证券代码：000036 证券简称：华联控股 公告编号：2020-043

华联控股股份有限公司 2020 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。

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、赖泽娜	
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、laizn@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）	2,101,751,648.21	1,655,768,950.34	26.94%
归属于上市公司股东的净利润（元）	442,549,712.62	458,949,925.40	-3.57%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	436,124,054.81	442,327,029.61	-1.40%
经营活动产生的现金流量净额（元）	554,024,241.17	619,383,694.73	-10.55%
基本每股收益（元/股）	0.30	0.31	-3.23%
稀释每股收益（元/股）	0.30	0.31	-3.23%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

加权平均净资产收益率	8.56%	9.10%	-0.54%
	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）	12,411,374,910.76	12,141,997,907.50	2.22%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,796,756,696.38	4,947,780,593.76	-3.05%

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	58,370	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	1.87%	27,806,852	0		0
中国工商银行股份有限公司－富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	1.13%	16,767,995	0		0
中国建设银行股份有限公司－大成中证红利指数证券投资基金	其他	0.65%	9,647,400	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	0.58%	8,671,693	0		0
冯书通	境内自然人	0.54%	8,080,189	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%	6,616,300	0		0
郝洛	境内自然人	0.41%	6,011,100	0		0
柳州瑞恒机电有限责任公司	境内非国有法人	0.38%	5,633,500	0		0
肖钢	境内自然人	0.37%	5,530,000	0		0
上述股东关联关系或一致行动的说明	报告期内，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联关系和是否存在属于《上市公司收购管理办法》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 8,080,059 股，合计持有 8,080,189 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 6,616,300 股；郝洛通过普通账户持有公司股份 11,100 股，通过东北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 6,000,000 股，合计持有 6,011,100 股；柳州瑞恒机电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 5,633,500 股；肖钢通过东北证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	公司股份 5,530,000 股。

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
公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

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物业经营业务。

公司目前房地产开发业务主要集中在深圳、杭州等城市，物业经营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。从事物业经营业务的主体为华联物业集团，负责统筹、运营和管理本公司和华联集团的物业资产，包括物业租赁及为住宅地产项目、商业地产项目提供物业服务等。

公司房地产开发业务、项目储备及物业经营等情况如下：

1.公司房地产开发项目情况

公司目前在售、在建项目主要包括深圳“华联城市全景”项目、深圳“华联城市商务中心”项目、杭州“钱塘公馆”项目、杭州“全景天地”项目，筹建项目主要是深圳“华联南山A区”项目。

2.公司自持房产情况

公司自持房产主要分布在深圳、上海、杭州等地，房产面积合计19.4618万平方米(含合并范围内控股子公司的房产),与住宅、写字楼等配套收费车位3,515个。

由于“华联南山A区”城市更新项目地上建筑物已部分拆除、租户已清退，上述自持房产面积与去年同期相比有所变动。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。

有关公司房地产项目在建、拟建、储备、销售以及主要自持性物业出租等情况，请查阅同日刊登的公司《2020年半年度报告全文》。

经营环境变化及判断:

2020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6.94亿平方米、6.69万亿元，同比分别下降

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8.4%、5.4%，全国房地产累计投资、土地购置面积、房屋施工面积分别为6.28万亿元、0.80亿平方米、7.93亿平方米，同比分别增长1.9%、下降0.9%、增长2. 6%。

2020年初，受新冠疫情的冲击及影响，国内经济基本陷入停滞状态，一季度GDP更录得自改革开放以来的首次负增长。自3月份起，国内疫情逐渐得到基本控制。为应对疫情冲击及影响，推动各行各业加大复工复产力度，国家实行了三次降准、多次进行公开市场操作及减税降费等逆周期调控，释放流动性1.75万亿，以保持市场流动性的合理充裕，同时下调贷款市场利率，降低企业融资成本，出台帮扶中小企业等措施，支持实体经济快速或全面复工复产。至本报告期末，国内经济恢复平稳运行，呈现逐季向好趋势。

房地产市场方面：一是受新冠疫情影响，2020年2月成交量创出近十年新低，在上述积极货币政策和稳健财政政策，以及提前预售、延迟交房、降低人才引进门槛和购房补贴等行业利好因素的合力刺激下，房地产市场销售在二季度迅速回暖，5-6月成交量已超过近三年同期的平均水平，改善性需求成为拉动市场恢复稳定发展的主要动力，其中长三角区域复苏最为明显。至本报告期末，全国房地产累计投资指标恢复了正增长。二是不将房地产作为短期刺激经济的手段，“房住不炒”仍是房地产调控监管主线，多个城市撤回了涉嫌触及限购、限贷等监管底线的楼市新政；此外，积极的货币政策和稳健的财政政策、“因城施策”成为促进本轮房地产行业快速恢复平稳运行的重要保障，房地产在稳增长及拉动相关行业恢复性发展等方面保持较强韧性。

展望下半年，**一是**新冠疫情的国际蔓延趋势仍在持续，全球经济形势复杂多变，复苏进程缓慢。**二是**面对疫情反复、政治摩擦、经贸壁垒等多种不确定性风险，我国经济面临较大下行压力。**三是**房地产调控监管依然严厉，松绑可改善的空间小，房贷利率可下调空间不大。**四是**一线及核心热点城市继续领跑市场，房地产市场区域分化特征明显。**五是**大房企的竞争优势凸显，去化速度及效果明显优于中小房企，行业竞争更趋白热化，中小房企面临较大转型或生存压力。

国家今年不设GDP增长目标。“六稳”和“六保”是今年最重要的工作目标，其中，“稳就业”与“保民生”为首要任务。2020年4月，中央政治局会议明确：运用降准、降息、再贷款等手段，保持市场流动性的合理充裕，支持经济发展；下调信贷市场利率，降低融资成本，促进企业全面复工复产与稳定发展。房地产在稳经济中的作用不可或缺，行业发展应以稳为主，“稳地价、稳房价、稳预期”仍是下半年房地产发展的主基调。房地产在下半年稳健偏松的金融环境中将继续受益，房企融资成本和居民的购房成本双双下降，有助于刺激自住和改善型等刚性需求的充分释放，有利于维护房地产市场恢复稳定与平稳发展，预期房地产市场不会出现大起大落的情形，将继续沿着政策调控导向，实现平稳有序发展。但由于国家对房地产实施的严厉调控与监管仍在持续以及受年初新冠疫情事件等不利因素冲击及影响，预期全年房地产销量、价格、投资、新开工等指标将出现不同程度的负增长或滞涨，区域市场的结构性分化情况会更加明显。

报告期内，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“时代大厦”(写字楼)、“钱塘公馆”(商住)和“全景天地”（万豪酒店）组成。

“时代大厦”项目：由A、B两幢塔楼组成，其中：A栋已出售，B栋自持出租。年初突如其来的新冠疫情，给各承租企业带来许多困难和压力，部分租户相继提出退租。公司通过主动采取减租优惠等措施，稳定核心老客户，并与其达成续租协议；同时积极发展新客户，引入浙金产融等品牌企业进驻，以缓解新冠疫情对企业所带来的冲击和影响。报告期内，该项目实现租赁收入4,716万元，出租率81.51%。

“钱塘公馆”项目：为提升产品价值，在工程上对“钱塘公馆”进行完善和提升的同时，营销上以“时间的座标”为全年传播主题，线上推出“当代大宅生活观”和“当代大宅城市观”两大系列专题；另外开通“钱塘公馆”官方抖音账号进行视频推广工作。报告期内，该项目新增合同销售金额3.1亿元，实现确认销售收入金额4. 34亿元。

“全景天地”项目：报告期内，“万豪酒店”实现营业收入2,821万元。该项目经营受新冠疫情的冲击和影响较大，特别一季度经营收入出现断崖式下跌，近期客房入住率已逐步回升至80%左右。此外，该项目的土地复核验收及2号楼的销售审批工作尚在进行当中。

2.深圳方面

(1)深圳宝安“华联城市全景”项目

报告期内，该项目剩余尾盘在销售，实现确认销售收入3,550万元。

(2) 深圳南山“华联城市商务中心”项目

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

该项目为公司在深圳的第二个城市更新项目，分南区工程(T2、T4栋)、北区工程(T1、T3、T5栋)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中国年度影响力城市综合体”、**“2020中国年度影响力城市综合体”**等荣誉。

销售方面：完成新增销售金额10.8亿元，实现确认销售收入14.69亿元。其中，T5栋(公寓)累计销售金额 14.07亿元，累计销售面积2.3万平方米，占可售面积的93.10%。T3栋(产业办公)累计销售金额7.17亿元，累计销售面积1.36万平方米，占可售面积的38.57%。

工程建设方面：T5栋户内精装工程完成85%，基本完成空调室内机安装，空调室外机安装完成80%。T1栋已取得竣工验收备案表，完成负一层地坪漆施工，负二层地坪漆施工完成60%。

南区工程：T2栋主体结构核心筒封顶，外框混凝土完成至27层；T4栋于5月封顶，屋面防水施工完成。T2栋转换梯、T4栋售楼电梯安装完成50%。T2栋清水房、T4栋样板房精装完成30%。T2、T4栋幕墙分别完成25%、30%。

(3)深圳“华联南山A区”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。报告期内，该项目正在进行更新方向调整等相关工作，公司于2020年5月取得深圳市南山区住房和建设局《关于将华联A区通过城市更新“工改保”项目纳入保障性安居工程建设计划的复函》，原则同意将该项目纳入南山区2020年保障性安居工程建设计划。公司目前正在完善相关方案，推进项目进展。

(二)物业经营业务

报告期内，沪深杭三地物业租金及管理费收入1.63亿元(含酒店收入)，同比下降25.57%，收入下降的原因是：受到新冠疫情的冲击、影响所致。

报告期内，一是全力以赴做好新冠疫情防控工作。公司成立了“新冠疫情防控”工作领导小组，统一安排并落实政策宣传、人员管控、体温测量、现场消毒、物资保障、隔离人员服务、快递分派、员工关爱等各项具体工作，较好地保障了客户和员工的健康与安全。截至目前，公司沪深杭三地项目均未发现疑似病例或确诊病例的情况。**二是**积极做好受疫情影响商户的租金减免工作。根据深圳市政府的有关规定，参照周边同行做法，从稳定公司全年物业经营工作出发，对220家商户进行了减免租金等优惠措施，减免租金合计约400万元，有效地稳定老客户、稳定出租率。**三是**积极开展“华联城市商务中心”招商工作。组织了多次与意向大客户的远程视频会议或面对面商务谈判等交流活动，完成了该项目招商租赁工作分析报告，完成了T1栋写字楼部分首席租赁代理招标文件。**四是**确保安全生产。全面落实2020年度安全生产责任书；编制安全生产年度工作计划；开展应急演练工作，定期组织安全检查及专项检查；策划并组织了6月的“安全生产月”活动；多次组织、开展关于复工复产和安全生产知识的在线培训。**五是**进一步强化人事、财务和运营管理等内部管理工作，提升物业经营管理水平，更好地服务于房地产主业。

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2017 年 7 月 5 日，财政部发布《关于修订印发＜企业会计准则第 14 号－收入＞的通知》(财会[2017]22 号)(以下简称“新收入准则”)，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起 施行；执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司属在境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起执行上述新收入准则。	本公司第十届董事会第七次会议审议通过	对公司财务报表的影响详见下表

公司自2020年1月1日起执行新收入准则，根据新收入准则的衔接规定，公司根据首次执行该准则的累积影响数，调整首次执行该准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。执行新收入准则预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

报表项目	变更内容	2019年12月31日（变更前金额）	2020年1月1日（变更后金额）
预收款项	预收账款重分类合同负债	1,163,992,697.03	--

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合同负债	预收账款重分类合同负债	--	1,163,992,697.03

（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

二〇二〇年八月三十一日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn