

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示:

- 1.董事会及董事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 2.公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明:保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。
- 3.第三季度财务会计报告是否经过审计

□是 ☒否

一、主要财务数据

(一) 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

	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入(元)	272,761,776.15	-11.04%	826,586,357.52	-11.09%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-140,115,114.53	-22.44%	-394,330,709.18	-187.33%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-197,024,702.00	-60.20%	-342,522,174.88	-119.30%
经营活动产生的现金流量净额(元)	—	—	250,386,570.12	-392.1%
基本每股收益(元/股)	-0.0521	-24.64%	-0.1458	-191.02%
稀释每股收益(元/股)	-0.0521	-24.64%	-0.1458	-191.02%
加权平均净资产收益率	-2.25%	-0.57%	-6.81%	-4.17%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末末增减	
总资产(元)	11,325,531,628.42	12,289,655,089.46	-7.84%	
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	6,092,565,887.50	6,585,855,658.25	-7.40%	

(二) 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲回部分)	61,514,091.56	-49,672,695.67	
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照确定的标准享有,对公司损益产生持续影响的政府补助除外)	675,564.85	1,757,742.02	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-41,250.00	-72,320.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-23,476,969.04	-23,231,164.79	
减:所得税影响额	-18,279,469.79	-17,717,520.23	
少数股东权益影响额(税后)	239,328.70	307,616.08	
合计	56,909,587.47	-51,808,534.00	—

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:

□适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

□适用 ☒不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

(三) 主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

√适用 □不适用

- 1.因公司参与商业不动产REITs发行,出售龙德置地股权,货币资金的期末余额较上年末增加36.11%,长期股权投资投资的期末余额较上年末减少59.36%,原确认商誉结转导致期末余额较上年末减少,管理费用较去年同期增加,投资收益较去年同期下降。
- 2.因预付物业管理费,预付账款的期末余额较上年末增加。
- 3.因支付新增项目业主保证金,其他应收款的期末余额较上年末增加。
- 4.因公司子公司缴纳项目履约保证金,一年内到期的非流动资产和长期应收款的期末余额较上年末增加。
- 5.因归还部分银行借款,短期借款和长期借款的期末余额较上年末减少。
- 6.因支付了职工薪酬,应付职工薪酬的期末余额较上年末减少。
- 7.因公司实施股份回购,库存股投资的期末余额较上年末增加。
- 8.因公司持有的交易性金融资产公允价值降低,年初至报告期末公允价值变动收益较去年同期减少。
- 9.因公司旗下购物中心闭店产生装修资产损失,年初至报告期末营业外支出较去年同期增加,使用权资产、租赁负债终止确认,递延所得税资产转回致期末余额减少,所得税费用较去年同期增加。
- 10.因年初至报告期末营业收入减少,支付的联营分成款及付现费用增加,导致经营活动产生的现金流量净额减少。
- 11.因出售龙德置地股权,收回股权转让款导致年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额增加。
- 12.因年初至报告期末取得银行借款减少,导致筹资活动产生的现金流量净额减少。

二、股东信息

(一) 普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	104,472	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0
前10名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)			
股东名称	持股比例	持股数量	持有无限售条件股份的股数
北京华联商厦投资有限公司	28.15%	771,609,437.00	0
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易开放式指数证券投资基金	0.98%	26,698,800.00	0
香港中央结算有限公司	0.87%	23,867,771.00	0
徐国华	0.59%	16,180,000.00	0
胡玉兰	0.37%	10,066,900.00	0
张坤	0.37%	10,000,000.00	0
陈水明	0.33%	9,134,100.00	0
蔡永平	0.28%	8,000,000.00	0
高盛国际-自有资金	0.23%	6,288,559.00	0
罗敏中	0.23%	6,000,000.00	0
前10名无限售条件股份股东持股情况(不含通过转融通出借股份、高管锁定股)			
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类及数量	
北京华联商厦投资有限公司	771,609,437.00	人民币普通股	771,609,437.00
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易开放式指数证券投资基金	26,698,800.00	人民币普通股	26,698,800.00
香港中央结算有限公司	23,867,771.00	人民币普通股	23,867,771.00
徐国华	16,180,000.00	人民币普通股	16,180,000.00
胡玉兰	10,066,900.00	人民币普通股	10,066,900.00
张坤	10,000,000.00	人民币普通股	10,000,000.00
陈水明	9,134,100.00	人民币普通股	9,134,100.00
蔡永平	8,000,000.00	人民币普通股	8,000,000.00
高盛国际-自有资金	6,288,559.00	人民币普通股	6,288,559.00
罗敏中	6,000,000.00	人民币普通股	6,000,000.00
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中,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。		
前10名股东参与融资融券业务情况(如有)	不适用		

前10名股东中存在回购专户的特别说明:

1.2024年6月24日公司召开的第九届董事会第四次会议,审议通过了公司《关于股份回购方案的议案》,公司使用自有资金以集中竞价交易方式回购公司股份,回购股份的种类为公司已发行的人民币普通股(A股),资金总额不低于人民币3,000万元(含),不超过人民币6,000万元(含)。2024年9月23日,公司回购股份期限届满并实施完毕。回购期间,公司通过股份回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购股份数量26,334,600股,占公司总股本的0.36%,最高成交价为1.19元/股,最低成交价为1.06元/股,成交总金额为人民币30,194,781.00元(不含交易费用)。

2.2026年6月22日公司召开的第九届董事会第二十一次会议,审议通过了公司《关于回购股份方案的议案》,公司使用自有资金以集中竞价交易方式回购公司股份,回购股份的种类为公司已发行的人民币普通股(A股),资金总额不低于人民币10,000万元(含),不超过人民币15,000万元(含)。2026年9月21日,公司回购股份期限届满并实施完毕。回购期间,公司通过股份回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购股份数量68,767,100股,占公司总股本的2.51%,最高成交价为1.61元/股,最低成交价为1.29元/股,成交总金额为100,006,900元(不含交易费用)。

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 ☒不适用

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□适用 ☒不适用

(二) 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

三、其他重要事项

□适用 ☒不适用

四、季度财务报表

(一) 财务报表

1.合并资产负债表

编制单位:北京华联商厦股份有限公司	2026年09月30日	单位:元
-------------------	-------------	------

股票代码:000882

股票简称:华联股份

公告编号:2026-055

北京华联商厦股份有限公司

【2026】第三季度报告

项目	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	1,357,419,282.87	997,323,103.25
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	523,623,840.19	530,306,515.98
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	86,554,800.11	76,750,676.76
应收款项融资		
预付款项	9,832,933.94	3,940,783.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	35,188,159.31	19,582,578.66
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	640,969,364.09	635,647,704.26
其中:数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	28,708,000.00	268,000.00
其他流动资产	51,540,643.47	60,887,515.67
流动资产合计	2,733,837,041.98	2,324,626,277.51
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	28,708,000.00	416,000.00
长期股权投资	1,057,096,532.92	2,601,216,190.74
其他权益工具投资	157,901,074.29	113,876,739.65
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,157,406,782.87	3,300,107,291.13
固定资产	20,596,343.10	24,574,144.40
在建工程	328,671,396.06	294,320,619.17
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,895,743,651.40	2,496,595,153.13
无形资产	212,288,881.05	221,558,268.14
其中:数据资源		
开发支出		
其中:数据资源		
商誉		52,947,108.05
长期待摊费用	500,520,593.46	597,405,276.64
递延所得税资产	207,015,076.67	234,617,437.40
其他非流动资产	25,346,452.62	25,003,583.40
非流动资产合计	8,591,694,796.44	9,965,028,811.95
资产总计	11,325,531,628.42	12,289,655,089.46
流动负债:		
短期借款	64,241,690.74	422,794,885.44
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		2,192,612.92
应付账款	304,091,665.87	341,887,274.59
预收款项	50,265,616.68	54,841,719.32
合同负债	15,921,966.08	10,131,800.29
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	21,008,833.59	33,617,481.63
应交税费	60,736,932.48	64,137,830.61
其他应付款	491,649,735.50	530,590,531.00
其中:应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	490,416,725.23	503,574,389.77
其他流动负债	214,294.82	426,796.45
流动负债合计	1,496,547,450.99	1,964,535,341.02
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	215,289,063.43	427,320,903.11
应付债券		
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	3,370,221,133.57	3,114,366,559.63
长期应付款		44,796,672.30
长期应付职工薪酬		
预计负债	3,425,681.55	4,123,970.35
递延所得税负债	78,071,006.57	79,774,789.65
其他非流动负债	58,345,374.91	58,345,374.91
非流动负债合计	3,725,362,350.43	3,728,728,268.38
负债合计	5,223,909,701.42	5,693,263,609.40
所有者权益:		
股本	2,737,351,947.00	2,737,351,947.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	4,671,717,112.96	4,671,717,112.96
减:库存股	130,206,004.67	30,119,104.67
其他综合收益	87,538,743.37	86,900,904.98
专项储备		
盈余公积	76,469,526.04	76,469,526.04
一般风险准备		
未分配利润	-1,350,715,436.20	-956,394,727.02
归属于母公司所有者权益合计	6,092,565,887.50	6,585,855,658.25
少数股东权益	9,006,289.60	10,535,821.77
所有者权益合计	6,101,622,127.00	6,596,391,480.02
负债和所有者权益总计	11,325,531,628.42	12,289,655,089.46

法定代表人:范熙武 主管会计工作负责人:王欣荣 会计机构负责人:赵京晶

2、合并年初到报告期末利润表

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	826,586,357.52	929,704,453.41
其中:营业收入	826,586,357.52	929,704,453.41
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,070,168,928.52	1,018,615,662.02
其中:营业成本	450,148,178.71	435,084,974.63
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	29,738,350.95	33,628,375.27
销售费用	280,389,161.06	282,473,231.32
管理费用	145,375,010.44	95,383,306.20
研发费用		
财务费用	164,523,227.37	172,058,774.60
其中:利息费用	169,389,047.68	177,264,126.76
利息收入	8,146,342.66	8,931,228.16
加:其他收益	1,757,742.02	2,435,503.78
投资收益(损失以“-”号填列)	-91,976,673.98	21,159,809.10
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	18,461,634.99	19,919,520.58
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益(损失以“-”号填列)		
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-72,320.00	10,069,215.59
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-16,572,176.72	-2,185,018.33
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-60,092,218.66	-82,944,757.14
资产处置收益(损失以“-”号填列)	61,514,091.56	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-349,016,528.55	-140,376,455.61
加:营业外收入	8,001,765.97	12,697,000.24
减:营业外支出	29,232,900.76	1,776,029.31
六、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-370,247,693.34	-129,455,484.68
减:所得税费用	25,552,598.11	8,572,984.63
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-395,800,291.45	-138,028,469.31
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-395,800,291.45	-138,028,469.31
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	-394,330,709.18	-137,240,414.05
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-1,469,582.27	-788,055.26
七、其他综合收益的税后净额	1,037,838.39	8,930,211.84
归属母公司所有者权益的其他综合收益的税后净额	1,037,838.39	8,930,211.84
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-1,284,678.53	-2,594,351.67
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-1,284,678.53	-2,594,351.67
4.企业自身信用风险公允价值变动		

项目	本期发生额	上期发生额
六、其他		
(一)将重分类进损益的其他综合收益	2,332,516.02	11,524,563.51
1.权益法下转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	2,332,516.02	11,524,563.51
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-394,762,453.06	-129,088,257.47
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	-393,282,670.79	-128,310,202.21
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-1,469,582.27	-788,055.26
八、每股收益:		
(一)基本每股收益	-0.1458	-0.0501
(二)稀释每股收益	-0.1458	-0.0501

本期发生