

股票代码：000882

股票简称：华联股份

公告编号：2019-055

北京华联商厦股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
ZHANG LEI	董事	公务原因	无
翟锋	董事	公务原因	无

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	华联股份	股票代码	000882
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	周剑军	田菲	
办公地址	北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东塔楼 5 层	北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东塔楼 5 层	
电话	010-68364987	010-68364987	
电子信箱	hlgf000882@sina.com	hlgf000882@sina.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	613,858,200.62	596,429,391.12	2.92%

归属于上市公司股东的净利润（元）	41,564,516.17	296,705,962.32	-85.99%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	23,060,077.40	-69,860,456.51	
经营活动产生的现金流量净额（元）	97,975,663.03	-20,939,995.43	
基本每股收益（元/股）	0.0152	0.1084	-85.98%
稀释每股收益（元/股）	0.0152	0.1084	-85.98%
加权平均净资产收益率	0.53%	3.75%	-3.22%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	12,588,394,505.27	13,778,178,636.31	-8.64%
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,881,630,549.74	7,853,107,753.70	0.36%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	125,396		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
北京华联集团投资控股有限公司	境内非国有法人	25.39%	694,897,499	0	质押	486,270,000
西藏山南信商投资管理有限公司	境内非国有法人	9.32%	255,192,878	255,192,878		
上海镭尚投资管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	8.49%	232,444,563	0		
北京中商华通科贸有限公司	境内非国有法人	3.01%	82,378,452	0	质押	82,378,400
深圳市荣超投资发展有限公司	境内非国有法人	1.91%	52,400,000	0		
北京世纪国光科贸有限公司	境内非国有法人	0.83%	22,780,777	0		
深圳市荣超前海发展有限公司	境内非国有法人	0.83%	22,641,300	0		
深圳市福田实业发展有限公司	境内非国有法人	0.76%	20,830,200	0		
梁碧玉	境外自然人	0.41%	11,207,100	0		
张坤	境内自然人	0.22%	6,000,000	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，中信产业基金负责上海镭尚的日常经营和投资决策，并作为西藏山南的控股股东，根据《上市公司收购管理办法》八十三条的相关规定，上海镭尚和西藏山南受同一主体控制，为一致行动人。控股股东华联集团持有中信产业基金 5% 股权，其董事、总裁畅丁杰同时担任中信产业基金的董事，故构成关联关系。除此之外，公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理					

	办法》中规定的一致行动人。公司未知其他股东是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

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

（1）公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
北京华联商厦股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	18 华联 01	112637	2023 年 01 月 29 日	40,000	8.00%

（2）截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	36.29%	42.05%	-5.76%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.82	1.56	16.67%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

报告期内，公司业务主要涉及购物中心运营管理业务、影院运营管理业务及商业保理业务。截至2019年06月30日，公司

资产总额为125.88亿元人民币，归属于母公司的股东权益为78.82亿元人民币。2019年上半年度，公司实现营业收入6.14亿元人民币，归属于母公司股东的净利润4156.45万元人民币。报告期内公司主要经营情况如下：

1、聚焦购物中心核心主业，提升购物中心运营管理水平

2008年公司实现了主营业务由百货店经营向购物中心运营管理的战略转型。转型以来，公司通过购买、租赁、受托管理等方式获得购物中心物业资源，在资产规模和项目数量上实现了快速发展。截至本报告期末，公司负责运营管理的购物中心数量从2008年的2家增长至30多家，旗下购物中心资产规模超过百亿，项目遍布北京、成都、合肥、南京、西宁、沈阳、兰州等地区。

报告期内，公司深耕购物中心核心主业，坚持以利润指标为导向，聚焦业务发展优势地区，以门店为核心，在致力于提升旗下购物中心运营管理业务水平的基础上提高盈利能力。公司要求旗下购物中心以消费者需求为核心运营要素，回归零售为本质的商业逻辑，围绕客流、销售、空置率、利润四大指标做好运营管理工作，并推进内容创新及服务创新，逐渐形成购物中心差异化核心竞争力，致力于建立购物中心经营理念新高度，做有爱、有美、有趣味、有效率的购物中心。

(1) 深入研究消费者需求，推进旗下购物中心调改

由于消费需求及结构的不断变化，公司要求旗下所有购物中心做好市调基本功，将调研工作制度化、日常化，深入研究商圈内消费者需求与偏好，加强对消费者消费行为、偏好等方面的大数据分析，为店铺调改、店铺定位与品牌招商、市场活动等提供决策支持。报告期内，公司以满足消费者需求及提升顾客体验为出发点，推进并完成6个购物中心项目的调整改造升级，根据社区需求合理布局购物中心内各业态的比重，并通过完善自身软硬件设施，打造舒适的购物环境，给予消费者更好的购物体验。

(2) 加强运营管控，推进内容创新

报告期内，公司致力于提升购物中心运营与管理水平，围绕客流、销售、空置率、利润四大指标，推进旗下购物中心内容创新，优化各项运营工作标准及流程，并进一步完善运营管控机制。

消费者日趋多元化的消费需求驱动传统零售业逐步丰富门店功能、升级购物体验，并向多业态的一站式购物中心模式转变。公司继续推进内容创新，回归零售为本质的商业逻辑，狠抓零售四要素，并坚持“八好+”原则，推动旗下购物中心品牌创新、业态创新，鼓励建立自主品牌，做好“全员淘”活动，按照“三有结构”、“四个比例”的要求持续进行购物中心内容创新，并且及时关注消费者需求变化带来的内容更新与业态优化，将内容运营作为购物中心核心能力的支撑点。报告期内，公司将海洋馆、幼儿园等创新业态引入购物中心，拓宽商场区域与服务内容的功能性，在增进客流的同时提升消费者的体验度，保证商业生态稳健发展。另外，公司积极推动建设品牌资源库，与众多知名品牌及特色品牌建立长期合作关系，为购物中心提供多元化的租户资源及最优化业态配置基础。

在做好购物中心日常运营管理的基础上，公司加强各项系统检查和现场检查，督促门店提升运营水平，并完善数据化运营管理系统建设，加强对各店客流、租户销售额的监督与管控，借助数据资源加强消费者需求及品牌数据分析，提升风险预警及管控能力。

(3) 推进服务创新，加强精细化运营管理

报告期内，公司持续推动服务创新，鼓励全员服务创新行动，狠抓服务提升与金点子计划工作，多次组织业务部门及门店相关运营管理人员参加提升服务水平及服务创新相关的培训学习及调研，并要求门店进一步制定切实可行的运营服务细节提升方案，不断提升消费者及租户的体验感，通过提升服务品质及体验的方式带动客流及销售提升。

(4) 完善整合营销体系，增进顾客黏性

2019年上半年，公司着重加强品牌重塑、客流提升、数字化会员运营及社群打造等方面工作，将整合营销体系规范性、系统化、流程化，并加强对营销活动的效果评估，以深化塑造人性化购物中心品牌形象，并通过市场营销活动及会员管理增进顾客黏性。报告期内，公司旗下购物中心通过《社区春晚》、《听她们说》、《全城足迹，奔跑有Young》三个营销项目进行品牌宣传活动，开展多项主题营销活动及面向社区的市场活动，提高项目内租户在市场活动中的参与度与积极性，并着手推动社群营销工作，以增加购物中心平台、消费者与租户的联动能力，强化BHG Mall的社区服务理念，拉动门店客流、销售持续提升。另外，公司在上半年完成数字化会员平台及数据化销售体系的初步搭建，加强对消费者需求的大数据分析，为项目运营提供决策支持。

2019年上半年度，公司在租赁及物业管理板块实现主营业务收入4.33亿元，相比上年同期增长4.39%。公司在报告期内注重购物中心的运营与管理水平，报告期内，公司旗下门店在日均客流量、日均销售额、毛利率较2018年年度同期均有大幅提升。

2、以业务发展为导向，完善公司内部管理流程

公司根据相关法律法规的规定，以目前经营业务发展为出发点和导向，不断加强自身建设及内控制度与流程的执行、检查及更新，积极推动组织改进，促进公司规范运作，提升公司内部管理效率及水平。

报告期内，公司致力于提高管理效率，执行并完善项目组合管理机制，完善BHG MALL技术标准、设计类、工程施工类及物业管理类等业务相关制度，促进运营工作标准化及流程优化，并对内部管理制度、模板化设计、审批流程、沟通渠道等多方面进行梳理及优化，加强公司内部控制建设，形成高效的管理体系。

3、完善人才储备机制，创建学习创新型组织

公司关注个人目标与组织发展之间的关联性，推进开放、公平、更有活力与创造力的企业文化建设，加强员工激励、人才选拔与培养机制，创建学习创新型组织。报告期内，基于业务发展与绩效为目标，公司继续探索以业务发展为导向的人才培养体系，将人才培养融入日常工作中，Mall天轮人才培养体系全方位升级，各层级培训更系统与专业化的同时，加大力度进行各业务条线的专业培训，全面提升员工的专业技术能力和素质，为公司持续发展奠定人才储备与保障。

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

①财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），2018年6月15日发布的《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）同时废止。根据该通知，本公司对2019年财务报表格式进行了以下修订：

（一）资产负债表

1、“应收票据及应收账款”分别计入“应收票据”及“应收账款”项目；
2、“应付票据及应付账款”分别计入“应付票据”及“应付账款”项目；
3、新增“应收款项融资”项目（反应资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等）。

（二）利润表

1、将“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”填列）”项目；
2、将“减：信用减值损失”调整为“加：信用减值损失（损失以“-”填列）”项目；
3、新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”填列）”项目（反应企业因转让等情形导致终止确认摊余成本计量的金融资产而产生的利得或损失）。

（三）现金流量表项目

现金流量表明确了政府补助的填列口径，企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，均在“收到其他与经营活动有关的现金”项目填列。

（四）所有者权益变动表项目：

所有者权益变动表，明确了“其他权益工具持有者投入资本”项目的填列口径，“其他权益工具持有者投入资本”项目，反映企业发行在外的除普通股以外分类为权益工具的金融工具持有者投入资本的金额。

②新金融工具准则

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第23号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第24号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第37号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），本公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。

按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2019年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、新设孙公司

本公司新设孙公司北京华联上地影院管理有限公司

2、新设结构化主体

本公司新设上海旭先、上海央旭、上海致旭三家结构化主体。

3、处置结构化主体

本期Long Hills GP III（“LHGP3”）回购本公司持有的LHGP3优先股股权，该公司自丧失控制权之日起不再纳入合并范围。