



北京华联商厦股份有限公司

(注册地：北京市通州区永乐经济开发区永开路 1 号)

2018 年面向合格投资者 公开发行公司债券（第一期） 募集说明书摘要

主承销商/债券受托管理人

CREDIT SUISSE FOUNDER
瑞信方正

瑞信方正证券有限责任公司

(注册地：北京市昌平区回龙观镇金燕龙大厦 19 层 1903、1905 号)

签署日期：2018 年 1 月

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托

管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经中国证监会“证监许可[2017]2216号”文核准，公司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。本次债券将分期发行，自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内完成首期债券的发行，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。本期债券基础发行规模为人民币7亿元，可超额配售不超过人民币6亿元（含6亿元）。

二、截至2017年9月30日，公司合并报表中所有者权益合计为793,593.91万元，合并口径资产负债率为43.29%，母公司口径资产负债率为37.59%；公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为13,706.28万元（取自2014年度、2015年度及2016年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润），根据合理估计能满足覆盖本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本期债券发行前的财务指标符合相关规定。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、公司债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券期限为5年，附第1年末和第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、本期债券设置发行人赎回选择权：发行人将于本期债券第1个和第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回权，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部或部分本期债券。若不行使赎回权，则本期债券将继续在后续期限存续。

五、本期债券设置发行人调整票面利率选择权：若发行人在本期债券第1个和第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上

发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 1 年末调整其后 4 年的票面利率，如发行人行使调整票面利率选择权，未被赎回和回售部分的债券票面利率为存续期内前 1 年票面利率加上调基点，并在债券存续期后 4 年固定不变；发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整其后 2 年的票面利率，如发行人行使调整票面利率选择权，未被赎回和回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调基点，并在债券存续期后 2 年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

六、本期债券设置投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 1 个和第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券按照票面金额全部或部分回售给发行人。本期债券第 1 个和第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起的 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受发行人上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

七、本期债券仅面向合格机构投资者公开发行。发行结束后，公司将尽快向深交所提出本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深交所同意，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在深交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

八、经上海新世纪综合评定，本公司的主体信用等级为 AA 级，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA 级，AA 级表示本期债券还本付息安全性很强。在本期债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生重大变化等，公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。在本期债券存续期内，公司无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负

面变化。若信用评级机构调低公司的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

九、上海新世纪出具的评级报告中列明的主要风险/关注点如下：（1）行业竞争及电商冲击影响：近年来，零售行业增速持续放缓，行业内竞争压力加大；尤其电商的快速发展对实体零售产生了重大的分流影响。实体零售企业面临的竞争及主业升级压力显著加大。（2）轻资产化后主业业绩提升压力：随着 2015-2016 年两次轻资产化的完成，华联股份在当期利润得到增厚的同时，由于大量成熟门店的转让，造成短期内主业收入及盈利水平的弱化。公司持续建设、培育购物中心门店，需关注后续主业盈利能力的变化。（3）购物中心业务运营风险：随着华联股份购物中心业务的发展，持续存在门店购建、项目权益获取等方面的资本性支出需求。且在零售行业竞争加剧的背景下，公司在优质项目获取、缩短门店培育期、租赁及人工成本费用控制等方面存在较大的压力。（4）对外投资风险：近年来华联股份推进“平台+内容”战略，在购物中心主业关联业态，以及股权投资方面投入加大，需关注相关投资风险及效益回报。（5）新增影院主业拓展及培育压力：华联股份 2016 年新增影院运营业务，目前仍处于快速发展初期，尚未实现盈利。需关注该业务培育情况，以及拓展过程中在资金、市场竞争、人员配备等方面面临的压力。（6）关联交易风险：华联股份在日常经营过程中与股东华联集团及其关联方的业务往来较多。公司信用质量会受到关联方运营表现的一定影响。

十、自评级报告出具之日起，上海新世纪将对发行人进行跟踪评级。跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。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。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。

十一、遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》

审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张；为明确约定公司、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了瑞信方正证券有限责任公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、受让或以其他合法方式取得本期债券的债券持有人，均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的的规定。

十二、本期债券发行对象为合格机构投资者。合格机构投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格机构投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

十三、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，公司未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若公司未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除公司外的第三方处获得偿付。

十四、随着公司“轻资产”战略的实施，公司相继出售或资产证券化了部分较为成熟的购物中心，因此公司收入规模受到一定制约。最近三年及一期，公司营业收入分别为 149,973.35 万元、119,174.84 万元、101,700.30 万元和 76,665.61 万元，呈现下降的趋势。如果公司继续出售成熟购物中心，公司合并报告范围将进一步缩小，可能导致营业收入的降低。

十五、最近三年及一期，公司利润总额分别为 8,917.66 万元、21,313.06 万元、12,419.72 万元和 4,841.22 万元，投资收益分别为 7,021.35 万元、107,581.48 万元、60,455.04 万元和 29,900.12 万元，归属于上市公司股东扣除非经常性损益后净利润分别为 5,950.13 万元、-39,557.39 万元、-22,641.34 万元和 -11,403.71 万元。公司净利润较大程度上来自于投资收益等非经常性损益，投资收益等非经常性损益的可持续性对公司未来盈利水平有较大影响。通过转让自有购物中心和可供出售金融资产实现投资收益，是“轻资产”战略下经营发展模式中的重要一环。公司

在购物中心资产和可供出售金融资产方面均有持续的储备。（1）购物中心资产方面：截至 2017 年 9 月 30 日，公司自有的已营业购物中心共 6 家，建筑面积 31.11 万平方米；长期股权投资持有的已营业购物中心共 1 家，建筑面积 22.76 万平方米。近年来，公司在转让部分自持购物中心的同时，也在持续拓展、建设和培育新的购物中心。截至 2017 年 9 月 30 日，公司购买并正在培育的购物中心共 4 家，建筑面积 35.71 万平方米。随着培育的购物中心渐趋成熟，公司也可选择将其资产证券化；（2）可供出售金融资产方面：截至 2017 年 9 月 30 日，公司可供出售金融资产账面价值为 202,597.68 万元，其中按成本法计量部分账面价值为 190,929.69 万元。按成本法计量部分资产主要为公司投资的关联业态和纯财务性股权投资，部分投资项目的市场估值已经出现明显增值迹象。预期在时机成熟时，公司可通过出售项目获得较高的投资收益。综上所述，公司已形成新建与投资、培育与经营、转让与管理的经营模式，但每个会计期间，公司投资收益的持续性和具体金额具有不确定性。

十六、根据“平台+内容”的发展思路，公司在资金允许的情况下，对部分收益稳定、安全性较高的项目进行财务性投资。但由于财务性投资的投资收益具有不确定性，存在一定的投资风险。公司承诺本期债券募集资金不用于财务性投资。

十七、截至本募集说明书摘要签署日，公司对控股股东和合并范围内子公司提供担保，尚未履行完毕的担保金额为 40,231.63 万元，占最近一期期末公司净资产的 5.07%。其中，公司对控股股东尚未履行完毕的担保金额为 25,000.00 万元，对合并范围内子公司尚未履行完毕的担保金额为 15,231.63 万元。尽管公司全部担保对象为公司控股股东和子公司，但如果被担保企业出现经营风险导致丧失还款能力或未能按期偿还借款，公司将承担连带担保责任，将可能会对公司的财务状况造成一定程度的负面影响。公司与华联集团签署《相互融资担保协议》，相互担保的借款余额总计不超过 8 亿元人民币（包括根据前次互保协议已经存在的担保借款）。尽管公司与华联集团、华联财务于 2015 年就公司与华联集团的相互融资事项签署了《保证合同》，华联财务同意在公司与华联集团签署《相互融资担保协议》的有效期及其届满后的 5 年内，若华联股份与华联集团按照不超出《相互融资担保协议》约定的担保金额，续签新的相互融资担保协议，则持续向公司提供无条件、不可撤销的连带责任保证担保，作为公司为华联集团提供抵押担保的反担保。若公司对华联集团实际发生担保，而华联集团经营发生波动，信用质量恶化，公司仍然存在或

有负债损失风险。

十八、公司主营业务为购物中心运营管理，拥有的购物中心均处于所在城市的优质商圈，具有客流量大、购买力强等特点，可以获得较为合理的租金回报。若未来由于各种原因导致上述商圈客流量下降，吸引力减弱，将影响公司未来取得租金收入的能力。

十九、截至 2017 年 9 月 30 日，公司为银行借款共抵押无形资产 56,301.57 万元，占最近一期期末公司无形资产的 62.43%，占最近一期期末公司总资产的 4.02%；共抵押投资性房地产 42,848.20 万元，占最近一期期末公司投资性房地产的 16.17%，占最近一期期末公司总资产的 3.06%。若公司不能按期足额支付银行贷款的利息和本金，可能面临抵押资产无法收回的风险。

二十、公司目前资产质量良好，现金获取能力较强，能够按时偿付债务本息，且公司在最近三年一期与主要客户、供应商发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点等客观因素导致公司资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

二十一、截至本募集说明书摘要签署日，控股股东华联集团质押公司股票数量为 23,627.36 万股，占其所持公司股份总数的 34.52%，占公司股份总数的 8.63%。除此之外，华联集团所持公司股票不存在其它权利受限情形。

二十二、投资者购买本期债券，应当认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。中国证券监督管理委员会对本次债券发行的批准，并不表明其对本次债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本次债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二十三、本期债券的信用等级为 AA，发行人主体信用等级为 AA，未达到进行质押式回购交易的条件。

目录

声 明	1
重大事项提示	3
目录	9
第一节 发行概况	11
一、本次债券的基本情况	11
二、本期债券的主要条款	11
三、本期债券发行及上市时间安排	15
四、本期债券发行的有关机构	15
五、认购人承诺	17
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	18
第二节 发行人及本期债券的资信状况	19
一、本期债券的信用评级情况	19
二、信用评级报告的主要事项	19
三、发行人的资信情况	21
第三节 发行人基本情况	24
一、发行人概况	24
二、发行人设立及变更情况	25
三、发行人前十大股东持股情况	29
四、公司组织结构、内控制度以及重要权益投资情况	30
五、发行人控股股东和实际控制人基本情况	45
六、发行人与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务方面的独立性情况	48
七、关联方及关联交易情况	49
八、发行人董事、监事及高级管理人员情况	54
九、发行人所处行业概况	59
十、发行人业务介绍	65
十一、发行人违法违规情况	76
十二、控股股东、实际控制人及其控制的企业关联担保、违规占用资金情况	76
十三、发行人的信息披露事务及投资者关系管理	76
十四、发行人及其主要子公司是否被列入失信名单情况	79
第四节 财务会计信息	80
一、最近三年及一期财务报表及审计意见	80
二、公司最近三年及一期财务会计资料	80
三、合并财务报表范围及其变化情况	86
四、最近三年及一期的主要财务指标	88
第五节 募集资金运用	90
一、募集资金运用计划	90
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响	90
三、募集资金专项账户管理安排	91

四、本次债券募集资金的必要性	92
第六节 备查文件	93

第一节 发行概况

一、本次债券的基本情况

（一）公司债券发行批准情况

2017年6月9日，公司第七届董事会第六次会议审议通过了《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券的议案》，并上报公司股东大会。

2017年6月27日，公司召开2017年第二次临时股东大会表决通过了《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券的议案》，授权董事会并由董事会确定授权人士全权办理本次债券相关事项。

（二）核准情况及规模

经中国证监会“证监许可[2017]2216号”文核准，公司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。本次债券将分期发行，自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内完成首期债券的发行，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

本次债券采用分期发行的方式，本期债券为本次债券的第一期发行。本期债券基础发行规模为人民币7亿元，可超额配售不超过人民币6亿元（含6亿元）。

二、本期债券的主要条款

1、发行主体：北京华联商厦股份有限公司。

2、债券名称：北京华联商厦股份有限公司2018年面向合格机构投资者公开发行公司债券（第一期），债券简称：“18华联01”，债券代码“112637”。

3、发行规模：本次债券发行规模为不超过人民币20亿元（含20亿元），拟分期发行。本期债券基础发行规模为人民币7亿元，可超额配售不超过人民币6亿元（含6亿元）。

4、债券期限：本期债券的期限为5年，附第1年末和第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、票面金额及发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

6、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。

7、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定，不超过国务院限定的利率水平。若发行人行使调整票面利率选择权，未被赎回和回售部分的债券票面利率为本期债券原有票面利率加上调基点。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、发行人赎回选择权：本期债券设置发行人赎回选择权，发行人将于本期债券第1个和第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回权，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部或部分本期债券。若不行使赎回权，则本期债券将继续在后续期限存续。

9、发行人调整票面利率选择权：若发行人在本期债券第1个和第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第1年末调整其后4年的票面利率，如发行人行使调整票面利率选择权，未被赎回和回售部分的债券票面利率为存续期内前1年票面利率加上调基点，并在债券存续期后4年固定不变；发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末调整其后2年的票面利率，如发行人行使调整票面利率选择权，未被赎回和回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调基点，并在债券存续期后2年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第1个和第3个计息年度付息日将其持有的本期债券按照票面金额全部或部分回售给发行人。本期债券第1个和第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起的5个交易日内，债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受发行人上

述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

11、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若发行人在第 1 年末和第 3 年末行使赎回权，或投资者行使回售权，则赎回或回售的全部或部分本金加最后一期利息在其兑付日支付。本期债券于付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

12、起息日：本期债券发行首日为 2018 年 1 月 26 日，本期债券起息日为 2018 年 1 月 29 日。

13、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照深交所和债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

14、付息日：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）。

15、付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

16、兑付日：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）。若发行人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）。

17、支付方式：本期债券利息和本金支付方式按照深交所和债券登记机构的规定执行。

18、担保情况：本期债券无担保。

19、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。上海新世纪将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

20、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：瑞信方正证券有限责任公司

21、发行对象：本期债券发行对象为符合《管理办法》规定并在债券登记机构开立合格证券账户的合格机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合下列资质条件：（1）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、基金管理公司及其子公司、期货公司、商业银行、保险公司和信托公司等；（2）上述金融机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金及基金子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品；（3）合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；（4）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金；（5）经中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人及经其备案的私募基金；（6）净资产不低于人民币 1,000 万元的企事业单位法人、合伙企业；（7）名下金融资产（包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货权益等）不低于人民币 300 万元的个人投资者；（8）中国证监会认可的其他合格机构投资者。

22、发行方式：本期债券面向符合《管理办法》规定的合格机构投资者公开发行，采取网下面向合格机构投资者询价配售的方式，由发行人和簿记管理人根据利率询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据深交所的相关规定进行。

23、配售规则：本期债券将根据簿记建档结果按集中配售原则进行配售。

24、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司原股东优先配售。

25、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

26、募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

27、募集资金用途：本期债券募集资金部分拟用于调整公司债务结构。

28、拟上市地：深圳证券交易所。

29、上市安排：本期债券发行结束后，在满足上市条件的前提下，发行人将向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

31、质押式回购安排：公司主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA，本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

三、本期债券发行及上市时间安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告刊登日：2018 年 1 月 23 日
- 2、发行首日：2018 年 1 月 26 日
- 3、预计发行期限：2018 年 1 月 26 日至 2018 年 1 月 29 日

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：北京华联商厦股份有限公司

注册地址：北京市通州区永乐经济开发区永开路 1 号

法定代表人：阳烽

信息披露事务负责人：周剑军

电话：010-6836 4987

传真：010-6836 4987

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：瑞信方正证券有限责任公司

注册地址：北京市昌平区回龙观镇金燕龙大厦 19 层 1903、1905 号

法定代表人：高利

项目主办人：孙志洁、刘长江、贾培

项目组成员：李晶、罗天昱、李聪

电话：010-6653 8666

传真：010-6653 8566

（三）分销商：国融证券股份有限公司

注册地址：内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号 4 楼

法定代表人：张智河

联系人：李锐

电话：010-83991976

传真：010-83991758

（四）发行人律师：北京市海问律师事务所

注册地址：北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层

事务所负责人：张继平

经办律师：李丽萍、许敏

电话：010-8560 6888

传真：010-8560 6999

（五）会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

事务所负责人：徐华

经办会计师：梁卫丽、赵雷励

电话：010-8566 5588

传真：010-8566 5120

（六）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

注册地址：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

评级人员：熊桦、翁斯喆

电话：021-6350 1349

传真：021-6350 0872

（七）募集资金专项账户银行：中国光大银行北京金源支行

地址：北京市海淀区蓝靛厂垂虹园甲 5 号

联系人：江浩南

电话：010-8887 8902

（八）公司债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

地址：深圳市福田区深南大道 2012 号

负责人：王建军

电话：0755-8866 8888

传真：0755-8866 6149

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

地址：深圳市福田区深南大道 2012 号

负责人：戴文华

电话：0755-2189 9999

传真：0755-2189 9000

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由瑞信方正担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本期债券均视作同意

并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2017 年 3 月 31 日，方正证券股份有限公司（持有瑞信方正 66.67%股权）持有发行人 4,930,433 股股票，占其总股本数的 0.26%，CREDIT SUISSE AG（持有瑞信方正 33.33%股权）未持有发行人股票。

除此以外，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他实质性利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。上海新世纪出具了《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）信用评级报告》。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

通过对华联股份及其发行的本期债券主要信用风险要素的分析，上海新世纪给予公司 AA 主体信用等级，评级展望为稳定；认为本期债券还本付息安全性很高，并给予本期债券 AA 信用等级。

（二）评级报告的内容摘要

1、主要优势/机遇

（1）运营经验丰富及股东支持

华联股份零售行业运营管理经验丰富，近年来通过专注于社区型购物中心业务的发展，已在客户及购物中心资源、门店运营等方面形成较好积累，并形成一定规模。且公司在经营过程中可获得股东在零售资源、融资等方面的一定支持。

（2）主业现金回笼较为及时，轻资产战略的推进提升资产流动性

华联股份购物中心主业现金回笼较为及时，能形成一定净现金流入。且 2015 年以来，公司推进轻资产化，两年合计完成 8 家项目公司的股权转让，转让价款合计约 32 亿元，为公司带来较大规模资金回笼。受此影响，公司近年来资产流动性大幅提升，货币资金较充裕，对即期债务偿付保障度高。

（3）财务结构较稳健，融资手段多样

华联股份近年来资产负债率维持在适中水平，财务风险可控。作为上市公司，公司融资手段较为多样，具有资本市场直接融资渠道。2017 年完成发行股份购买资产并募集配套资金后，公司资本实力得到进一步增强。

2、主要风险/关注

（1）行业竞争及电商冲击影响

近年来，零售行业增速持续放缓，行业内竞争压力加大；尤其电商的快速发展对实体零售产生了重大的分流影响。实体零售企业面临的竞争及主业升级压力显著加大。

（2）轻资产化后主业业绩提升压力

随着 2015-2016 年两次轻资产化的完成，华联股份在当期利润得到增厚的同时，由于大量成熟门店的转让，造成短期内主业收入及盈利水平的弱化。公司持续建设、培育购物中心门店，需关注后续主业盈利能力的变化。

（3）购物中心业务运营风险

随着华联股份购物中心业务的发展，持续存在门店购建、项目权益获取等方面的资本性支出需求。且在零售行业竞争加剧的背景下，公司在优质项目获取、缩短门店培育期、租赁及人工成本费用控制等方面存在较大的压力。

（4）对外投资风险

近年来华联股份推进“平台+内容”战略，在购物中心主业关联业态，以及股权投资方面投入加大，需关注相关投资风险及效益回报。

（5）新增影院主业拓展及培育压力

华联股份 2016 年新增影院运营业务，目前仍处于快速发展初期，尚未实现盈利。需关注该业务培育情况，以及拓展过程中在资金、市场竞争、人员配备等方面面临的压力。

（6）关联交易风险

华联股份在日常经营过程中与股东华联集团及其关联方的业务往来较多。公司信用质量会受到关联方运营表现的一定影响。

（三）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本期债券存续期（本期债券发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对公司进行跟踪评级。

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上海新世纪的业务操作规范，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。

三、发行人的资信情况

（一）本公司获得的授信情况

截至 2017 年 9 月 30 日，本公司获得的银行等金融机构授信额度合计约 13.50 亿元，已使用 9.03 亿元，剩余 4.47 亿元。公司获得的银行等金融机构授信情况具体如下：

单位：万元

序号	授信机构	授信额度	已使用 授信额度	未使用 授信额度
1	招商银行股份有限公司北京建国路支行	20,000.00	16,000.00	4,000.00
2	盛京银行股份有限公司北京官园支行	65,000.00	62,000.00	3,000.00
3	华联财务有限责任公司	30,000.00	4,600.00	25,400.00
4	北京银行股份有限公司	20,000.00	7,731.63	12,268.37
	合计	135,000.00	90,331.63	44,668.37

在本期债券本息兑付遇到资金周转问题时，公司可通过银行等金融机构的授信予以解决，为本期债券的偿还提供较有力的保障。但公司获得的各金融机构的授信并不具备强制执行性，该授信不构成对本期债券的担保，发行人未来可能面临授信资金无法到位的风险。

（二）信用记录

根据中国人民银行征信中心于 2017 年 7 月 3 日出具的《企业信用报告》，公司不存在未结清的关注类或不良类贷款和逾期未偿还贷款情况，信用记录良好。

（三）最近三年及一期与主要供应商、客户发生业务的违约情况

本公司在与主要供应商、客户发生业务往来时，严格按照合同执行，最近三年及一期没有发生过重大违约情况。

（四）最近三年及一期发行人发行的债务融资工具以及偿还、募集资金使用情况

最近三年及一期，发行人发行的债务融资工具以及偿还情况如下：

序号	代码	债券简称	类型	金额（万元）	期限	利率	评级	是否有延迟支付本息的情况
1	101569003.IB	15华联股MTN001	中期票据	130,000.00	2015-02-04至2018-02-04	5.85%	主体AA 债项AA	否
2	101569007.IB	15华联股MTN002	中期票据	120,000.00	2015-05-28至2018-05-28	5.50%	主体AA 债项AA	否

最近三年及一期，发行人发行的债务融资工具以及募集资金使用情况如下：

序号	债券简称	募集资金金额（万元）	募集资金已使用金额（万元）	募集资金未使用金额（万元）	募集资金用途	募集资金使用是否符合披露用途
1	15华联股MTN001	130,000.00	130,000.00	-	偿还银行贷款10亿元，补充营运资金3亿元	是
2	15华联股MTN002	120,000.00	120,000.00	-	偿还银行贷款7.99亿元，补充营运资金4.01亿元	是

（五）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至 2017 年 9 月 30 日，公司未发行过公司债券，本期债券发行后，累计公司债券余额为 20 亿元，占发行人截至 2017 年 9 月 30 日未经审计净资产（合并报表中所有者权益合计）的 25.20%，未超过 40%。

(六) 公司最近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

财务指标	2017年9月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动比率（倍）	3.56	3.32	2.25	0.49
速动比率（倍）	3.55	3.32	2.25	0.49
资产负债率（合并报表）（%）	43.29	41.80	51.05	49.46
资产负债率（母公司口径）（%）	37.59	44.78	44.47	41.95
债务资本比率（%）	39.65	37.35	46.04	43.31
财务指标	2017年1-9月	2016年度	2015年度	2014年度
利息倍数（倍）	1.22	1.50	1.67	1.27
EBITDA全部债务比	0.07	0.16	0.15	0.13
EBITDA利息倍数	1.73	2.32	2.62	2.03
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：除资产负债率（母公司口径）外，上述财务指标均以合并报表口径进行计算。2017年1-9月 EBITDA 全部债务比、利息倍数未做年化处理。

各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=总负债/总资产*100%

利息倍数=（利润总额+利息费用）/利息费用

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他非流动负债

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）*100%

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

贷款偿付率=相关债务到期已支付的本金/相关债务到期应支付的本金

利息偿付率=相关债务到期已支付的利息/相关债务到期应支付的利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：北京华联商厦股份有限公司

英文名称：BEIJING HUALIAN DEPARTMENT STORE CO., LTD

股票简称：华联股份

股票代码：000882.SZ

法定代表人：阳烽

成立日期：1998 年 5 月 29 日

股本：人民币 2,737,351,947 元

注册地址：北京市通州区永乐经济开发区永开路 1 号

注册地址邮编：101105

办公地址：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦 5 层

办公地址邮编：100037

公司网址：www.bhgmall.com.cn

信息披露负责人：周剑军

电子信箱：hlgf000882@sina.com

证监会行业分类：L72 商务服务业

统一社会信用代码：9111000071092147XM

经营范围：销售烟、音像制品、包装食品、副食品；零售、邮购公开发行的国内版书刊（限分支机构经营）；美容美发；电子游艺；餐饮（限分支机构经营）；销售百货、针纺织品、工艺美术品、珠宝首饰、银饰品、花卉、家具、日用杂品、土产品、五金交电化工（不含危险化学品）、电子计算机软硬件及外部设备、传真机、移动电话、寻呼机及配件、饮食炊事机械、制冷空调设备、劳保用品、金属材料、机械电器设备、汽车（不含九座以下乘用车）及配件、化工轻工材料、建筑材料、民用建材；仓储、洗衣、劳务服务；摄影、彩扩、打字服务；承办展览展示活

动；企业管理、信息咨询（中介除外）；组织文化交流活动（演出除外）；连锁店经营管理；家居装饰；出租商业设施；日用品修理；技术开发、咨询、服务、培训；资产经营；零售内销黄金饰品（限分支机构经营）、汽车配件、自行车、电动车、摩托车及配件、健身器材设施、粮食（限零售）、饲料（限分支机构经营）、复印、健身服务、经营场地出租；项目投资；投资管理。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、发行人设立及变更情况

（一）公司设立及历史沿革主要情况

1、1998 年发行人设立情况

公司前身为中商股份，1998 年经原国家经济体制改革委员会体改生[1998]9 号文和中国证监会证监发字[1998]88 号文批准，由中商集团、中国商业总公司和浙商集团共同发起，以募集方式设立的股份有限公司。经中国证监会证监发字[1998]88 号文和证监发字[1998]89 号文批准，中商股份向社会公开发行人民币普通股 4,500 万股，发行价格 3.20 元，募集资金总额 14,400 万元。1998 年 6 月 16 日，经深交所批准，中商股份公开发行的股票在深交所挂牌上市交易，证券简称“中商股份”，证券代码为“000882”。中商股份募集设立并上市后，股份总数为 17,800.00 万股。

2、2000 年资本公积金转增股本

经公司 2000 年第三次临时股东大会审议通过，公司以 2000 年 6 月 30 日总股本 17,800.00 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 4 股。该次资本公积金转增股本完成后，公司股份总数增至 24,920.00 万股。

3、2002 年发行人更名

经公司 2002 年第三次临时股东大会审议通过，公司名称由“中商股份有限公司”变更为“北京华联商厦股份有限公司”，股票简称“华联股份”。该名称变更已于 2002 年 11 月 8 日获得北京市工商行政管理局的核准。

4、2001 年—2003 年发起人股份转让

股东名称	变动前持股 (万股)	增加股份 (万股)	减少股份 (万股)	变动后持股 (万股)
------	---------------	-----------	-----------	---------------

中商集团	8,673.00	-	665.00 (2)	-
			2,064.52 (3)	
			1,096.77 (4)	
			800.00 (5)	
			280.65 (6)	
			1,995.48 (9)	
			1,770.58 (11)	
浙商集团	5,476.80	-	5,476.80 (12)	-
中国商业总公司	4,470.20	-	4,125.42 (1)	-
			344.78 (7)	
泰山兴业	-	4,125.42 (1)	4,125.42 (10)	-
华联商贸	-	665.00 (2)	665.00 (8)	-
中商华通	-	-	2,064.52 (3)	7,247.20
			1,096.77 (4)	
			800.00 (5)	
			280.65 (6)	
			344.78 (7)	
			665.00 (8)	
			1,995.48 (9)	
世纪国光	-	-	4,125.42 (10)	5,896.00
			1,770.58 (11)	
华联集团	-	5,476.80 (12)	-	5,476.80
社会公众股	6,300.00	-	-	6,300.00
合计	24,920.00	23,410.42	23,410.42	24,920.00

(1) 经民事裁定和各方达成和解协议，泰山兴业取得中国商业总公司所持中商股份法人股 4,125.42 万股，并代中国商业总公司将所欠款项给付给上海浦东发展银行北京分行。

(2) 经民事裁定和各方达成和解协议，华联商贸取得中商集团所持中商股份法人股 665.00 万股，并代中商集团将所欠款项给付给华联商贸。

(3) 经民事裁定和各方达成和解协议，中商华通取得中商集团所持中商股份法人股 2,064.52 万股，并代中商集团将所欠款项给付给华联商贸。

(4) 经民事裁定和各方达成和解协议，中商华通取得中商集团所持中商股份法人股 1,096.77 万股，并代中商集团将所欠款项给付给交通银行南京分行。

(5) 经民事裁定和各方达成和解协议，中商华通取得中商集团所持中商股份法人股 800.00 万股，并代中商集团将所欠款项给付给中国华融资产管理公司南京办事处。

(6) 经民事裁定和各方达成和解协议，中商华通取得中商集团所持中商股份法人股 280.65 万股，并代中商集团将所欠款项给付中国银行南京市分行。

(7) 经民事裁定和各方达成和解协议，中商华通取得中国商业总公司所持中商股份法人股 344.78 万股，并代中国商业总公司将所欠款项给付中商集团及其他债权人。

(8) 经民事裁定和各方达成和解协议，中商华通取得华联商贸所持中商股份法人股 665.00 万股，转让价款用以偿还所欠债务。

(9) 经民事裁定和各方达成和解协议，中商华通取得中商集团所持中商股份法人股 1,995.48 万股，并代中商集团将所欠款项支付给华联商贸。

(10) 泰山兴业与世纪国光签署股份转让协议书，将其所持中商股份法人股 4,125.42 万股转让给世纪国光。

(11) 世纪国光通过公开竞买取得中商集团所持中商股份法人股 1,770.58 万股。

(12) 浙商集团与华联集团签署股份转让协议，将其所持中商股份法人股 5,476.80 万股转让给华联集团。

上述股权转让后，中商华通成为发行人第一大股东，持有发行人 29.08% 的股份，公司股份总数不变，仍为 24,920.00 万股。

5、2006 年股权分置改革

公司实施股权分置改革，方案实施股份变更登记日登记在册的全体流通股股东每持 10 股流通股将获得非流通股股东支付的 3 股对价股份。股权分置改革完成后，公司股份总数不变，仍为 24,920.00 万股。

6、2009 年发行股份购买资产

经中国证监会证监许可[2009]436 号《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》和证监许可[2009]437 号《关于核准北京华联集团投资控股有限公司公告北京华联商厦股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》核准，公司向华联集团定向发行股票 24,465.05 万股以购买其持有的北京华联商业、江苏紫金、无锡奥盛通达、合肥信联顺通、合肥达兴源各 100.00% 股权。发行完成后，公司股份总数增至 49,385.05 万股，控股股东由中商华通变为华联集团，实际控制人为中商集团。

7、2010 年非公开发行股份

经中国证监会证监许可[2010]1772 号《关于核准北京华联商厦股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司向 9 名特定对象发行股票 25,056.82 万股以购买华联集团所持北京万贸 60% 股权，同时投资建设和改造 3 处自有物业和 6 处租赁物业。发行完成后，公司股份总数增至 74,441.87 万股，华联集团的持股比例由 59.50% 下降到 39.48%，但华联集团仍为发行人第一大股东。该次发行不改变公司的控股股东和实际控制人。

8、2011 年资本公积金转增股本

经公司 2010 年年度股东大会审议通过，公司以 2010 年 12 月 31 日总股本 74,441.87 股为基数，向全体股东每 10 股转增 2 股。该次资本公积金转增股本完成后，公司股份总数增至 89,330.24 万股。

9、2012 年资本公积金转增股本

经公司 2011 年年度股东大会审议通过，公司以 2011 年 12 月 31 日总股本 89,330.24 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 2 股。该次资本公积金转增股本完成后，公司股份总数增至 107,196.29 万股。

10、2012 年实际控制人变更

鸿炬实业与公司控股股东华联集团及其股东签署《北京华联集团投资控股有限公司增资协议》，决定向华联集团增资 3.5 亿元人民币。华联集团的控股股东据此变更为鸿炬实业，实际控制人变更为海南文促会。因此公司的实际控制人变更为海南文促会。

11、2013 年非公开发行股份

经中国证监会证监许可[2013]1449 号《关于核准北京华联商厦股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，公司向包括控股股东华联集团在内的 6 名特定投资者发行股票 115,412.35 万股。发行完成后，公司股本总数增至 222,608.64 万股，华联集团仍为公司第一大股东。

12、2016 年发行股份购买资产并募集配套资金

经中国证监会证监许可[2016]3200 号《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》核准，公司向上海镭尚发行 23,244.46 万股股份、向中信夹层发行 2,362.81 万股股份，以购买上海镭尚和中信夹层合计持有的青岛海融兴达 100.00%股权，购买上海镭尚持有的山西华联 99.69%股权，并向西藏山南发行 25,519.29 万股股份，募集配套资金 86,000.00 万元。发行完成后，公司股本总数增至 273,735.19 万股，华联集团仍为公司第一大股东。

（二）最近三年及一期实际控制人变化情况

最近三年及一期，公司实际控制人为海南文促会，未发生变更。

（三）最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年及一期，公司未发生重大资产重组情况。

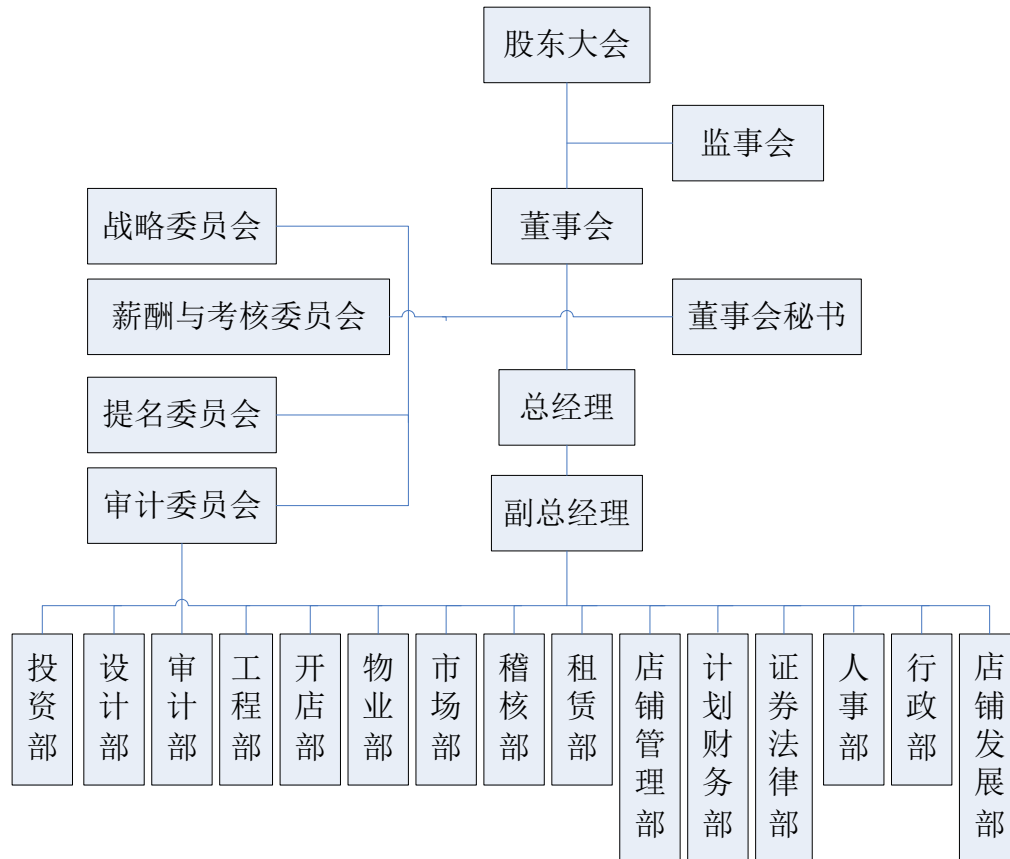
三、发行人前十大股东持股情况

截至 2017 年 8 月 15 日，公司前十大股东及持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	北京华联集团投资控股有限公司	68,437.75	25.00
2	西藏山南信商投资管理有限公司	25,519.29	9.32
3	上海镭尚投资管理中心（有限合伙）	23,244.46	8.49
4	北京中商华通科贸有限公司	8,287.85	3.03
5	中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）	2,362.81	0.86
6	中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-005L-CT001深	1,804.83	0.66
7	伍运川	969.62	0.35
8	中诚信托有限责任公司－2016年中诚信托万乘1号证券投资单一资金信托	790.90	0.29
9	郑韬	695.68	0.25
10	刘洪军	582.36	0.21
	合计	132,695.55	48.48

四、公司组织结构、内控制度以及重要权益投资情况

（一）组织结构



按照《公司法》和建立现代企业制度的要求，公司设股东大会、董事会和监事会，实行董事会领导下的总经理负责制。公司部门设置包括：设计部、投资部、审计部、工程部、开店部、租赁部、市场部、物业部、稽核部、店铺管理部、计划财务部、证券法律部、行政部、人事部和店铺发展部。主要职能部门简介如下：

1、租赁部职责

负责公司整体招租和租户日常管理工作。审核各项目年度预算和季度预计，审核各项目占用成本报告、租金收入变化报告、欠收租金报告，协助各项目分析租户销售业绩，制定租赁部标准工作程序等。

2、市场部职责

通过一系列活动进行品牌推广及增值，从而提高客流和收入，做好公共关系的维护与发展，做好市场调研及评估完善市场推广方案，定期对新开项目进行专业市场培训以获得标准工作流程及客流销售量的提升。

3、物业部职责

负责保证项目设备设施的正常运转，达到最佳运行状态；负责相关设备设施的保养达到设备的要求标准；在运行中，负责使项目的能源消耗在合理范围内降至最低，达到节能的目的；保证项目各区域的完整性，出现故障及时进行维修。

4、店铺管理部职责

负责根据公司的租赁目标，进行租户组合设置及目标分解，确保目标的完成；完成所有可租商铺和区域的预定租金收入；定期分析租户的销售情况及影响销售的原因，对于销售业绩达不到标准的租户采取相应措施；执行租赁部标准工作程序，包括欠租管理工作程序，及租户管理工作程序；按时、准确地编制各种分析报告；确保达到或超额完成项目收入预算，并保证支出不超过预算。

5、设计部职责

建设前期负责设计规划草案及机电审图，建设中期负责细化规划设计方案，与工程口和运营口进行沟通确定方案、备案，建设后期负责设计巡场、设计变更、参与验收及三装审图、协助运营部门与租户就设计事项进行协调等。

6、工程部职责

负责新设和改造门店的设计与工程管理工作，包括设计方案的核实、招商过程中的设计修改与施工、物业方面需增加的内容、与业主的协调工作、办理政府开工的相关手续、项目验收工作等。

7、证券法律部职责

负责股东大会、董事会及监事会的会议资料、会务组织、现场记录、资料保存等相关工作，并负责执行股东大会、董事会及监事会各项决议；负责制作公司年度报告、半年度报告、季度报告等定期报告；负责公司发行新股、可转换债券及公司债券等重大融资业务。

8、投资部职责

负责制定全系统的年度及中长期选址计划；组织对公司已入市和拟入市的城市进行市场调查和商圈调查，确定城市内优先发展商圈及商业战略布局；组织人员对选定的投资项目进行充分的市场调查和商圈调查，详细了解投资项目的物业状况、法律状况、产权情况、能源情况，并收集投资项目的图纸及各项法律资料。

9、行政部职责

负责贯彻公司领导指示。做好上下联络沟通工作，及时向领导反映情况、反馈信息；搞好各部门间相互配合、综合协调工作；根据领导意图和公司发展战略，负责起草年度工作计划、年度工作总结和其他重要文稿，牵头或协助公司的规划研究。

10、计划财务部职责

根据国家有关法律、法规与企业会计准则，制定公司统一的会计核算原则、规范财务制度，制定会计核算方法，负责公司资金管理、成本管理和日常财务会计核算工作；完善公司财务内部控制管理制度，以确保公司会计信息真实、可靠、确保公司资产的安全完整；建立、完善公司内部管理报表报告、分析体系，逐步建立起多视角、多层次、满足公司各类管理活动需要的管理会计信息分析体系，以保证会计信息的准确及时性；负责公司工程项目的预算、招投标工作、参与合同的编制、审核工程报价，确保公司投资活动的顺利开展。

11、人事部职责

负责贯彻公司人力资源战略，协助总经理制定、组织实施公司各类人力资源发展项目，建设发展人力资源各模块管理体系，最大限度地开发人力资源，为实现公司经营发展战略目标提供人力保障。

12、开店部职责

配合公司战略完成筹备项目和改造项目的管理工作，建立与完善筹备项目和改造项目管理体系，制定和执行项目筹备和改造标准流程，严格按照项目推荐计划，保证项目进度和质量。

（二）公司治理结构

公司根据《证券法》、《公司法》、《上市规则》、《规范运作指引》等法律法规的相关规定，制订了《公司章程》。根据《公司章程》，公司不断完善法人治理结构，规范公司运作。

公司建立了较为健全的公司治理组织机构，依照权限划分为：股东大会、董事会、总经理、职能部门，各层之间的控制程序明确，有相应的问责机制。公司建立了董事会专业委员会，分别为董事会战略委员会、董事会提名委员会、董事会薪酬

与考核委员会和董事会审计委员会。

1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项、购买责任保险事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本做出决议；
- (8) 对发行公司债券做出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所做出决议；
- (12) 审议批准本章程第四十二条规定的担保事项；
- (13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；
- (14) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (15) 审议股权激励计划；
- (16) 审议法律、行政法规、部门规章、证券交易所或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

公司设立董事会，对股东大会负责。董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 名，可以设副董事长。

董事会行使下列职权：

- (1) 负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、变更公司形式和解散方案；
- (8) 在股东大会授权范围内，决定公司的对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (11) 制订公司的基本管理制度；
- (12) 制定公司章程的修改方案；
- (13) 管理公司信息披露事项；
- (14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (15) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (16) 法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会。监事会由 3 名监事组成，设监事会主席 1 名，可以设副主席。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。

监事会行使下列职权：

- (1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- (2) 检查公司财务；
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；
- (5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- (6) 向股东大会提出提案；
- (7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；
- (9) 公司章程规定的其他职权。

4、总经理

公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘。公司设副总经理 1 名至 3 名，由董事会聘任或解聘。总经理每届任期三年，总经理连聘可以连任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- (2) 组织实施公司年度计划和投资方案；
- (3) 拟订公司的内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 拟定公司职工的工资、福利、奖惩、决定公司职工的聘用和解聘；
- (9) 公司章程或董事会授予的其他职权。

（三）发行人主要内控制度

公司根据《证券法》、《公司法》、《上市规则》、《规范运作指引》等法律法规的相关规定，完善规范公司运作，并根据公司自身发展情况，不断加强内部控制建设。

1、预算管理制度

《北京华联商厦股份有限公司全面预算管理办法》旨在加强对公司全面预算的内部控制，规范全面预算管理的职责、程序、方法，提高全面预算管理水平和经济效益，确保公司战略目标得以实现。公司全面预算编制以经营预算为基础，资本性支出预算为起点，加强成本费用控制为核心，实现公司战略规划为目标。预算管理制度主要包括：预算组织机构、预算管理体制和预算体系、预算编审程序和方法、预算的执行、调整及评价。全面预算管理的全过程包括预算的编制、审核、上报、审批、分解下达、执行、控制、分析与调整、评价与考核。公司对预算实行统一计划、分级管理的预算管理体制。统一计划是指公司的年度预算目标实行集中统一的管理原则。分级管理是指各项预算指标由公司统一向各单位分解、下达，已经下达的预算指标由各单位负责落实。

2、财务管理制度

《北京华联商厦股份有限公司财务管理制度》详细规定了公司财务管理方面的基本制度，明确规定根据公司经营活动的需要，适时地筹集资金、统一调配、合理运用、并确保资金运行的安全高效。公司实行“集权决策与分级管理相结合”的财务管理体系，充分发挥总公司与所属公司财务部门的管理职能。日常财务工作由总公司、门店等分别进行管理。重要财务决策由总公司集中统一审定后下达。财务管理系统由总公司垂直领导，所属公司财务部门经理、副经理、经理助理等人选，均由总公司任免。所属公司总经理对上述人员有考核其业绩的权利和对其提升或免职的建议权。主管会计由所属公司财务经理任免，但需报总公司财务部备案。

《北京华联商厦股份有限公司货币资金管理制度》规定：公司的存款账户分为四类：即基本存款账户、一般存款账户、专用存款账户和临时存款账户。基本存款账户可办理现金收付和日常转账结算，一家单位只能选择一家银行申请开立一个基本账户。现金使用范围包括：职工工资，津贴；个人劳务报酬；根据公司规模发给个人的各种资金；各种劳保，福利费用以及国家规定的对个人的其他支出；向个人

收购农副产品和其他物资的款项；出差人员必需随身携带的差旅费；不得坐支现金：开户单位收入现金于当日送存银行，当日送存确有困难的，由开户银行确定送存时间。单位支付现金时，可以从本单位的库存现金中支付或从开户银行提取，不得从本单位的现金收入中直接支付，即不得“坐支”现金。

3、重大投、融资决策制度

《北京华联商厦股份有限公司重大投资管理制度》规定：公司重大投资应遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。公司的对外投资（指股权性投资）须经董事会批准；投资额达到公司最近一期经审计的净资产值的50%的，还应提交股东大会批准。除公司章程另有规定外，法律、行政法规、部门规章、《上市规则》所述的达到须履行及时信息披露、但无须提交股东大会审议额度标准的重大投资（包括但不限于委托理财、以股票、利率、汇率和商品为基础的期货、期权、权证等衍生产品投资等），由董事会批准；未达到须履行及时信息披露的额度标准的投资，授权董事长批准。公司向银行申请借款，须经董事会批准。

《北京华联商厦股份有限公司融资管理制度》规定，公司的融资管理分融资方式的不同归口到相关部门管理，其中：银行信贷资金、商业票据融资由计划财务部负责主办；商业信用融资、项目融资由相关业务部门负责主办；债券融资和股权融资由证券法律部负责主办；公司融资业务相关的信息披露工作由证券法律部负责。各部门在公司经理办公会的领导下负责资金融通方案的设计、资金的统一筹措、统一偿还和日常管理等相关工作。公司股东大会是公司融资的最高决策机构，按照《公司章程》及《股东大会议事规则》审议批准包括融资方案在内的公司资金预算、决算方案，公司注册资本的增减方案，以及发行公司债券方案。公司董事会对股东大会负责，在融资管理工作中负责制定并审核包括融资方案在内的资金预算和决算方案，公司注册资本增减方案，以及发行公司债券方案。公司经理办公会在董事会授权下具体组织各项融资管理工作。

4、对外担保制度

《北京华联商厦股份有限公司对外担保管理制度》规定：公司对外担保应遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。公司的对外担保事项须经董事会全体成员的 $\frac{2}{3}$ 以上批准（涉及关联交易的，经非关联董事的 $\frac{2}{3}$ 以上批准）。公司下列担保行为，须经股东大会审议通过：公司及其控股子公司的对外担保总额

超过最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；公司及其控股子公司的对外担保总额，超过公司最近一期经审计资产总额 30%以后提供的任何担保；为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；公司连续 12 个月担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%；公司连续 12 个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50%且绝对金额超过五千万元；法律、法规、深交所规定的其他需要提交股东大会审议的情形。

5、关联交易制度

《北京华联商厦股份有限公司关联交易管理制度》规定：为了规范北京华联商厦股份有限公司关联交易，根据《公司法》、《证券法》、《上市规则》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等有关法规以及公司章程，制定关联交易制度。法律、行政法规、部门规章、《上市规则》所述的须提交股东大会审议的关联交易，由股东大会批准。如果《上市规则》等法规以及公司章程规定发生变化的，相应遵守有关规定。法律、行政法规、部门规章、《上市规则》所述的须履行及时信息披露、但无须提交股东大会审议的关联交易，由董事会批准；无须履行及时信息披露的交易，授权董事长批准。公司在审议关联交易事项时，应做到：（1）详细了解交易标的的真实状况，包括交易标的运营现状、盈利能力、是否存在抵押、冻结等权利瑕疵和诉讼、仲裁等法律纠纷；（2）详细了解交易对方的诚信纪录、资信状况、履约能力等情况，审慎选择交易对手方；（3）根据充分的定价依据确定交易价格；（4）遵循《上市规则》的要求以及公司认为有必要时，聘请中介机构对交易标的进行审计或评估。公司不应对所涉交易标的状况不清、交易价格未确定、交易对方情况不明朗的关联交易事项进行审议并作出决定。

6、对下属子公司的管理制度

《北京华联商厦股份有限公司控股子公司管理制度》规定：公司根据控股子公司业务特点，由公司总经理办公会提名或委派熟悉该子公司业务的人员担任董事、监事。子公司董事会在聘任高级管理人员时，公司委派的董事要充分考察候选人的工作经历、行业背景、知识结构、遵纪守法情况，选择优秀人员担任高级管理人员。公司提名或委派的董事在对子公司有关事项决策时，要根据自身权限进行投票。首先要向公司报告子公司拟审议的事项，在公司履行相关程序后，再参加子公司决策投票。在不违背有关董事对所任职的公司的忠实义务和勤勉义务的原则下，对于子

公司的重大事项，需要公司经理层决定的，要按照公司经理层的决定进行投票；需要公司董事会决定的，要按照公司董事会的决定进行投票；需要公司股东大会决定的，要按照公司股东大会的决定进行投票。

《北京华联商厦股份有限公司干部任职管理规定》规定：公司任免门店店长、下属分、子公司总监、部长级以上干部；下属分、子公司任免下属分、子公司本部所管干部、门店副店长、采购部经理。

7、安全管理制度

公司内部制定了各种安全管理制度，包括卖场消防管理制度、卖场经营治安防范规定、钥匙管理制度、办公区管理制度、施工装修消防安全管理制度、施工装修治安管理制度、施工动用明火管理制度、消防安全检查制度、治安安全检查制度、接报案制度、高单价/易被盗商品管理制度、消防中（监）控室管理制度、重点部位安全管理制度，确保从各个环节、各个维度保证购物中心的安全。

8、信息披露制度

《北京华联商厦股份有限公司信息披露事务管理制度》规定：公司应当披露的信息及披露标准；信息披露事务相关各方的职责；信息的传递、审核、披露流程；控股子公司信息披露事务管理等条款。具体包括公司首期发行债务融资工具的，应至少于发行日前五个工作日内在交易商协会认可的网站公布当期发行文件；后续发行的，应至少于发行日前三个工作日内公布发行文件。公司应在相关证券监管机构指定的报刊及网站上发布定期报告的同时，通过交易商协会认可的网站披露信息网页链接或用文字注明其披露途径。根据债务融资工具信息披露规则被认定为重大事件的，应当在交易商协会指定的网站上发布临时报告。公司变更债务融资工具募集资金用途，应至少于变更前五个工作日内在交易商协会认可的网站披露变更公告；公司变更中期票据发行计划，应至少于原发行计划到期日前五个工作日内在交易商协会认可的网站披露变更公告。公司应当在债务融资工具本息兑付日前五个工作日内，通过交易商协会认可的网站公布本金兑付、付息事项。

（四）发行人的重要权益投资情况

1、主要子公司

截至 2017 年 3 月 31 日，发行人主要子公司基本情况如下：

(1) 华联商业

类别	基本情况
名称	北京华联商业管理有限公司
成立时间	2008年3月24日
住所	北京市西城区广外大街180号2层
法定代表人	池伟
注册资本	32,700万元人民币
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	商业管理；技术开发、服务、转让及培训；组织文化艺术交流活动（演出除外）；信息咨询（中介除外）；出租商业用房。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
公司持股情况	公司持股100%

经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，华联商业资产总额为 38,411.23 万元，负债总额为 1,650.24 万元，净资产为 36,760.99 万元；2016 年度实现营业收入 3,394.20 万元，净利润 156.93 万元。

发行人于 2017 年 12 月 13 日公告将其持有的华联商业 100%股权转让给上海锦和投资集团有限公司，转让价格为 53,282.60 万元。

(2) 紫金华联

类别	基本情况
名称	江苏紫金华联商用设施运营有限公司
成立时间	1999年2月13日
住所	南京市秦淮区石门坎165号
法定代表人	阳烽
注册资本	11,453万元人民币
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	自有场地、设施租赁；自有房屋租赁；停车场服务；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
公司持股情况	公司持股100%

经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，紫金华联资产总额为 12,864.67 万元，负债总额为 187.21 万元，净资产为 12,677.46 万元；2016 年度实现营业收入 1,049.85 万元，净利润 358.32 万元。

(3) 包头鼎鑫源

类别	基本情况
名称	包头市鼎鑫源商业管理有限公司
成立时间	2013年1月25日
住所	内蒙古自治区包头市青山区钢铁大街7号正翔国际S1-502
法定代表人	阳烽
注册资本	68,000万元人民币
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	许可经营项目：无； 一般经营项目：商业投资、投资管理、企业管理；日用百货的销售；组织文化交流活动（不含演出）；展览展示服务；柜台出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
公司持股情况	公司持股100%

经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，包头鼎鑫源资产总额为 89,406.19 万元，负债总额为 26,928.56 万元，净资产为 62,477.63 万元；2016 年度实现营业收入 1,546.90 万元，净利润-3,411.87 万元。

(4) 合肥海融兴达

类别	基本情况
名称	合肥海融兴达商业管理有限公司
成立时间	2014年3月7日
住所	合肥市包河区金寨路1090号
法定代表人	阳烽
注册资本	47,928万元人民币
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	出租商业设施；商业经营管理咨询；文化艺术交流策划、展览展示服务，仓储服务（除危险品）；销售、百货、日杂用品、家具、花卉、电器设备、健身器材设施；商务信息咨询；停车场管理；计算机技术、开发、转让服务。
公司持股情况	公司持股100%

经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，合肥海融兴达资产总额为 44,545.15 万元，负债总额为 39.48 万元，净资产为 44,505.67 万元；2016 年度尚未实现营业收入，净利润-1,362.20 万元。

(5) 成都弘顺

类别	基本情况
名称	成都华联弘顺物业管理有限公司
成立时间	2015年7月9日
住所	成都市双流区西航港锦华路二段172号1栋5层1号
法定代表人	阳烽
注册资本	500万人民币
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	物业管理，房屋维修，空调设备维护保养管理，保洁服务，园林绿化，房屋中介服务，搬家服务，绿化工程及花木租售，家政服务，健身服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
公司持股情况	公司持股100%

经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，成都弘顺资产总额为 984.85 万元，负债总额为 1,946.79 万元，净资产为-961.94 万元；2016 年度实现营业收入 930.22 万元，净利润-1,300.95 万元。

（6）沈阳广盛鑫源

类别	基本情况
名称	沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司
成立时间	2010年3月25日
住所	沈阳市和平区文萃路9号
法定代表人	阳烽
注册资本	8,450万人民币
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	商业投资、商业管理、商业信息咨询服务、文化交流、展览展示策划与代理服务、商业设施（店面、柜台）出租、仓储（危险化学品除外）服务、技术开发、技术转让、技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
公司持股情况	公司持股100%

经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，沈阳广盛鑫源资产总额为 36,538.19 万元，负债总额为 34,670.05 万元，净资产为 1,868.13 万元；2016 年度实现营业收入 1,380.09 万元，净利润-1,208.55 万元。

（7）横琴华联

类别	基本情况
名称	华联海融资产管理（横琴）有限公司

成立时间	2016年5月23日
住所	珠海市横琴新区宝华路6号105室-16282
法定代表人	阳烽
注册资本	50,000万元人民币
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	资产管理、股权投资、项目投资，创业投资，投资咨询、投资策划。
公司持股情况	公司持股100%

经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，横琴华联资产总额为 50,172.54 万元，负债总额为 60.48 万元，净资产为 50,112.06 万元；2016 年度尚未实现营业收入，净利润 112.06 万元。

（8）华联院线

类别	基本情况
名称	北京华联电影院线有限公司
成立时间	2015年12月3日
住所	北京市北京经济技术开发区荣华中路8号院1号楼2层201
法定代表人	阳烽
注册资本	20,000万元人民币
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	电影发行；电影放映；项目投资；出租商业用房；设计、制作、代理、发布广告；文艺演出票务代理；电脑动画设计。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；电影发行、电影放映以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
公司持股情况	公司持股83%

经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，华联院线资产总额为 22,542.90 万元，负债总额为 3,087.48 万元，净资产为 19,455.42 万元；2016 年度实现营业收入 2,209.24 万元，净利润-544.58 万元。

（9）山西华联

类别	基本情况
名称	山西华联购物中心有限公司
成立时间	2010年12月15日
住所	太原市杏花岭区府东街18号二层
法定代表人	李秋香

注册资本	41,408.37万元
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	日用品、服装鞋帽、针纺织品、五金交电、工艺美术品、珠宝首饰、金银饰品、健身设备、家具、花卉、文体用品的销售；仓储；摄影、打字、复印；展览展示；房屋、场地及柜台租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
公司持股情况	公司持股99.69%

经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，山西华联资产总额为 46,018.02 万元，负债总额为 29,612.89 万元，净资产为 16,405.13 万元；2016 年度尚未实现营业收入，净利润-136.92 万元。

（10）青岛海融兴达

类别	基本情况
名称	青岛海融兴达商业管理有限公司
成立时间	2011年2月16日
住所	山东省青岛市黄岛区珠江路117号内46号1002室
法定代表人	周剑军
注册资本	102,038.63万元
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	房地产开发；销售日用百货、日用杂品；物业管理；商业信息咨询服务（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；组织文化艺术交流活动；商品展览展示服务；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
公司持股情况	公司持股100%

经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，青岛海融兴达资产总额为 95,821.98 万元，负债总额为 71,699.72 万元，净资产为 24,122.27 万元；2016 年度尚未实现营业收入，净利润-17.60 万元。

2、重要的联营、合营企业

截至 2017 年 3 月 31 日，发行人重要的联营企业基本情况如下：

类别	基本情况
名称	华联财务有限责任公司
成立时间	1994年3月10日
住所	北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座4层428
法定代表人	郭丽荣

注册资本	250,000万元人民币
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	从事以下本外币业务：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；经批准发行财务公司债券；承销成员单位的企业债券；有价证券投资（股票二级市场除外）。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
公司持股情况	公司持股33%

经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，华联财务资产总额为 848,599.81 万元，负债总额为 667,703.97 万元，净资产为 180,895.84 万元；2016 年度实现营业收入 17,221.96 万元，净利润 11,664.66 万元。

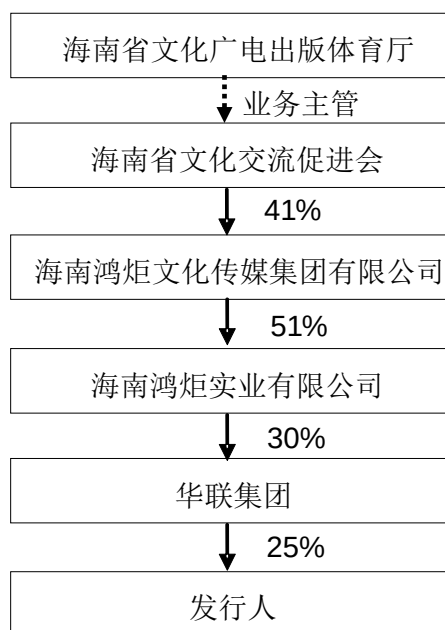
五、发行人控股股东和实际控制人基本情况

（一）发行人控股股东情况

截至 2017 年 8 月 15 日，华联集团持有公司 684,377,499 股股份，持股比例为 25.00%，是公司的控股股东。

1、股权控制关系

截至 2017 年 8 月 15 日，华联股份的股权控制关系如下图所示：



2、发行人控股股东情况

华联集团的基本情况如下：

类别	基本情况
名称	北京华联集团投资控股有限公司
成立时间	1993年12月18日
住所	北京市西城区阜外大街1号（四川经贸大厦2层203室）
法定代表人	吉小安
注册资本	215,000万元人民币
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	投资管理、投资咨询；技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；信息咨询服务（中介除外）；销售百货、针纺织品、五金交电化工、工艺美术品、矿产品、机械产品、电器设备、电子计算机及配件、日用品、首饰、工艺品、化妆品、文化体育用品、卫生用品、通讯设备。（1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益；企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

华联集团是商务部重点扶持的全国大型零售企业之一，现拥有华联股份、华联综超两家上市公司和多家控股公司，业态涉及生活超市、食品超市、高级超市、社区购物中心及高级百货店等。

经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，华联集团合并口径总资产为 3,478,824.25 万元，净资产为 1,084,919.02 万元；2016 年度营业收入为 2,205,721.81 万元、实现净利润为 31,199.36 万元。截至本募集说明书摘要签署日，华联集团质押公司股票数量为 23,627.36 万股，占其所持公司股份总数的 34.52%，占公司股份总数的 8.63%。除此之外，华联集团所持公司股票不存在其它权利受限情形。

鸿炬实业持有华联集团 30%的股权，是华联集团的控股股东，其基本情况如下：

类别	基本情况
名称	海南鸿炬实业有限公司
成立时间	1899年12月31日
住所	海口市海秀中路51-1号星城大厦5G
法定代表人	霍宝珍
注册资本	35,000万人民币
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	农业项目综合开发，高新技术产品的研发，化工产品（专营除外）、建筑材料、办公设备、家用电器、通讯器材的销售。

（二）发行人实际控制人情况

海南文促会是公司的实际控制人，基本情况如下：

类别	基本情况
名称	海南省文化交流促进会
成立时间	1992年2月10日
住所	海口市国兴大道69号海南广场1楼410室
法定代表人	刘栋
注册资本	300万元人民币
主营业务	与国内外民间团体进行交流合作，组织考察，开展学术研讨，培训咨询等。
业务主管单位	海南省文化广电出版体育厅

根据海南省民政厅于 2014 年 11 月 25 日核发的琼社证字第 286 号《社会团体法人登记证书》以及海南文促会于 2011 年 3 月 22 日公布的章程，海南文促会是与国内外民间团体进行交流合作，组织考察，开展学术研讨，培训咨询等活动的社会团体，具有社会团体法人资格。

报告期内，公司实际控制人未发生变更。

六、发行人与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务方面的独立性情况

作为深交所上市公司，发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在资产、人员、财务、机构、业务方面完全独立于控股股东和实际控制人，并拥有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）资产方面

发行人资产独立登记、建账、核算、管理。控股股东没有占用、支配本公司资产或干预本公司对资产的经营管理。

（二）人员方面

发行人人员完全与控股股东分开，公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书在控股股东单位没有担任任何其他职务。公司拥有独立的人事管理制度及系统。

（三）机构方面

发行人董事会、监事会及其他内部机构独立运作。控股股东及职能部门与本公司及职能部门之间没有上下级关系。控股股东及下属机构没有向公司及下属机构下达任何有关公司经营的计划和指令，也没有以其他任何形式影响公司经营管理的独立性。

（四）财务方面

发行人拥有独立的财务机构，并按照有关法律、法规的要求建立健全财务、会计管理制度，独立核算。控股股东没有干预公司的财务、会计活动。

（五）业务方面

发行人业务完全独立于控股股东，自身具有独立完整的业务，并有完全的自主经营能力。

七、关联方及关联交易情况

（一）主要关联方及关联关系

1、发行人控股股东和实际控制人

发行人控股股东与实际控制人情况详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“五、发行人控股股东和实际控制人基本情况”。

2、发行人的子公司、合营、联营企业

报告期内，发行人主要子公司和重要联营企业情况详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“四、公司组织结构、内控制度以及重要权益投资情况”之“（四）发行人的重要权益投资情况”。

3、发行人其他主要关联方情况

报告期内，发行人其他主要关联方情况如下：

序号	公司名称	与发行人的关系
1	华联综超	相同的控股股东
2	联合创新	原为华联综超的子公司，现为关联自然人
3	华联财务	本公司联营企业、相同的控股股东
4	华联嘉合	相同的控股股东
5	第一太平	本公司联营企业
6	华联清洁	第一太平的子公司
7	华联鑫创益	本公司联营企业、相同的控股股东
8	山西华联综超	相同的控股股东
9	咖世家	控股股东之全资子公司的合营企业
10	BHG Reit	受控股股东重大影响
11	成都海融兴达	原控股子公司，现为BHG Reit子公司
12	合肥瑞安	原控股子公司，现为BHG Reit子公司
13	北京万贸	原控股子公司，现为BHG Reit子公司
14	新加坡华联集团	相同的控股股东
15	BHG百货	受控股股东重大影响（自2015年6月起至2017年2月止）
16	中信产业基金	发行人控股股东华联集团持有中信产业基金5%股权，且华联集团董事、总裁畅丁杰同时担任中信产业基金的董事。同时，发行人在2017年1-2月向中信夹层、上海镭尚和西藏山南发行股份购买资产并募集配套资金，交易完成后，中信产业基金间接持有本公司18.68%的股份，成为本公司第二大股东
17	长山兴青岛	受华联集团和中信产业基金共同控制
18	西藏长山兴	受华联集团和中信产业基金共同控制
19	万丽镭芮	受中信产业基金最终控制

20	上海磐信	受中信产业基金最终控制，公司现已转让股份
21	中信夹层	受中信产业基金最终控制
22	上海镭尚	受中信产业基金最终控制
23	西藏山南	受中信产业基金最终控制
24	泰和通	相同的控股股东
25	北京海融兴达	原控股子公司，现受中信产业基金最终控制
26	龙天陆	原控股子公司，现受中信产业基金最终控制
27	青岛海融兴达	原受中信产业基金最终控制，现为控股子公司
28	华联瑞和	相同的控股股东
29	兴联顺达	原控股子公司，现受中信产业基金最终控制
30	中信产业基金及其相关企业（包括中信产业基金、中信夹层、上海镭尚、西藏山南、万丽镭芮、西藏长山兴、上海磐信）	受中信产业基金最终或共同控制
31	董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

（二）主要关联交易情况

1、与日常经营相关的关联交易

年度	关联交易方	关联交易内容	关联交易金额（万元）
2016 年度	华联清洁	清洁服务	662.38
	第一太平	物业管理服务	3,633.21
	华联综超	租赁、管理服务	6,454.04
	华联综超	接受租赁服务	261.88
	咖世家	租赁、管理服务	453.88
	华联嘉合	租赁服务	87.63
	BHG百货	租赁、管理服务	5,213.35
	成都海融兴达	租赁服务	91.57
	合肥瑞安	租赁服务	92.17
	泰和通	装修建造服务	525.67
	联合创新	租赁服务	133.88
	合计		17,609.66
2015 年度	华联清洁	清洁服务	405.89
	第一太平	物业管理服务	3,454.27
	华联综超	租赁、管理服务	9,536.08
	咖世家	租赁、管理服务	376.45
	华联鑫创益	管理服务	187.21
	华联嘉合	租赁、管理服务	174.97
	BHG百货	租赁、管理服务	3,584.63
	华联瑞和 ¹	租赁服务	-
	合计		17,719.50

2014 年度	华联嘉合	租赁、管理服务	469.09
	华联清洁	清洁服务	606.26
	华联综超	租赁、管理服务	9,735.04
	咖世家	租赁、管理服务	321.75
	华联鑫创益	管理服务	127.28
	华联瑞和 ¹	租赁服务	-
	合计		11,259.42

注 1：根据协议，华联瑞和免收本公司租金。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

年度	关联交易方	关联交易内容	关联交易金额（万元）
2016 年度	万丽镭芮	股权出售	100,613.48
	中信夹层	股权出售	14,335.39
2015 年度	华联综超	收购股权	31,600.00
2014 年度	华联综超	收购股权	44,900.00

3、共同对外投资的关联交易

年度	关联交易方	关联交易内容	被投资企业名称
2016 年度	中信产业基金及其相关企业	共同投资	隆邸天佟
		共同投资	长山兴青岛
		共同投资	上海镭寓
		共同投资	深圳池杉
		共同投资	凯岸信息
		共同投资	中腾信
	华联综超、华联集团	共同投资	华联财务

4、关联方资金往来

最近三年，公司存在的非经营性关联方债权债务往来情况如下：

年度	关联交易方	关联交易内容	2016 年底余额 （万元）	截至本募集说明书摘要签署日情况
2016 年度	青岛海融兴达	青岛海融兴达原受中信产业基金最终控制，现为公司子公司。公司在2016年为潜在全资子公司提供资金支持	336.00	青岛海融兴达现为公司子公司，资金往来在合并层面抵消
	北京海融兴达	北京海融兴达原为公司子公司，现受中信产业基金最终控制。公司为其代垫尚未回收的员工社保款	7.57	截至本募集说明书摘要签署日，余额为 0
	龙天陆	龙天陆原为公司子公司，现受中信产业基金最终控制。公司为其代垫尚未回收的员工社保款	14.10	截至本募集说明书摘要签署日，余额为 0
	兴联顺达	兴联顺达原为公司子公司，现受中信产业基金最终控制。公司为其代垫尚未回收的员工社保款	-	截至本募集说明书摘要签署日，余额为 0

截至本募集说明书摘要签署日，上述非经营性关联方往来余额为 0 或在合并层面抵消，且经过相应决策流程审批，不存在违规占用资金情况。

5、其他关联交易

年度	关联交易方	关联交易内容
2016 年度	华联集团	华联集团为本公司借款提供担保
	华联财务	在华联财务开立账户存款并办理结算，2016年末存款余额为48,392.58万元，2016年度利息收入1,208.13万元。公司偿还2015年借款29,000.00万元，支付借款利息223.45万元
	新加坡华联集团	公司子公司新加坡华联占用新加坡华联集团资金，不计资金占用费
	BHG Reit	截至2016年末，公司以自有资金持Reit1,045.50万份额，占发行总份额的2.11%。本期发生的基金管理费996.06万元，物业管理费994.09万元
	北京海融、龙天陆、兴联顺达	截至2016年12月31日，公司应收取北京海融、龙天陆、兴联顺达三家公司物业管理费合计386.79万元
	关键管理人员薪酬	本期薪酬金额392.48万元
2015 年度	华联集团	华联集团为本公司借款提供担保
	华联财务	在华联财务开立账户存款并办理结算，2015年末存款余额为49,872.97万元，2015年度利息收入543.35万元。公司取得借款29,000.00万元，支付借款利息426.88万元
	BHG百货	公司本拟收购BHG百货的安贞项目、石景山项目、郑州项目的经营性资产及负债，并预付了5,000.00万元收购款。后因故终止，收回预付款5,000.00万元
	新加坡华联集团	公司子公司新加坡华联占用新加坡华联集团资金，不计资金占用费
	华联综超	本期停止学院路店、定福庄店筹建计划，将未完工的装修工程等资产以160.00万元的对价转让给华联综超
	BHG Reit	BHG Reit于2015年11月在新加坡证券交易所发行上市。公司作为发起人垫付发行上市费用851.57万元，截至2015年末，公司以自有资金认购Reit287.43万份额，占发行总份额的0.58%。本期发生的基金管理费21.36万元，物业管理费52.87万元
	关键管理人员薪酬	本期薪酬金额258.00万元
2014 年度	华联集团	华联集团为本公司借款提供担保
	华联财务	在华联财务开立账户存款并办理结算，2014年末存款余额为48,969.11万元，2014年度利息收入1,489.86万元。公司取得借款3.30亿元，当期归还，支付借款利息18.48万元
	山西华联	截至2014年末，公司及公司子公司为山西华联3,000.00万元提供担保
	华联综超	截至2014年末，公司为华联综超70,000.00万元提供保证担保
	关键管理人员薪酬	本期薪酬金额325.14万元

6、关联担保

(1) 本公司作为被担保方

年度	担保方	担保金额（万元）	借款起始日	借款终止日
2016 年度	华联集团	9,400.00	2012/10/11	2020/12/31
	华联集团	63,000.00	2015/12/17	2018/12/14
	华联集团	20,000.00	2016/6/22	2017/6/22
2015 年度	华联集团	11,200.00	2012/10/11	2020/12/31
	华联集团	20,000.00	2015/9/17	2016/9/17
	华联集团	65,000.00	2015/12/17	2018/12/14
2014 年度	华联集团	35,287.30	2012/7/5	2015/7/4
	华联集团	16,410.00	2013/9/12	2023/9/11
	华联集团	14,800.00	2012/10/11	2021/9/8
	华联集团	12,800.00	2012/10/11	2020/12/31
	华联集团	20,000.00	2014/7/1	2015/6/30
	华联集团	15,000.00	2014/5/15	2015/5/14

注：本表格只列示了 2016、2015、2014 年末尚未履行完毕的担保

（2）本公司作为担保方

年度	被担保方	担保金额（万元）	借款起始日	借款终止日
2014 年度	华联综超	70,000.00	2009/11/2	2015/11/2
	山西华联综超	3,000.00	2014/6/9	2015/4/9

注：本表格只列示了 2014 年末尚未履行完毕的担保

（三）关联交易决策权限、决策程序和定价依据

1、关联交易决策权限

公司关联交易决策权限为《北京华联商厦股份有限公司关联交易管理制度》“第三条 公司股东大会、董事会对关联交易事项的审批权限。法律、行政法规、部门规章、《上市规则》所述的须提交股东大会审议的关联交易，由股东大会批准。如果《上市规则》等法规以及公司章程规定发生变化的，相应遵守有关规定。法律、行政法规、部门规章、《上市规则》所述的须履行及时信息披露、但无须提交股东大会审议的关联交易，由董事会批准；无须履行及时信息披露的交易，授权董事长批准。”

2、关联交易决策程序

公司关联交易决策程序为《北京华联商厦股份有限公司关联交易管理制度》“第四条 关联交易事项的审议程序和回避表决要求。在董事会决策权限范围内的关联交易，由董事会按照公司《董事会议事规则》召开董事会审议批准。超出董事会决策权限的关联交易，应由董事会审议后，提交股东大会审议批准。在董事会审议关联交易时，出现《上市规则》规定的关联董事应当回避的情形的，有关关联董事应当

对有关提案回避表决。在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。在股东大会审议关联交易时，出现《上市规则》规定股东应当回避的情形，股东应当对有关提案回避表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。关联股东不应当参与投票表决的关联交易事项的决议，应当根据前款规定由出席股东大会的有表决权的过半数的股份表决通过，方可生效。”

3、关联交易定价依据

公司与关联方的关联交易按照市场原则，本着一般商业原则进行，交易价格以市场价格或评估值为参照，公允定价。

八、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司董事、监事及高级管理人员情况如下：

姓名	性别	职务	任职期间
董事、监事情况			
阳烽	男	董事长、总经理	2016年5月至2019年12月
郭宏伟	男	副董事长	2017年6月至2019年12月
郭丽荣	女	董事	2009年9月至2019年12月
李翠芳	女	董事	2012年5月至2019年12月
崔燕萍	女	董事、财务总监	2016年12月至2019年12月
ZHANG LEI	男	董事	2017年12月至2019年12月
翟锋	男	董事	2017年12月至2019年12月
刘义新	男	独立董事	2013年9月至2019年12月
吴剑	女	独立董事	2015年2月至2019年12月
史泽友	男	独立董事	2016年5月至2019年12月
施青军	男	独立董事	2017年12月至2019年12月
李瑶	女	监事会主席、监事	2003年6月至2019年12月
刘瑞香	女	监事	2014年11月至2019年12月
田菲	女	职工监事	2015年7月至2019年12月

姓名	性别	职务	任职期间
高级管理人员情况			
阳烽	男	董事长、总经理	2016 年 5 月至 2019 年 12 月
池伟	女	副总经理	2017 年 4 月至 2019 年 12 月
崔燕萍	女	董事、财务总监	2010 年 8 月至 2019 年 12 月
周剑军	男	副总经理、董事会秘书	副总经理：2017 年 9 月至 2019 年 12 月 董事会秘书：2013 年 9 月至 2019 年 12 月
蔡光龙	男	首席内容官	2017 年 9 月至 2019 年 12 月

发行人董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定。

（二）董事、监事及高级管理人员简历情况

1. 阳烽，男，1962 年 6 月出生，硕士学历。曾任交通银行广东省分行党委书记、行长，现任本公司董事长、总经理。

2. 郭宏伟，男，1968 年 2 月出生，博士学历，经济师。曾任交通银行党委办公室主任，交通银行天津分行行长，党委书记，现任本公司董事、副董事长、北京华联集团投资控股有限公司副总裁。

3. 郭丽荣，女，1969 年 6 月出生，本科学历，学士学位，中国注册会计师。曾任山西省高新会计师事务所审计师、北京华联综合超市股份有限公司财务总监等职务。现任北京华联集团投资控股有限公司副总裁，华联财务有限责任公司董事长，北京华联综合超市股份有限公司董事，本公司董事。

4. 李翠芳，女，1964 年 8 月出生，硕士学位。曾任北京华联商厦股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书，北京华联综合超市股份有限公司副总经理、董事、董事会秘书。现任北京华联集团投资控股有限公司副总裁，北京华联综合超市股份有限公司董事，本公司董事。

5. 崔燕萍，女，1966 年 11 月出生，硕士学位，注册会计师、会计师。曾任北京信宜房地产开发有限公司财务部经理。现任本公司董事、财务总监。

6. ZHANG LEI，男，1969 年 10 月出生，硕士学历。曾任中信证券股份有限公司 DCM 执行总经理，现任中信产业投资基金管理有限公司董事，北京中佳信科技发展有限公司董事长，上海万丽睿梵资产管理有限公司董事长，北京中天颐信企业管理服务有限公司执行董事，深圳领丰商业投资管理有限公司董事长，嘉兴

青岸投资管理有限公司董事长，福建莆田未来城投资有限公司董事长，福建莆田未来新城投资有限公司董事长，本公司董事。

7. 翟锋，男，1967年12月出生，本科学历。曾任宝洁公司大中华区营销总裁，现任中信产业投资基金管理有限公司董事总经理，中策橡胶集团有限公司董事，海南美丽田园医疗健康产业有限公司董事，北京北科欧远科技有限公司董事，中信水务产业基金管理有限责任公司董事，中腾信金融信息服务（上海）有限公司董事，上海康恒环境股份有限公司董事，陕西西凤酒股份有限公司董事，珠海市丝域实业发展有限公司董事，MANPOWERGROUP GREATER CHINA(CAYMAN)LIMITED董事，铂瑞能源环境工程有限公司董事，沣邦融资租赁(上海)有限公司董事，力信（江苏）能源科技有限责任公司董事，河南天辰环保科技股份有限公司董事，史云逊护发（北京）有限公司董事长，上海磐煜信息科技有限公司执行董事兼总经理，本公司董事。

8. 刘义新，男，1951年11月出生，硕士学位。曾任吉林省委机关干部、副处级干部，海南省人事劳动厅一处、工资保险福利处处长，海南省工商行政管理局副局长，海南省政协常委、主任。曾兼任海南省经济合同仲裁委员会主任，海南证券管理委员会委员，海口仲裁委员会副主任、仲裁员。曾任海南海峡航运股份有限公司独立董事。现任本公司独立董事。

9. 吴剑，女，1953年1月出生，本科学历，高级会计师。曾任中纺机集团财务部长兼财务公司总经理，中国兴发集团副总经理兼中兴信托总会计师，北京国际信托有限公司总会计师、副总经理，国都证券有限责任公司监事会主席。现任嘉事堂药业股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

10. 史泽友，男，1955年4月出生，本科学历，高级经济师。曾任工商银行总行战略管理与投资者关系部专职派出董事；工银亚洲、工银中东、工银莫斯科非执行董事；工银瑞信、工银租赁监事。现任道生国际融资租赁股份有限公司首席运营官，本公司独立董事。

11. 施青军，男，1966年2月出生，博士学历，中国注册会计师。曾任中央财经大学财政学院讲师、副教授。现任中央财经大学政府管理学院教授、系主任，中国财政学会理事，财政部预算评审中心绩效评价专家顾问，公安部装备财务司财务与绩效评价专家，国务院扶贫办绩效评价专家，本公司独立董事。

12. 李瑶，女，1963年8月出生，硕士学位。曾任京港裕华民族大厦有限公司秘书处主任、北京华联综合超市股份有限公司总裁助理。现任北京华联集团投资控股有限公司投资管理部总监、监事，北京华联商厦股份有限公司监事会主席。

13. 刘瑞香，女，1974年10月出生，经济学学士。曾任北京华联商业贸易发展有限公司财务经理、北京华联综合超市股份有限公司财务经理、监事，北京华联集团投资控股有限公司财务经理。现任北京华联集团投资控股有限公司财务总监、北京华联综合超市股份有限公司监事会主席、北京华联商厦股份有限公司监事。

14. 田菲，女，1987年9月出生，管理学硕士，注册会计师，持有深圳证券交易所董事会秘书执业资格。曾任本公司证券法律部投资管理经理、证券事务经理。现任本公司证券事务代表、职工监事。

15. 池伟，女，1972年1月出生，硕士学历，持有深圳证券交易所董事会秘书执业资格。曾任北京华联商厦股份有限公司副总经理兼董事会秘书，明康汇健康食品集团有限公司副总裁，现任北京华联商厦股份有限公司副总经理。

16. 蔡光龙，男，1964年9月出生，博士学历。曾任交通银行广州花都支行行长，交通银行江门分行行长，交通银行广东省分行法律合规部总经理。现任本公司首席内容官。

17. 周剑军，男，1972年6月出生，本科学历，学士学位，持有深圳证券交易所、上海证券交易所董事会秘书执业资格。曾任北京华联综合超市股份有限公司证券事务代表、监事，本公司证券事务代表、职工监事。现任本公司副总经理、证券法律部总监、董事会秘书。

（三）董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事与高级管理人员的兼职情况如下：

姓名	在公司现任职位	兼职单位名称	兼职职务
郭宏伟	副董事长	北京华联集团投资控股有限公司	副总裁
郭丽荣	董事	北京华联集团投资控股有限公司	副总裁
		北京华联综合超市股份有限公司	董事
		华联财务有限责任公司	董事长

李翠芳	董事	北京华联集团投资控股有限公司	副总裁
		北京华联综合超市股份有限公司	董事
ZHANG LEI	董事	中信产业投资基金管理有限公司	董事
		北京中佳信科技发展有限公司、上海万丽睿梵资产管理有限公司、深圳领丰商业资产投资管理有限公司、福建莆田未来城投资有限公司、福建莆田未来新城投资有限公司、嘉兴青岸投资管理有限公司	董事长
		北京中天颐信企业管理服务有限公司	执行董事
翟锋	董事	中信产业投资基金管理有限公司	董事总经理
		中策橡胶集团有限公司、海南美丽田园医疗健康产业有限公司、北京北科欧远科技有限公司、中信水务产业基金管理有限责任公司、中腾信金融信息服务（上海）有限公司、上海康恒环境股份有限公司、陕西西凤酒股份有限公司、珠海市丝域实业发展有限公司、MANPOWERGROUP GREATER CHINA(CAYMAN)LIMITED、铂瑞能源环境工程有限公司、沅邦融资租赁（上海）有限公司、力信（江苏）能源科技有限责任公司、河南天辰环保科技股份有限公司	董事
		史云逊护发（北京）有限公司	董事长
		上海磐煜信息科技有限公司	执行董事兼总经理
李瑶	监事会主席	北京华联集团投资控股有限公司	投资管理部总监、监事
刘瑞香	监事	北京华联集团投资控股有限公司	财务总监
		北京华联综合超市股份有限公司	监事会主席
史泽友	独立董事	道生国际融资租赁股份有限公司	首席运营官
吴剑	独立董事	嘉事堂药业股份有限公司	独立董事
施青军	独立董事	中央财经大学政府管理学院	教授、系主任
		财政部预算评审中心、公安部装备财务司、国务院扶贫办	专家/专家顾问
		中国财政学会	理事

（四）董事、监事及高级管理人员持有发行人股权及债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事及高级管理人员直接、间接持有发行人股权、债券的情况如下：

名称	职务	持股数（股）	抵质押股份情况	持有债券情况
董事				

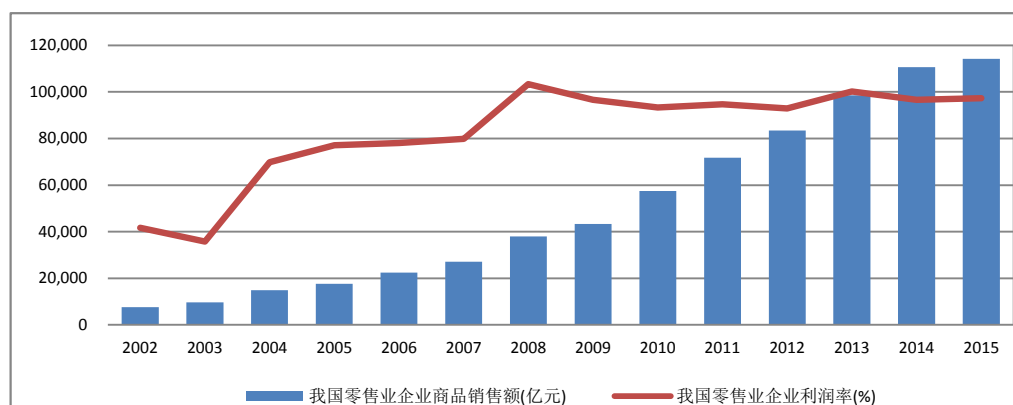
阳烽	董事长、总经理	-	-	-
郭宏伟	副董事长	-	-	-
郭丽荣	董事	-	-	-
李翠芳	董事	5,242.00	-	-
崔燕萍	董事、财务总监	-	-	-
ZHANG LEI	董事	-	-	-
翟锋	董事	-	-	-
刘义新	独立董事	-	-	-
吴剑	独立董事	-	-	-
史泽友	独立董事	-	-	-
施青军	独立董事	-	-	-
监事				
李瑶	监事会主席、监事	-	-	-
刘瑞香	监事	-	-	-
田菲	职工监事	-	-	-
高级管理人员				
阳烽	董事长、总经理	-	-	-
池伟	副总经理	-	-	-
崔燕萍	董事、财务总监	-	-	-
周剑军	副总经理、董事会 秘书	-	-	-
蔡光龙	首席内容官	-	-	-

九、发行人所处行业概况

（一）零售行业的整体情况

1、我国零售行业整体情况

近年来，受宏观经济增速放缓，居民消费结构升级、跨境消费的快速增长以及购物中心、奥特莱斯、电子商务等零售业态迅猛增长的综合影响，百货零售行业增速放缓。根据国家统计局统计，2013年至2015年我国零售业企业商品销售额分别为98,487.26亿元、110,641.39 亿元和114,255.27亿元，2014年、2015年同比增速分别为12.34%、3.27%，增速逐年放缓；2013年至2015年我国商业零售业企业利润率平均值分别为10.01%、9.66%、9.73%，也呈现出下降趋势。



2、我国购物中心的整体情况

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。该商业集合体内通常包含数十个甚至数百个服务场所，业态涵盖大型综合超市、专业店、饮食店、杂品店以及娱乐健身休闲等。根据购物中心的地理位置、商圈半径、建筑面积、租户数量等，购物中心分为社区型购物中心、市区购物中心和城郊购物中心三类，其基本特点如下：

序号	业态	选址	商圈半径	建筑面积	商品（经营）结构
1	社区型购物中心	市、区级商业中心	5-10 公里	一般为 5 万平方米以内	20-40 个租赁店，包括大型综合超市、专业店、专卖店、饮食服务及其他店
2	市区商业中心	市级商业中心	10-20 公里	一般为 10 万平方米以内	40-100 个租赁店，包括百货店、大型综合超市、各类专业店、专卖店、饮食店、杂品店以及娱乐服务设施等
3	城郊购物中心	城郊结合部的交通要道	30-50 公里	一般为 10 万平方米以上	200 个租赁店以上，包括百货店、大型综合超市、各类专业店、专卖店、饮食店、杂品店以及娱乐服务设施等

购物中心的经营模式一般有租赁、联营、自营三种模式。租赁模式是我国购物中心主要采用的经营模式，依照开发运营商收取租金的方法，又可分为固定租金、扣点分成、保底分成三种。固定租金是指与在购物中心租用商铺的商户约定租金水平和租赁面积，在约定时期按租金水平乘以租赁面积收取租金的方式。扣点分成是指与在购物中心租用商铺的商户约定销售分成点数和租赁面积，在约定时期按销售收入乘以分成点数收取租金的方式。保底分成是指与在购物中心租用商铺的商户约定一个固定的保底租金，再约定一个分成租金，两者按月计算取其高。一般而言，固定租金收益受商户经营影响较小，但不能分享商户增长收益；扣点分成收益受商户经营影响较大，但能分享商户增长收益；保底分成收益可部分降低风险并分享商户增长收益，但无法保证收益最大化。随着购物中心运营商对利润与品牌要求的提高，采取联营模式和自营模式能够加强对商户的控制，实现精细化管理，提升自身

竞争力。

近年来，城市化进程的加快为购物中心的发展提供了空间，同时，零售业业态定位清晰化、目标市场细分化等，也为购物中心的崛起创造了条件。然而，在市场需求强烈的同时，过度激烈的竞争环境，缺乏长期战略规划，导致购物中心同质化的情况越来越明显，主要表现为品牌定位不明确、商品和服务雷同、环境设计和布局相似、定价策略和营销手段类似。近年来，尽管国内购物中心相继引入了保龄球馆、艺术展览、医疗诊所、金融服务、文化旅游、儿童教育等新型业态模式，但是在激烈的竞争环境下各购物中心之间相互模仿，同质化率仍较高。在这种背景下，能够充分了解消费者需求、有能力形成差异化竞争的购物中心经营企业，才可能在市场竞争中占据有利地位。

（二）我国零售行业的相关政策

1、行业主要法律、法规及部门规章

序号	文件	发布单位	实施年份
1	《中华人民共和国消费者权益保护法》	全国人民代表大会常务委员会	2014年
2	《中华人民共和国商标法》	全国人民代表大会常务委员会	2014年
3	《商业特许经营备案管理办法》	商务部	2012年
4	《公共场所卫生管理条例实施细则》	国家卫生和计划生育委员会	2016年
5	《商业特许经营管理条例》	国务院	2007年
6	《流通领域食品安全管理办法》	商务部	2007年
7	《公共场所卫生管理条例》	国务院	2016年
8	《零售商促销行为管理办法》	商务部	2006年
9	《零售商公平交易管理办法》	商务部	2006年
10	《外商投资商业领域管理办法》	商务部	2009年
11	《中华人民共和国产品质量法》	全国人民代表大会常务委员会	2000年

2、行业相关政策

2011年3月17日，第十一届全国人民代表大会第四次会议审议通过《中国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，纲要提出：建立扩大消费需求的长效机制。把扩大消费需求作为扩大内需的战略重点，通过积极稳妥推进城镇化、实施就

业优先战略、深化收入分配制度改革、健全社会保障体系和营造良好的消费环境，增强居民消费能力，改善居民消费预期，促进消费结构升级，进一步释放城乡居民消费潜力，逐步使我国国内市场总体规模位居世界前列。

2011 年 10 月，商务部、财政部和中国人民银行发布《关于“十二五”时期做好扩大消费工作的意见》，提出消费对经济的拉动作用需进一步增强，同时发展现代流通方式，鼓励连锁经营向多行业、多业态延伸，推进特许加盟等连锁方式发展，提高流通规模化、组织化程度，优化供应链管理，降低流通成本；支持企业物流配送中心建设，加强商贸物流园区建设，完善冷链、配送等基础设施，建设物流交易和信息服务平台，鼓励多式联运，形成高效低耗的现代物流体系。

2012 年 1 月，商务部发布《关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》，提出“十二五”时期，商品零售规模需保持稳定较快增长，零售业发展方式加快转变与创新，各种业态协调发展；大型零售企业整体优势进一步增强，跨区域发展成效显著，零售业结构布局更趋完善，城乡、区域间协调发展，基本形成结构合理、布局科学、竞争有序的现代零售业。

2012 年 8 月，国务院发布《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》，提出到 2020 年，现代信息技术在流通领域将得到广泛应用，电子商务、连锁经营和统一配送等成为主要流通方式，流通产业整合资源、优化配置的能力进一步增强；加强现代流通体系建设，构建全国骨干流通网络，建设一批辐射带动能力强的商贸中心、专业市场以及全国性和区域性配送中心；优化城市流通网络布局，有序推进贸易中心城市和商业街建设，支持特色商业适度集聚，鼓励便利店、中小综合超市等发展，构建便利消费、便民生活服务体系。

2014 年 12 月，商务部发布了《奥特莱斯企业经营管理要求》（SB/T 11053-2013），标志着国内奥特莱斯零售业态的经营迈入了更加规范化、精细化的良性快速发展阶段。

2015 年 9 月，国务院办公厅发布《关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》，提出鼓励零售企业转变经营方式，支持受线上模式冲击的实体店调整重组，提高自营商品比例，加大自主品牌、定制化商品比重，深入发展连锁经营。鼓励零售企业利用互联网技术推进实体店铺数字化改造，增强店面场景化、立体化、智能化展示功能，开展全渠道营销。鼓励大型实体店不断丰富消费体验，

向智能化、多样化商业服务综合体转型，增加餐饮、休闲、娱乐、文化等设施，由商品销售为主转向“商品+服务”并重。

2015 年 11 月，国务院发布了《关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》（国发〔2015〕66 号）、《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85 号）等文件，明确了消费对于推进产业转型升级，推动经济稳定增长的重要意义，旨在通过传统消费提质升级来引领产业升级，并提出要全面改善优化消费环境、支持发展消费信贷等意见，通过制度创新、技术创新、产品创新来增加新供给，满足创造新消费。

2016 年 11 月，商务部、发改委等 10 部门联合发布了《国内贸易流通“十三五”发展规划》，提出我国在“十三五”期间要从流通大国走向流通强国，要通过实施消费促进、流通现代化和智慧供应链，促进流通升级；并提出“十三五”期间，社会消费品零售总额年均增速 10%左右的目标。

2016 年 11 月，国务院办公厅印发《关于推动实体零售创新转型的意见》（国办发〔2016〕78 号），提出了推动商业结构调整、创新发展方式、促进跨界融合、优化发展环境、强化政策支持等意见，以加快对实体零售转型的推动。

（三）发行人所在行业发展趋势

1、我国零售业发展趋势

（1）实体店与网络电商相结合

在互联网经济快速发展的背景下，以天猫商城、京东等为代表的电商购物平台快速发展，因互联网购物便利性、购物体验优化、消费习惯的改变以及物流配送的快速发展，网络购物占社会消费零售的比重日益提高。根据艾瑞咨询发布的数据显示，2014 年中国网络购物市场交易规模达到 2.8 万亿元，同比增长 48.7%，约占社会消费品零售总额 28.2 万亿元的 10.7%；2015 年中国网络购物市场交易规模 3.8 万亿元，同比增长 36.2%，在社会消费品零售总额 30.1 万亿元中占比达到 12.6%。由于线上销售具有购物便利、价格及信息等方面优势，而线下销售具有实物体验的优势，从而有利于更注重实体体验的中高档产品、非标准化产品的销售，线上线下销售渠道融合日益成为越来越多百货零售企业的选择。传统上实体店为主的百货零售企业为应对电商渠道的冲击，完善销售渠道，开始转型线上线下相结合的全渠道经营模式，通过自建或入驻网络电商平台，为实体零售店开拓网上消费市场。

（2）零售业逐渐转型购物中心化

为满足消费者的多样化需求、吸引更多顾客，百货零售业经营模式逐渐朝购物中心的方向发展。购物中心作为一种多业态多业务种类的复合，集购物、休闲、娱乐、文化旅游、餐饮等各种商业功能于一体，通过宽阔的购物通道、良好的环境设计、更为便利的顾客休息和停车设施以及舒适的环境塑造，达到更好的吸引顾客、满足消费多样化购物娱乐需求的目的，未来将成为零售业的发展趋势。

（3）行业内收购兼并增加，加速资源整合集中

近年来零售行业兼并收购大幅增加，百货行业出现首商股份收购新燕莎控股、杭州解百收购杭州大厦、翠微股份收购当代商城、重庆百货收购新世纪百货等相关案例。根据中国连锁经营协会数据及国家统计局统计，2015 年零售连锁行业商品销售金额合计 35,400.40 亿元占社会消费品零售总额 300,930.8 亿元的比例仅为 11.76%，零售行业市场集中度较低，随着一、二线城市竞争的不断激烈，未来规模较小，缺乏经营特色的零售企业将可能逐步被大型零售企业所兼并。未来经营区域向三、四线城市下沉的趋势也将为兼并收购带来契机。一、二线城市各区域的龙头零售企业在市场面临充分竞争，发展到一定阶段后将通过跨区域扩张战略不断提高市场份额，而收购兼并三、四线城市的商场、便利店，将有助于收购方快速利用当地资源和品牌知名度，迅速打开当地市场。大型商业零售连锁企业将凭借强大的资本实力，通过横向一体化完成行业内的收购整合，从而提高行业集中度。

2、我国购物中心发展趋势

购物中心仍将快速增长，并下沉三、四线城市。尽管我国购物中心数量总体供给过剩，但有效供给仍然不足，购物中心较之于百货零售具有体量大、业态多、体验优等优点。随着消费模式的升级，我国购物中心投资仍将快速增长，购物中心开业数量仍将快速增加。同时，由于城市间购物中心饱和度存在较大差异，不同城市的购物中心在品牌引进、客流量、消费规模等方面将出现分化。一、二线城市随着土地越来越紧缺，购物中心开发成本逐步走高，竞争越发激烈，部分购物中心将下沉三、四线城市。

购物中心将进一步丰富业态组合，严重的同质化经营模式、激烈的竞争环境倒逼购物中心调整原有的单一经营模式。随着居民消费能力快速提升、消费习惯不断改变，消费者不再单纯以购物为主要目的，将更注重购物中心业态组合的多元化、个性化、体验化。购物中心将进一步丰富业态组合，提高休闲、教育、体育、娱乐、

金融、医疗健康等业态的比重。

社区型购物中心成为新趋势。随着城市化进程向郊区化发展，城市郊区兴建大规模住宅区，消费需求将由城市中心区分流至郊区住宅区，为社区型购物中心的发展提供了广阔的市场空间。社区型购物中心将从基本型消费到享受型消费的多元化业态组合带入郊区住宅区，更加符合消费者的消费习惯。郊区地块资源较为充足，竞争较城市中心区小，社区型购物中心成为未来购物中心开发的新趋势。

十、发行人业务介绍

（一）发行人主营业务基本情况

公司核心主业为购物中心的运营管理，具有丰富的商业零售行业经营管理经验，并拥有成熟的商业零售网络体系，使公司能够获取新的购物中心信息资源，能够更准确地选定新的购物中心开发项目，具备从事购物中心开发运营管理的先天优势。

主营业务模式上，公司结合发展规划与选址调查，通过购买、租赁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、施工建设与商户招租，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、财务管理等运营管理措施，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。

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，提高公司资产运营效率。公司“轻资产”战略指通过出售或资产证券化所持有控股子公司股权获得投资收益，并对出售或证券化相关购物中心继续提供经营管理的方式提高公司运营效率。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，公司子公司和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。短期来看，“轻资产”战略是对部分成熟购物中心的权益进行策略性的转让，该战略有助于盘活沉淀的大量资金、减轻公司较重的财务费用和折旧摊销、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。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，开拓新的利润增长点，提高公司资金使用效率，提高公司盈利和运营管理水平。

1、租赁及物业管理板块

传统的商业模式有超市、百货、电器、家居等业态，但由于商品单一、服务单一的限制，无法满足顾客日益增长的多重要求。购物中心通过整合各业态，融合商圈的具体需求，实现购物、休闲、娱乐的一站式服务，同时提供超大的停车场及优质的购物环境。得益于我国居民收入水平提高、消费结构升级及城市化进程的推进，我国购物中心行业正处于快速发展阶段。

公司主要定位于社区型购物中心的经营管理。随着国内重点城市的中心商业区与核心商圈逐渐饱和，购物中心由大型城市向二三线城市发展的趋势更为明显，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。

（1）业务经营模式

公司主要通过购买、租赁等形式获取购物中心资源。其中通过购买获得的项目主要由子公司进行运营，通过租赁获得的项目主要通过设立分公司的形式进行运营。针对租赁物业，公司与物业出租方签订长期租赁合同，并在合同中规定优先续租权条款，以锁定物业成本，保证购物中心运营的稳定性。租赁商业物业经营的购物中心相对投资较小，为降低资金成本，加快扩张速度，公司将继续通过租赁方式获得物业资源进行经营，同时也将结合物业资源情况适时通过购买等方式获取门店物业资源。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司购物中心已涵盖北京、南京、沈阳、成都等多个城市，正式营业的购物中心共 29 家，其中北京地区 15 家，京外地区 14 家；自有经营购物中心 6 家，建筑面积为 31.11 万平方米，租赁或管理购物中心 23 家，建筑面积约为 143.29 万平方米。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。公司运营管理的门店情况如下：

序号	项目名称	建筑面积 (平方米)	项目所在地	物业性质	开业时间
1	广安门店	25,340.00	北京	自有	2009.6
2	上地店	62,500.00		租赁	2009.7
3	回龙观店	42,000.00		租赁	2009.7
4	通州武夷花园店	15,087.05		租赁	2009.12
5	通州天时名苑店	21,519.00		租赁	2012.1
6	公益西桥店	30,020.00		租赁	2010.4
7	万柳购物中心	105,919.75		管理	2010.8
8	天通苑店	58,135.75		租赁	2011.10
9	肖家河店	30,346.00		租赁	2013.4
10	同成街店	60,635.10		管理	2013.7

11	常营店	101,797.77		管理	2013.9
12	顺义金街店	95,083.00		租赁	2014.4
13	平谷店	56,206.00		租赁	2016.1
14	亦庄店	75,581.00		管理	2014.7
15	龙德广场	227,625.00		管理	2008.8
16	青海花园店	20,806.71	青海	管理	2008.1
17	西宁创新店	17,828.00		租赁	2011.9
18	大连金三角店	15,345.08	辽宁	管理	2008.1
19	沈阳昌鑫店	50,651.29		自有	2009.7
20	南京紫金店	12,645.73	江苏	自有	2009.6
21	合肥长江西路店	48,003.09	安徽	自有	2011.4
22	蒙城路店	49,699.34		管理	2013.2
23	兰州东方红店	60,000.00	甘肃	租赁	2011.4
24	成都盐市口点	39,000.00	四川	租赁	2010.10
25	成都机场路购物中心	71,916.82		管理	2014.1
26	内江购物中心	72,027.59		自有	2014.1
27	赤峰店	80,559.00	内蒙古	租赁	2016.1
28	包头店	102,476.33		自有	2016.10
29	银川店	95,310.97	宁夏	管理	2016.12

购物中心创造了各种商业业态和服务业态共生的组织模式，创造了各商业业态功能的资源共享。一般而言，购物中心包括的多元化商业组合有：

①主力店（超市、百货），来解决锁定周边 3 公里范围内的主流顾客，保证购物中心有稳定的客流。

②餐饮、娱乐（中、西餐厅、电影院、KTV），来扩大商圈，同时满足顾客在购物同时休闲的需求，来吸引家庭消费。

③时尚品牌专卖店（男、女、运动、休闲系列），来满足商圈内时尚人群的购物体验。

④社区服务（洗衣、彩扩、药房等），满足周边家庭的生活需求。

公司主要通过培养战略合作级的客户关系、加强市场推广和企划促销等策略提升公司市场竞争力和客户层次。依托自身较丰富的商业零售业经营管理经验，以及华联集团内部多年来积累的品牌资源，公司在客户资源方面能够得到较好保障。华联综超作为公司关联方，拥有着丰富的超市资源，也可对公司租户来源起到一定保障，公司下属购物中心有部分面积租给华联综超用于超市经营。同时，公司注重与大型商户和战略伙伴级客户之间合作关系的维护，与肯德基、必胜客、麦当劳、沃美影城、优衣库、H&M、屈臣氏、海底捞等品牌运营商建立了长期合作关系。稳定

的客户资源保障可有效加快开店速度，保障购物中心业务的快速拓展。

公司购物中心业务通过出租购物中心经营面积给下游租户可以获得持续且相对稳定的现金流入。从租户结构来看，包括超市、影院、餐饮、服饰等商户。公司与普通商户签订短期的租赁合同，而战略合作伙伴的租赁期限一般为 5-10 年。同时公司根据租户类型、店面面积及楼层等制定有差别的租金单价，公司按月收取租金，并收取一定的保证金。

（2）盈利模式

公司收入来源为购物中心出租的租金收入和向租户收取的管理费。公司需要通过购物中心建筑装修、市场定位、功能布局、商户结构和管理团队等加强管理，不断提高客流量，促进物业增值，提高租金收入。

物业出租的租金收入：购物中心物业出租租金标准的制定，通常有以下几种方式：①固定租金模式：“固定租金”的方式是指购物中心将固定面积的商铺出租给商户，按照双方约定的租金数额按照固定周期收取租金，商户营业额的多少与租金无关。无论商场经营状况如何，商场所有方或运营方都可以拥有稳定的租金收入。②销售额提成模式：购物中心将商铺出租给商户，商户每月无须按固定金额缴纳租金，商场每月从商户的营业额当中抽取一定的比例作为商户应缴纳的租金。这种收租方式将商场所有方的租金收入与商场的营业状况挂钩，实现了商场所有方与商户的风险共担、利益共享。③固定租金+销售额提成模式：固定租金+销售额提成模式是上述前者的混合租赁模式。在这一模式下，商家会有两个租金数，其一是固定的租金额，其二是销售额乘上一定的比例，然后按照两者的高值缴纳租金。目前，公司大部分租约为固定租金+销售额提成模式。

物业管理收入：购物中心对所经营的房屋设备设施等实行多功能、全方位、综合性的经营管理与服务，维护购物环境与公共秩序的管理，确保其正常经营的运行，包括了清洁卫生、环境绿化养护、停车场、安全防范，客户管理、客户服务及便民措施等。目前，物业管理费的收取方面，各门店直接与租户签订相关协议收取。

2、电影放映及卖品板块

国内电影票房市场近年来呈现爆发式的增长，据中国电影业发展专资办统计，2016 年全国电影总票房 457 亿元，观影人次达 13.8 亿，首次超过北美。2016 年，公司与耀莱影院合资成立了控股子公司华联院线，从事影院投资建设和运营管理业务。华联院线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，目前影

院所在物业全部采用租赁方式取得。华联院线通过网络平台及影院柜台模式进行电影票销售，合作院线包括中影数字院线（北京）有限公司、上海联和电影院线公司、广州金逸珠江电影院线有限公司和江苏幸福蓝海院线有限责任公司。截至 2017 年 6 月 30 日，华联院线已运营管理 7 家影院，分别为成都影院、合肥影院、顺平影院、包头影院、赤峰影院、银川影院及重庆影院。上述 7 家影院均取得经营所需电影放映相关资质、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证、卫生许可证和食品经营许可证等证照，其中电影放映相关资质情况如下：

序号	单位名称	证号	发证日期	经营有效期
1	北京华联顺平影院管理有限公司	字（平文影）第 02 号	2016 年 9 月 7 日	2018 年 1 月 26 日
2	银川华联影院经营管理有限公司	银审服证放字第[2016]003 号	2016 年 12 月 16 日	2019 年 12 月 16 日
3	赤峰华联影院经营管理有限公司	证映字第 161109 号	2016 年 12 月 28 日	年检制
4	重庆逸乐影业有限公司	沙电证 2017 字第 01 号	2016 年 12 月 26 日	2017 年 12 月 31 日
5	合肥华联影院经营管理有限公司	庐证放字第 001 号	2017 年 2 月 14 日	2021 年 2 月 14 日
6	成都华联影院管理有限公司	第 0620 号	2017 年 2 月 24 日	2021 年 2 月 24 日
7	包头华联影院经营管理有限公司	影院编码 15021641	2016 年 10 月 1 日	年检制

（二）发行人主营业务收入构成

最近三年及一期，公司实现的营业收入分别为 149,973.35 万元、119,174.84 万元、101,700.30 万元和 76,665.61 万元，呈逐年降低趋势，主要是公司实施“轻资产”战略，出售或资产证券化较为成熟的购物中心以获得投资收益，公司合并报表范围的缩小所致。

最近三年及一期，公司营业收入按构成分类情况如下：

项目	2017 年 1-9 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
主营业务收入	67,164.84	87.61	88,838.42	87.35	101,009.38	84.76	133,544.33	89.05
其他业务收入	9,500.77	12.39	12,861.88	12.65	18,165.46	15.24	16,429.03	10.95
合计	76,665.61	100.00	101,700.30	100.00	119,174.84	100.00	149,973.35	100.00

最近三年及一期，公司主营业务收入占营业总收入比例均超过 84%，公司主营

业务突出。

最近三年及一期，公司主营业务收入按行业分类情况如下：

项目	2017 年 1-9 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
租赁及物业管理	60,101.43	89.48	86,755.65	97.66	101,009.38	100.00	114,887.92	86.03
电影放映及卖品	7,063.41	10.52	2,082.77	2.34	-	-	-	-
咨询管理服务	-	-	-	-	-	-	18,656.41	13.97
合计	67,164.84	100.00	88,838.42	100.00	101,009.38	100.00	133,544.33	100.00

最近三年及一期，公司主营业务收入主要来自于租赁及物业管理、电影放映及卖品收入、咨询管理服务。

租赁及物业管理收入为发行人最主要的收入来源，最近三年及一期，公司租赁及物业管理收入分别为 114,887.92 万元、101,009.38 万元、86,755.65 万元和 60,101.43 万元，租赁及物业管理收入占主营业务收入的比例均超过 86%。由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，公司为提高公司资产运营效率，自 2014 年开始积极实施“轻资产”战略，即出售或资产证券化较为成熟的购物中心，使得公司合并财务报表范围缩小，营业收入减少，但同时实现了物业增值的投资收益并保持对相关物业的经营管理权，为公司实现长期收益提供保障。

电影放映及卖品收入是基于公司“平台+内容”发展策略创造的新的利润增长点。2016 年，公司与耀莱影院成立了控股子公司华联院线，从事影院投资建设和运营管理业务。2016 年度和 2017 年前三季度分别实现营业收入 2,082.77 万元和 7,063.41 万元。

咨询管理服务是公司对其他购物中心开发或运营商在购物中心项目选址、设计、建设、招商、谈判方面等提供咨询和管理服务。2015 年以来，公司已无此项收入。

公司提高主营业务盈利能力的措施主要如下：

1、推进旗下购物中心的调改与发展

由于消费需求的多变性，公司要求旗下所有购物中心针对周边商圈、竞争对手等重新做出新的市场调研报告，深入研究商圈内消费者的需求与偏好。在此基础上，项目需要对购物中心重新进行定位，做出未来资产计划及详细的行动计划，对现有

的业态、品牌、项目环境等进行调整与升级。在满足消费需求的基础上，增加客流、销售，减少项目空置率，并最终提升项目盈利水平。

2、完善购物中心运营系统管理系统，建立品牌资源库

鉴于消费需求与消费结构的升级，公司要求旗下购物中心加强对品牌的管理与数据分析工作，升级现有的租赁管理系统，清理并实时更新系统中租户数据与信息，建立公司的品牌资源库。对品牌资源库中的既有品牌进行分析与定位，并进行筛选与分级。同时公司内部不断调研新品牌与租户，丰富现有的品牌资源库，为公司未来决策提供租户数据支持。

3、深入研究消费行为，加强对消费者需求的大数据分析

公司专注于社区型购物中心，以加强社区消费者的消费黏性、提升有效消费能力，作为提高日常经营管理水平的关键点。公司依据各购物中心的商圈及实际情况，加强市场活动频次和力度，通过网络及与支付平台的合作，建立会员体系，并提高会员黏性与认可度，从而加强对消费者的消费行为、偏好等方面的大数据分析。在大数据分析的基础上，合理布局购物中心内各业态的比重，给予消费者更好的购物体验；并从总部、门店两个层面上，推动面向社区性的市场活动，提高项目内租户在市场活动中的参与度与积极性，增加购物中心平台、消费者与租户的联动能力，培育并引导消费需求。

4、对外投资于与购物中心平台相关的品牌与租户

为培养公司自己的品牌资源，提升对租户的把控能力，公司以“平台+内容”为发展思路，依托于购物中心平台，积极发掘优质投资机会，战略投资于教育、娱乐等与购物中心相关的关联业态，促进与主营业务的协同发展。

5、推进企业文化建设，完善人才储备

专业化管理团队是公司运营的根本保障。目前公司推进企业文化建设，搭建多方位的沟通渠道，以业绩与成果为根本导向，创造更为开放、公平、务实、更有活力与创造力的企业氛围；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，加强组织发展与团队管理，完善员工激励机制与绩效考评制度，充分调动员工的积极性和创造性；推动人才培养转型，基于更为业务化与专业化的培训方向，采取更

落地的培养模式，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，为公司持续健康发展提供保障。

（三）发行人主要客户及供应商情况

1、主要客户情况

报告期内，公司客户主要为个人，分布较为分散。最近两年前五大客户情况如下：

2016 年度			
序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例（%）
1	北京华联综合超市股份有限公司	6,454.05	6.35
2	BHG（北京）百货有限公司	5,213.34	5.13
3	绫致时装（天津）有限公司	1,570.59	1.54
4	北京必胜客比萨饼有限公司	1,224.02	1.20
5	海鸿达（北京）餐饮管理有限公司	1,212.48	1.19
合计		15,674.48	15.41
2015 年度			
序号	客户名称	销售额（万元）	占年度销售总额比例（%）
1	北京华联综合超市股份有限公司	9,536.08	8.00
2	BHG（北京）百货有限公司	6,905.93	5.79
3	绫致时装（天津）有限公司	1,246.77	1.05
4	北京屈臣氏个人用品连锁商店有限公司	1,200.26	1.01
5	北京必胜客比萨饼有限公司	1,147.21	0.96
合计		20,036.25	16.81
2014 年度			
2014 年度，发行人前五名主要销售客户合计销售金额 35,739.08 万元，占年度销售总额比例为 23.83%，其中以北京华联综合超市股份有限公司、BHG（北京）百货有限公司为重要客户。			

2、主要供应商情况

报告期内，公司供应商主要为租赁购物中心物业的业主。最近两年前五大供应商情况如下：

2016年度			
序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例（%）
1	北京隆华投资管理有限公司	5,655.42	7.90

2	王赐仲	5,585.39	7.81
3	北京京平尚地投资有限公司	3,112.99	4.35
4	北京九源富春房地产开发有限公司	3,083.85	4.31
5	成都川宏实业有限公司	2,610.92	3.65
合计		20,048.57	28.02
2015年度			
序号	供应商名称	采购额（万元）	占年度采购总额比例（%）
1	北京隆华投资管理有限公司	6,320.02	15.79
2	北京顺桥房地产开发有限公司	5,807.02	14.51
3	北京澳达天成投资有限公司	4,125.07	10.30
4	北京京平尚北投资有限公司	3,643.48	9.10
5	成都川宏实业有限公司	2,468.33	6.17
合计		22,363.93	55.87

（四）发行人面临的市场竞争格局及行业地位

1、发行人面临的市场竞争格局

（1）购物中心数量持续增长，同质化竞争激烈

据中国产业信息网统计，2009-2014年，我国每年新建购物中心数量在100家以上，并呈现逐年增长趋势。2015年我国购物中心数量达4,300家。我国购物中心业态组合以购物（服装占较高比重）、电影院、电玩、儿童乐园、健身房、餐饮等为主，行业同质化程度很高，缺少特色。

（2）市场集中度整体处于较低水平

全国范围内尚未形成具有较高市场地位或垄断地位的购物中心，集中度较低。但不同城市的购物中心竞争格局具有明显的差异性，其中一线城市的购物中心竞争最为激烈，市区购物中心、社区购物中心、城郊购物中心多层次发展，并涌现出一些优质购物中心。二、三线城市的购物中心竞争较为缓和，集中于市、区级商业中心，商圈半径一般辐射到本省市。

（3）细分市场的竞争程度不同

我国购物中心行业市场集中度整体处于较低水平，从行业总体情况来看，购物中心行业较低的市场集中度表明行业竞争程度较为激烈，但从行业实际经营情况来看，根据细分市场及经营业态的不同，其竞争程度体现出差异化特征。

从细分市场来看，一线中心城市因经济发展水平较高、居民收入及消费水平较

强、商业氛围较浓等原因，购物中心最早定位于该类城市并以城市主流商圈为重点进行商业布局，该区域的购物中心发展迅速；同时，一线中心城市商业成熟度较高，百货、超市、专业店、网络店等其他零售业态同时存在，区域商圈呈现各业态的多元化竞争格局。因此，一线中心城市特别是主流商圈的零售业态竞争激烈。

与此同时，二、三线城市经济发展水平相对落后、商业发展程度相对较低，购物中心一般在完成一线中心城市初步布局后择机进入该类市场，布局时间相对较晚且数量较少，市场竞争程度相对较弱。

从经营定位来看，目前我国品牌购物中心主要定位于市区商业中心，一般位于重点城市的中心商业区或主流商圈，该类区域具有商圈范围较广、辐射面积较大、目标客源较多且消费水平较高、集客能力较强等特征，鉴于该类区域的消费潜力与稀缺性，各类零售业态及知名品牌均争相布局，市场竞争激烈；对于社区型购物中心而言，市场参与品牌较少、市场竞争程度较低，且主要定位于社区的日常消费、娱乐、休闲，对商圈半径、覆盖人口、区域经济水平等要求相对较低，因此其市场竞争相对较弱。鉴于社区型购物中心广阔的目标市场与不断推进的城镇化建设，其未来的发展潜力巨大。

2、发行人的行业地位

发行人的主营业务为购物中心的运营管理，自 2008 年业务转型以来，截至 2017 年 6 月 30 日，公司运营管理购物中心 29 家，是专注于社区型购物中心运营管理的专业运营商，已拥有较高的品牌知名度与一定的市场影响力。

（五）发行人的竞争优势

发行人自转型为社区型购物中心专业运营商后，在公司拥有丰富的零售行业经验以及优质门店资源的基础上，发行人积极实施“轻资产”战略，以购物中心为平台，不断丰富购物中心内容业态。在持续专注社区型购物中心运营与管理的基础上，发行人积极拓展娱乐、教育、餐饮等购物中心内容业态。近年来，中国电影市场高速发展，借助国内电影市场蓬勃发展的契机，报告期内，发行人与耀莱影院合资设立华联院线子公司，战略布局娱乐业态，为发行人持续、稳定推进“平台+内容”战略奠定了良好的基础。

1、持续推进“轻资产”运营战略，提高资产组合灵活性

2015年发行人作为发起人的BHG零售信托在新加坡证券市场成功上市发行，为公司实施“轻资产”战略打下坚实基础。2016年，发行人继续推进“轻资产”战略，将所持有的项目股权进行策略性转让，并负责购物中心的日常运营管理，保持公司购物中心运营管理业务规模。“轻资产”战略践行后，发行人资产结构有所优化，资产灵活性不断提高，在提高公司非流动资产运营效率的同时，为公司发展购物中心关联业态提供了有力支持。

2、发挥购物中心平台优势，积极发展关联业态

购物中心是融合百货、超市、专业店、餐饮、影院等多种实体零售业态的综合体。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，并向多业态的一体式购物中心模式转变。公司依托购物中心的平台优势，以“平台+内容”为发展思路，战略投资娱乐、教育、餐饮等购物中心内容业态。报告期内，发行人控股子公司华联院线正式踏入电影行业，从事影院投资建设和运营管理业务，为公司创造新的收入板块。

3、深厚的零售行业背景和丰富的购物中心运营经验

华联股份成立至今已有多年的零售行业背景与运营管理经验，目前为国内专注于社区型购物中心运营管理的上市公司。购物中心业态在国内的发展历程较短，国内大多数购物中心由地产商推动，由于缺乏零售行业的专业背景与客户资源，其运营能力无法支持公司项目的持续扩张与快速发展。华联股份长期从事零售行业的经营管理，有着丰富的运营经验和客户资源，因此可对旗下购物中心进行专业化、系统性的运营管理；同时，公司租户资源丰富，且可根据项目市场定位、业态组合等为租户提供多样化、差异化、个性化的增值服务，以满足租户的不同需求。因此，深厚的零售行业背景使发行人能够在较短的时间内完成业务转型，形成完善的管理模式，为购物中心业务的持续稳定发展奠定基础。

4、布局丰富的优质门店资源

发行人在购物中心选址过程中，会针对不同的商圈特点、消费人群的属性习惯、竞争对手策略等进行分析，使得各个门店均有着明晰的商业定位和策略，结合多样化的租户资源，能够根据实地条件和需求选择招商租户。公司的区域发展战略为以北京及其周边地区为核心，并在此基础上进行全国布局。公司根据社区型购物中心的定位，按照业务布局规划，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。公司运营的购物中心涵盖北京、成都、合肥、南京、大连、沈阳等多个重点城市，所持有的优质门店资源将为公司业务的持续增长提供基础。同时，公司还将通过购买、租赁等方式，积极布局多个城市优质购物中心，持续增加优质门店，为未来业绩的持续增长提供充分保障。

5、专注社区型购物中心定位，专业的购物中心规划设计

社区型购物中心在提供日常消费商品的基础上，提供餐饮、休闲、娱乐、社区服务等配套服务，符合区域内居民的体验式消费需求，消费持续性较强且易形成消费惯性，在市场定位、便利性与消费者服务方面具备明显优势和较大的发展潜力。公司专注于社区型购物中心定位，对各门店采取统一集中管理方式，经过多年的经营，“华联购物中心”品牌影响力日渐深入人心，具有较高的品牌知名度。公司利用自身管理经验及对消费者的深刻理解，在购物中心项目建设初期，对商场布局进行科学设计，以增加物业可供出租面积，并使物业设计更加符合租户的实际需求。

十一、发行人违法违规情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规情况。

十二、控股股东、实际控制人及其控制的企业关联担保、违规占用资金情况

发行人关联担保情况详见本节“七、关联方及关联交易情况”之“（二）主要关联交易情况”。最近三年，公司存在非经营性关联方债权债务往来，但截至本募集说明书摘要签署日，往来余额为 0 或在合并层面抵消，且经过相应决策流程审批，不存在违规占用资金情况。

十三、发行人的信息披露事务及投资者关系管理

发行人将严格按照《证券法》、《管理办法》、《公司章程》等文件的相关规定，进行公司债券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响投资者实现其公司债券兑付的重大事项的披露工作。

（一）发行前信息披露

公司在本期债券发行前，在证监会指定的信息披露报刊和网站披露募集说明书、募集说明书摘要、信用评级报告、发行公告和监管部门要求的其他信息披露文件。

（二）存续期内的重大事项信息披露

债券存续期间，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

- 1、发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
 - 2、债券信用评级发生变化；
 - 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
 - 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
 - 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
 - 6、发行人放弃债权或者财产，超过上年末净资产的 10%；
 - 7、发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
 - 8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
 - 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
 - 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
 - 11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合债券上市条件；
 - 12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
 - 13、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。
 - 14、法律、行政法规、规章的规定或中国证监会、证券交易所规定的其他事项。
- 发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。
- 债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和证券交易所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。
- 发行人和资信评级机构至少于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。评级报告原则上在非交易时间披露。

（三）存续期内定期信息披露

1、债券存续期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

2、发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别披露上一年度年度报告和本年度中期报告。定期报告应当至少记载以下内容：

（1）发行人概况；

（2）发行人经营情况、上半年财务会计状况或者经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；

（3）已发行的未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用情况、债券跟踪评级情况、增信措施及其变化情况、债券兑付兑息情况、偿债保障措施执行情况、报告期内债券持有人会议召开情况等；

（4）受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制（如有）；

（5）涉及发行人的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项；

（6）法律、行政法规、规章和证券交易所要求披露的其他事项。

（四）本息兑付事项

本期债券本金兑付和付息事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

（五）信息披露负责人及联系方式

联系人：周剑军

联系地址：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东塔楼 5 层

电话：010-6836 4987

传真：010-6836 4987

（六）发行人投资者关系管理制度

根据《公司法》、《证券法》、中国证监会颁布的相关上市公司信息披露的规定、

《上市规则》及其他适用法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，结合发行人实际情况，发行人制定了《投资者关系管理制度》。为加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，发行人将严格按照《公司法》、《证券法》等相关法律法规及公司既定的相关制度，切实履行公司的信息披露义务，做好投资者关系管理工作。

十四、发行人及其主要子公司是否被列入失信名单情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其主要子公司均不属于失信被执行人、涉金融严重失信人、环境保护领域失信生产经营单位、安全生产领域失信生产经营单位、食品药品生产领域失信生产经营单位和重大税收违法案件当事人，不存在被暂停或限制发行公司债券的情形。

第四节 财务会计信息

一、最近三年及一期财务报表及审计意见

本募集说明书摘要中财务数据来源于发行人 2014-2016 年经审计的合并及母公司财务报告和 2017 年三季度未经审计的合并及母公司财务报表。

公司 2014-2016 年的合并及母公司财务报告由致同审计，并出具了“致同审字(2015)第 110ZA3772 号”、“致同审字(2016)第 110ZA3780 号”、“致同审字(2017)第 110ZA5075 号”审计报告。公司 2014-2016 年度审计报告意见类型均为标准无保留意见。

在报告期内，发行人的合并口径的财务数据能够更加充分地反映发行人的经营成果和偿债能力。在本节中，发行人以合并财务报表的数据为主，进行财务分析以作出简明结论性意见。

二、公司最近三年及一期财务会计资料

(一) 合并口径财务报表数据

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 9 月 30 日 (未经审计)	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	228,673.71	307,553.66	359,835.89	172,033.63
应收票据	736.12	-	-	-
应收账款	22,886.74	2,446.13	4,120.52	4,731.18
预付款项	40,812.37	16,854.08	16,312.41	22,946.23
其他应收款	25,865.64	1,850.21	4,812.48	2,220.20
存货	675.29	113.06	-	-
其他流动资产	3,236.17	6,429.76	375.14	30,028.13
流动资产合计	322,886.04	335,246.90	385,456.44	231,959.37
非流动资产：				
可供出售金融资产	202,597.68	207,319.81	114,331.86	47,205.02
长期股权投资	293,626.51	68,685.11	62,829.98	58,860.12
投资性房地产	264,985.73	271,316.44	479,271.32	614,570.36
固定资产	5,505.55	5,282.77	6,588.83	15,296.19
在建工程	83,843.54	26,760.03	137,197.03	142,465.71

无形资产	90,177.85	9,354.02	44,764.12	79,437.90
商誉	33,298.90	14,216.67	24,634.25	31,761.27
长期待摊费用	88,818.67	92,837.52	76,977.01	96,401.44
递延所得税资产	313.73	200.14	2,317.60	2,633.93
其他非流动资产	13,438.00	43,558.90	26,289.91	6,336.62
非流动资产合计	1,076,606.17	739,531.42	975,201.90	1,094,968.57
资产总计	1,399,492.21	1,074,778.32	1,360,658.34	1,326,927.94
流动负债：				
短期借款	4,600.00	20,000.00	49,000.00	64,000.00
应付票据	5,079.19	-	-	-
应付账款	12,649.20	18,703.54	36,805.38	47,775.46
预收款项	4,887.47	3,796.63	5,305.38	5,185.95
应付职工薪酬	1,189.59	1,654.33	1,236.07	1,176.35
应交税费	8,177.69	6,134.10	4,761.32	8,350.13
应付利息	8,690.69	11,287.35	11,700.46	12,013.97
其他应付款	31,548.38	28,463.70	44,137.45	42,853.60
一年内到期的非流动负债	14,000.00	11,000.00	18,000.00	233,287.30
其他流动负债	-	-	-	60,000.00
流动负债合计	90,822.21	101,039.65	170,946.05	474,642.76
非流动负债：				
长期借款	128,631.63	91,900.00	251,300.00	155,010.00
递延所得税负债	17,434.45	6,300.98	22,318.86	26,678.62
其他非流动负债	369,010.00	250,000.00	250,000.00	-
非流动负债合计	515,076.08	348,200.98	523,618.86	181,688.62
负债合计	605,898.29	449,240.63	694,564.90	656,331.38
所有者权益：				
实收资本	273,735.19	222,608.64	222,608.64	222,608.64
资本公积	465,522.51	346,307.99	346,307.99	346,607.99
其他综合收益	6,408.31	15,258.61	1,986.84	1,398.41
盈余公积	13,651.57	13,651.57	12,602.68	8,796.62
未分配利润	18,883.80	24,387.14	28,112.65	16,062.51
归属于母公司所有者权益合计	778,201.38	622,213.95	611,618.80	595,474.18
少数股东权益	15,392.53	3,323.73	54,474.64	75,122.38
所有者权益合计	793,593.91	625,537.68	666,093.43	670,596.56
负债和所有者权益总计	1,399,492.21	1,074,778.32	1,360,658.34	1,326,927.94

2、合并利润表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月 (未经审计)	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	76,665.61	101,700.30	119,174.84	149,973.35

其中：营业收入	76,665.61	101,700.30	119,174.84	149,973.35
二、营业总成本	102,258.36	145,106.78	172,461.80	148,301.17
其中：营业成本	48,368.28	71,548.90	81,848.94	70,606.11
营业税金及附加	2,530.28	6,606.97	11,363.92	13,507.97
销售费用	23,622.64	31,094.59	31,299.46	28,684.06
管理费用	8,656.92	13,153.93	14,501.11	7,254.50
财务费用	17,755.50	21,470.68	28,894.31	28,722.23
资产减值损失	1,324.74	1,231.71	4,554.07	-473.71
加：投资收益（损失以“-”号填列）	29,900.12	60,455.04	107,581.48	7,021.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,449.42	3,855.13	3,969.86	3,985.60
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,307.36	17,048.56	54,294.51	8,693.53
加：营业外收入	559.79	409.80	873.08	1,139.63
减：营业外支出	25.93	5,038.65	33,854.53	915.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,841.22	12,419.72	21,313.06	8,917.66
减：所得税费用	1,531.54	1,975.03	1,869.06	2,383.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,309.68	10,444.69	19,444.00	6,534.45
归属于母公司所有者的净利润	2,981.83	11,597.69	22,089.23	7,431.90
少数股东损益	327.85	-1,153.00	-2,645.24	-897.45

3、合并现金流量表

单位：万元

	2017 年 1-9 月 (未经审计)	2016 年度	2015 年度	2014 年度
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	84,740.36	107,621.02	118,603.92	161,878.85
收到的其他与经营活动有关的现金	39,171.90	18,467.67	1,993.62	8,751.46
经营活动现金流入小计	123,912.27	126,088.69	120,597.54	170,630.31
购买商品、接受劳务支付的现金	67,665.92	56,666.28	45,998.60	60,167.80
支付给职工及为职工支付的现金	11,623.28	13,251.80	12,143.59	11,754.88
支付的各项税费	8,443.74	9,323.94	16,917.31	13,684.55
支付的其他与经营活动有关的现金	36,434.25	35,090.02	34,495.44	28,893.96
经营活动现金流出小计	124,167.19	114,332.05	109,554.93	114,501.20
经营活动现金流量净额	-254.92	11,756.64	11,042.61	56,129.11
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	37,532.51	52,094.47	6,545.00	-
取得投资收益所收到的现金	3,313.02	8,909.36	1,098.14	3,035.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	8.90	4,082.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	7,119.62	97,534.37	212,835.98	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	105.02	30,000.00	-

投资活动现金流入小计	47,965.14	158,643.21	250,488.01	7,118.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	21,950.97	37,870.44	35,156.09	114,627.25
投资所支付的现金	82,253.48	139,551.29	87,299.82	20,479.05
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19,574.58	-	21,802.07	32,393.64
支付的其他与投资活动有关的现金	8,765.15	5,365.00	-	30,000.00
投资活动现金流出小计	132,544.18	182,786.72	144,257.98	197,499.94
投资活动现金流量净额	-84,579.03	-24,143.51	106,230.03	-190,381.77
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	80,841.00	-	9,605.00	496.00
取得借款所收到的现金	54,831.63	20,000.00	624,000.00	178,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	120,043.83	42,635.60	-	-
筹资活动现金流入小计	255,716.47	62,635.60	633,605.00	178,496.00
偿还债务所支付的现金	211,500.00	62,300.00	524,187.30	151,802.50
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	37,750.58	39,438.26	38,199.69	36,643.89
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	1,560.00	990.00	780.00
筹资活动现金流出小计	249,250.58	103,298.26	563,376.99	189,226.39
筹资活动现金流量净额	6,465.89	-40,662.67	70,228.01	-10,730.39
四、汇率变动对现金的影响	-511.89	767.31	-129.97	-117.66
五、现金及现金等价物净增加额	-78,879.95	-52,282.22	187,370.68	-145,100.71
加：期初现金及现金等价物余额	306,937.14	359,219.36	171,848.68	316,949.39
六、期末现金及现金等价物余额	228,057.18	306,937.14	359,219.36	171,848.68

(二) 母公司口径财务报表数据

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2017年9月30日 (未经审计)	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：				
货币资金	126,432.62	287,689.06	339,122.00	151,142.39
应收票据	736.12	-	-	-
应收账款	985.79	1,180.80	2,367.49	2,597.99
预付款项	32,230.71	16,576.68	16,312.41	22,895.71
其他应收款	92,069.00	53,578.43	98,570.39	124,652.14
应收股利	-	-	-	224.21
其他流动资产	1,988.52	585.21	192.97	30,028.13
流动资产合计	254,442.76	359,610.18	456,565.26	331,540.57
非流动资产：				
可供出售金融资产	76,124.09	128,410.91	46,982.56	47,205.02

长期股权投资	864,587.13	535,973.79	521,961.79	544,090.48
固定资产	1,415.59	1,357.69	1,404.58	1,582.74
在建工程	14,667.44	13,391.53	32,726.08	31,041.90
无形资产	855.35	943.84	1,061.81	21.39
长期待摊费用	74,949.52	79,243.88	65,820.97	86,257.80
递延所得税资产	186.69	172.08	254.02	236.32
其他非流动资产	-	33,000.00	26,188.91	5,365.25
非流动资产合计	1,032,785.80	792,493.72	696,400.74	715,800.91
资产总计	1,287,228.56	1,152,103.90	1,152,966.00	1,047,341.48
流动负债：				
短期借款	-	20,000.00	49,000.00	64,000.00
应付票据	5,079.19	-	-	-
应付账款	6,433.60	8,391.44	17,174.96	17,979.72
预收款项	4,106.86	3,022.02	3,446.38	2,800.19
应付职工薪酬	813.84	1,348.84	996.18	933.13
应交税费	5,442.31	4,725.23	4,428.01	6,025.73
应付利息	8,475.74	11,287.35	11,494.32	11,727.24
其他应付款	115,608.45	126,208.12	79,375.53	67,831.61
一年内到期的非流动负债	6,000.00	6,000.00	5,800.00	183,100.00
其他流动负债	-	-	-	60,000.00
流动负债合计	151,959.98	180,983.00	171,715.38	414,397.61
非流动负债：				
长期借款	81,400.00	84,400.00	90,400.00	24,500.00
递延所得税负债	458.07	568.09	654.15	507.75
其他非流动负债	250,000.00	250,000.00	250,000.00	-
非流动负债合计	331,858.07	334,968.09	341,054.15	25,007.75
负债合计	483,818.05	515,951.09	512,769.53	439,405.36
所有者权益：				
实收资本	273,735.19	222,608.64	222,608.64	222,608.64
资本公积	463,423.73	344,158.43	344,158.43	344,164.80
其他综合收益	1,374.20	1,704.26	1,962.45	1,523.26
盈余公积	13,651.57	13,651.57	12,602.68	8,796.62
未分配利润	51,225.82	54,029.92	58,864.27	30,842.79
所有者权益合计	803,410.51	636,152.81	640,196.47	607,936.12
负债和所有者权益总计	1,287,228.56	1,152,103.90	1,152,966.00	1,047,341.48

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月 (未经审计)	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	53,730.27	71,792.50	66,808.98	91,277.76
其中：营业收入	53,730.27	71,792.50	66,808.98	91,277.76
二、营业总成本	68,079.90	101,341.99	103,385.25	86,416.56
其中：营业成本	35,607.64	54,298.92	51,715.91	43,861.13
营业税金及附加	430.75	1,643.26	3,703.63	5,050.66
销售费用	13,166.48	18,970.93	14,546.46	13,469.66
管理费用	4,832.71	8,532.44	11,323.85	5,552.04
财务费用	13,421.02	18,160.07	20,422.56	18,829.88
资产减值损失	621.29	-263.64	1,672.83	-346.80
加：投资收益（损失以“-”号填列）	19,707.47	45,602.76	102,150.96	18,692.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,182.98	3,924.50	3,969.86	3,985.60
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,357.85	16,053.27	65,574.70	23,554.14
加：营业外收入	346.91	314.08	582.59	896.45
减：营业外支出	25.26	4,801.87	26,466.89	892.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,679.50	11,565.48	39,690.40	23,557.80
减：所得税费用	-1.58	1,076.63	1,629.83	2,039.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,681.08	10,488.84	38,060.58	21,518.74

3、母公司现金流量表

单位：万元

	2017 年 1-9 月 (未经审计)	2016 年度	2015 年度	2014 年度
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	58,008.25	77,017.12	67,416.45	107,554.77
收到的其他与经营活动有关的现金	22,060.00	114,907.16	36,734.03	16,810.60
经营活动现金流入小计	80,068.24	191,924.28	104,150.48	124,365.38
购买商品、接受劳务支付的现金	40,214.44	49,572.32	38,963.10	45,494.66
支付给职工及为职工支付的现金	6,634.01	8,043.33	7,741.90	7,864.06
支付的各项税费	4,398.43	4,829.01	6,948.88	5,470.50
支付的其他与经营活动有关的现金	68,271.04	38,729.28	11,927.40	13,065.72
经营活动现金流出小计	119,517.92	101,173.94	65,581.27	71,894.95
经营活动现金流量净额	-39,449.68	90,750.34	38,569.20	52,470.42
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	24,360.42	41,893.79	6,545.00	-
取得投资收益所收到的现金	2,015.45	7,991.91	2,616.13	2,811.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	-	4,082.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	100,613.48	221,271.78	-

收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	30,000.00	-
投资活动现金流入小计	26,375.87	150,499.17	260,432.91	6,893.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,303.66	4,542.40	23,803.28	21,777.42
投资所支付的现金	20,653.25	216,728.63	90,479.97	120,742.87
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	161,892.24	-	31,600.00	32,393.64
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	30,000.00
投资活动现金流出小计	184,849.15	221,271.03	145,883.24	204,913.94
投资活动现金流量净额	-158,473.28	-70,771.86	114,549.67	-198,019.97
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	86,000.00	-	-	-
取得借款所收到的现金	40,000.00	20,000.00	504,000.00	158,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	126,000.00	20,000.00	504,000.00	158,000.00
偿还债务所支付的现金	63,000.00	54,800.00	440,400.00	131,700.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	26,333.49	35,051.42	28,180.93	26,009.58
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	1,560.00	990.00	780.00
筹资活动现金流出小计	89,333.49	91,411.42	469,570.93	158,489.58
筹资活动现金流量净额	36,666.51	-71,411.42	34,429.07	-489.58
四、汇率变动对现金的影响	-	-	0.10	-
五、现金及现金等价物净增加额	-161,256.45	-51,432.94	187,548.05	-146,039.13
加：期初现金及现金等价物余额	287,072.54	338,505.47	150,957.43	296,996.55
六、期末现金及现金等价物余额	125,816.09	287,072.54	338,505.47	150,957.43

三、合并财务报表范围及其变化情况

报告期内，发行人纳入合并范围的直接控股子公司情况如下：

公司名称	取得方式	是否合并			
		2017年1-9月	2016年	2015年	2014年
坤联信和	设立或投资	是	是	是	是
沈阳广盛鑫源	设立或投资	是	是	是	是
南京大厂	设立或投资	是	是	是	是
海南华联	设立或投资	是	是	是	是
华富天地	设立或投资	是	是	是	是
新加坡华联	设立或投资	是	是	是	是
成都弘顺	设立或投资	是	是	是	否
香港华联	设立或投资	是	是	是	否
华联院线	设立或投资	是	是	否	否
横琴华联	设立或投资	是	是	否	否
华联保理	设立或投资	是	否	否	否
上海旭程	设立或投资	是	否	否	否
宁波梅山	设立或投资	是	否	否	否

北京万贸	同一控制下企业合并	否	否	是	是
合肥海融兴达	同一控制下企业合并	是	是	是	是
武汉海融兴达	同一控制下企业合并	是	是	是	否
山西华联	非同一控制企业合并	是	否	否	否
青岛海融兴达	非同一控制企业合并	是	否	否	否
大连华联	非同一控制企业合并	否	否	是	是
青海兴联	非同一控制企业合并	否	否	是	是
内江华联	非同一控制企业合并	是	是	是	是
华联商业	非同一控制企业合并	是	是	是	是
紫金华联	非同一控制企业合并	是	是	是	是
无锡奥盛通达	非同一控制企业合并	是	是	是	是
包头鼎鑫源	非同一控制企业合并	是	是	是	是
合肥瑞安	非同一控制企业合并	否	否	是	是
合肥瑞诚	非同一控制企业合并	是	是	是	是
北京海融兴达	非同一控制企业合并	否	是	是	是
龙天陆	非同一控制企业合并	否	是	是	是
兴联顺达	非同一控制企业合并	否	是	是	是
成都海融兴达	非同一控制企业合并	否	否	是	是
隆邸天佟	非同一控制企业合并	是	否	否	否

2014 年，发行人新设成立直接控股子公司华富天地和新加坡华联，并于 2014 年 6 月以银行存款收购华联综超持有的合肥海融兴达 100%股权，该收购为同一控制下企业合并。因此 2014 年合并财务报表范围新增华富天地、新加坡华联和合肥海融兴达；2014 年，发行人未处置控股子公司。

2015 年，发行人新设成立直接控股子公司成都弘顺和香港华联，并于 2015 年 3 月以银行存款收购华联综超持有的武汉海融兴达 100%股权，该收购为同一控制下企业合并。因此 2015 年合并财务报表范围新增成都弘顺、香港华联和武汉海融兴达；2015 年，发行人向 Petra 1（China）Mall Pte.Ltd、Petra 2（China）Mall Pte.Ltd、Petra 3（China）Mall Pte.Ltd、Petra 4（China）Mall Pte.Ltd、Petra 6（China）Mall Pte.Ltd 转让持有的北京万贸 60%、合肥瑞安 100%、青海兴联 100%、成都海融兴达 100%和大连华联 100%的股权，上述控股子公司自丧失控制权之日起不再纳入发行人合并财务报表范围。

2016 年，发行人新设成立直接控股子公司横琴华联和华联院线，因此 2016 年合并财务报表范围新增横琴华联和华联院线；2016 年，发行人向万丽镭芮转让所持有的北京海融兴达 51%、龙天陆 51%及兴联顺达 51%股权，上述控股子公司自丧失控制权之日起不再纳入发行人合并财务报表范围。

2017 年 1-9 月，发行人新设成立直接控股子公司华联保理、上海旭程和宁波梅山，并于 2017 年 1 月通过发行股份购买资产方式收购上海镭尚持有的山西华联

99.69%和上海镭尚、中信夹层持有的青岛海融兴达 100%股权，于 2017 年 1 月通过自有资金收购上海磐信持有的隆邸天佟 50%有限合伙份额，上述收购均为非同一控制下企业合并。因此 2017 年 1-9 月合并财务报表范围新增华联保理、上海旭程、宁波梅山、山西华联、青岛海融兴达和隆邸天佟；2017 年 1-9 月，发行人未处置控股子公司。

四、最近三年及一期的主要财务指标

财务指标	2017 年 9 月 30 日	2016年12月31日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	3.56	3.32	2.25	0.49
速动比率（倍）	3.55	3.32	2.25	0.49
资产负债率（合并报表）（%）	43.29	41.80	51.05	49.46
资产负债率（母公司口径）（%）	37.59	44.78	44.47	41.95
债务资本比率（%）	39.65	37.35	46.04	43.31
财务指标	2017年1-9月	2016年度	2015年度	2014年度
应收账款周转率（次/年）	6.05	30.97	26.93	14.74
存货周转率（次/年）	122.71	1,265.68	-	-
平均总资产回报率（%）	1.99	3.03	3.84	3.00
加权平均净资产收益率（%）	0.48	1.88	3.66	1.28
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-1.82	-3.68	-6.90	1.03
EBITDA（万元）	38,576.10	58,104.60	82,844.96	67,229.92
EBITDA全部债务比	0.07	0.16	0.15	0.13
EBITDA利息倍数	1.73	2.32	2.62	2.03
总资产收益率（%）	0.27	0.86	1.45	0.49
净资产收益率（%）	0.47	1.62	2.91	0.97
毛利率（%）	36.91	29.65	31.32	52.92
销售净利率（%）	4.32	10.27	16.32	4.36

注：除资产负债率（母公司口径）外，上述财务指标均以合并报表口径进行计算。2017 年 1-9 月平均总资产回报率、应收账款周转率、存货周转率、净资产收益率和 EBITDA 相关数据未做年化处理。

各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产－存货）/流动负债

资产负债率=总负债/总资产*100%

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他非流动负债

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）*100%

应收账款周转率=营业收入/期初期末应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/期初期末存货平均余额

平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额*100%

加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率根据中国证监会《公

开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》
(2010 年修订) 计算

$EBITDA = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销}$

$EBITDA \text{ 全部债务比} = EBITDA / \text{全部债务}$

$EBITDA \text{ 利息倍数} = EBITDA / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

$\text{总资产收益率} = \text{净利润} / \text{期初期末总资产平均余额} * 100\%$

$\text{净资产收益率} = \text{净利润} / \text{期初期末所有者权益平均余额} * 100\%$

$\text{毛利率} = (\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} * 100\%$

$\text{销售净利率} = \text{净利润} / \text{营业收入} * 100\%$

第五节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议通过，并经股东会批准，公司向中国证监会申请公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

本次债券发行规模为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），拟分期发行。本期债券基础发行规模为人民币 7 亿元，可超额配售不超过人民币 6 亿元（含 6 亿元）。本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟用于调整公司债务结构。本期债券募集资金拟用于偿还如下有息债务：

序号	有息债务	债务金额 (万元)	发行/借款时间	到期时间	发行利率	债务性质
1	北京华联商厦股份有限公司 2015 年度第 1 期中期票据(15 华联股 MTN001)	130,000.00	2015-02-04	2018-02-04	5.85%	中期票据

本期债券募集资金用途不得变更。发行人将本着优化结构，节约利息等原则，将根据募集说明书约定通过债券持有人会议或全体债券持有人书面确认等形式安排偿债范围调整事宜。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成后，假设公司的资产负债结构在以下基础上发生变动：

- 1、假设财务数据模拟调整基准日为 2017 年 9 月 30 日，至本期债券发行完成日，基准日财务数据不发生重大变化；
- 2、假设不考虑发行相关费用且全部发行，本期债券募集资金净额为 13 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金用于偿还公司债务 13 亿元；
- 4、假设本期债券初始认定全部计入应付债券科目，不考虑负债和权益价值的分配。

本期债券发行对公司合并报表资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项 目	2017 年 9 月 30 日 (原报表)	发行结束并按约定使用后 (模拟报表)	变动额
流动资产	322,886.04	322,886.04	不变
非流动资产	1,076,606.17	1,076,606.17	不变
总资产	1,399,492.21	1,399,492.21	不变
流动负债	90,822.21	90,822.21	不变
非流动负债	515,076.08	515,076.08	不变
总负债	605,898.29	605,898.29	不变
资产负债率(%)	43.29	43.29	不变

本期债券发行完成且募集资金使用完毕后，以 2017 年 9 月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率 43.29%保持不变。

(二) 对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定财务成本，避免贷款利率波动风险，同时有可能在一定程度上降低财务成本，以及增加资金渠道和筹措手段，减少对银行贷款的依赖性。

综上所述，本期债券发行是本公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一。本期债券募集资金将成为本公司中、长期资金的来源之一，为本公司资产规模和业务规模的均衡发展以及利润增长打下良好的基础。

三、募集资金专项账户管理安排

(一) 设立募集资金专项账户，签署募集资金监管协议

为确保募集资金的使用与本募集说明书摘要中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，公司将在本次公司债券首期发行前在监管银行开立募集资金专户，用于本次债券下各期公司债券募集资金的接收、存储、划转，并与债券受托管理人和监管银行签订募集资金专户三方监管协议。债券受托管理人和监管银行共同对发行人募集资金专户内募集资金的使用、资金划转等进行监督，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书摘要中披露的用途专款专用。

(二) 债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，债券受托管理人将对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人每年或

根据不时适用的监管要求检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书摘要约定一致。受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人拟对募集说明书摘要约定义务的执行情况，并做好回访记录，向债券持有人披露受托管理事务报告。

同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、中证协、深交所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其募集资金专户受到债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

四、本次债券募集资金的必要性

1、公司业务发展需要大量资金

主营业务上，公司拟对现有门店业态、品牌、项目环境等进行调整与升级，并通过购买、租赁等方式持续布局优质门店，持续壮大购物中心主营业务，提升主业的运营管理水平。具体项目上，公司在建项目主要包括山西华联、青岛海融兴达、海南华联和大屯项目等。截至 2017 年 6 月 30 日，上述在建项目尚有 16.93 亿元的资金需求。项目基本情况如下：

项 目	预算数 (万元)	累计完工比例 (%)	尚须投入资金(万 元)	工程进度
大屯项目装修工程	15,432.00	79.89	3,103.38	主体施工
海南华联装修工程	15,000.00	84.99	2,251.50	结构改造
山西华联自建工程	40,261.30	54.96	18,133.69	主体施工
青岛海融兴达自建工程	175,552.62	16.96	145,778.90	主体施工
合计	246,245.92		169,267.46	

2、公司有息债务规模较大，财务费用相对较高

公司有息债务主要为短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款和其他非流动负债。最近三年及一期，公司有息债务金额分别为 512,297.30 万元、568,300.00 万元、372,900.00 万元和 516,241.63 万元，整体融资规模较大，财务费用相对较高。

综上，公司大力发展主营业务，经营性支出资金需求规模较大，加之现有债务偿还的刚性支出，公司拟通过发行公司债券形式拓展融资渠道，储备资金，以确保主营业务稳健发展并提升公司抗风险能力。

第六节 备查文件

除本募集说明书摘要披露的资料外，本期债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

- 一、发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期会计报表；
- 二、主承销商出具的核查意见；
- 三、律师事务所出具的法律意见书；
- 四、评级机构出具的资信评级报告；
- 五、《债券受托管理协议》；
- 六、《债券持有人会议规则》；
- 七、中国证监会核准本次债券的文件。

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及承销机构处查阅上述备查文件，或访问深交所网站（www.szse.cn）查阅募集说明书全文及摘要。

（本页无正文，为《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）募集说明书摘要》之盖章页）

北京华联商厦股份有限公司

