

股票代码：000882

股票简称：华联股份

公告编号：2021-020

## 北京华联商厦股份有限公司

### 2020年度财务决算报告

公司2020年12月31日母公司及合并的资产负债表、2020年度母公司及合并的利润表、2020年度母公司及合并的现金流量表、2020年度母公司及合并的所有者权益变动表及相关报表附注已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具标准无保留意见的审计报告。现将2020年度财务决算情况报告如下：

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

##### (1) 重要会计政策变更

###### ①新收入准则

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

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

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。

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

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

执行新收入准则未对本公司财务状况、经营成果产生重大影响。

## ②企业会计准则解释第13号

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

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

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

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

采用解释第13号未对本公司财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

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

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

## （2）重要会计估计变更

报告期内，本公司无重要会计估计变更。

## 二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

### 1、新设子（孙）公司

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

## 2、其他新增子（孙）公司

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

## 3、处置子公司及结构化主体

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

## 4、其他

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

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

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

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

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

## 三、2020年度财务决算情况

### 1、主要会计数据和财务指标

单位：元

	2020年	2019年	本年比上年 增减	2018年
营业收入（元）	889,808,086.40	1,254,140,161.58	-29.05%	1,253,300,455.14
归属于上市公司股东的 净利润（元）	22,972,627.47	48,141,883.18	-52.28%	32,799,167.84
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净	-295,633,670.96	-128,292,419.47		-461,637,806.59

利润（元）				
经营活动产生的现金流量净额（元）	343,118,125.73	221,497,563.71	54.91%	-70,063,637.75
基本每股收益（元/股）	0.0084	0.0176	-52.27%	0.0120
稀释每股收益（元/股）	0.0084	0.0176	-52.27%	0.0120
加权平均净资产收益率	0.28%	0.60%	-0.32%	0.42%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	11,268,269,638.26	13,945,903,280.89	-19.20%	13,778,178,636.31
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,034,012,344.89	8,097,673,064.55	-0.79%	7,853,107,753.70

## 2、资产构成情况

单位：元

	2020 年末		2020 年初		比重增减
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	
货币资金	1,081,554,536.11	9.60%	1,226,177,611.51	8.79%	0.81%
应收账款	20,894,661.09	0.19%	194,715,824.90	1.40%	-1.21%
存货	780,476,729.00	6.93%	829,285,570.95	5.95%	0.98%
投资性房地产	1,941,865,725.59	17.23%	2,259,470,700.14	16.20%	1.03%
长期股权投资	2,970,740,085.60	26.36%	3,148,946,785.54	22.58%	3.78%
固定资产	38,877,327.45	0.35%	52,270,878.25	0.37%	-0.02%
在建工程	1,601,719,563.06	14.21%	1,516,253,715.42	10.87%	3.34%
短期借款	112,033,249.20	0.99%	790,542,154.33	5.67%	-4.68%
长期借款	623,000,000.00	5.53%	778,000,000.00	5.58%	-0.05%
其他权益工具投资	91,651,024.10	0.81%	93,931,064.90	0.67%	0.14%
其他非流动金融资产	488,257,250.26	4.33%	414,294,150.00	2.97%	1.36%
交易性金融资产	470,632,103.57	4.18%	1,655,889,450.09	11.87%	-7.69%

## 3、营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	889,808,086.40	100%	1,254,140,161.58	100%	-29.05%

分行业					
租赁及物业管理	728,961,611.96	81.92%	885,585,712.61	70.61%	-17.69%
电影放映及卖品	51,925,434.83	5.84%	164,913,968.51	13.15%	-68.51%
保理服务	14,524,829.88	1.63%	48,541,946.02	3.87%	-70.08%
其他业务	94,396,209.73	10.61%	155,098,534.44	12.37%	-39.14%

#### 4、营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2020年		2019年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
租赁及物业管理	租赁及物业管理	490,616,546.71	85.95%	495,532,880.12	75.33%	-0.99%
电影放映及卖品	电影放映及卖品	24,300,373.40	4.26%	78,182,015.09	11.89%	-68.92%
保理服务	商业保理	832,184.20	0.15%	5,738,825.64	0.87%	-85.50%
其他业务	其他业务	55,048,208.30	9.64%	78,320,883.09	11.91%	-29.71%

#### 5、费用

单位：元

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

#### 6、现金流

单位：元

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

现金及现金等价物净增加额	162,758,827.57	-172,012,012.62	
--------------	----------------	-----------------	--

北京华联商厦股份有限公司董事会

2021 年 4 月 29 日