

证券代码：000036

证券简称：华联控股

公告编号：2016-013

华联控股股份有限公司 2015 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

无

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
樊志全	独立董事	个人原因	
李云	董事	公务	范炼

非标准审计意见提示

☐ 适用 ☒ 不适用

董事会审议的报告期普通股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

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	沈华	
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)83667450 83667257	(0755)83667450 83667257	
电子信箱	kongqf@udcgroup.com	shenh@udcgroup.com	

二、报告期主要业务或产品简介

公司主营业务为房地产开发及物业经营管理。

公司目前房地产开发业务主要集中在深圳、杭州、千岛湖等城市，物业资产及物业经营管理业务主要集中深圳、杭州、上海、千岛湖等区域。从事房地产开发的实体主要包括：公司本部、深圳华联置业公司、杭州华联置业公司、浙江兴财公司、上海申冠置业公司等五家企业。从事物业经营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出租及住宅地产项目、商业地产项目等服务管理。

公司房地产开发业务、项目储备及自有物业出租等情况如下：

1.华联控股房地产开发项目情况(单位：平方米)

项目名称	位置	总投资	权益比例	建设用 地面积	计容积率 建筑面积	可售面积 (含商业)	项目进度	备注
------	----	-----	------	------------	--------------	---------------	------	----

华联城市全景	深圳宝安区	29亿	100%	37,466	197,024	171,350	已结项, 预售中	
华联工业区B区更新项目	深圳南山区	--	68.7%	34,289	210,400	--	专项规划已获批, 筹建中	
钱塘公馆	杭州钱江新城	6亿	74%	11,549	46,421	38,068	营销推广中	
全景天地 (1#楼: 万豪酒店; 2#楼: 全景公寓)	杭州钱江新城	8亿	74%	24,009	54,588	16,447	正在进行精装修, 其中万豪酒店为自持性物业	
半岛小镇	杭州千岛湖	10亿	70%	297,013	103,954	101,069	一期已结项, 二期在动工	

备注: 公司2015年没有新增土地储备项目, 存续的工业土地储备为华联工业园区A区块, 该区块占地8.27万平方米, 该项目拟申请城市更新, 目前正在筹备更新立项及合作开发前的各项工作。

2. 公司出租房产情况

公司出租房产主要分别在深圳、上海、杭州三地, 房产数量合计18.18万平方米(含合并范围内的控股子公司)。

(1)按照房产类别划分为: 工业厂房、仓储房产: 6.71万平方米; 住宅和宿舍房产: 0.87万平方米; 办公楼、商业和酒店房产: 10.6万平方米。

(2)按照区域分布

1)深圳方面: 工业厂房和仓储房产: 6.71万平方米; 住宅和宿舍房产: 0.87万平方米; 办公楼、商业和酒店房产: 1.66万平方米。

2)上海方面: 办公楼房产: 2.20万平方米。

3)杭州方面: 办公楼、商业和酒店房产: 6.74万平方米。

三、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

单位: 人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	409,027,854.52	205,269,203.99	99.26%	192,607,974.63
归属于上市公司股东的净利润	69,305,919.06	34,376,124.77	101.61%	79,814,380.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	68,788,368.99	-12,815,347.60		18,275,314.36
经营活动产生的现金流量净额	108,958,200.81	-1,794,265,905.83	106.07%	-265,751,989.11
基本每股收益(元/股)	0.0617	0.0306	101.63%	0.0710
稀释每股收益(元/股)	0.0612	0.0306	100.00%	0.0710
加权平均净资产收益率	3.48%	1.82%	1.66%	4.34%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	6,463,740,837.81	4,568,926,337.34	41.47%	4,195,887,407.95
归属于上市公司股东的净资产	2,041,478,209.23	1,876,710,365.02	8.78%	1,873,889,510.97

2、分季度主要会计数据

单位: 人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	44,375,344.74	51,540,189.92	55,976,133.15	257,136,186.71
归属于上市公司股东的净利润	-8,677,286.92	-6,952,540.49	13,586,950.24	71,348,796.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,348,961.59	-6,934,531.48	13,361,005.66	70,710,856.40
经营活动产生的现金流量净额	-186,182,755.29	-143,299,320.29	-209,524,666.64	647,964,943.03

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

四、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	73,974	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	71,711	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							
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	31.24%	356,299,301	0			
交通银行股份 有限公司—华 安策略优选混 合型证券投资 基金	其他	0.83%	9,419,800	0			
泰康人寿保险 股份有限公司 —分红—个人 分红 -019L-FH002 深	其他	0.82%	9,339,357	0			
中国农业银行 —大成精选增 值混合型证券 投资基金	其他	0.62%	7,067,040	0			
柳州佳力房地 产开发有限责 任公司	其他	0.56%	6,423,600	0			
柳州瑞恒机电 有限责任公司	其他	0.52%	5,898,300	0			
中国建设银行 股份有限公司 —兴全社会责 任混合型证券 投资基金	其他	0.38%	4,299,853	0			
中国工商银行 —南方稳健成 长贰号证券投 资基金	其他	0.32%	3,600,000	0			
王志丰	境内自然人	0.32%	3,600,000	0			
中国工商银行 股份有限公司 —南方稳健成 长证券投资基金	其他	0.31%	3,500,000	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，上述股东中柳州佳力房地产开发有限责任公司通过普通账户持有公司股份 99,800 股，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 6,323,800 股，合计持有 6,423,600 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 5,898,300 股；王志丰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 3,600,000 股。

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



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(一) 房地产业务

1. 深圳方面

深圳地产项目包括：“华联城市全景”项目(即宝安区“新安华联片区”更新项目)、南山区“华联工业园B区”和“华联工业园A区”等三个更新单元项目。

“华联城市全景”项目：

2015年7月营销中心落成并通过验收，8月底样板房等展示单位完工，9月所有楼栋提前实现主体结构封顶，10月16日开盘销售。截止12月31日，“华联城市全景”项目签约合同销售金额13.27亿，预售金额约20亿元(含选房、尚未办理按揭手续)，为实现2016年销售目标奠定了坚实基础。该项目被评为“达沃斯 2015中国十大人居范例金奖楼盘”以及“深圳宜居生态综合体”。

“华联工业园B区”项目：

前期策划方面：前期策划、市场调研、项目设计等工作正在有序进行并取得一定的进展，完成了《B区项目定位发展策略报告》、《B区项目分项物业产品及硬件建议报告》。规划设计方面：配合报建并按计划完成了方案报批工作，相继取得《建设用地规划许可证》和《方案设计核查意见书》，并对方案设计进行了论证、优化。拆迁工作方面：至2015年12月底，已基本完成旧厂房主体的拆除工作。

“华联工业园A区”项目：明确了AB区整体规划发展策略，并就A区项目的定位及规划与政府部门做了前期沟通；明确申报主体及开发主体，下一步将启动该城市更新项目立项申报的相关工作，拟定合作开发的具体方案。

2. 杭州方面

杭州地产项目包括“UDC·时代广场”城市综合体项目和千岛湖进贤湾“半岛小镇”两大项目。其中,“UDC·时代广场”城市综合体项目由“时代大厦”、“钱塘公馆”和“全景天地”三大项目组成。

“钱塘公馆”项目:该项目已办理预售证、外销证。2015年1月完成质检验收,6月样板房对外开放;年内完成了会所大堂精装修以及A、B、C户型85%的批量精装修工程,还举办了定向圈层等营销推广活动,为项目的高端基调与品牌形象奠定基础,树立“钱塘公馆”在杭州的豪宅标杆地位。该项目荣获“首届浙江十大地标豪宅”、“最佳城市豪宅”和“2015年中国十大超级豪宅”等殊荣。

“全景天地”项目:该项目由“万豪酒店”(1号楼)和“全景公寓”(2号楼)两子项目组成。

2015年,“全景天地”项目总包安装完成了总量的85%;幕墙工程完成了总量的95%,室外园林景观工程完成总量的15%。“万豪酒店”精装修工程完成了总量的50%。消防系统基本完成,电梯安装完成并验收投入使用,完成开闭所、配电房安装并通电,完成冷却塔、空调箱、风机盘管等主要设备安装。

“时代大厦”项目:

办公楼招租方面:在去年引进微软公司、宝马汽车等世界五百强企业基础上,2015年成功签约辛巴信息等6家企业入驻。群楼招租方面:去年引进的星巴克咖啡连锁店销售情况良好,今年又成功引进了全球专业连锁企业—赛百味和喜士多(便利店)。截止2015年12月底,时代大厦新增租赁面积达6869m²,签约率近六成,租金收入约3200万元,租金收缴率100%。

千岛湖“半岛小镇”项目:该项目为极具现代风格的高端、低密度住宅,属于山地建筑项目。公司克服山地建筑项目地质条件复杂、工程量大、施工难度大等困难,切实做好了工程建设进度与工程质量把控,一期A区9幢住宅于2015年7月全部出±0.00;一期A区9幢住宅于10月全部实现结构封顶;一期B区块于9月完成样板区景观绿化工程。

(二) 物业管理业务

公司目前物业管理业务分布在深圳、上海、杭州、千岛湖等区域,管理物业体量逐年增加,特别是近几年服务管理新建高端物业越来越多,物业管理业务已发展成为公司一个服务于华联地产开发、实现集团化运作、规模化经营的重要产业,物业管理与服务能力持续增强。

2015年,华联物业集团投入大量精力,做好了深圳华联城市全景、杭州钱塘公馆、星光大道二期、千岛湖半岛小镇等项目的物业管理前期介入和销售配合工作。推进物业集团管理的体系化、标准化、规范化,全面开展了质量管理体系(ISO9001)、环境管理体系(ISO14001)、职业健康安全管理体系(OHSAS18001)三标一体化的认证工作,并于2015年底取得认证证书。“互联网+”已成为人们常态化生活方式,物业集团通过积极探索“互联网+物业服务”新管理手段,推出了“优家园”互联网平台,构建了深圳地区的远程视频监控管理系统。“优家园”互联网平台将物业服务系统、设施设备管理系统、400呼叫中心、移动APP、微信等移动互联网技术和信息化服务解决方案融合在一起,使客户摆脱时间和空间的限制,随时随地享受物业服务,有利于公司完善服务流程、提升服务水平、提高客户满意度。此外,物业管理集团还通过优化管理结构、开源节流、增加经营收入等方式增收节支,缓解人工成本上涨压力,推动物业服务水平再上新台阶。

2015年,华联物业集团所管理项目总体满意率为88.8%,客户满意度为86.8%,荣获“2014年度物业管理业主满意度深圳指数(抽样单位)领先30”荣誉称号。全年物业租金及相关收入1.91亿元,物业管理业务继续保持良好发展势头。

(三) 资本运营成果丰硕

为实现公司利益、股东权益的最大化,公司勤勉、尽责、务实地协助开展“深中冠”完成了重大资产重组工作。“神州长城”借壳“深中冠”上市之重大资产重组工作,经过多方的共同努力,历经深交所、中国证监会审批核准、进行资产置入、置出和公司移交等大量工作。2015年10月30日,深中冠召开了2015年第二次临时股东大会选举产生了新一届董事会、监事会,重新组建了新经营班子,正式宣告“神州长城”接管“深中冠”。截止2015年底,深中冠全面完成了资产、财务及档案、行政印章等移交工作,圆满完成了本次重大资产重组。

通过引入有较强经济实力的重组方—神州长城,使得“深中冠”基本面得到脱胎换骨变化,其目前持续、稳定的盈利能力及良好的发展前景预期也得到了市场投资者响应与认同,目前神州长城股价较重组前有较大涨幅,直接导致公司所持神州长城4310万股股份价值的大幅增值。本次重大资产重组的成功完成,不仅盘活了公司存量资产,增加投资收益,而且为改善公司财务结构,夯实房地产主业,推动企业的持续稳定与健康发展产生积极深远影响。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

☐ 是 ☒ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房产销售	217,883,772.96	176,043,517.90	80.80%	778.57%	795.69%	1.55%
房地产出租	175,478,750.53	83,634,796.42	47.66%	6.68%	-5.85%	-6.35%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

☐ 是 ☒ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、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董事会

二〇一六年四月二十七日