

股票简称：华联股份

股票代码：000882

债券简称：18 华联 01

债券代码：112637



北京华联商厦股份有限公司

（住所：北京市通州区永乐经济开发区永开路 1 号）

面向合格投资者公开发行公司债券

受托管理事务报告

（2019 年度）

债券受托管理人

CREDIT SUISSE FOUNDER
瑞信方正

瑞信方正证券有限责任公司

（住所：北京市昌平区回龙观镇金燕龙大厦 19 层 1903、1905 号）

2020 年 6 月

重要声明

瑞信方正证券有限责任公司（以下简称“瑞信方正”）编制本报告的内容及信息均来源于北京华联商厦股份有限公司（以下简称“华联股份”、“发行人”或“公司”）对外公布的《北京华联商厦股份有限公司 2019 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为瑞信方正所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，瑞信方正不承担任何责任。

目录

第一章	本次公司债券概况以及债券受托管理人履行职责情况	4
第二章	发行人 2019 年度经营情况及财务状况	8
第三章	发行人募集资金使用情况	13
第四章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况	14
第五章	债券持有人会议召开情况	15
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付及回售情况	16
第七章	公司债券跟踪评级情况	17
第八章	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	18
第九章	其他事项	19

第一章 本次公司债券概况以及债券受托管理人履行职责情况

一、发行人名称

中文名称：北京华联商厦股份有限公司

英文名称：BEIJING HUALIAN DEPARTMENT STORE CO., LTD

二、核准文件及核准规模

经中国证监会“证监许可[2017]2216号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过20亿元的公司债券。本次债券将分期发行，自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内完成首期债券的发行，剩余数量将按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

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）（以下简称“本期债券”）已于2018年1月29日完成发行，发行规模为7.70亿元，债券简称为“18华联01”。

三、本期债券的主要条款

- 1、发行主体：北京华联商厦股份有限公司。
- 2、债券名称：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），简称“18华联01”，债券代码为“112637”。
- 3、发行规模：人民币7.7亿元。
- 4、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。
- 5、债券期限：本期债券的期限为5年，附第1年末和第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 6、担保情况：本期债券无担保。
- 7、债券利率及确定方式：本期债券票面利率根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定，最终票面利率为

7.00%。本期债券在第 1 年末和第 3 年末设置调整票面利率选择权。发行人在本期债券存续期第 1 年末上调本期债券票面利率 100 个基点，即本期债券存续期的第 2 年和第 3 年(2019 年 1 月 29 日至 2021 年 1 月 28 日)的票面利率为 8.00%，并在存续期的第 2 年和第 3 年固定不变。

8、发行人赎回选择权：本期债券设置发行人赎回选择权，发行人将于本期债券第 1 个和第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回权，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部或部分本期债券。若不行使赎回权，则本期债券将继续在后续期限存续。发行人在本期债券存续期第 1 年末选择不行使赎回选择权。

9、发行人调整票面利率选择权：若发行人在本期债券第 1 个和第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于放弃行使赎回权的公告，将同时发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。发行人在本期债券存续期第 1 年末上调本期债券票面利率 100 个基点，即本期债券存续期的第 2 年和第 3 年(2019 年 1 月 29 日至 2021 年 1 月 28 日)的票面利率为 8.00%，并在存续期的第 2 年和第 3 年固定不变。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整其后 2 年的票面利率，如发行人行使调整票面利率选择权，未被赎回和回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调基点，并在债券存续期后 2 年固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 1 个和第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券按照票面金额全部或部分回售给发行人。本期债券第 1 个和第 3 个计息年度付息日即为回售支付日。本期债券第 1 个计息年度的回售工作已完成，发行人已于 2019 年 1 月 29 日按照约定按时、足额完成本期债券回售部分的兑付，剩余债券规模为人民币 40,000 万元。

11、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起的 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申

报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受发行人上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

12、发行方式：本期债券采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人和簿记管理人根据利率询价情况进行债券配售。

13、发行对象：本期债券发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者中的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

14、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。

15、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若发行人在第 1 年末和第 3 年末行使赎回权，或投资者行使回售权，则赎回或回售的全部或部分本金加最后一期利息在其兑付日支付。本期债券于付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

16、起息日：本期债券起息日为 2018 年 1 月 29 日。

17、付息日：2019 年至 2023 年每年的 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）。

18、兑付日：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）。

19、付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

20、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照深交所和债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

21、信用级别及资信评级机构：根据上海新世纪出具的《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）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。在本期债券的存续期内，上海新世纪每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

22、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：瑞信方正证券有限责任公司。

23、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于调整公司债务结构。

四、公司债券受托管理人履职情况

瑞信方正作为本期债券受托管理人，2019 年内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，持续跟踪发行人的资信情况、募集资金使用情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极履行债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第二章 发行人 2019 年度经营情况及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：北京华联商厦股份有限公司

英文名称：BEIJING HUALIAN DEPARTMENT STORE CO., LTD

股票简称：华联股份

股票代码：000882.SZ

法定代表人：李翠芳

成立日期：1998 年 5 月 29 日

股本：人民币 2,737,351,947 元

注册地址：北京市通州区永乐经济开发区永开路 1 号

注册地址邮编：101105

办公地址：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦 5 层

办公地址邮编：100037

公司网址：www.bhgmall.com.cn

董事会秘书：周剑军

电子信箱：hlgf000882@sina.com

统一社会信用代码：9111000071092147XM

经营范围：销售烟、音像制品、包装食品、副食品；零售、邮购公开发行的国内版书刊（限分支机构经营）；美容美发；电子游艺；餐饮（限分支机构经营）；销售百货、针纺织品、工艺美术品、珠宝首饰、银饰品、花卉、家具、日用杂品、土产品、五金交电化工（不含危险化学品）、电子计算机软硬件及外部设备、传真机、移动电话、寻呼机及配件、饮食炊事机械、制冷空调设备、劳保用品、金属材料、机械电器设备、汽车（不含九座以下乘用车）及配件、化工轻工材料、

建筑材料、民用建材；仓储、洗衣、劳务服务；摄影、彩扩、打字服务；承办展览展示活动；企业管理、信息咨询（中介除外）；组织文化交流活动（演出除外）；连锁店经营管理；家居装饰；出租商业设施；日用品修理；技术开发、咨询、服务、培训；资产经营；零售内销黄金饰品（限分支机构经营）、汽车配件、自行车、电动车、摩托车及配件、健身器材设施、粮食（限零售）、饲料（限分支机构经营）、复印、健身服务、经营场地出租；项目投资；投资管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、发行人 2019 年度经营情况

2019 年，公司业务主要涉及购物中心运营管理业务、影院运营管理业务及商业保理业务。截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额为 139.46 亿元人民币，归属于母公司的股东权益为 80.98 亿元人民币。2019 年年度，公司实现营业收入 12.54 亿元人民币，归属于母公司股东的净利润 4,814.19 万元人民币。2019 年公司主要经营情况如下：

2008 年公司实现了主营业务由百货店经营向购物中心运营管理的战略转型。转型以来，公司通过购买、租赁、受托管理等方式获得购物中心物业资源，在资产规模和项目数量上实现了快速发展。截至 2019 年末，公司负责运营管理的购物中心数量从 2008 年的 2 家增长至 30 多家，旗下购物中心资产规模超过百亿，项目遍布北京、成都、合肥、西宁、包头、兰州等地区。

2019 年，公司深耕购物中心核心主业，坚持以利润指标为导向，聚焦业务发展优势地区，以门店为核心，在致力于提升旗下购物中心运营管理业务水平的基础上提高盈利能力。公司要求旗下购物中心以消费者需求为核心运营要素，回归零售为本质的商业逻辑，围绕客流、销售、空置率、利润等关键指标做好运营管理工作，并推进内容创新及服务创新，逐渐形成购物中心差异化核心竞争力。

（1）深入研究消费者需求，更新购物中心经营定位

由于消费需求及结构的不断变化,公司要求旗下所有购物中心做好市调基本功,将调研工作制度化、日常化,深入研究商圈内消费者需求与偏好,加强对消费者消费行为、偏好等方面的大数据分析,为店铺调改、店铺定位与品牌招商、市场活动等提供决策支持。

基于消费者需求调研和经营分析,公司在 2019 年完成旗下所有项目未来三年的调改方案,通过品牌汰换与升级、优化业态组合推动客层升级,更新各购物中心经营定位。另外,公司以满足消费者需求及提升顾客体验为出发点,推进并完成 15 个购物中心项目的调整改造升级,根据社区需求合理布局购物中心内各业态的比重,并通过完善自身软硬件设施,打造舒适的购物环境,给予消费者更好的购物体验。

(2) 推进内容创新,增进购物中心竞争能力

近年来购物中心品牌及业态同质化较严重,消费者日趋多元化的消费需求驱动传统零售业逐步丰富门店功能、升级购物体验,并向多业态的一站式购物中心模式转变。2019 年,公司致力于提升购物中心运管与管理水平,继续推进内容创新,回归零售为本质的商业逻辑,推动旗下购物中心品牌创新、业态创新,及时关注消费者需求变化带来的内容更新与业态优化,将内容运营作为购物中心核心能力的支撑点。公司将海洋馆、幼儿园等创新业态引入购物中心,拓宽商场区域与服务内容的功能性,在增进客流的同时提升消费者的体验度,保证商业生态稳健发展。另外,公司积极推动建设品牌资源库,与众多知名品牌及特色品牌建立长期合作关系,为购物中心提供多元化的租户资源及最优化业态配置基础。

(3) 完善数据化系统建设,加强运营管控

在做好购物中心日常运营管理的基础上,公司加强各项系统检查和现场检查,督促门店提升运营水平,并完善数据化运营管理系统建设,加强对各店客流、租户销售额的监督与管控,借助数据资源加强消费者需求及品牌数据分析,提升风险预警及管控能力。

2019年，公司推进 BHG Mall 品牌资源云系统第一期开发上线，实现品牌资源的统一管理；对现有管理系统进行全面升级，实现招商管理全面数字化，提升管理效率；完成经营管理信息化数据平台搭建，实现客流销售数据的实时管理。

(4) 完善整合营销体系，增进顾客黏性

2019年度，公司着重加强品牌重塑、客流提升、数字化会员运营及社群打造等方面工作，将整合营销体系规范性、系统化、流程化，并加强对营销活动的效果评估，以深化塑造人性化购物中心品牌形象，并通过市场营销活动及会员管理增进顾客黏性。

按照主营业务行业划分，发行人 2019 年度的营业收入、营业成本、毛利率情况如下：

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业情况						
租赁及物业管理	885,585,712.61	495,532,880.12	44.04	0.89	-2.90	2.18
电影放映及卖品	164,913,968.51	78,182,015.09	52.59	-0.89	6.76	2.99
保理服务收入	48,541,946.02	5,738,825.64	88.18	12.22	-47.75	13.57
其他业务收入	155,098,534.44	78,320,883.09	49.50	-6.50	-5.96	0.29

三、发行人 2019 年度财务情况

根据发行人 2019 年审计报告，发行人主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	同比变动
资产合计	13,945,903,280.89	13,778,178,636.3	1.22%
负债合计	5,711,819,474.67	5,793,786,494.83	-1.41%
归属于母公司股东的所有者权益合计	8,097,673,064.55	7,853,107,753.70	3.11%
所有者权益合计	8,234,083,806.22	7,984,392,141.48	3.13%

2、合并利润表主要数据

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	同比变动
营业收入	1,254,140,161.58	1,253,300,455.14	0.07%
营业利润	65,551,931.30	267,749,575.91	-75.52%
利润总额	57,695,996.98	159,032,498.59	-63.72%
净利润	39,893,788.29	28,965,960.86	37.73%
归属于母公司股东的净利润	48,141,883.18	32,799,167.84	46.78%

3、合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	同比变动
经营活动产生的现金流量净额	221,497,563.71	-70,063,637.75	-
投资活动产生的现金流量净额	1,372,248,175.87	-101,606,114.53	-
筹资活动产生的现金流量净额	-1,730,613,707.23	-925,316,440.28	-87.03%
期末现金及现金等价物余额	911,611,001.44	1,083,623,014.06	-15.87%

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

本期债券发行规模人民币 77,000.00 万元，本期债券扣除发行费用之后的净募集资金已于 2018 年 1 月 29 日汇入发行人指定的银行账户。

发行人已在中国光大银行北京金源支行开设募集资金专项账户，发行人、瑞信方正及光大银行已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

二、本期债券募集资金使用情况及专项账户运作情况

本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，均依照公司内部控制程序的相关规定执行，募集资金专项账户运作规范，募集资金已于 2018 年使用完毕。

第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本期债券无担保。2019 年度，本期债券的偿债计划及偿债保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更。

第五章 债券持有人会议召开情况

2019 年度未召开债券持有人会议。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付及回售情况

2019 年度，本期债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，本期债券的回售及利息偿付情况如下：

发行人分别于 2018 年 12 月 27 日、2018 年 12 月 28 日、2019 年 1 月 3 日分别发布了《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”赎回选择权、票面利率调整和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》（公告编号：2018-092）、《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”赎回选择权、票面利率调整和投资者回售实施办法的第二次提示性公告》（公告编号：2018-093）、《北京华联商厦股份有限公司关于“18 华联 01”赎回选择权、票面利率调整和投资者回售实施办法的第三次提示性公告》（公告编号：2019-001）。本期债券回售数量为 3,700,000 张，回售金额为人民币 37,000 万元（不含利息），本期债券剩余托管数量为 4,000,000 张，剩余债券规模为人民币 40,000 万元。发行人已于 2019 年 1 月 29 日按照约定按时、足额完成本期债券回售部分的兑付。

2019 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 2019 年付息公告》（公告编号：2019-010），支付自 2018 年 1 月 29 日至 2019 年 1 月 28 日的公司债利息，发行人已完成利息支付。

2020 年 1 月 22 日，公司发布《2018 年面向合格投资者公开发行公司债券 2020 年付息公告》（公告编号：2020-002），支付自 2019 年 1 月 29 日至 2020 年 1 月 28 日的公司债利息，发行人已完成利息支付。

第七章 公司债券跟踪评级情况

根据相关主管部门的监管要求以及上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称：“上海新世纪”）的业务操作规范，在本期债券存续期（本期公司债券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，在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将根据有关情况进行不定期跟踪评级。

2019 年 6 月 25 日，上海新世纪出具了《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》，上海新世纪通过对发行人主体长期信用状况和已发行的公司债券进行跟踪评级，确定发行人长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 AA。

第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2019 年度，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第九章 其他事项

一、担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日,发行人对控股股东担保余额合计为 10,000 万元,对子公司的担保余额为 12,650 万元,两项合计占 2019 年末公司净资产的 2.80%。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

2019 年度,发行人不存在重大诉讼、仲裁事项。

三、相关当事人

2019 年度,本次公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

(本页无正文,为《北京华联商厦股份有限公司面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告(2019年度)》之盖章页)

