

# 华联控股股份有限公司 2017 年年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 1,141,487,712 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税），送红股 0 股（含税），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		
变更前的股票简称（如有）	无		
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	
传真	(0755)83667583	(0755)83667583	
电话	(0755)83667450 83667257	(0755)83667450 83667257	
电子信箱	kongqf@udcgroup.com	shenh@udcgroup.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

#### 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。

根据“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”要求，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	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	深圳宝安区	29亿	100%	37,466	197,024	173,603.9	正在销售
华联城市商务中心(即 华联B区更新项目)	深圳南山区	35亿	68.7%	34,289	210,400	---	开发建设中
华联A区更新项目	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	正在销售
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
半岛小镇	杭州千岛湖	10亿	70%	297,013	103,954	101,069	一期已结项, 二 期开发建设中

备注: 1)公司2017年度没有新增土地储备项目。

2)华联A区更新项目城市更新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别在深圳、上海、杭州等地，房产数量合计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：\*上述出租房产含南山“华联A区更新项目”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，公司上述出租房产数量需作相应调整。

公司2017年的利润构成与2016年相比存在较大差异，公司2017年利润主要来源于结转的房地产销售收入，而2016年利润除了来源于结转的房地产销售收入外，出售神州长城股票等也为公司贡献了部分收益。

### 3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：人民币元

	2017年	2016年	本年比上年增减	2015年
营业收入	3,971,747,004.38	2,171,743,816.69	82.88%	409,027,854.52
归属于上市公司股东的净利润	1,343,125,081.19	1,348,542,374.06	-0.40%	69,305,919.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,338,387,643.82	713,689,985.79	87.53%	68,788,368.99
经营活动产生的现金流量净额	-250,441,171.00	2,102,808,643.54	-111.91%	108,958,200.81
基本每股收益(元/股)	1.177	1.180	-0.25%	0.06
稀释每股收益(元/股)	1.177	1.180	-0.25%	0.06

加权平均净资产收益率	34.54%	49.66%	-15.12%	3.48%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	8,718,661,474.28	9,725,476,321.94	-10.35%	6,463,740,837.81
归属于上市公司股东的净资产	4,407,840,060.35	3,379,145,444.21	30.44%	2,041,478,209.23

## (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,783,750,883.04	1,065,588,223.33	181,263,721.49	941,144,176.52
归属于上市公司股东的净利润	758,411,389.83	293,384,405.96	29,186,710.42	262,142,574.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	758,495,032.09	295,861,370.29	32,409,179.93	251,622,061.51
经营活动产生的现金流量净额	-26,566,831.75	-217,038,253.53	161,514,104.38	-168,350,190.10

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

## 4、股本及股东情况

### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	75,584	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	72,008	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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	
#于平	境内自然人	1.95%	22,284,639	0		0	
#柳州佳力房地产开发有限责任公司	境内非国有法人	1.71%	19,569,200	0		0	
#樊勇	境内自然人	0.68%	7,749,797	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	0.61%	7,000,200	0		0	
#王志丰	境内自然人	0.45%	5,138,000	0		0	
#冯书通	境内自然人	0.41%	4,690,200	0		0	
深圳市荣超投资发展有限公司	境内非国有法人	0.29%	3,308,700	0		0	
#王淑丽	境内自然人	0.28%	3,200,000	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。						

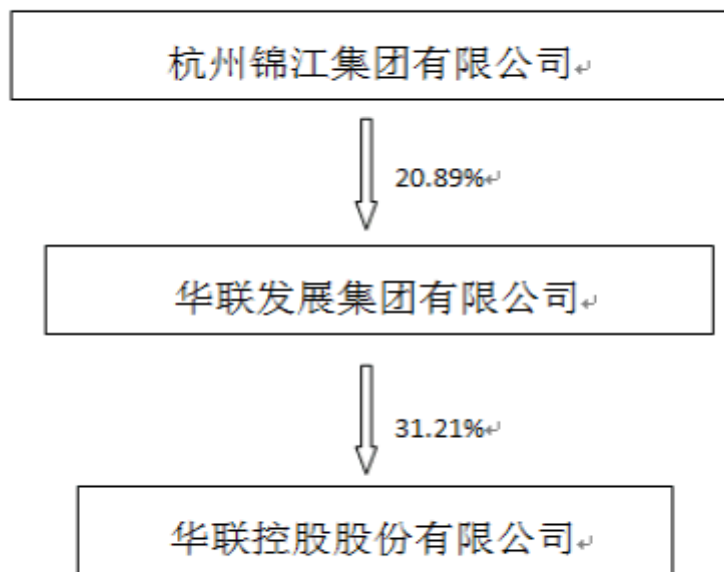
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	<p>报告期末，上述股东中于平通过普通账户持有公司股份 8,070,059 股，通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 14,214,580 股，合计持有 22,284,639 股；柳州佳力房地产开发有限责任公司通过普通账户持有公司股份 196,000 股，通过国海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 19,373,200 股，合计持有 19,569,200 股；樊勇通过普通账户持有公司股份 118,400 股，通过国都证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,631,397 股，合计持有 7,749,797 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 7,000,200 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 5,138,000 股；冯书通通过普通账户持有公司股份 30,200 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 4,660,000 股，合计持有 4,690,200 股；王淑丽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 3,200,000 股。</p>
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**(2) 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。

**(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系**



**5、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

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

2017年，是公司转型房地产取得阶段性成果最好的一年。

自1994年上市以来，公司主业发展极不平凡，先后经历了从上市之初单一化纤主业，到纺织服装、石化新材料、房地产的三次重大转变。公司坚持“有进有退、进而有为、退而有序”的发展理念，秉承创新、拼搏、开拓、进取精神，根据经营环境及市场的变化，及时调整经营方针，成功地实现了主业的多次转型与发展，不断提升盈利能力和经济实力，推动企业持续稳定向好发展。

公司目前主营业务为综合地产。公司已在沪深杭开发了多个房地产项目，拥有多处商业大楼、房产，资产质量优良，资产规模由上市当年的2.7亿元跃升至今的87亿元，经济实力日益增强，为公司未来实施的产业升级、转型战略奠定了坚实基础。

2017年，公司大力推进“华联城市全景”等地产项目的有序销售，加大去化力度，通过回笼资金，进一步改善和优化财务结构；同时加快推进重点地产项目建设，夯实主业基础，扩大主业规模，推动企业保持稳定发展。主要表现为以下几方面：

(1) 持续推进各地产项目的销售工作，深圳“华联城市全景”项目全年新增合同销售金额16.33亿元，该项目累计销售金额达63亿元。杭州“钱塘公馆”顶级豪宅项目，全年合同销售金额5.28亿元。

(2) 在建工程、拟建项目的各项工作有序开展。截止2017年12月，“华联城市商务中心”北区地下室主体工程完成三分之二；“华联南山A区”项目完成产业规划及前期策划，完成专项规划申报等系列工作。

(3) 物业服务水平与物业管理绩效持续提升。沪深杭三地物业租金及管理费收入3.61亿元(含酒店收入)，同比增长61.16%；华联物业集团所管辖项目的总体满意率为95.1%，客户满意度为87.99，远高于行业平均水平。

2017年，公司实现营业收入39.72亿元，同比增长83%；净利润13.43亿元，同比基本持平。营收同比大幅增长，而净利润同比基本持平的原因：2017年净利润主要为地产主业实现，2016年近五成净利润为投资收益贡献(处置神州长城股票等)。

### 2017年业务回顾

#### (1) 房地产业务

##### 1) 深圳方面

深圳地产项目包括：“华联城市全景”、“华联城市商务中心”(即原“华联南山B区”)和“华联南山A区”等三个城市更新单元项目。

##### “华联城市全景”项目：

该项目为公司本年度主要利润来源。截止2017年12月，该项目工程建设工作已全面完成，重点推进了销售去化工作。通过积极开展多渠道推广和促销，深圳“华联城市全景”项目全年新增合同销售金额16.33亿元。该项目自开盘销售至今，累计销售面积10.7万平方米，累计合同销售金额为63亿元。

##### “华联城市商务中心”项目：

该项目为本公司继杭州“UDC·时代广场”项目之后的又一个大型城市综合体项目，计容积率建筑面积21.04万平方米，项目总投资约35亿元。

本年度，公司全力推进“华联城市商务中心”项目建设。该项目于2016年9月土方及基坑工程开工，2017年2月桩基础工程开工，7月取得建设工程规划许可证，8月确定总包单位，11月总包单位正式进场，12月取得国有建设用地使用权证。截止12月底，该项目北区地下室主体工程完成三分之二。

该项目目前已完成各项报建审批手续，现场施工符合规范要求。此外，设计管理工作在同步进行，前期营销策划工作也在有序开展。

##### “华联南山A区”项目：

“华联南山A区”项目于2017年3月取得《南山区城市更新局关于南山区南山街道华联A区城市更新单元申请纳入城市更新单元计划的复函》，项目被正式获准立项。该项目更新方向拟为新型产业及商业服务业等功能。项目拆除重建用地面积77,749.30平方米，拟拆除重建用地范围内应落实用于城市基础设施、公共服务设施、政府公益性项目用地总面积不少于28,848.37平方米(含一处学校用地及公共绿地等)。

2017年7月,该项目取得《南山区城市更新局关于华联A区城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》,完成土地勘察工作,完成《华联A区城市更新单元产业功能规划研究报告》并上报南山区经促局;10月上报了“华联南山A区”项目的城市更新单元专项规划,并就教育用地、用地腾挪等问题与南山更新局进行了充分沟通。

公司今后将稳步推进深圳市南山区“两园一城”项目(华联南山A区和B区产业园+华联城市山林)的规划与建设,并努力将“两园一城”打造成为该区域内的地标性建筑。

## 2) 杭州方面

杭州地产项目包括“UDC·时代广场”城市综合体项目和千岛湖进贤湾“半岛小镇”两大项目。其中,“UDC·时代广场”城市综合体项目由“时代大厦”、“钱塘公馆”和“全景天地”三个子项目组成。

### “钱塘公馆”项目:

该项目荣获“首届浙江十大地标豪宅”、“最佳城市豪宅”和“2015年中国十大超级豪宅”等殊荣。

2017年,该项目完成了土地复核和新增精装修工程等工作。同时开展了豪宅产品的提升优化,确定了鼎盛豪宅定位,着力推进项目的营销工作。全年合同销售金额5.28亿元,销售面积6,510平方米。

“全景天地”项目:该项目由“万豪酒店”(1号楼)和“全景公寓”(2号楼)两栋楼组成。

“万豪酒店”作为公司旗下第一座五星级酒店物业,由万豪集团管理公司负责酒店运营管理。“万豪酒店”2017年累计收入1.2亿元,超额完成了全年营收1.16亿元目标。

### “时代大厦”项目:

截止2017年12月,写字楼出租面积3.6万平方米,出租率81.21%,同比增长24.46%,全年实现租金收入5,500万元,租金收缴率98%。平均租金水平5.21元/天/平方米,租金水平在钱江新城区域写字楼中位列前茅。

### 千岛湖“半岛小镇”项目:

2017年,该项目完成了一期工程建设及分项验收,其中一期度假公寓10月底通过竣工验收;精装工程A区二标段公共精装和室内精装完工;完成二期土石方与边坡挡墙工程低区段、中区段地质灾害治理工程验收,桥梁工程通过验收。同时进行了项目策划营销的前期准备工作。

## (2) 物业经营业务

公司目前物业经营业务分布在沪深杭等区域,物业经营业务已发展成为公司一个服务于华联地产开发、实现集团化运作、规模化经营的重要产业,且物业管理与服务水平在不断提升,收入继续保持平稳增长。

### 1) 着力开展高品质物业服务的标准化建设,不断提高物业管理与服务水平

2017年,华联物业集团大力做好深圳“华联城市全景”、杭州“钱塘公馆”、“星光时代”、“全景天地”等新增项目的物业管理前期介入和销售配合工作,全力打造华联物业集团高端物业服务的品牌形象。同时宣传贯彻“三标”体系,全面推进标准化、规范化、专业化培训和管理。以服务创新为导向,全面开启国际白金管家服务1.0时代,打造智慧型社区。根据外部第三方客户满意度测评报告显示:华联物业所管辖项目的总体满意率为95.1%,客户满意度为87.89,较2016年均有所提升,远高于同行业平均水平。

### 2) 物业经营规模持续扩大,挖潜增效,经营业绩保持稳定增长

随着公司地产业务规模日益扩大,商业、写字楼、酒店等不同类型自持物业的体量正在不断增多,高端、优质物业规模不断壮大,物业经营业务已发展成为公司的一个重要产业,较好地贯彻公司房地产开发运营与售后物业服务管理相结合的发展战略,实现房地产主业与物业经营之间的良性互动发展。2017年,沪深杭三地物业租金及管理费收入3.61亿元,同比增长61.16%,业绩创新高,保持逐年稳定增长的良好发展势头。

### (3) 实行产业经营与资本运营相结合运营模式,稳中求进,积极谋求产业升级、转型新路径

公司继续践行产业经营与资本运营相结合的发展战略,在2015年6月投资腾邦梧桐一期产业基金5,000万元、2016年9月投资腾邦梧桐二期产业基金2,500万元的基础上,本年度,公司投资1,000万元参与了深圳市前海梧桐并购投资管理公司B+轮融资。通过投资在线旅游、互联网金融、大数据等国家鼓励发展的新兴战略产业,公司除了获得投资收益外,更重要的是看中这些基金的股东背景、专业背景及其专业投资团队的运营及管控能力,为公司的跨行业投资开阔视野,不仅有利于优化公司的业务结构、资产结构,同时有利于公司谋求未来产业升级、转型新路径。

此外,公司2017年10月拟定了“关于减持所持部分神州长城股份计划”,由于神州长城股票价格在拟减持期间出现了大幅下滑,基于对神州长城未来稳定发展的信心及投资价值,公司于2018年2月中止了该减持计划。

### (4) 致力于打造高端化、特色化产品,树立华联地产高品质的市场形象

公司深耕细作,努力将各个地产项目打造成精品楼盘。深圳“华联城市全景”项目凭借高品质的产品定位、精准的宣传推广,赢得了较好的市场口碑,以AB栋楼王销售价格树立了片区标杆。杭州“钱塘公馆”项目为高端豪宅产品,体现了华联对高端地产项目的开发能力和对产品精益求精的品质要求。“UDC·时代大厦”、“钱塘万豪酒店”为区域内标杆性建筑,其中,“UDC·时代大厦”的租金水平在钱江新城区域写字楼中位列前茅。“华联城市商务中心”项目设计定位为未来悬浮的空中城市,

由德国GMP公司负责方案设计和深化指导。通过各个项目的精心运作，公司目前分别在深、杭等地树立起华联地产高品质的市场形象。公司今后将致力于构建具有鲜明特点的差异化、品质化的华联地产模式，努力将有限的土地资源或地产项目开发、打造成区域内的标杆性建筑，进一步扩大华联地产的市场知名度和影响力。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

## 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

## 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

公司2017年归属于上市公司股东的净利润与上年基本持平，但公司2017年的利润构成与2016年相比存在较大差异，公司2017年利润主要来源于结转的房地产销售收入，而2016年利润除了来源于结转的房地产销售收入外，出售神州长城股票等也为公司贡献了部分收益。

## 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 7、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。

华联控股股份有限公司  
2018年4月27日