

证券代码：000882

证券简称：华联股份

公告编号：2016-026

## 北京华联商厦股份有限公司 2015 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 2,226,086,429 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.64 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

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	

### 二、报告期主要业务或产品简介

公司自 2008 年主营业务转型为购物中心运营管理。经过多年的发展，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。报告期内，公司持续致力于社区型购物中心的运营与管理，随着公司在行业内不断积累经验以及公司的品牌效应逐步显现，公司的对外输出管理服务规模也逐年递增。

就经营模式而言，公司以物业商业价值为核心，以满足顾客需求和增强顾客体验为导向，通过以自持或租赁以及管理输出的方式对优质物业进行运营管理，收取物业租金以及租户的销售分成。业绩驱动因素方面，宏观上，购物中心是百货、超市、专业店、餐饮等多种实体零售业态的综合体，购物中心行业发展受宏观经济环境、居民消费能力、消费者预期与信心等多方面影响。微观上，购物中心的业绩与物业的选址、自身聚客能力以及租户业绩息息相关。

购物中心在日本、新加坡等发达国家已经成为成熟、完善的行业，但在国内仍属于发展阶段。虽然近年来商业地产项目呈现井喷式开发，但由于运营管理方缺乏专业经验，依然以传统理念运营管理购物中心，行业内呈现市区购物中心竞争激烈而

可以满足大型社区居民需求、定位中档的社区型优质购物中心稀缺的特点。公司是国内市场唯一专注于社区购物中心运营管理的专业运营商，通过布局优质社区物业并营造各种商业业态和服务业态共生的组织模式以发展公司主营业务。

### 三、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

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	1,191,748,362.12	1,499,733,525.32	-20.54%	1,093,980,236.27
归属于上市公司股东的净利润	220,892,346.85	74,319,023.25	197.22%	65,715,267.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-395,573,899.31	59,501,387.16	-764.81%	46,674,389.08
经营活动产生的现金流量净额	110,426,088.39	561,291,093.60	-80.33%	-350,770,383.97
基本每股收益（元/股）	0.0992	0.0334	197.01%	0.0614
稀释每股收益（元/股）	0.0992	0.0334	197.01%	0.0614
加权平均净资产收益率	3.66%	1.25%	2.41%	2.25%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	13,606,583,366.36	13,269,279,388.56	2.54%	13,304,854,949.68
归属于上市公司股东的净资产	6,116,187,967.07	5,954,741,784.98	2.71%	5,941,445,786.05

#### 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	377,724,978.33	259,115,502.69	363,181,262.32	191,726,618.78
归属于上市公司股东的净利润	12,473,829.67	23,219,722.34	197,846,400.96	-12,647,606.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,729,618.82	-112,498,810.70	-23,782,865.64	-263,021,841.79
经营活动产生的现金流量净额	194,020,931.99	-146,123,897.53	14,199,472.29	48,329,581.64

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

### 四、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	184,680	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	199,468	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	29.58%	658,422,954		质押	244,173,556
北京中商华通科贸有限公司	境内非国有法人	4.27%	95,112,897			
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	2.25%	50,077,200			
中国银行—嘉实增长开放式证券投资基金	其他	0.45%	9,999,944			
中国工商银行—南方绩优成长股票型证券投资基金	其他	0.38%	8,512,949			
中国建设银行股份有限公司—华商双债丰利债券型证券投资基金	其他	0.24%	5,325,222			
嘉实基金—建设银行—中国人寿—中国人寿委托嘉实基金公司混合型组合	其他	0.23%	5,038,467			
中国工商银行股份有限公司—华商量化进取灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.20%	4,490,000			
中国建设银行股份有限公司—华商健康生活灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.18%	3,938,720			
文登市瑞鑫建材有限公司	境内非国有法人	0.16%	3,553,700			
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。					
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



## 五、管理层讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

#### 1、公司所处行业概况

随着中国经济改革的深入推进，国内经济增长将面临低速增长的“新常态”，实体经济增长乏力的局面将一定程度影响零售行业的发展，经济形势虽不容乐观，但长期向好趋势不改，机遇与挑战并存；商业地产的投资开发，以及消费需求的演变，拉动了购物中心的快速增长，所以购物中心较其他传统零售渠道保持了较快的发展态势。2015年经济运行的总体特征是稳中趋缓、稳中有进、稳中有忧，各领域分化加剧，动力转换过程中有利因素和不利因素并存，2015年全年社会消费品零售总额300,931亿元，比上年名义增长10.7%（扣除价格因素实际增长10.6%），相比2014年12.0%的增速进一步下滑。

报告期内，面对国内经济下滑，商业市场环境持续不佳的新常态，公司管理层按照董事会年初制定的经营计划，紧抓企业发展的大局，积极应对各种挑战，在逆势中寻求突破，不断创新营销管理，积极寻求投资机会，不断优化资本结构，强化投资风险管控意识，细化控制流程，稳步推进公司新开店的工作。

#### 2、公司现有业务板块的运营状况及发展态势

当前公司的核心主营业务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。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。目前公司旗下经营的已开业购物中心数量从2008年的2家增长至近40家，项目遍布北京、成都、合肥、南京、西宁、大连、沈阳、无锡、兰州等地区；运营管理的购物中心面积从2008年的3.62万平方米增长至185万平方米，随着经营规模和辐射市场的逐年扩大，公司的品牌形象与市场影响力逐步提升。近年来，公司在致力于提高对自有或租赁购物中心的运营与管理的同时，加强对外输出该运营与管理服务，培养新的利润增长点，以进一步增强上市公司的盈利能力。

#### 3、公司的经营策略

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。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，2015年，公司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) 面对互联网冲击，积极寻求与电商合作，以应对市场的变化

2015年新兴服务业发展势头强劲，服务新业态、新模式延续近两年高增长态势，电子商务、物流快递等行业表现尤为抢眼。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。2015年全年，全国网上零售额38773亿元，比上年增长33.3%。其中，实物商品网上零售额32424亿元，增长31.6%；非实物商品网上零售额6349亿元，增长42.4%。在实物商品网上零售额中，吃、穿和用类商品分别增长40.8%、21.4%和36.0%。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。

##### 2) 尝试实施轻资产战略

公司通过资产证券化并对证券化资产提供管理服务输出的方式提高运营效率，报告期内，由公司作为发起人的BHG零售信托在新加坡证券市场成功上市发行，公司子公司或新加坡商业公司的子公司分别担任物业基金管理人及物业管理人并收取相应的管理费用。BHG零售信托的成功发行，为公司今后切实实施轻资产战略打下了坚实的基础。

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，2014年，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，2015年完成交割。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。

### 3) 积极对外投资，提高公司的盈利能力

经过近几年的扩张，公司目前仍处于快速发展期。2015年6月公司拟通过发行股份购买资产的方式购买潜在标的公司股权，并安排配套募集资金，拟收购的各标的公司分别持有位于银川、青岛、太原、呼和浩特、合肥等城市物业，截止2015年12月31日，该事项在顺利进行中。为拓展公司海外业务，进一步增强公司国际市场竞争能力，根据公司总体发展战略及经营管理需要，公司对新加坡商业公司先后分别增资8000万新加坡元、6000万新加坡元和4000万美元。

报告期内，公司及公司子公司以直接或间接的方式对“唱吧”、“饿了么”等优质项目进行了投资，提高了公司的盈利能力。

### 4) 优化治理结构，加强信息与内部控制建设，提高风险防范能力

报告期内，公司严格履行上市公司信息披露、投资者关系、执行股东大会决议等重要职责，依托董事会各专业委员会和独立董事的作用，强化战略发展、重大投资等科学决策能力，为股东创造了更高的价值，推动了公司可持续性发展。

公司在报告期内，建设和完善了信息系统，健全内部控制机制，完善了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；公司专门成立了内部控制建设领导小组和工作小组，每年对公司的内部控制进行自评并出具内部控制自评报告，另外，公司还聘请中介机构对公司内部控制建设进行专项审计，并出具内控审计报告。

### 5) 提升运营质量，强化竞争优势

公司在扩张的同时，重点强化购物中心运营质量：在门店拓展方面，北京区域始终是公司拓展的重中之重，要集整个集团优势保持北京区域的优势地位。而对外埠地区，则把发展重点聚焦于集团已形成的优势地区；报告期内公司推行“重质不重量”的策略，努力提高单店盈利水平，坚决关闭长期亏损及不符合公司发展战略的门店；在门店管理方面，公司提高专业化、精细化的管理水平，梳理并完善流程，降低经营成本，严格控制各项管理费用，凭借在购物中心开发运营以及零售行业的丰富经验，制定和完善了项目开发流程、门店稽核管理办法、诉讼管理流程等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。

### 6) 完善人才储备

专业化管理团队是公司运营的根本保障，报告期内，公司继续坚持引入高端管理人才和培养管理梯队相结合的方针，进一步加强人员培训，全面提升员工的专业技术能力和素质，完善绩效考评制度，充分调动了员工的积极性和创造性。

报告期内，公司实现营业收入119,174.84万元，同比下降20.54%，实现利润总额21,313.06万元，同比增长139%，归属于母公司股东的净利润22089.23万元，同比增长197.22%。主要原因是公司本期投资收益增加。

## 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

## 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

由于公司于本报告期内出售5家子公司股权完成交割，投资收益大幅增加，导致本年度归属于上市公司普通股股东的净利润大幅增加。

## 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 六、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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

### 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

本公司本期新纳入合并范围的公司为新设成立的成都华联弘顺物业管理有限公司（“成都弘顺”）、Beijing Hualian Mall (Hong Kong) Commercial Management Co.Ltd（“香港华联”），通过子公司 Beijing Hualian Mall (Singapore) Commercial Management Pte. Ltd. 设立的 BHG Retail Trust Management Pte.Ltd（“Trust Management”）、BHG MALL (Singapore) Property Management Pte. Ltd.（“Property Management”），同一控制下企业合并取得的武汉海融兴达商业管理有限公司（“武汉海融”）。

本公司本期合并范围包括青海兴联置业有限公司（“青海兴联”）、大连华联商用设施运营有限公司（“大连华联”）、海南华联购物中心有限公司（“海南华联”）、南京大厂北京华联购物中心有限公司（“南京大厂”）、北京坤联信和商业管理有限公司（“坤联信和”）、内江华联购物中心有限公司（“内江华联”）、成都海融兴达置业有限公司（“成都海融”）、包头市鼎鑫源商业管理有限公司（“包头鼎鑫源”）、沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司（“广盛鑫源”）、江苏紫金华联商用设施运营有限公司（“紫金华联”）、北京华联商业管理有限公司（“北京华联商业”）、北京华联万贸购物中心经营有限公司（“北京万贸”）、无锡奥盛通达商业管理有限公司（“无锡奥盛通达”）、合肥华联瑞安购物广场商业运营有限公司（“合肥瑞安”）、合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司（“合肥瑞诚”）、北京海融兴达商业管理有限公司（“北京海融”）、北京兴联顺达商业管理有限公司（“兴联顺达”）、北京龙天陆投资有限责任公司（“龙天陆”）、合肥海融兴达商业管理有限公司（“合肥海融”）、Beijing Hualian Mall (Singapore) Commercial Management Pte. Ltd.（“新加坡华联”）、北京华富天地购物中心有限公司（“华富天地”）、成都弘顺、香港华联、武汉海融等 24 家子公司及 Trust Management 、Property Management 等 2 家孙公司。

本公司本期出售了大连华联、青海兴联、成都海融、合肥瑞安、北京万贸全部股权，该等公司自丧失控制权之日起不再纳入合并范围。

### 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