

股票代码: 000882

股票简称: 华联股份

公告编号: 2022-018

债券代码: 112637

债券简称: 18 华联 01

北京华联商厦股份有限公司 2021 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。

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 0.00 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	北京市大兴区青云店镇祥云路北四条 208 号创新中心 2 号楼	北京市大兴区青云店镇祥云路北四条 208 号创新中心 2 号楼	
传真	010-57391734	010-57391734	
电话	010-57391734	010-57391734	
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和影院运营管理业务。

（一）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。同时公司发挥购物中心平台优势，积极推进内容创新，培养购物中心核心竞争力。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30家购物中心。截至2021年12月31日，公司旗下已开业的购物中心共25家，总建筑面积近160万平米，其中北京地区14家。总体来看，公司购物中心运营管理业务已形成了一定的规模，在北京具有领先优势。

（二）影院运营管理业务

基于国内电影行业的蓬勃发展，在“平台+内容”发展思路的指导下，公司在依托公司购物中心资源优势、管理团队运营能力的基础上从事影院运营管理业务。影院运营管理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。目前公司旗下影院所在物业全部采用租赁方式取得，截止到2021年12月31日，公司旗下共有14家影城，94块屏幕，其中在北京有7家影城。

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：元

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	12,976,923,501.92	11,268,269,638.26	15.16%	13,945,903,280.89
归属于上市公司股东的净资产	7,119,701,734.19	8,034,012,344.89	-11.38%	8,097,673,064.55
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	1,218,069,665.04	889,808,086.40	36.89%	1,254,140,161.58
归属于上市公司股东的净利润	-176,939,412.43	22,972,627.47	-870.22%	48,141,883.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-55,973,305.03	-295,633,670.96	81.07%	-128,292,419.47
经营活动产生的现金流量净额	751,236,270.42	343,118,125.73	118.94%	221,497,563.71
基本每股收益（元/股）	-0.0646	0.0084	-869.05%	0.0176
稀释每股收益（元/股）	-0.0646	0.0084	-869.05%	0.0176
加权平均净资产收益率	-2.43%	0.28%	-2.71%	0.60%

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
--	------	------	------	------

营业收入	268,009,910.73	254,631,834.81	300,564,524.09	394,863,395.41
归属于上市公司股东的净利润	1,829,710.42	6,581,211.25	2,471,646.82	-187,821,980.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-28,024,897.49	-119,965.41	-6,241,750.80	-21,586,691.33
经营活动产生的现金流量净额	131,443,624.24	118,551,649.29	307,184,574.55	194,056,422.34

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	99,867	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	94,546	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、标记或冻结情况		
					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	27.39%	749,644,537		质押	524,570,000	
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				
昊泽致远（北京）投资管理有限公司—昊泽晨曦 7 号私募证券投资基金	其他	2.82%	77,131,131				
北京世纪国光科贸有限公司	境内非国有法人	2.47%	67,616,750				
上海磐耀资产管理有限公司—磐耀通享 12 号私募证券投资基金	其他	2.12%	58,070,700				
昊泽致远（北京）投资管理有限公司—昊泽晨曦 3 号私募证券投资基金	其他	1.21%	33,083,411				
谭有莲	境内自然人	0.31%	8,401,600				
黄和平	境内自然人	0.28%	7,681,100				
徐国华	境内自然人	0.27%	7,400,000				
聂志红	境内自然人	0.25%	6,800,000				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，中信产业基金是西藏山南的控股股东。控股股东华联集团的董事、总裁畅丁杰同时担任中信产业基金的董事，故构成关联关系。除此之外，公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，也不属于一致行动人。公司未知其他股东是否存在关联关						

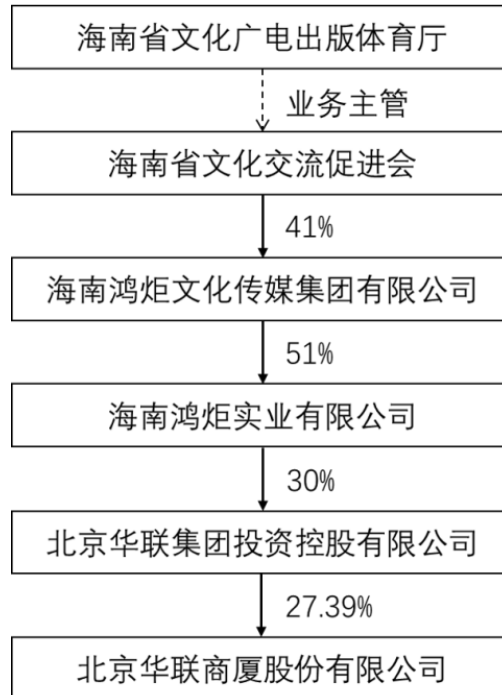
	系，也未知其他股东是否属于一致行动人。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用

（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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

（1）债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率
北京华联商厦股份有限公司 2018 年面向合格机构投资者公开发行公司债券（第一期）	18 华联 01	112637	2018 年 01 月 26 日	2023 年 01 月 29 日	8,000	8.00%
报告期内公司债券的付息兑付情况	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					

	<p>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 2021 年 11 月 30 日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 11 月 30 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)。</p> <p>兑付情况：(1) 公司于 2020 年 12 月 30 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 1 月 4 日分别发布了《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”不行使赎回选择权、不调整票面利率和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》(公告编号：2020-082)、《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”不行使赎回选择权、不调整票面利率和投资者回售实施办法的第二次提示性公告》(公告编号：2020-083)、《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”不行使赎回选择权、不调整票面利率和投资者回售实施办法的第三次提示性公告》(公告编号：2021-001)。根据当前的市场环境和公司实际情况，公司决定在本期债券存续期第 3 年末选择不行使赎回选择权、不调整本期债券票面利率，即本期债券存续期的第 4 年和第 5 年(2021 年 1 月 29 日至 2023 年 1 月 28 日)的票面利率为 8.00%，并在存续期的第 4 年和第 5 年固定不变。投资者可在回售申报日内选择将持有的“18 华联 01”全部或部分回售给公司，回售价格为人民币 100 元/张(不含利息)，“18 华联 01”回售申报日为 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 1 月 7 日。回售部分债券享有 2020 年 1 月 29 日至 2021 年 1 月 28 日期间利息，票面利率为 8.00%。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的债券回售申报数据，“18 华联 01”本次撤销期内(2021 年 1 月 4 日至 2021 年 1 月 20 日)撤销回售数量为 2,000,000 张，撤销回售金额为人民币 200,000,000 元(不含利息)，最终回售金额为 200,000,000 元(不含利息)，未回售债券数量为 2,000,000 张。公司已将“18 华联 01”回售部分支付的本金及利息足额划入中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司指定银行账户，将于回售资金到账日划付至投资者资金账户，回售资金到账日为 2021 年 1 月 29 日。(2) 公司于 2021 年 11 月 1 日、2021 年 11 月 3 日、2021 年 11 月 5 日分别发布了《关于“18 华联 01”不行使赎回选择权和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》(公告编号：2021-064)、《关于“18 华联 01”不行使赎回选择权和投资者回售实施办法的第二次提示性公告》(公告编号：2021-065)、《关于“18 华联 01”不行使赎回选择权和投资者回售实施办法的第三次提示性公告》(公告编号：2021-066)。据当前的市场环境和公司实际情况，公司决定在 2021 年 11 月 30 日选择不行使赎回选择权。在本期债券存续期内的第 1 个和第 3 个计息年度付息日及 2021 年 11 月 30 日，投资者有权选择将所持有的全部或部分债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，“18 华联 01”本次撤销期内(2021 年 11 月 3 日至 2021 年 11 月 19 日)撤销回售数量为 0 张，撤销回售金额为人民币 0 元(不含利息)，最终回售金额为 100,000,000 元(不含利息)，未回售债券数量为 1,000,000 张。公司已将“18 华联 01”回售部分支付的本金及利息足额划入中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司指定银行账户，将于回售资金到账日划付至投资者资金账户，回售资金到账日为 2021 年 11 月 30 日。</p> <p>付息情况：2022 年 1 月 26 日，公司发布《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券 2022 年付息公告》(公告编号：2022-001)，将于 2022 年 2 月 7 日支付自 2021 年 1 月 29 日到 2022 年 1 月 28 日期间的公司债利息，截止本报告披露日，利息已支付完毕。</p>
--	---

(2) 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。

截止本报告出具日，上海新世纪于 2021 年 6 月 28 日对公司出具《北京华联商厦股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)跟踪评级报告》(报告编号：新世纪跟踪(2021)100626)。

(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	2021 年	2020 年	本年比上年增减
资产负债率	44.98%	29.00%	15.99%

扣除非经常性损益后净利润	-5,597.33	-29,563.37	-81.07%
EBITDA 全部债务比	4.88%	11.07%	-6.19%
利息保障倍数	0.36	1.04	-65.38%

三、重要事项

公司全资子公司青岛海融兴达商业管理有限公司所持位于青岛市黄岛区、面积为34368平方米土地使用权被无偿收回，政府相关部门按流程于2022年3月完成了不动产权证的公告注销。出于谨慎性考虑，公司对相关土地资产确认了损失。目前，青岛海融已依法向青岛市中级人民法院提起行政诉讼，公司将根据该事项进展情况及时履行信息披露义务。上述事项详情请参考公司2022年4月19日在巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>披露的《关于全资子公司国有建设用地使用权被收回相关事项的公告》（公告编号：2022-011）。