

证券代码：000036

证券简称：华联控股

公告编号：2015-015

## 华联控股股份有限公司 2014 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，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	

### 二、主要财务数据和股东变化

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

	2014 年	2013 年		本年比上年增减	2012 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	205,269,203.99	192,607,974.63	192,607,974.63	6.57%	348,119,741.57	348,119,741.57
归属于上市公司股东的净利润（元）	34,376,124.77	79,814,380.99	79,814,380.99	-56.93%	59,012,399.85	59,012,399.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-12,815,347.60	18,275,314.36	18,275,314.36	-170.12%	58,622,365.74	58,622,365.74
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,794,265,905.83	-265,751,989.11	-265,751,989.11	575.17%	-166,836,997.20	-166,836,997.20
基本每股收益（元/股）	0.0306	0.0710	0.0710	-56.90%	0.0525	0.0525
稀释每股收益（元/股）	0.0306	0.0710	0.0710	-56.90%	0.0525	0.0525
加权平均净资产收益率	1.82%	4.34%	4.34%	-2.52%	3.33%	3.33%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	4,568,926,337.34	4,195,887,407.95	4,195,887,407.95	8.89%	4,267,243,630.88	4,267,243,630.88
归属于上市公司股东的	1,876,710,365.02	1,873,889,510.97	1,873,889,510.97	0.15%	1,803,263,889.99	1,803,263,889.99

净资产（元）						
--------	--	--	--	--	--	--

财政部于 2014 年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则，本公司已按要求于 2014 年 7 月 1 日执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。具体影响见第四部分第一点：“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”。

**2、前 10 名普通股股东持股情况表**

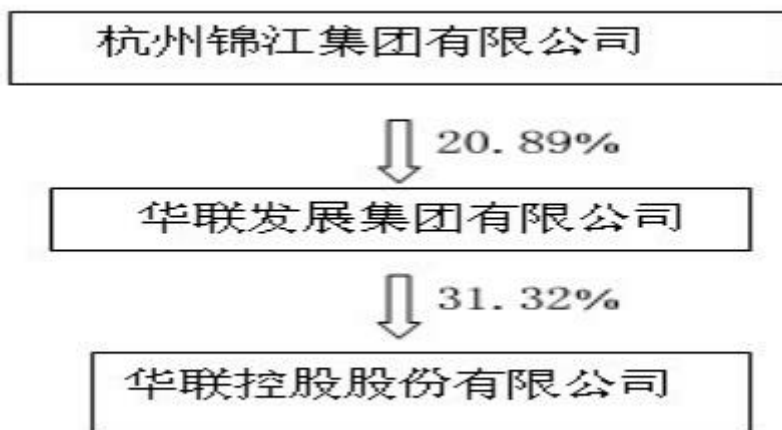
报告期末普通股股东总数		103,207	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数		128,589	
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
华联发展集团有限公司		31.32%	352,049,301	0		
徐秀芝		0.36%	4,082,000	0		
徐洁		0.33%	3,711,009	0		
翁逸亮		0.30%	3,335,800	0		
叶莹		0.27%	3,000,000	0		
李锦香		0.20%	2,205,900	0		
李华宇		0.17%	1,948,700	0		
周浩冰		0.16%	1,800,000	0		
谭金亮		0.13%	1,486,088	0		
陈少卿		0.13%	1,434,201	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，上述股东中徐秀芝通过海通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 4,082,000 股；翁逸亮通过普通账户持有公司股份 200,800 股，通过广发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 3,135,000 股，合计持有 3,335,800 股；谭金亮通过普通账户持有公司股份 87,200 股，通过国泰君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 1,398,888 股，合计持有 1,486,088 股；陈少卿通过长江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 1,434,201 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、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



### 三、管理层讨论与分析

#### 1、形势分析与看法

**国际方面：**2014年世界经济仍处于温和复苏期，渐趋稳定。美国退出QE及其加息预期，推进其经济增长、就业、通胀等数据逐步向好，美国经济成为引领未来世界经济增长的新动力。但美元的升值，也导致新兴经济体面临较大的输入型通胀，影响和制约着世界经济复苏进程。欧债危机已经见底，持续的量化宽松政策正在推动欧元区经济筑底回升，但由于欧元区复杂的地缘政治、悬殊的经济实力差距以及欧元自身制度缺陷等原因，欧元区经济复苏进程较为曲折。日本经济在非常规宽松货币政策刺激性下，也正在走出经济通缩阴影。总体看来，世界经济仍将保持继续向好的缓慢复苏态势。

**国内方面：**2014年，全年GDP(63.6万亿)同比增长7.4%，全年CPI控制在2.0%；货币供应量M2（123万亿）同比增长12.2%。固定资产投资增速放缓、出口受到疲弱国际经济牵制、消费不振，国内经济正面临着较大下行压力。2014年国家财政收入14.04万亿，同比增长8.6%，比2013年回落1.6个百分点，下降原因是受到经济增速下滑的影响，房地产市场调整影响扩大，商品房销售额明显下滑，与之相关的房地产营业税、房地产企业所得税、契税、土地增值税等回落较多。同时，扩大营改增试点范围等政策，企业减负，对财政则形成减收。

2015年GDP增长目标7.0%，CPI目标控制在3.0%，货币供应量M2增长目标为12%，与2014年相比，目标任务同时调降。当前我国经济运行进入新常态，改革将是未来中国经济最大的红利，国家目前正在通过简政放权，释放制度性红利，激发经济活力和市场创造力；通过优化市场环境，促进“大众创新、万众创业”；同时要实现有质量的经济增长，保持就业稳定，惠及民生，并在灵活调控措施助推下，实现稳增长、调结构预期目标。

**房地产行业方面：**2014年，全国商品房销售面积和销售金额分别为12.06亿平方米、7.63万亿元，同比下降7.6%和6.3%，量价齐跌；全国房地产开发投资同比增长10.5%，较2013年相比，增速回落9.3个百分点。新开工面积同比下降10.7%。国内房地产市场在政策持续调控压力下，开发商投资力度开始减弱，市场购房热情消退，观望气氛浓厚，房地产行业景气度下降明显，进入“白银时代”已成共识。

2014年应该是国内房地产市场发展的双“拐点”，既是政策调控放松“拐点”，又是走出调整周期、走向复苏、回暖“拐点”。国家对房地产行业实施分类调控之后，地方政府调控自主权加大，各地政府自6月份起出台了多种救市措施，实施三年的“限购”政策逐步被瓦解；4月、6月央行连续两次定向降准，金融机构的资金面有所放松，但1-9月份房地产市场销售仍出现价量齐跌，市场交投热情持续下滑。9月30日央行和银监会放松了首套房认定标准、放松限贷及随之而来的降息利好刺激下，10月市场交投渐趋活跃，11月成交量同比创新高，12月保持强劲复苏势头。全年房地产市场走势受益于调控政策松绑，先抑后

扬，侧面反映了住宅市场部分被抑制的“自主和改善型”刚性需求有待释放，尤其在一线城市。2014年，在稳增长目标下，政府对房地产市场调控进行适时预调、微调，促进了房地产市场的加速复苏、回暖，收到较好效果。

2015年，国家将继续实施积极财政政策和稳健的货币政策。国家对房地产行业的发展基调是：支持居民自主和改善性需求，促进房地产市场平稳健康发展，取消了“抑制投资、投机”强力干预字眼，趋向市场化调控。2015年3月，国土资源部和住建部下发了《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，市场普遍解读为：国家救楼市的大幕已拉开。房地产行业在我国以固定资产投资为主导的增长模式中和维护国内经济平稳运行中的地位、作用举足轻重，房地产市场的平稳运行有利于保障实现全年“稳增长”目标。中国当前经济基本面并没有变，在经济增速换挡，进行结构性大调整的新常态下，货币政策仍将适时进行微调或定向宽松，存款准备金率和利率新一轮周期性下调窗口已开启，在实现“保稳定、促增长”的目标需求等综合合力作用下，再加上房地产行业未来政策环境的逐步放松，这些积极因素都将有利于促进房地产行业的加速筑底、回暖。

与此同时，我们也清醒认识到：房地产行业发展的黄金期已过去，随着人口红利的减退和老龄化社会的到来，市场需求将减弱，供需之间趋向平衡或供过于求，房企之间的竞争也渐趋白热化。当前国内房企的去库存化压力大，以价换量应为首要目标。

## 2、 风险因素分析

(1) 政策调控风险。国家对房地产行业实施的宏观调控仍在持续，若公司在建、拟建项目缺乏足够资金支持，或资金周转速度过于缓慢，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。国内房地产行业进入“白银时代”已成共识，目前房企普遍存在较大的去库存化压力，加上目前国内保障房运行机制日趋成熟，供给增加，市场竞争将越来越激烈。公司在建项目将迎来销售期，存在不能顺利完成经营及销售目标的风险。

(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，项目将存在延期开发、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。

## 3、 公司策略与应对

新经济、新常态、新发展。在经济新常态、新形势下，我们需要主动调整经营策略，努力实现新发展。公司将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。继续把现有的土地资源、项目分别打造为中、高端或个性化的城市综合体、精品楼盘，使其成为区域内的地界标杆性建筑。同时盘活存量资源、资产，积极探索企业可持续发展的新路子。

(1) 认真研判形势，通过调整经营思路和策略，顺势而为，慎重决策。去年，杭州房价是全国房地产市场回调幅度较大的区域之一，根据市场形势分析和样板房开放期间收集的市场信息，公司调整了“钱塘公馆”的销售策略，弃毛坯销售计划改精装修后销售，因而推迟了该项目的销售。目前，国家对房地产行业的调控力度趋缓，房地产市场正在加速走出调整期、逐步回暖，本次经营策略的调整是顺应市场变化，为该项目创造更好的销售时机，实现更大收益。

(2) 精心部署，积极应对，保质保量保进度地抓好工程项目建设，同时做好各项目的营销策划及销售工作。公司目前的在建工程包括深圳“华联城市全景花园”、千岛湖“半岛小镇”和杭州“钱塘公馆”、“全景天地”等项目，建设任务十分繁重。

公司将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，增强施工单位现场施工的组织、协调，保质按期完成全年建设任务。与此同时，上述项目在今年内将陆续进入预售、销售期，而当前国内房地产市场仍处于调整、复苏阶段，公司将面临巨大的销售压力。因此，我们必须做好充分的思想准备和完善的工作部署，加强市场调研和行业发展的前瞻性分析，及时制定切实可行的销售政策，有效规避市场风险，力争实现销售目标。

(3) 加大对现有人才的培养和运用，加大人才引进力度。公司几大房地产项目建设与销售将齐头并进，同步展开。作为中高端综合体、高端精品楼盘项目，不管工程建设、招商运营及销售等在品质及难度上都比公司以往项目要求更高，公司将面临专业技术人才力量和新建高端项目经验不足等问题。下一步，公司将加大在职管理干部队伍的后续培训及培养力度，不断提高管理队伍的业务能力和专业素养，以适应公司产业发展的新业态；其次是加大专业人才的引进力度，构建更加合理的人才结构及人才知识结构，同时积极探索并制定专业性人才的差异化薪酬制度或其他激励方式，确保专业管理队伍的稳定，增强团队凝聚力和忠诚度，促进企业的健康、稳定发展。

(4) 积极配合、全力推进深中冠的重大资产重组工作。推进深中冠实施重大资产重组，对盘活公司存量资产、资源，促进公司加快产业结构调整、增强公司发展后劲等方面发挥重要作用。若深中冠重组成功，其全体股东都将受益匪浅，公司所持深中冠股票也将大幅增值，有利于大幅改善公司未来的财务结构，促进公司的可持续发展战略。因此，公司将积极配合并全力推进深中冠重大资产重组方案的申报工作。

(5) 统筹运用资金，创新筹融资方式，确保在建、筹建项目的资金需求。今年，公司在深圳、杭州和千岛湖的几大房地产项目同时兴建，资金投入进入高峰期。一是做好企业大额资金统筹与运用，提高资金使用效率；二是根据各项目建设进度，切实做好筹融资方案和使用计划；三是做好融资工作，创新融资方式，同时借助资本市场，积极探寻切实可行的融资方式和融资方案。去年，我们在融资方式方面取得了突破，顺利融入信贷资金16亿元，极大保障了“华联城市全景花园”的开工建设。

#### 4、2015年经营计划及重点工作

##### (1) 房地产业务

###### 1) 杭州方面

着力做好“钱塘公馆”和“全景天地”的精装修与销售、“时代大厦”的招商运营等工作；做好“半岛小镇”工程项目建设及销售前的各项准备工作。

**“钱塘公馆”项目：**完成A、B户型大面积精装修，满足交付使用条件和结算要求，实现年内能入伙交付目标。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，2015年力争实现30%签约销售目标。

**“全景天地”项目：**工程建设方面：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：做好公寓前期营销策略定位，对其产品定位、市场定位、目标客户进行详细分析与论证，同时，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。2015年底力争实现全景天地公寓预销售目标。

**“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，继续加大招租力度，进一步提高该办公物业的出租率，力争实现招租签约率65%的目标。

**千岛湖“半岛小镇”项目：**2015年该项目工程建设任务十分繁重。一期B区块配套服务用房(会所)2015年2月完成精装施工图设计；5月精装开工；预计9月完成，并实现10月(国庆节)对外开放；12月机动车道道路成型。一期A区块1-9#号楼确保7月底全部正负零出地面，10月底全部实现结构封顶，1-2#地库7月底正负零出地面；A区块样板房确保9月底开工，2016年春节前完工。同时，要确保9月底前完成一期样板房区景观绿化工程，并做好半岛小镇的营销策划和销售前的准备工作，力争实现年内预销售目标。

在全部部署和做好一期各项工作的同时，年内还需要完成二期土石方及边坡挡墙工程、高架道路、桥梁等65%工程量；12月完成二期房屋建筑工程招标投标，具备进场施工条件。

## 2) 深圳方面

以“华联城市全景花园”项目的工程建设、预售为重点，同时做好南山“华联工业园B区”项目的清拆、筹建准备工作和A区块项目的立项申报工作。

**“华联城市全景花园”项目：**该项目将进入全面施工建设阶段。围绕2016年入伙奋斗目标，计划2015年7月营销中心对外开放，9月所有楼栋的主体封顶，10月开盘预售。

**南山区“华联工业园B区”项目：**2015年底前完成旧厂房拆迁工作，力争实现B区项目的基坑工程动工。

**南山区“华联工业园A区”项目：**尽快扫清A区立项申报存在的问题和障碍，确立申报主体，完成A区更新计划的申报工作。

## (2) 物业管理业务

努力提高经营管理水平，促进物业规模化发展；依托华联地产开发，努力提高华联物业品牌附加值，树立华联物业品牌优质形象，服务于华联地产，实现地产开发与物业管理之间的良性互动发展。

1) 进一步提升华联物业经营与管理水平，适应华联地产发展新常态。可以预见，随着“城市全景花园”、“半岛小镇”、杭州“星光大道二期”和华联B区商业综合体等项目的陆续建成，物业集团的管理经营性物业的保有量将逐渐壮大，高端物业占比越来越大，物业业态也将更加丰富多样，租金收入也将逐年递增，物业经营将成为公司重要产业之一。因此，要积极推动物业管理方式的转型、升级，建立健全物业管理的新模式，学习先进经验，以适应未来华联地产发展新常态。

2) 根据业务发展变化，及时调整管理机构设置，提前做好应对。2015年拟设立千岛湖物业管理分公司，同时将组织开展深圳“华联城市全景花园”、千岛湖“半岛小镇”等新建项目的物业管理招标投标，及杭州“钱塘公馆”、“星光时代”、“华联城市全景花园”等新项目的前期物业准备工作，更好地服务于新建项目销售和华联地产的发展战略。

3) 进一步加强物业管理标准化建设。制定和完善物业服务现场管理标准、关键岗位服务标准、员工行为规范标准等标准化制度体系；成立物业服务初始化小组，把服务理念、管理模式、服务标准、制度化流程等形成标准化规范，然后复制至新项目；建立400客服电话呼叫中心，以快捷有效地服务业主，提高服务品质，提高满意度；利用远程网络视频技术，加强对关键岗位的运营监控。

经过近几年的默默耕耘和艰苦努力，公司在深圳、杭州、千岛湖等地的新建项目将同时进入销售期，2015年建设任务和销售任务十分繁重，但收获成果值得期待。我们将恪守“实干、创新、发展”的华联精神，坚定信心、全力以赴、奋发有为，全力推进公司地产主业取得新突破、迈上新台阶。

## 四、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

财政部于2014年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则，本公司已按要求于2014年7月1日执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。执行新准则对比较财务报表影响说明如下：

##### 1) 长期股权投资

本公司根据新修订的《长期股权投资准则》，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。上述会计政策变更追溯调整影响如下：

被投资单位	持股比例(%)	2013年1月1日归属于 母公司股东权益	2013年12月31日		
			长期股权投资	可供出售金融资产	归属于母公司 股东权益
上海华顺投资管理有限公司	5.00	3,000,000.00	---	3,000,000.00	3,000,000.00
深圳市华联投资发展有限公司	5.00	3,200,000.00	---	3,200,000.00	3,200,000.00
合计	--	6,200,000.00	---	6,200,000.00	6,200,000.00

## 2) 财务报表列报准则变动对于合并财务报表的影响

本公司根据修订后的《企业会计准则第30号—财务报表列报》，对原资本公积中归属于其他综合收益的部分及外币报表折算差额予以调整，根据列报要求作为其他综合收益项目列报，并对年初数采用追溯调整法进行调整列报，追溯调整影响如下：

项目	2013年1月1日		2013年12月31日	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资本公积	168,268,969.44	127,147,827.22	159,080,209.43	127,147,827.22
外币报表折算差额	---	---	---	---
其他综合收益	---	41,121,142.22	---	31,932,382.21
合计	168,268,969.44	168,268,969.44	159,080,209.43	159,080,209.43

## (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。

## 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

二〇一五年四月二十六日