证券代码:000036　证券简称:华联控股　公告编号:2019-008

华联控股股份有限公司

【2018 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

不适用

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
刘秀柏	独立董事	出差	张鑫洪

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6.00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	孔庆霞	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	kongqx@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:

公司主要业务为房地产开发和日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、上海申证置业公司等云家企业。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	已累计销售15.28万平方米
华联城市中心(即“华联南山B区”城市更新项目)	深圳南山区	35亿	68.7%	34,289	210,400	---	工程建设中,北区工程取得预售证
“华联南山A区”城市更新项目	深圳南山区	待定	待定	48,900	待批准	---	已获审计划立项并申报了专项规划方案
钱塘公馆	杭州钱江新区	7.4亿	74%	11,549	46,421	38,068	已累计销售1.97万平方米
全民大地1#楼:万豪酒店;2#楼:全景公寓)	杭州钱江新区	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	---	见备注(3)

备注:(1)公司近期拟在本报告期内开工建设的项目:

(2)“华联南山A区”城市更新项目目前正在进行专项规划申报及前期筹划等工作。

(3)公司进拱青“半岛小镇”项目因与当地政府水资源保护区规划调整要求不符,浮安县人民政府拟将该项目的土地及地上建筑物进行收回,叠改,经与当地政府协商,双方同意采取股权处置,资产整合,债权债务确认及支付等一揽子方案进行解决,有关情况请查阅公司2018年10月31日刊登的《华联控股董事会关于浙江省兴财房地产开发有限公司70%股权处置及相关事宜的公告》(　　公告编号:2018-052)。

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22.31万平方米(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	8.91	3.03	5.23	0.20	1.04	3.90	22.31

说明:*上述出租房产含南山“华联南山A区”城市更新项目用地的地上建筑物(写字楼、工业厂房等),若该城市更新项目进行开发建设,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。

本报告期,公司主营业务和结构构成与上年同期相比没有发生变化。

3.经营环境变化及判断,请查阅本报告第四节“经营情况讨论与分析”内容。

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

	2018年	2017年	本年比上年增减	2016年
营业收入	3,334,572,281.03	3,971,747,004.38	-16.04%	2,171,743,816.69
归属于上市公司股东的净利润	968,644,086.69	1,343,125,081.19	-27.88%	1,348,542,374.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	777,659,479.52	1,338,387,643.82	-41.90%	713,689,985.79
经营活动产生的现金流量净额	2,808,043,117.36	-250,441,171.00	1,221.24%	2,102,808,643.54
基本每股收益(元/股)	0.849	1.177	-27.87%	1.180
稀释每股收益(元/股)	0.849	1.177	-27.87%	1.180
加权平均净资产收益率	19.80%	34.54%	-14.74%	49.66%

	2018年末	2017年末	本年末比上年末增减	2016年末
总资产	10,893,040,699.04	8,718,661,474.28	24.94%	9,725,476,321.94
归属于上市公司股东的净资产	4,815,135,432.28	4,407,840,060.35	9.24%	3,379,145,444.21

(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	454,167,704.97	963,524,095.72	1,302,991,218.00	623,889,265.34
归属于上市公司股东的净利润	105,323,586.17	275,049,983.99	357,862,313.43	230,408,203.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	101,921,254.55	271,970,538.21	353,382,857.32	50,374,829.44
经营活动产生的现金流量净额	258,145,660.88	809,197,379.26	1,295,059,184.88	703,786,553.62

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	62,664	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	64,486	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%	379,129,046	0			0
香港中央结算有限公司	境外法人	3.19%	36,431,959	0			
#于平	境内自然人	2.05%	23,440,061	0			
#朱武广	境内自然人	0.67%	7,682,240	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	0.50%	5,737,866	0			0
#冯书通	境内自然人	0.49%	5,600,145	0			
#崔延氏	境内自然人	0.46%	5,197,320	0			
#柳州佳力房地产开发有限责任公司	境内非国有法人	0.43%	4,908,400	0			
#李广思	境内自然人	0.36%	4,069,848	0			
#王志丰	境内自然人	0.32%	3,670,800	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。

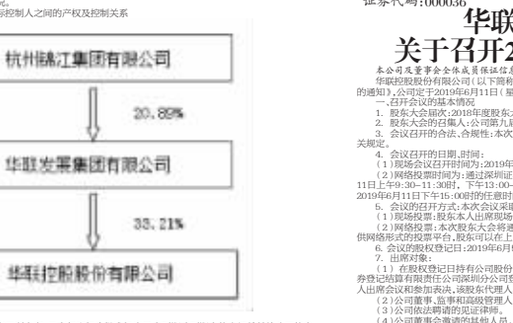
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	报告期末,公司股东中平潭过普通账户持有公司股份5,950,040股,通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份17,600,021股,合计持有23,440,061股;朱武广通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份7,682,240股;冯书通通过普通账户持有公司股份100股,通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份5,600,045股,合计持有5,600,145股;崔延氏通过普通账户持有公司股份2,203,320股,通过长江证券股份有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份2,994,000股,合计持有5,197,320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1,400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4,907,000股,合计持有4,908,400股;李广思通过中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4,069,848股;王志丰通过普通账户持有公司股份10,400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3,660,400股,合计持有3,670,800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

2018年,是公司稳中求进的一年。

2018年,面对房地产行业产厉调控,国内金融去杠杆及中美贸易磨擦等严峻形势,公司在董事会的正确领导下,同心协力,辛勤耕耘,奋力拼搏,再一次经受住了市场的洗礼,取得了良好的经营业绩。

截至2018年12月底,公司总资产108.93亿元,净资产48.15亿元,营业收入33.35亿元,归属于上市公司股东净利润9.68亿元。

今日之良好经营局面来之不易,这得益于华联人多年来所坚持的稳健赋能、高质量发展的理念,稳中求进、稳中求变的经营风格,探索并坚持的精品华联的地产发展模式,有力保障企业继续保持着良好的发展势头。

(一)2018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”、“华联城市中心”(即原“华联南山B区”、“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:

该项目是上次庄序向的城市更新项目,计容积率建筑面积19.7万平方米(含保障性用房2.53万平方米),项目总投资约29亿元。

该项目为公司本年度主要利润来源之一。在“三价合一”、“限购”等房地产政策不断出台的严厉调控之下,公司及时应变,重新规划营销思路、调整营销策略,针对全景国际公寓及楼王和廷(大户型)不同的产品类型和客户群体,通过抢占先机,强化发声,快速去化,以及大客户成交等销售策略,成功完成了全期国际基本售罄的目标;通过形象起势、产品力价值优势,强化标签、潮流营销,体验感渗透,群助精准的渠道推广,采用多渠道促销手段,带动和延产品的有序去化。同时还推进了工程结算、承接查验等工作。

截至2018年12月,该项目全年销售面积4.58万平方米,新增销售金额30.37亿元。

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。

本年度,公司从安全、质量、进度三管齐下,全面推进“华联城市中心”项目建设,积极推进了该项目策划营销和推广工作。工程建设方面:在前期施工进度延期的压力下,通过与政府部门联络协调审核、报批、沟通,争取时间,加快工程进度,确保工程进度不延期,使北区主体结构于2018年11月顺利封顶,并通过了住建部绿色施工示范工程、广东省优质结构奖等规范过程验收,荣获深圳市双文明工地及深圳市样板观摩工地等称号。2018年10月,营销中心开放;11月完成北区T1栋预售证办理;11月底开放展示区;12月完成北区T3、T5栋预售证办理;12月南区工程(T2、T4栋)主体工程开工建设。营销方面:“华联城市中心”项目为工改工方向,其推广和销售要更加定不同于传统纯住宅项目的销售策略,立足于“新商业门”的区位优势,公司以精品华联及超体大盘的市场认知作为切入点,做到“全市高端占位、精准圈层营销、全程品质展示”,树立“城市超体”市场形象,突出亮点与优势,吸引市场关注。推广方面:采用“全覆盖、造影响、树形象”的推广策略,建立和扩大项目广泛影响力,树立项目高端品牌的市场形象,10月至12月集中线上推广,11月成功举办了起势活动,同时举办了多场定向圈层的营销活动及多渠道资源嫁接,通过各大媒介同步发声,扩大市场知名度、拓宽客户来源,为项目的后续销售奠定了基础。

“华联南山A区”项目:

该项目2017年2月被获准计划立项,更新方向拟为新型产业及商业服务业等功能,为公司在深圳的第三个城市更新项目。

本年度,该项目主要开展了专项规划方案等工作。在完成前期建设布局论证、用地置换及腾挪内通的基础上,积极推进产业园区的定位与规划,拟定产业集群方向包括新一代信息技术、人工智能+、军民融合、数字文创、以及教育培训、金融服务和科技服务等产业。2018年5月完成物业报标和低等工作;6月初申报专项规划文本,9月完成编制《华联人区城市更新单元产业功能规划报告》;10月项目产业规划获批;11月完成了人区实施主体确认等多项前置资料的准备工作。另外,为配合周边地铁工程,12月完成中联大厦拆除工程。

(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“金辰天地”三个子项目组成。

“钱塘公馆”项目:

该项目为公司涉足房地产业以来,建造品质最高、地段最好、规格最高的房地产项目,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。

本年度,公司有效推进了该项目的销售工作,截至2018年12月,该项目实现销售金额3.7亿元。项目依托独一无二的钱塘江新城资源禀赋及区位优势,结合项目超豪宅大平层定位,通过调整样板房楼层室高区、完善展示空间软装、系统化同区板识等方面提升产品素质,同时在营销、宣传推广上主打稀缺价值、藏品特质等优势,进一步深化高端豪宅定位,重点突出项目的核心价值,为项目的有序销售奠定了坚实基础。据统计,2018年杭州主城区总计成交26套五千万以上的物业,其中由我控投售的钱塘公馆。

“时代大厦”项目:

随着钱江新城板块的日益成熟,“时代大厦”项目作为杭州核心CBD商务区的高端写字楼、高品质服务的市场形象得到了广泛认可。本年度,公司继续夯实“时代大厦”甲级写字楼标杆地位及市场形象,紧紧抓住杭州设立钱江新区的发展机遇,完成了微软、上海通用等国际知名企业老客户的续约,扩租,同时积极拓展新渠道,引进国内知名企业北京集顺工程咨询、浙江首开投资、美联英地(杭州)文化旅游公司等新客户签约,入驻,实现了按近满负荷出租的佳绩。截至2018年12月,实现写字楼出租总面积43万平方米,出租率97.3%,同比增长16%,全年实现租金收入6.75亿元,超额完成了全年营收6.000万元目标。平均租金水平5.3元/天/平方米,租金水平在钱江新城区域写字楼中位列前茅。

“金辰天地”项目:完成了金辰天地项目2#楼大堂的销售接待中心精装工程,软装设计及布置,水、电、空调和消防设施安装调试,配合开展了销售中心搬迁和对外开放工作。“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”整体经营和服务水平呈现稳步提升态势,2018年累计收入1.48亿元,超额完成了全年营收1.2亿元目标。

千岛湖“半岛小镇”项目:

为进一步加强千岛湖区域环境保护,上级政府对浮安县水功能保护区作出调整,进拱“半岛小镇”项目与该规划调整要求不符,浮安县人民政府将该项目的土地及地上建筑物进行收回、叠改,公司经与当地政府协商,双方同意采取股权处置,资产整合,债权债务确认及支付等一揽子方案对该项目进行处置,有关情况请查阅公司2018年10月31日刊登的《华联控股董事会关于浙江省兴财房地产开发有限公司70%股权处置及相关事宜的公告》(　　公告编号:2018-052)。

本次处置,公司收到股权转让款约4.1亿元,公司及公司控股子公司合计收回借款及利息约5.6亿元。

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,收入继续保持稳定增长。

(1)完善服务产品体系,打造特色高端物业服务模式

时代在变,产品业态及其品质在变,服务理念和意识也需要与时俱进。2018年,华联物业集团与国际“白金管家”联盟联手,分别在深圳“华联城市全景”、“华联城市山林”、杭州“钱塘公馆”等高端住宅项目精心打造,推出“尊享、优惠、周到、精确”的国际白金管家服务模式。同时,在高端商务项目中积极引进“金钥匙”服务,2018年11月,华联物业集团与同际全球酒店联盟签约,成功地推动“华联城市中心”顺利加入全球酒店联盟,并计划将金钥匙“满意+惊喜”的服务理念及服务模式,服务标准渗透至杭州“时代大厦”等其他项目,以高端的服务理念、服务标准不断提升不同产品体系的服务水平,契合时代变化和高端物业的服务要求,并通过打造智慧物业区,树立华联物业集团高端物业服务的市场品牌。

(2)专业化服务水平,服务品质不断提升,自持性物业运营能力不断增强,经营业绩持续增长

一是华联物业集团通过严格落实规范化管理,坚持“三标”体系,完善现场管理制度,提升物业服务信息化水平,加强人性化服务,提升客户体验等方式不断提升服务品质。根据外部第三方客户调查度测评报告显示:华联物业集团所管辖项目的满意率为99.41%,其中,与子校满意率98.20%,住宅满意率为99.14%,均高于同行业平均水平。二是公司的自持性物业为公司提供了稳定的经营性收益,是支撑公司保持长期稳定发展的坚实基础。随着业务规模日益扩大,尤其是商务综合体、产业综合体等项目的开发,公司的经营性物业档次也不断提升。一方面,对新增的优质物业,通过与市场接轨、与时代潮流同步,不断提升经营管理水平,提高商业、写字楼等物业的出租率和租金收益。另一方面,针对老旧物业,深挖潜力,通过硬件改造和高端物业的服务要求,并通过打造智慧型社区,树立华联物业集团高端物业服务的市场品牌。

2018年,沪深杭三地物业租金及管理费收入4.11亿元,同比增长13.85%,业绩创新高,继续保持逐年稳定增长的良好发展势头。

3.资本运营助发展,开辟视野,探索产业升级、转型发展新路径

资本运营方面,公司通过不断优