

证券代码：000882

证券简称：华联股份

公告编号：2018-017

债券代码：112637

债券简称：18 华联 01

公告编号：2018-001

北京华联商厦股份有限公司 2017 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 2737351947 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.03 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40家购物中心。截至2017年12月31日，公司正式营业的购物中心共28家，其中北京地区14家，京外地区14家；自持购物中心5家，建筑面积为28.58万平方米，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，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，布局优质的购物中心项目。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

2017年3月《电影产业促进法》正式实施，伴随消费升级为中国电影产业发展奠定良好基础。2017年度观影人次为16.22亿人次，同比增长18.39%，创历史新高；对比全国人口总量，我国人均观影次数约为1.17次，首次突破1；2017年度票房559亿，同比增长13.45%；全国银幕数超过5万，超越北美，达到全球第一。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，公司与耀莱影院合资成立了控股子公司华联院线，布局娱乐业态，主要从事影院投资建设和运营管理业务，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。通过与多家院线公司合作，华联院线现已运营管理7家影城，65块银幕。华联院线在2016年度和2017年度分别实现营业收入2,082.77万元和14,436.9万元。

3、商业保理业务

2017年1月，公司正式成立华联(北京)商业保理有限公司，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，并提升公司盈利能力，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。2017年度，华联保理实现营业收入1,712万元，并在保理资产规模、融资发生额、业务规模、盈利能力实现快速增长。

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

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	1,095,956,093.64	1,017,002,960.14	7.76%	1,191,748,362.12
归属于上市公司股东的净利润	19,862,779.19	115,976,901.32	-82.87%	220,892,346.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-220,399,278.12	-226,413,387.68		-395,573,899.31
经营活动产生的现金流量净额	-49,173,724.26	117,566,415.46	-141.83%	110,426,088.39
基本每股收益（元/股）	0.0074	0.0521	-85.80%	0.0992
稀释每股收益（元/股）	0.0074	0.0521	-85.80%	0.0992
加权平均净资产收益率	0.26%	1.88%	-1.62%	3.66%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	13,888,938,021.47	10,747,783,164.74	29.23%	13,606,583,366.36
归属于上市公司股东的净资产	7,761,852,177.11	6,222,139,525.03	24.75%	6,116,187,967.07

(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	228,553,186.42	267,510,636.13	270,592,253.07	329,300,018.02
归属于上市公司股东的净利润	10,191,175.14	16,757,211.75	2,869,942.44	-9,955,550.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-41,562,960.68	-40,087,621.41	-32,386,515.71	-106,362,180.32
经营活动产生的现金流量净额	51,917,250.79	-43,421,745.25	-2,549,216.33	-55,120,013.47

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	135,154	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	139,398	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	25.00%	684,397,499		质押	236,273,556	
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			
上海睿尚投资管理中心(有限合伙)	境内非国有法人	8.49%	232,444,563	232,444,563			
北京中商华通科贸有限公司	境内非国有法人	3.01%	82,378,452	0	质押	72,321,000	
中信夹层(上海)投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	0.86%	23,628,077	23,628,077			
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	其他	0.38%	10,301,957				
郑韬	境内自然人	0.34%	9,391,000				
国通信托有限责任公司—国通信托·恒升 85	其他	0.33%	9,145,800				

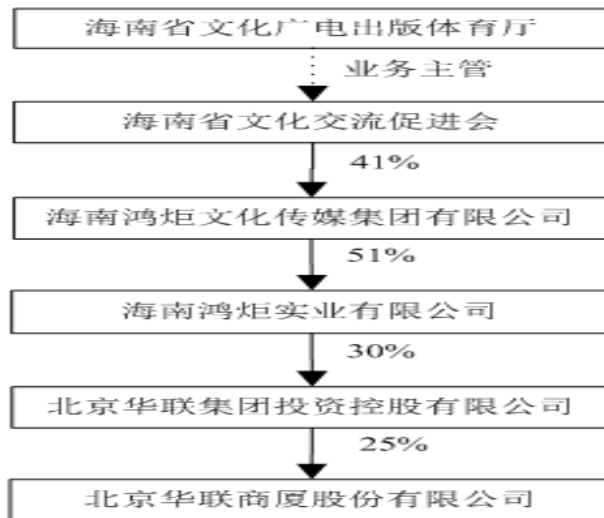
号证券投资单一资金信托						
威海市文登区瑞鑫建材有限公司	境内非国有法人	0.26%	7,061,300			
刘洪军	境内自然人	0.21%	5,757,200			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，中信产业基金同时负责上海镭尚和中信夹层的日常经营和投资决策，并作为西藏山南的控股股东，根据《上市公司收购管理办法》八十三条的相关规定，上海镭尚、中信夹层和西藏山南受同一主体控制，为一致行动人。控股股东华联集团持有中信产业基金5%股权，其董事、总裁畅丁杰同时担任中信产业基金的董事，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。公司未知其他股东是否存在关联关系，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，本期债券尚未到首个付息日。
-----------------	--

（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，上海新世纪尚未对公司出具跟踪评级报告。

（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	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	43.06%	41.80%	1.26%
EBITDA 全部债务比	8.69%	12.93%	-4.24%
利息保障倍数	1.03	1.47	-29.93%

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2017年12月31日，公司资产总额为138.89亿元人民币，归属于母公司的股东权益为77.62亿元人民币。2017年度，公司实现营业收入10.96亿元人民币，归属于母公司股东的净利润1,986.28万元人民币。2017年度公司主要经营情况如下：

1、布局优质购物中心项目，提升购物中心运营管理水平

2008年公司实现了主营业务由百货店经营向购物中心运营管理的战略转型。转型以来，公司通过购买、租赁、受托管理等方式获得购物中心物业资源，在资产规模和项目数量上实现了快速发展。截至本报告期末，公司负责运营管理的购物中心数量从2008年的2家增长至近40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。

2017年度，公司以利润指标为导向，加强对购物中心的运营与管理，在深入研究消费者需求变革与体验的基础上，推进旗下购物中心的调改与发展。在日常工作中，紧盯客流、销售、空置率、利润四大指标，加强对品牌的管理与数据分析，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，给予消费者更好的购物体验，同时有效控制项目成本费用，提高坪效，促进公司盈利能力提升。

报告期内，公司完成旗下购物中心改造项目12个。同时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，引入海洋馆、幼儿园等多种内容业态，为购物中心提供多元化的租户资产及最优业态配置基础，在丰富购物中心品牌资源与内容业态的同时，降低购物中心空置率。

客流与销售额为购物中心整体运营的关键所在，以客流带动销售为购物中心基业长青的商业逻辑。报告期内，公司先后与腾讯视频、时尚芭莎、芭莎明星慈善夜、赢商网、北京电视台等多家媒体进行合作，输送创意时尚的血液改变生活形态，多角度助力租户进行品牌宣传，不断提高购物中心知名度及吸引力，拉动购物中心客流和销售额的提升。另外，公司在2017年度开始着手完善客流、销售与管理系统建设，在大数据分析的基础上，为深入研究消费者需求与品牌数据分析提供基础信息，提升精细化管理。

2017年度，公司在租赁及物业管理板块实现主营业务收入7.98亿元。由于轻资产转型战略发展的需要，公司合并报表范围内子公司数量减少，造成营业收入下滑。与2016年度相比，公司旗下可比购物中心的营业收入及息税前利润有所提升，日均客流与租户销售额均增加10%以上。另外，由于公司在报告期内更为注重购物中心的运营管理水平，2017年公司在租赁及物业管理板块的毛利率为31.37%，相比2016年度有所提升。

2、注重对主营业务及相关产业的对外投资，提高公司的盈利能力

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，培养新的利润增长点，注重对主营业务及相关产业的对外投资，进一步增强上市公司的盈利能力。报告期内，公司间接收购龙德广场项目公司50%的股权，拓展公司购物中心运营管理业务。在发展主营业务的同时，公司完成学前教育、娱乐等与社区型购物中心相契合业态的投资，实现投资与主业互促促进、共同发展。公司将继续完善商业保理等供应链金融、资产管理等相关产业的布局。

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。

3、推动影院业务发展

2016年公司成立了控股子公司华联院线，华联院线目前设立时间较短，规模较小，但后期依托公司购物中心资源优势、管理团队运营能力以及公司对影院业务的持续投资，将保持较快的发展速度。

为进一步增强该业务板块的盈利能力，华联院线着力于提高市场宣传力度，持续提高影院的非票收入，不断创新经营与管理模式，加强影院服务与运营水平。截至2017年12月31日，华联院线已拥有7家影城，65块银幕。2017年度，公司在电影放映及卖品收入板块实现主营业务收入1.39亿元，毛利率为46.23%。

4、推进企业文化建设，推行业绩指标为导向的考核机制，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；2017年度，公司运营了超过80%以上员工关注的Mall，在文化推广、资源共享、人才培养、组织创新等方面发挥了较大的影响力。报告期内，公司针对不同的部门、不同的工作岗位，对员工的工作业绩、工作能力，工作态度等进行全方位的评估，推行以关键业绩指标为导向的考核与激励机制，提高员工积极性。

在人才储备方面，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，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。

5、完善公司内部管理，加强公司内部控制建设

良好的内部控制能够减少上市公司的经营风险，提高公司会计信息质量，提升公司经营管理水平，防范公司风险，促进公司的可持续发展，有助于实现公司的发展战略。

报告期内，公司不断加强自身建设及内控制度的执行和检查，促进公司规范运作，严格履行上市公司信息披露、投资者关系管理、执行股东大会决议等重要职责，完善公司投资决策委员会、招标委员会等专业委员会的管理机制，强化战略发展、重大投资等科学决策能力，全力为股东创造更高的价值，持续推动企业健康发展。

华联保理在报告期内制定了完善的内控制度，建立分级授权审批流程，加强业务全流程管理；完成了信息系统搭建，开发运用线上供应链金融服务平台，通过融资系统与企业ERP系统无缝衔接，提供在线综合金融服务；积极拓展融资渠道，推进金融产品创新。

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	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
租赁及物业管理	797,789,020.13	547,526,811.03	31.37%	-8.04%	-11.41%	2.61%
电影放映及卖品	138,645,134.94	74,547,599.99	46.23%	565.68%	730.38%	-10.67%
保理服务	14,730,149.91	21,856.60	99.85%	100.00%	100.00%	100.00%

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

公司业绩较上年同期下降，主要原因是公司2016年对外出售了北京海融兴达商业管理有限公司、北京龙天陆投资有限责任公司、北京兴联顺达商业管理有限公司3家公司股权，获得了较高的投资收益。

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

①《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对于2017年5月28日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；修改了财务报表的列报，在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。

报告期内，本公司不存在终止经营事项。

②根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号），在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目。

报告期内，本公司对比较报表的列报进行了相应调整，由营业外收入、营业外支出调整至资产处置收益的金额本期为-44,781.88元（上期：31,500.06元）。

③根据《企业会计准则第16号——政府补助》（2017），政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017年1月1日尚未摊销完毕的政府补助和2017年取得的政府补助适用修订后的准则。

对新的披露要求不需提供比较信息，不对比较报表中其他收益的列报进行相应调整。

上述会计政策变更对本公司期初、期末净资产无影响。

(2) 本期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、处置子公司

本公司本期向上海锦和投资集团有限公司转让所持有的北京华联商业100%股权，转让价款53,282.60万元；新加坡华联本期向LH GOURMET L.P. 转让所持有的huaxin3 100% 股权，转让价款2,100万美元（按处置日汇率折合人民币13,721.82万元）。

2、新设子（孙）公司

（1）本公司本期出资9,500万元设立全资子公司上海旭程、出资10,200万元设立保理公司。

（2）上海旭程本期分别出资1,000万元、350万元设立全资子公司西藏旭程苏河、西藏旭程申江。

（3）新加坡华联本期新设全资子公司huaxin1、huaxin2和huaxin3。

（4）华联院线本期分别出资1,000万元、500万元、100万元设立全资子公司武通影院、池州影院和元发商贸。

3、非同一控制下企业合并

公司本期以自有资金76744.79万元投资隆邸天佟并持有隆邸天佟99.9986%的股权。华联院线以3700万元现金收购了重庆影院100%的股权，以现金450万收购了武汉弘邑45%的股权。

4、新设结构化主体

本期以货币出资成立了宁波中益、上海清旭、和润领航、合肥广韬和LHGP3结构化主体，持股比例分别为：90.55%，95.14%，100%，100%和100%。

5、其他新增子公司

（1）经中国证券监督管理委员会2016年12月29日《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》（证监许可[2016] 3200号）核准，本公司于2017年1月按3.37元/股完成发行人民币普通股256,072,640股，用于购买青岛海融100%股权、山西华联99.69%股权。青岛海融和山西华联于2017年1月31日纳入公司合并范围。

（2）新加坡华联本期支付现金33,862.47万元取得CPBL全部股权，CPBL除本期新增投资CCHL作为可供出售金融资产外，无其他业务，因此作为不构成业务的资产组，于2017年10月31日纳入本公司合并范围。

北京华联商厦股份有限公司董事会
2018年4月20日