

证券代码：000036

证券简称：华联控股

公告编号：2025-010

华联控股股份有限公司 2024 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、陈泽华	
办公地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 16 层 1607 室	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 16 层 1607 室	
传真	(0755)83667583	(0755)83667583	
电话	(0755)83667306 83668236	(0755)83667306 83667450	
电子信箱	kongqf@udcgroup.com	laizn@udcgroup.com、henzh@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

公司主营业务涵盖了房地产开发和物业经营与服务管理两大核心板块，形成了多元化的盈利结构。

在房地产开发领域，公司的业务重点集中在深圳、杭州等经济活跃城市。我们通过公司本部及公司旗下主体——深圳华联置业、景恒泰公司、杭州华联置业、上海申冠置业等五家专业房地产开发机构，致力于打造高品质的住宅和商业项目，满足市场多样化的居住和商业需求。

与此同时，物业经营与服务管理业务则是公司的另一重要支柱，主要集中于深圳、杭州、上海等区域。深圳华联经营公司和华联物业集团作为专业运营实体，承担着统筹、运营和管理的职责，不仅涉及本公司物业资产的租赁业务，还包括为住宅地产项目和商业地产项目提供全面的物业服务。

在这一业务架构下，房地产开发为公司带来了稳定的销售收入和利润，而物业经营与服务管理则提供了持续的服务收入和增值空间，共同构成了公司均衡而稳健的盈利格局。

（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

公司目前在售的地产项目主要包括深圳“华联城市商务中心”“华联城市全景”(尾盘)、杭州“钱塘公馆”“全景天地”；在建项目为深圳“御品峦山”（预计 2025 年销售）；筹建项目为深圳“华联南山 A 区”。

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)，同时还拥有住宅、写字楼等配套收费车位 3,515 个。

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

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产	7,619,455,969.49	8,398,113,069.37	-9.27%	9,235,911,908.91
归属于上市公司股东的净资产	5,079,794,132.21	5,336,409,296.51	-4.81%	5,305,231,709.57
	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	425,305,861.53	565,203,430.15	-24.75%	2,343,946,610.94
归属于上市公司股东的净利润	40,511,986.30	81,627,722.81	-50.37%	435,747,116.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,010,186.56	61,188,796.24	-80.37%	398,420,158.78
经营活动产生的现金流量净额	-319,552,239.66	-938,119,312.33	65.94%	2,255,056,118.38
基本每股收益（元/股）	0.03	0.06	-50.00%	0.29
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.06	-50.00%	0.29
加权平均净资产收益率	0.79%	1.53%	减少 0.74 个百分点	8.47%

（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	104,871,644.97	112,803,926.92	114,516,999.64	93,113,290.00
归属于上市公司股东的净利润	20,432,428.16	12,621,315.93	4,402,610.30	3,055,631.91

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	763,369.78	8,482,438.72	3,502,797.46	-738,419.40
经营活动产生的现金流量净额	-328,596,872.87	88,176,961.65	-7,778,978.13	-71,353,350.31

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	40,678	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	42,210	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
香港中央结算有限公司	其他	1.09%	16,198,292	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	0.87%	12,889,773	0	不适用		0
冯书通	境内自然人	0.68%	10,148,089	0	不适用		0
刘鹏	境内自然人	0.65%	9,599,588	0	不适用		0
柳州瑞恒机电有限责任公司	境内非国有法人	0.64%	9,450,000	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	0.63%	9,343,920	0	不适用		0
肖钢	国家	0.55%	8,200,000	0	不适用		0
李清华	国家	0.55%	8,160,220	0	不适用		0
陈宝林	国家	0.48%	7,149,960	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，冯书通通过普通账户持有公司股份 300,030 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 9,848,059 股，合计持有 10,148,089						

	股；刘鹏通过普通账户持有公司股份 7,999,588 股，通过招商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 1,600,000 股，合计持有 9,599,588 股；柳州瑞恒机电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 9,450,000 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 8,200,000 股；李清华通过普通账户持有公司股份 5,078,320 股，通过东莞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 3,081,900 股，合计持有 8,160,220 股；陈宝林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 7,149,960 股。
--	---

注：公司前 10 名股东中存在回购专户。截至 2024 年 12 月 31 日，华联控股股份有限公司回购专用证券账户持有 96,476,000 股公司股份，占总股本的 6.50%，不纳入前 10 名股东列示。

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

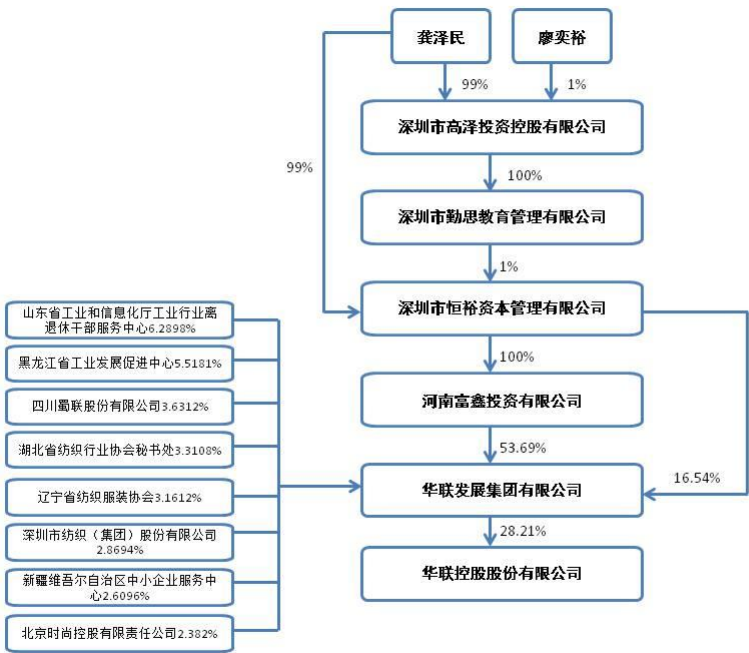
☐适用 ☒不适用

(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

一、房地产主业发展方面

2023 年 12 月 21 日，公司以自有资金人民币 8.35 亿元通过深圳联合产权交易所竞拍取得了景恒泰公司 100%股权，景恒泰公司主要资产为“御品峦山”项目和货币资金。2024 年 3 月 25 日，景恒泰公司与公司关联方恒裕集团签署了

《关于御品峦山项目之合作协议书》。通过本次交易，景恒泰公司享有“御品峦山”项目开发建设权和管理权，同时享有“御品峦山”项目 70%权益。具体内容详见公司相关公告（公告编号：2023-065、2023-066、2023-067、2024-016、2024-017、2024-022、2024-073）。

二、产业转型方面

产业转型方面，公司目前采取“先进行跨行业布局后进行产业聚焦”战略，即先进行小批量投入，在相关项目培育成长、时机成熟后，再进行产业聚焦、扩大投入，以实现产业转型之目标。截至 2024 年年底，公司已投资如下项目：

（一）公司使用自有资金 4.8 亿元参与设立“中保清源汇海产业基金”。截至 2024 年 12 月底，“中保清源汇海产业基金”已投资如下项目：

1. 投资 4.3 亿元，分别持有深圳聚能 24%股权、珠海聚能 36%股权。

深圳聚能是吸附法盐湖提锂技术开创者之一，盐湖提锂吸附剂产品质量高、盐湖卤水提锂工艺技术成熟、稳定，并且已具备完整的“吸附剂——工业级碳酸锂——电池级碳酸锂——超高浓度碳酸锂——高纯单水氢氧化锂”的锂产品技术链及多项专利所有权及成套 EPC 解决方案，其中盐湖卤水提锂专利技术及吸附剂专利技术已有完成工业化生产先例。珠海聚能具有工业化量产吸附剂的生产条件和生产能力。珠海聚能年产 5,000 吨富集材料生产项目经过前期调试、试运行，两条生产线于 2024 年 9 月已正式投产，产品质量稳定，正在进行产品销售推广。具体内容详见公司相关公告（公告编号：2024-008、2024-020、2024-072）。

2. 投资 3 千万元，持有北京山水云图科技有限公司（以下简称“山水云图”）10%的股权。

山水云图专注于碳中和、碳汇技术领域，业务范围涵盖碳汇技术的研发、应用及相关数字技术服务。其主要产品包括碳汇管理系统、碳交易服务平台以及碳汇相关的硬件设备。

（二）2024 年 8 月，公司以自有资金收购北京四良科技有限公司（以下简称“四良科技”）持有的成都四良山河建设工程有限公司（已更名为四川华联九州环境工程有限公司）的 100%股权。通过加强与四良科技的战略合作，以华联九州为运营平台，开展、承接零碳现代农业产业园项目建设、整县域生态碳汇项目开发、农业减排固碳工程技术开发和生态碳汇的确权与收购等业务。具体内容详见公司相关公告（公告编号：2024-062、2024-063）。

三、回购公司股份情况

2024 年 1 月，公司披露回购股份方案。2024 年 2 月，公司审议通过了《关于增加回购股份资金总额的议案》，同意公司将拟用于回购股份的资金总额由原来的“不低于人民币 5,000 万元（含）且不超过人民币 10,000 万元（含）”调整为“不低于人民币 15,000 万元（含）且不超过人民币 30,000 万元（含）”。回购股份的实施期限为自董事会审议通过本次回购方案之日起 12 个月内。2025 年 1 月，公司披露《关于回购期限届满暨股份回购实施结果的公告》。本次公司累计回购股份 9,721.53 万股，占公司当前总股本的 6.55%，成交总金额为人民币 29,996.90 万元（不含交易费用）。公司下一步将按照相关规定，结合公司年度现金分红方案、员工持股计划或限制性股票激励方案等需要，对该回购股份使用用途进行调整、处理。具体内容详见公司相关公告（公告编号：2024-002、2024-012、2025-001）。

华联控股股份有限公司

二〇二五年四月二十八日