

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于中国证券报、上海证券报、证券时报、巨潮网。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经京都天华会计师事务所有限公司审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人赵国清、主管会计工作负责人崔燕萍及会计机构负责人 会计主管人员)郑博声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介		
股票简称	华联股份	
股票代码	000882	
上市交易所	深圳证券交易所	
2.2 联系人和联系方式		
姓名	职位	联系地址
董 事 长	赵国清	北京市西城区阜外大街1号四川大厦东塔楼7层
副 董 事 长	郑博	北京市西城区阜外大街1号四川大厦东塔楼7层
财务负责人	王强	北京市西城区阜外大街1号四川大厦东塔楼7层
董事会秘书	李国军	北京市西城区阜外大街1号四川大厦东塔楼7层
证券事务代表	王强	北京市西城区阜外大街1号四川大厦东塔楼7层
电话	010-88339808	010-88339808
传真	010-88339808	010-88339808
电子信箱	hq000882@china.com	hq000882@china.com

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据				
单位：元				
	2011年	2010年	比上年增减(%)	2009年
营业收入(元)	622,809,443.5	584,013,203.00	626,910,736.82	-40.6%
营业利润(元)	72,401,088.45	55,074,571.94	10,012,019.87	623.14%
利润总额(元)	72,401,088.45	62,029,519.42	17,110,863.79	327.30%
归属于上市公司股东的净利润(元)	65,471,695.11	49,301,745.40	24,641,936.00	165.69%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	4,537,096.56	-23,503,628.96	-23,647,525.39	119.19%
经营活动产生的现金流量净额(元)	204,007,503.71	-28,688,841.17	-45,728,667.77	546.13%
归属于上市公司股东的每股净收益(元/股)	3.26	4.48	4.80	-32.08%
总资产(元)	893,302,441.00	744,418,704.00	744,418,704.00	20.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	48.57%	37.35%	40.65%	7.92%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	48.57%	37.35%	40.65%	7.92%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	48.57%	37.35%	40.65%	7.92%

3.2 主要财务指标				
单位：元				
	2011年	2010年	比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.07	0.0998	0.04	75.00%
稀释每股收益(元/股)	0.07	0.0998	0.04	75.00%
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.01	-0.0453	-0.05	120.00%
加权平均净资产收益率(%)	2.18%	2.69%	1.23%	0.95%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.15%	-1.28%	-1.18%	1.30%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.23	-0.04	-0.06	483.33%
归属于上市公司股东的每股净收益(元/股)	3.26	4.48	4.80	-32.08%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	48.57%	37.35%	40.65%	32.15%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	48.57%	37.35%	40.65%	32.15%

3.3 非经常性损益项目			
√ 适用 □ 不适用			
单位：元			
非经常性损益项目	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	-383,345.89	4,122,684.52	119,844,478.14
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,337,500.00	2,444,203.12	0.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	-41,099,682.34	0.00
除公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	71,712,798.91	90,118,885.00	6,255,712.01
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-240,826.66	531,956.28	-11,783,405.28
所得税影响额	-11,417,831.48	-24,268,458.13	-54,711,973.18
少数股东权益影响额	-73,696.33	16,439,872.94	0.00
合计	60,934,598.55	-	48,289,461.39

§ 4 股东持股情况和控制框图			
4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表			
单位：股			
2011年末股东总数	20,542	本年度报告公布前一个月末股东总数	24,818
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
北京华联集团投资有限公司	境内非国有法人	39.84%	352,631,212
北京中商华通科贸有限公司	境内非国有法人	11.11%	99,269,081
天平汽车保险股份有限公司-自有资金	境内非国有法人	6.85%	61,200,000
正德人寿保险股份有限公司-万能保险产品	境内非国有法人	3.76%	33,600,000
中国农业银行-中邮核心成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	3.66%	32,727,272
国泰君安证券股份有限公司	境内法人	3.36%	30,000,000
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005L-FH002深	境内非国有法人	3.36%	30,000,000
中国光大银行-光大保德信量化配置证券投资基金	境内非国有法人	2.93%	26,215,938
兴业银行股份有限公司-兴全趋势投资混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.48%	13,200,000
中诚信托有限责任公司	境内法人	1.17%	10,434,568
前10名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类	
北京中商华通科贸有限公司	69,299,081	人民币普通股	
北京华联集团投资有限公司	59,080,611	人民币普通股	
中国光大银行-光大保德信量化配置证券投资基金	26,215,938	人民币普通股	
明泰	4,440,500	人民币普通股	
刘建军	4,430,800	人民币普通股	
中国民生银行股份有限公司-华安策略投资混合型证券投资基金	4,000,000	人民币普通股	
凤鸣声	3,955,900	人民币普通股	
黄为民	3,615,000	人民币普通股	
马岩	1,956,700	人民币普通股	
中融国际信托有限公司-中融增利4号	1,336,826	人民币普通股	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图	

§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要	
1.报告期内公司经营情况的回顾	
4.报告期内公司总体经营情况	
<p>三、公司2011年度董事会工作报告；</p> <p>四、决议：同意9人，反对0人，弃权0人。</p> <p>四、公司2011年度总经理工作报告；</p> <p>五、决议：同意9人，反对0人，弃权0人。</p> <p>五、独立董事述职报告；</p> <p>六、决议：同意9人，反对0人，弃权0人。</p> <p>六、公司2011年度财务决算报告；</p> <p>七、决议：同意9人，反对0人，弃权0人。</p> <p>七、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>八、决议：同意9人，反对0人，弃权0人。</p> <p>八、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>九、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>十、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>十一、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>十二、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>十三、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>十四、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>十五、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>十六、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>十七、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>十八、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>十九、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>二十、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>二十一、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>二十二、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>二十三、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>二十四、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>二十五、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>二十六、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>二十七、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>二十八、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>二十九、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>三十、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>三十一、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>三十二、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>三十三、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>三十四、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>三十五、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>三十六、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>三十七、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>三十八、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>三十九、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>四十、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>四十一、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>四十二、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>四十三、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>四十四、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>四十五、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>四十六、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>四十七、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>四十八、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>四十九、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>五十、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>五十一、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>五十二、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>五十三、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>五十四、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>五十五、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>五十六、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>五十七、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>五十八、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>五十九、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>六十、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>六十一、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>六十二、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>六十三、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>六十四、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>六十五、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>六十六、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>六十七、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>六十八、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>六十九、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>七十、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>七十一、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>七十二、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>七十三、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>七十四、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>七十五、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>七十六、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>七十七、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>七十八、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>七十九、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>八十、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>八十一、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>八十二、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>八十三、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>八十四、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>八十五、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>八十六、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>八十七、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>八十八、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>八十九、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>九十、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>九十一、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>九十二、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>九十三、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>九十四、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>九十五、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>九十六、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>九十七、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>九十八、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>九十九、公司2011年度利润分配预案；</p> <p>一百、公司2011年度利润分配预案；</p>	

证券代码:000882 证券简称:华联股份 公告编号:2012-015

北京华联商厦股份有限公司

2011 年度报告摘要

公司自2008年实施转型,主营业务由百货业态转型为社区型购物中心的运营管理,并确定了新的发展战略。公司通过购买、租赁等途径不断获得店铺资源,快速扩张,在资产规模和店铺数量上初具规模。目前公司主营业务突出,无其它经营业务。报告期内,公司紧紧抓住发展机遇,强化规范运营,努力开拓新项目。与此同时,公司继续开展内部控制的完善工作,建立与公司经营业务相适应的各项制度。公司目前以北京地区为重点发展区域,大力发展社区型购物中心。另外,对于经济较发达的大中型城市,公司在资金、管理有保障的前提下将逐步进行拓展。公司目前已开业及洽谈筹备中的购物中心近40家,计划每年开业5-10家购物中心,力争经过5年的时间成为社区型购物中心的领导者。

主要财务指标及变动情况

单位：元			
项目	期末数	期初数	增减幅(%)
应收账款	14,506,468.44	7,926,027.04	83.02
预付账款	253,185,089.46	391,144,313.89	-35.27
其他应收款	90,087,755.49	4,579,999.76	1866.98
可供出售金融资产	19,732,440.00	194,347,401.29	-89.85
长期待摊费用	576,299,967.15	218,042,615.06	164.31
应付利息	13,499,142.15	5,540,786.06	143.63
其他应付款	175,357,768.89	124,811,267.65	40.50
一年内到期的非流动负债	136,200,000.00	30,000,000.00	354.00
长期流动负债	1,200,000,000.00	600,000,000.00	100.00
长期借款	683,800,000.00	1,070,000,000.00	-36.09
递延所得税负债	74,836,581.16	118,007,058.16	-36.58
所有者权益	1,800,927,952.80	2,627,765,787.41	-31.47
项目	本报告期	上年同期	增减幅(%)
营业税金及附加	49,402,238.50	25,127,969.36	96.60
销售费用	103,508,644.52	175,058,626.79	-40.87
管理费用	111,288,004.54	73,651,515.45	51.10
营业外收入	2,139,584.60	7,642,430.75	-72.00
营业外支出	1,426,257.15	543,586.83	162.38
经营活动产生的现金流量净额	204,007,503.71	-45,728,667.77	546.13
投资活动产生的现金流量净额	-938,960,522.63	-1,313,033,288.17	28.49
筹资活动产生的现金流量净额	162,437,897.31	2,617,725,974.44	-93.79

变动分析:

A. 应收账款增加主要是随着新开业门店增多,租户应缴租金总额也随之增加所致。

B. 预付款项减少主要是本期完成了万贸置业的股权收购工作,预付账款减少了2亿元。

C. 其他应收款增加主要是上期支付预付购房房款,因合同终止履行,本期由预付账款调整至其他应收款所致。

D. 上期出售华联超市14,977,921股股份,导致本期可供出售金融资产减少。

E. 门店装修工程完工后转入长期待摊费用科目,导致长期待摊费用增加。

F. 其他应付款增加主要是随着新开门店的增加,收取的履约保证金随之增加所致。

G. 一年内的非流动负债增加主要是华夏银行北京总行支付长期借款将于2012年到期。

H. 其他流动负债期末余额12亿元,系本期发行短期融资券所致。

L. 销售费用大幅减少是因为本期无百货业务,水电费等支出计入营业成本。

M. 营业外收入主要是去年交割百货店业务取得收入较高。

N. 营业外支出减少主要是上期报告期内处置门店资产涉及金额高于本报告期。

O. 经营活动产生的现金流量净额增加是因为本期无百货业务,经营活动的支出明显减少所致。

P. 筹资活动产生的现金流量净额减少是因为本期借款较上期减少。

2) 主营业务的范围及经营状况

公司目前的主营业务为购物中心的运营管理和销售百货。

主营业务分行业情况

单位：万元						
行业或产品分类	营业收入	营业成本	毛利率(%)	比上年同期增减(%)	比上年同期增减(%)	比上年同期增减(%)
租赁及商业管理服务	60,161.95	35,009.24	41.81%	128.68%	125.34%	0.86%
合计	60,161.95	35,009.24	41.81%			
主营业务分地区情况						
地区	营业收入	成本	营业收入比上年同期增减(%)	97.11%		
华北	36,605.64	18,911.51	36,605.64	97.11%		
东北	5,270.97	2,720.24	5,270.97	112.91%		
西北	4,719.62	3,675.64	4,719.62	68.11%		
华东	6,176.49	3,812.40	6,176.49	179.36%		
西南	7,489.24	5,889.45	7,489.24	-74.88%		
合计	60,161.95	35,009.24	60,161.95	--		

公司主要供应商、客户情况:

报告期内,公司目前的主营业务购物中心运营管理无供应商采购事项;公司客户主要为购物中心内的租户,报告期内,公司向前五名客户收取的租金为163,320,656.83万元,占营业收入的26.22%。

3) 报告期资产和费用构成情况

资产构成情况:

单位：元				
项目	期末数	期初数	增减幅(%)	占总资产比例(%)
应收账款	14,506,468.44	7,926,027.04	83.02	0.24
预付账款	253,185,089.46	391,144,313.89	-35.27	4.24
其他应收款	90,087,755.49	4,579,999.76	1866.98	1.31
可供出售金融资产	19,732,440.00	194,347,401.29	-89.85	0.53
长期待摊费用	576,299,967.15	218,042,615.06	164.31	9.64
应付利息	13,499,142.15	5,540,786.06	143.63	0.23
其他应付款	175,357,768.89	124,811,267.65	40.50	2.93
一年内到期非流动负债	136,200,000.00	30,000,000.00	354.00	2.28
长期流动负债	1,200,000,000.00	600,000,000.00	100.00	20.08
长期借款	683,800,000.00	1,070,000,000.00	-36.09	11.44
递延所得税负债	74,836,581.16	118,007,058.16	-36.58	1.25
所有者权益	1,800,927,952.80	2,627,765,787.41	-31.47	30.14

费用构成情况:

项目	本报告期	上年同期	增减幅(%)
营业成本	35,009,237.63	408,822,332.82	-14.37
营业税金及附加	49,402,238.50	25,127,969.36	96.60
销售费用	103,508,644.52	175,058,626.79	-40.87
管理费用	37,225,483.60	49,374,362.12	-24.61
财务费用	111,288,004.54	73,651,515.45	51.10
资产减值损失	757,831.92	-110,377.42	-786.58

资产与费用构成说明:

1. 公司报告期内仅有可供出售的金融资产采取公允价值计量,计量方法为期末最后一个交易日公司股票交易价格为计量基础。

2. 上述项目变动原因详见本节 4) 部分。

4) 报告期公司现金流量的构成情况

单位：元		
项目	报告期	上年同期
经营活动产生的现金流量净额	204,007,503.71	-45,728,667.77
投资活动产生的现金流量净额	-938,960,522.63	-1,313,033,288.17
筹资活动产生的现金流量净额	162,437,897.31	2,617,725,974.44

注:上述项目变动原因详见本节 4) 部分。

5) 公司主要子公司及参股公司的经营情况及业绩分析

单位：万元					
子公司名称	主营业务	注册资本	总资产	净资产	净利润
北京万贸置业有限公司	商业管理	45,000	90,042.42	39,279.13	323.55
北京华联(大连)综合超市有限公司	商业管理	6,000	10,305.47	10,205.07	331.51
青海华联综合超市有限公司	商业管理	5,000	12,561.29	11,438.26	555.9