

## 北京华联商厦股份有限公司 2009 年第三季度季度报告全文

## §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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议。

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
陈永宏	独立董事	出国	王文彦

1.3 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.4 公司负责人赵国清、主管会计工作负责人卢雪梅及会计机构负责人(会计主管人员)崔艳萍声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

## §2 公司基本情况

## 2.1 主要会计数据及财务指标

单位：(人民币)元

	2009.9.30	2008.12.31	增减幅度(%)	
总资产(元)	2,342,735,286.60	855,203,773.49	173.94	
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,690,186,480.34	637,419,635.87	165.16	
股本(股)	493,850,501.00	249,200,000.00	98.17	
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.42	2.56	33.80	
	2009年7-9月	比上年同期增减(%)	2009年1-9月	比上年同期增减(%)
营业总收入(元)	85,495,539.27	3.31%	262,599,519.45	2.04%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-6,268,716.57	-501.96%	81,955,832.38	238.19%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-	-	-225,504,441.66	-68.37%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-	-	-0.46	-68.37%
基本每股收益(元/股)	-0.0127	-301.59%	0.2478	154.94%
稀释每股收益(元/股)	-0.0127	-301.59%	0.2478	154.94%
净资产收益率(%)	-0.37	-0.63%	4.85	0.88%
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	-0.55	-0.80%	1.42	-1.84%

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	126,137,548.35	
其他营业外收支净额	112,547.33	
减：企业所得税影响数	68,338,339.26	
合计	57,911,756.42	-

## 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）		31,065
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
北京华联集团投资控股有限公司	24,288,842	人民币普通股
北京中商华通科贸有限公司	60,669,133	人民币普通股
北京世纪国光科贸有限公司	34,079,069	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	2,566,758	人民币普通股
蔡再服	1,068,700	人民币普通股
张荣	704,579	人民币普通股
黄银芳	668,000	人民币普通股
中国农业银行 - 景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金	609,600	人民币普通股
李应花	505,706	人民币普通股
秦鸿建	491,600	人民币普通股

## § 3 重要事项

## 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

适用 不适用

- (1)年初至报告期末，公司因减持华联综超股份导致公司现金、投资收益、应交税金、所得税费用、净利润和投资活动产生的现金流量净额均大幅增加。
- (2)年初至报告期末公司实施重大资产重组，公司以非公开发行股份方式收购华联集团持有的 5 家商业地产类型公司 100% 股权，这导致报告期内投资性房产、无形资产、股本大幅增加。
- (3)应收账款主要是应收租户租金及物业费。
- (4)其他应收款主要为预付押金款所致。
- (5)报告期内公司收购关联方的购物中心资产，导致固定资产、长期待摊费用、营业税金及附加以及管理费用增加。
- (6)递延所得税资产增加主要是因为重组涉及 5 家公司递延所得税资产并入公司报表所致。
- (7)商誉是因重组购买日发行股份的公允价值与五家公司可辨认净资产公允价值的差额形成。
- (8)资本公积增加是因为发行股份收购股权形成的股本溢价。
- (9)其他应付款增加主要为报告期内收取的租户租赁保证金及关联方欠款。
- (10)经营活动产生的现金流量减少是因为随着公司门店增加，支付各类押金、费用及往来款随之增加。

## 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

## 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	
股份限售承诺	无	
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	

重大资产重组时所作承诺	<p>(1) 华联集团关于避免与华联股份同业竞争承诺的履行情况 华联集团出具《关于避免与北京华联商厦股份有限公司同业竞争的承诺函》，承诺作为公司股东的期间保证其自身及附属公司不会以任何形式直接或间接投资、参与、从事及/或经营任何与公司主营业务相竞争的业务。</p> <p>(2) 华联集团关于规范与华联股份关联交易承诺的履行情况 华联集团出具了《相关关联交易安排的承诺函》，承诺将尽量减少并规范与华联股份的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将在遵循公允、公平、公开的原则下通过依法签订关联交易协议加以严格规范，并按照有关法律、法规和上市规则等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不损害公司及全体股东的利益。</p> <p>(3) 华联集团关于与华联股份“五分开”承诺的履行情况 华联集团已经签署了《保证北京华联商厦股份有限公司独立性的承诺函》，华联集团确认，在本次重组完成后，华联集团及关联方在人员、机构、资产、财务和业务方面与公司均保持独立。</p> <p>(4) 华联集团关于承担办理相关房产证费用承诺的履行情况 华联集团承诺，将负责协助合肥信联公司最终取得《房屋所有权证》，协助合肥达兴源公司取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《房屋所有权证》，并承担取得上述权属证明的有关费用。</p> <p>(5) 华联集团关于江苏公司债务剥离兜底承诺的履行情况 华联集团承诺，对于华联集团与江苏公司之间签署的《资产及债务买卖合同》中约定转移的 7,731,069.47 元债务，在本次非公开发行股份购买资产实施完成后，凡未向江苏公司出具债务转移同意函的债权人若向江苏公司主张权利，华联集团核实后将直接给付，承担由此产生的全部民事责任与相关费用，并放弃向江苏公司追索的权利。</p> <p>(6) 华联集团关于对五家公司连续三年进行减值测试承诺的履行情况 为保护公司及中小股东利益，华联集团承诺于重组完成后三年内每年年末对五家公司的投资性房产和土地使用权价值做出减值测试，如果发生减值，则华联集团予以现金补偿。</p> <p>(7) 华联集团关于保证不干涉下属两家上市公司关联交易承诺的履行情况 本次重组完成后，华联集团将同时成为公司和华联综超的实际控股股东，华联股份和华联综超之间存在一定的关联交易。华联集团承诺将不干预华联股份和华联综超之间的关联交易等经营活动，促使公司和华联综超各自保持独立性。</p> <p>(8) 华联集团关于北京姚家园项目承诺的履行情况 在公司前次重组中，华联集团曾承诺在“北京姚家园项目”项目公司取得国有土地使用证后，将项目公司优先转让给华联股份。目前该项目尚未取得国有土地使用证，华联集团在本次重组中承诺在“北京姚家园项目”之项目公司取得国有土地使用证后，将项目公司优先转让给华联股份。</p> <p>(9) 华联集团关于股份限售的承诺 华联集团承诺，自新增股份上市日（即 2009 年 7 月 15 日）起 36 个月内，华联集团不转让所拥有权益的股份。</p>	截至报告期末，华联集团及相关承诺人严格履行了并将继续履行上述承诺，不存在违背上述承诺的行为。
发行时所作承诺	无	
其他承诺（含追加承诺）	无	

### 3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

### 3.5 其他需说明的重大事项

<p>(1) 公司不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况；</p> <p>(2) 公司报告期内不存在有关方对公司实施股权分置改革、重大资产重组承诺的收益作出补偿的情况；</p> <p>(3) 报告期内公司无其它证券投资情况；</p> <p>(4) 报告期内公司无应披露的报告期重大合同；</p> <p>(5) 报告期内公司无衍生品投资情况。</p>
--

## 3.5.1 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009 年 9 月 14 日	公司会议室	实地调研	国信证券研究员	公司重组完成情况及未来发展规划

## 3.6 衍生品投资情况

适用 不适用

## 3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

## § 4 附录

## 4.1 资产负债表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

2009 年 09 月 30 日

单位：(人民币)元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	272,267,233.73	258,403,790.66	170,477,673.55	164,925,948.73
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	805,915.10			
预付款项	224,514,777.66	1,210,492.73	1,221,732.41	1,167,408.50
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	11,719,993.60	23,545,133.56	727,608.62	727,608.62
买入返售金融资产				
存货	4,692,265.36	4,692,265.36	5,895,050.23	5,895,050.23
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	5,965,242.47	5,965,242.47	7,416,754.38	7,416,754.38
流动资产合计	519,965,427.92	293,816,924.78	185,738,819.19	180,132,770.46
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	401,716,971.12	1,585,523,965.10	483,030,943.29	693,128,943.29

投资性房地产	641,090,812.44		148,362,118.06	
固定资产	8,261,882.28	5,409,652.66	5,886,743.90	1,997,961.35
在建工程	246,131,375.09	21,556,549.24		
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	231,442,210.26			
开发支出				
商誉	213,109,381.79		5,502,382.88	
长期待摊费用	79,241,318.11	79,241,318.11	25,486,813.81	25,486,813.81
递延所得税资产	1,775,907.59	1,208,810.44	1,195,952.36	1,195,952.36
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,822,769,858.68	1,692,940,295.55	669,464,954.30	721,809,670.81
资产总计	2,342,735,286.60	1,986,757,220.33	855,203,773.49	901,942,441.27
流动负债：				
短期借款	90,000,000.00	90,000,000.00	117,000,000.00	117,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	3,359,772.58	3,359,772.58		
应付账款	88,992,066.96	50,712,263.95	62,515,098.28	62,515,098.28
预收款项	5,349,718.96	4,977,098.46	5,286,294.32	5,286,294.32
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	2,499,018.44	2,479,833.01	2,351,656.15	2,351,656.15
应交税费	50,068,610.22	45,546,215.11	4,390,414.37	1,369,299.90
应付利息	308,071.50	308,071.50	189,700.50	189,700.50
应付股利				
其他应付款	45,466,882.25	6,611,703.00	19,105,876.72	81,685,156.00
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	286,044,140.91	203,994,957.61	210,839,040.34	270,397,205.15
非流动负债：				
长期借款	290,000,000.00	100,000,000.00		
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				

预计负债				
递延所得税负债	74,504,590.07		4,945,097.28	
其他非流动负债				
非流动负债合计	364,504,590.07	100,000,000.00	4,945,097.28	
负债合计	650,548,730.98	303,994,957.61	215,784,137.62	270,397,205.15
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	493,850,501.00	493,850,501.00	249,200,000.00	249,200,000.00
资本公积	929,250,851.94	929,250,851.94	203,090,340.85	203,090,340.85
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	37,958,486.40	37,958,486.40	37,958,486.40	37,958,486.40
一般风险准备				
未分配利润	229,126,641.00	221,702,423.38	147,170,808.62	141,296,408.87
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,690,186,480.34	1,682,762,262.72	637,419,635.87	631,545,236.12
少数股东权益	2,000,075.28		2,000,000.00	
所有者权益合计	1,692,186,555.62	1,682,762,262.72	639,419,635.87	631,545,236.12
负债和所有者权益总计	2,342,735,286.60	1,986,757,220.33	855,203,773.49	901,942,441.27

#### 4.2 本报告期利润表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

2009 年 7-9 月

单位：(人民币)元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	85,495,539.27	77,138,659.16	82,757,194.98	77,807,194.98
其中：营业收入	85,495,539.27	77,138,659.16	82,757,194.98	77,807,194.98
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	104,092,268.76	94,622,326.20	86,342,315.34	83,616,419.73
其中：营业成本	67,550,914.65	62,971,007.23	63,842,407.04	60,982,101.68
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	3,260,006.33	1,225,654.53	956,305.37	712,125.37
销售费用	20,863,578.57	19,986,823.42	17,300,623.54	17,674,572.13
管理费用	9,593,541.57	7,605,798.25	1,744,194.59	1,744,194.59
财务费用	2,824,227.64	2,833,042.77	2,498,784.80	2,503,425.96
资产减值损失				

加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	11,363,801.25	11,363,801.25	5,093,753.99	5,093,753.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			5,093,753.99	5,093,753.99
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,232,928.24	-6,119,865.79	1,508,633.63	-715,470.76
加：营业外收入	33,796.08	33,785.08	48,162.22	47,677.22
减：营业外支出	53,359.48	53,359.48	16,380.79	1,876.08
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-7,252,491.64	-6,139,440.19	1,540,415.06	-669,669.62
减：所得税费用	-984,494.25	-1,637,061.31	-19,126.88	-571,648.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,267,997.39	-4,502,378.88	1,559,541.94	-98,021.60
归属于母公司所有者的净利润	-6,268,716.57	-4,502,378.88	1,559,541.94	-98,021.60
少数股东损益	719.18			
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.0127		0.0063	
（二）稀释每股收益	-0.0127		0.0063	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	-6,267,997.39	-4,502,378.88	1,559,541.94	-98,021.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	-6,268,716.57	-4,502,378.88	1,559,541.94	-98,021.60
归属于少数股东的综合收益总额	719.18			

### 4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：(人民币)元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	262,599,519.45	244,243,639.34	257,357,543.63	242,507,543.63
其中：营业收入	262,599,519.45	244,243,639.34	257,357,543.63	242,507,543.63
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	281,803,912.10	266,761,410.09	262,251,917.99	254,299,463.43
其中：营业成本	203,706,678.28	195,017,732.23	193,834,948.04	189,544,490.00
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	5,987,173.00	2,907,282.16	2,797,677.15	2,067,277.12
销售费用	47,544,652.29	46,251,750.61	48,851,670.71	45,920,795.96
管理费用	19,473,125.15	17,474,980.83	9,100,652.19	9,100,652.19

财务费用	5,040,851.05	5,058,231.93	7,666,969.90	7,666,248.16
资产减值损失	51,432.33	51,432.33		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	147,100,981.79	147,100,981.79	29,742,254.75	-4,661,306.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	147,100,981.79	147,100,981.79	25,746,355.60	25,746,355.60
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	127,896,589.14	124,583,211.04	24,847,880.39	-16,453,226.19
加：营业外收入	132,611.27	132,600.27	2,125,622.18	2,125,137.18
减：营业外支出	58,566.82	58,566.82	329,602.97	315,098.26
其中：非流动资产处置损失	44,198.88	44,198.88	204,871.21	204,871.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	127,970,633.59	124,657,244.49	26,643,899.60	-14,643,187.27
减：所得税费用	46,014,725.93	44,251,229.98	2,410,515.08	689,633.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	81,955,907.66	80,406,014.51	24,233,384.52	-15,332,820.93
归属于母公司所有者的净利润	81,955,832.38	80,406,014.51	24,233,384.52	-15,332,820.93
少数股东损益	75.28			
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.2478		0.0972	
（二）稀释每股收益	0.2478		0.0972	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	81,955,907.66	80,406,014.51	24,233,384.52	-15,332,820.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	81,955,832.38	80,406,014.51	24,233,384.52	-15,332,820.93
归属于少数股东的综合收益总额	75.28			

#### 4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：北京华联商厦股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：(人民币)元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	287,369,886.62	279,702,913.17	289,294,993.58	274,444,993.58
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	236,537,504.78	152,664,749.05	52,536,661.91	59,549,410.19
经营活动现金流入小计	523,907,391.40	432,367,662.22	341,831,655.49	333,994,403.77



购买商品、接受劳务支付的现金	219,236,863.63	219,236,863.63	214,076,794.17	214,076,794.17
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	15,519,404.06	15,420,706.34	10,442,930.89	10,442,930.89
支付的各项税费	12,080,343.84	7,229,569.47	11,175,749.30	6,308,275.31
支付其他与经营活动有关的现金	502,575,221.53	309,967,956.88	240,072,824.03	239,986,416.52
经营活动现金流出小计	749,411,833.06	551,855,096.32	475,768,298.39	470,814,416.89
经营活动产生的现金流量净额	-225,504,441.66	-119,487,434.10	-133,936,642.90	-136,820,013.12
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	251,977,161.86	251,977,161.86		
取得投资收益收到的现金	6,496,992.10	6,496,992.10		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,632.64		3,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,130,172.47		120,690,600.00	120,690,600.00
收到其他与投资活动有关的现金			47,549,279.28	47,549,279.28
投资活动现金流入小计	263,610,959.07	258,474,153.96	168,242,879.28	168,239,879.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	111,407,678.94	80,599,599.64	191,380.00	191,380.00
投资支付的现金	30,000,000.00	30,000,000.00		
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			207,098,000.00	207,098,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			74,989,466.70	50,635,147.73
投资活动现金流出小计	141,407,678.94	110,599,599.64	282,278,846.70	257,924,527.73
投资活动产生的现金流量净额	122,203,280.13	147,874,554.32	-114,035,967.42	-89,684,648.45
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	330,000,000.00	190,000,000.00	54,000,000.00	54,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	330,000,000.00	190,000,000.00	54,000,000.00	54,000,000.00
偿还债务支付的现金	117,000,000.00	117,000,000.00	64,000,000.00	64,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,909,278.29	3,909,278.29	7,379,258.63	7,379,258.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	4,000,000.00	4,000,000.00		
筹资活动现金流出小计	124,909,278.29	124,909,278.29	71,379,258.63	71,379,258.63
筹资活动产生的现金流量净额	205,090,721.71	65,090,721.71	-17,379,258.63	-17,379,258.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	101,789,560.18	93,477,841.93	-265,351,868.95	-243,883,920.20
加：期初现金及现金等价物余额	170,477,673.55	164,925,948.73	415,310,487.55	390,956,168.58

六、期末现金及现金等价物余额	272,267,233.73	258,403,790.66	149,958,618.60	147,072,248.38
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

#### 4.5 审计报告

审计意见：未经审计

北京华联商厦股份有限公司

董事长：赵国清

2009 年 10 月 28 日