

证券代码：000036

证券简称：华联控股

公告编号：2016--051

华联控股股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

股票简称	华联控股	股票代码	000036
变更后的股票简称（如有）	无		
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	
电话	(0755)83667450 83667257	(0755)83667450 83667257	
传真	(0755)83667583	(0755)83667583	
电子信箱	kongqf@udcgroup.com	shenh@udcgroup.com	

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等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）	99,228,514.59	95,915,534.66	3.45%
归属于上市公司股东的净利润（元）	432,119,794.01	-15,629,827.41	2,864.71%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-18,096,855.29	-15,283,493.07	-18.41%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,634,773,495.96	-329,482,075.58	596.16%
基本每股收益（元/股）	0.3845	-0.014	2,846.43%
稀释每股收益（元/股）	0.3790	-0.014	2,807.14%
加权平均净资产收益率	19.14%	-0.84%	19.98%
	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）	8,752,398,507.28	6,463,740,837.81	35.41%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,460,364,993.24	2,041,478,209.23	20.52%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	67,174
-------------	--------

前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	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	31.24%	356,299,301	0		0
樊卫国	境内自然人	0.81%	9,274,894	0		0
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德蓝筹混合型证券投资基金	其他	0.61%	7,000,000	0		0
柳州瑞恒机电有限责任公司	境内非国有法人	0.61%	6,988,969	0		0
全国社保基金四零二组合	其他	0.59%	6,699,400	0		0
柳州佳力房地产开发有限责任公司	境内非国有法人	0.58%	6,639,900	0		0
中国建设银行股份有限公司—博时裕富沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.38%	4,364,200	0		0
郭奕龙	境内自然人	0.38%	4,345,738	0		0
王志丰	境内自然人	0.35%	3,980,000	0		0
汪丹辉	境内自然人	0.33%	3,760,000	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，上述股东中樊卫国通过普通账户持有公司股份 4,889,265 股，通过南京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 4,385,629 股，合计持有 9,274,894 股；柳州瑞恒机电有限责任公司通过普通账户持有公司股份 12,000 股，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 6,976,969 股，合计持有 6,988,969 股；柳州佳力房地产开发有限责任公司通过普通账户持有公司股份 72,400 股，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 6,567,500 股，合计持有 6,639,900 股；郭奕龙通过普通账户持有公司股份 1,448,738 股，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 2,897,000 股，合计持有 4,345,738 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 3,980,000 股。					

(3) 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。

(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。

3、管理层讨论与分析

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及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、千岛湖等城市，物业资产及物业经营管理业务主要集中在深圳、杭州、上海、千岛湖等区域。从事房地产开发的实体主要包括：公司本部、深圳华联置业公司、杭州华联置业公司、浙江兴财公司、上海申冠置业公司等五家企业。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、商业地产项目等运营与服务管理。

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.华联控股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	建设用地面积	计容积率建筑面积	可售面积(含商业)	项目进度	备注
华联城市全景	深圳宝安区	29亿	100%	37,466	197,024	171,350	已结项，预售中	
华联工业区B区更新项目	深圳南山区	--	68.7%	34,289	210,400	--	专项规划已获批，筹建中	
钱塘公馆	杭州钱江新城	6亿	74%	11,549	46,421	38,068	营销推广中	
全景天地 (1#楼：万豪酒店； 2#楼：全景公寓)	杭州钱江新城	8亿	74%	24,009	54,588	16,447	正在进行精装修，其中万豪酒店为自持性物业	
半岛小镇	杭州千岛湖	10亿	70%	297,013	103,954	101,069	一期已结项，二期在动工	

备注：公司2016年上半年没有新增土地储备项目，存续的工业土地储备为华联工业园区A区块，该区块占地8.27万平方米，该项目拟申请城市更新，目前正在筹备更新立项及合作开发前的各项工作。

2.公司出租房产情况

公司出租房产主要分别在深圳、上海、杭州三地，房产数量合计18.18万平方米(含合并范围内的控股子公司)。

(1)按照房产类别划分为：工业厂房、仓储房产：6.71万平方米；住宅和宿舍房产：0.87万平方米；办公楼、商业和酒店房产：10.6万平方米。

(2)按照区域分布

1)深圳方面：工业厂房和仓储房产：6.71万平方米；住宅和宿舍房产：0.87万平方米；办公楼、商业和酒店房产：1.66万平方米。

2)上海方面：办公楼房产：2.20万平方米。

3)杭州方面：办公楼、商业和酒店房产：6.74万平方米。

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:

2016年1-6月，全国商品住宅累计销售面积和金额分别为5.71亿平方米、4.18万亿元，同比分别增长28.6%、44.4%，全国房地产累计投资、土地购置面积分别为4.66万亿元、0.95万亿平方米，同比分别增长6.1%、下降3.0%。

报告期内，中央信贷政策、财政政策调整以及购房门槛降低、下调非一线城市契税、营业税等利好政策，有效地促进了国内房地产市场需求，尤其是一线城市、具有代表性的二线城市南京、苏州等表现较为突出，房价、地价涨幅明显。总体来看，上半年，在国家持续政策宽松的大背景下，需求集中释放，市场整体呈现高位运行，商品住宅累计成交数量与销售金额均创历史同期新高。由于房地产行业的结构性过剩问题较为突出，各城市之间市场分化在加剧，地方政府因城施策促进房地产市场的健康平稳发展仍为全年政策主线。

展望下半年，由于我国经济内生动力不足并存在下行风险，房企去库存化压力仍较大，一二线城市与三四线城市之间市场表现将继续分化，热点城市楼市或面临调整压力，继沪深出台限购加码政策之后，近日南京、苏州等城市也相继出台限购加码措施。自去年以来，国内信贷、货币政策持续宽松，房企所面临的经营环境、融资环境及自身基本面等已有所改善，预期下半年国内房地产市场在宽松货币政策和利率持续下降等利好刺激作用下，沿着政策导向，继续保持良好的平稳增长势头。

公司经营与管理情况:

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，总建筑面积为26.8万平方米。

“UDC·时代大厦”项目：由A、B两幢塔楼组成，2010年底建成交付使用。A幢于2011年售罄；B幢自持出租。

“UDC·钱塘公馆”项目：钱塘会馆A、C户型于5月底施工完毕，B户型于6月中旬施工完成，部分精装工程进行了分项验收和阶段性验收。营销推广方面：一是梳理和优化销售部全部使用表格，意向书，买卖合同等；梳理了现场全部资料，并重新印刷；整理精装修资料；为一些诚意客户解决购买后个性化装修改造方案；对于前期积累客户和当前积累客户进行电话回访跟踪进行意向度分类；重点客户进行回访和预约意向方选房以及价格摸底工作；三是借助“浙商资本联谊会2016年第二次圆桌会议”活动，由《浙商》杂志媒体名义，邀请具有购买力的高端客户，通过现场实景体验、了解项目，扩大该项目在高端圈层的知名度。

“UDC·全景天地”项目：该项目截止6月底已具备竣工验收条件，目前正在协调、办理预售证申领工作，以及在积极筹划营销推广等方面工作。

万豪酒店：该项目为2016年杭州市B20会议指定使用酒店之一。截止2016年6月，该项目总包土建工程、景观绿化及市政管网工程、幕墙工程、精装修工程、安装工程、强电工程、弱电工程已基本完成，万豪运营团提出的增补工作和调试工作已全面开展。目前已完成万豪酒店各单项土建验收及酒店开业所需的各项证照，万豪酒店于2016年8月13日开业。

(2) 千岛湖“半岛小镇”项目：该项目位于杭州千岛湖，为低密度住宅项目。

报告期内，该项目完成了二期次入口至一期道路线型贯通，完成了一期交付标准样板房，完成了4、5号楼及配套服务用房的精装设计、幕墙设计、配套服务用房的市政设计等工作。顺利通过1、2、3、6、9号楼主体中间结构验收，完成了一期1-3号公寓楼室内粉刷，屋顶防水及保温施工作业，完成6、7、8、9号公寓楼外墙面砖铺贴，8、9号公寓楼室内天棚油漆施工作业。一期幕墙及照明工程：完成了1-9号楼门窗副框、幕墙龙骨全部。一期泛光照明工程：1—9号楼各楼层及外墙所有预埋管线施工作业。二期土石方及市政道路工程：完成5号边坡锚杆施工，边坡复绿开始施工。12、13号楼后挡墙混凝土施工，6号挡墙基础完成混凝土施工作业，9号挡墙道路内侧肋板锚杆施工开始。B区道路施工：市政道路桥梁完成0至+600毫米层场平区域一全部土石方。桥梁工程：完成了一期桥梁1—7号梁浇筑。正负0米以上挖方边坡防护锚杆施工。完成了二期桥梁3、4、5号扩大基础再休整，及垫层浇筑。

根据工程计划进度，该项目计划于2016年底前将基本完成一期精装工程，同时在进行编制营销策划方案和项目推介方案等工作。二期工程方面：2016年底前完成土石方和边坡挡墙工程一期至二期桥梁道路线型贯通及桥梁完工（不含路面）等工作。

2、深圳方面

(1) 深圳宝安“华联城市全景花园”项目

该项目计容积率建筑面积19.7万平方米。主体结构施工方面：外墙、屋面及突出屋面装饰工程已完工；塔楼地面砖、楼梯间踏步砖铺贴完成，水电管井门安装完成，铝合金门窗、护窗栏杆、不锈钢扶手、入户门安装完成；塔楼A至H栋已逐套验收完成。

精装修工程：1栋D座38层B户型样板房及首层、半地下大堂精装修于2月完工，A、B座43层B、A户型样板房完成约80%；1栋A~F、H座公共空间精装修完成85%；2栋精装修完成95%。

园林景观工程：展示区及儿童游泳池施工完毕，其余施工完成75%。

设备安装工程：消防工程安装完成85%；电气、给排水安装完成90%；电梯（首批15台）、防雷验收工作完成；1~8号楼室外管网施工完成约70%。

营销方面：截至6月30日，项目累计合同销售面积6.41万平方米，累计合同销售金额35.72亿元，成交均价达5.57万元/平方米。

根据公司计划进度，该项目将于2016年12月前完成项目工程竣工验收和竣工备案等工作。

(2) 深圳“南山华联工业园A、B区”更新改造项目

南山“华联工业园B区”项目：该更新项目计入容积率建筑面积为21.04万平方米。该城市更新单元项目已完成开发主体的资格确认和取得建设用地规划许可证，完成储备中心对土地收储，完成测绘大队测绘与出定位图等工作。规划设计方面：7月完成项目初步设计工作，取得《施工图设计文件审查合格书》。前期策划方面：完成项目扩初设计建议，项目整体已开始进行扩初设计；完成《华联南山B区项目前期营销策略案》。目前旧厂房清拆工作已完成，正在进行设计方案深化以及办理土地出让合同等动工兴建前的相关申报手续。

根据公司计划进度：该项目于2016年9月前完成用地出让合同办理及完成正式立项备案等工作，2016年底前取得桩基工程规划许可证、基坑支护开工。

南山“华联工业园A区”项目：已确立了AB区整体规划发展策略，明确了A区项目的定位及开发方向，确立了开发和申报主体，在与有关方拟定具体的开发方案之后，制定前期策划方案，力争2016年底前完成城市更新单元规划计划的申报及立项。

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，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) 与上年度财务报告相比，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。

(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

华联控股股份有限公司

2016 年 8 月 31 日