

证券代码：000036

证券简称：华联控股

公告编号：2017-045

华联控股股份有限公司 2017 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。

公司全体董事出席了审议本次半年报的董事会会议

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）	2,849,339,106.37	99,228,514.59	2,771.49%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,051,795,795.79	432,119,794.01	143.40%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,054,356,402.38	-18,096,855.29	5,926.19%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-243,605,085.28	1,634,773,495.96	-114.90%
基本每股收益（元/股）	0.922	0.3845	139.79%
稀释每股收益（元/股）	0.922	0.3790	143.27%
加权平均净资产收益率	26.93%	19.14%	7.79%

	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）	8,253,772,414.37	9,725,476,321.94	-15.13%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,090,266,470.82	3,379,145,444.21	21.04%

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	64,534		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	31.21%	356,299,301	0		0
#柳州佳力房地产开发有限责任公司	境内非国有法人	1.67%	19,028,400	0		0
#于平	境内自然人	1.04%	11,922,519	0		0
张新阳	境内自然人	0.70%	8,000,013	0		0
#樊卫国	境内自然人	0.67%	7,596,414	0		0
#柳州瑞恒机电有限责任公司	境内非国有法人	0.66%	7,538,600	0		0
#张勇乾	境内自然人	0.53%	6,000,000	0		0
汪丹辉	境内自然人	0.50%	5,710,000	0		0
#陈宝林	境内自然人	0.48%	5,522,386	0		0
#樊勇	境内自然人	0.44%	5,069,666	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 246400 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 18,782,000 股，合计持有 19,028,400 股；于平通过普通账户持有公司股份 4,922,439 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 7,000,080 股，合计持有 11,922,519 股；樊卫国通过普通账户持有公司股份 100 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 7,596,314 股，合计持有 7,596,414 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 570,300 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 6,968,300 股，合计持有 7,538,600 股；张勇乾通过华创证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 6,000,000 股；陈宝林通过申万宏源西部证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 5,522,386 股；樊勇通过普通账户持有公司股份 4,300 股，通过国都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 5,065,366 股，合计持有 5,069,666 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

参照披露

房地产业

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
华联城市全景花园	深圳宝安区	29亿	100%	37,466	197,024	171,350	正在销售中	
*华联城市商务中心	深圳南山区	35	68.7%	34,289	210,400	--	正在兴建中	
华联工业区A区城市更新项目	深圳南山区	--	--	48,900	--		正在进行专项规划申报	
钱塘公馆	杭州钱江新城	6亿	74%	11,549	46,421	38,068	正在进行推售	
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	万豪酒店于2016年8月开业运营,全景公寓正在进行精装修	
半岛小镇	杭州千岛湖	10亿	70%	297,013	103,954	101,069	一期基本完工,正在进行精装修;二期正在筹建	

备注：*“华联工业区B区更新项目”现正式更名为“华联城市商务中心”。

**公司2017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区块正在进行申请城市更新改造。

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22.25万平方米(含合并范围内的控股子公司)；住宅项目、商业运营项目等配套收费车位1,790个，其中，深圳1,406个、杭州259个、上海125个。

(1)按照房产类别划分为：工业厂房、仓储房产：6.91万平方米；住宅和宿舍房产1.24万平方米；办公楼、商业和酒店房

产：14.10万平方米。

(2)按照区域分布

1)深圳方面：工业厂房和仓储房产：6.91万平方米；住宅和宿舍房产：1.21万平方米；办公楼、商业和酒店房产：1.83万平方米。

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：10.07万平方米；住宅0.03万平方米。

经营环境变化及判断:

2017年1-6月，全国商品住宅累计销售面积和销售金额分别为6.48亿平方米、4.93万亿元，同比分别增长13.5%、17.9%，全国商品住宅累计销售面积和销售金额的增长幅度与去年同期相比，分别减少15.1%、26.5%，增长幅度双双下滑。房地产市场整体表现稳中有降。

2017年上半年，为遏制国内房地产市场的过热发展，国家及地方政府对房地产行业实施了严厉调控，调控政策以“分类指导、因城施策”为导向，以居住属性为基本原则，各地方政府调控政策主要从需求端陆续收紧了调控政策，重新定义“限购”模式为本轮房地产调控的重要特点。随着房地产供需两端的信贷资金持续收紧，调控力度持续加码，在各种严厉调控政策的综合作用下，一二线城市房价与成交量持续降温，三四线城市维持平稳。

经过最近两年多稳定发展，房地产行业之前存在的库存结构性过剩问题已得到了一定缓解。另一方面，中央出台了有利于推动并建立房地产市场长效机制方面的制度性安排，拟进一步完善并加快形成房地产市场稳定发展的长效机制。近期，住建部起草了《住房租赁和销售管理条例》(征求意见稿)、住建部等九部委联合下发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，各地方政府租房新政也频繁推出，租售并举、长租公寓等地产盈利新模式正在形成，中长期住房供需结构、市场环境面临新的变化。展望下半年，由于国家实施的供给侧改革效果明显，传统周期性行业效益大幅提升，房地产在稳增长中的地位与作用被弱化。另一方面，国内房地产市场在严厉调控下逐步回归理性与平稳发展，调控已取得阶段性效果。与此同时，住房租赁市场建设、租售同权、共有产权住房制度等将是推动房地产市场变革的重大举措，或将促进房地产供需结构发生深刻变化，并有利于加快房地产市场健康、稳定发展长效机制的建立与完善，预期房地产市场继续沿着政策导向，维持平稳发展局面。

公司经营与管理情况:

报告期内，公司实现营业收入28.49亿元，同比增长2,771.49%；实现归属于上市公司股东的净利润10.52亿元，同比增长143.40%。

目前，公司的房地产开发项目主要集中在杭州和深圳两地。2017年上半年，在售、在建、拟建项目等情况如下：

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”和“全景天地”(含全景公寓和万豪酒店)组成，总建筑面积为26.8万平方米。

“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。

“钱塘公馆”项目：工程方面：经过前期抓紧施工，已基本完成新增户型的室内精装修施工以及配套会所的装修施工，同时为给业主更好的体验，在景观方面也进行了方案的优化升级。营销方面：2017年7月隆重举办华联大讲堂公益活动，为华联地产品牌宣传助力，也促进该项目的整体形象推广。经过前期充分筹备，项目宣传推广及销售蓄客准备，钱塘会馆项目目前完成网签销售金额15,048万元。

“全景公寓”项目：幕墙装修工程已结束，正在进行大堂招标、装修及筹划营销推广的各项准备工作。

万豪酒店：该项目为自持物业，由万豪酒店管理公司负责运营，于2016年8月开始营业。

(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，分两期进行开发建设。

2017年上半年，半岛小镇度假公寓项目一期工程的实体工程基本完成，包括土石方边坡挡墙工程，房建的土建安装工程，精装修工程，幕墙工程，景观绿化工程，市政道路工程，智能化工程、泛光照明工程等等。二期工程正在进行场地平整、土石方和挡墙工程等工作。

该项目同时在进行编制营销策划方案和项目推介方案等工作。

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，目前正在进行销售，为本年度的主要利润来源之一。2017年上半年完成了该项目的景观绿化工程、大堂精装修工程、地下车库地坪漆工程、物业移交手续等工作，目前，A、B栋样板层及天际会所等装修工程正在进行当中。

营销方面：该项目自开盘销售以来，截至2017年6月30日，累计合同销售面积8.11万平方米，累计合同销售金额49.89亿元，成交均价约5.67万元/平方米。

(2) 华联城市商务中心项目（即原“华联工业区B区城市更新项目”）

该项目总投资约35亿元，计容积率建筑面积21.04万平方米。该项目2016年9月开始启动基坑支护与土石方工程建设，计划2017年三季度完成桩基工程，力争今年年底前实现地下室部分封顶，2018年9月项目封顶，2018年12月前开始预售。

(3)“华联南山A区”城市更新项目

该城市更新项目于2017年2月完成**计划立项**，已被列入《2016年南山区城市更新单元计划第一批计划》。目前正在推进该城市更新项目的**规划立项**申报工作，同时妥善做好旧厂房清拆的准备工作，为后续筹建与开发建设扫清障碍。

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

2017年8月31日