

股票代码：000882

股票简称：华联股份

公告编号：2019-019

债券代码：112637

债券简称：18 华联 01

北京华联商厦股份有限公司 2018 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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
-----------	-----------	-----------	--------

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

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 2,737,351,947 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.04 元（含税），送红股 0 股（含税），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	
传真	010-68364987	010-68364987	
电话	010-68364987	010-68364987	
电子信箱	hlgf000882@sina.com	hlgf000882@sina.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司业务主要涉及购物中心运营管理业务、影院运营管理业务和商业保理业务。

(1) 购物中心运营管理业务

公司核心主业为购物中心的运营管理，深厚的零售行业背景为公司购物中心运营管理业务的发展提供了优势条件。经过多年发展，公司在购物中心运营管理行业内已拥有较高的品牌知名度和一定的市场影响力。在购物中心业务模式上，公司结合业务发展规划与选址调查，通过购买、租赁、受托管理等方式获得购物中心物业资源，根据商圈环境、项目定位等确定购物中心的功能定位与商业租户的业态选择，并在此基础上进行方案设计、装修与商户招租，项目开业后通过日常经营管理获得租金和管理费收益，并通过长期持续的租户管理、物业管理、营销管理、财务管理、大数据分析等运营与资产管理措施，提升项目品质与经营效益，保证购物中心长期价值的最大化。

作为专注于社区型购物中心运营管理的专业运营商，公司以北京地区为核心布局区域，已在国内十几个城市管理近 35 家购物中心。截至 2018 年 12 月 31 日，公司旗下已开业的购物中心共 27 家，建筑面积约为 166 万平方米，其中北京地区 14 家，京外地区 23 家。总体来看，公司购物中心运营管理业务已形成了一定的规模，在北京具有领先优势。

鉴于购物中心行业占用资金量大、培育时间长、后期收益相对稳定的特点，公司自 2014 年开始积极实施轻资产战略。该战略的实施有助于改善公司的现金流、优化公司的财务结构，并使中小股东切实分享到物业增值带来的收益。随着轻资产战略的践行，公司固定资产的运营效率增加、资产结构的灵活性加强，为业务发展及板块布局提供资金保障。

目前，公司将不断提高购物中心主业的运营与管理水平，聚焦优势地区布局优质的购物中心项目，处置低效门店，提升主营业务盈利能力。同时，公司也将依托于购物中心的平台优势，以“平台+内容”为发展思路，积极发掘优质投资机会，战略投资娱乐、教育、餐饮等购物中心关联业态，既能丰富购物中心内容，增加租户资源，提升与购物中心的协同性，也可为公司开拓新的利润增长点，提高公司资金使用效率，提高公司盈利水平和运营管理水平。

(2) 影院运营管理业务

基于国内电影行业的蓬勃发展，在“平台+内容”发展思路的指导下，公司于 2016 年成立了控股子公司华联院线，在依托公司购物中心资源优势、管理团队运营能力的基础上从事影院运营管理业务，为公司持续、稳定推进主营业务发展奠定了良好的基础。华联院线的主要业务收入来自于电影票房收入、卖品收入以及广告收入。目前华联院线旗下影院所在物业全部采用租赁方式取得，截止到 2018 年 12 月 31 日，华联院线已运营管理 11 家影城，92 块银幕。

(3) 商业保理业务

公司通过整合供应商、经销商等资源，为上下游的合作伙伴提供有特色的供应链金融服务。2017 年，公司与华联综超共同投资设立了控股子公司华联保理。主要从事贸易融资、应收账款管理、商业保理相关咨询服务等保理相关业务。公司投资设立保理公司的目的是完善公司主营业务相关产业配置，以保理服务业务支持、推进公司主营业务发展，提升公司盈利能力，增强公司在行业内的综合竞争力，从而为公司股东带来切身的利益。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	1,253,300,455.14	1,095,956,093.64	14.36%	1,017,002,960.14
归属于上市公司股东的净利润	32,799,167.84	19,862,779.19	65.13%	115,976,901.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-461,637,806.59	-220,399,278.12		-226,413,387.68
经营活动产生的现金流量净额	-70,063,637.75	-49,173,724.26		117,566,415.46
基本每股收益（元/股）	0.0120	0.0074	62.16%	0.0521
稀释每股收益（元/股）	0.0120	0.0074	62.16%	0.0521
加权平均净资产收益率	0.42%	0.26%	0.16%	1.88%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	13,778,178,636.31	13,888,938,021.47	-0.80%	10,747,783,164.74
归属于上市公司股东的净资产	7,853,107,753.70	7,761,852,177.11	1.18%	6,222,139,525.03

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	311,520,387.39	284,909,003.73	326,353,217.01	330,517,847.01
归属于上市公司股东的净利润	5,902,823.70	290,803,138.62	14,109,556.39	-278,016,350.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-18,488,613.24	-51,371,843.27	-13,168,519.18	-378,608,830.90
经营活动产生的现金流量净额	-107,836,947.31	86,896,951.88	-238,447,309.52	189,323,667.20

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	130,182	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	127,686	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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	486,273,556	
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	3.05%	83,488,452	0	质押	78,000,000	
北京世纪国光科贸有限公司	境内非国有法人	1.37%	37,600,900	0			
中信夹层(上海)投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	0.48%	13,128,077	0			
威海市文登区瑞鑫建材有限公司	境内非国有法人	0.27%	7,397,400	0			
张坤	境内自然人	0.22%	6,000,000	0			
#王小莉	境内自然人	0.21%	5,830,000	0			
李小军	境内自然人	0.20%	5,530,008	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，中信产业基金同时负责上海镭尚和中信夹层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、中信夹层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						

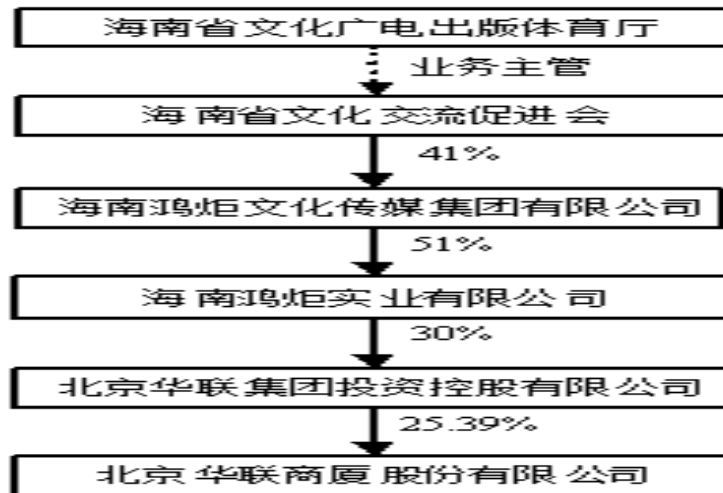
	5%股权，其董事、总裁畅丁杰同时担任中信产业基金的董事，故构成关联关系。除此之外，公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。公司未知其他股东是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用

（2）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。

（3）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



5、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	77,000	7.00%
报告期内公司债券的付息兑付情况	本期债券付息日为 2019 年至 2023 年每年的 1 月 29 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；本期债券兑付日为 2023 年 1 月 29 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若公司在本期债券存续期的第 1 年末行使赎回权或债券持有人行使回售权，则本期债券兑付日为 2019 年 1 月 29 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；若发行人在本期债券存续期的第 3 年末行使赎回权或债券持有人行使回售权，则本期债券兑付日为 2021 年 1 月 29 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。截至本年度报告出具日，公司于 2019 年 1 月 29 日支付自 2018 年 1 月 29 日至 2019 年 1 月 28 日期间的利息，详见公司在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上披露的《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券 2019 年付息公告》（公告编号：_____）。				

2019-010)

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

根据相关主管部门的监管要求以及上海新世纪的业务操作规范，在本期债券存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对发行人进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年发行人年度报告披露后2个月内出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和其评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

截止本报告出具日，上海新世纪于2018年6月19日对公司出具《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）跟踪评级报告》（报告编号：新世纪跟踪（2018）100212）。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同期变动率
资产负债率	42.05%	43.06%	-1.01%
EBITDA 全部债务比	8.58%	8.69%	-0.11%
利息保障倍数	1.48	1.03	43.69%

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 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额为 137.78 亿元人民币，归属于母公司的股东权益为 78.53 亿元人民币。2018 年度，公司实现营业收入 12.53 亿元人民币，归属于母公司股东的净利润 3279.92 万元人民币。2018 年度公司主要经营情况如下：

(1) 提升购物中心运营管理水平，提高门店盈利能力

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 家增长至近 35 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，公司坚持以利润指标为导向，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。

公司在报告期内紧抓购物中心日常运营管理工作，落实客流、销售与管理系统建设，建立经营风险管控机制，加强对各店客流、租户销售额的监督与管控，优化各项运营工作标准及流程。公司作为社区型购物中心的运营商，在丰富品牌及业态的基础上，公司组织丰富的社区活动及市场活动，强化 BHG Mall 的社区服务理念，重视购物中心安全管理工作，不断提高购物中心吸引力，增进顾客黏性，拉动购物中心客流和销售额的提升，进而提升门店盈利能力。另外，公司于本年度着手搭建大数据平台，完善管理系统建设，加强数据管控，建立营运预警机制，并借助数据资源深入研究消费者需求与品牌数据分析，提升精细化管理，为购物中心业态调整、品牌选择、市场活动提供决策基础。

公司在报告期内推进内容创新与服务创新。一方面，公司坚持“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，倡导“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。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。另一方面，公司推动购物中心服务创新，不断提升消费者及租户的体验感。报告期内，公司在市场调研的基础上，针对消费者及租户制定切实可行的运营服务细节提升方案，并且鼓励全员服务创新行动，通过提供服务品质及体验的方式带动客流及销售提升。

2018 年度，在深入研究消费者需求以及满足顾客体验的基础上，公司推进并完成旗下 16 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，实现购物中心内容创新与改造升级，并通过打造舒适的购物环境给予消费者更好的购物体验。

2018 年度，公司在租赁及物业管理板块实现主营业务收入 8.78 亿元，相比上年同期增长 10.03%。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 2017 年度均有大幅提升。

(2) 处置低效门店，提升运营效率，提高主营业务的盈利能力

近年来，公司致力于提升旗下购物中心运营管理能力和盈利水平，制定了坚决处置低效门店、聚焦优势地区、优化资金结构的战略，以缓解资金压力，提高整体盈利能力。公司在报告期内处置多家低效、亏损门店。所处置物业所处城市均为北京以外的城市，且绝大多数非公司战略核心城市。若对物业进行重新定位及规划调整，公司需要投入大量资金进行改造升级，投入产出比较低。从长远看，剥离低效物业有利于提高上市公司未来主营业务的持续盈利能力。

(3) 围绕购物中心平台优势，在发展关联业态的同时注重投后管理

公司在致力于提升旗下购物中心运管与管理水平的同时，继续依托于购物中心的平台优势，积极发展与购物中心相关的内容业态，把内容运营作为公司核心能力的支撑点。报告期内，公司推进儿童教育、海洋馆等与社区型购物中心相契合业态的投资，并建立并持续完善调查研究体系、投资评价体系、尽职调查体系、投资决策体系、投后管理体系五大体系，尤为加强对被投企业的投后管理，实现投资与主业互相促进、共同发展。

为实现投资收益及优化资本循环利用，公司在报告期内对外转让部分已投资项目的权益，使股东切实分享到公司对外投资增值带来的利益。

(4) 积极探索影院业务新的盈利模式，提升核心竞争力

基于国内电影行业的蓬勃发展，在公司“平台+内容”发展思路的指导下，公司于 2016 年成立控股子公司华联院线，主要从事影院运营管理业务，为公司持续、稳定推进主营业务发展奠定基础。

报告期内，华联院线积极探索影院业务发展模式，加强品牌宣传与建设，提升顾客观影体验，在电影放映产品及不同消费群体方面制定差异化发展策略，不断创新经营与管理模式，加强影院服务与运营水平。2018 年度，公司在电影放映及卖品收入板块实现主营业务收入 1.66 亿元，相比上年同期增长 20.01%。

(5) 面向合格投资者公开发行第一期公司债券

公司于 2017 年取得中国证监会核准，获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元的公司债券。2018 年度，公司于深圳证券交易所面向合格投资者公开发行第一期公司债券，募集金额为 7.7 亿元人民币，为调整公司债务结构及公司经营发展提供资金需求，拓宽公司融资渠道，确保主营业务稳健发展并提升公司抗风险能力。

(6) 完善人才储备机制，创建学习创新型组织

报告期内，公司坚持以业绩指标为导向的绩效考评和激励机制，鼓励全员创新，提高员工执行力，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，创建学习创新型组织。公司以能力与潜力为导向，完善人才选拔与发展机制，持续对人才培养体系进行优化与提升。基于公司业务发展与绩效为目标，公司将人才培养融入日常工作中，对不同梯队的管理人员及业务人员建立不同的培养平台，采取更有针对性的培训方式，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。

(7) 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，试行项目组合管理机制，推进总部服务机制，完善 BHG MALL 技术标准、BHG MALL CHECK 规范、设计类及工程施工类等业务相关制度，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。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年	营业利润比上年	毛利率比上年同
------	------	------	-----	---------	---------	---------

				同期增减	同期增减	期增减
租赁及物业管理	877,769,483.43	367,450,455.90	41.86%	10.03%	46.83%	10.49%
电影放映及卖品	166,393,527.40	82,541,219.20	49.61%	20.01%	28.77%	3.38%
保理服务收入	43,257,419.04	32,274,492.20	74.61%	193.67%	119.43%	-25.24%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、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

(1) 重要会计政策变更

根据财政部《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），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

(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。

(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

1、新设子（孙）公司

(1) 本公司设立子公司慧志教育，本公司认缴出资占比66.67%，本期实际出资200万元；设立子公司广州联顺，尚未实缴出资。

(2) 本公司分立新设子公司包头弘源顺、合肥瑞达丰源，由原公司分配的实收资本分别为0元、3,520万元。

2、新设结构化主体

公司本期以货币出资设立了桐庐旭程和广州贝壳金宝2家结构化主体，持股比例分别为80.00%和100%；

3、注销子公司

公司本期完成对子公司南京大厂的注销。

4、处置子公司

公司本期先后出售了合肥海融兴达100%股权，武汉海融兴达100%股权，内江华联100%股权，无锡奥盛通达100%股权，合肥瑞诚100%股权，紫金华联100%股权，宁波中益90.09%的股权（含合肥广韬）。

北京华联商厦股份有限公司董事会
2019年4月25日