

证券代码：000882

证券简称：华联股份

公告编号：2015-040

北京华联商厦股份有限公司 2014 年年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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	殷丽莉	
电话	010-57391951	010-57391951	
传真	010-57391951	010-57391951	
电子信箱	hlgf000882@sina.com	hlgf000882@sina.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	2014 年	2013 年		本年比上年 增减	2012 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	1,499,733,525.32	1,093,980,236.27	1,093,980,236.27	37.09%	848,421,080.16	848,421,080.16
归属于上市公司股东的净利润（元）	74,318,827.22	65,715,267.51	65,715,267.51	13.09%	52,923,553.89	52,923,553.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	59,501,338.15	46,674,389.08	46,674,389.08	27.48%	38,560,047.66	38,560,047.66
经营活动产生的现金流量净额（元）	561,291,093.60	-350,770,383.97	-350,770,383.97	260.02%	-32,235,429.32	-32,235,429.32
基本每股收益（元/股）	0.0334	0.061	0.0614	-45.60%	0.049	0.049
稀释每股收益（元/股）	0.0334	0.061	0.0614	-45.60%	0.049	0.049
加权平均净资产收益率	1.28%	2.25%	2.25%	-0.97%	1.82%	1.82%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上 年末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	13,266,279,127.19	13,304,854,949.68	13,304,854,949.68	-0.29%	7,384,925,763.62	7,384,925,763.62
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,951,741,588.95	5,941,445,786.05	5,941,445,786.05	0.17%	2,903,174,212.70	2,903,174,212.70

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	41,427	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	110,266			
前 10 名普通股股东持股情况						
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	29.58%	658,422,954	341,389,700	质押	312,479,513
金元惠理基金-建设银行-中国建设银行股份有限公司北京金安支行	其他	15.14%	337,078,600	337,078,600		
北京顺盛股权投资管理有限公司	境内非国有法人	7.74%	172,284,600	172,284,600		
泰达宏利基金-工商银行-广州农村商业银行股份有限公司	其他	5.38%	119,850,100	119,850,100		
北京中商华通科贸有限公司	境内非国有法人	5.35%	119,122,897	0	质押	119,122,896
华安基金-民生银行-民生信托-锦信 1 号集合资金信托计划	其他	5.28%	117,602,900	117,602,900		
中国人寿保险(集团)公司-传统-普通保险产品	其他	2.96%	65,917,600	65,917,600		
正德人寿保险股份有限公司-万能保险产品	其他	1.39%	30,959,429	0		
北京世纪国光科贸有限公司	境内非国有法人	1.19%	26,563,364	0		
中诚信托有限责任公司	其他	0.41%	9,118,061	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，公司控股股东北京华联集团投资控股有限公司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。					

(3) 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。

(4) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析

公司核心主业为购物中心的运营管理，是国内市场唯一专注于社区型购物中心运营管理的专业运营商。购物中心是指多种零售店铺、服务设施集中在一个建筑物内或一个区域内，向消费者提供综合性服务的商业集合体，融合了零售业、餐饮业、娱乐业及商业地产开发等多种形态。通过营造各种商业业态和服务业态共生的组织模式，使得各业态间能够实现资源共享，尤其在消费者人流资源共享的同时，形成业态间的理性化、差异化竞争，渠道吸引力较传统零售业更为突出。根据国内市场的实际情况，一般将购物中心分为市区购物中心、社区购物中心和城郊购物中心。其中，贴近大型居民社区、中档定位的社区购物中心最为符合我国城市面积扩大、距离市中心较远的居民聚居区日益增多的城市布局变化。2014年，公司继续致力于社区型购物中心的运营与管理，同时随着在购物中心方面的运营管理水平的不断提升，加强对外输出管理服务。

1、行业发展面临的机遇挑战及报告期内环境变化

零售行业作为我国第三产业中市场化程度较高的行业，行业发展受宏观经济环境、居民收入消费能力、消费者预期等多方面影响，与社会消费品零售总额波动密切相关。2014年，我国宏观经济基本沿袭2013年以来所面临的各种复杂外部环境。在国际经济、金融尚未完全稳定的外部环境下，在国内经济增长驱动力转变及产业结构调整 and 升级的过程中，国内宏观经济下行压力加大，经济增长速度进一步放缓，城镇居民人均可支配收入增速继续下降，消费需求相对疲软，商业零售行业增速持续降低。2014年全年社会消费品零售总额262,394亿元，同比名义增长12.0%，（扣除价格因素实际增长10.9%），相比2013年13.1%的增速进一步下滑。

购物中心行业现阶段的发展机遇与挑战并存。一方面，当前，我国经济发展处于转型阶段，加快经济发展方式的转变已成为当前经济发展的基本要求和首要任务，扩大内需特别是居民消费需求成为调整经济结构、推动经济发展的战略基点。零售业作为扩大内需的重要工具，为鼓励刺激消费、促进商业流动，国家陆续出台的支持扩大消费等政策，对稳定和促进零售业的发展起到支撑作用，促进其繁荣发展。政策支持使得行业发展充满机遇，此外，随着国内重点城市的中心商业区与核心商圈逐渐饱和，社区型购物中心将成为居民日常消费的主要方式之一，并成为未来中国购物中心的主流发展方向，公司主业发展空间较大。

但另一方面，鉴于购物中心现阶段发展的吸引力，传统零售企业项目投入不断加快，购物中心同质化竞争严重，部分商业地产在购物中心“井喷期”扎堆开发，导致了目前购物中心结构性过剩的状况。与此同时，网络和移动销售的崛起依然在不断冲击传统零售，2013年电商渠道约有38%的销售额是从实体渠道转入的，反映出电商渠道扮演越来越重要的角色，购物中心需要加紧融合线上线下业务，为消费者提供最优购物体验。

随着行业竞争的不断加大，稀缺而优质的物业资源的争夺也日趋激烈。优质商业物业的稀缺性、租赁成本的攀升、人工成本的高企以及物业购建成本的提高等，均为购物中心运营商的发展带来了压力。此外，随着居民消费需求的不断升级及消费结构的不断调整，消费者对零售业态更加强调主题化、个性化、多元化，消费者已形成通过多个渠道获取信息和进行购物的习惯，外出购物为主已变成娱乐、社交和文化体验。未来商务生活的主题呈现出的去中心化、社区化、碎片化、智能化、宅生活、短购物等趋势，对购物中心运营商经营能力提出了更高的要求。与此同时，国内零售业电子商务发展迅速，尤其是网络购物在逐步完善交易可信度、物流配送和支付方式等方面的过程中，实现了高速发展，随着大型电商信誉度不断提升、国内居民消费主力和消费模式的转变，电子零售方式对传统实体零售渠道经营带来的冲击力逐步显现。在当前国内宏观经济景气度不高、商业零售行业增速放缓背景下，公司发展所面临的经营压力有所加大。

2、报告期内公司的主要经营策略

面对零售行业发展的严峻挑战，公司在报告期内积极主动求变，在项目前期清晰定位规划，后期紧随市场变化调整业态规划和组合，持续引入新的业态和品牌，逐步加大餐饮、亲子、娱乐等即时体验式消费在购物中心的经营面积，不断实现自

身的提升。同时，公司在经营中充分发挥购物中心经营多元化、便利性等优势，与周边居民的生活方式和社区服务紧密相连，凸显社区型购物中心的生活化特征。

1) 调整业态组合，发挥市场竞争优势

公司零售行业运营管理经验丰富，在客户、物业资源获取等方面具备一定的竞争优势，经过多年的管理运营，公司与华联综超、BHG百货、嘉禾影院、肯德基、必胜客、麦当劳、屈臣氏、COSTA咖啡等优质租户建立了长期合作关系，稳定的租户资源不仅降低了运营风险，也为公司业务的快速拓展提供了有力支持。报告期内，公司主业发展态势保持良好，通过门店拓展、调整业态组合、加强门店运营管理等方式推动购物中心主业发展，在市场竞争加剧的市场环境下，保持了收入的持续增长。

2) 拓宽融资渠道，加大主业投资

经过近几年的扩张，公司目前仍处于快速发展期。2013年，公司成功实施非公开发行股票，净募集资金30.28亿元，报告期内，该次非公开发行的募集资金项目陆续投资。2014年内，公司还通过私募债、短期融资券等多种方式进行融资，并做好中期票据的发行申报，多渠道的融资结构，较灵活的融资手段为公司业务发展提供了支撑，公司资本实力显著增强，资产流动性得以明显改善。

3) 提升运营质量，完善管理体系

购物中心项目一般需经过1-3年的培育期才能实现稳定运营，在项目运营初期，存在部分空置率、租金起点低及租金折扣等特点，但随着项目逐步过渡到成熟期，单店利润一般将会出现较明显提升。公司在不断扩张的同时，重视购物中心运营质量，公司不断提高专业化管理水平，降低经营成本，控制各项管理费用，凭借在购物中心开发运营以及零售行业的丰富经验，形成了较为完备的项目开发流程及较专业的项目管理体系。对于已开业门店，公司通过月度资产管理报告对项目进行日常运营的监督管理，通过采取因地制宜的租赁、市场与物业管理策略，优化租户组合，减少空置率，积极策划市场推广活动，提高购物中心的聚客能力；对于未开业门店，公司通过项目管理报告加强工作节点控制，重视开业前期各项工作，保障项目顺利开业，开业前期进行合理的规划与设计，促进资产价值提升。

4) 出售部分成熟物业，尝试轻资产

随着公司自有物业项目不断增加，公司资产规模也急剧增加，不仅沉淀了大量的资金，也因承担较重的财务费用和折旧摊销影响了公司盈利水平。为平衡短期和长期利益，公司在报告期内逐步出售部分成熟物业。公司将所持的控股子公司北京华联万贸购物中心经营有限公司60%的股权、全资子公司合肥华联瑞安购物广场商业运营有限公司100%的股权、青海兴联置业有限公司100%的股权、成都海融兴达置业有限公司100%的股权、内江华联购物中心有限公司100%的股权及大连华联商用设施运营有限公司100%的股权，分别转让给新加坡公司，股权转让事项正在有关政府部门的报批中。部分成熟商业物业的权益进行策略性的转让，有助于改善公司的现金流，优化公司的财务结构，并使中小股东在短期内切实分享到物业增值带来的收益。中长期来看，公司尝试轻资产的管理模式，有利于公司减轻财务负担，增加收益，提高管理能力。实现公司抓住机遇拓展优质项目，增强行业综合竞争力的目标。

5) 应对市场变化，积极尝试与电商的合作

随着电子商务的推陈出新，网络营销与移动技术结合，将使店商和电商融合发展的O2O模式更为普遍。公司之前已经和阿里巴巴（中国）有限公司（简称“阿里巴巴”）签署合作框架协议，阿里巴巴为公司及下属公司提供企业O2O业务，逐步与公司在流量、营销、会员、数据、支付等层面探讨新的合作模式。公司在报告期内继续加强与电商的合作，在精准的市场需求数据支持下，推动线上线下供应链的一体化发展。

6) 加强信息与内部控制建设，提高风险防范能力

报告期内，公司专门成立了内部控制建设领导小组和工作小组，大力建设和优化信息系统，健全内部控制机制，完善企业内部控制规范体系，以提高风险防范能力，提升公司经营效率和效果。公司首次聘请中介机构对公司内部控制建设进行了专项审计，并出具了内控审计报告。

报告期内，公司实现营业收入149,973.35万元，同比增长37.09%，实现利润总额8,917.63万元，同比增长21.16%，归属于母公司股东的净利润7,431.88万元，同比增长13.09%。

4、涉及财务报告的相关事项

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

√ 适用 □ 不适用

2014年1月至7月，财政部发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》（简称 企业会计准则第39号）、《企业会计准则第40号——合营安排》（简称 企业会计准则第40号）和《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》（简称 企业会计准则第41号），修订了《企业会计准则第2号——长期股权投资》（简称 企业会计准则第2号）、《企业会计准则第9号——职工薪酬》（简称 企业会计准则第9号）、《企业会计准则第30号——财务报表列报》（简称 企业会计准则第30号）、《企业会计准则第33号——合并财务报表》（简称 企业会计准则第33号）和《企业会计准则第37号——金融工具列报》（简称 企业会计准则第37号），除企业会计准则第37号在2014年年度及以后期间的财务报告中使用时外，上述其他准则于2014年7月1日起施行。

除下列事项外，其他因会计政策变更导致的影响不重大：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响2014年末金额
--------------	----------	------------

根据企业会计准则第2号的要求： 对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行处理。 本集团对上述会计政策变更采用追溯调整法处理。	①可供出售金融资产 ②长期股权投资	449,336,611.59 -449,336,611.59
根据企业会计准则第30号的要求： A、利润表中其他综合收益项目分别以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的项目与以后会计期间不能重分类进损益的项目分别进行列报。 本集团对上述会计政策变更采用追溯调整法处理。	1. 资本公积 2. 外币报表折算差额 3. 其他综合收益	-15,232,565.79 1,248,441.23 13,984,124.56

说明：以上会计政策的变更业经本公司董事会审议通过。

上述会计政策变更对本期的期初、期末留存收益及净资产总额均无影响。

(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) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司本期新纳入合并范围的主体有新设子公司华富天地、新加坡华联，同一控制下企业合并取得的子公司合肥海融。

(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

北京华联商厦股份有限公司

董事长：赵国清

2015年4月24日