

证券代码：000036

证券简称：华联控股

公告编号：2024-025

华联控股股份有限公司 2023 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期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		
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 83668236	(0755) 83667306 83668236	
电子信箱	kongqf@udcgroup.com	laizn@udcgroup.com	

2、报告期主要业务或产品简介

(一) 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。

(二) 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“御品峦山”“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 20.4530 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

	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入（元）	565,203,430.15	2,343,946,610.94	-75.89%	1,881,927,155.59
归属于上市公司股东的净利润（元）	81,627,722.81	435,747,116.30	-81.27%	406,315,301.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	61,188,796.24	398,420,158.78	-84.64%	379,704,300.39
经营活动产生的现金流量净额（元）	-938,119,312.33	2,255,056,118.38	-141.60%	-114,616,281.25
基本每股收益（元/股）	0.06	0.29	-79.31%	0.27
稀释每股收益（元/股）	0.06	0.29	-79.31%	0.27
加权平均净资产收益率	1.53%	8.47%	减少 6.94 个百分点	8.18%
	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产（元）	8,398,113,069.37	9,235,911,908.91	-9.07%	9,586,088,918.06
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,336,409,296.51	5,305,231,709.57	0.59%	4,970,392,106.97

(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	169,313,505.63	126,823,516.42	118,730,510.15	150,335,897.95
归属于上市公司股东的净利润	29,710,062.69	-2,741,098.68	23,453,425.06	31,205,333.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	24,973,931.62	-12,443,689.91	17,690,237.57	30,968,316.96
经营活动产生的现金流量净额	-324,202,909.61	-686,218,067.33	64,631,773.68	7,669,890.93

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	40,925	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	41,813	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（不含通过转融通出借股份）							
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、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
华联发展集团有限公司	境内非国有法人	28.21%	418,670,959	0	不适用	0	
杭州里仁股权投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	4.66%	69,089,201	0	质押	68,996,801	
张佩玲	境内自然人	2.71%	40,200,000	0	不适用	0	
香港中央结算有限公司	境外法人	1.04%	15,490,497	0	不适用	0	
陈海华	境内自然人	0.94%	13,998,801	0	不适用	0	
冯书通	境内自然人	0.65%	9,651,089	0	不适用	0	
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.62%	9,181,520	0	不适用	0	
张建飞	境内自然人	0.61%	9,108,890	0	不适用	0	
吴健	境内自然人	0.57%	8,510,000	0	不适用	0	
肖钢	境内自然人	0.54%	8,070,000	0	不适用	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，陈海华通过中信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 13,998,801 股；冯书通通过普通账户持有公司股份 3,030 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 9,648,059 股，合计持有 9,651,089 股；吴健通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 8,510,000 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 8,070,000 股。						

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

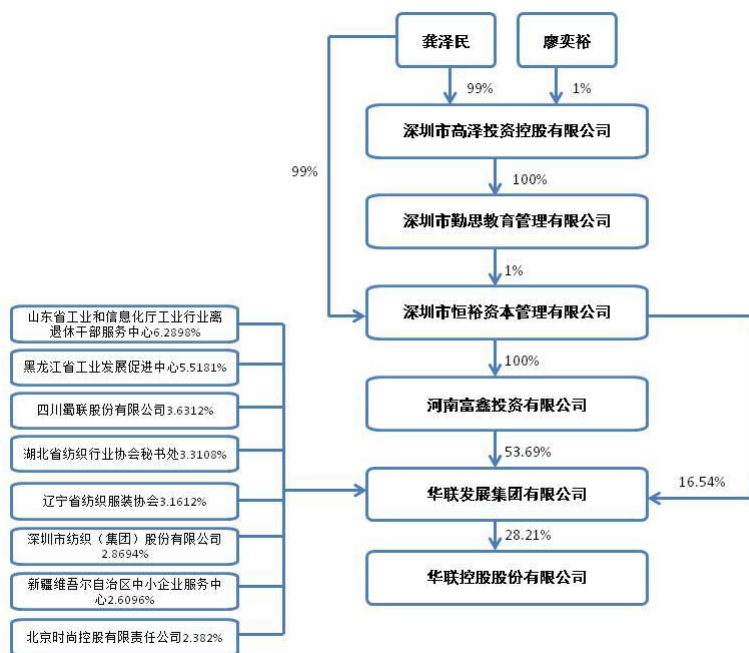
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
香港中央结算有限公司	新增	0	0.00%	15,490,497	1.04%
陈海华	新增	0	0.00%	13,998,801	0.94%
张建飞	新增	0	0.00%	9,108,890	0.61%
吴健	新增	0	0.00%	8,510,000	0.57%
中国工商银行股份有限公司－富国中证红利指数增强型证券投资基金	退出	0	0.00%	3,733,421	0.25%
BARCLAYS BANK PLC	退出	0	0.00%	5,438,188	0.37%
柳州瑞恒机电有限责任公司	退出	0	0.00%	6,183,500	0.42%
柳州佳力房地产开发有限责任公司	退出	0	0.00%	0	0.00%

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

1. 2023 年 6 月，深圳市南山区城市更新和土地整备局发布了《关于〈2023 年深圳市南山区城市更新单元计划第二批计划〉的公告》，本公司申报的“华联 A 区城市更新单元”项目已被列入《2023 年深圳市南山区城市更新单元计划第二批计划》，详情可查阅公司公告（2023-026）。

2. 2023 年 7 月，“华联 A 区城市更新单元”计划调整已经南山区政府批准同意列入《2023 年深圳市南山区城市更新单元计划第二批计划》并已通过市规划和自然资源局备案。详情可查阅公司公告（2023-027）。

3. 经公司第十一届董事会第十一次(临时)会议审议通过并授权，同意公司使用自有资金 8.35 亿元通过深圳市产权交易所以竞拍方式摘得景恒泰公司 100%股权。由于公司关联方恒裕集团作为担保方，参与了“御品峦山”项目的合作开发业务，取得了该项目后续开发的控制权。恒裕集团履行其规避同业竞争承诺，同意将该项目开发控制权转让给上市公司，若该投资项目出现投资亏损的情形，恒裕集团将进行现金补差。

华联控股股份有限公司

二〇二四年四月二十九日