抵押担保，抵押情况详见附注五、21。

(2) 本公司管理层聘请北京中企华资产评估有限责任公司安徽华联投资性房地产的可收回金额进行评估，根据其出具的中企华评报字(2026)第8251号评估报告，本次评估采用收益法将预计未来现金流现值作为可收回金额。本公司管理层根据各项目经营预期编制物业剩余收益年限内的财务预算，综合考虑出租率影响下的租金等收入、各项出租费用及税费等影响，预计该资产未来期间净收益；以10年期国债的到期收益率，加上一定的风险调整值，确定该类型物业收益还原利率为5%。根据减值测试的结果，本期计提资产减值损失13,340.52万元（上期金额：0万元）。

13、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	24,574,144.40	27,507,635.21
固定资产清理		
合 计	24,574,144.40	27,507,635.21

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. 期初余额	110,479,221.81	1,943,580.42	112,422,802.23
2. 本期增加金额	3,271,471.76		3,271,471.76
(1) 购置	3,208,955.40		3,208,955.40
(2) 汇率变动	62,516.36		62,516.36
3. 本期减少金额	4,640,043.81	215,283.80	4,855,327.61
其中：处置或报废	4,640,043.81	215,283.80	4,855,327.61
4. 期末余额	109,110,649.76	1,728,296.62	110,838,946.38
二、累计折旧			
1. 期初余额	83,377,301.89	1,526,963.72	84,904,265.61

2. 本期增加金额	5,575,484.95	48,146.04	5,623,630.99
(1) 计提	5,513,522.13	48,146.04	5,561,668.17
(2) 汇率变动	61,962.82		61,962.82
3. 本期减少金额	4,069,476.37	204,519.66	4,273,996.03
其中：处置或报废	4,069,476.37	204,519.66	4,273,996.03
4. 期末余额	84,883,310.47	1,370,590.10	86,253,900.57
三、减值准备			
1. 期初余额	10,901.41		10,901.41
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	10,901.41		10,901.41
四、账面价值			
1. 期末账面价值	24,216,437.88	357,706.52	24,574,144.40
2. 期初账面价值	27,091,018.51	416,616.70	27,507,635.21

14、在建工程

(1) 在建工程明细

项 目	期末余额			上年年末余额		
	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	301,905,332.70	87,220,182.35	214,685,150.35	299,838,213.14	87,220,182.35	212,618,030.79
装修工程	79,635,468.82		79,635,468.82	16,438.27		16,438.27
合 计	381,540,801.52	87,220,182.35	294,320,619.17	299,854,651.41	87,220,182.35	212,634,469.06

(2) 重要在建工程项目变动情况

工程名称	期初余额	本期增加	转入投资性房地产	转入固定资产	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率%	期末余额
山西华联购物中心建设工程	299,838,213.14	2,067,119.56						301,905,332.70
美好生活龙德分租入门店装修改造		79,635,468.82						79,635,468.82
合 计	299,838,213.14	81,702,588.38						381,540,801.52

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	60,193.67	59.78	主体施工	募集、自筹资金
美好生活龙德分租入门店装修改造	13,400.00	59.43	主体施工	自筹资金

本公司所持山西华联购物中心建设工程存在抵押担保，抵押情况详见附注五、21。

(3) 在建工程减值准备情况

项目名称	期初余额	本期计提	本期减少	期末余额
山西华联购物中心建设工程	87,220,182.35			87,220,182.35

本公司管理层聘请北京中企华资产评估有限责任公司对该资产可收回金额进行评估，根据其出具的中企华评报字(2026)第8251号评估报告，本次评估采用收益法将预计未来现金流现值作为可收回金额。本公司管理层根据该项目的剩余投入和开业后经营预期编制物业剩余收益年限内的财务预算，综合考虑出租率影响下的租金等收入、各项出租费用及税费等影响，预计该资产未来期间净收益；以10年期国债的到期收益率，加上一定的风险调整值，确定该类型物业收益还原利率为5%。根据减值测试的结果，本期计提减值准备0.00万元（上期金额：0.00万元）。

15、使用权资产

项 目	房屋及建筑物
一、账面原值：	
1. 期初余额	4,906,594,527.53
2. 本期增加金额	650,346,637.83
(1) 租入	650,112,462.49
(2) 汇率变动	234,175.34
3. 本期减少金额	92,446,267.50
(1) 合同到期或解除	83,478,289.02
(2) 合同变更调整	8,967,978.48
4. 期末余额	5,464,494,897.86
二、累计折旧	
1. 期初余额	2,717,589,709.28
2. 本期增加金额	281,795,226.50
(1) 计提	281,658,624.23
(2) 汇率变动	136,602.27
3. 本期减少金额	33,816,191.05
其中：合同到期或解除	33,816,191.05
4. 期末余额	2,965,568,744.73
三、减值准备	
1. 期初余额	

2. 本期增加金额	
3. 本期减少金额	
4. 期末余额	
四、账面价值	
1. 期末账面价值	2,498,926,153.13
2. 期初账面价值	2,189,004,818.25

16、无形资产

项 目	土地使用权	软件及商标使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	336,954,265.90	33,293,228.37	370,247,494.27
2. 本期增加金额		1,624,733.67	1,624,733.67
其中：购置		1,624,733.67	1,624,733.67
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	336,954,265.90	34,917,962.04	371,872,227.94
二、累计摊销			
1. 期初余额	108,427,410.19	22,783,725.27	131,211,135.46
2. 本期增加金额	12,628,935.48	6,473,888.86	19,102,824.34
其中：计提	12,628,935.48	6,473,888.86	19,102,824.34
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	121,056,345.67	29,257,614.13	150,313,959.80
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	215,897,920.23	5,660,347.91	221,558,268.14
2. 期初账面价值	228,526,855.71	10,509,503.10	239,036,358.81

(1) 本公司所持土地使用权存在抵押担保，抵押情况详见附注五、21。

(2) 期末无形资产未出现减值情形，无需计提减值准备。

17、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
合计	56,118,092.69			56,118,092.69

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
成都影院	1,456,728.26			1,456,728.26
合肥影院	1,714,256.38			1,714,256.38
合计	3,170,984.64			3,170,984.64

商誉减值测试过程如下：

本公司期末对商誉相关的资产组进行了减值测试，在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关资产组或者资产组组合存在减值迹象的，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，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较包含所分摊商誉的资产组或者资产组组合账面价值与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值，确认商誉的减值损失。

A、隆邸天佟

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2026年至2035年财务预算，预测期内每年现金流量=息税前利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额；永续期增长率为0%；折现率为7.76%，系以加权平均资本成本（WACC）为基础经调整后确定。于减值测试日，该资产组不考虑商誉的账面价值为74,778.37万元，考虑商誉后的账面价值为80,073.08万元，已反映了相对于相关资产组的风险。根据减值测试的结果，期末商誉无需计提减值准备（上期期末：无）。

B、影院

影院业务以前年度已全额计提商誉减值准备。

18、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
租入资产装修改良	725,163,018.79	16,404,117.25	107,009,676.87	37,152,182.53	597,405,276.64

本期其他减少主要系赤峰分公司闭店报废装修资产所致。

19、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	期末余额		上年年末余额	
	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	26,169,941.23	6,491,181.99	20,758,352.06	5,126,180.97
交易性金融工具投资的公允价值变动			38,625.00	9,656.25
租赁负债	3,004,380,336.15	738,744,959.20	3,146,901,532.10	785,902,197.75
合 计	3,030,550,277.38	745,236,141.19	3,167,698,509.16	791,038,034.97
递延所得税负债：				
其他权益工具投资的公允价值变动	12,644,247.71	3,161,061.93	11,464,961.08	2,866,240.27
交易性金融工具投资的公允价值变动	49,048,917.90	12,262,229.48	82,791,948.40	20,697,987.10
购买子公司可辨认净资产公允价值与账面价值差额	257,405,990.56	64,351,497.64	266,594,993.08	66,648,748.27
使用权资产	2,063,100,346.17	510,618,703.69	2,183,706,600.78	545,926,650.20
合 计	2,382,199,502.34	590,393,492.74	2,544,558,503.34	636,139,625.84

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	510,618,703.69	234,617,437.50	545,926,650.20	245,111,384.77
递延所得税负债	510,618,703.69	79,774,789.05	545,926,650.20	90,212,975.64

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异（注1）	404,317,279.67	203,165,955.41
可抵扣亏损（注2）	921,450,230.50	897,787,583.78
合 计	1,325,767,510.17	1,100,953,539.19

注1：本公司期末已计提的应收账款坏账准备536.26万元、其他应收款坏账准备3,434.93万元及长期资产减值准备29,858.30万元，由于无法预计转回时间而未确认递延所得税资产；新加坡华联及香港华联已计提的应收账款及其他应收款坏账准备29.83万元，因经营所在地所得税法差异，未确认递延所得税资产；美好生活龙德分公司使用权资产及租赁负债净额4,338.39万元，因本期对应的损益已计入装修改造资本化支出，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、联信达、青岛海融、山西华联、成都弘顺、安徽华联、银川华联、华联文化、美好生活等子公司的未弥补亏损未确认递延所得税资产。

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	上年年末余额
2025年	—	113,300,195.05
2026年	236,522,777.53	228,732,589.42
2027年	211,484,543.90	304,470,396.00
2028年	62,981,217.28	56,093,966.93
2029年	110,091,081.14	195,190,436.38
2030年	300,370,610.65	—
合 计	921,450,230.50	897,787,583.78

20、其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预付工程设备款	1,559,275.34	2,216,575.83
一年内无法完成抵扣的进项税	23,504,318.06	34,308,119.08
合 计	25,063,593.40	36,524,694.91

21、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末数			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	10,767,560.58	10,767,560.58	使用权受限	保证金
货币资金	2,859,238.58	2,859,238.58	所有权受限	司法冻结
投资性房地产	4,035,012,454.59	3,291,826,851.43	所有权受限	用于借款、担保抵押
无形资产	336,954,265.90	215,897,920.23	所有权受限	担保抵押
在建工程	301,905,332.70	214,685,150.35	所有权受限	担保抵押
其他权益工具投资	67,735,872.42	67,735,872.42	所有权受限	用于借款质押
长期股权投资	1,593,357,590.86	1,593,357,590.86	所有权受限	用于借款质押
合 计	6,348,592,315.63	5,397,130,184.45		

续：

项 目	上年年末数			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	11,358,176.34	11,358,176.34	使用权受限	汇票和保函保证金
货币资金	694,422.66	694,422.66	所有权受限	司法冻结
投资性房地产	4,036,516,461.62	3,542,899,311.23	所有权受限	用于借款抵押

其他权益工具投资	47,892,600.00	47,892,600.00	所有权受限	用于借款质押
长期股权投资	1,601,414,579.80	1,601,414,579.80	所有权受限	用于借款质押
合 计	5,697,876,240.42	5,204,259,090.03		

此外，顺义分公司、丰台分公司三年的租金收益权，顺平影院以其售票回款，赤峰影院、华平影院、武通影院、上地影院、丰南影院、顺平影院二年的租金收益权，上地分公司和天通苑分公司现有及及未来的租金受益权已用作融资质押担保；本公司以持有的安徽华联100%股权为其借款提供质押担保。

22、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
保证借款	70,560,000.00	214,000,000.00
抵押并保证借款	27,000,000.00	180,000,000.00
质押并保证借款	305,000,000.00	280,000,000.00
质押借款	15,299,081.05	12,771,360.00
信用借款	4,365,888.40	
应付利息	569,925.99	1,144,337.80
合 计	422,794,895.44	687,915,697.80

(1) 保证借款

①期末，华联集团为本公司6,000万元借款提供保证担保。

②期末，本公司为乐山海融256万元借款提供保证担保。

③期末，北京首创融资担保有限公司为华联文化300万元借款提供保证担保，同时由本公司和华平影院提供保证反担保。

④期末，北京亦庄国际融资担保有限公司为万柳影院500万元借款提供保证担保，同时由本公司提供保证反担保。

(2) 抵押并保证借款

期末，合肥海融兴达商业管理有限公司（“合肥海融”）以其不动产和土地使用权为华平影院、顺平影院和上地影院2,700万元借款提供抵押担保，同时由本公司提供保证担保。

(3) 质押并保证借款

期末，本公司以上地分公司和天通苑分公司现有及及未来的租金收益权为借款11,000万元提供质押担保，同时由华联集团提供保证担保。

期末，本公司以所持龙德置地50%、龙德商管10%的股权为借款19,500万元提供质押担保，同时由华联集团提供保证担保。

(4) 质押借款

期末，新加坡子公司以所持有BHG Retail Reit的2,852.65万股股票为借款1,529.91万元提供质押担保。

(5) 期末无逾期短期借款。

23、应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	2,192,612.92	51,446,582.14
合计	2,192,612.92	51,446,582.14

(1) 商业承兑汇票系由华联财务予以承兑。

(2) 期末不存在已到期未支付的应付票据。

24、应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
工程及设备款	194,946,229.65	168,545,518.28
房租及物业费	373,444.40	2,509,402.10
影片分成及影院卖品采购款	4,528,029.95	5,790,912.93
联营专柜营业款	142,049,570.59	87,907,972.66
合 计	341,897,274.59	264,753,805.97

其中，账龄超过1年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
中建八局第四建设有限公司	21,173,399.29	未结算工程款
中建八局装饰工程有限公司	10,039,503.00	未结算工程款
建研（北京）结构工程有限公司	8,859,476.83	未结算工程款
安徽亚泰建筑有限公司	7,951,183.82	未结算工程款
陕西德坤装饰工程有限公司	6,062,406.05	未结算工程款
北京承达创建装饰工程有限公司	5,801,159.22	未结算工程款
中建东方装饰有限公司	5,398,646.78	未结算工程款
安徽省恒基消防技术有限责任公司	5,146,530.32	未结算工程款
合 计	70,432,305.31	

25、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
-----	------	--------

租金及物业管理费	54,841,719.32	65,958,760.10
----------	---------------	---------------

期末不存在账龄超过1年的重要预收款项。

26、合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
影院会员卡及票券	6,812,238.83	6,397,913.93
预收货款	3,319,561.46	2,403,519.91
合 计	10,131,800.29	8,801,433.84

27、应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	29,074,573.54	207,841,371.79	205,651,690.46	31,264,254.87
离职后福利—设定提存计划	914,263.41	23,192,262.14	23,047,343.13	1,059,182.42
辞退福利	28,042.00	4,598,136.50	3,332,134.16	1,294,044.34
合 计	30,016,878.95	235,631,770.43	232,031,167.75	33,617,481.63

(1) 短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	22,850,391.98	175,349,088.81	173,464,155.67	24,735,325.12
职工福利费	381,002.48	2,297,333.47	2,492,575.19	185,760.76
社会保险费	415,251.75	13,656,937.94	13,493,305.34	578,884.35
其中：1. 医疗保险费	392,614.36	13,183,293.19	13,032,674.63	543,232.92
2. 工伤保险费	18,315.21	460,211.34	447,197.30	31,329.25
3. 生育保险费	4,322.18	13,433.41	13,433.41	4,322.18
住房公积金	9,083.68	14,628,637.93	14,606,116.11	31,605.50
工会经费和职工教育经费	5,418,843.65	1,909,373.64	1,595,538.15	5,732,679.14
合 计	29,074,573.54	207,841,371.79	205,651,690.46	31,264,254.87

(2) 设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利	914,263.41	23,192,262.14	23,047,343.13	1,059,182.42
其中：1. 基本养老保险费	855,529.17	22,483,032.48	22,327,618.80	1,010,942.85
2. 失业保险费	58,734.24	709,229.66	719,724.33	48,239.57

合 计	914,263.41	23,192,262.14	23,047,343.13	1,059,182.42
------------	-------------------	----------------------	----------------------	---------------------

28、应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
企业所得税	54,579,235.95	60,475,399.95
增值税	3,758,726.89	2,991,493.36
房产税	2,848,793.86	3,066,770.49
消费税	559,036.02	524,509.28
电影专项基金	327,168.81	247,214.99
土地使用税	306,034.28	306,034.28
个人所得税	652,917.07	696,117.60
城市维护建设税	170,291.35	368,024.03
教育费附加	67,578.83	163,269.92
地方教育附加	44,915.18	108,782.21
印花税及其他	823,132.37	945,062.00
合 计	64,137,830.61	69,892,678.11

29、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	530,920,531.00	572,720,310.84
合 计	530,920,531.00	572,720,310.84

其中：其他应付款（按款项性质列示）

项 目	期末余额	上年年末余额
保证金（不含关联方）	284,624,805.08	309,351,577.36
代收代付结算卡款	14,420,278.00	8,516,425.20
待付费用（不含关联方）	127,820,293.92	134,717,494.20
欠付关联方款项	46,711,953.48	43,475,321.02
往来款	22,093,066.70	40,339,563.97
其他	35,250,133.82	36,319,929.09
合 计	530,920,531.00	572,720,310.84

其中，账龄超过1年的其他应付款余额32,532.56万元，主要为租户保证金和关联方款项。

30、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	75,321,311.16	66,973,955.05
一年内到期的长期应付款	90,180,661.97	52,559,875.05
一年内到期的租赁负债	338,072,426.64	299,633,507.36
合 计	503,574,399.77	419,167,337.46

其中，一年内到期的长期应付款情况见附注五、34。

一年内到期的长期借款明细如下：

项 目	期末余额	上年年末余额
抵押并保证借款	54,238,053.15	55,559,378.64
抵押并质押并保证借款	10,640,845.74	6,615,731.00
抵押借款	5,809,987.95	
保证借款	4,632,424.32	4,798,845.41
合 计	75,321,311.16	66,973,955.05

31、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	426,795.45	504,395.01

32、长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
抵押并保证借款	137,344,797.05	218,275,642.64
抵押并质押并保证借款	161,977,777.80	168,244,444.45
抵押借款	25,842,151.88	
保证借款	176,760,000.00	181,380,000.00
利息调整	717,487.54	998,594.58
小 计	502,642,214.27	568,898,681.67
减：一年内到期的长期借款	75,321,311.16	66,973,955.05
合 计	427,320,903.11	501,924,726.62

(1) 抵押并保证借款

①银川华联以其自有房产为期末8,800万元借款提供抵押担保,同时由华联集团提供保证担保。

②银川华联以其自有房产为期末4,934.48万元借款提供抵押担保,同时由本公司提供保证担保。

(2) 抵押借款

联信达以其自有房产为期末2,584.22万元借款提供抵押担保。

(3) 抵押并质押并保证借款

安徽华联以其自有房产为期末16,197.78万元借款提供抵押担保,同时由本公司以持有的安徽华联100%股权和龙德商管40%股权提供质押担保,并由华联集团和本公司提供保证担保。

(4) 保证借款

①本公司为美好生活期末16,000万元借款提供保证担保。

②本公司为安徽华联期末1,676万元借款提供保证担保。

33、租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
房屋建筑物	3,452,438,985.27	3,152,335,951.19
减:一年内到期的租赁负债	338,072,426.64	299,633,507.36
合 计	3,114,366,558.63	2,852,702,443.83

本期计提的租赁负债利息费用金额为18,981.08万元,其中计入装修改造支出的资本化金额2,042.52万元。

34、长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
融资租赁款	134,977,334.30	87,832,298.67
减:一年内到期长期应付款	90,180,661.97	52,559,875.05
合 计	44,796,672.33	35,272,423.62

本公司以顺义分公司三年的租金收益权为期末融资租赁款1,841.19万元提供质押担保,并由华联集团提供保证担保。

本公司以丰台分公司三年的租金收益权为期末融资租赁款402万元提供质押担保。

本公司以应收赤峰影院、华平影院、武通影院、上地影院、丰南影院、顺平影院二年的租金收益权为期末融资租赁款1,149.60万元提供质押担保。

山西华联以其自有土地使用权、在建工程为安徽华联期末融资租赁款8,898.12万元提供抵押担保,同时由本公司及华联集团提供保证担保。

顺平影院以其售票回款为融资租赁款余额1,206.83万元提供优先还款义务,同时由本公司提供保证担保。

35、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	5,391,021.55		1,267,051.20	4,123,970.35	政府补助

计入递延收益的政府补助详见附注七、1。

36、其他非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
结构化主体优先级出资	58,345,374.91	114,576,614.19

纳入合并范围的结构化主体收到的优先级合伙人期末出资

投资单位名称	结构化主体	投资金额	应计利息
上海圣和圣置业有限公司	上海圣与程	31,437,065.40	26,908,309.51

37、股本（单位：万股）

项 目	期初余额	本期增减（+、-）					期末余额
		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

38、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	3,987,255,463.99			3,987,255,463.99
其他资本公积	684,461,648.97			684,461,648.97
合 计	4,671,717,112.96			4,671,717,112.96

39、库存股

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份回购	30,199,104.67			30,199,104.67

40、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	期初余额	本期发生额		期末余额
		税后归属于母 公司	减：前期计入其他综合收益 当期转入留存收益	
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	-257,210.08		-257,210.08
2. 其他权益工具投资公允价值变动	-31,458,063.24	-2,100,267.00	-33,558,330.24
二、将重分类进损益的其他综合收益			
1. 外币财务报表折算差额	122,492,931.61	-1,776,486.31	120,716,445.30
其他综合收益合计	90,777,658.29	-3,876,753.31	86,900,904.98

利润表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	本期发生额				
	本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	减：税后归属于少数股东	税后归属于母公司
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					
2. 其他权益工具投资公允价值变动	-1,763,112.00		337,155.00		-2,100,267.00
二、将重分类进损益的其他综合收益					
1. 外币财务报表折算差额	-1,776,486.31				-1,776,486.31
其他综合收益合计	-3,539,598.31		337,155.00		-3,876,753.31

41、盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	76,469,525.04			76,469,525.04

42、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-662,340,550.90	-601,440,111.46	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-81,230,434.66	
调整后期初未分配利润	-662,340,550.90	-682,670,546.12	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-294,044,176.12	20,329,995.22	
减：提取法定盈余公积			
应付普通股股利			
期末未分配利润	-956,384,727.02	-662,340,550.90	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额			

上期调整期初未分配利润系同一控制下企业合并的影响。

43、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	1,137,711,028.98	539,953,018.78	1,324,841,274.95	616,862,195.27
其他业务	60,095,816.93	402,339.77	72,919,512.40	283,701.95
合 计	1,197,806,845.91	540,355,358.55	1,397,760,787.35	617,145,897.22

(2) 主营业务按类型划分

类 型	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
租赁及物业管理	841,517,453.67	406,889,164.83	951,418,021.98	419,579,062.62
联营专柜分成	139,927,279.60	38,663,938.94	139,910,034.64	36,799,861.40
商品销售	62,024,705.70	55,209,133.06	81,673,820.83	74,524,443.78
电影放映及卖品	94,241,590.01	39,190,781.95	98,218,515.81	39,272,487.15
物业服务			53,620,881.69	46,686,340.32
合 计	1,137,711,028.98	539,953,018.78	1,324,841,274.95	616,862,195.27

44、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	18,089,538.60	18,571,345.62
电影专项基金	4,620,500.44	4,731,761.06
消费税	10,441,586.18	4,904,246.89
城建税	5,032,889.60	3,198,871.19
土地使用税	1,649,306.16	1,647,623.29
教育费附加	2,259,914.52	1,448,121.79
地方教育附加	1,507,268.17	966,333.08
印花税	1,646,206.25	1,070,683.20
资源税	29,254.20	497,920.20
环保税	153,055.40	85,447.50
其他	112,330.71	87,417.93
合 计	45,541,850.23	37,209,771.75

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

45、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	157,538,893.30	160,861,094.13
物业管理费	69,727,656.68	65,304,909.59
水、电、燃气费	67,255,990.51	62,462,423.06
企划费	35,751,808.38	39,159,358.16
折旧及摊销	20,053,853.52	21,001,321.06
修理费	10,855,010.91	17,349,234.92
保安、保洁费	15,386,374.76	16,646,453.96
业务招待费	2,980,704.80	3,904,299.81
其他	20,209,924.91	21,732,892.83
合 计	399,760,217.77	408,421,987.52

46、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	71,880,356.75	74,019,369.42
折旧及摊销	33,387,778.40	32,850,420.77
中介机构服务费	19,234,076.73	5,818,350.50
办公费	3,131,457.17	3,363,578.46
开办费	3,018,262.28	
业务招待费	1,800,799.00	2,274,813.30
物业管理费	1,491,087.31	653,519.60
租赁费	1,434,916.18	3,032,956.33
差旅费	1,371,916.19	1,834,542.07
其他	6,319,241.49	2,382,298.92
合 计	143,069,891.50	126,229,849.37

47、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	258,722,825.48	269,236,105.21
减：利息资本化	20,425,161.59	
利息费用	238,297,663.89	269,236,105.21
减：利息收入	11,481,519.09	15,774,532.08

汇兑损益	859,742.46	-3,042,653.95
手续费及其他	3,427,824.94	4,077,688.95
合 计	231,103,712.20	254,496,608.13

48、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	3,362,825.61	4,305,978.80
增值税进项加计抵减		168,079.57
税费返款		1,641.06
扣代缴个人所得税手续费返还	142,631.65	107,655.17
税费减免	2,556.71	2,753.79
其他	520.00	6,583.07
合 计	3,508,533.97	4,592,691.46

政府补助情况见附注七、政府补助；

49、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	1,253,570.31	901,539.41
权益法核算的长期股权投资收益	39,262,849.70	42,016,543.34
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,649,237.59	14,534,968.88
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,157,501.05	970,087.60
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		1,827,136.34
理财产品收益	3,771.97	2,522.21
其他	10,000.00	505,620.58
合 计	46,038,455.44	60,758,418.36

50、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	-28,299,308.42	33,134,672.18

其中，交易性金融资产公允价值变动收益明细如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
交易性债务工具投资-不良资产包	-10,721,473.98	33,271,750.35

交易性权益工具投资-股权	-17,577,834.44	-137,078.17
合 计	-28,299,308.42	33,134,672.18

51、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	-9,634,517.98	-4,843,872.27
其他应收款坏账损失	-1,510,275.09	-1,659,006.89
合 计	-11,144,793.07	-6,502,879.16

52、资产减值损失（损失以“—”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
投资性房地产减值损失	-133,405,189.22	

53、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		161,091.96
使用权资产处置利得	21,850,440.39	
合 计	21,850,440.39	161,091.96

54、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	14,508,597.10	13,579,259.88	14,508,597.10
存货盘盈	4,925.13		4,925.13
其他	1,025,733.5	2,452,055.20	1,025,733.5
合 计	15,539,255.73	16,031,315.08	15,539,255.73

55、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
滞纳金、罚款及违约金	5,127,985.51	3,834,963.41	5,127,985.51
非流动资产报废	36,672,708.04	119,792.35	36,672,708.04
无法收回的款项	716,121.36	8,742.75	716,121.36
赔偿支出	331,982.42	630.8	331,982.42
其他	662,397.19	145,948.58	662,397.19

合 计	43,511,194.52	4,110,077.89	43,511,194.52
-----	---------------	--------------	---------------

56、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	4,022,008.79	8,496,694.97
递延所得税费用	-281,394.33	21,890,340.08
合 计	3,740,614.46	30,387,035.05

(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	-291,447,984.04	58,321,905.35
按法定税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	-72,861,996.01	14,580,476.34
某些子公司适用不同税率的影响	1,248,173.67	-6,222,971.25
对以前期间当期所得税的调整	105,188.00	-204,492.93
权益法核算的联营企业损益	-9,815,712.38	-10,504,135.83
无须纳税的收入（以“-”填列）	-417,794.92	-3,493,791.97
不可抵扣的成本、费用和损失	12,185,410.80	7,617,118.25
税率变动对期初递延所得税余额的影响	197,112.71	1,423,221.21
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）	-510,028.64	-3,869,105.92
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	79,879,994.59	32,769,605.63
其他（注）	-6,269,733.36	-1,708,888.48
所得税费用	3,740,614.46	30,387,035.05

注：本期其他主要系本公司在合伙企业合伙人层面对所持结构化主体未实现的亏损确认递延所得税

57、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
保证金及押金净流入		235,925.20
往来款净流入	12,640,444.36	54,592,523.27
利息收入	11,481,519.09	15,774,532.08
政府补助	2,095,774.41	5,361,022.74

营业外收入	15,057,190.45	14,091,278.60
收回银行保证金及冻结资金		3,102,622.63
合 计	41,274,928.31	93,157,904.52

(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	294,295,973.85	316,523,807.39
保证金及押金	27,538,406.96	6,557,614.72
赔偿及罚款支出	6,118,200.46	3,968,199.42
支付银行保证金及冻结资金	1,574,200.16	
合 计	329,526,781.43	327,049,621.53

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
不良资产包清收款	2,920,992.80	6,312,171.20
收回股票基金及理财产品	8,424,843.35	67,367,344.77
收回股权投资款及分红	38,562,505.41	14,765,569.22
合 计	49,908,341.56	88,445,085.19

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品	13,052,738.04	667,246.57

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到融资租赁款	117,900,000.00	75,000,000.00
收到资金拆借款	22,000,000.00	25,500,000.00
合 计	139,900,000.00	100,500,000.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付租赁负债	492,257,795.33	448,845,302.08
回购股票		30,199,104.67
偿还少数股东本金	108,699.59	2,241,066.11

融资租赁及资金拆借	122,065,596.94	118,032,192.87
同一控制下企业合并支付的对价		230,652,700.00
合 计	614,432,091.86	829,970,365.73

(7) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

项 目	期初余额	现金变动		非现金变动		期末余额
		现金流入	现金流出	计提的利息	其他	
短期借款	687,915,697.80	959,847,893.37	1,256,844,924.74	31,876,229.01		422,794,895.44
长期借款	568,898,681.67		94,476,278.21	28,219,810.81		502,642,214.27
租赁负债	3,152,335,951.19		492,257,795.33	189,810,785.56	602,550,043.86	3,452,438,985.27
长期应付款	87,832,298.67	117,900,000.00	76,834,826.14	6,079,861.77		134,977,334.30
库存股	-30,199,104.67					-30,199,104.67
其他应付款-资金拆借	22,539,563.97	22,000,000.00	45,230,770.80	2,736,138.34		2,044,931.51
合 计	4,489,323,088.63	1,099,747,893.37	1,965,644,595.22	258,722,825.48	602,550,043.86	4,484,699,256.12

58、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	-295,188,598.50	27,934,870.30
加：资产减值损失	133,405,189.22	
信用减值损失	11,144,793.07	6,502,879.16
固定资产折旧、投资性房地产折旧	122,055,916.97	117,904,579.39
使用权资产摊销	281,658,624.23	253,577,776.96
无形资产摊销	19,102,824.34	15,808,335.87
长期待摊费用摊销	107,009,676.87	114,059,893.63
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）	-21,850,440.39	-161,091.96
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	36,672,708.04	119,792.35
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	28,299,308.42	-33,134,672.18
财务费用（收益以“-”号填列）	238,297,663.89	269,236,105.21
投资损失（收益以“-”号填列）	-46,038,455.44	-60,758,418.36
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	10,493,947.27	13,193,439.71

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-10,775,341.60	9,633,235.86
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,062,486.63	1,295,087.54
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-30,109,207.11	136,522,247.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	40,501,208.39	-159,561,342.18
其他（注）	-25,280,206.35	63,314.46
经营活动产生的现金流量净额	594,337,124.69	712,236,033.42
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		
当期新增的使用权资产	650,112,462.49	15,831,819.08
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	983,696,304.09	1,206,741,029.18
减：现金的期初余额	1,206,741,029.18	1,117,330,077.47
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	-223,044,725.09	89,410,951.71

注：本期其他系冻结资金及保证金的变动金额157.42万元和使用权资产折旧资本化金额2,370.60万元。

（2）现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	983,696,304.09	1,206,741,029.18
其中：库存现金	755,554.43	535,358.93
可随时用于支付的银行存款	980,967,929.23	1,204,269,921.51
可随时用于支付的其他货币资金	1,972,820.43	1,935,748.74
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	983,696,304.09	1,206,741,029.18

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	5,747.32
其中：慧志教育	5,159.88
原贸商贸	587.44

合肥瑞达丰源	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
其中：慧志教育	
原贸商贸	
合肥瑞达丰源	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	25,175,031.66
其中：华联商业运营	11,175,031.66
华联海融投资（珠海）有限公司	14,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	25,180,778.98

(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
保函、票据保证金	10,767,560.58	11,358,176.34	保证金
冻结款项	2,859,238.58	694,422.66	冻结
合 计	13,626,799.16	12,052,599.00	

59、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	297,244.50	7.0288	2,089,272.14
新加坡元	1,820,964.32	5.4586	9,939,915.84
港币	799,256.00	0.9032	721,888.02
应收账款			
其中：新加坡元	65,805.33	5.4586	359,204.97
其他应收款			
其中：新加坡元	362,163.63	5.4586	1,976,906.39
短期借款			
其中：新加坡元	2,802,748.15	5.4586	15,299,081.05
其他应付款			
其中：新加坡元	2,741,101.99	5.4586	14,962,579.32
港币	4,064.49	0.9030	3,670.23

60、租赁

(1) 作为承租人

项 目	本期发生额
短期租赁费用	2,382,987.23
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	3,690,969.19
合 计	6,073,956.42

(2) 作为出租人

经营租赁

租赁收入

项 目	本期发生额
租赁收入	841,517,453.67
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	

六、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
美好生活	北京	北京	百货零售	100		同一控制下企业合并
美好生活西安	西安	西安	百货零售		100	设立
美好生活餐饮	北京	北京	餐饮		100	设立
联信达	呼和浩特	呼和浩特	商业管理	100		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
成都弘顺	成都	成都	商业管理	100		设立
万柳弘顺	北京	北京	商业管理		60	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
上海旭程	上海	上海	投资及商业管理	100		设立
西藏旭程长河	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

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
Trust Management	新加坡	新加坡	基金管理	100		设立
Property Management	新加坡	新加坡	物业管理	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	北京	北京	投资及商业管理	100		设立
龙祥宝瑞	北京	北京	投资及商业管理	100		设立
乐山海融	乐山	乐山	商业管理	100		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
华平影院	北京	北京	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		非同一控制下企业合并
庐平影院	合肥	合肥	电影放映	100		设立
丰南影院	北京	北京	电影放映	100		设立
蓉平影院	成都	成都	电影放映	100		设立
华联院线	北京	北京	电影放映	83		设立
合肥影院	合肥	合肥	电影放映	83		非同一控制下企业合并
成都影院	成都	成都	电影放映	83		非同一控制下企业合并
包头影院	包头	包头	电影放映	83		设立
湖东影院	合肥	合肥	电影放映	83		设立
顺平影院	北京	北京	电影放映	83		设立
赤峰影院	赤峰	赤峰	电影放映	83		设立
银川影院	银川	银川	电影放映	83		设立
武通影院	北京	北京	电影放映	83		设立
上地影院	北京	北京	电影放映	83		设立

(2) 重要的非全资子公司

无

2、其他原因导致的合并范围的变动

慧志教育、合肥瑞达丰源及原贸商贸于本期内完成注销。

美好生活西安、美好生活餐饮于本年度设立。

3、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	
	期末余额	上年年末余额
流动资产	3,727,605,878.65	5,084,141,176.37
非流动资产	14,233,387.42	18,622,660.53
资产合计	3,741,839,266.07	5,102,763,836.90
流动负债	944,009,340.76	2,265,174,328.96
非流动负债		
负债合计	944,009,340.76	2,265,174,328.96
净资产	2,797,829,925.31	2,837,589,507.94
按持股比例计算的净资产份额	923,283,875.34	936,404,537.61
对联营企业权益投资的账面价值	923,283,875.34	936,404,537.61

续:

项目	华联财务	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	74,569,414.05	71,322,201.51
净利润	60,240,417.37	49,525,905.69
综合收益总额	60,240,417.37	49,525,905.69
企业本期收到的来自联营企业的股利	33,000,000.00	49,500,000.00

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	龙德置地	
	期末余额	上年年末余额
流动资产	203,007,407.85	121,286,491.21

非流动资产	1,307,448,978.69	1,410,370,493.65
资产合计	1,510,456,386.54	1,531,656,984.86
流动负债	113,208,519.00	127,588,815.26
非流动负债	9,798,752.03	
负债合计	123,007,271.03	127,588,815.26
净资产	1,387,449,115.51	1,404,068,169.60
按持股比例计算的净资产份额	693,724,557.73	702,034,084.79
加：商誉	889,401,905.96	889,401,905.96
对合营企业权益投资的账面价值	1,583,126,463.69	1,591,435,990.75

续：

项 目	龙德置地	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	285,066,689.83	253,496,691.50
净利润	59,430,945.91	46,225,325.21
综合收益总额	59,430,945.91	46,225,325.21
企业本期收到的来自合营企业的股利	38,025,000.00	72,875,000.00

(4) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
投资账面价值合计	94,805,841.71	97,573,170.60
下列各项按持股比例计算的合计数：		
净利润	1,217,671.11	2,560,331.82
其他综合收益		3,662.60
资本公积		
综合收益总额	1,217,671.11	2,563,994.42

4、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
上海圣与程	合伙企业	股权投资	19,991,849.01
上海清旭	合伙企业	不良资产投资	560,090.05

和润领航	私募股权基金	股权投资	198,161.40
------	--------	------	------------

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

截止2025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	期末余额		列报科目
	账面价值	最大损失敞口	
BHG Retail Reit（注1）	98,828,979.65	-98,828,979.65	其他权益工具投资
山南嘉实恒益创业投资合伙企业（有限合伙）（“山南嘉实”）（注2）	57,892,133.05	-57,892,133.05	交易性金融资产
长山兴（青岛）商业资产投资中心（有限合伙）（“长山兴青岛”，注2）	309,000,000.00	-309,000,000.00	交易性金融资产

注1：本公司2015年发起设立BHGRetailReit，截止2025年12月31日持有该主体4,162.11万份额，占发行总份额的8.01%。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21.53%份额，通过和润领航间接持有山南嘉实8.77%份额；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。

七、政府补助

1、计入递延收益的政府补助

分 类	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
与资产相关的政府补助	5,391,021.55		1,267,051.20	4,123,970.35

计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

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
与资产相关的政府补助	5,391,021.55		1,267,051.20		4,123,970.35	其他收益

2、采用总额法计入当期损益的政府补助情况

种 类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目
与资产相关的政府补助	1,267,051.20	1,153,789.15	其他收益
与收益相关的政府补助	2,095,774.41	3,152,189.65	其他收益
合 计	3,362,825.61	4,305,978.80	

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、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、租赁负债、长期借款、长期应付款等。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本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。

本公司期末应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额55.70%（2024年：39.89%）；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53.66%（2024年：50.45%）。

（2）流动性风险

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。于2025年12月31日，本公司尚未使用的银行借款额度为29,500万元（2024年12月31日：80,000万元）。

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	期末余额				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	99,083.86	21.93	626.52		99,732.31
交易性金融资产	289.58	30,900.00	21,840.97		53,030.55
应收账款		7,675.07			7,675.07
其他应收款		831.59	1,126.71		1,958.30
长期应收款			41.60		41.60

一年内到期的非流动资产		20.80			20.80
其他权益工具投资				11,387.67	11,387.67
金融资产合计	99,373.44	39,449.39	23,635.80	11,387.67	173,846.30
金融负债：					
短期借款	6,000.00	36,279.49			42,279.49
应付票据	219.26				219.26
应付账款		34,189.73			34,189.73
其他应付款	1,442.03	23,187.54		28,462.48	53,092.05
一年内到期的非流动负债	12,589.36	37,768.08			50,357.44
长期借款			42,732.09		42,732.09
租赁负债				311,436.66	311,436.66
长期应付款			4,479.67		4,479.67
其他非流动负债				5,834.54	5,834.54
金融负债和或有负债合计	20,250.65	131,424.84	47,211.76	345,733.68	544,620.93

(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	期末余额	上年年末余额
固定利率金融工具		
金融负债	451,285.35	449,698.25
其中：一年内到期的非流动负债	50,357.44	41,916.73
短期借款	42,279.49	68,791.57
长期借款	42,732.09	50,192.47

租赁负债	311,436.66	285,270.24
长期应付款	4,479.67	3,527.24
合 计	451,285.35	449,698.25
浮动利率金融工具		
金融资产	99,732.31	121,879.37
其中：货币资金	99,732.31	121,879.37

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。

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：万元）：

项 目	外币负债		外币资产	
	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额
美元			208.93	17,608.17
新加坡元	3,026.17	2055.26	1,227.60	858.81
港币	0.37	0.53	72.19	76.32
合 计	3,026.54	2,055.79	1,508.72	18,543.30

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。于2025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151.78万元。

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（单位：人民币万元）：

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	430.43	569.38
因权益证券投资价格下降	-430.43	-569.38

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2025年12月31日，本公司的资产负债率为46.33%（2024年12月31日：45.56%）。

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2025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
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	2,895,800.00		527,409,715.98	530,305,515.98
1. 债务工具投资			160,517,582.93	160,517,582.93
2. 权益工具投资	2,895,800.00		366,892,133.05	369,787,933.05
（二）其他权益工具投资	113,876,739.65			113,876,739.65

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：				

私募股权基金投资	366,892,133.05	净资产价值	不适用	不适用
债务工具投资:				
			抵押物受偿率	25%-100%
银行不良债权投资	160,517,582.93	收益法(现金流量折现法)	本金回收率	4%~8%
			违约概率	20%~30%

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	8,424,843.33	-1,649,237.59
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	-28,299,308.42	39,262,849.70

(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、长期应收款、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、长期借款和长期应付款等。

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	28.19	28.19

母公司注册资本本期无变化。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注六、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

合营和联营企业情况详见附注一、3。

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
北京华联生活超市有限公司(“生活超市”)	相同的控股股东
北京华联(SKP)百货有限公司(“华联(SKP)百货”)(注)	控股股东的董事担任其董事
北京华联时尚第一太平戴维斯物业有限公司(“华联时尚物业”)	华联(SKP)百货的子公司

北京联合创新国际商业咨询有限公司（“联合创新”）	华联（SKP）百货的孙公司
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
BHG Retail Reit（“BHG Reit”）	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”）	BHG Reit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”）	BHG Reit子公司
北京华联万贸购物中心经营有限公司（“华联万贸”）	BHG Reit子公司
合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司（“合肥瑞诚”）	BHG Reit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
西藏长山兴企业管理有限公司（“西藏长山兴”）	华联集团的合营企业
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（“北京海融”）	长山兴青岛的子公司
北京华联回龙观购物中心有限公司（“华联回龙观”）	相同的控股股东
北京华联长山兴投资管理有限公司（“北京长山兴”）	相同的控股股东
北京兴联顺达商业管理有限公司（“兴联顺达”）	北京长山兴担任其控股合伙企业的普通合伙人
北京泰和通金典建筑装饰工程有限公司（“泰和通”）	华联（SKP）百货的子公司
广州北华联设备采购有限公司（“广州北设备”）	相同的控股股东
北京华联商业投资发展有限公司（“华联商业投资”）	相同的控股股东
北京华联精品超市有限公司（“精品超市”）	相同的关键管理人员
北京华联商业运营管理有限公司（“华联商业运营”）	精品超市的子公司
北京华联事农国际贸易有限公司（“华联事农”）	相同的关键管理人员
合肥海融	鑫创益的联营企业
北京杏花宫堂大屯餐饮有限公司（“杏花宫堂餐饮”）	华联（SKP）百货的联营公司
北京华联联扬共赢餐饮管理有限公司（“华联联扬餐饮”）	华联（SKP）百货的联营公司
北京华联清水亭餐饮管理有限公司（“华联清水亭餐饮”）	华联（SKP）百货的联营公司
陕西羲和华联餐饮有限公司（“羲和华联餐饮”）	华联（SKP）百货的联营公司
北京湘上湘华联餐饮有限公司（“湘上湘华联餐饮”）	华联（SKP）百货的联营公司
北京华联大董大屯路餐饮管理有限公司（“华联大董餐饮”）	华联（SKP）百货的联营公司
北京时尚许家菜餐饮管理有限公司（“时尚许家菜餐饮”）	华联（SKP）百货的联营公司
北京样样好餐饮管理有限责任公司（“样样好餐饮”）	华联（SKP）百货的联营公司
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

注：华联集团本期处置了所持华联（SKP）百货的全部股权，华联集团的董事长仍担任华联（SKP）百货的董事长。

5、关联交易情况

(1) 关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州北设备	采购设备	4,407,180.30	2,622,141.50
生活超市	采购商品	127,709.73	496,826.30
泰和通	设计服务	77,064.22	595,135.68
华联（SKP）百货	采购商品	690,124.99	501,709.55
华联时尚物业	物业服务	17,326,747.32	14,669,016.19
华联第一太平	物业服务	54,755,750.90	13,566,040.70
华联精品超市	采购商品	2,017,154.28	1,000,035.92
华联事农	采购商品	806,770.81	682,969.99
华联商业运营	采购商品	288,221.41	
联扬共赢餐饮	采购办公宣传物资等	50,022.79	138,190.66
杏花宫堂餐饮	采购办公宣传物资等		26,854.33
华联清水亭餐饮	采购办公宣传物资等	34,840.49	19,791.96
羲和华联餐饮	采购办公宣传物资等		22,644.25
湘上湘华联餐饮	采购办公宣传物资等		14,772.12
时尚许家菜餐饮	采购办公宣传物资等		23,023.05
华联大董餐饮	采购办公宣传物资等		884.96
样样好餐饮	采购办公宣传物资等		6,376.99

②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华联（SKP）百货	物业服务		1,087,829.14
华联万贸	物业服务		2,515,656.60
北京海融	物业服务		7,863,534.59
兴联顺达	物业服务		7,772,834.38
华联回龙观	物业服务		4,980,228.62
成都海融	物业服务		917,431.19
联合创新	物业服务		142,622.19
合肥海融	物业服务		54,650.03
生活超市	物业服务		6,274,967.83
合肥瑞安	电影放映服务	6,327.48	9,707.27

合肥瑞诚	电影放映服务	29,278.35	4,202.29
华联万贸	电影放映服务	5,166.91	268.64
成都海融	电影放映服务	18,407.14	10,868.98
华联（SKP）百货	联营分成收入	35,329,696.97	34,859,298.89
华联事农	联营分成收入	301,180.82	311,129.80

③结算水电费及其他往来

报告期内，本公司部分门店与生活超市共用物业，日常经营用水、电费用由生活超市对外缴纳，本公司按水、电市政价格与生活超市结算。

报告期内，根据本公司与北京海融、华联回龙观和兴联顺达签订委托管理协议，相关薪酬费用由对方承担，本公司发放；本公司与北京海融存在市场活动款及资金往来业务。

④受托管理收取管理费

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京海融	委托物业管理	4,125,845.91	5,931,715.44
华联回龙观	委托物业管理	3,992,179.90	5,522,884.71
兴联顺达	委托物业管理	5,621,301.80	6,464,417.72
生活超市	委托物业管理	7,616,874.04	5,107,583.58
华联(SKP)百货	店铺管理咨询	15,250,976.70	25,519,805.54

本公司收取的管理费与委托公司当期的收入和税前利润相关。

(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：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 ²)	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
顺义分公司	生活超市	房产	顺义金街	6,724.00		2,073,161.99
天通苑分公司	生活超市	房产	天通中苑店	6,737.00		4,655,337.21
通州一分	生活超市	房产	通州武夷花园店	4,859.67		2,561,716.53
顺义分公司	商业运营	房产	顺义金街	6,724.00	5,548,318.43	
天通苑分公司	商业运营	房产	天通中苑店	6,737.00	8,015,794.41	
通州一分	商业运营	房产	通州武夷花园店	4,859.67	4,284,427.34	
兰州分公司	生活超市	房产	东方红店	8,219.00	4,379,664.48	4,379,664.64

上地分公司	生活超市	房产	海淀区农大南路店	7,242.80	521,467.83	1,054,459.81
肖家河分公司	生活超市	房产	肖家河店	5,616.66	2,777,780.39	5,512,985.81
平谷分公司	生活超市	房产	平谷店	5,785.00	1,988,467.02	3,885,689.02
包头鼎鑫源	生活超市	房产	包头富强路店	7,488.00	2,938,201.01	2,480,684.47
联信达	生活超市	房产	金宇广场店	18,594.00		5,938,030.12
银川华联	生活超市	房产	悦海新天地店	17,895.08	2,037,434.45	3,056,151.67
安徽华联	生活超市	房产	和平路店	5,510.54	2,332,703.08	4,746,176.58
银川华联	宁夏幻太奇	房产	悦海新天地店	4,348.50	762,744.28	1,041,536.94
美好生活	生活超市	房产	北京DT51店	23.80	168,903.24	
美好生活	华联（SKP）百货	房产	北京DT51店	1,064.30	3,280,777.92	2,766,868.41
美好生活	华联大董餐饮	房产	北京DT51店	594.00	1,831,045.92	1,831,045.92
美好生活	华联清水亭餐饮	房产	北京DT51店	405.90	1,251,214.68	1,251,214.68
美好生活	华联精品超市	房产	北京DT51店	2,783.00	4,473,247.68	4,473,247.68
美好生活	联扬共赢餐饮	房产	北京DT51店	479.00	1,476,550.44	1,476,550.44
美好生活	时尚许家菜餐饮	房产	北京DT51店	729.70	2,930,438.45	3,420,577.89
美好生活	羲和华联餐饮	房产	北京DT51店	469.80	1,448,190.84	1,448,190.84
美好生活	湘上湘华联餐饮	房产	北京DT51店	709.00	1,303,909.56	1,303,909.56
美好生活	杏花宫堂餐饮	房产	北京DT51店	982.10	1,566,674.76	1,566,674.76
美好生活	样样好餐饮	房产	北京DT51店	281.20	866,818.32	866,818.32
美好生活西安	华联（SKP）百货	房产	西安DT51店	3,674.40	74,051.73	
美好生活西安	羲和华联餐饮	房产	西安DT51店	328.70	47,665.87	

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	2,521,628.69	2,553,099.56
合肥瑞安	房产	1,603,219.09	1,599,437.91
联合创新	房产	638,426.23	3,779,818.76
合肥瑞诚	房产	2,274,375.83	2,256,113.21
华联万贸	房产	4,420,028.34	4,414,141.51
北京海融	房产		115,887.51
北京海融	停车场		1,843,634.60
生活超市	场地	1,849,060.82	3,292,799.77

此外，美好生活于2024年11月与龙德置地签订租赁协议，承租其部分房产用于门店经营，已支付600万元承租保证金。本期已达到租赁交付条件，因尚在装修免租期内，未开始支付租金。

(3) 关联担保情况

①本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华联集团	280,000,000.00	2024-2-3	2025-2-2	是
华联集团（注1）	280,000,000.00	2025-2-8	2026-2-7	否
华联集团（注2）	241,000,000.00	2017-10-25	2027-10-22	否
华联集团（注3）	254,000,000.00	2017-7-20	2027-1-3	否
华联商业投资、华联集团	180,000,000.00	2024-7-2	2025-1-31	是
华联集团	165,000,000.00	2024-6-19	2025-9-29	是
华联集团（注4）	165,000,000.00	2025-07-28	2026-09-09	否
华联（SKP）百货	30,000,000.00	2024-12-18	2025-12-18	是
华联集团（注5）	35,000,000.00	2025-8-22	2026-2-25	否
华联集团（注6）	25,000,000.00	2025-12-1	2026-11-30	是
华联（SKP）百货（注7）	164,000,000.00	2022-9-29	2032-9-27	是
华联集团（注8）	18,000,000.00	2024-1-4	2027-3-11	否
华联集团	50,000,000.00	2022-7-1	2025-9-11	是
华联集团（注9）	30,000,000.00	2023-8-21	2026-9-30	否
华联集团（注10）	45,000,000.00	2024-6-11	2026-6-11	否
合肥海融（注11）	27,000,000.00	2025-9-2	2027-9-2	否

注1：华联集团提供信用担保，本公司以所持龙德置地50%股权、龙德商管10%股权为期末19,500万元短期借款提供质押担保。

注2：华联集团提供信用担保，银川华联以自有房产为期末8,800万元长期借款提供抵押担保。

注3：华联集团提供信用担保，安徽华联以投资性房地产和土地作为抵押物为期末16,197.78万元长期借款提供抵押担保。

注4：华联集团提供信用担保，本公司以上地分公司、天通苑分公司现有及及未来的租金收益权为期末短期借款11,000万元提供质押担保。

注5：华联集团为期末3,500万元短期借款提供保证担保。

注6：华联集团为期末2,500万元短期借款提供保证担保。

注7：2025年3月12日，美好生活长期借款的保证人由华联（SKP）百货变更为本公司，至此华联（SKP）百货的该项保证担保责任提前解除。

注8：华联集团为安徽华联期末1,676万元长期借款（含1年内到期）提供保证担保。

注9：华联集团提供信用担保，本公司以顺义分公司的租金收益权为期末一年内到期的长期应付款809.53万元提供质押担保。

注10：华联集团提供信用担保，丰南影院、万柳影院、华平影院提供连带保证，本公司以顺义分公司的租金收益权为期末一年内到期的长期应付款1,031.66万元提供质押担保。

注11：合肥海融以其不动产和土地使用权为华平影院、顺平影院和上地影院期末2,700万元短期借款提供抵押担保，同时由本公司提供保证担保。

②本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华联集团	120,000,000.00	2024-12-17	2026-12-16	是
华联集团	140,000,000.00	2024-11-22	2026-11-21	是
华联集团	100,000,000.00	2024-11-29	2026-11-28	是
华联集团	180,000,000.00	2023-12-15	2025-12-14	是
华联集团	360,000,000.00	2023-12-15	2025-12-14	是
华联（SKP）百货	75,000,000.00	2024-8-23	2025-8-22	是
华联（SKP）百货	45,000,000.00	2024-9-25	2025-9-24	是
华联（SKP）百货	100,000,000.00	2024-11-8	2025-11-7	是
华联（SKP）百货	89,000,000.00	2024-11-15	2025-11-14	是
生活超市	27,000,000.00	2024-10-22	2025-10-21	是
生活超市	20,000,000.00	2024-6-21	2025-6-21	是
生活超市	3,913,300.00	2024-6-17	2025-6-17	是
生活超市	80,000,000.00	2024-11-14	2025-11-12	是
生活超市	65,000,000.00	2024-11-15	2025-11-12	是
生活超市	45,000,000.00	2024-11-18	2025-11-12	是

本期华联集团于2025年8月14日提前归还上述9亿元银行借款，本公司的担保责任相应解除。

（4）在关联方存放款项

经2024年度股东会审议通过，本公司及子公司在华联财务开立账户存款并办理结算。期末存款及保证金余额为32,834.78万元（上年年末：43,511.30万元）。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上浮一定比例执行，本期向本公司支付存款利息631.06万元（上期：1,079.35万元）。

（5）关联方授信、贷款及票据承兑、贴现情况

报告期内，华联财务授予本公司贷款授信额度40,000万元。华联财务本期为本公司开具商业承兑汇票959.16万元，已到期兑付5,884.56万元（上年年末承兑票据余额5,144.66万元于本期全部到期承兑），期末尚未到期兑付的金额为219.26万元。

（6）发起设立结构化主体BHG Reit并担任管理人

BHG Reit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BHG Reit 30.10%的份额，为第一大份额持有人。本公司作为发起人垫付BHG Reit发行上市费用851.57万元，并以自有资金参与BHG Reit发行的“绿鞋”安排（即当BHG Reit的承销商选择行使超额配售权时，新加坡华联应认购BHG Reit不超过5%的信托份额）。截至2025年12月31日，本公司持有BHG Reit 4,162.11万份额，占发行总份额的8.01%。

Trust Management担任BHG Reit的基金管理人，本期收取的基金管理费共计135.88万元；Property Management及成都弘顺担任BHG Reit的物业管理人，受托对BHG Reit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2,471.57万元。

（7）关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员11人，上期关键管理人员13人，支付薪酬情况见下表：

项 目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	489.21	554.23

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	BHGReit	385,165.09	25,960.13	2,201,260.97	136,037.92
	合肥瑞安	475,630.58	32,057.50	488,634.04	30,197.58
	成都海融	720,451.21	75,306.26	1,622,196.33	111,064.80
	合肥瑞诚	515,837.49	34,767.45	713,932.12	44,121.01
	北京海融	2,418,794.99	163,026.78	197,084.09	12,179.80
	华联（SKP）百货	6,885,993.78	166,446.44	6,788,234.16	419,512.87
	华联万贸	710,154.86	47,884.48	588,853.65	36,391.16
	生活超市			1,799,194.08	7,158.18
	华联回龙观			110,002.40	6,798.15
	兴联顺达	20,816,014.53	8,312,737.99	14,844,380.22	2,915,407.06
	华联商业运营	22,164,204.84	1,706,045.06	982,460.44	60,716.06
	华联事农	16,000.80	449.60	13,772.80	851.16
	时尚许家菜餐饮	538,069.93	26,903.50	567,653.32	35,080.98
	华联精品超市	1,239,035.40	68,363.37	128,232.00	7,924.74
	华联第一太平	173,930.67	11,722.93		
	羲和华联餐饮	141,364.05	7,068.20		
其他应收款	成都海融	500,000.00	36,750.00	500,100.00	39,012.80
	合肥瑞安	1,295,612.71	226,047.84	888,328.58	94,289.63

	华联万贸	222,000.00	27,417.00	222,000.00	28,416.00
	合肥瑞诚	200,000.00	24,700.00	235,076.44	28,335.96
	生活超市	307,130.04	32,574.06	453,836.92	45,399.28
	华联第一太平	300,000.00	118,740.00	300,000.00	96,930.00
	华联商业运营	2,132,860.07	337,190.26	1,763,731.85	137,571.08
	华联（SKP）百货	140,539.62	10,329.66	723,420.00	52,375.61
	华联大董餐饮	3,492.72	1,382.42		
	华联精品超市			11,175,031.66	
	龙德置地	6,000,000.00	741,000.00	6,000,000.00	734,400.00
预付账款	华联（SKP）百货			5,000.00	
	华联万贸	25,758.40		44,815.54	
	华联事农	674,387.50			
	华联第一太平			290,945.43	
	广州北设备			824,825.60	

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付账款	华联（SKP）百货	61,295,766.91	30,379,346.80
	生活超市	374,719.24	710,441.30
	广州北设备	1,105,956.77	300,083.46
	华联时尚物业	1,275.00	
	华联事农	153,621.12	
	羲和华联餐饮	11,064.40	
预收款项	华联（SKP）百货	216,608.00	210,849.68
	合肥瑞安	1,500.00	3,960.00
	样样好餐饮		79,631.53
	湘上湘华联餐饮	118,438.45	109,945.70
	华联清水亭餐饮	113,652.00	113,982.52
	杏花宫堂餐饮		142,656.29
	羲和华联餐饮	131,544.00	157,516.84
	华联大董餐饮	166,320.00	164,880.95
	华联精品超市		406,720.00
	生活超市	26,180.00	

	联扬共赢餐饮	134,120.00	
其他应付款	合肥瑞安	8,568.80	571,595.48
	华联万贸	5,546,931.12	5,364,897.22
	华联嘉合	38,434.43	38,434.43
	广州北设备	1,053,065.05	919,260.45
	成都海融	14,241.58	484,274.89
	合肥瑞诚	321,883.29	9,300.00
	华联集团		
	宁夏幻太奇	9,090,000.00	8,340,000.00
	生活超市	9,152,357.08	6,331,841.46
	联合创新	3,897,782.79	3,213,962.39
	华联第一太平	1,894,478.42	10,468,492.71
	华联时尚物业	6,523,157.60	5,145,588.73
	泰和通		75,069.78
	华联商业运营	698,109.03	433,536.81
	华联事农	236,396.02	88,368.00
	联扬共赢餐饮	27,691.50	156,118.09
	杏花宫堂餐饮		30,345.39
	华联清水亭餐饮	10,786.29	22,364.92
	羲和华联餐饮	64,963.75	25,588.00
	湘上湘华联餐饮	14,882.00	16,692.50
	时尚许家菜餐饮		15,260.00
	样样好餐饮	5,254.10	7,206.00
	华联大董餐饮	13,940.00	
	华联精品超市	7,211,238.32	1,130,040.59
	华联（SKP）百货	887,792.31	587,083.18

十一、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至2025年12月31日，本公司不存在应披露的重要承诺事项。

2、或有事项

（1）对外担保

为其他单位提供债务担保形成的或有负债见附注十、5、（3）、②本公司作为担保方。截至2025年12月31日，除对子

公司提供担保之外，本公司不存在对合并范围外主体提供的担保。

(2) 未决诉讼

某工程公司以《建设工程施工合同纠纷案》向安徽省合肥市瑶海区人民法院提起诉讼，请求判令安徽华联支付321.93万元工程款，截至2025年12月31日，该案件尚在审理中。

截至2025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

本公司于2026年2月10日召开的第九届董事会第十八次会议、2026年3月19日召开的2026年第一次临时股东会审议通过《关于对外投资暨参与商业不动产REITs申报发行工作的议案》，同意本公司与首农信息产业投资有限公司、北京三元嘉业集团有限公司共同投资设立北京元创联商业企业管理中心（有限合伙）（以下简称“元创联”），其中，本公司作为有限合伙人，认缴出资50,000万元。元创联将收购本公司全资子公司隆邸天佟所持龙德置地50%的股权，并与龙德置地另一股东北京粮食集团有限责任公司作为原始权益人，以龙德置地持有的商业不动产项目作为底层资产，参与商业不动产REITs的申报发行工作。截至2026年4月27日，中信建投基金管理有限公司已收到中国证监会出具的《关于准予中信建投首农食品集团封闭式商业不动产证券投资基金注册的批复》（证监许可[2026]967号）。

截至2026年4月27日，本公司不存在应披露的其他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；
- ③百货零售分部：提供联营专柜分成和商品销售服务。

(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	影院运营管理分部	百货零售分部	抵销	合计
营业收入	843,791,998.41	101,350,981.39	270,433,085.70	-17,769,219.59	1,197,806,845.91
其中：对外交易收入	826,022,778.82	101,350,981.39	270,433,085.70		1,197,806,845.91
分部间交易收入	17,769,219.59			-17,769,219.59	
其中：主营业务收入	805,813,884.36	94,241,590.01	253,613,329.48	-15,957,774.87	1,137,711,028.98
营业成本	381,372,382.70	39,190,781.95	119,792,193.90		540,355,358.55
其中：主营业务成本	381,372,382.70	39,190,781.95	119,389,854.13		539,953,018.78
营业费用	552,540,633.76	65,565,562.67	172,073,275.61	-16,245,650.57	773,933,821.47

营业利润/（亏损）	-218,776,361.61	-5,475,126.93	-37,700,987.69	-1,523,569.02	-263,476,045.25
资产总额	17,396,684,027.97	197,697,669.08	2,000,379,048.29	-7,305,105,655.88	12,289,655,089.46
负债总额	7,245,234,497.93	147,433,149.47	1,869,739,283.28	-3,569,143,321.28	5,693,263,609.40

补充信息：

1. 资本性支出

2. 折旧和摊销费用	424,201,782.57	24,209,505.27	65,987,953.23	-8,278,204.88	506,121,036.19
3. 折旧和摊销以外的非现金费用					
4. 资产减值损失	133,405,189.22				133,405,189.22
5. 信用减值损失	10,089,257.17	399,141.14	656,394.76		11,144,793.07

续：

上期或上期期末	购物中心 租赁分部	影院运营 管理分部	百货零售分部	物业服务 分部	抵销	合计
营业收入	994,648,793.53	106,682,394.88	270,688,772.32	90,565,403.45	-64,824,576.83	1,397,760,787.35
其中：对外交易收入	966,768,738.46	106,682,394.88	270,688,772.32	53,620,881.69		1,397,760,787.35
分部间交易收入	27,880,055.07			36,944,521.76	-64,824,576.83	
其中：主营业务收入	959,429,711.43	98,218,515.81	241,452,221.09	90,565,403.45	-64,824,576.83	1,324,841,274.95
营业成本	423,018,487.05	39,272,487.15	108,168,582.70	79,525,230.28	-32,838,889.96	617,145,897.22
其中：主营业务成本	423,018,487.05	39,272,487.15	107,884,880.75	79,525,230.28	-32,838,889.96	616,862,195.27
营业费用	649,447,797.07	68,117,776.13	131,858,308.88	4,426,139.77	-64,701,576.83	789,148,445.02
营业利润/（亏损）	-11,915,874.88	-3,179,558.52	23,474,140.84	5,306,070.76	32,715,889.96	46,400,668.16
资产总额	18,754,031,946.30	245,647,354.36	1,276,077,707.29	112,453,703.44	-7,720,267,469.51	12,667,943,241.88
负债总额	8,201,123,306.44	188,096,194.33	1,112,647,467.59	90,621,192.85	-3,821,230,075.54	5,771,258,085.67

补充信息：

1. 资本性支出

2. 折旧和摊销费用	454,431,452.26	25,167,295.99	62,629,965.30	112,805.42	-40,990,933.12	501,350,585.85
3. 折旧和摊销以外的非现金费用						
4. 资产减值损失						
5. 信用减值损失	-3,413,446.99	-97,700.89	-1,990,176.49	-1,001,554.79		-6,502,879.16

2、本期本公司不存在其他应披露的重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	38,736,072.44	15,690,478.72
1至2年	8,510,216.48	9,376,898.27
2至3年	9,822,828.01	54,166.75
3年以上	3,543,405.69	3,472,661.91
小计	60,612,522.62	28,594,205.65
减：坏账准备	17,231,896.58	9,148,375.54
合计	43,380,626.04	19,445,830.11

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				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	6,430,692.62	10.61	6,430,692.62	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	54,181,830.00	89.39	10,801,203.96	19.94	43,380,626.04
其中：应收其他客户组合	54,181,830.00	89.39	10,801,203.96	19.94	43,380,626.04
合计	60,612,522.62	100	17,231,896.58	28.43	43,380,626.04

(续)

类别	上年年末余额				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	6,473,172.44	22.64	5,782,358.12	89.33	690,814.32
按组合计提坏账准备的应收账款	22,121,033.21	77.36	3,366,017.42	15.22	18,755,015.79
其中：应收其他客户组合	22,121,033.21	77.36	3,366,017.42	15.22	18,755,015.79
合计	28,594,205.65	100	9,148,375.54	31.99	19,445,830.11

①按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由

闭店项目租户	1,864,952.12	1,864,952.12	100	无法收回
韩国ERACO	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
高金	244,832.12	244,832.12	100	无法收回
军博项目	171,969.75	171,969.75	100	无法收回
孙晓滨	163,611.41	163,611.41	100	无法收回
其他租户	1,229,203.77	1,229,203.77	100	无法收回
合 计	6,430,692.62	6,430,692.62	100	

续：

名 称	上年年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	
韩国ERACO	1,657,709.92	1,657,709.92	100	无法收回
闭店项目租户	1,422,265.83	1,422,265.83	100	无法收回
苏红	1,098,413.53	1,098,413.53	100	无法收回
高金	244,832.12	244,832.12	100	无法收回
军博项目	171,969.75	171,969.75	100	无法收回
孙晓滨	163,611.41	163,611.41	100	无法收回
其他	1,714,369.88	1,023,555.56	59.70	无法收回
合 计	6,473,172.44	5,782,358.12	89.33	

②按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

应收其他客户

项 目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1年以内	38,466,175.44	2,580,360.07	6.71
1至2年	7,692,763.23	2,674,004.50	34.76
2至3年	8,005,340.89	5,529,288.95	69.07
3年以上	17,550.44	17,550.44	100.00
合 计	54,181,830.00	10,801,203.96	19.94

续：

项 目	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	14,127,962.36	873,108.06	6.18
1至2年	7,992,097.44	2,491,935.98	31.18
2至3年	0.08	0.05	62.50
3年以上	973.33	973.33	100
合 计	22,121,033.21	3,366,017.42	15.22

(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
期初余额	9,148,375.54
本期计提	8,083,521.04
期末余额	17,231,896.58

(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为49,478,661.05元，占应收账款期末余额合计数的81.63%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为12,002,758.29元。

2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,447,059,022.31	2,509,701,811.51
合 计	2,447,059,022.31	2,509,701,811.51

其中，其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	900,046,772.97	747,801,175.96
1至2年	632,595,426.66	262,676,986.85
2至3年	199,102,026.59	262,656,271.30
3年以上	751,353,846.10	1,272,412,860.19
小 计	2,483,098,072.32	2,545,547,294.30

减：坏账准备	36,039,050.01	35,845,482.79
合 计	2,447,059,022.31	2,509,701,811.51

②按款项性质披露

项 目	期末余额			上年年末余额		
	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	22,487.59	13,222.59	9,265.00	1,566,518.02	1,042,575.28	523,942.74
押金和保证金	117,835.33	14,552.66	103,282.67	117,154.00	14,339.65	102,814.35
关联方往来款	2,239,990.11	345,064.31	1,894,925.80	1,763,731.85	149,917.21	1,613,814.64
内部往来款	2,444,451,068.90		2,444,451,068.90	2,481,219,517.21		2,481,219,517.21
股权转让款				25,175,031.66		25,175,031.66
历史遗留款项	33,162,238.51	33,162,238.51		33,162,238.51	33,162,238.51	
其他	3,104,451.88	2,503,971.94	600,479.94	2,543,103.05	1,476,412.14	1,066,690.91
合 计	2,483,098,072.32	36,039,050.01	2,447,059,022.31	2,545,547,294.30	35,845,482.79	2,509,701,811.51

③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来12个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
其中：内部往来款项	2,444,451,068.90			2,444,451,068.90	合并范围内单位无信用风险
押金和保证金	117,835.33	12.35	14,552.66	103,282.67	信用风险未显著增加
应收其他款项	5,366,929.58	53.33	2,862,258.84	2,504,670.74	信用风险未显著增加
合 计	2,449,935,833.81	0.12	2,876,811.50	2,447,059,022.31	

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

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
江苏华安实业总公司	11,699,957.09	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	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	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	3,000,000.00		无法收回

广东台山土产总公司	2,800,000.00	100	2,800,000.00	无法收回
闭店项目租户	1,949,568.02	100	1,949,568.02	无法收回
北京京茂房地产开发有限公司	1,770,765.24	100	1,770,765.24	无法收回
其他	75,632.00	100	75,632.00	无法收回
合 计	33,162,238.51	100	33,162,238.51	

上年年末，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来12个月内的预期 信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
其中：内部往来款项	2,481,219,517.21		2,481,219,517.21	1	合并范围内单位无信用风险
押金和保证金	117,154.00	12.24	14,339.65	102,814.35	信用风险未显著增加
应收其他款项	31,048,384.58	8.60	2,668,904.63	28,379,479.95	信用风险未显著增加
合 计	2,512,385,055.79	0.11	2,683,244.28	2,509,701,811.51	

上年年末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。

上年年末，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
江苏华安实业总公司	11,699,957.09		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	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	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	3,000,000.00	无法收回
广东台山土产总公司	2,800,000.00		100	2,800,000.00	无法收回
闭店项目租户	1,949,568.02		100	1,949,568.02	无法收回
北京京茂房地产开发有限公司	1,770,765.24		100	1,770,765.24	无法收回
其他	75,632.00		100	75,632.00	无法收回
合 计	33,162,238.51		100	33,162,238.51	

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(未发生信用减值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减值)	
期初余额	2,683,244.28		33,162,238.51	35,845,482.79

本期收回或转回	193,567.22		193,567.22
期末余额	2,876,811.50	33,162,238.51	36,039,050.01

⑤本期无实际核销的其他应收款情况。

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	内部往来款项	758,041,411.34	1年以内、3年以上	30.53	
安徽华联	内部往来款项	658,054,584.30	3年以上	26.50	
包头鼎鑫源	内部往来款项	400,710,850.18	1年以内、3年以上	16.14	
隆邸天佟	内部往来款项	349,429,406.14	3年以上	14.07	
龙祥宝瑞	内部往来款项	123,462,453.78	3年以上	4.97	
合计		2,289,698,705.74		92.21	

3、长期股权投资

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,868,156,576.20		4,868,156,576.20	5,071,420,654.20		5,071,420,654.20
对联营/合营企业投资	1,023,080,983.45	1,864,532.94	1,021,216,450.51	1,038,968,974.61	1,864,532.94	1,037,104,441.67
合计	5,891,237,559.65	1,864,532.94	5,889,373,026.71	6,110,389,628.81	1,864,532.94	6,108,525,095.87

(1) 对子公司（含结构化主体）投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
合肥瑞达丰源	35,200,000.00		35,200,000.00			
包头鼎鑫源	696,810,000.00		162,674,078.00	534,135,922.00		
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		
香港华联	17,852,468.00			17,852,468.00		
青岛海融	1,044,622,996.02			1,044,622,996.02		
山西华联	680,012,670.64			680,012,670.64		
上海旭程	95,000,000.00			95,000,000.00		
安徽华联	843,736,965.08			843,736,965.08		
银川华联	400,264,154.70			400,264,154.70		

文化传媒	200,000,000.00			200,000,000.00
慧志教育	10,390,000.00		10,390,000.00	
美好生活	159,203,975.19			159,203,975.19
乐山海融		5,000,000.00		5,000,000.00
联信达	20,228,866.16			20,228,866.16
合 计	5,071,420,654.20	5,000,000.00	208,264,078.00	4,868,156,576.20

(2) 对联营/合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备 期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备期 末余额	
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他权 益变动	宣告发放现金股利 或利润			计提减值 准备
①联营企业										
华联财务	936,404,537.61				19,879,337.73		-33,000,000.00		923,283,875.34	
华联鑫创益	68,905,822.88				-4,002,763.80				64,903,059.08	
宁夏幻太奇	10,667,606.68				306,232.91				10,973,839.59	
亿商通	1,864,532.94	1,864,532.94							1,864,532.94	1,864,532.94
华联第一太平	11,147,885.45				676,663.88				11,824,549.33	
小计	1,028,990,385.56	1,864,532.94			16,859,470.72		-33,000,000.00		1,012,849,856.28	1,864,532.94
②合营企业										
龙德商管	9,978,589.05				4,237,538.12		-3,985,000.00		10,231,127.17	
合计	1,038,968,974.61	1,864,532.94			21,097,008.84		-36,985,000.00		1,023,080,983.45	1,864,532.94

4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	712,784,356.98	260,768,553.91	793,597,583.90	281,934,688.58
其他业务	28,342,299.93		30,185,041.45	
合 计	741,126,656.91	260,768,553.91	823,782,625.35	281,934,688.58

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资的股利收入	308,599.20	248,430.00
权益法核算的长期股权投资收益	21,097,008.84	19,221,350.89
处置长期股权投资产生的投资收益	-10,758,862.34	-28,650,871.90
处置交易性金融资产取得的投资收益		908.52
合 计	10,646,745.70	-9,180,182.49

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	20,201,202.80	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,903,554.50	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-21,128,035.40	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	485,166.11	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-27,971,938.79	违约金收支等
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益总额	-26,510,050.78	
减：非经常性损益的所得税影响数	-7,841,310.74	
非经常性损益净额	-20,049,248.90	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	34,485.83	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-20,083,734.73	

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	-4.36	-0.1074	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.07	-0.1001	

本公司无稀释事项。

北京华联商厦股份有限公司

2026年4月29日