华联控股股份有限公司

证券代码:000036　证券简称:华联控股　公告编号:2011-003

2011年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 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
马忠智	独立董事	公务	张英惠

1.3 大华会计师事务所有限公司为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 保证年度报告中的财务报告真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	华联控股
股票代码	000036
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 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
联系地址	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
电话	(0755)83667450　83667257	(0755)83667450　83667257
传真	(0755)83667583	(0755)83667583
电子信箱	kqf@udcgroup.com	shenh@udcgroup.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业总收入(元)	506,728,642.78	1,115,387,299.69	-54.57%	1,919,660,079.74
营业利润(元)	133,755,462.19	420,603,241.51	-68.20%	621,563,079.78
利润总额(元)	134,545,788.23	421,643,274.44	-68.09%	619,496,775.53
归属于上市公司股东的净利润(元)	69,408,577.22	230,774,988.91	-69.92%	281,499,749.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	69,108,606.10	229,102,019.33	-69.84%	282,369,991.33
经营活动产生的现金流量净额(元)	-434,705,808.41	1,050,194,151.02	-141.39%	957,552,928.50
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
资产总额(元)	3,862,281,776.98	4,175,156,268.40	-7.49%	3,118,011,964.33
负债总额(元)	1,563,335,285.22	2,000,232,873.40	-21.84%	1,375,162,811.65
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,738,131,360.09	1,675,953,052.65	3.71%	1,464,605,265.34
总股本(股)	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00	0.00%	1,123,887,712.00

3.2 主要财务指标

单位:元

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.0618	0.2053	-69.90%	0.2505
稀释每股收益(元/股)	0.0618	0.2053	-69.90%	0.2505
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0615	0.2038	-69.82%	0.2512
加权平均净资产收益率(%)	4.07%	14.70%	-10.63%	21.48%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.05%	14.59%	-10.54%	21.55%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.39	0.93	-141.94%	0.85
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.55	1.49	4.03%	1.30
资产负债率(%)	40.48%	47.91%	-7.43%	44.10%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用　□ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	2011年金额	附注(如适用)	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	523,020.30	不适用	1,931,678.85	487,540.13
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	150,000.00	不适用	0.00	0.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	不适用	-8,160.00	43,500.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-70,100.57	不适用	836,321.20	-2,013,359.91
少数股东权益影响额	302,948.61	不适用	1,086,870.47	-612,078.10
合计	299,971.12	-	1,672,969.58	-870,241.68

§4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

2011年末股东总数	122,092	本年度报告公布日前一个月末股东总数	122,303

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华联发展集团有限公司	境内非国有法人	31.32%	352,049,301	0	0
徐浩	境内自然人	0.35%	3,912,435	0	0
广州合成纤维公司	国有法人	0.33%	3,717,474	0	0
上海申鹏科技发展有限公司	境内非国有法人	0.30%	3,368,600	0	0
叶莹	境内自然人	0.27%	3,000,000	0	0
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.27%	2,999,934	0	0
程卫	境内自然人	0.20%	2,210,000	0	0
方秀兰	境内自然人	0.19%	2,119,499	0	0
柳斌	境内自然人	0.16%	1,800,000	0	0
上海凯二贸易有限公司	境内自然人	0.15%	1,667,149	0	0

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
华联发展集团有限公司	352,049,301	人民币普通股
徐浩	3,912,435	人民币普通股
广州合成纤维公司	3,717,474	人民币普通股
上海申鹏科技发展有限公司	3,368,600	人民币普通股
叶莹	3,000,000	人民币普通股
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	2,999,934	人民币普通股
程卫	2,210,000	人民币普通股
方秀兰	2,119,499	人民币普通股
柳斌	1,800,000	人民币普通股
上海凯二贸易有限公司	1,667,149	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东华联发展集团有限公司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。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

一、公司经 营情况

(一) 公司所处的行业

根据《上市公司行业分类指引》的有关规定,公司所处行业划分为"J01房地产开发与经营业"。公司主要从事综合性房地产开发及运营,综合地产业务包括住宅地产开发、商业地产(写字楼、产权式公寓和酒店、商业街、商铺等)开发与租赁管理、工业地产(工业类土地上建筑物和附属物改作商业用途,如厂房、办公楼、仓库、创业园区等)租赁管理等业务。

(二) 经营业务回顾

2011年,是公司城市综合体开发取得突破性进展的蓄势发展之年。

国内房地产已经走过了十多年的长增长周期。近两年,为抑制房地产价格增长过快和通胀,遏制投资、投机需求,引导合理消费,促进房地产价格的合理回归,国家相继出台了系列更为严厉调控政策,房地产上市公司的再融资、资产重组也被暂停,目前国内的房地产行业正处于最严厉的调控时期。在限购、限贷、限价等严厉的调控措施累积效力下,2011年下半年开始,房地产价量齐跌,调控效果已显现。近期,国务院又多次表态坚持房地产调控政策不动摇,房地产的市场形势和前景较为严峻。国际形势方面,2008年的金融危机已演变为经济危机,世界经济复苏步伐仍较为缓慢,"强势人民币,弱势美元,欧债危机"的经济格局将持续较长时间。

面对错综复杂、多变的国际国内经济形势,公司及时制定应变措施和策略,审时度势,顺势而为。公司通过认真研判房地产行业的发展形势,正确把握了房地产调控政策密集期与公司项目建设周期的关系。公司在2009年重点做好深圳"城市山林"住宅项目销售,及时回收资金改善流动性的基础,2010-2011年,抓住市场对商业地产需求稳步增长的发展机遇,及时调整经营策略,重点推进杭州"UDC时代广场"城市综合体项目的建设及其子项目"时代大厦"办公大楼租售,以及"钱塘会馆"和"全景天地"两个子项目施工进度;经营策略的及时调整,使得公司有效地规避了政策调控的风险,并充分利用自身有利条件,齐心协力,攻坚克难,确保房地产主业的稳步拓展,资产质量不断提升。公司2011年实现销售收入5.07亿元,归属于母公司所有者的净利润6,941万元。

现就2011年主要工作开展及完成情况报告如下;

公司目前的房地产开发和物业租赁管理主要分布在杭州、深圳和上海三个区域。

1、房地产项目开发及运营情况

(1) 杭州方面:稳步推进在建项目建设,精心筹备拟建项目,确保房地产业务稳步发展

近几年,公司在杭州的重点建设和筹建项目为;一是杭州"UDC时代广场"城市综合体项目,该项目位于杭州钱江新城CBD核心区,杭州大剧院东,坐拥一线钱塘江景,由"时代大厦"、"钱塘会馆"和"全景天地"三大子项目组成。其中,"UDC时代广场"一期项目"时代大厦"已完工;另外两个子项目"钱塘会馆"和"全景天地"已进入全面施工阶段。二是杭州千岛湖进贤湾"半岛小镇"低密度纯住宅项目,该项目正在积极筹建当中。

"时代大厦"项目:该项目建造了两栋32层办公大楼,其中,A栋已售完,B栋改自持物业正在招租。时代大厦的招商工作一直面临着较大的困难,一是起租门槛高,我们要求入驻企业有实力,品牌形象好,有能力整层租赁;二是租金高,我们的租赁单价高于钱江新城同类写字楼,一家企业租赁一层办公楼的年租金及管理费支出在300万元以上,入驻企业须具备相当的实力。在目前钱江新城的整体商务配套尚不够成熟,杭州写字楼租赁市场相对低迷的双重压力下,时代大厦的招商工作克服了许多困难。2011年,公司着重从社会资源整合最大化入手,在与江干区政府、四季青街道前期良好合作的基础上进一步加强沟通,共同把"时代大厦"打造为政企共建的"国际化企业总部大楼";此外,公司充分利用其它社会资源,开拓招商渠道,通过强强联手,最大化地开拓优质客户资源。截止到2011年12月底,"时代大厦"B栋已出租面积约1.74万m2(总租赁面积约2.8万m2),出租率约62%;已完成出租12层(总出租19层);实际成交租金均价近5元/天/m2。

"时代大厦"为高端的甲A级写字楼,进驻大楼的客户整体素质高,对物业管理服务的要求也高。为此,公司积极加强物业管理队伍建设,物业服务人员从年初的十几个人,发展壮大到现在的50多人,主要管理岗位人员基本到位,并重点开展了设施设备系统的移交查验与调试运行、入驻客户的二次装修管理、物业管理流程的建立与实施等各项工作;另外,通过为客户开业仪式、产品推介会等活动提供贴心服务,帮助客户解决入驻过程中遇到的难点问题,为在大楼办公的商务人士提供各种方便等不同方式,努力服务客户,确保了项目的正常运营。目前入驻办公客户已近40%,物业服务工作基本得到了客户的认可。

此外,公司在"时代大厦"的装修和整改中也是投入了较大精力。为确保高端写字楼的品质形象,安排项目部与物业服务中心对"时代大厦"进行维保跟进,从土建、安装、装饰、幕墙、电梯、园林景观及市政给排水等各个方面进行了跟踪、调整、升级、改造。

"钱塘会馆"项目:经过一年时间的努力,"钱塘会馆"于2011年12月底,完成主体6层结构施工,2012年春节达到平均8层的进度,基本实现计划目标。钱塘会馆项目由于场地的局限性现场工作面形成不了流水作业、土方外运受到限制、设计调整变化等一系列问题使得工程进度受到了一定影响。为此,公司一方面安排施工单位精心组织施工、加大投入,一方面积极与钱江新城管委会、区交警、城管、规划等部门沟通、协调解决困难,目前施工已全面趋于正常,为2012年建成目标奠定了基础。

"钱塘会馆"定位为高端的私人会所。项目建造的高标准加之临江地段的稀缺性,无论是单价还是总价必然比较高。面对目前的房地产市场形势,要成功实现销售目标,我们在营销思路上必须要有极大的创新,合理利用各种资源,寻找差异化卖点。公司通过多方实地考察和调研,目前正在积极开展营销策略方案、物业管理建议方案、定价策略方案和销售接待筹备方案等工作,为"钱塘会馆"择机推盘、销售积极做好准备。

"全景天地"项目:2011年3月底开始正式进入桩基施工阶段,到8月份完成全部的围护和桩基施工,总包单位于11月进场,于12月16日正式开始土方开挖作业,2012年春节完成第一层土方清运及第一道支撑结构的施工。在紧抓施工进度的同时,同时做好定期"质量安全检查"活动,每周安排一到二个质量安全控制要素进行专项检查、落实、整顿,形成专项监理报告,在质量安全控制上更有针对性,从而使监督更加到位。

千岛湖"半岛小镇"项目:该项目为低密度纯住宅项目。项目紧邻华联集团特大型投资项目——进贤湾旅游综合体项目(占地13.2平方公里)。目前,华联集团进贤湾旅游综合体项目的多个子项目;体育公园、酒店会议中心、生态森林公园和岛屿公园等项目正在动工兴建或筹建,景区内的地形、道路、配套设施和人居、旅游环境等正在逐步改善和提升,为"半岛小镇"项目的顺利开发与建设奠定了基础。

2011年,"半岛小镇"项目已完成了与政府之间的规划指标确定;美国道林公司担当了该项目的规划和建筑设计,根据房地产市场的发展状况,公司对设计方案进行了调整和优化,目前已完成项目方案报批,正在推进扩初设计。公司目前土地储备有限,公司今后的发展思路将始终坚持把存量的土地资源分别打造为中、高端或别致的房地产精品项目,"半岛小镇"项目定位为高端产品,其开发建设将有利于提升华联地产在杭州地区的影响力,促进公司杭州地产业务的可持续发展。

(2) 深圳方面:重点做好拟建项目筹建、报建工作,确保深圳地产业务的可持续发展

深圳地产筹建项目主要包括:宝安区27区"原惠中厂区"和南山区"华达新厂区"两拆除重建项目,以及拟准备立项申报的南山区"华联工业园"A区、B区项目。2011年筹备工作进展情况如下;

宝安区27区"原惠中厂区"拆除重建项目:2011年2月,公司委托宝安区规划设计院编制《专项规划》,6月通过区城改办组织的专家评审会,7月通过市规划和国土委宝安管理局初步审查,11月通过市规土委审查。该项目总建筑面积拟为19.7万m2,其中住宅面积15.8万m2(包括保障性住房2.5万m2),商务公寓1.5万m2,商业2.4万m2;目前该项目的专项规划已公示完毕,正在等待批复。

宝安城区是深圳西部的中心。"原惠中厂区"拆除重建项目位于宝安区创业路与公园路交汇处、宝安老城区的中心区域,片区内学校、医院、银行、大型商业、公园、艺术等配套设施和居住环境十分完善。此外,宝安区是深圳城市双中心之一的前海中心区的重要组成部分。2010年,深圳前海中心区已被国家批准为深港现代服务业合作区,前海中心战略的实施,宝安区城作为其重要的组成部分将引起市场的广泛关注,未来深圳房地产市场的增长极有可能逐步西移,深圳西部区域的房地产市场将成为商家必争之地。为了准确研判项目的周边人居环境、市场需求等情况,并为下一步的项目设计工作等提供有力依据,我们也对该项目展开了广泛的市场调研,采集样本和数据,形成了《宝安27区项目定位报告》及《宝安27区项目商业报告》。同时,我们还请了五家设计公司进行了方案的初步设计,设计的成果对该项目的规划指标修订也起到了积极的作用。目前,该项目的临建工程已动工,完成了轻钢结构临时围墙、厂区内树木移植,水电改造与接驳、厂区租户搬迁等前期准备工作。

南山区"华达新厂区"拆除重建项目:2011年4月,该项目被列入《2011年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划》。公司拟将该项目作为"城市山林"三期进行筹建。2011年3月委托外部设计公司编制了《华达片区更新单元专项规划》;经与政府相关部门多轮沟通和讨论,南山区政府及市规划和国土委二直属管理局分别于2011年10月初、12月底批准了该项目的专项规划,目前正在上报深圳市规划国土委审批。该项目周边临时围挡和紧邻项目的苏福园路开工前的移交工作已全部完成。

南山区"华联工业区"A、B区:在明确了B区"工改工"方向后,我们确定了该项目的前期顾问,经过数次研讨、论证,编制了《华联南山B区项目战略定位报告》,拟通过"工改工",将B区申报改造为以写字楼为主的商务综合体,该项目正在进行立项计划申报。由于A区涉及其他参股公司的权益,正在进入前期可行性研究阶段,在条件成熟之后再立项申报。

2、物业管理和服务水平日益提高,物业经营业绩稳定增长

2011年,公司物业管理坚持服务与管理并重,通过强化技能培训和举办质量管理标兵等竞赛活动,大力夯实管理基础,创新管理手段,不断提高服务质量和服务水平,重点在营造优质客户组合、稳定出租率和提高租赁价格等方面下功夫,取得了较好的回报,深圳、上海、杭州三地的物业租金及相关收入共计1.4亿元,同比增长11%。随着公司日益发展,公司物业管理的体量也在不断加大,为了与公司战略定位与发展相适应,公司把物业管理工作提升为一项重点工作,深圳华联物业公司在上海成立物业管理分公司的基础上,还提交了国家一级管理资质的申请,目前已通过了深圳市住宅区、广东省住建厅的审核,正在送国家住建部审批。

公司物业管理方面业务继续保持着良好的发展势头,为进一步塑造和提升华联地产品牌形象,实现物业管理与房地产的良性互动发展目标奠定了坚实基础。

二、公司主营业务范围及其经营状况

(一)、主营业务情况

2011年,公司实现营业收入50,672.86万元,归属于母公司所有者的净利润6,940.86万元。

(二)、公司主要的全资附属企业及控股子公司经营业绩

1、深圳市华联置业集团有限公司

该公司成立于1988年3月,目前注册资本20,000万元,本公司持有68.70%股权。该公司经营范围为:合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营;自有物业租赁(不含限制项目);国内贸易(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外);房地产经纪;地产策划,信息咨询(不含人才中介服务及其它限制项目)。

经大华会计师事务所有限公司审计,截至2011年12月31日,该公司总资产132,636.74万元,股东权益合计58,600.83万元;2011年实现营业收入15,910.44万元,净利润1,705.27万元。

2、杭州华联置业有限公司

该公司成立于2004年11月,实收资本7,845万美元,本公司持有其74%的股权。该公司经营范围为:在钱江新城D-02-1、D-02-2、D-07地块上开发建设销售办公、商业金融用房及其物业管理,经济开发,经济信息咨询(除商品中介),投资管理(除证券、期货),企业管理咨询。

经大华会计师事务所有限公司审计,截至2011年12月31日,该公司总资产141,384.11万元,股东权益合计88,057.10万元,2011年实现营业收入32,658.72万元,净利润9,147.64万元。

3、浙江兴财房地产开发有限公司

该公司成立于1993年5月,注册资本为5,000万元,本公司持有其70%的股权。注册地址:杭州市延安路511号六楼,法定代表人:董炳根,经营范围:房地产投资开发、经营、自有租赁及咨询服务(国家法律法规及外商投资产业指导目录禁止、限制的项目除外)。

经大华会计师事务所有限公司审计,截止2011年12月31日,该公司总资产71,982.47万元、股东权益合计40,181.76万元,2011年实现营业收入546.62万元,净利润-910.28万元。

(三)、公司经营成果、财务状况分析

1、经营成果

(1) 2011年公司实现营业收入50,672万元,比2010年减少60,866万元,主要是本期杭州华联时代大厦可结转的销售收入减少所致。公司2011年的主营业务收入主要来源于杭州华联时代大厦及深圳华联城市山林二期尾盘的销售,2011年,两项目共结转销售收入35,091万元,占公司2011年主营业务收入的71.47%。此外,公司2011年实现租金及相关收入14,011万元,占公司主营业务收入的28.53%。

(2) 经大华会计师事务所审计,公司2011年归属于母公司所有者的净利润为6,941万元,公司2011年的利润主要来源于杭州华联时代大厦及深圳华联城市山林二期尾盘的销售,公司2011年的利润比2010年有较大幅度的减少,主要是可供结转的销售收入减少所致。

2、财务状况

(1) 2011年末,公司总资产386,228万元,比上年减少31,287万元,减少7.49%。在公司的各项资产中,货币资金107,826万元,比上年减少62,384万元,主要是本期支付工程款、税款及购买银行短期理财产品所致。存货158,181万元,比上年减少12,796万元,主要是本期结转销售成本等原因所致。其他流动资产28,092万元,比上年增加27,087万元,主要是购买的银行理财产品增加。投资性房地产53,013万元,比上年增加6,524万元。固定资产12,506万元,比上年增加10,595万元,主要是本期将出租房产和自用房产由存货转入投资性房地产和固定资产所致。截至2011年12月31日,公司的流动资产为297,360万元,非流动资产为88,867万元,流动资产占总资产的比例为76.99%,非流动资产占总资产的比例为23.01%。

(2) 2011年末,公司负债总额为156,333万元,比上年减少43,690万元,其中,应付账款为19,603万元,预收款项为16,247万元,其他应付款为68,553万元,长期银行借款为29,000万元,递延所得税负债为18,483万元。截至2011年12月31日,公司的流动负债为104,613万元,比上年减少48,468万元,主要是预收款项和应交税费等往来款项的减少,非流动负债为51,720万元,比上年增加4,778万元,主要是银行借款增加所致。流动负债占负债总额的比例为66.92%,非流动负债占负债总额的比例为33.08%。

(3) 2011年末,归属于母公司所有者权益为173,813万元,比年初增加6,218万元,其中由于持有的可供出售金融资产公允价值变动等减少资本公积723万元,由于本年实现利润增加未分配利润6,941万元。

3、现金流量情况

2011年,公司现金及现金等价物净增加额为-61,463万元,其中:经营活动产生的现金流量净额为-43,470万元,主要是本期房地产销售收到的现金较少,但本期支付的税费和工程款较多所致。投资活动产生的现金流量净额为-25,113万元,主要是本期购买银行理财产品所致。筹资活动产生的现金流量净额为7,134万元,主要是借款增加所致。

4、主要财务指标完成情况

指　标	2011年	2010年
(1) 流动比率	2.84	2.27
(2) 速动比率	1.33	1.16
(3) 资产负债率	40.48%	47.91%
(4) 每股收益	0.06元	0.20元
(5) 每股经营活动产生的现金净额	-0.39元	0.93元
(6) 每股净资产	1.55元	1.49元
(7) 净资产收益率	3.99%	13.77%

从以上指标完成情况可以看出;

(1) 公司2011年末的流动比率及速动比率比2010年明显上升,显示公司的短期偿债能力进一步提升。2011年末,公司资产负债率仅为40.48%,处于较低水平,公司的债务融资空间还比较大。总体而言,公司2011年末的财务状况良好。

(2) 2011年公司的每股收益为0.06元,净资产收益率为3.99%,两项指标比2010年有较大幅度的下降,主要是2011年可结转的销售收入较少,另外,2011年公司每股经营活动产生的现金净额为-0.39元,主要是公司的后续项目还在建设期,2011年没有新的可售项目所致。

(四)、公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

1、报告期内,公司没有发生会计政策调整、会计估计变更的情形;

2、报告期内,公司不存在重大会计差错更正的情形。

(五)、公司投资情况

1、募集资金到位情况

报告期内,无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、报告期内无非募集资金投资项目情况

(六)、可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的风险因素分析与应对

在一系列宏观调控措施的累积作用下,当前国内房地产市场价量齐跌,房地产的投资、投机性需求已得到抑制,调控效果已显现。2011年国内一些城市尝试冒着超越自身权限范围的风险出台刺激房地产市场的政策,但都被纷纷叫停,近期召开的中央经济工作会议和今年3月召开的两会政府工作报告中多次强调;坚持房地产调控政策不动摇,促进房地产市场价格的合理回归等情况分析,预期房地产市场将继续沿着政策调控的方向运行。另一方面,2012年,国家又将增加保障性普通住宅商品房供给,基本建成500万套、新开工700万套,房地产住宅市场"双轨制"(市场供给+政府保障性供给)效应将越发明显,对普通住宅商品房市场将会造成较大冲击,房地产行业的暴利时代已渐行渐远。目前国内房地产企业去库存化压力大,现金流吃紧,市场前景不容乐观。

2012年,国家将继续实施积极的财政政策或稳健的货币政策,经济增长方式"稳中求进";GDP目标为7.5%,为近七年来首次低于8%,这说明国内促进经济增长方式由政策性刺激向自主增长的有序转变,强调增长的质量,经济增速存在下行风险。为了保持经济的平稳较快发展,近期央行连续两次下调了存款准备金率,但此举被市场解读为并不是货币政策宽松的表现,只是根据"有保有控"的调控要求,定向预调微调,以促进经济增长方式的结构性调整,但市场流动性应会得到一些改善。由于我国经济长期向好趋势并没有改变,城镇化进程正在加快推进,结合户籍改革、部分刚性需求被抑制等因素,房地产市场再次出现大幅下跌的可能性不大,尤其是城市综合体、旅游综合体等商业地产项目的市场前景将维持平稳增长的良好发展势头。

面对复杂多变的国际国内形势及行业发展现状,公司将认真分析形势,保持清醒认识,增强危机感,进一步加强对政策和产业发展的前瞻性研究,调整经营思路,以确保企业的稳定拓展。公司今年房地产项目建设的资金投入面临高峰期,要切实做好大额资金预算和统筹调度,以及资金筹集等融资工作,提高现有资金的使用效率,确保项目建设资金的需求和合理使用。

(七)、新年度的业务发展计划

2012年,公司将重点抓好和开展以下工作;

1、杭州地产方面

一是要坚持高标准、高起点,切实做好"钱塘会馆"和"全景天地"两项目的工程建设和"钱塘会馆"的销售工作。"钱塘会馆"为公司未来的利润增长点之一,要确保"钱塘会馆"项目2012年底建成和样板房开放,有关"钱塘会馆"项目的各项工作要特事特办,作为公司头等大事来办。"全景天地"项目力争完成主体结构施工到裙房。二是继续大力推进"时代大厦"B栋的招商工作,招租率目标提升至80%以上。三是加快千岛湖进贤湾"半岛小镇"项目的筹建进度,要实现年内开工建设目标。

2、深圳地产方面

要以宝安区拆除重建项目和南山区华联工业园区A、B区改造为工作重点。一是宝安项目要做好厂区住户搬迁和场地拆迁平整工作,完成项目施工图设计和用地手续办理,力争年内开工兴建;二是围绕打造"华联城市中心"(城市山林、华达新地块、华联工业园A、B区)目标,积极做好区内更新项目的规划研究、计划申报和专项规划申报等工作。"华达新"项目要完成厂区场地的拆迁平整和初步设计工作,力争上半年完成专项规划审批;"华联工业园区A、B区"争取2012年要完成B区的更新计划申报专项规划申报,以及完成A区的规划研究及立项申报。三是做好物业租赁工作的增支节收、成本控制等工作,进一步推进精细化管理,确保物业经营收入来源稳定。四是要做好项目建设资金的筹集和安排,拓宽融资渠道,较好解决拆除重建项目需缴纳土地出让金的资金需求。

3、物业管理方面

公司近几年房地产发展规模不断扩大,物业管理体量、区域不断增加、拓展,城市综合体作为高端产品,高端客户使用等对物业管理方面的服务水平与质量、物业公司资质提出了更高的要求,公司物业管理资质及水平已滞后于房地产业务发展。为了适应企业发展新变化及新要求,一是筹备成立物业集团,改变目前深圳、上海、杭州三地物业管理各自为政、分散管理的管理体制,树立华联物业统一品牌形象,并在条件成熟时拓展外部物业管理业务,进一步做强做大华联物业管理业。二是新起点新高度,努力打造华联物业管理品牌。我们申报的物业管理国家一级资质的材料已通过了省市审批,并已递交国家住建部审批。因此,要站在集团化运作的新起点,严格按照国家一级资质的标准和质量管理体系的要求,理顺管理体制,完善和健全各项管理制度和规范工作流程,严格操作规程,不断夯实管理基础,不断提高管理水平和服务质量,推进物业管理工作的规范化和专业化。通过提高物业管理的质量和品质,塑造和提升华联物业品牌的良好形象,促进房地产开发,从而实现物业管理与地产开发的相互促进和良性互动。

定位即战略。华联控股今后将坚持"城市综合体开发运营商"的发展定位,侧重特色地产的开发。坚持把大的主攻资源或项目分别打造为中、高端或别致的房地产精品项目,使其成为区域内的地界标杆性建筑。除了根据现有的资源条件,继续做好住宅地产开发外,新增项目着重点放在城市综合体和特色地产方面,借助杭州、千岛湖项目的成功开发和运营经验,注重发展商业地产、旅游地产、物业管理方面实行集团化运作,打造知名品牌,与房地产主业相辅相成。我们将致力于构建具有鲜明特色的华联地产发展模式,要在房地产细分行业中占据一席之地,立志走出一条有华联特色的地产发展之路。我们将坚定定位、坚定信心、坚定发展,克服困难,奋力拼搏,努力开创华联城市综合体地产发展的新局面。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

主营业务分行业情况					
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产销售	35,091.47	9,831.58	71.98%	-63.96%	-68.66%	4.20%
租金及相关收入	14,011.37	8,461.87	39.61%	11.07%	4.97%	3.51%

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

□ 适用　√ 不适用

§6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

□ 适用　√ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用　√ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的具体说明

□ 适用　√ 不适用

6.4 董事会、监事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□ 适用　√ 不适用

股票简称:华联控股　股票代码:000036　公告编号:2012-002

华联控股股份有限公司 第七届董事会第八次会议决议公告

公司及公司董事保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

华联控股股份有限公司(以下简称"本公司"或"公司")于2012年4月20日在深圳市深南中路2008号华联大厦16楼会议室召开了第七届董事会第八次会议,本次会议通知发出时间为2012年4月11日,会议通知主要以邮件、传真、电话方式送达、通告。本次会议应出席董事9人,实际出席董事8人,独立董事马忠智先生因公务未能出席,授权独立董事张英惠女士出席并代为行使表决权。本次会议由公司董事长董炳根先生主持,会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,公司监事及高级管理人员列席本次会议。

本次会议采取记名投票表决方式审议通过事项如下;

一、本公司2011年度董事会工作报告;

表决结果:同意9票、反对0票、弃权0票。

二、本公司2011年年度报告全文及摘要;

表决结果:同意9票、反对0票、弃权0票。本议案的详细内容同日单独公告,公告编号为:2012-003。

三、本公司2011年财务决算报告;

表决结果:同意9票、反对0票、弃权0票。

四、本公司2011年利润分配预案;

经大华会计师事务所有限公司审计,2011年公司实现归属于母公司所有者的净利润69,408,577.22元,加上上年度滚存未分配利润286,413,355.35元,本年度可供全体股东分配的利润为355,821,932.57元。

由于2012年起公司将面临项目建设投入高峰期,公司在建、筹建的房地产项目对资金需求较大。此外,公司建设项目的周期性、不连续性问题较为突出,房地产主业基础有待夯实,结合当前国内房地产严厉调控形势,公司拟将2011年未分配利润运用于在建、拟建房地产建设项目或增加土地储备,以确保房地产主业规模的稳步拓展。因此,公司董事会提议2011年度利润分配预案为:不分配、不转增。

上述2011年度利润分配预案尚需提请公司2011年度股东大会审议批准。

表决结果:同意9票、反对0票、弃权0票。

五、关于提请公司董事会授权董事长审批权限的议案;

表决结果:同意9票、反对0票、弃权0票。本议案的详细内容同日单独公告,公告编号为:2012-004。

六、关于聘任魏筱玲女士为公司财务部经理的议案;

表决结果:同意9票、反对0票、弃权0票。本议案的详细内容同日单独公告,公告编号为:2012-005。

七、关于投资设立深圳市华联东方房地产开发有限公司的议案;

表决结果:同意9票、反对0票、弃权0票。本议案的详细内容同日单独公告,公告编号为:2012-006。

八、关于预测2012年日常关联交易情况的议案;

表决结果:同意5票、反对0票、弃权0票。关联董事董炳根先生、胡永峰先生、黄小萍女士、张梅女士回避表决。本议案的详细内容同日单独公告,公告编号为:2012-007。

九、关于修改《公司章程》个别条款的议案;

表决结果:同意9票、反对0票、弃权0票。本议案的详细内容同日单独公告,公告编号为:2012-008。

十、内部控制自我评价报告;

表决结果:同意9票、反对0票、弃权0票。本议案的详细内容同日单独公告,公告编号为:2012-009。

十一、关于聘请2012年度审计机构的议案;

同意聘请大华会计师事务所有限公司为本公司2012年度财务审计和内部控制审计机构。

本议案尚需报2011年度股东大会审议批准。

表决结果:同意9票、反对0票、弃权0票。

十二、关于聘任2012年常年法律顾问的议案;

同意续聘广东信达律师事务所为本公司2012年常年法律顾问。

表决结果:同意9票、反对0票、弃权0票。

十三、关于召开2011年度股东大会的通知。

表决结果:同意9票、反对0票、弃权0票。本议案的详细内容同日单独公告,公告编号为:2012-010。

特此公告。

华联控股股份有限公司
二〇一二年四月二十四日

股票简称:华联控股　股票代码:000036　公告编号:2012-004

华联控股股份有限公司关于 提请公司董事会授权董事长审批权限的公告

公司及公司董事保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本议案经华联控股股份有限公司(以下简称"公司")于2012年4月20日在深圳市深南中路2008号华联大厦16楼会议室召开的第七届董事会第八次会议审议通过,具体情况如下;

为了规范公司运作,进一步提高决策效率和完善公司授权审批制度,建立良好的法治秩序和商业规范,根据《公司章程》及有关规定,公司董事会在其权限范围之内授权公司董事长行使如下的审批决策权限;

一、重大投资审批授权

对投资额在公司最近一期经审计的净资产总额10%以内的投资项目,属于以下投资内容的授权公司董事长审批;

1、对全资或控股子公司(合并报表范围内的下属企业)追加资本金的投资;

2、对全资子公司的项目投资;

3、对外股权投资和对外项目投资(含合并报表范围内的下属企业,关联交易除外)。

同一投资对象且投资间隔在12个月以内的,投资额应予累计计算。

二、借款审批权

银行贷款或对外借款金额在最近一期经审计的净资产总额10%以内的,授权董事长审批。

三、资产抵押审批授权

为取得银行贷款而进行的资产抵押,对被用于抵押的资产和该资产抵押的金额在公司最近一期经审计的净资产总额10%以内的,授权董事长审批。

四、对外担保审批授权

对同一法人提供的担保金额在最近一期经审计的净资产总额10%以内的(关联交易除外),授权董事长审批。

公司现行《授权审批制度》中的董事长审批授权与本议案内容不一致的,需根据本议案内容及