证券代码:000036　证券简称:华联控股　公告编号:2021-009

华联控股股份有限公司

【2020】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。

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
王晓梅	独立董事	出差	刘雪亮

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股为基数,向全体股东每10股派发现金2.3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		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	孔庆富	赖泽娜	
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)83667306 83667257	(0755)83667306 83667257	
电子信箱	kongqf@udcgroup.com	laizn@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与服务管理业务。

公司目前房地产开发业务主要集中在深圳、杭州等城市,物业经营与服务管理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。从事物业经营与服务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与服务管理等情况如下:

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19.4618万平方米(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。

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

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入	2,705,064,944.82	3,168,624,609.33	-14.63%	3,334,572,281.03
归属于上市公司股东的净利润	551,174,647.20	817,574,062.09	-32.58%	968,644,086.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	522,539,337.47	788,360,849.32	-33.72%	777,659,479.52
经营活动产生的现金流量净额	-539,008,527.17	1,498,188,177.58	-135.98%	2,808,043,117.36
基本每股收益(元/股)	0.37	0.55	-32.73%	0.85
稀释每股收益(元/股)	0.37	0.55	-32.73%	0.85
加权平均净资产收益率	11.08%	15.65%	减少4.57个百分点	19.80%
	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
总资产	10,844,473,802.05	12,141,997,907.50	-10.69%	10,893,040,699.04
归属于上市公司股东的净资产	4,905,381,630.96	4,947,780,593.76	-0.86%	4,815,135,432.28

(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	1,485,052,222.04	616,699,426.17	422,706,652.82	180,606,643.79
归属于上市公司股东的净利润	310,617,431.00	131,932,281.62	89,541,334.73	19,083,599.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	308,291,480.24	127,832,574.57	81,988,498.19	4,426,784.47
经营活动产生的现金流量净额	-22,100,032.71	576,124,273.88	-1,359,773,989.99	266,741,221.65

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	58,246	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	56,039	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		
张佩玲	境内自然人	0.82%	12,103,165	0		
中国工商银行股份有限公司-富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	0.80%	11,932,295	0		
冯书通	境内自然人	0.66%	9,738,489	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	0.62%	9,179,100	0		
柳州佳力房地产开发有限责任公司	境内非国有法人	0.46%	6,897,800	0		
肖钢	境内自然人	0.44%	6,500,000	0		
郝洛	境内自然人	0.42%	6,300,000	0		
柳州瑞恒机电有限责任公司	境内非国有法人	0.39%	5,719,600	0		
王志丰	境内自然人	0.37%	5,468,000	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	无					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	报告期末,上述股东中冯书通通过普通账户持有公司股份430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9,738,058股,合计持有9,738,488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281,500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6,616,300股,合计持有6,897,800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6,500,000股;郝洛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6,300,000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86,100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5,633,500股,合计持有5,719,600股;王志丰通过普通账户持有公司股份4,200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5,463,800股,合计持有5,468,000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

2020年,是极不平凡的一年。

2020年初,疫情的爆发给世界经济带来严重冲击,给民众生活和健康带来严重威胁,公司和全社会一起共同抗疫,积极投入到这场史无前例的抗疫斗争中。在常态化防疫阶段,公司迅速组织并实行了全面复工复产,恢复了正常的生产秩序并保持了企业的经营稳定,全年没有发生一例疫情病例或疑似病例。面对外部环境诸多不确定性,公司继续坚持稳健高质量发展理念,坚持稳中求进、踏实肯干的年账经营作风,凝心聚力,经历了风雨、经受住了考验。截止2020年12月底,公司总资产108.44亿元、净资产49.05亿元,同比分别减少10.69%、0.86%;营业收入27.05亿元、归属于上市公司股东净利润5.51亿元,同比分别下降14.63%、32.58%;本年度销售以研发办公、公寓为主,受到市场供求变化和所销售产品结构性变化、去化难度加大等因素影响,公司2020年主要财务指标出现了不同程度下滑。现将公司2020年业务回顾、管理层讨论与分析和2021年经营计划及重点工作报告如下:

一、2020年业务回顾

(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,公司开展了“华联城市全景” 项目的工程结算和土地增值税清算工作。该项目目前仅剩余3套住宅未售出,临街商铺8,272平方米全部自持出租。

“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,总投资约35亿元。该项目定位为“创新型智慧产业园区”,由三栋超高层研发办公(T1、T2、T3)和两栋高层公寓(T4、T5)组成。该项目分南区工程(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,南区已预售,预计2021年竣工验收。销售方面:以“双线并行、阶段侧重”为整体销售策略,对外以“城市超体”整体项目形象为主,兼顾研发办公和公寓。T3栋新增销售8层,T5栋公寓652套已售罄,T4栋公寓新增销售200套。该项目本年度财务确认销售收入17.62亿元。工程建设方面:以落实疫情防控和安全生产为首要任务,以确保工程质量和进度管理为重点工作, 北区于2020年2月开始办理入伙,6月T1栋取得竣工验收备案表收文回执。南区于2020年7月取得预售许可证,8月实现主体结构封顶,9月正式对外销售。

该项目获得了美国绿色建筑委员会(USGBC)LEED-CS金级认证、广东省建筑业绿色施工示范工程、深圳市优质工程金牛奖、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:

该项目取得城市更新单元计划批复的更新方向拟为 “新型产业及商业服务业”(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,公司持续推进“华联南山A区”城市更新项目计划方向调整工作,同时推进了该项目筹建的前期工作。最近两年来,深圳市城市更新政策密集出台,“工改工”项目产品的流动性受到严格限制。同时,深圳“工改工”项目已呈现供过于求、需求疲软、产业导入难、去化压力大等现象,在政策因素和市场因素的叠加影响下,“工改工”项目开发建设条件和市场前景日趋严峻。经与政府主管部门充分协商沟通,2020年5月取得《关于将华联A区通过城市更新“工改保”项目纳入保障性安居工程建设计划的复函》,城市更新方向由“工改工”拟调整为“工改保”。

为推进粤港澳大湾区和深圳先行示范区建设,中共中央办公厅、国务院办公厅于2020年10月发布《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案(2020-2025 年)》,国家大力度对深圳投放综合改革授权清单,鼓励深圳走出一条符合当前形势的纵深改革新路,深圳市政府协同发力。在此背景下,公司决定暂缓推进“华联南山A区”项目的“工改保”工作。公司目前正在密切关注并研究后续深圳土地政策及相关配套改革文件,探求项目开发方向的更多可能性,以提升该项目的开发前景及盈利空间。

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”项目以“时间的座标”为主题持续推进销售,有效地展示了该产品的稀缺性和藏品价值。作为杭州大平层产品的先驱者,以引领行业的姿态领跑杭州顶豪市场,年内三次提价,产品受到热捧。该项目本年度实现财务确认收入5.38亿元,实现了逆疫情、逆周期销售。

“时代大厦”项目:

该项目为杭州钱江新城核心CBD商务区内的高端写字楼,是杭州目前档次高、品质好、入驻优质企业多、钱江新城单位租金最高的办公楼宇,也是杭州办公楼宇整层租赁占比最高的楼宇。

报告期内,公司继续夯实“时代大厦”甲级写字楼标杆地位。由于在宏观经济下行及疫情冲击下,部分企业因效益不佳、租金价格高等原因提出退租或到期解约诉求,加上区域办公楼供大于求的市场局面以及“时代大厦”坚持整层出租的经营策略,“时代大厦”项目稳定运营面临一定的经营压力。为维护“时代大厦”高端写字楼标杆地位,公司不以牺牲租金方式追求高出租率,而是通过积极主动作为等措施,有效维护优质老客户资源,积极拓展新客户来源,以确保运营稳定,年内新引进了浙江产融、板源、北京明泽基金等客户入驻, 实现了整层出租占比达到85%。2020年,时代大厦平均租金5.75元/平方米/天,远高于同区域写字楼租金水平。全年实现租金收入约7,082万元,出租率83.14%。

“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,该项目完成了电梯特种设备年检、维保;完成了地下车库道闸及收费系统改造;完成了2#楼智能化工程量核实;完成了“万豪酒店”结算资料审核13项。受到疫情影响,酒店业遭受了前所未有的重创,“万豪酒店”年初基本处于停业状态, 自2020年3月30日正式复工之后, 入住率逐月改善,7-9月平均入住率为73.4%,10-12月恢复至2019年同期水平并有所增长。2020年“万豪酒店”总收入1.03亿元,同比下降30.86%。

(二) 物业经营与服务管理业务

公司目前物业经营与服务管理业务分布在深沪杭等区域, 物业经营与服务管理业务朝着服务于华联地产开发、规范化和规模化经营方向努力迈进,且物业经营水平与服务水准、品牌形象不断提升。

1.有效开展疫情联防联控,持续完善服务管理体系,不断提升服务管理水准和华联物业品牌形象

报告期内,华联物业集团以安全运营为准绳,一方面,有效开展了疫情防控;自疫情爆发以来,华联物业集团积极响应政府号召,并按照公司的总体部署,将抗击疫情作为首要任务,组织深沪杭三地员工迅速开展联防联控工作。在疫情全面爆发期间,共有400多名员工坚守在岗位一线,很好地保障和维护了客户的健康安全。截至目前,公司员工及项目客户无一例疑似病例和确诊病例,疫情防控工作取得了阶段性的成果。另一方面,持续完善服务管理体系,不断提升服务水平。华联物业集团完成了“ISO9000质量管理”等换版审核,发布了《质量管理强控标准》,进一步完善服务规范、提升服务水准。通过完善住宅项目区域管家服务模式,优化提升客户服务的及时性和有效性;通过接轨“国际金钥匙联盟”,以一站式金钥匙管家服务,一键式智能化服务、大数据云端服务、绿色入文服务为核心,全方位提升商务楼宇服务水准。根据第三方客户满意度测评成果显示,华联物业集团2020年客户满意率92.12%,同比上升0.57%;满意度87.26,同比提升1.32,处于行业标杆水平。华联物业集团还凭借出色的综合实力、优质服务管理水平以及良好的市场口碑,荣获2019年度“深圳市物业服务企业综合实力百强企业”称号。

2.探索提升物业经营能力,积极拓展物业经营模式,经营恢复平稳运行

报告期内,一是持续探索、完善商业、商务等各业态的经营管理体系,加强专业运营团队建设,构筑科学专业运营规范。并随着“华联城市商务中心”进入招商运营阶段,物业经营板块进一步扩大范围,一方面要与时俱进,积极学习,苦练内功,保证经营工作的有序有效推进。另一方面要善用外部专业机构,通过与专业机构合作,提高运营绩效;二是不断思考和探索老旧物业的经营模式,力图契合片区发展、融入产业联动,提升老旧物业价值,提高经营业绩。

2020年,深沪杭三地物业租金及服务管理(含酒店)等经营性收入3.70亿元,同比下降15.33%,下降的原因主要是:受疫情影响,杭州“万豪酒店”第一、第二季度的经营收入出现了大幅缩减,目前已恢复正常运营。

(三)积极做好抗疫、防疫工作,加强内部控制,促进企业有序发展

一是应对疫情,积极开展企业内部规范与统筹协调工作。疫情大爆发期间通过建立日报、行程追踪等工作,确保企业员工安全;疫情常态化阶段积极主动按照国家及各地政策规范要求,开展了复工复产申报、梳理惠企政策及减免与补助规定,保证企业内部的顺利运营。二是重视内部控制及防控工作,各级财务、审计、法务和纪检等部门持续发挥企业内部监督防火墙的作用, 有效维护企业安全运行及合法权益。进一步加强行政、人力资源和信息安全管理,优化内部管理流程,以绩效促成效。三是高度重视安全生产工作,确保安全生产管理处于有序可控状态,全年无重大安全责任事故。

(四)依法依规,配合并谨慎处理好股东层面股权转让及纠纷事宜的信息披露、进展披露及监管协调工作

2020年7月23日,公司收到华联集团告知函及相关文件显示:华联集团股东锦江集团、河南富鑫、长安信托(实际为浙江康瑞代持)分别与杭州金研签订了一揽子股权转让协议,该三家股东将其合计持有的华联集团53.6886%股权全部转让给杭州金研,其后引发了股权转让纠纷司法诉讼案件。针对上述事宜,公司及时于2020年7月24日刊登了提示性公告, 并提请信息披露义务人应依法依规重视和做好与此相关的信息披露等工作。同时开展了向监管部门进行专项汇报、关注函回复与披露以及协调对各相关方进行的调查取证等工作。本次股东层面股权转让及纠纷事宜不仅引发了市场投资者、舆论等相关方的广泛关注与诸多猜测,同时也引起了监管部门的高度重视、关注和调查,给企业利益相关方及员工带来了困扰,在一定程度上干扰了企业的正常运营。

2020年11月24日,浙江高院开庭审理了该股权纠纷案件,目前尚没有判决结果。公司将继续关注华联集团股权变动及其所涉纠纷案件的后续进展情况,督促信息披露义务人根据有关法律法规要求,及时履行信息披露及相关义务。

(五)践行社会责任,积极回馈股东与社会

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2020年度利润分配预案为:每10股派2.3元现金(含税),拟派发现金股利3.41亿元,占公司2020年实现归属于上市公司股东净利润的61.89%。

近年来,公司积极响应监管部门倡导,在兼顾公司可持续发展的基础上,实行了持续、稳定的股利分配政策,以增强股东的获得感。公司2016-2020年实现归属于上市公司股东的净利润合计为50.29亿元,累计派发现金25.33亿元,现金分红比率为50.37%,最近五年的平均股息率水平位居同行业及市场前列。此外,公司自1994年上市至2019年,派发现金股利累计22.54亿元,通过首发、两次定向增发及股权激励等累计融资10.86亿元,总派现金额是总融资金额的2.08倍。

2.企业发展兼顾社会责任,坚持不懈地开展各项慈善公益援助活动

2020年疫情期间,公司在组织开展好企业对疫情的联防联控和复工复产等各项工作的同时,积极承担自身的社会责任,通过华联慈善基金会在企业内部募集防疫赈灾善款,分别向深圳、上海、杭州、青海等地医院、红十字会和学校等机构捐赠医疗物资和善款,与全社会一起共同抗疫。同时,还完成了“大美青海-华联援青助学项目”第二年资助贫困大学生的援助;持续举办华联晨露行动乡村小学留唱音乐教室援建活动,援建华联凯佐希望学校、湖北监利郭铺中心小学两所音乐教室,为贫困山区孩子送关爱送温暖。

2020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,获得“博鳌20年社会责任特别大奖”等殊荣。

二、管理层讨论与分析

(一) 形势分析与看法

1.房地产方面

根据国家统计局统计,2020年全国商品房销售金额17.36万亿元, 同比增长8.7%;销售面积17.61亿平方米,同比增长2.6%,全国房地产开发投资14.1万亿元,同比增长7.0%;全国新开工面积22.4亿平方米,同比下降1.2%。

从分区域及分季度销售情况来看,在各地政府扶持政策及降准降息等利好因素刺激下,长三角、珠三角区域特别是一线城市房价涨幅明显,价升量增,三四线代表城市房价涨幅收窄。一季度受疫情冲击,销售跌至低谷,销量同比下降26.3%;二季度“因城施策”灵活偏松,多地出台了扶持政策,市场销售得到快速修复并恢复增长,同比增长3.2%; 三四季度一线城市房价上涨过快,销量同比分别增长9.9%、12.7%,继续保持稳定增长,但调控政策又逐步收紧趋严。房地产行业全年销售金额和销售面积均实现逆疫情、逆周期正增长。

从行业及房企发展情况来看,一是整体房价略有上升,土地成交额增幅明显,开发投资金额创出历史新高,拿地变得更加聚焦、理性。二是行业集中度快速提升,市场竞争越来越激烈,中小房企生存空间越来越小,生存压力越来越大,房企去化压力大。另外,疫情对商业地产的冲击较大。近年来,受到实体经济下滑、互联网和电商对传统的购销模式造成严重影响,办公楼和商业性用房市场持续低迷。

从行业调控及运行情况来看,一是调控延续“房住不炒”主基调,“稳地价、稳房价、稳预期”为调控目标。二是行业金融监管持续增强,在“三条红线”和融资规模及个贷上限集中监管的融资新规影响下,房企融资渠道持续收窄,行业拓展空间受到严重制约,加快了行业洗顶过程;行业长效运行机制更趋完善、有序,运行机制逐渐形成,房市回归理性发展。三是房地产金融监管不断收紧,房企流动性承压,风险呈现从小规模企业向中大型企业蔓延趋势,个别规模化房企发生了高杠杆下的资金断裂现象,严重影响企业正常经营并面临生存威胁。

总体而言,2020年房地产市场维持稳中有增的运行格局。房地产市场发展保持了较强行业韧性, 房地产市场平稳运行及增长对助力本年度全民抗疫、经济恢复、经济维持正增长等发挥了积极作用。目前,房地产行业的市场规模已触顶,行业发展与竞争由增量时代转向存量时代。房地产存量时代之下, 行业正在迈入低增长、低杠杆的新发展阶段,房企发展由数量型转向质量型,且集中度不断提升,同时面临“房地产+”升级转型或产业转型压力。

展望2021年,今年两会政府工作报告明确指出:保证好群众住房需求,坚持“房住不炒”定位,“稳定价、稳房价、稳预期”为主基调,通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法,增加保障性和共有性住房,尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。未来房地产的政策调控明确将向保障性、政策性和租赁型住房倾斜、松绑。“房住不炒”长效机制不会动摇,中央又明确不将房地产作为短期刺激经济的手段,并把房地产定义为当前经济最大的“灰犀牛”。行业调控及金融监管继续从严从紧,供求关系逐步转向买方市场,城镇化、城市群都市圈将成为房企布局重点,租赁性、共有性住房、城市更新或将成为行业重点关注领域及新发展方向。预期房地产市场将继续围绕“稳地价、稳房价、稳预期”政策调控目标继续保持平稳运行格局。

2.公司方面

公司创业发展历程可概括为两次创业、三次转型(化纤-纺织服装-石化新材料-房地产),通过独立自主走出了一条具有华联特色的内生式增长之路,总资产由上市之初的3亿元跃升至目前的108亿元,增长约36倍。公司目前正处于二次创业的关键时期,公司目前土地储备或项目不足以支撑公司的持续发展,面临主业转型升级或产业转型等问题。一是实行主业转型升级或产业转型是房企当前普遍面临的痛点、难点,如何进行战略性调整及寻求新的利润增长点,是公司近几年一直在认真思考、筹划、探索的重点课题。二是房地产调控政策、政策性规定变化的不可控性和不可预测性会不断增加对房企的束缚和影响。公司目前正在申报的“华联南山A区”城市更新项目,由于受到深圳城市更新法规和产业政策的不断变化、更迭调整的影响,该项目面临产业导入难等风险。三是公司目前销售以研发办公、公寓产品占主导,与住宅产品相比,在营销手段、目标群体等方面存在较大差别,去化难度增大。公司在维护企业稳定与有序发展的基础上,还需要慎重考虑和处理好产业发展规划、主业转型升级或产业转型发展、项目规划调整及研发办公产品去化难等问题。

(二) 风险因素分析

1.政策调控风险。房地产宏观调控的总基调没有改变,金融监管从严从紧。若没有足够的现金流或信贷资金支持, 公司拟建项目存在延期开发、延期竣工的风险。

2.经营风险。房地产发展存量时代下,行业集中度提升,竞争越来越激烈,公司在售产品、去化压力大,存在项目销售不达预期和项目推售延迟的风险。

3.其他风险。城市更新政策变化及不可控性会直接影响公司城市更新项目的开发定位、申报进度、开发进度。

(三) 公司策略与应对

2021年是我国“十四五”规划开局之年。今年两会的重点是“十四五”规划和2035年远景目标,“碳达峰、碳中和”作为国家战略,对各行各业的发展将产生深刻影响,“碳中和”、人工智能、大数据经济等将引领潮流。过去的一年,疫情给世界经济带来巨大冲击,重构了全球地缘政治和经济格局。中国充分发挥制度优越性并采取有力措施,率先实现了对疫情的有效控制,成为世界主要经济体中唯一一个保持经济正增长的国家。面对后疫情时期错综复杂的国内外形势,公司将保持战略自信、战略定力和战略眼光,继续坚持高质量发展路线,注重品质和可持续发展,以“实干、创新、发展、超越”作为工作方针统揽全局,顺应新形势,适应新变化,顺势而为,创新实干,加快推进企业的主业转型升级或产业转型发展力度,不断夯实企业发展基础,提升可持续发展能力。

1.重点抓好工程项目建设和销售工作,以保证企业有稳定的收入来源

公司将不断加大“华联城市商务中心”项目工程建设和销售力度,通过加大对定向圈层的策划推介与营销力度,通过不断创新销售模式,促进销售,确保或力争超额完成既定销售目标。工程建设方面,要保质保量地确保南区年底前达到交付目标,以保证稳定的收入来源。同时确保“钱塘公馆”项目完成销售目标,以保证企业盈利的稳定性、持续性。

2.持续强化内部管理,强化风险管控,规范运营,依法合规助力发展

一是要有效通过计划、流程、绩效管理等方法,自上而下建立及深化计划意识、责任意识和结果管控意识,通过梳理内部管理流程,优化管理,层层推进、落实各项任务目标。二是要建立动态财务预测机制,定期评估市场变化、政策变化等各类风险对公司现金流、经营计划和经营目标的影响,财务部门要定期或不定期向业务部门、管理层提供前瞻性分析报告。要结合业务部门实际情况进行研究分析,拟定各项降本增效建议及措施,优化资金使用与配置,挖潜增效,提升资产价值。要做好税务筹划工作,加强学习,全面了解财税优惠政策,依法纳税,合理降低税负。要严格财务纪律, 对资金调配与使用要严格审批规程。三是要进一步发挥审计的监督作用,继续加强对各个项目及各个重要节点的监督工作,以及日常财务审计工作,确保经营活动合法依规。四是继续以“事前审核、事中防范、事后应对”为宗旨,充分发挥法务在企业中的防火墙作用,维护企业合法权益。五是持续跟踪、关注股东层面股权变动及其后续进展情况, 督促信息披露义务人根据有关法律法规要求及时履行信息披露及相关义务;同时做好日常信息披露、投资者关系管理及监管协调等工作。

3.稳中求进,稳中求变,积极探索企业可持续发展的新方向与新途径

要谨慎处理好稳定与发展的关系。在固牢主业发展基础的同时,稳中求进,积极探求主业转型升级与产业转型发展新方向、新途径。一是立足主业,继续坚持房地产主业“开发+运营”的双轮驱动发展战略,加大主业转型升级或产业转型的拓展力度,积极寻求符合国家发展战略的地产投资项目。二是继续坚持差异化发展策略,从城市更新中谋求更大发展。城市更新领域作为未来房地产行业的发展方向及重点或将大有可为,公司将进一步加强分析、研究粤港澳大湾区政策,结合深圳土地政策改革导向,持续跟进、保持与政府部门的密切沟通与协商,积极探求“华联南山A区”项目开发方向的更多可能性,同时探索其他老旧物业进行或参与城市更新的可能性、可行性。三是继续秉承积极稳健原则,积极拓宽视野,寻找新的投资机会,培育新的利润增长点。四是稳中求变,利用上市公司平台,探索资本运营促进企业产业转型发展的可行性,通过实行产业经营与资本运营相结合方式,突破发展瓶颈,促进可持续发展。

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	2,335,429,213.66	1,615,646,348.19	69.18%	-14.49%	-24.28%	-8.80%

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、面临退市情况

□ 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
本公司自2020年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第14号-收入》	华联控股股份有限公司第十届董事会第七次会议审议通过	对公司财务报表的影响详见下表

执行新收入准则对本公司的影响

本公司自2020年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第14号-收入》,变更后的会计政策详见财务报告附注五。

根据新收入准则的衔接规定,首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初(2020年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

在执行新收入准则时, 本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整;对于最早可比期间期初之前或2020年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整,而是根据合同变更的最终安排,识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下:

项目	2019年12月31日	累积影响金额			2020年1月1日
		重分类(注2)	重新计量	小计	
预收款项	1,163,992,697.03	(1,115,873,050.00)	---	(1,115,873,050.00)	48,119,647.03
合同负债	---	1,031,884,818.12	---	1,031,884,818.12	1,031,884,818.12
其他流动负债	---	83,988,231.88	---	83,988,231.88	83,988,231.88
负债合计	6,495,901,682.82	---	---	---	6,495,901,682.82

注1: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,因此所披露科目的小计和负债合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

注2:依据新收入准则规定,企业应当根据本企业履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债, 其中企业已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务列式为合同负债,于2020年1月1日,公司原确认为“预收款项”的预收房款项目,分类调整至“合同负债”,预收房款中的税金部分调整至“其他流动负债”。

执行新收入准则对2020年12月31日合并资产负债表的影响如下:

项目	报表数	假设按原准则	影响
预收款项	43,188,681.73	596,933,040.73	-553,744,359.00
合同负债	515,221,231.03	---	515,221,231.03
其他流动负债	38,523,127.97	---	38,523,127.97
负债合计	5,019,023,053.72	5,019,023,053.72	---

执行新收入准则对2020年度合并利润表未有影响。

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。

华联控股股份有限公司董事会
二〇二一年四月十九日

证券代码:000036　证券简称:华联控股　公告编号:2021-007

华联控股股份有限公司第十届董事会第十次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

华联控股股份有限公司(以下简称“公司”)于2021年4月16日采用现场方式召开了第十届董事会第十次会议,本次会议通知发出时间为2021年4月6日,会议通知主要以邮件、微信、电话方式送达、通告。本次会议应出席董事7人,实际出席董事6人,独立董事王晓梅女士因出差授权独立董事刘雪亮女士代为出席会议,并行使表决权。本次会议由公司董事长丁跃先生主持,会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,公司监事及高级管理人员列席本次会议。本次会议采取记名投票表决方式审议通过事项如下:

一、2020年度董事会工作报告;

表决结果:同意7票、反对0票、弃权0票。

本报告的详细内容同日单独公告,公告编号为:2021-008。

二、2020年年度报告全文及摘要;

表决结果:同意7票、反对0票、弃权0票。

本议案的详细内容同日单独公告,公告编号为:2021-009、2021-010。

三、2020年度财务报告;

表决结果:同意7票、反对0票、弃权0票。

本议案的详细内容同日单独公告,公告编号为:2021-011。

四、2020年度利润分配预案;

经大华会计师事务所审计, 公司2020年度母公司实现净利润22,264,479.09元,提取10%法定盈余公积2,226,447.91元后,母公司当年可供股东分配净利润为20,038,031.18元。加上年初留存的未分配利润1,115,391,323.25元(年初未分配利润扣除当年分配后的余额), 截止2020年末母公司可供股东分配利润为1,135,429,354.43元。

根据《公司章程》有关现金分配政策规定和公司《股东回报规划》,公司董事会拟定2020年度利润分配预案为:

1.以总股本1,483,934,025股为基数,每10股派发2.30元现金(含税);即共派发现金股利341,304,825.75元;

2.剩余未分配利润794,124,528.68元留存至下一年度;

3.本年度不进行资本公积金转增股本。

如公司在分红派息股权登记日之前发生回购等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化,将在合计派息总额、送股总数不变的前提下作相应调整。

公司董事会认为:公司上述利润分配预案,符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》和《公司章程》等有关现金分红的规定及要求,结合了公司所处行业现状、发展所处阶段及未来的发展前景, 并充分考虑了广大投资者的利益和合理诉求,符合公司的实际情况,与公司经营业绩及未来发展相匹配,不仅有利于广大投资者参与和分享公司发展的经营成果, 同时也有利于增强投资者对公司未来发展的信心,培育长期投资者。

上述2020年度利润分配预案已经公司董事会全体董事三分之二以上表决通过,并经公司全体独立董事二分之一以上表决通过。独立董事对此议案发表了同意的独立意见, 具体请见公司同日在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 刊载的《独立董事关于公司第十届董事会第十次会议相关事项的独立意见》(公告编号为:2021-019)。

上述2020年度利润分配预案尚需提请公司2020年度股东大会审议批准。

表决结果:同意7票、反对0票、弃权0票。

五、2020年度内部控制评价报告;

表决结果:同意7票、反对0票、弃权0票。

本议案的详细内容同日单独公告,公告编号为:2021-012。