

证券代码：000036

证券简称：华联控股

公告编号：2019-052

华联控股股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

无

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

无

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	华联控股	股票代码	000036
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	孔庆富	沈华	
办公地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1103 室	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1104 室	
电话	(0755)83667450 83667257	(0755)83667450 83667257	
电子信箱	kongqf@udcgroup.com	shenh@udcgroup.com	

2、主要财务数据和财务指标

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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,655,768,950.34	1,407,691,797.69	17.62%
归属于上市公司股东的净利润（元）	458,949,925.40	380,373,570.16	20.66%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	442,327,029.61	373,891,792.76	18.30%
经营活动产生的现金流量净额（元）	619,383,694.73	1,067,343,040.14	-41.97%

基本每股收益（元/股）	0.309	0.333	-7.21%
稀释每股收益（元/股）	0.309	0.333	-7.21%
加权平均净资产收益率	9.10%	8.27%	0.83%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	10,845,322,104.61	10,893,040,699.04	-0.44%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,589,156,457.07	4,815,135,432.28	-4.69%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	64,103		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						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
华联发展集团有限公司	境内非国有法人	33.21%	492,867,760	0		0
香港中央结算有限公司	境外法人	2.23%	33,106,492	0		0
#于平	境内自然人	0.91%	13,559,182	0		0
#朱武广	境内自然人	0.67%	9,986,912	0		0
中国工商银行—富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	0.58%	8,677,110	0		0
#冯书通	境内自然人	0.51%	7,540,189	0		0
海通证券资管—工商银行—海通投融宝 1 号集合资产管理计划	其他	0.49%	7,345,000	0		0
中国银行股份有限公司—华宝标普中国 A 股红利机会指数证券投资基金（LOF）	其他	0.48%	7,142,366	0		0
#柳州佳力房地产开发有限责任公司	境内非国有法人	0.45%	6,616,350	0		0
#王志丰	境内自然人	0.40%	5,913,570	0		0
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，未知其他股东之间是否存在关系和是否存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	报告期末，上述股东中于平通过普通账户持有公司股份 82 股，通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 13,559,100 股，合计持有 13,559,182 股；朱武广通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 9,986,912 股；冯书通通过普通账户持有公司股份 130 股，通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,540,059 股，合计持有 7,540,189 股；柳州佳力房地产开发有限责任公司通过国海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 6,616,350 股；					

王志丰通过国海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 5,913,570 股。

备注：公司于2019年6月28日实施了2018年度利润分配方案，公司总股本由原来的1,141,487,712股增加至目前的1,483,934,025股。详情请查阅公司于2019年6月24日刊载在巨潮网上的《华联控股股份有限公司2018年度分红派息实施公告》（公告编号：2019-048）。

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

报告期内公司主营业务、利润及其构成情况：

公司主营业务为房地产开发和自有物业租赁管理业务。

公司目前房地产开发业务主要集中在深圳、杭州等城市，物业资产及物业经营管理业务主要集中在深圳、杭州、上海等区域。从事房地产开发的主体主要包括：公司本部、深圳华联置业公司、杭州华联置业公司、上海申冠置业公司等四家。从事物业经营管理业务的实体为华联物业集团，负责统筹、运营和管理本公司和华联集团的物业资产出租及住宅地产项目、商业地产项目等。

公司房地产开发业务、项目储备及自有物业出租等情况如下：

1.公司房地产开发项目情况(单位：平方米)

项目名称	位置	总投资	权益比例	占地面积	计容积率 建筑面积	可售面积 (含商业)	项目进度
华联城市全景花园	深圳宝安区	29亿	100%	37,466	197,024	173,603.9	已累计销售16.11万平方米。自持性商业0.83万平方米
华联城市中心(即“华联南山B区城市更新项目)	深圳南山区	35亿	68.7%	34,289	210,400	210,400	开发建设中。北区工程取得预售证，正在推售
“华联南山A区”城市更新项目	深圳南山区	待定	待定	48,900	待批准	---	已获准立项并申报了专项规划方案，审批中

钱塘公馆	杭州钱江新城	7.4亿	74%	11,549	46,421	38,068	已累计销售2.23万平方米
全景天地(1#楼:万豪酒店;2#楼:全景公寓)	杭州钱江新城	10.3亿	74%	24,009	54,588	16,447	万豪酒店已开业运营

备注: (1) 公司2019年上半年没有新增土地储备项目。

(2) “华联南山A区”城市更新项目目前正在进行专项规划申报及合作开发前的各项筹划工作。

2. 公司出租房产情况

公司出租房产主要分布在深圳、上海、杭州等地, 房产面积合计22.3115万平方米(含合并范围内的控股子公司), 与住宅、写字楼等配套收费车位3,515个, 按照房产类别划分如下(单位: 万平方米):

房产类别	写字楼	商铺	工业厂房*	住宅	公寓	酒店	合计
数量	8.9056	3.0324	5.2343	0.1998	1.0378	3.9016	22.3115

说明: *上述出租房产含“华联南山A区”城市更新项目用地的地上建筑物(写字楼、工业厂房等), 若该城市项目进行开发建设, 该地上建筑物将被拆除, 公司上述出租房产面积需作相应调整。

本报告期, 公司主营业务和利润构成与上年同期相比没有变化。

经营环境变化及判断:

2019年1-6月, 根据国家统计局数据, 全国商品房累计销售面积和金额分别为7.58亿平方米、7.07万亿元, 同比分别下降1.8%、增长5.6%, 全国房地产累计投资、土地购置面积、房屋新开工面积分别为6.16万亿元、0.80亿平方米、10.55亿平方米, 同比分别增长10.9%、下降27.5%、增长10.1%。

报告期内, 房地产调控前稳后严, 政策调控多措并举平衡供需, 引导市场理性预期。一方面调控力度不减。“房住不炒”三申五令、“因城施策”调控政策持续、深入, 同时多部门联动, 从资金管控、资金通道监管等共同构筑风险防范机制, 抑制非理性需求。另一方面稳预期、防风险。从供给侧重点调控中长期供应结构, 强化保障房、土地供给调节、房地产税立法, 同时又放宽地方人才引进与落户政策等, 促进房地产的平稳运行。从房地产总体市场情况来看, 销售增速回落, 价格增长, 投资、土地购置面积、房屋新开工面积等先行指标出现分化; 一线城市成交规模大幅增长, 二线、三四线城市成交规模出现分化、回落态势, 区域市场分化特征十分明显。

展望下半年, 一是国内外经济形势复杂多变, 如中美贸易摩擦持续、英国脱欧等, 我国经济内生动力不足并存在下行压力。二是国家对房地产调控仍将从严从紧, 并强化了房地产的资金供给端监管。三是地产行业“去通道降杠杆”, 房企未来融资渠道进一步收窄, 房企将加速去库存化以释放流动性; 大房企的竞争优势凸显, 其规模优势将严重挤压中小房企的发展空间, 行业集中度不断提升, 房企的可持续发展更注重自身的发展质量, 并面临着转型、升级压力。四是一二线城市与三四线城市之间市场表现将继续分化, 一、二线城市成交规模引领市场。为确保国内经济的平稳运行, 保持经济的高质量发展, 近期国内金融紧缩形势有所趋缓, 财政政策与货币政策存在改善空间, 金融机构存款准备金率仍有下调余地, 财政政策、货币政策的精准调控, 将有利于改善市场流动性。房地产业发展与政策调控导向和金融政策变化密切相关, 政策调控目标为防风险、稳预期, 目前调控导向由“分类调控”转向“分类指导”, 将有利于促进房地产市场构建健康平稳的运行机制, 房地产市场不会出现大起大落的情形。预期下半年房地产行业供需结构持续改善、销售回落、价格趋稳, 投资、新开工等行业先行指标增速放缓, 区域市场分化特征会更加明显。

公司经营与管理情况:

(一) 房地产项目开发与运营

目前, 公司的房地产开发项目主要集中在杭州和深圳两地。报告期内, 在建、拟建项目的建设及筹建等情况如下:

1. 杭州方面

(1) “UDC·时代广场”城市综合体项目

“UDC·时代广场”城市综合体项目由“UDC·时代大厦”(写字楼)、“UDC·钱塘公馆”(商住)和“UDC·全景天地”(万豪酒店)组成。

“UDC·时代大厦”项目: 由A、B两幢塔楼组成, 其中: A栋于2011年售罄, B栋自持出租。报告期内, 实现租赁收入4008万元, 租金收缴率100%, 出租率92.38%。

“UDC·钱塘公馆”项目: 报告期内, 该项目新增合同销售金额2.90亿元, 实现确认销售收入金额3.28亿元。

报告期内, 围绕建立“钱塘公馆”超一流的豪宅的市场定位与稀缺、精品、藏品独一无二的市场形象, 通过现场展示、圈层活动等营销手段, 从低调的“深水豪宅”、到“杭州C位豪宅”到“历史坐标藏品”, 逐步实现产品价值和市场形象的升华与传播, 进一步提升“钱塘公馆”超级豪宅的影响力, 同时为销售赢得更多机遇。目前, 该项目剩余的户型主要为大户型, 面积大、

总价高；原样板房已全部售罄，正在进行一套B户型样板房精装工程，计划2019年8月底完成样板房精装并对外开放。

“UDC·全景天地”项目：报告期内，“万豪酒店”实现营业收入7,436万元。同时在推进该项目的土地复核验收及2号楼的销售审批工作。

2.深圳方面

(1)深圳宝安“华联城市全景花园”城市更新项目

报告期内，该项目新增销售金额6.91亿元，实现确认销售收入11.17亿元。

报告期内，该项目的尾盘销售工作是公司本年度经营重点工作之一，拟通过积极开展多渠道推广和促销，以实现全年销售目标和去化目标。该项目销售较预期理想，为公司报告期内业绩的稳定增长做出积极贡献。

(2)深圳南山“华联城市中心”城市更新项目

“华联城市中心”城市更新项目为公司在深圳的第二个城市更新项目，分南、北区工程进行开发建设。本着文明施工、绿色施工、智慧化工地等标准化开发建设原则，该项目成为了“深圳市安全文明标准化工地、质量观摩工地”，并凭借过硬品质获得了“2019中国年度影响力综合体”等荣誉。

北区工程(含T1、T3、T5共三栋)：土建工程已完成。正在进行幕墙装饰、园林绿化等工程施工及营销推介等工作。销售方面:T5公寓(U舍)完成签约销售金额为6.55亿元，平均销售单价5.95万元/平方米。工程建设方面:T1幕墙工程已全部完成，T3、T5幕墙工程除塔吊、电梯口外其余全部完成；T1、T3中低区装修已基本完成，T5装修除售楼电梯影响部位外其他已基本完成。T1、T3空调楼层已完成主机安装，完成强弱电管线铺设。园林绿化方面：除首层地面未施工外其余已基本完成。

南区工程(含T1、T4共两栋)：正在进行土建施工、建设等工作，目前工程进度：已完成地下室结构底板、负二层结构板施工，负一层结构板完成85%。南区工程计划于2019年9月实现地下室封顶。

(3)深圳“华联南山A区”城市更新项目

该项目为公司在深圳区域进行的第三个城市更新项目。目前，该更新项目的专项规划已上报南山区城市更新局，处于审核批复阶段。因政策变化以及研究更新方向等原因，该项目的专项规划和实施主体确认工作有所延缓。

(二)物业经营业务

2019年上半年，沪深杭三地物业租金及管理费等收入2.19亿元(含酒店收入)，同比增长15.26%，实现了时间过半各项经营指标完成过半的目标。

报告期内，一是认真开展经营管理工作，确保物业租赁与物业服务管理物业的稳步发展。二是积极开展物业服务重点工作，并取得良好成效，如“城市全景项目”积极申报深圳市优秀物业服务项目考评、“华联花园项目”通过了提高物业服务费的议案、“钱塘公馆项目”业主顺利入伙等，物业服务费平均收缴率超过96%，并将于四季度组织开展物业服务项目第三方顾客满意度测评工作。三是扎实做好安全生产管理。由于各级管理人员对安全生产充分重视，安全责任落实比较到位，上半年公司没有发生安全责任事故。

2、涉及财务报告的相关事项

(1)与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

华联控股股份有限公司
2019 年 8 月 31 日