证券代码:000882　　证券简称:华联股份　　公告编号:2009-020

北京华联商厦股份有限公司

2008 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

1.4 北京京都天华会计师事务所有限责任公司为本公司2008年度财务报告出具了标准无保留的审计报告。

1.5 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)卢雪梅声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

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
注册地址	北京市海淀区学院南路50号
注册地址的邮政编码	100082
办公地址	北京市西城区阜外大街1号四川大厦东塔五层
办公地址的邮政编码	100037
公司国际互联网网址	www.beijing-hualian.com
电子信箱	zgs_zhengquan@beijing-hualian.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	牛晓华	周剑军
联系地址	北京市西城区阜外大街1号四川大厦东塔五层	北京市西城区阜外大街1号四川大厦东塔五层
电话	010-88337937	010-88337937
传真	010-88337937	010-88337937
电子信箱	zgs_zhengquan@beijing-hualian.com	zgs_zhengquan@beijing-hualian.com

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:(人民币)元

	2008年	2007年		本年比上年增减(%)	2006年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	371,522,760.30	1,338,169,601.94	1,338,169,601.94	-72.24%	1,324,180,344.33	1,336,687,967.97
利润总额	56,583,967.55	49,417,793.10	49,417,793.10	14.50%	39,972,957.66	40,140,861.34
归属于上市公司股东的净利润	50,214,289.53	25,585,774.92	25,585,774.92	96.26%	18,377,489.46	23,477,297.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,206,825.76	22,458,264.69	22,458,264.69	-27.84%	17,650,360.24	23,488,169.07
经营活动产生的现金流量净额	-64,753,206.43	58,324,388.65	58,324,388.65	-211.02%	54,478,697.02	57,478,697.02

	2008年末	2007年末		本年末比上年末增减(%)	2006年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	855,203,773.49	1,136,503,230.15	1,136,503,230.15	-24.75%	1,207,759,938.96	1,213,008,033.48
股东权益	637,419,635.87	587,219,923.75	587,219,923.75	8.55%	556,384,968.91	561,633,063.43
股本	249,200,000.00	249,200,000.00	249,200,000.00	0.00%	249,200,000.00	249,200,000.00

3.2 主要财务指标

单位:(人民币)元

	2008年	2007年		本年比上年增减(%)	2006年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益(元/股)	0.2015	0.1027	0.1027	96.20%	0.0737	0.0942
稀释每股收益(元/股)	0.2015	0.1027	0.1027	96.20%	0.0737	0.0942
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0650	0.0901	0.0901	-27.86%	0.0667	0.0943
全面摊薄净资产收益率(%)	7.88%	4.36%	4.36%	3.52%	3.30%	4.18%
加权平均净资产收益率(%)	8.21%	4.45%	4.45%	3.76%	3.56%	4.52%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	2.54%	3.82%	3.82%	-1.28%	3.17%	4.18%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.65%	3.91%	3.91%	-1.26%	3.42%	4.52%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.26	0.23	0.23	-213.04%	0.22	0.23

	2008年末	2007年末			2006年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.56	2.36	2.36	8.47%	2.23	2.25

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	5,794,573.41	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	98,478.97	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	36,103,848.88	
所得税影响额	-7,989,437.49	
合计	34,007,463.77	-

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)						本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例
一、有限售条件股份	129,940,475	52.14%				-37,380,000	-37,380,000		92,560,475	37.14%
1.国家持股										
2.国有法人持股										
3.其他内资持股	129,940,475	52.14%				-37,380,000	-37,380,000		92,560,475	37.14%
其中:境内非国有法人持股	129,920,000	52.13%				-37,380,000	-37,380,000		92,540,000	37.13%
境内自然人持股	20,475	0.01%							20,475	0.01%
4.外资持股										
其中:境外法人持股										
境外自然人持股										
5.高管股份										
二、无限售条件股份	119,259,525	47.86%				37,380,000	37,380,000		156,639,525	62.86%
1.人民币普通股	119,259,525	47.86%				37,380,000	37,380,000		156,639,525	62.86%
2.境内上市的外资股										
3.境外上市的外资股										
4.其他										
三、股份总数	249,200,000	100.00%							249,200,000	100.00%

限售股份变动情况表

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京中商华通科贸有限公司	52,655,808	12,460,000	0	40,195,808	股改承诺	2008年7月21日
北京世纪国光科贸有限公司	40,515,350	12,460,000	0	28,055,350	股改承诺	2008年7月21日
北京华联集团投资控股有限公司	36,748,842	12,460,000	0	24,288,842	股改承诺	2008年7月21日
范文明	13,650	13,650	0	0	董事、监事、高管人员持股	2008年1月1日
马婕	5,460	1,365	0	4,095	董事、监事、高管人员持股	2008年1月1日
李翠芳	3,640	910	0	2,730	董事、监事、高管人员持股	2008年1月1日
卢雪梅	364	364	0	0	董事、监事、高管人员持股	2008年1月1日
合计	129,943,114	37,396,289	0	92,546,825	-	-

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数					27,622
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京中商华通科贸有限公司	其他	25.13%	62,625,808	40,195,808	62,625,808
北京华联集团投资控股有限公司	其他	19.75%	49,208,842	28,055,350	0
北京世纪国光科贸有限公司	其他	16.31%	40,637,350	24,288,842	26,487,675
中国工商银行-景顺长城新兴成长股票型证券投资基金	其他	3.22%	8,034,900	0	0
彭建华	其他	0.39%	967,699	0	0
李应花	其他	0.20%	505,706	0	0
庞增鑫	其他	0.20%	487,360	0	0
黄榕长	其他	0.16%	400,000	0	0
王绍永	其他	0.15%	370,000	0	0
黄海波	其他	0.12%	287,201	0	0

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
北京华联集团投资控股有限公司	24,920,000	人民币普通股
北京中商华通科贸有限公司	22,430,000	人民币普通股
北京世纪国光科贸有限公司	12,582,000	人民币普通股
中国工商银行-景顺长城新兴成长股票型证券投资基金	8,034,900	人民币普通股
彭建华	967,699	人民币普通股
李应花	505,706	人民币普通股
庞增鑫	487,360	人民币普通股
黄榕长	400,000	人民币普通股
王绍永	370,000	人民币普通股
黄海波	287,201	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前三名有限售条件法人股东之间不存在关联关系,其他股东为无限售条件股东,公司前三名有限售条件法人股东与其他无限售条件股东无关联关系,公司未知其他无限售条件股东之间是否存在关联关系。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

控股股东名称:北京中商华通科贸有限公司
法定代表人:庄柏峰
成立日期:2001年4月27日
注册资本:26000万元
经营范围:技术开发及转让、技术咨询及服务(中介除外),电脑图文设计制作、承办展览展示,组织文化艺术交流活动(演出除外)等。
公司实际控制人:任武,中国国籍,没有取得其他国家或地区居留权,洋浦鑫隆源房地产有限公司董事长。

4.3.3 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、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元,税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
赵国清	董事长	男	56	2007年05月22日	2010年05月21日	0	0	无	20.00	否
范文明	董事	男	56	2007年05月22日	2008年07月17日	18,200	18,200	无	12.00	是
吉小安	董事	男	51	2007年05月22日	2010年05月21日	0	0	无	0.00	是
杨丁杰	董事	男	41	2007年05月22日	2010年05月21日	0	0	无	0.00	是
牛晓华	董事、董秘、总经理	男	38	2008年08月01日	2010年05月21日	0	0	无	12.00	否
马婕	董事	女	45	2007年05月22日	2010年05月21日	5,460	5,460	无	12.00	是
李翠芳	董事	女	44	2007年05月22日	2010年05月21日	3,640	3,640	无	11.00	是
楼申光	独立董事	男	59	2007年05月22日	2008年06月21日	0	0	无	1.67	否
胡建军	独立董事	男	44	2007年05月22日	2008年06月21日	0	0	无	1.67	否
左兴平	独立董事	男	43	2007年05月22日	2008年06月21日	0	0	无	1.67	否
魏本华	独立董事	男	62	2008年06月21日	2010年05月21日	0	0	无	0.00	否
王文彦	独立董事	男	61	2008年06月21日	2010年05月21日	0	0	无	5.00	否
冯大安	独立董事	男	62	2008年06月21日	2008年08月01日	0	0	无	1.67	否
陈永宏	独立董事	男	47	2008年08月01日	2010年05月21日	0	0	无	4.00	否
李瑞	监事会主席	女	45	2007年05月22日	2010年05月21日	0	0	无	0.00	是
周晓刚	监事	女	44	2007年05月22日	2010年05月21日	0	0	无	0.00	否
周剑军	监事	男	37	2008年05月20日	2010年05月21日	0	0	无	0.00	否
卢雪梅	财务总监	女	44	2007年05月22日	2010年05月21日	364	364	无	26.00	否
陈潜	副总经理	男	55	2008年04月23日	2010年05月21日	0	0	无	4.00	否
闵宪东	副总经理	男	51	2008年04月23日	2008年10月29日	2,000	2,000	无	8.70	否
合计	-	-	-	-	-	29,664	29,664	-	120.98	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
楼申光	独立董事	4	4	0	0	0	否
胡建军	独立董事	4	4	0	0	0	否
左兴平	独立董事	4	4	0	0	0	否
魏本华	独立董事	5	5	0	0	0	否
王文彦	独立董事	5	5	0	0	0	否
冯大安	独立董事	1	1	0	0	0	否
陈永宏	独立董事	5	5	0	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明:无

年内召开董事会会议次数	9
其中:现场会议次数	9
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1.报告期内公司经营情况的回顾

(1)报告期内公司总体经营情况

报告期内,根据公司2007年第四次临时股东大会特别决议通过的《关于北京华联商厦股份有限公司重大资产出售和购买暨关联交易的议案》,公司实施了重大资产重组工作,公司向华联集团出售了北京安贞、石家庄、兰州、成都四家分公司的全部资产和负债以及呼市和河南2家子公司的100%股权。与此同时,公司收购了关联方华联综超拥有的青海、大连两处商业物业。通过此次重组,公司主营业务由百货零售业转型为商业地产的投资、开发、租售及购物中心的运营和管理。由于上述重组,导致公司报告期内的资产结构、营业收入和利润构成发生了重大变化,公司百货业务收入大幅减少,新增了商业物业出租收入,加上公司本报告期内非经常性损益大幅增加,导致公司净利润出现大幅增长。

公司根据转型后的主营业务制订了新的发展战略,公司将致力于社区购物中心的开发与经营管理,通过自建、租赁、受托管理三种途径获得店铺资源,力争经过5年的时间成为社区购物中心的领导者,公司以北京地区为主要发展区域,大力发展社区购物中心。对于国内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。

主要财务指标情况

单位:元

项目	报告期	上年同期	增减幅(%)
营业收入	371,522,760.30	1,338,169,601.94	-72.24
营业利润	18,582,965.44	52,457,057.05	-64.57
净利润	50,214,289.53	25,585,774.92	96.26
销售费用	58,477,166.79	309,480,900.13	-81.10
管理费用	23,552,907.16	22,225,407.50	5.97
财务费用	10,130,097.10	14,072,643.59	-28.02
所得税	6,369,678.02	23,832,018.18	-73.27
经营活动产生的现金流量净额	-64,753,206.43	58,324,388.65	-211.02
项目	期末数	期初数	增减幅(%)
股东权益	639,419,635.87	587,219,923.75	8.89
总资产	855,203,773.49	1,136,503,230.15	-24.75

变动分析:

报告期内,公司实施了重大资产重组,公司向华联集团出售了北京安贞、石家庄、兰州、成都四家分公司的全部资产和负债以及呼市和河南2家子公司的100%股权。与此同时,公司收购了关联方华联综超拥有的青海、大连两处商业物业。通过此次重组,公司主营业务由百货零售业转型为商业地产的投资、开发、租售及购物中心的运营和管理。

鉴于此,报告期内,公司的资产结构、营业收入和利润构成发生了重大变化,除成都店因尚未办理完成资产交接手续外,北京安贞、石家庄、兰州、呼市和河南5家百货店已于报告期初完成资产交接,其销售收入不再计入本公司,导致公司营业收入及相应的销售费用大幅减少;同时,随着5家百货店资产剥出,公司资产规模也相应减少。此外,由于已出售的百货店总体盈利状况,而新引入的商业物业出租业态的毛利较高,加上公司本报告期内非经常性损益大幅增加,导致公司净利润出现大幅增长。

(2)主营业务的范围及经营状况

公司目前的主营业务为销售百货和商业地产开发与购物中心运营管理。

公司主要供应商、客户情况:

报告期内,公司向前五名供应商采购总额为5831.69万元,占采购总额的15.98%;

报告期内,公司将青海、大连二家门店整体租赁给华联综超经营综合超市,年租金为1980万元。公司其他客户主要为成都百货店的消费者,客户分散且单笔消费额占公司主营业务收入比例较低,无法统计前5名客户。

(3)报告期公司资产构成情况

单位:元

项目	期末数	期初数	占总资产比例(%)	增减幅(%)
应收账款	-	-	0.00	-
其他应收款	727,608.62	3,230,268.29	0.09	-77.48
存货	5,895,050.23	24,731,752.77	0.69	-76.16
投资性房产	148,362,118.06	-	17.35	-
长期股权投资	483,030,943.29	454,448,797.60	56.48	6.29
固定资产	5,886,743.90	190,488,556.39	0.69	-96.91
在建工程	-	-	-	-
短期借款	117,000,000.00	127,000,000.00	13.68	-7.87
长期借款	-	-	-	-

注:报告期内,由于公司实施重大资产重组,公司向华联集团出售了北京安贞、石家庄、兰州、呼市和河南5家百货店资产,与此同时,公司收购了关联方华联综超拥有的青海、大连两处商业物业。因此,公司资产构成发生了重大变化,与百货业务相关的应收款项、存货和固定资产等资产项目大幅减少。

公司各项资产均采用成本模式进行后续计量,不存在采用公允价值计量的资产。

(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	-64,753,206.43	58,324,388.65
投资活动产生的现金流量净额	-162,642,446.70	235,550,478.27
筹资活动产生的现金流量净额	-17,437,160.87	-112,905,856.13

投资活动产生的现金流量净额同比大幅减少主要是由报告期内支付处置分、子公司往来款所致。

筹资活动产生的现金流量净额同比大幅减少主要是报告期内为取得子公司支付现金所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因是由偿还债务支付现金同比大幅减少所致。

(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
青海华联综合超市有限公司	商业地产出租	5,000.00	10,246.13	9,931.75	428.54
北京华联(大连)综合超市有限公司	商业地产出租	6,000.00	9,319.45	9,331.72	283.84

2.对公司未来发展的展望

(1)公司所处行业的发展趋势及公司面临的市场竞争格局

公司重大资产重组实施后,公司主业已从百货零售业转变为与商业零售相关的商业地产的投资、开发、租售及购物中心的运营和管理。

购物中心是集购物、餐饮、娱乐休闲为一体的综合性商业建筑体,是零售管理与商业地产相结合的运营模式。其收入来源为出租的租金收入及向租户收取的管理费。随着生活节奏的加快、汽车的普及、节约土地资源的要求,使得购物中心已成为各种零售店铺、休闲娱乐、餐饮等品牌商的首选经营场所。

购物中心具备观念和技术的先进性、开发过程的整体性、地点的便利性、景观的一致性、商品组合和功能的多样性、营销策略的灵活性等特点,具有更大的体量、更强的集客能力和更新更科学的运营方式,这决定了未来购物中心将占据零售业态的主导地位。

购物中心分为社区购物中心(Community Shopping Center)、市区购物中心(Regional Shopping Center)和城郊购物中心(Super-regional Shopping Center)。其中社区型购物中心逐步占据中国购物中心主导地位,也是公司的发展重点。

随着现代商业的发展进入一个专业化分工的阶段,商业设施的建设和经营越来越倾向于分别由地产商和零售商来专业化发展。购物中心运营商能提供多种商业业态和服务业态商业经营的组织模式,使在购物中心里的商业服务业能够在功能和形式上同业差异、异业互补,这就使得传统的你死我活的商业竞争在购物中心里演变成相对而言的理性的与差异化的竞争。随着我国购物中心的不断发展壮大,目前已形成如下竞争格局:

①购物中心作为零售新兴业态在我国发展潜力巨大

随着我国居民消费能力及消费升级需求快速增长,作为新兴零售业态购物中心具备了广阔的发展空间。中国目前集中了零售业和服务业所有功能的购物中心(ShoppingMall)开始普及,中国消费者的购物方式会进一步向休闲娱乐性购物方向发展,ShoppingMall会是满足这种购物方式的理想的商业模式,它是最能体现现代城市商业繁华功能的标志性项目。

②金融危机提升了购物中心进入门槛

运营商进入购物中心这种商业地产行业除需具备较强的经济实力外,还应当具备下列能力:

A. 选址和拿地能力。大型商业物业的建设需要符合城市发展规划,需要获得当地政府的批准。

B. 购物中心规划设计、市场定位和主题特色策划适合目标消费群体。

C. 不同业态零售商、品牌店、餐饮店的组合能力、招商能力和调整能力。

D. 租金结构配比能力。依据不同的租户类别给予区别性的租金,一般而言;旗舰店租户(如超市、百货主力店)可以获得相对低廉和平稳的租金,购物中心以此来激励旗舰店为其吸引更多的客流;而小面积的租户的租金水平会较高并且每年均有调整。

E. 营销宣传和统一服务能力,发展会员、巩固忠实顾客。

③金融危机加速了购物中心行业整合

此次全球性金融危机给国内的购物中心行业造成了一定影响,在开发环节上,购物中心建设总体趋势表现为增长趋缓,2003年购物中心建筑面积同比增幅为64%,而2007年仅为29.65%;在运营角度上,消费信心和销售额增幅的下降,导致租户观望情绪增加,合同履约能力下降,购物中心经营压力增大。在这种大环境下,商圈较差和经营管理能力不强的购物中心运营商将承受销售额下降、租户流失的巨大的压力,扩张计划也将严重受阻。而资金和管理能力较强的运营商将利用这次机会,抢占优质商圈,迅速扩大规模,提高自身竞争力。

④社区型购物中心受金融危机冲击较小

国内购物中心行业中,受此次金融危机影响最大的无疑是市区型购物中心,由于市区型购物中心租金和运营成本高,商品和租户定位更为高端,这造成了市区购物中心对消费者的购买力的依赖更大。而社区购物中心具备了持续性消费等先天优势,满足居民便利性需求,物业成本和运营成本也较低,从购物中心开发的角度看,社区型购物中心投资额相对较小,收益稳定而且投资回报周期短,这也使得社区型购物中心成为开发商的首选。市区购物中心因运营成本高、优质商圈稀缺等因素将逐步趋于饱和,而社区型购物中心将成为未来中国购物中心发展重点。

⑤金融危机给本土购物中心运营商带来机遇

此次金融危机,美国和欧洲等发达国家的经济遭受严重冲击,这些经济发达国家的购物中心运营商,如西蒙地产(Simon)、凯德置地(Capialand)等将不得不被迫减缓或停止在中国的扩张计划,而由于中国宏观经济受金融危机冲击相对较小,国内资金实力和管理能力相对较强的本土购物中心运营商商反而有机会趁外获得较好发展时机。

整体上看,中国购物中心业态态势处在发展期,但便是在经济发达的城市也远未达到饱和状态,而随着二三线城市的城市化进程加快和消费升级,给中国购物中心发展带来广阔的前景。目前国外大型购物中心运营商因受困金融危机而暂缓进入中国,这相当于给了国内购物中心运营商一段保护期,本土购物中心运营商如果充分利用这段宝贵时期,迅速抢占优秀店铺资源,不断加强运营管理水平,努力提升规模和盈利能力,将会获得迅速发展壮大的时机,从而成为此次金融危机的受益者。

(2)公司发展战略、竞争优势及2008年度经营计划

①公司发展战略

公司将致力于社区购物中心的开发与经营管理,通过自建、租赁、受托管理三种途径获得店铺资源,力争经过5年的时间成为社区购物中心的领导者。公司以北京地区为主要发展区域,大力发展社区购物中心。对合肥、南京等零售业务较发达的地区,公司在资金、管理有保障的前提下将进一步拓展。

②公司发展购物中心的竞争优势

公司目前主营业务已从经营百货店转型为购物中心的建设和经营管理,公司选择了最具竞争力的社区型购物中心为主要发展方向,并已具备较为明显的竞争优势。

A. 零售行业背景

国内从事商业地产行业的大多为地产商,购物中心经营并非主业,其对零售行业的认知程度和客户资源都有欠缺。而公司长期从事百货店的经营与管理,有着丰富的零售行业的经营经验和客户资源。

B. 店铺资源

公司以自建、租赁和受托管理三种方式获得购物中心经营场所,并按公司设计规划组织施工和运营。受托管理是公司快速扩张店铺,提高盈利能力的一个重要合作形式。而目前国内购物中心运营商的店铺来源大都是采取自建或购买取得。公司目前已与中国远洋集团达成购物中心管理意向,并已签定了北京北四环购物中心的管理协议。

C. 多样化的租户资源及战略管理资源

此前公司长期从事零售业经营,与肯德鸡、必胜客、麦当劳、屈臣氏、COSTA咖啡等优质租户建立了长期合作关系,这为公司经营购物中心提供了较为稳定的租户资源;同时,这些租户较强的集客能力也对带动公司所经营的购物中心客流产生积极影响。

华联集团与亚洲最大的购物中心运营商一新加坡凯德置地建立了战略合作关系,通过合作,公司在购物中心的建设、运营和管理方面积累了丰富的经验。

D. 经营定位为社区型购物中心

社区购物中心具备持续性消费的先天优势,适应了居民享受型消费的客观需求,在便利性、商品定位和消费者服务上具备明显优势,随着中心区商业逐渐饱和,社区型购物中心将占据主导地位并成为未来中国未来购物中心发展重点。同时,社区型购物中心因自身特点,受金融危机冲击较小,抗风险能力也较强。公司经营定位为社区型购物中心,努力寻找优质商圈,开发项目定位为面积在5万平米左右、辐射商圈5公里范围、周边居住区较为密集的商业地产项目。

E. 管理资源

a、制度建设

随着公司经验积累,目前已形成较为完备的购物中心开发的流程,从选址、规划、设计、招租到运营等工作程序均有严格的规章制度做保证。公司目前已建立《企划手册》、《招租手册》、《管理手册》和《门店运营手册》等一系列制度。

b、质量控制体系

公司在工程项目开发管理、租户质量动态跟踪评价以及物业增值服务与经营管理上都有明确的质量控制体系,确保工程质量、租户服务及各项增值服务得以顺畅实施。

③2009年度经营计划

第一、完成公司2008年重大资产重组事项,尽快提高公司规模和盈利水平;

第二、做好新开门店的工程及招商工作,确保新门店按时开业;

第三、加强现有物业的租赁管理,通过优化租户结构,提高租户质量和集客能力;

第四、努力控制各项费用和成本;

第五、建设和完善公司信息系统;

第六、加强制度完善和业务培训工作,确保开店和运营的规范性。

(3)资金需求、使用计划及资金来源情况

公司转型后,处于快速扩张期,公司将根据储备项目和开业进度确定资金需求,拟订资金使用计划。公司利用自有资金、银行借款、资本市场融资等方式保障公司扩张所需资金。

(4)风险因素分析

第一、宏观政策风险。

国家对宏观经济的调控可能给商业地产业的发展带来风险。公司将及时跟踪国家宏观政策的变化,及时制定新的发展计划,并通过自身多年积累的零售业经验,规避政策变化给公司带来的负面影响。

第二、金融危机导致购买力下降的风险

全球金融危机导致经济衰退,企业裁员增加,顾客消费能力可能下降。购物中心未来可能面临招租困难、租金收入下降和资产贬值的风险。公司选择受金融危机冲击较小的社区型购物中心为发展重点,不断提高规模和管理能力,抢占优质商圈,快速展店,提高自身竞争力。

第三、行业竞争风险

随着各地市场上新建购物中心的不断开业,各购物中心之间的竞争可能加剧,从而有可能引起五家公司购物中心出租率下降而导致租金收入降低的风险。公司将利用自身多年积累的零售业经验,通过业种的优化配置,提高所持物业的聚客能力,吸引客流,提高经营者的收入,从而保证公司租金水平。

第四、财务风险。

发展商业地产业务需要大量的资金,公司未来建设新项目时,将面临融资需求问题,这给公司带来一定的财务风险。

公司将根据实际需要,谨慎制定扩张计划和资金安排,通过银行借款、股权融资等多种手段融资;同时,公司不断加强购物中心租户管理、物业管理和营销管理,促进现有物业增值,以提高租金收入和盈利能力,为公司未来发展提供资金保障。

第五、技术风险。

公司刚刚转型为商业地产业务,将面临缺乏人才和经营技术的风险。公司将加大制度建设培训力度,并根据需要引入专门技术人才,保障门店建设和运营的规范化运作。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:(人民币)万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
商业零售	32,376.35	27,724.09	14.37%	-72.31%	-71.05%	-3.73%
租赁及物业管理	1,980.00	1,002.99	49.34%	-	-	-
合计	34,356.35	28,727.08	16.38%	-	-	-
主营业务分产品情况						
不适用	-	-	-			

6.3 主营业务分地区情况

单位:(人民币)万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
四川省	32,376.35	2.45%
青海省	1,080.00	-
辽宁省	900.00	-
合计	34,356.35	

6.4 采用公允价值计量的项目

□ 适用 √ 不适用

6.5 募集资金使用情况

□ 适用 √ 不适用

变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
北京坤联信和商业管理有限公司	300.00	未开业	0
合计	300.00	-	-

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

□ 适用 √ 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经北京京都天华会计师事务所有限责任公司审计,2008年度公司实现净利润50,214,289.53元,按10%计提法定盈余公积金993,632.86元,加上年初未分配利润97,950,151.95元,2008年可供股东分配的利润为147,170,808.62元。

2008年度公司利润分配预案为:不进行利润分配,也不进行公积金转增股本。剩余未分配利润结转下年度。

由于公司2008年度刚刚完成主营业务转型,目前资产规模较小,2008年度扣除非经常性损益的净利润也较低,公司目前处于快速发展期,需要大量资金保障公司迅速开拓门店,提高规模和竞争力。因此公司2008年度不进行利润分配,也不进行公积金转增股本。

独立董事经事前认可,对公司2008年度利润分配预案发表独立意见如下:公司2008年度的利润分配预案有利于公司的持续稳定发展,符合公司长远利益。独立董事同意董事会拟定的利润分配预案,并同意提交股东大会审议。

公司前三年现金分红情况

单位:(人民币)元

	现金分红金额(含税)	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007年	0.00	25,585,774.92	0.00%
2006年	0.00	561,633,063.43	0.00%
2005年	0.00	477,295,594.54	0.00%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

√ 适用 □ 不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
由于公司2008年度刚刚完成主营业务转型,目前资产规模较小,2008年度扣除非经常性损益的净利润也较低,公司目前处于快速发展期,需要大量资金保障公司迅速开拓门店,提高规模和竞争力。因此公司2008年度不进行利润分配,也不进行公积金转增股本。	公司未分配利润用于保障公司迅速开拓门店,提高规模和整体竞争力,以利于公司的持续稳定发展。

§7 重要事项

7.1 收购资产

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)万元

| 交易对方或最终控制方 | 被收购资产 | 购买日 | 收购价格 | 自购买日起至本年末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并) | 本年初至本年末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并) |