

北京华联商厦股份有限公司
二〇二五年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-5
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-6
财务报表附注	7-108

审计报告

致同审字（2026）第 110A018307 号

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。



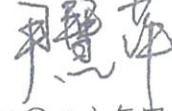
中国·北京

中国注册会计师

(项目合伙人)


中国注册会计师
宋湘连
410000270062

中国注册会计师



中国注册会计师
尹慧娟
110101560667

二〇二六年四月二十七日



合并及公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五.1	997,323,103.25	437,602,169.64	1,218,793,628.18	669,176,793.90
交易性金融资产	五.2	530,305,515.98	309,905,800.00	653,427,532.76	309,490,250.00
应收票据					
应收账款	五.3	76,750,676.78	43,380,626.04	57,330,418.68	19,445,830.11
应收款项融资					
预付款项	五.4	3,940,783.11	8,233,802.77	4,646,121.20	2,196,075.28
其他应收款	五.5	19,582,978.56	2,447,059,022.31	59,517,555.12	2,509,701,811.51
其中：应收利息					
应收股利					
存货	五.6	635,647,704.26		630,585,217.63	
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	五.7	208,000.00	208,000.00	208,000.00	208,000.00
其他流动资产	五.8	60,867,515.57	2,953,651.67	35,661,838.31	
流动资产合计		2,324,626,277.51	3,249,343,072.43	2,660,170,311.88	3,510,218,760.80
非流动资产：					
债权投资					
可供出售金融资产					
其他债权投资					
持有至到期投资					
长期应收款	五.9	416,000.00	416,000.00	624,000.00	624,000.00
长期股权投资	五.10	2,601,216,180.74	5,889,373,026.71	2,625,413,698.96	6,108,525,095.87
其他权益工具投资	五.11	113,876,739.65	15,047,760.00	102,295,007.01	13,699,140.00
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五.12	3,300,107,291.13		3,551,510,736.18	
固定资产	五.13	24,574,144.40	4,558,327.02	27,507,635.21	5,925,482.21
在建工程	五.14	294,320,619.17		212,634,469.06	569,080.93
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五.15	2,498,926,153.13	1,159,178,937.36	2,189,004,818.25	1,416,370,893.89
无形资产	五.16	221,558,268.14	4,434,555.20	239,036,358.81	9,444,671.13
开发支出					
商誉	五.17	52,947,108.05		52,947,108.05	
长期待摊费用	五.18	597,405,276.64	281,334,552.29	725,163,018.79	385,901,733.53
递延所得税资产	五.19	234,617,437.50	204,379,780.32	245,111,384.77	224,091,014.66
其他非流动资产	五.20	25,063,593.40		36,524,694.91	8,096,096.54
非流动资产合计		9,965,028,811.95	7,558,722,938.90	10,007,772,930.00	8,173,247,208.76
资产总计		12,289,655,089.46	10,808,066,011.33	12,667,943,241.88	11,683,465,969.56



合并及公司资产负债表（续）

2025年12月31日

项 目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五. 22	422,794,895.44	369,651,686.82	687,915,697.80	626,064,541.67
交易性金融负债					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
应付票据	五. 23	2,192,612.92	1,771,968.23	51,446,582.14	29,508,167.09
应付账款	五. 24	341,897,274.59	28,568,295.69	264,753,805.97	42,803,854.58
预收款项	五. 25	54,841,719.32	116,579,685.36	65,958,760.10	109,974,741.04
合同负债	五. 26	10,131,800.29		8,801,433.84	
应付职工薪酬	五. 27	33,617,481.63	19,742,645.95	30,016,878.95	20,355,621.79
应交税费	五. 28	64,137,830.61	28,519,403.90	69,892,678.11	27,707,665.44
其他应付款	五. 29	530,920,531.00	1,310,535,613.09	572,720,310.84	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	五. 30	503,574,399.77	313,329,150.84	419,167,337.46	312,262,549.25
其他流动负债	五. 31	426,795.45		504,395.01	
流动负债合计		1,964,535,341.02	2,188,698,449.88	2,171,177,880.22	2,744,766,373.59
非流动负债：					
长期借款	五. 32	427,320,903.11		501,924,726.62	
租赁负债	五. 33	3,114,366,558.63	1,679,810,200.30	2,852,702,443.83	2,033,167,888.41
应付债券					
长期应付款	五. 34	44,796,672.33	850,000.00	35,272,423.62	22,431,874.42
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	五. 35	4,123,970.35		5,391,021.55	
递延所得税负债	五. 19	79,774,789.05	8,025,700.29	90,212,975.64	7,584,657.79
其他非流动负债	五. 36	58,345,374.91		114,576,614.19	
非流动负债合计		3,728,728,268.38	1,688,685,900.59	3,600,080,205.45	2,063,184,420.62
负债合计		5,693,263,609.40	3,877,384,350.47	5,771,258,085.67	4,807,950,794.21
股东权益：					
股本	五. 37	2,737,351,947.00	2,737,351,947.00	2,737,351,947.00	2,737,351,947.00
资本公积	五. 38	4,671,717,112.96	4,582,997,118.89	4,671,717,112.96	4,582,997,118.89
减：库存股	五. 39	30,199,104.67	30,199,104.67	30,199,104.67	30,199,104.67
其他综合收益	五. 40	86,900,904.98	9,483,185.78	90,777,658.29	8,471,720.78
专项储备					
盈余公积	五. 41	76,469,525.04	76,469,525.04	76,469,525.04	76,469,525.04
未分配利润	五. 42	-956,384,727.02	-445,421,011.18	-662,340,550.90	-499,576,031.69
归属于母公司股东权益合计		6,585,855,658.29	6,930,681,660.86	6,883,776,587.72	6,875,515,175.35
少数股东权益		10,535,821.77		12,908,568.49	
股东权益合计		6,596,391,480.06	6,930,681,660.86	6,896,685,156.21	6,875,515,175.35
负债和股东权益总计		12,289,655,089.46	10,808,066,011.33	12,667,943,241.88	11,683,465,969.56

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



合并及公司利润表

2025年度

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五.43	1,197,806,845.91	741,126,656.91	1,397,760,787.35	823,782,625.35
减：营业成本	五.43	540,355,358.55	260,768,553.91	617,145,897.22	281,934,688.58
税金及附加	五.44	45,541,850.23	4,474,369.04	37,209,771.75	4,409,303.18
销售费用	五.45	399,760,217.77	172,496,375.77	408,421,987.52	181,184,239.45
管理费用	五.46	143,069,891.50	72,985,496.48	126,229,849.37	78,160,965.38
研发费用					
财务费用	五.47	231,103,712.20	153,793,545.10	254,496,608.13	217,299,925.78
其中：利息费用		238,297,663.89	182,821,930.16	269,236,105.21	203,292,032.37
利息收入		11,481,519.09	4,592,168.09	15,774,532.08	5,819,444.29
加：其他收益	五.48	3,508,533.97	486,812.03	4,592,691.46	438,928.07
投资收益(损失以“-”号填列)	五.49	46,038,455.44	10,646,745.70	60,758,418.36	-9,180,182.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		39,262,849.70	21,097,008.84	42,016,543.34	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)	五.50	-28,299,308.42	93,520.87	33,134,672.18	-1,628,167.60
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五.51	-11,144,793.07	-8,277,088.26	-6,502,879.16	-2,499,110.61
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五.52	-133,405,189.22			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五.53	21,850,440.39	21,205,673.04	161,091.96	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-263,476,045.25	100,763,979.99	46,400,668.16	47,924,970.35
加：营业外收入	五.54	15,539,255.73	14,352,327.80	16,031,315.08	11,506,484.11
减：营业外支出	五.55	43,511,194.52	41,146,165.44	4,110,077.89	3,613,907.23
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-291,447,984.04	73,970,142.35	58,321,905.35	55,817,547.23
减：所得税费用	五.56	3,740,614.46	19,815,121.84	30,387,035.05	21,752,790.94
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-295,188,598.50	54,155,020.51	27,934,870.30	34,064,756.29
(一) 按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-295,188,598.50	54,155,020.51	22,913,027.63	34,064,756.29
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：					
其中：归属于母公司股东的净利润		-294,044,176.12		20,329,995.22	
少数股东损益		-1,144,422.38		7,604,875.08	
五、其他综合收益的税后净额		-3,876,753.31	1,011,465.00	3,924,826.45	-3,061,012.50
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-3,876,753.31	1,011,465.00	3,924,826.45	-3,061,012.50
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-2,100,267.00	1,011,465.00	7,483,218.22	-3,061,012.50
1. 其他权益工具投资公允价值变动		-2,100,267.00	1,011,465.00	-6,029,691.64	-3,061,012.50
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				13,512,909.86	
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-1,776,486.31		-3,558,391.77	
外币财务报表折算差额		-1,776,486.31		-3,558,391.77	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		-299,065,351.81	55,166,485.51	31,859,696.75	31,003,743.79
归属于母公司股东的综合收益总额		-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	
七、每股收益					
(一) 基本每股收益		-0.1074		0.0074	
(二) 稀释每股收益					

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并及公司现金流量表

2025年度

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

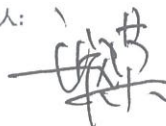
单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
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	815,983,463.90	1,838,897,089.09	940,165,121.33
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	五.57	41,274,928.31	35,704,367.49	93,157,904.52	316,276,166.28
经营活动现金流入小计		1,844,127,894.84	851,687,831.39	1,932,054,993.61	1,256,441,287.61
购买商品、接受劳务支付的现金		560,991,197.61	1,945,659.68	535,467,290.69	2,490,783.33
支付给职工以及为职工支付的现金		232,074,368.28	94,080,824.13	272,984,091.84	106,432,358.98
支付的各项税费		127,198,422.83	38,464,807.24	84,317,956.13	30,948,162.22
支付其他与经营活动有关的现金	五.57	329,526,781.43	206,955,946.20	327,049,621.53	240,761,188.42
经营活动现金流出小计		1,249,790,770.15	341,447,237.25	1,219,818,960.19	380,632,492.95
经营活动产生的现金流量净额		594,337,124.69	510,240,594.14	712,236,033.42	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		75,010,000.00	36,985,000.00	129,390,000.00	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		6,355,712.35	1,327.43	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	25,180,191.54	16,571,066.91	20,041,056.00
收到其他与投资活动有关的现金	五.57	49,908,341.56	308,599.20	88,445,085.19	2,123,035.54
投资活动现金流入小计		156,454,832.89	62,475,118.17	234,624,655.67	83,779,091.54
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		93,327,864.61	40,341,481.43	275,673,355.52	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				1,000,000.00	230,652,700.00
支付其他与投资活动有关的现金	五.57	13,052,738.04	322,029.13	667,246.57	447,246.57
投资活动现金流出小计		106,380,602.65	45,663,510.56	277,340,602.09	284,698,374.16
投资活动产生的现金流量净额		50,074,230.24	16,811,607.61	-42,715,946.42	-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					
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	906,988,812.32	1,357,062,860.00	795,050,000.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金	五.57	139,900,000.00	18,719,865.97	100,500,000.00	55,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,099,747,893.37	925,708,678.29	1,457,562,860.00	850,050,000.00
偿还债务支付的现金		1,290,369,644.28	1,162,622,923.92	1,130,574,780.56	660,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		60,951,558.67	30,333,730.39	79,628,708.51	33,521,511.55
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		2,400,000.00		3,205,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	五.57	614,432,091.86	488,744,245.37	829,970,365.73	511,622,345.59
其中：子公司减资支付给少数股东的现金		108,699.59		2,241,066.11	
筹资活动现金流出小计		1,965,753,294.81	1,681,700,899.68	2,040,173,854.80	1,205,143,857.14
筹资活动产生的现金流量净额		-866,005,401.44	-755,992,221.39	-582,610,994.80	-355,093,857.14
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	-228,940,019.64	89,410,951.71	319,795,654.90
加：期初现金及现金等价物余额		1,206,741,029.18	660,060,697.19	1,117,330,077.47	340,265,042.29
六、期末现金及现金等价物余额		983,696,304.09	431,120,677.55	1,206,741,029.18	660,060,697.19

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：




合并股东权益变动表

2025年度

单位：人民币元

	本期金额								
	归属于母公司股东权益				专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益					
一、上年年末余额	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	12,908,568.49	6,896,685,156.21
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年初余额	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	12,908,568.49	6,896,685,156.21
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-3,876,753.31			-294,044,176.12	-2,372,746.72	-300,293,676.15
（一）综合收益总额				-3,876,753.31			-294,044,176.12	-1,144,422.38	-299,065,351.81
（二）股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 弥补亏损									
4. 其他综合收益结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	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	10,535,821.77	6,596,391,480.06

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

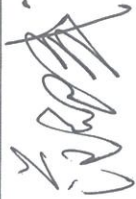
合并股东权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项目	上期金额						股东权益合计		
	股本	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	少数股东权益
一、上年年末余额	2,737,351,947.00	4,653,838,038.01		86,852,831.84		76,469,525.04	-601,440,111.46	15,837,823.96	6,968,910,054.39
加：会计政策变更									
前期差错更正		245,000,078.18							163,769,643.52
同一控制下企业合并		3,528,034.17							3,528,034.17
其他									
二、本年年初余额	2,737,351,947.00	4,902,366,150.36		86,852,831.84		76,469,525.04	-682,670,546.12	15,837,823.96	7,136,207,732.08
三、本年年末余额		-230,649,037.40	30,199,104.67	3,924,826.45			20,329,995.22	-2,929,255.47	-239,522,575.87
(一) 综合收益总额				-9,588,083.41			33,842,905.08	7,604,875.08	31,859,696.75
(二) 股东投入和减少资本								-10,534,130.55	-10,534,130.55
1. 股东投入的普通股								-2,241,066.11	-2,241,066.11
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他								-8,293,064.44	-8,293,064.44
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 弥补亏损									
4. 其他综合收益结转留存收益									
5. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取		-230,649,037.40	30,199,104.67						-260,848,142.07
2. 本期使用		4,671,717,112.86	30,199,104.67						6,896,685,156.21
(六) 其他									
四、本年年末余额	2,737,351,947.00	4,671,717,112.86	30,199,104.67	90,777,658.29		76,469,525.04	-662,340,550.90	12,908,568.49	6,896,685,156.21

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



公司股东权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项目	上期金额							
	股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	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								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	2,737,351,947.00	4,634,213,314.94		11,532,733.28		76,469,525.04	3,102,139.28	3,102,139.28
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额		-51,219,858.65		-3,061,012.50			-533,640,787.98	6,925,926,732.28
1. 股东投入和减少资本								
2. 股份支付的普通股								
3. 其他								
（二）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	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

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：




财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

北京华联商厦股份有限公司前身是中商股份有限公司（“中商股份”），系经国内贸易部[1997]内贸函政体法字 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。

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间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商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

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

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境

和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

商誉减值

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

递延所得税资产

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

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、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育费附加、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				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	7,527,741.06	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%

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	31.87	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
----	------	--------------------	------	------	----

北京华联商厦股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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。

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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BHGE 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BHGE 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

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(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

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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。

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
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				

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	189,810,785.55	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	

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

				直接	间接	资的会计处理方法
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

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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标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：				
银行不良债权投资	160,517,582.93	收益法（现金流量折现法）	抵押物受偿率 本金回收率 违约概率	25%-100% 4%~8% 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
北京杏花官堂大屯餐饮有限公司（“杏花官堂餐饮”）	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
杏花官堂餐饮	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

北京华联商厦股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	杏花官堂餐饮	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		

北京华联商厦股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	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
	杏花官堂餐饮		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
	杏花官堂餐饮		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：

北京华联商厦股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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						

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
韩国ERACO	1,657,709.92	1,657,709.92	100	无法收回
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

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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：

北京华联商厦股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	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		

北京华联商厦股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

北京华联商厦股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(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			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	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	

北京华联商厦股份有限公司
财务报表附注
2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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。





姓名 Full name 宋湘连
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1973-05-15
 工作单位 Working unit 亚太(集团)会计师事务所
 (特殊普通合伙)河南分所
 身份证号码 Identity card No. 520201197305150415

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 410000270062
 No. of Certificate
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA
 发证日期: 2006年09月27日
 Date of Issuance



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
 Agree the holder to be transferred from
 亚太河南分所
 河南省注册会计师协会
 CPA

转出协会盖章
 Stamp of the transferal Institute of CPA
 2023年9月6日
 同意转入
 Agree the holder to be transferred to
 致同河南分所
 河南省注册会计师协会
 CPA

转入协会盖章
 Stamp of the transferal Institute of CPA
 2023年9月6日



宋湘连 410000270062

证书编号: 410000270062
 No. of Certificate
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA
 发证日期: 2006年09月27日
 Date of Issuance

注册会计师年度检验登记

年检凭证

宋湘连
 会员编号 410000270062

2025年06月 通过

历年年检记录

2024年	2024-05-22	通过
2023年	2023-05-15	通过
2022年	2022-07-11	通过



证书编号: 110101560667
 发证日期: 2018年10月15日
 北京注册会计师协会
 Beijing Institute of CPAs



姓名: 尹慧萍
 性别: 女
 出生日期: 1990-08-04
 工作单位: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码: 140123199008040229

年度检审
 Annual Review
 本证书年检
 This certificate
 this renewal.

姓名: 尹慧萍
 证书编号: 110101560667



一年
 1 year

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会



尹慧萍

会员编号 110101560667

最后年检时间
 2025年08月

年检结果
 通过



证书序号：0014469

此件仅用于业务报告使用，复印无效

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

发证机关：



中华人民共和国财政部制

此件仅供业务报告使用，复印无效



营业执照

统一社会信用代码
91110105592343655N



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。



(副本)(20-1)

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

额 5235 万元

期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广
场五层

经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资
报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关
报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、
税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经
批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；
不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2025 年 12 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制