

证券代码：000036

证券简称：华联控股

公告编号：2014-022

## 华联控股股份有限公司 2014 年半年度报告摘要

### 1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

股票简称	华联控股	股票代码	000036
变更后的股票简称（如有）	无		
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	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、主要财务数据及股东变化

#### (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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	114,149,742.70	90,342,634.76	26.35%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,254,370.21	2,211,872.67	-43.29%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,656,236.18	2,340,385.37	-29.23%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-660,816,300.88	-118,105,734.85	-459.51%
基本每股收益（元/股）	0.0011	0.0020	-45.00%
稀释每股收益（元/股）	0.0011	0.0020	-45.00%
加权平均净资产收益率	0.07%	0.12%	-0.05%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	3,809,268,940.63	4,195,887,407.95	-9.21%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,872,818,093.52	1,873,889,510.97	-0.06%

#### (2) 前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	108,408
-------------	---------

前 10 名普通股股东持股情况						
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	0		0
徐洁	境内自然人	0.29%	3,300,000	0		0
叶莹	境内自然人	0.27%	3,000,000	0		0
广州合华联发展集成纤维有限公司	国有法人	0.23%	2,617,474	0		0
杨启彪	境内自然人	0.22%	2,461,783	0		0
中融国际信托有限公司一中融增强 78 号	其他	0.20%	2,196,100	0		0
方秀兰	境内自然人	0.19%	2,142,699	0		0
李锦香	境内自然人	0.16%	1,832,300	0		0
张文红	境内自然人	0.16%	1,812,029	0		0
刘志和	境外自然人	0.15%	1,676,828	0		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，股东杨启彪通过普通账户持有公司股份 2,000 股，通过华安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 2,459,783 股，合计持有 2,461,783 股。					

### （3）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。

### （4）控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 3、管理层讨论与分析

### 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及自有物业租赁管理业务。

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。

### 经营环境变化及判断：

2014 年 1-6 月，全国商品住宅累计销售面积和金额同比分别下降 7.8%、9.2%，全国房地产累计投资同比增长 14.1%、商品住宅新开工面积同比下降 19.8%，国内房地产行业的调控政策效果显现，房地产投资增速放缓，房价下滑，成交量、成交金额、新开工面积等多项指标同比均出现不同程度下滑，国家来源于土地方面的财政收入也大幅减少。报告期内，国家针对

不同区域和城市，对房地产实行了差别化的分类调控政策，被誉为史上最严厉的限购等调控政策于近期逐步得以放宽或被取消，目前已经有超过八成的限购城市取消了限购或采取了差别化的松绑刺激措施，以提振或活跃其区内房地产市场经济。展望下半年，由于我国经济增长动力不足并存在下行风险，在调结构、促发展、稳增长的政策导向下，及基于房地产政策调控拐点及宽松预期，一些积极的微刺激经济政策或措施仍将陆续出现，房企所面临的经营环境、融资环境等基本面或将有所改善，房价出现大幅上涨的可能性不大，但行业去库存化压力仍较大，预期国内房地产继续沿着政策调控方向运行，保持平稳的运行态势。

#### 公司经营与管理情况：

公司目前的房地产开发项目主要集中在杭州和深圳两地。报告期内，在建、拟建项目的建设及筹建等情况如下：

#### 1、杭州方面

##### (1)“UDC·时代广场”城市综合体项目

“UDC·时代广场”城市综合体项目由“UDC·时代大厦”(写字楼)、“UDC·钱塘会馆”(商住)和“UDC·全景天地”(万豪酒店)组成，总建筑面积为 26 万平方米。

“UDC·时代大厦”项目：由 A、B 两幢塔楼组成，2010 年底建成交付使用。A 幢于 2011 年售罄；B 幢自持出租。

“UDC·钱塘会馆”项目：该项目上半年主要进行了工程完善和进行各项验收工作以及竣工备案手续，目前已取得预售许可证，拟定了市场营销推广方案，并开展了部分媒体宣传方面的营销推广工作。下半年，该项目将重点完成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，择机开盘。同时完成竣工验收剩余 3 项验收工作，推进大面积毛坯交付、弱电剩余工程等土建、安装工程施工和整体物业移交等工作的现场整改和完善等工作。

“UDC·全景天地”项目：该项目已经完成主体结构封顶，正在进行幕墙、安装、精装修等工程施工。下半年，计划完成 1 号楼酒店样板房和 2 号楼酒店式公寓样板房装修及其总包土建安装、幕墙工程施工和各项工程验收等工作。根据营销计划要求，开展现场展示、物料设计、销售资料等相关准备工作。计划 2014 年底前取得全景天地 2 号楼(公寓)预售许可证。

##### (2)“半岛小镇”项目：该项目位于杭州千岛湖，为低密度住宅项目。

“半岛小镇”项目：3 月份开始土石方施工，至 6 月底已经累计完成土石方挖填 21 万立方；完成挡墙施工混凝土 7 千立方；完成总包单位招标；完成一期施工图设计、景观方案设计等工作。土建施工已全面开始，计划 2014 年底前完成该项目会所的土建结项，完成土石方工作量 30 万方；同时开始进行样板房建设方案设定，编制完成营销策划方案和项目推介方案等前期工作，目前，该在建工程项目的各项工作正在有序进行当中。

#### 2、深圳方面

##### (1)深圳宝安“新安 27 区华联片区”更新改造项目(现已冠名为“华联城市全景花园”)

该项目被列为深圳市 2014 年度重大项目。该项目计容积率建筑面积 197,024 平方米，其中住宅 158,300 平方米(含保障性住房 25,280 平方米、物业管理用房 394 平方米)，商业 23,724 平方米，商务公寓 15,000 平方米。

2014 年 1 月，公司与政府签订了该项目的《土地使用权出让合同》，土地出让金合计 12.67 亿元，可分期支付，目前已支付 3.92 亿元，余款年底之前缴清。该项目目前已经完成了爆破工程施工、桩基工程及开展了桩基和锚杆检测、胎膜、垫层和锚杆施工以及地下室底板防水施工等工作。7 月取得总承包工程《建筑工程施工许可证》、签订《华联城市全景花园项目总承包工程》，完成生活区、材料堆场、加工场地等临时设施的搭建；预计 9 月完成砖胎膜、垫层及锚杆施工和地下室底板白蚁防治工作；10 月完成地下室底板施工和地下室人防工程；12 月完成地下室结构工程施工，并做到±0 出地面。

按照该项目的建设进度安排，计划于 2015 年 3 月开始对样板房、营销中心装修施工，力争 2015 年底前实现预售目标。

##### (2) 深圳“南山华联 A、B 区”更新改造项目

“南山华联 B 区”项目：该更新项目已纳入《2012 年深圳市城市更新单元规划制定计划第四批计划》，目前基本完成专项规划审批，争取今年 9 月获得专项规划批复。计划 9 月开展项目开发主体申报工作，2014 年底前完成项目开发主体确认。

项目规划设计方面：已分别委托德国、英国的两家著名的设计公司开展项目概念方案设计，计划 9 月确定其中一家作为项目概念设计单位，年底前完成项目概念设计方案。与此同时，该项目的旧厂房拆迁筹备工作也在进行中。

“南山华联 A 区”项目：该项目正在推进产业规划申报工作，已委托深圳某研究中心对“华联南山 A 区”项目进行产业规划研究，初步计划于年内完成该项目的产业规划申报工作。同时，有关该项目的更新计划立项申报工作也在有序筹备中。

#### 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

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

##### (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。

##### (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

适用  不适用

华联控股股份有限公司  
二〇一四年八月二十六日