

证券代码: 000036

证券简称: 华联控股

公告编号: 2020-008

华联控股股份有限公司 2019 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

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

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

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

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 1,483,934,025 为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 4 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四家。从事物业经营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租赁及住宅地产项目、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”、深圳“华联城市商务中心”、杭州“钱塘公馆”、杭州“全景天地”，筹建项目包括深圳“华联南山A区”等项目。

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19,461,800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。

说明：由于“华联南山A区”城市更新项目正在进行专项规划申报，该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。

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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	3,168,624,609.33	3,334,572,281.03	-4.98%	3,971,747,004.38
归属于上市公司股东的净利润（元）	817,574,062.09	968,644,086.69	-15.60%	1,343,125,081.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	788,360,849.32	777,659,479.52	1.38%	1,338,387,643.82
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,498,188,177.58	2,808,043,117.36	-46.65%	-250,441,171.00
基本每股收益（元/股）	0.55	0.849	-35.22%	1.177
稀释每股收益（元/股）	0.55	0.849	-35.22%	1.177
加权平均净资产收益率	15.65%	19.80%	同比减少了 4.15 个百分点	34.54%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	12,141,997,907.50	10,893,040,699.04	11.47%	8,718,661,474.28
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,947,780,593.76	4,815,135,432.28	2.75%	4,407,840,060.35

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	887,996,518.30	767,772,432.04	597,314,968.78	915,540,690.21
归属于上市公司股东的净利润	271,950,774.56	186,999,150.84	149,570,216.51	209,053,920.18

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	267,266,268.70	175,060,760.91	145,053,123.17	200,980,696.54
经营活动产生的现金流量净额	-16,491,573.18	635,875,267.91	714,158,317.52	164,646,165.33

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	61,842	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	60,661	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	33.21%	492,867,760	0		0	
香港中央结算有限公司	境外法人	3.32%	49,235,188	0		0	
中国工商银行—富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	0.91%	13,542,720	0		0	
#朱武广	境内自然人	0.67%	9,986,912	0		0	
中国农业银行股份有限公司—景顺长城沪深 300 指数增强型证券投资基金	其他	0.55%	8,211,184	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%	6,616,350	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	0.43%	6,386,200	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	0.43%	6,376,136	0		0	
#王志丰	境内自然人	0.40%	5,913,570	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。						

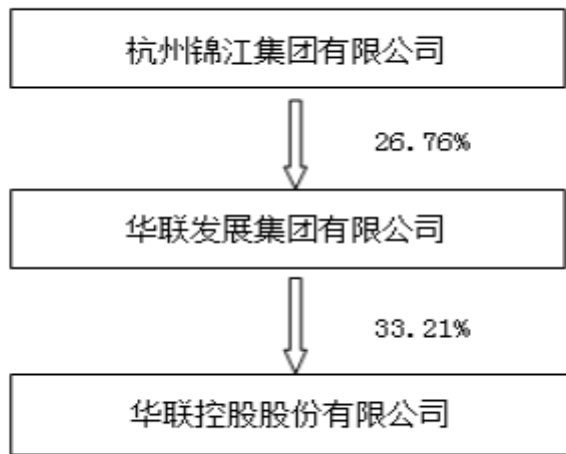
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	报告期末，上述股东中朱武广通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 9,986,912 股；冯书通通过普通账户持有公司股份 130 股，通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 8,080,059 股，合计持有 8,080,189 股；柳州佳力房地产开发有限责任公司通过国海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 6,616,350 股；王志丰通过国海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 5,913,570 股。
--------------------	--

(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

2019年，是公司稳中求变的一年。

2019年，外部环境与内部条件更趋复杂，房地产调控持续深入，房地产金融政策收紧，给行业发展带来一定影响和冲击，竞争越来越激烈。面对复杂多变的外部环境，公司始终坚持稳健高质量发展理念，坚持稳中求进、进而有为的经营原则，上下同心，默默耕耘、奋力拼搏，又一次经受住了市场的考验，取得了良好经营业绩。截止2019年12月底，公司总资产121.42亿元，同比增长11.47%；净资产49.48亿元，同比增长2.75%；营业收入31.69亿元，同比下降4.98%；归属于上市公司股东净利润8.18亿元，同比下降15.60%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润7.88亿元，同比增长1.38%。

(一) 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”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“工改住”方向的城市更新项目。报告期内，公司顺利完成了“华联城市全景”项目销售目标与工程结算工作。截止2019年12月31日，全年确认销售收入20.95亿元。该项目开盘至今累计销售面积18.72万平方米，累计销售金额102亿元。截止2019年底，该项目内审、外审结算工作基本完成。

报告期内，该项目被中国施工企业管理协会授予“国家优质工程奖”殊荣。

“华联城市商务中心”项目：

该项目为“工改工”方向的城市更新项目，计容积率建筑面积21.04万平方米，项目总投资约35亿元。项目分南区工程(T2、T4)、北区工程(T1、T3、T5)进行联动开发，目前北区工程已竣工、推售，南区工程正在建设中。项目定位为“创新型智慧产业园区”，公司根据市场需求变化以及自身业务发展的需要，计划采取租售并举的经营策略，北区T1栋拟自持运营，T3栋对外整层或整段销售，T5栋公寓(U舍)对外销售。南区T2、T4栋竣工后对外销售。

报告期内，公司全面推进“华联城市商务中心”项目工程建设、竣工验收和销售等工作。工程建设方面，通过开展全过程设计管理，紧紧围绕年底北区具备入伙条件、南区进入标准层施工的节点要求，在保证施工安全和施工质量的前提下，顺利完成既定目标。销售方面，截止2019年12月，T5栋公寓(“U舍”)已签约销售金额9.62亿元，回笼资金金额7.83亿元。

2019年11月，该项目获南山区首批《联合招商办公室》授牌，为项目今后的招商运营奠定基础。此外，该项目还获得“工程建设行业信息化典型案例”(智慧工地类)、“广东省优质结构工程”、“深圳市优质结构工程”、“中国年度影响力城市综合体”等十多项殊荣。

“华联南山A区”项目：

该项目更新方向拟为“新型产业及商业服务业”(即M0+C)等功能，为公司在深圳筹划的第三个城市更新项目。

报告期内，该项目专项规划方案申报等工作持续开展。受深圳市相关性政策密集出台，“工改工”项目产品的流动性受到严格限制，且该区域办公楼市场供过于求等因素影响，如果“华联南山A区”不进行更新方向调整，公司将面临较大开发压力及去化压力，因此，公司暂缓了该项目M0+C方向的专项规划报批，并拟将更新方向予以调整。2019年11月，该项目完成了《华联A区项目整体开发定位及物业发展建议报告》的制定，并配合政府完成粤海路施工提前贡献用地、拆除中联大厦等工作。此外，在南山区政府的大力支持下，本年度还完成了A区厂房租户的清退、清场工作。

2. 杭州方面

“钱塘公馆”项目：

该项目为高端豪宅，分别荣获“首届浙江十大地标豪宅”、“最佳城市豪宅”和“中国十大超级豪宅”等殊荣。

报告期内，“钱塘公馆”项目销售持续推进。截止2019年12月，该项目实现销售金额7.5亿元。该项目自推盘至今累计销售面积2万平方米。在对“钱塘公馆”产品设计进行更新升级、完善提升的同时，通过营销上推出了“与杭州彼此欣赏”的全新传播主体、策划“当代中国大宅圆桌会”等一系列宣传推广活动，重点突出该产品的稀缺价值、藏品特质等核心价值，进一步夯实“钱塘公馆”豪宅市场标杆地位。根据克而瑞统计，2019年1-12月，杭州4,000万以上住宅与类住宅共成交19套，钱塘公馆占7套，占比37%，套均价5,150万元，该项目实现了逆周期销售稳定。

“时代大厦”项目：

该项目为杭州钱江新城核心CBD商务区内的中高端写字楼。

报告期内，受到宏观经济大环境变化及中美贸易摩擦持续等因素影响，“时代大厦”接近20%承租客户因企业效益不佳、公司解散或者外迁等原因提出退租要求。与此同时，钱江新城区域内写字楼租金价格也终止了连续几年上升势头，价格出现松动。面对不利局面，公司化被动为主动，通过积极采取应对措施，联合政府、全球五大行中介等资源，多管齐下，稳定老客户、挖掘老客户的扩租需求，同时努力拓展新客户，新引进客户包括民生银行、鸿泰公司等知名企业。截止2019年12月，“时代大厦”项目全年实现租金收入约8,000万元，出租率90.40%。

“全景天地”项目：

该项目为杭州钱江新城核心CBD商务区内的超五星级酒店和酒店式公寓。

报告期内，该项目主要完成了2#楼公共区域部分单项工程施工和整改，以及地下停车库停车收费系统的调试。“万豪酒店”整体经营平稳，2019年酒店总收入1.48亿元，与去年相比基本持平。

(二) 物业经营业务

公司目前物业经营业务分布在深沪杭等区域，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，且物业经营水平与服务水准、品牌形象不断提升，收入稳定增长。

1. 契合物业行业发展趋势，全方位提升服务品质

报告期内，华联物业不断创新服务模式，有效提升服务质量和标准。在住宅项目全面推行“管家制+专业化”的小团队服务模式，通过“优家园”物业智慧平台与人工服务相结合方式，专属管家跟进为客户提供全过程服务，全面落实品质服

务的精细化管理，有效形成服务闭环，构建“主动+信任”的新型服务关系。从日常基础服务、多触点细节服务、普及绿色节能设施等方面提升服务品质，主动强化与业主关系，构建良好的沟通桥梁。根据第三方机构对深沪杭的七个重点项目进行的满意度调查，2019年华联物业总体客户满意率91.55%，同比上升6.64%。其中，写字楼总体满意率100%，住宅满意率90.22%；总体客户满意度为85.94，同比上升1.31。

2.持续提升华联物业品牌形象，不断强化运营项目的市场美誉度

经过多年的辛勤耕耘，华联物业逐步在市场及业界树立了良好的企业品牌形象。对内打造华联发声平台，积极运作微信公众号、内部刊物《管理之道》等自有平台；对外借助行业协会、行业杂志等多渠道推动华联物业品牌建设，其中，深圳“华联城市全景”项目荣获“2019年度深圳市物业管理优秀项目”称号。通过内外平台的叠加效应，有效呈现华联物业的发展理念与经营成果，强化“物业服务专业供应商”品牌形象，从房地产开发到物业运营管理，构筑了华联地产和华联物业完整、良好的外在形象，赢得了较好市场口碑。

3. 优质物业扩容，物业经营水平持续提升，经营收入保持稳定增长

一是优质物业扩容，规模不断加大，持续提升经营水平。近年来，随着各类综合体项目开发、建设、销售等进程的加快推进，高端物业、新型物业先后进入运营管理阶段，对华联物业的专业化运作水平带来新挑战。经过几年的不断发展完善，部分老旧物业通过硬件更新升级和软件整合优化，不断优化物业环境和运营模式；新物业则通过与前沿市场和时代潮流紧密接轨等方式，不断提升管理水平和市场知名度。二是坚持“开发+运营”双轮驱动发展模式，把物业经营发展成为公司重要的支柱性产业。在宏观经济形势动荡、行业发展大幅起落的形势下，由于物业经营每年能为公司带来稳固收益，使得企业的可持续发展具有更强韧性和抗风险能力。因此，公司长期坚持保留优质物业进行自持经营的策略，其优势及作用已屡次得到了充分彰显和证明。

2019年，深沪杭三地物业租金及管理费收入(含酒店)4.37亿元，同比增长6.32%，继续保持稳定增长势头。

(三) 进一步强化内部管理，提升软实力，构筑企业运行安全防火墙

一是应对市场环境，严控风险管理。对内通过加强财务管理与审计监督，在保持与市场接轨的同时，有效防范企业的经营风险；对外通过财务审查与法务维护，充分掌握市场动向以及防范法律风险，保障企业安全运行。二是继续深化人力资源管理。在2018年调研分析以及试点的基础上，持续推进绩效考核，优化岗位设置，逐步实现人才结构的不断优化以及人才配置的合理性。三是持续加强信息安全管理，进一步完善信息化流程，积极完善信息化系统的安全防护，有针对性地开展数据资料备份等工作，同时积极配合各企业需求及时调整业务流程系统设计等。四是安全生产管理扎实有序。加大了健全制度、规范操作、检查整改等方面力度，严格落实负责人安全责任制，全年安全生产有序可控，无重大安全责任事故。

(四) 践行社会责任，构建良好的企业形象

1. 持续实施稳定的股利分配政策，回报股东长期支持

企业实现了有质量的发展，离不开股东们的长期支持，在兼顾企业可持续发展的基础上，重视回馈股东，把回馈股东行为制度化、常态化。为回馈公司股东的信任与支持，共享发展成果，公司董事会拟定2019年度利润分配预案为：每10股派4元现金股息(含税)，拟派发现金股息5.94亿元，占公司2019年实现归属于上市公司股东净利润的72.60%。

2016-2019年，公司实现归属于上市公司股东的净利润合计为44.78亿元，累计派发现金21.92亿元，现金分红比率为48.95%，连续四年股息率水平位居同行业及市场前列。

2. 持之以恒开展各项慈善公益活动，践行社会责任

一是慈善援助类活动持续进行。借助华联慈善基金会平台，2019年6月启动“大美青海 华联援青助学”项目，对青海省贫困大学生进行资助；7月启动贵州长顺“华联凯佐希望学校”校舍翻新和校园设施完善等援建活动；持续举办“华联晨露行动”，与《南方都市报》等机构合作发起留守儿童“小心愿大梦想，为爱益起行”项目，同时以捐建湖南常德和江西吉安两所乡村留唱音乐教室的形式，为持续举办了十年的“华联晨露行动”注入新的活力。二是社会公益性活动持续举办。2019年6月成功举办第十五届“UDC”华联公益健步行活动；11月在深圳举办了“华联大讲堂”龙永图专场演讲，受到了深圳市民的普遍好评。

2019年，公司稳健经营与诚信发展也得到了社会与行业的充分认可，公司分别获得“2019年中国年度投资价值地产企业TOP30”、“2019年深圳市上市公司TOP10”、“金典奖 行业公众满意十佳典范品牌”、“2019年深圳市上市公司董事会治理十佳”等多项殊荣。

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

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房产销售	2,731,167,256.18	2,133,729,128.36	77.98%	-7.16%	-4.46%	1.57%

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

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

1) 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2017年度，财政部修订印发了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》，要求其他境内上市企业自2019年1月1日起施行。据上述会计准则的修订及执行期限要求，本公司对金融工具相关的会计政策内容进行调整，并自2019年1月1日起开始执行。	本公司第九届董事会第十九次会议审议通过	对公司财务报表的影响详见下表(1)

本公司自2019年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号-金融资产转移》和《企业会计准则第24号-套期会计》、《企业会计准则第37号-金融工具列报》（以上四项统称<新金融工具准则>），变更后的会计政策详见第十二节一五。

本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于2019年1月1日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

执行新金融工具准则对本公司的影响

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2019年1月1日留存收益或其他综合收益。

执行新金融工具准则对本期期初资产负债表相关项目的的影响列示如下：

项目	2018年12月31日	累积影响金额			2019年1月1日
		分类和计量影响(注1)	金融资产减值影响	小计	

交易性金融资产	---	503,000,000.00	---	503,000,000.00	503,000,000.00
其他流动资产	610,988,659.94	(503,000,000.00)	---	(503,000,000.00)	107,988,659.94
可供出售金融资产	89,846,200.00	(89,846,200.00)	---	(89,846,200.00)	---
其他非流动金融资产	---	89,846,200.00	---	89,846,200.00	89,846,200.00
资产合计	700,834,859.94	---	---	---	700,834,859.94

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

注1：（1）于2019年1月1日，公司持有的银行短期理财产品，原分类为“其他流动资产”，依据新金融工具准则规定，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，报表列报的项目为“交易性金融资产”。

（2）于2019年1月1日，公司持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，原分类为“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则规定，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，报表列报的项目为“其他非流动金融资产”。

2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(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。