

证券代码：000036

证券简称：华联控股

公告编号：2014-006

## 华联控股股份有限公司 2013 年度报告摘要

### 1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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		
变更后的股票简称(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	
电话	(0755)83667450 83667257	(0755)83667450 83667257	
传真	(0755)83667583	(0755)83667583	
电子信箱	kongqf@udcgroup.com	shenh@udcgroup.com	

### 2、主要财务数据和股东变化

#### (1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

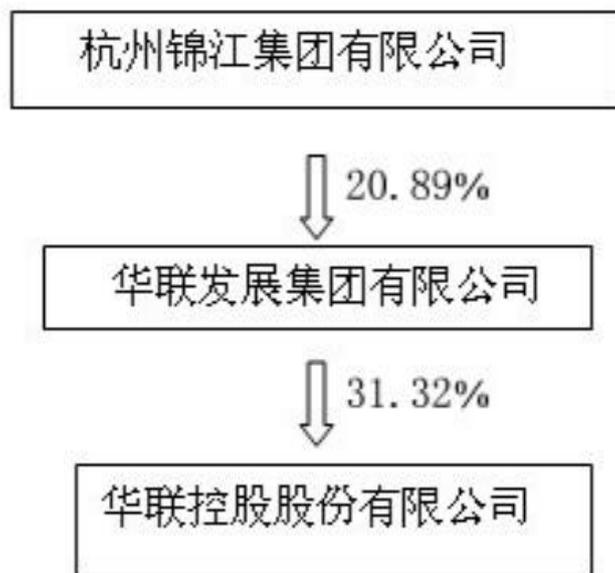
	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	192,607,974.63	348,119,741.57	-44.67%	506,728,642.78
归属于上市公司股东的净利润(元)	79,814,380.99	59,012,399.85	35.25%	69,408,577.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	18,275,314.36	58,622,365.74	-68.83%	69,108,606.10
经营活动产生的现金流量净额(元)	-265,751,989.11	-166,836,997.20	-59.29%	-434,705,808.41
基本每股收益(元/股)	0.0710	0.0525	35.24%	0.0618
稀释每股收益(元/股)	0.0710	0.0525	35.24%	0.0618
加权平均净资产收益率(%)	4.34%	3.33%	1.01%	4.07%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	4,195,887,407.95	4,267,243,630.88	-1.67%	3,862,281,776.98
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,873,889,510.97	1,803,263,889.99	3.92%	1,738,131,360.09

#### (2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数	113,983	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	109,932
----------	---------	-----------------------	---------

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	31.32%	352,049,301	352,049,301		
徐洁	境内自然人	0.29%	3,300,000	3,300,000		
叶莹	境内自然人	0.27%	3,000,000	3,000,000		
广州合成纤维有限公司	国有法人	0.23%	2,617,474	2,617,474		
管进文	境内自然人	0.22%	2,492,117	2,492,117		
方秀兰	境内自然人	0.18%	2,021,699	2,021,699		
中融国际信托有限公司—中融增强 78 号	其他	0.18%	2,016,100	2,016,100		
柳斌	境内自然人	0.16%	1,835,600	1,835,600		
上海凯二贸易有限公司	境内非国有法人	0.14%	1,601,997	1,601,997		
黄树争	境内自然人	0.14%	1,563,399	1,563,399		
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，股东柳斌通过西部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 1,835,600 股。报告期末，股东黄树争通过普通账户持有公司股份 1,460,399 股，通过安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 103,000 股，合计持有 1,563,399 股。					

(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



3、管理层讨论与分析

(一)、形势分析与看法

2013年，全国商品房销售面积和销售金额分别为13.06亿平方米、8.14万亿元，同比增长17.3%和26.3%，量价齐增；全国

房地产开发投资同比增长19.8%，国内房地产市场继续保持着平稳增长的运行态势。2013年国家财政收入12.91万亿，同比增长10.1%，其中，房地产占全部财政收入的15%，为国家财政主要的来源渠道之一。

国际方面：2013年，世界经济继续缓慢复苏。三大经济体中，欧元区稳定经济措施起效，艰难摆脱衰退，但仍为负增长；美国量化宽松和日本激进措施收效，美日经济有所改善。发达国家的政策动向是影响世界经济发展的重要因素，特别是美国的“财政悬崖”问题，其逐步退出QE政策引发国际资本撤离发展中国家，造成相关国家本币大幅贬值，发展中国家面临较大的输入型通胀压力，国际金融市场或将波动，制约和影响世界经济的复苏进程，总体看来，世界经济将继续呈现稳中向好的缓慢复苏态势。

国内方面：2013年，全年GDP(56.9万亿)同比增长7.7%，全年CPI控制在2.6%；货币供应量M2(110万亿)同比增长13.6%。国内经济保持着平稳运行态势，但存在下行压力，经济增长动力仍然依靠固定资产投资为支撑的发展运行模式。由于需求继续疲弱，国内目前有色、钢铁、水泥等行业产能过剩现象较为严重，国内经济的产业结构转型、升级之路，任重道远。2014年GDP增长目标7.5%，CPI目标控制在3.5%，货币供应量M2增长目标为13%，与2013年目标任务基本一致。我国当前经济增长动力明显不足并存在下行风险，通胀与通缩压力并存，预期2014年在国家灵活调控措施助推下，国内经济继续保持平稳运行格局。

房地产行业方面：2013年房地产市场继续保持健康、平稳的良好发展势头，一线城市房价上涨幅度过大，偏离政策调控预期。国家对房地产实施严厉调控仍持续：一是继续抑制投机和投资性需求，支持合理自住及改善性需求；二是通过增加保障房和中小户型住宅供给等措施平抑房价，房地产调控坚持惠及民生和回归住宅的居住本质。虽然2013年房地产市场继续保持了平稳增长势头，但随着严控政策持续，利率市场化加速发展，企业融资成本增加，市场流动性偏紧等因素合力制约下，近期国内房价开始松动、分化，成交量下滑明显，特别是二三四线城市房价。另外，银行已取消首套房优惠利率或上浮，国内房地产行业或现拐点，市场前景渐趋白热化。

2014年，国家对房地产调控取向转为：针对不同城市情况进行分类调控，将增加中小户型商品房和共有产权住房供应，并成立不动产登记局，进一步规范市场行为，抑制投机、投资性需求。国家2014年计划保障房新开工700万套，建成目标480万套，住宅市场“双轨制”（商品房+保障房）供给效应持续扩大，以及调控措施持续从严、从紧，预期对普通住宅商品房市场将构成一定冲击。

由于我国经济长期向好趋势并没有改变，房地产投资增长对稳定或拉动我国经济增长的作用不可忽缺。改革是最大的红利，中国城镇化、现代化进程远未结束，影响深远，国务院近日施行“三个1亿人”工程，即促进1亿农业转移人口落户城镇，改造1亿人居住的城镇棚户区和城中村，引导1亿人在中西部地区就近城镇化，并相应出台了《国家新型城镇化规划》。城镇化是现代化的必由之路，破除城乡二元结构的重要依托，有鉴于此，房地产进行分类调控取向或因地的制宜的调控措施就势在必行了。另一方面，户籍制度改革和居住证制度将有利于加快推进城镇化进程，相应带动房地产需求。因此，土地红利或是最大的制度红利，结合我国三十多年来一直都是采取以固定资产投资主导下的经济增长模式以及房地产在维护国内经济平稳运行中的支柱性地位和作用，我们预期未来国内房地产市场继续沿着政策调控方向运行，房价或将松动，不同区域房价的差异化、差别化特征或将越来越明显，但房地产行业调控既要严控又将严防，防止行业在严控之下出现资金量断裂等系统性风险，引发经济危机和金融动荡，因此，我们预期2014年国内房地产市场仍将保持健康平稳的运行态势。

## (二)、风险因素分析

1、政策调控风险。国家对房地产行业实施的严厉调控仍将持续，随着利率市场化进程、不动产登记制度以及银行收紧房贷等影响因素的持续发酵，房地产市场环境与经营环境越发严峻，若在建、拟建项目缺乏足够资金支持，公司扩张速度甚至日常运营都会受到制约和影响。

2、市场竞争加剧的风险。国内保障房运行机制日趋成熟，日前又强调将增加中小户型商品房和共有产权住房供应，商

品房住宅市场竞争或趋向于白热化，房地产企业存在去库存化压力，或对公司经营目标及销售计划构成影响。

3、经营风险。公司目前正处新建、拟建项目资金投入的高峰期，如果资金需求缺口问题不能有效解决，项目存在延期开发、延期竣工的风险。

#### 4、其他风险

一是更新单元项目的申报进度及周期的不可控性会直接影响该项目的开发进度、工期；二是天气等不可预测或不可抗力因素的发生，会直接影响工期。

### (三)、公司策略与应对

面对复杂多变的国际国内形势及严厉的行业调控现状，公司将认真研判形势，通过调整经营思路和策略，审时度势，推动企业稳步拓展和持续健康发展。

1、秉承“诚信、稳健、创新、超越”的经营理念 and “文化、生态、健康”的地产开发理念，坚持“城市综合体开发运营商”的发展定位，继续把现有的土地资源或项目分别打造为中、高端或别致的城市综合体或精品楼盘，使其成为区域内的地界标杆性建筑。

2、无论是分类调控或者是“三个1亿人”工程，其实质都是通过增加保障房、增加中小户型商品房和共有产权住房供应，实现惠及民生，还原住宅居住之目的。侧重于中小户型的住宅开发，应合乎政策导向、市场需求导向，因此，公司拟对住宅项目实行差异化经营策略，积极研究并拟定以开发中小户型为主的精装修房型的专项规划设计方案。

3、进一步加强对经济形势、政策和行业形势的前瞻性研究，增强预判力，提高对风险因素的控制力和应变能力。去年，公司在建、拟建或筹建特别是更新单元等地产项目，其建设进度、申报进度都不同程度受到了一些影响，没有达到计划预期，有客观原因也有主观因素所造成。主观方面的问题需要我们努力克服和解决，通过加强技术管理队伍的素质教育，进一步增强责任意识，增强预见性、计划性和主观能动性，同时加大监理单位监督力度和施工单位现场施工的组织、协调，既要保证施工质量，又要确保工期。在客观因素制约而造成延误开发进度的特别是更新单元项目方面工作，在及时调整开发计划的同时，力争把前期规划设计、工程建设计划等做得更加细致，提前做好对突发事件或不确定因素的预判及应变措施，以确保更新单元项目能够按期竣工。

4、未来1-3年，公司在深圳、杭州和千岛湖的几大房地产项目同时开工或正在进行建设，为资金投入高峰期，项目尚存在较大的资金缺口。房地产为典型的资金密集型行业，融资能力体现房企竞争能力。公司将以财务部为核心，统筹和加强各房地产项目的投融资服务：一是根据各项目建设进度，拟定筹融资和使用计划方案，创新融资方式，提高筹资、融资能力；二是财务部门切实做好保障服务，确保建设项目的资金需求，同时做好企业大额资金统筹与运用，提高资金使用效率；三是合理利用资本市场，积极探寻切实可行的融资方式和融资方案，促进企业的可持续发展。

### (四)、2014年经营计划及重点工作

#### 1、房地产业务

##### (1)、杭州方面

要坚持高标准、高要求，全力做好“钱塘会馆”项目的工程完善、竣工验收和销售，以及“全景天地”项目的工程建设和前期销售准备工作，同时还要努力提高“时代大厦”项目的出租率，做好招租及租赁管理服务。

**“钱塘会馆”项目：**工程建设方面：加快推进该项目的工程完善和完成各项验收工作以及竣工备案手续，满足交付使用条件和结算要求，保证能如期开盘销售，并实现年内入伙交付。销售方面：面临精装修房拟改为毛坯销售的策略调整，需要制定切实可行营销策略方案指导营销工作方向及营销全过程。同时，要完成该项目宣传推广物料的设计和制作，做好营销队伍

建设及销售现场接待管理等工作。2014年力争完成20%以上销售目标。

**“全景天地”项目：**工程建设方面：力争完成总包施工和幕墙施工，确保精装修工程进场实施，完成样板房精装修，公寓具备竣工验收条件。销售方面：重点做好该项目产品优化工作和前期营销策略定位，对其产品定位、市场定位、目标客户需进行详细的分析与论证，理清营销策略的思路和方向，同时，根据营销计划要求，可开展现场展示、物料设计、销售资料等相关准备工作。2014年力争实现全景天地2号楼(公寓)取得预售许可证。

**“时代大厦”项目：**拟通过不断优化办公环境设施，完善功能化配套，加大招租力度，进一步提高该办公物业的出租率。

**千岛湖“半岛小镇”项目：**一期开工建设。2014年上半年实现土石方道路边坡挡墙开工，下半年土建项目开工，年底前一期会所土建结项，并完成样板房建设方案。同时，编制完成营销策划方案和项目推介方案等，做好销售前的各项准备工作。

## (2)、深圳方面

以宝安区“新安华联片区”项目的工程建设为重点，同时做好南山“华联工业园区B区”项目的动工前的筹划工作和A区块项目的立项申报工作，做好更新单元项目建设资金的筹集和使用安排。

**宝安区“新安华联片区”项目：**该项目将进入全面施工建设阶段。争取早日完成该项目的各类设计、施工等前期报建审批，取得建设工程规划许可证和施工许可证；力争2014年6月30日前完成桩基础施工。2014年12月31日前完成地下室施工并做到±0出地面，实现2016年9月竣工，2016年底入伙工作目标。

**南山区“华联工业园B区”项目：**2014年上半年完成专项规划方案报批、公示等工作，同时做好项目市场定位、产品定位等分析论证工作，2014年底前完成旧厂房拆迁。

## 2、物业管理业务

推进华联物业集团化运作，稳中求进，积极探索多元发展，不断提升物业集团的持续发展能力和竞争实力。一是加快完善健全管理架构，加大人才的培养和引进力度，积极稳妥地推进集团化运作。二是积极开展房地产经纪和社区有偿服务等多种经营。通过人员配备、搭建制度体系、整合市场资源，尝试开展房地产经纪、社区网络营销、分包政府工作等多种经营，增加收益。三是向管理要效益，进一步增强成本意识，推行节能节流工作，科学控制成本，挖潜创收，实现物业集团的集约化、专业化和精细化管理。四是继续关注行业发展动态，紧贴市场，积极参与市场竞争。开展市场调研分析，确立目标市场；培训和锻炼市场竞争开拓团队，一旦确定市场目标，将及时组织有关人员精编投标书和物业服务方案，适时展开市场拓展工作。

2014年，物业集团还要同时做好“时代大厦”、“星光大道”一期项目等常规物业服务，以及“钱塘会馆”、千岛湖“游客接待中心”等项目的前期物业服务工作，及时介入并做好“星光大道”二期、宝安区“新安华联片区”项目等新建项目的前期物业管理准备工作。同时，要加强对高端物业服务管理的学习和研究，学习先进经验和管理方法，为公司在建、拟建高端项目的服务管理做好充分准备。积极探索跨区域协作管理的新模式，对华联所属物业实行统一规划、统一管理、整合资源，通过提高管理质量、服务水平和品牌形象，促进华联地产品牌增值，更好地服务于华联地产战略发展。

春华秋实。经过近几年的艰苦努力与精心筹划，公司在深圳、杭州、千岛湖等地产项目同时开工建设，自2014年开始陆续进入销售期，公司房地产主业开始进入良性发展阶段。目标明确，任务繁重，我们将恪守华联稳健经营作风，以业绩为导向，效率为原则，真抓实干，奋发图强，努力开创地产主业的新局面，实现每年有项目结算之目标。

#### 4、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**

不适用

**(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**

不适用

**(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**

由于已将深圳华联置业持有的深圳市华达新置业有限公司100%股权转让，本期不再将华达新置业纳入合并报表范围。

**(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

不适用

华联控股股份有限公司  
二〇一四年四月二十二日