证券代码：000036 **证券简称：华联控股** **公告编号：2018-047**

华联控股股份有限公司 2018 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		
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	
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）	1,407,691,797.69	2,849,339,106.37	-50.60%
归属于上市公司股东的净利润（元）	380,373,570.16	1,051,795,795.79	-63.84%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	373,891,792.76	1,054,356,402.38	-64.54%

经营活动产生的现金流量净额（元）	1,067,343,040.14	-243,605,085.28	538.14%
基本每股收益（元/股）	0.333	0.922	-63.88%
稀释每股收益（元/股）	0.333	0.922	-63.88%
加权平均净资产收益率	8.27%	26.93%	-18.66%
	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）	10,048,152,622.74	8,718,661,474.28	15.25%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,225,557,866.13	4,407,840,060.35	-4.14%

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	68,411	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
#于平	境内自然人	2.05%	23,440,061	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%	19,555,000	0		0
#童建兵	境内自然人	0.66%	7,482,700	0		0
#柳州瑞恒机电有限责任公司	境内非国有法人	0.62%	7,115,000	0		0
#冯书通	境内自然人	0.49%	5,601,045	0		0
#肖钢	境内自然人	0.47%	5,343,000	0		0
#王志丰	境内自然人	0.39%	4,426,000	0		0
#吕继增	境内自然人	0.30%	3,473,700	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）	报告期末，上述股东中于平通过普通账户持有公司股份 5,950,040 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 17,490,021 股，合计持有 23,440,061 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 365,000 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 19,190,000 股，合计持有 19,555,000 股；童建兵通过普通账户持有公司股份 749,800 股，通过世纪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 6,732,900 股，合计持有 7,482,700 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 114,800 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 7,000,200 股，合计持有 7,115,000 股；冯书通通过普通账户持有公司股份 1,000 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 5,600,045 股，合计持有 5,601,045 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公司股份 5,343,000 股；王志丰通过普通账户持有公司股份 136,000 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 4,290,000 股，合计持有 4,426,000 股；吕继增通过普通账户持有公司股份 973,700 股，通过中原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 2,500,000 股，合计持有 3,473,700 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。					

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、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。

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	正在销售
华联城市商务中心(即华联B区)城市更新项目	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	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
半岛小镇度假公寓	杭州千岛湖	10亿	70%	297,013	103,954	101,069	一期已结顶，二期筹建中

备注：（1）公司2018年上半年没有新增土地储备项目。
（2）华联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。
（3）“半岛小镇度假公寓”项目与现行水资源功能保护区规划调整要求不符，目前正在与当地政府协商处置方案。

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:

2018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7.71亿平方米、6.69万亿元，同比分别增长3.3%、13.2%，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5.55万亿元、1.11亿平方米、9.58亿平方米，同比分别增长9.7%、7.2%、11.8%。

报告期内，房地产调控力度持续加大。一方面围绕“房住不炒”、“差别化”调控政策导向，抑制非理性需求；另一方面从供给侧重点调控中长期供应结构，中小套型普通住房、共有产权等新增土地供应量达到50%以上。截止6月底，已有50多个地级以上城市和10多个县市出台调控政策，其中，海南历经数次政策收紧。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维持增长趋势，国内房地产行业保持稳中求进的发展态势。但个别城市房价涨幅明显加大，区域市场分化特征较为明显。

展望下半年，一是中美贸易战升级，我国经济内生动力不足并存在下行风险。二是国家对房地产实施的全方位调控，未来行业的供需结构将发生深刻变革。政策着力于“有效供给”，政策性住房、租赁住房等比重将不断上升。三是金融“去杠杆”政策持续深入，加速地产行业“去通道降杠杆”，房企未来融资渠道收窄，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。房企主动调整经营战略，顺应行业变革的新趋势，迫在眉睫。为顺应政策调控导向，部分房企正在加紧“开发+运营”的转型升级步伐，以实现与城市、产业、实体经济的融合发展，谋求更大发展空间和发展机遇。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，目前稳健中性的财政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，政策精准调控，财政货币政策转向将有利于改善市场流动性。房地产行业发展与金融政策导向及变化密切相关，市场流动性的适度宽松，将有利于房地市场继续保持健康平稳运行。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，行业各指标增速可能放缓，热度有所下降，且区域分化特征会越来越明显。

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。报告期内，完成该项目的土地增值税清算工作。

“UDC·钱塘公馆”项目：报告期内, “UDC·钱塘公馆”项目新增销售面积7,970平方米，销售金额6.42亿元。

大力推进该项目的营销工作为本年度经营的重点工作之一。该项目为高端地产项目，公司通过不断提升项目顶级豪宅的市场形象，扩大其在高端圈层的知名度,实施定向、精准的营销策略, 有效促进意向客户成交。该项目同期进行的相关工作还包括：已售房屋的验收，收房过程中的精装修整改，设施设备工程的全面收尾及调试，业主会所软装布置及健身会所器材安装到位等工作。

“UDC·全景天地”项目：主要开展了全景天地2号楼大堂展示中心硬装收尾、软装布置以及该项目的土地复核验收等工作，同时推进全景天地2号楼销售审批工作。

(2)千岛湖“半岛小镇度假公寓”项目

一期工程方面：主要完成了人防工程顺利验收，智能化周界报警系统及车辆管理系统的安装与调试，消防工程专项检测，半岛会所泳池调试与验收；电梯工程竣工验收合格及移交物业等工作。二期工程主要开展了土石方挡墙工程等方面工作。

日前，上级政府为进一步加强千岛湖区域环境保护，须对淳安县水功能保护区作出调整。“半岛小镇度假公寓”项目与该规划调整要求不符，淳安县人民政府拟将该项目的土地及地上建筑物进行收回，有关情况请查阅《华联控股股份有限公司

关于浙江省兴财房地产发展有限公司70%股权处置及相关事宜框架协议书的提示性公告》(公告编号：2018-046)。

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，“华联城市全景花园”项目销售面积28,263平方米，销售金额19.67亿元。

报告期内，“华联城市全景花园”项目再添殊荣，荣获“广东省建设工程金匠奖”和“广东省建设工程优质奖”。加大该项目的去化工作，也是公司本年度经营重点工作之一。为有效推动华联全景国际公寓销售，公司组织、开展了“二三级联动誓师大会”等营销活动，参与人数达2300多人，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。

(2) 深圳“华联城市商务中心”城市更新项目(即原“华联工业园B区”)

“华联城市商务中心”城市更新项目为公司在深圳开发建设的第二个城市更新项目，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，公司拟将该项目建设成为“深圳市安全文明标准化工地、质量观摩工地”，以树立文明华联、诚信华联、品质华联的良好企业形象。报告期内工程建设方面工作主要包括：北区工程地下室及塔楼主体结构施工，地下室防水施工，土方回填；北区桩基工程检测及资料整理，创优工程的前期申报；与中建二局联合承办南山区安全生产观摩工地活动；南区土方开挖及内支撑施工等。

根据公司的计划进度：力争2018年9月北区主体工程结构性封顶；10月营销中心开放并取得预售证。

(3)南山“华联工业园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。报告期内，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；目前已完成承担开发主体公司的资质确认工作。根据公司的进度计划：力争2018年12月完成专项规划申报公示及实施主体确认相关前置资料准备等相关工作。

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

2018 年 8 日 31 日