

股票简称：华联控股 股票代码：000036 公告编号：2011-003

华联控股股份有限公司

2010 年年度报告全文

重要提示：

(一)、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。

(二)、公司董事均出席本次董事会会议，没有董事声明对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

(三)、立信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。

(四)公司董事长董炳根先生、总经理徐笑东先生、财务负责人苏秦先生声明：保证年度报告中的财务报告真实、完整。

(五)公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金的情况。

(六)公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

目 录

第一章	公司基本情况.....	2
第二章	会计数据和业务数据摘要.....	4
第三章	股本变动及股东情况.....	5
第四章	公司董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	9
第五章	公司治理结构.....	15
第六章	股东大会情况简介.....	22
第七章	董事会报告.....	23
第八章	监事会报告.....	38
第九章	重要事项.....	40
第十章	财务报告.....	46
第十一章	备查文件.....	121

第一章 公司基本情况

一、公司法定中英文名称

中文名称：华联控股股份有限公司

英文名称：China Union Holdings Ltd.

英文名称简称：UDC

二、公司法定代表人：董炳根

三、公司总经理：徐笑东

四、公司董事会秘书：孔庆富

联系地址：深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1103 室

电话：(0755) 83667450 83667257 传真：(0755) 83667583

邮政编码：518031

电子信箱：kqf@udcgroup.com

证券事务代表：沈 华

联系地址：深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1104 室

电话：(0755) 83667450 传真：(0755) 83667583

邮政编码：518031

电子信箱：shenh@udcgroup.com

五、公司注册地址：深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层

公司联系地址：深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1103 室

公司办公地址：深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层

邮政编码：518031

公司国际互联网网址：<http://www.udcgroup.com>

电子信箱：h1kg000036@udcgroup.com

六、公司选定信息披露报纸名称：《证券时报》、《中国证券报》和《上海证券报》，登载年报的国际互联网网址：巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司证券部

七、公司股票上市证券交易所：深圳证券交易所

股票简称：华联控股 股票代码：000036

八、其他有关资料：

(一) 公司 1989 年在深圳首次注册登记名称：“深圳惠中化学纤维有限公司”

1993 年更名为“深圳惠中化纤实业股份有限公司”

1994 年更名为“深圳市惠中化纤实业股份有限公司”

1998 年更名为“深圳市惠中股份有限公司”

1999 年更名为“深圳市华联控股股份有限公司”

2003 年更名为“华联控股股份有限公司”

(二) 企业法人营业执照注册号：440301102894519

(三) 税务登记号码：44030619247150-0 (01)

(四) 公司股份托管机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

(五) 公司聘请的会计师事务所名称及办公地址

名称：立信大华会计师事务所有限公司

地址：北京市东城区东长安街 10 号长安大厦 3 层

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、主要会计数据和业务数据摘要（单位：人民币元）

1、主要会计数据

	2010 年	2009 年	本年比上年增减	2008 年
营业总收入	1,115,387,299.69	1,919,660,079.74	-41.90%	128,424,846.79
利润总额	421,643,274.44	619,496,775.53	-31.94%	-408,769,674.33
归属于上市公司股东的净利润	230,774,988.91	281,499,749.65	-18.02%	-402,548,298.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	229,102,019.33	282,369,991.33	-18.86%	-401,284,131.84
经营活动产生的现金流量净额	1,050,194,151.02	957,552,928.50	9.67%	97,199,615.59
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
总资产	4,175,156,268.40	3,118,011,964.33	33.90%	3,069,139,694.57
归属于上市公司股东的所有者权益	1,675,953,052.65	1,464,605,265.34	14.43%	1,156,366,462.20
股本	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00	0.00%	1,123,887,712.00

2、近三年主要财务指标

	2010 年	2009 年	本年比上年增减	2008 年
基本每股收益（元/股）	0.2053	0.2505	-18.04%	-0.3582
稀释每股收益（元/股）	0.2053	0.2505	-18.04%	-0.3582
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.2038	0.2512	-18.87%	-0.3571
加权平均净资产收益率（%）	14.70%	21.48%	-6.78%	-28.68%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	14.59%	21.55%	-6.96%	-28.59%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.93	0.85	9.41%	0.09
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.49	1.30	14.62%	1.03

注：扣除非经常性损益的项目和涉及金额

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	1,931,678.85	不适用
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	-8,160.00	不适用
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	836,321.20	不适用
少数股东权益影响额	1,086,870.47	不适用
合计	1,672,969.58	-

第三章 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 公司股本变动情况表 (截至 2010 年 12 月 31 日) 数量单位: 股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中: 境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中: 境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	1, 123, 887, 712	100%						1, 123, 887, 712	100%
1、人民币普通股	1, 123, 887, 712	100%						1, 123, 887, 712	100%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1, 123, 887, 712	100%						1, 123, 887, 712	100%

附注: 报告期内, 公司全部股份为无限售条件流通股份, 其中: 公司控股股东华联发展集团有限公司持有本公司股份为 352, 049, 301 股, 占本公司总股份的 31.32%, 其余为社会公众股。

(二) 报告期内, 公司没有有限售条件股份。

(三) 股票发行与上市情况

- 1、截止本报告期末, 公司最近三年没有增发、配股等股票发行情况。
- 2、报告期内公司股份总数和股份结构没有发生变动。
- 3、公司没有现存的内部职工股。

二、股东数量和股东情况

(一) 截止至 2010 年 12 月 31 日, 公司总股东人数为 125, 404 户, 全部为无限售条件流通股股东。

(二) 报告期末公司前十名股东持股情况 (单位: 股)

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
中国建设银行—华夏红利混	基金、理财产品	0.89%	9, 999, 934	0	0

合型开放式证券投资基金	等其他				
中国银行一工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	基金、理财产品等其他	0.63%	7,102,640	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
赵彤笛	境内自然人	0.27%	3,000,000	0	0
叶莹	境内自然人	0.27%	3,000,000	0	0
徐洁	境内自然人	0.23%	2,559,347	0	0
黄静	境内自然人	0.22%	2,433,230	0	0
李韧锋	境内自然人	0.19%	2,155,521	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	
中国建设银行一华夏红利混合型开放式证券投资基金		9,999,934		人民币普通股	
中国银行一工银瑞信核心价值股票型证券投资基金		7,102,640		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	
赵彤笛		3,000,000		人民币普通股	
叶莹		3,000,000		人民币普通股	
徐洁		2,559,347		人民币普通股	
黄静		2,433,230		人民币普通股	
李韧锋		2,155,521		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。				

1、持有本公司 5%以上股份的股东没有出现冻结和质押情况。

2、公司实际控制人情况

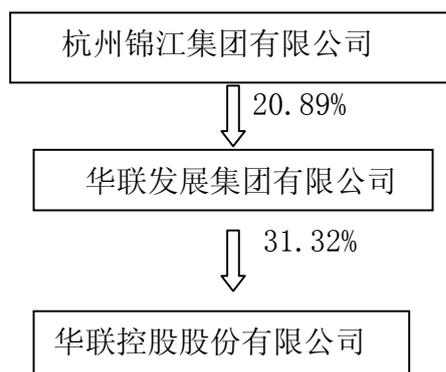
报告期内，公司实际控制人没有发生变化。

公司实际控制人为华联发展集团有限公司(以下简称“华联集团”或“集团”)。

华联集团：成立于 1983 年 8 月，注册资本为 9,061 万元，法定代表人董炳根。经营范围：化工、纺织、服装等产品的生产经营（生产场地执照另办）；进出口业务；工程承包建设及进出口所需工程设备、材料、劳务输出；对外投资，技术咨询服务；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；物业管理及租赁服务；汽车销售（含小汽车）。

除华联集团外，公司没有其他持股5%以上的法人股东。

3、公司与控股股东及其产权关系方框图和说明



4、华联集团关于其股东、股东结构及实际控制人的情况说明：

多年来，由于经济管理体制的不断改革和社会主义市场经济的深入发展，集团经历了多次管理体制的调整和股权结构的变化。1993年国务院机构改革时纺织工业部撤销，成立中国纺织总会，集团的隶属关系延续。1998年中国纺织总会撤销后，集团划归中央企业工委领导。2003年国务院国有监督管理委员会成立，集团成为其监管企业之一。2005年4月，国务院国有资产监督管理委员会将华联集团12.09%的国有股权划转给华侨城集团公司，授权华侨城集团公司全面代行12.09%国有股权的出资人职责，华侨城集团公司成为华联集团第一大股东。

华联集团长期从事纺织服装产业。由于市场竞争激烈，国有资本已经或正在陆续退出纺织服装行业，集团股东隶属的各省市管理体制也发生了很大变化。从2004年起，集团一些发起人股东根据形势变化和各自情况陆续开始出让华联集团股权，一些民营企业成为华联集团股东。其中，杭州锦江集团有限公司到2005年11月为止收购了华联集团20.89%的股权，成为第一大股东，华侨城集团退居第二位。

(1) 截止目前，华联集团的股东单位共有16家。具体情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	备注
1	杭州锦江集团有限公司	1,892.8120	20.8896	民营
2	华侨城集团公司	1,094.9500	12.0842	国有
3	河南富鑫投资有限公司	984.2567	10.8600	民营
4	西安国际信托有限公司	926.0019	10.2196	国有
5	山东省纺织工业协会	569.9196	6.2898	国有
6	河北省国有资产控股运营有限公司	531.4800	5.8655	国有
7	浙江正才贸易有限公司	530.0000	5.8492	民营
8	黑龙江省纺织行业协会	500.0000	5.5181	国有

9	四川蜀联股份有限公司	329.0240	3.6312	民营
10	湖北省纺织行业协会秘书处	300.0000	3.3108	国有
11	江苏省纺织（集团）总公司	288.6723	3.1859	国有
12	辽宁省纺织行业协会	286.4400	3.1612	国有
13	深圳市纺织（集团）股份有限公司	260.0000	2.8694	国有
14	新疆纺织行业协会	236.4600	2.6096	国有
15	北京纺织控股有限责任公司	215.8400	2.3820	国有
16	中国纺织机械（集团）有限公司	115.1435	1.2707	国有
	合 计	9061.00	100.00	

(2)、华联集团董事会成员构成情况

华联集团公司章程规定，董事分别由出资额在 500 万元以上(不含 500 万元)的股东单位选派，股东会选举产生，董事会由 7-11 人组成。现任第六届董事会于 2008 年 10 月选举产生，成员 7 人，其中 5 人来自于股东单位，1 人由股东方共同推荐，1 人为独立董事。具体情况如下：

序号	股东名称	选派当选董事	备注
1	杭州锦江集团有限公司	1 人/钭白冰	
2	华侨城集团公司	1 人/王晓雯	
3	山东省纺织工业协会	1 人/夏志林	
4	河北省国有资产控股运营有限公司	1 人/高建茹	
5		1 人/刘宝根	原股东代表
6		董炳根	共同推荐
7		龙幸平	独立董事

(3)、关于实际控制人的情况说明

华联集团从成立之初就是规范的有限责任公司。虽然股权分散、股东众多，但因在 2004 年之前是清一色的国有股东且基本同属一个行业，因此行业主管部门以及国资管理部门一直是无可争议的直接管理者。2004 年起，民营资本进入且比例不断扩大，特别是第一大股东由国家行政部门变为国有企业进而由民营企业取代后，华联集团的实际控制人逐渐发生了变化。具体的演变过程如下：

1) 从华联集团成立到 2005 年国务院国资委将其所持有的 12.09% 股权划转给华侨城集团之

前，华联集团的隶属关系明确，一直由国家行政机关(纺织工业部、中国纺织总会、中央企业工委、国务院国资委)行使管理权，包括董事会组建、经营班子任命及审计、监察均由国家有关部门负责。

2)2005 年 4 月起，华侨城集团成为华联集团第一大股东。有些方面仍然延续了国务院国资委监管时的管理办法，例如集团定期向国资管理部门报送财务数据等材料，接受国务院监事会的经济审计，华侨城集团合并华联集团财务报表等。但有些方面开始发生了变化，主要是董事会组建、经营班子任命完全按照集团章程执行，股东大会、董事会独立行使法规赋予的权力，董事会换届选举、经营班子任命不再上报有关部门审批。

3)2005 年，杭州锦江集团通过收购持有华联集团股权达到 20.89%，超过华侨城集团成为集团的第一大股东。在当年换届的第五届董事会 8 名成员中，杭州锦江集团和华侨城集团各占一席。

4) 2007 年，华联集团不再向华侨城集团及国有监管部门报送各类财务数据材料，华侨城集团不再合并华联集团报表，国资监管机构也没有对华联集团实施定期的经济审计。

5)民营企业杭州锦江集团虽为第一大股东，但在董事会董事成员当中只占有一个席位，没有对集团重大决策产生实质性影响。同时，杭州锦江集团也没有参与集团的日常管理运作，没有要求报送日常财务报表数据，未合并财务报表，也未派员进行经济审计。

6)从第五届董事会起，董炳根先生由集团全体股东共同推荐进入董事会并被选为董事长，他不代表任一股东，对所有股东负责。集团经营班子由董事长提名、董事会选聘，负责日常管理，对董事会负责。

基于上述情况，华联集团认为，集团作为一家具有 28 年历史的有限责任公司，在股权演变的过程中，现已形成了规范的、依法运作的经营管理模式，企业法人治理结构日趋稳定、成熟。股东会是公司最高权力机构，董事会对股东会负责，依照公司章程对集团重要事项行使决策权，经营层负责集团日常的经营管理。集团现已没有行政主管部门和单位；第一大股东持股仅为 20.89%，没有一家股东能够对集团股东会、董事会以及日常运作具有绝对控制或影响力；集团股东之间相互制衡比较明显。因此，华联集团目前只有第一大股东，没有实际控制人。

第四章 公司董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任期	起止日期	持股数	增减情况	变动原因
董炳根	男	61岁	董事长	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
胡永峰	男	48岁	副董事长	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
范炼	女	63岁	副董事长	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
黄小萍	女	54岁	董事	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
徐笑东	男	47岁	董事总经理	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
张梅	女	35岁	董事	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
马忠智	男	66岁	独立董事	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
张英惠	女	67岁	独立董事	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
高雯瑜	女	60岁	独立董事	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
丁跃	男	52岁	监事召集人	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
李云	女	46岁	监事	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
陈小佳	女	45岁	监事	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
陈善民	男	47岁	副总经理	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
苏秦	男	47岁	总经理助理 财务部经理	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
孔庆富	男	43岁	总经理助理 董事会秘书	3年	2010.6-2013.6	0	0	不适用

二、董事、监事在股东单位任职情况

姓名	任职的股东单位名称	担任职务	任职期间	是否领取报酬、津贴
董炳根	华联发展集团有限公司	党委书记、董事长、总裁	2008.10-2011.10	是
丁跃	华联发展集团有限公司	副总裁	2008.10-2011.10	是
胡永峰	华联发展集团有限公司	副总裁	2008.10-2011.10	否
黄小萍	华联发展集团有限公司	党委副书记、纪委书记	2008.10-2011.10	是
张梅	华联发展集团有限公司	财务部副经理	2008.10-2011.10	是
李云	华联发展集团有限公司	审计室主任	2008.10-2011.10	是

三、公司董事、监事及高级管理人员简介

(一) 董事简介:

董炳根：男，61岁，大学文化，高级工程师。曾任浙江丝绸工学院副院长、中国服装总公司总经理、中国服装协会理事长、浙江华联三鑫石化有限公司董事长等职。现任华联发展集团有限公司党委书记、董事长兼总裁、浙江华联杭州湾创业有限公司董事长、深圳中冠纺织印

染股份有限公司监事会主席、杭州华联置业有限公司董事长、本公司董事长。

胡永峰：男，48岁，大学文化，高级工程师。曾任国家纺织总会办公厅处长，现任华联发展集团有限公司副总裁、深圳中冠纺织印染股份有限公司董事长、总经理，杭州宏华数码科技股份有限公司董事长、本公司副董事长。

范 炼：女，63岁，大专文化，高级经济师。曾任上海远东钢丝针布厂技检科副科长、厂办主任，华联发展投资有限公司综合部经理、华联发展集团有限公司资产经营部副主任兼华业纺织染有限公司副总经理，本公司常务副总经理、总经理，东信和平智能卡股份有限公司独立董事，浙江华联三鑫石化有限公司副董事长、财务总监，现任山东鲁丰铝箔股份有限公司独立董事、绍兴远东石化有限公司董事、本公司副董事长。

黄小萍：女，54岁，大专文化，经济师，曾任中国服装工业总公司人事处处长兼办公室主任，中国服装总公司副总经理，中国服装集团公司副总经理，中国服装协会副会长，现任华联发展集团有限公司党委副书记、纪委书记、本公司董事、深圳中冠纺织印染股份有限公司监事。

徐笑东：男，47岁，大学文化，高级经济师。曾任深圳市华联发展投资有限公司开发建设部经理，深圳市华联置业集团有限公司总经理、本公司副总经理，现任本公司董事总经理、深圳市华联置业集团有限公司总经理。

张 梅，女，35岁，硕士学历，会计师。曾在中国服装总公司财务处工作，历任华联发展集团有限公司财务部业务员、业务副经理、业务经理，现任华联发展集团有限公司财务部副经理、本公司董事、深圳中冠纺织印染股份有限公司董事。

（二）独立董事简介：

马忠智：男，66岁，高级经济师，兼职教授、硕士研究生导师，有突出贡献中青年专家。曾先后任中国人民银行沈阳市大东区办科长，中国人民银行沈阳市分行调研员、副处长、副行长，中国人民银行总行证券办公室副主任，国家证券委员会办公室副主任、主任兼中国证监会党委委员、秘书长，国务院稽察特派员总署特派员，国务院国有重点大型企业监事会主席等职，现任职中国人民银行研究生部兼职教授、硕士研究生导师，中国东方红卫星股份有限公司独立董事、山西国阳新能股份有限公司独立董事、保定天威保变电气股份有限公司独立董事、光大证券股份有限公司外部董事、本公司独立董事。

张英惠：女，67岁，非执业注册会计师。1967年毕业于辽宁财经学院计统系，分配到辽宁省盘锦地区供销社从事计划、财务等工作，1981年后任辽宁省丹东市物价局副局长、局长，1990年1月任辽宁省丹东市副市长，1992年7月任国家税务总局总会计师，国务院派驻国有重点大型企业监事会主席，2006年12月卸任。现任中国税务学会副会长，本公司独立董事。

高雯瑜：女，60 岁，高级经济师，英国皇家特许建造师(MCIBO)。曾先后任上海市长宁区房地产局建筑材料公司副总经理，上海市长宁区城建办副科长，上海市长宁区人民政府建设委员会科长，上海市长宁区建设工程招投标管理主任(兼)、建筑市场管理所所长(兼)、建筑业管理办公室主任(兼)，上海市长宁区人民政府建设委员会副主任、上海市长宁区住宅发展局局长(兼)，上海长峰房地产开发有限公司党委书记、副总经理等职，现任上海长峰房地产开发有限公司党委书记、副总经理，本公司独立董事。

(三) 监事简介：

丁跃：男，52 岁，大学文化，高级经济师。曾任纺织工业部人事劳动司副处长，纺织总会人事劳动部处长、纺织总会人事劳动部副主任，兼任纺织总会人才交流培训中心主任等职，现任华联发展集团有限公司副总裁，深圳中冠纺织印染股份有限公司副董事长、本公司监事会召集人。

李云：女，46 岁，大学文化，高级会计师，中国注册会计师协会非执业会员。曾任江西财经学院会计系教师、讲师、副主任，华联发展集团有限公司审计室副主任等职，现任华联发展集团有限公司审计室主任、本公司监事。

陈小佳，女，45 岁，大学学历，高级工程师，曾任职深圳华联纺织（集团）有限公司基建办、深圳市华联置业有限公司工程部副经理、经理，上海申冠置业发展有限公司常务副总经理、深圳市华联置业集团有限公司总工程师等职，现任深圳市华联置业集团有限公司副总经理，本公司监事。

(四) 高级管理人员简介：

徐笑东简历，见“董事简介”。

陈善民：男，47 岁，大学文化，工程师。曾任深圳华联发展投资有限公司投资管理部副经理、经理，本公司投资部经理，总经理助理、副总经理等职，现任本公司副总经理。

苏 秦：男，47 岁，大学文化，注册会计师(非执业)，曾任深圳华业纺织染有限公司会计、本公司主管会计、本公司财务部副经理、经理等职，现任本公司总经理助理、财务部经理。

孔庆富：男，43 岁，大专文化。曾任职本公司生产技术科、总工程师办公室、企管部，公司证券部主管、证券事务代表、证券部经理、董事会秘书等职，现任本公司董事会秘书、总经理助理。

(五) 董事、监事及高级管理人员年度薪酬情况

除三名独立董事、范炼和徐笑东董事以及陈小佳监事外，在本公司任职的其它董事、监事没有在本公司领取报酬和福利，本公司高级管理人员除享有年度薪酬收入和国家规定的医疗、

退休保险等福利政策外，未有其它奖金、津贴、其它物资待遇、退休金等计划安排。独立董事年报酬为 6 万元人民币(含税)，会议期间差旅费由公司负责核销。

姓 名	职 务	年度报酬
范 炼	副董事长	25 万元
徐笑东	董事、总经理	25 万元
马忠智	独立董事	6 万元(含税)
张英惠	独立董事	6 万元(含税)
高雯瑜	独立董事	6 万元(含税)
陈小佳	监 事	21 万元
陈善民	副总经理	21 万元
苏 秦	总经理助理、财务部经理	18 万元
孔庆富	董事会秘书、总经理助理	18 万元

(六)、报告期内董事、监事及高级管理人员变更情况

1、董事会和监事会换届情况

鉴于公司第六届董事会和监事会任期届满，经公司 2010 年 6 月 30 日召开的 2009 年度股东大会审议通过、选举产生公司第七届董事会、监事会成员以下：

董事会董事：董炳根、胡永峰、范炼、黄小萍、徐笑东、张梅，独立董事马忠智、张英惠、高雯瑜。其中，张英惠独立董事为新当选。

第六届董事会成员中的独立董事凌郢女士因任期届满而离任。

监事会监事：丁跃、李云、陈小佳。其中，陈小佳监事为新当选。

第六届监事会成员中的郑辟通监事因任期届满而离任。

第七届董事会、监事会任期自2010年6月30日起至公司召开股东大会审议公司第七届董事会、监事会换届之日为止。

经公司 2010 年 6 月 30 日召开的第七届董事会第一次会议审议通过，选举董炳根先生为公司本届董事会董事长、胡永峰先生和范炼女士为公司本届董事会副董事长；经公司董事长董炳根先生提名，聘任孔庆富先生为董事会秘书。

经公司 2010 年 6 月 30 日召开的第七届监事会第一次会议审议通过，选举丁跃先生为公司本届监事会召集人。

2、董事会专业委员会及其人员组成情况

鉴于公司第七届董事会董事成员已经公司 2009 年度股东大会选举产生。为加强董事会建设，提高董事会决策的科学性，公司董事会设立战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会等四个董事会专业委员会，其组成人员如下：

(1)、董事会战略委员会

战略委员会由公司董事会董炳根、马忠智、胡永峰、徐笑东、高雯瑜五人组成，战略委员会主任由公司董事长董炳根先生担任。本届委员会任期与本届董事会任期一致，其职责权限、决策程序、议事规则遵照《战略委员会工作条例》执行。

(2)、董事会提名委员会

提名委员会由马忠智、张英惠、黄小萍三人组成，提名委员会主任由公司独立董事马忠智先生担任。本届委员会任期与本届董事会任期一致，其职责权限、决策程序、议事规则遵照《提名委员会工作条例》执行。

(3)、董事会薪酬与考核委员会

薪酬与考核委员会由高雯瑜、马忠智、张梅三人组成，薪酬与考核委员会主任由公司独立董事高雯瑜女士担任。本届委员会任期与本届董事会任期一致，其职责权限、决策程序、议事规则遵照《薪酬与考核委员会工作条例》执行。

(4)、董事会审计委员会

审计委员会由张英惠、高雯瑜、范炼三人组成，审计委员会主任由公司独立董事张英惠女士担任。本届委员会任期与第七届董事会任期一致，其职责权限、决策程序、议事规则遵照《审计委员会工作条例》执行。

3、高级管理人员变化情况

经公司 2010 年 6 月 30 日召开的第七届董事会第一次会议审议通过，聘任徐笑东先生为公司总经理，陈善民先生为公司副总经理，孔庆富先生为公司总经理助理，苏秦先生为公司总经理助理、财务部经理。

(七) 公司员工情况(含合并报表范围内下属企业员工)

截至 2010 年 12 月 31 日，公司职工合计 572 人，其人员及构成如下：

1、职工专业构成：房地产及物业管理从业人员 366 人、管理人员 148 人、技术人员 116 人。

2、职工技术职务构成：高级职称 13 人，中级职称 58 人，初级职称 31 人。

第五章 公司治理结构

一、 公司治理结构情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及最新法律法规规定和要求，坚持“治理需规范，规范促发展”治理理念，通过建立、健全内部管理制度，不断健全法人治理结构，规范公司运作，确保公司得到规范、健康和稳步发展。

1、关于股东和股东大会

建立了能够确保股东充分行使权力的法人治理结构，能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位；公司严格按照《上市公司股东大会规范意见》、《公司章程》和《股东大会议事规则》及有关规定，召集、召开股东大会，在会场的选择上尽可能地让更多的股东能够参加股东大会，行使表决权；对法律、法规规定的重大事项和公司认为有必要让广大投资者获悉的信息均按要求及时、准确、完整地进行披露。

2、关于控股股东和上市公司的关系

公司控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司决策或经营活动；控股股东没有对公司股东大会人事选举决议和董事会人事聘任决议履行任何批准手续，没有超越公司股东大会、董事会任免公司高级管理人员；公司资产完整，生产经营和行政管理独立于控股股东及其它不存在控制关系的关联方，拥有独立的办公场所及独立的机构，公司高级管理人员在公司工作并领取薪酬，均未在控股股东及其控制的企业兼任任何职务。公司设有独立的财务工作机构，独立在银行开户，依法独立纳税；公司与控股股东在资产、人员、财务、机构、业务方面做到“五独立”。

3、关于董事和董事会

公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事及独立董事；在董事人选上充分考虑其是否有足够时间和精力参与公司决策；公司董事会的人数和人员构成符合法律法规的要求，其中独立董事 3 人；公司建立了能够让董事充分发表意见的议事规则，各董事能够严格遵守其做出的公开承诺，忠实、诚信、勤勉地履行职责，认真负责地出席董事会和股东大会，积极参加有关培训，熟悉有关法律法规，能够正确行使董事权力，履行董事义务和责任。

4、关于监事和监事会

公司监事会人数和人员构成符合法律法规规定；公司监事能够认真履行本职，本着对股东负责的宗旨，能够独立对公司董事、经理和其它高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督，列席公司每次董事会会议，每年参与公司及公司下属子公司不定期的内部审计等工作；

公司监事设有专用电子邮箱，为公司与监事之间信息沟通提供了方便快捷的途径。

5、关于绩效与激励约束机制

本公司高级管理人员的选任按照《公司法》和《公司章程》等有关规定进行。公司目前正在积极探索、制定对高级管理人员的业绩评价体系和激励约束机制，以提高管理人员的积极性，促进公司的长远发展；公司实行经营者离任审计制度。公司实行人事考核制度，人才使用和引进的原则是“以人为本，德才兼备，以德为先”。

6、关于信息披露与相关透明度

公司重视信息披露工作，能够勤勉、尽责地履行信息披露义务，能够真实、准确、完整、及时地披露有关信息；重视并加强公司内、外部的信息传递、沟通与管理。公司证券部专门负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，确保所有股东有平等权利和机会获得公司公开信息，设置专用电子信箱，保持与股东及外界的有效沟通，并向有需要的股东免费赠送年度报告印刷本。

7、关于利益相关者

公司能够充分尊重和切实维护银行及其它债权人、职工、消费者、供应商、社区等利益相关者的合法权益，通过与利益相关者的合作，共同推动公司的持续健康发展；关注所在社区的公益事业、环境保护等问题，追求经济效益，兼顾社会效益。

二、公司治理专项活动及有关情况

1、报告期内，公司按照深圳证监局《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》的要求，成立了规范财务会计基础工作专项工作小组，开展规范财务会计基础的专项活动，形成具体的工作方案，并严格按照该工作方案要求进行了限期整改。

2、报告期内，公司按照深圳证监局关于学习贯彻《关于依法打击和防控资本市场内幕交易的意见》（以下简称“意见”）要求，及时向公司全体董事、监事、高管转发了意见，要求加强对相关法规的学习了解，严格遵守监管规定。同时，公司还将上述意见转给公司控股股东华联发展集团有限公司，提请控股股东及相关人员学习该意见内容。通过学习上述意见将有助于进一步提高认识，扩大宣传面，从思想、源头上遏制内幕交易的根源。

报告期内公司能够严格执行《内幕信息知情人管理制度》，对内幕信息知情人加强管理，积极做好内幕信息的保密及内幕信息知情人登记备案等管理工作，未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

3、2010年4月，按照深圳证监局《关于要求制定上市公司年报信息披露重大差错责任追究制度的通知》要求，公司第六届董事会第十六次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责

任追究制度》。

4、2010 年 10 月，深圳证监局通知要求开展关于防止资金占用长效机制建立和落实情况自查工作，公司通过检查现有制度和财务报表，对防止大股东及其关联方资金占用长效机制的建立情况进行了全面梳理。目前，公司不存在大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金的情况，不存在为任何非法人单位或个人提供担保的情形。

5、对照深圳证监局《关于在 2007 年年度报告中披露公司治理非规范情况有关要求的通知》（深证局公司〔2008〕16 号）规定及有关要求，公司 2010 年度不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理非规范的情况。

三、独立董事履行职责情况

1、出席会议情况

姓 名	应出席次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数
马忠智	9	9	0	0
张英惠	4	4	0	0
高雯瑜	9	9	0	0
凌 郢	5	5	0	0

备注：独立董事凌郢女士因任期届满而离任。

报告期内共召开九次董事会会议(含通讯表决方式)，公司独立董事能够按时出席会议，不存在独立董事连续两次缺席董事会会议的情形。

2、报告期内，公司独立董事没有对公司本年度的董事会议案及公司生产经营中的其他事项提出异议。

3、履行职责情况

报告期内，公司独立董事根据现行法律法规和《公司章程》赋予的职责，从维护全体股东和公司利益出发，能诚信、尽责履行本职，积极参与董事会运作，为公司的规范治理、经营以及长远发展出谋献策，切实履行了独立董事的职责。

报告期内，独立董事对公司年度定期报告及其审计报告、年度和半年度的公司关联方资金占用和对外担保情况、2009 年度利润分配预案、预计 2010 年日常关联交易情况、《公司内部控制自我评价报告》、董事会换届、公司聘任高级管理人员、收购深圳市华达新置业有限公司 100%股权、收购浙江兴财房地产发展有限公司 70%股权以及本公司与华联发展集团有限公司互保等事项分别发表了独立意见。

四、报告期内对公司高管人员的考评及激励情况

报告期内公司建立高管人员年度述职考评制度，公司目前正在积极探索、制定对高级管理人员的业绩评价体系 and 激励约束机制，逐步加以完善，以提高管理人员的积极性，促进公司的长远发展；在时机成熟时拟通过实施股权激励计划等相关措施，完善绩效评价标准和激励约束机制。

五、内部控制的制度建设开展及运行情况

(一)、内部控制自我评价报告简要情况

1、公司内部控制综述

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会及管理层的责任。内部控制的目标是合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。

为了提高公司的内部控制水平及风险管理能力，达到财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和深交所《上市公司内部控制指引》的具体要求，公司在 2009 年末成立了专门的工作小组，2010 年在全公司范围内展开了内部控制系统评价及建设项目。在报告期内，工作小组对公司层面及重要业务流程的内部控制进行了评估，进一步完善了内部控制制度及流程文档，健全了内部控制体系，提高企业经营管理水平和风险防范能力，促进企业可持续发展。

2、公司内部控制运行情况

A. 控制环境及控制活动

(1)、经营管理观念、方式和风格

1)、公司经营宗旨及目标

公司以房地产为主业，以“成为最具创意与责任的企业”为愿景，以“诚信、稳健、创新、超越”为经营理念，致力于企业的诚信经营与稳健发展，并且不断创新超越，目标是把公司打造成为优秀的城市综合体开发运营商。

为实现公司的经营宗旨及经营目标，公司管理层对内部控制的实施环境非常重视，制定了完整的内部控制制度，并营造良好的实施环境。公司执行较为稳健的经营风格，规避较高的经营风险，在风险可控的情况下，保持公司快速发展。

2)、内部控制结构

公司按照《公司法》、《证券法》等法律法规的要求，建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制，股东会、董事会、监事会分别执行决策权、执行权、监督权。

董事会下设的审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施。监事会对董

事会建立与实施内部控制进行监督。管理层负责组织内部控制的日常运行。

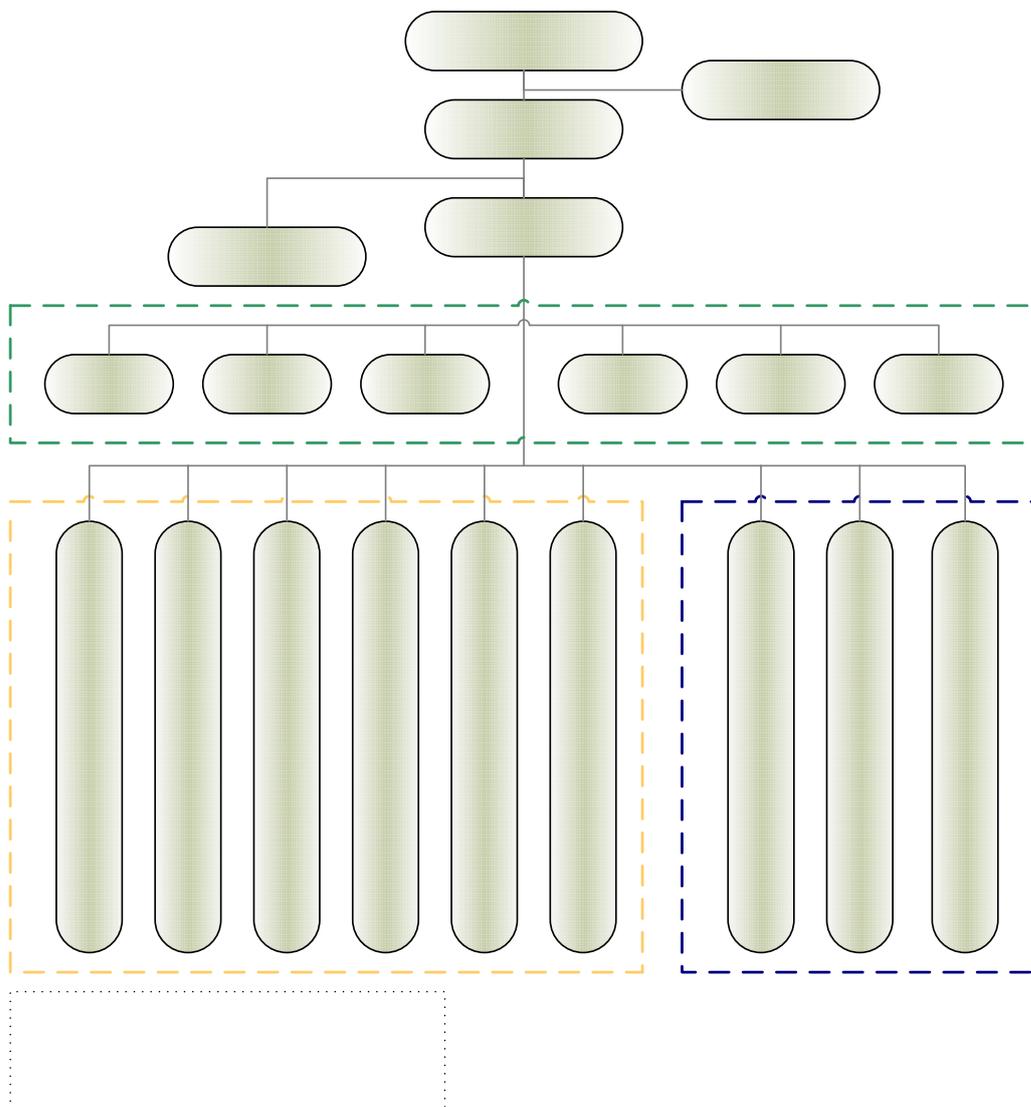
公司设立审计室具体负责协调内部控制的建立、评估与完善。通过各职能部门和子公司的自评和日常检查，不断推进内控体系的建立健全。各职能部门和子公司的专业人员负责内部控制的日常管理。

3)、管理制度与流程体系

公司充分认识到良好、完善的运行机制对实现经营目标的重要性，为此公司建立了相关的制度、规章以确保公司的高效运作，保证会计资料真实、完整，保护公司资产的安全和完整。

(2)、公司治理结构及各部门的运作

1)、公司组织架构



股东大会

董事会

总经理

2)、“三会运作”及“五分开”情况

公司已经按《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法规的要求建立了股东大会、董事会、监事会以及在董事会领导下的经营班子；已经制订了《股东大会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、拟定了《控股股东行为规范》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》等一系列有关公司治理方面的制度，初步建立了董事、监事、经理人员的绩效评价与激励约束机制。公司的单一第一大股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与第一大股东在业务、人员、资产、机构和财务方面做到“五分开”。

3)、业务部门职责及运作情况

公司本部主要设有投资管理部、财务部、物业部、证券部、办公室及审计室等部门。同时，为加强公司在房地产开发、销售主营业务中的管控能力，公司本部设立了包括工程建设招标委员会等决策机构，统一对全公司房地产项目的开发、立项、建设、销售等各方面进行决策。

3、存在的问题及整改

为了进一步加强和改进公司的财务会计基础工作，根据深圳证监局下发的《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》（深证局发〔2010〕109号）要求，本公司于2010年4月拟定了《关于规范财务会计基础工作专项活动工作方案》，并根据工作方案开展了相关自查、整治工作。2010年10月，公司就本次开展规范财务会计基础工作的专项活动形成了《关于规范财务会计基础工作整改报告》。目前，需及时整改的事项已经基本完成，需持续加强的事项将持续重点推进如人员培训等。公司通过本次专项活动，进一步认识到财务会计基础工作的重要性，通过本次自查和整改，公司的财务会计基础工作得到加强、夯实。

此外，公司在报告期内还开展了内部控制系统评价及建设项目。通过评价公司的管理制度体系、内部控制、信息系统内部控制、内控监督等方面的现状，查找公司内部控制体系需要完善提高的方面，以及在重大风险领域以及内部控制中存在的一般性问题，为今后的内部控制体系建设实施工作指明方向。目前，公司本次开展的内部控制体系评价及建设项目工作已经结束，本次活动在梳理业务流程、完善制度体系建设等方面开展了大量、细致的工作，特别是对公司现有的内部制度进行梳理、修改、补充和完善，重新编制了公司的《内部控制制度手册》并于近日试行。

4、对内部控制的整体评价

公司管理层认为，公司现有的内部控制已覆盖了公司运营的各层面和环节，形成了较为规范的管理体系，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程中可能出现的重要错误和舞弊。

根据财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和深交所《上市公司内部控制指引》的具体要求，公司已初步建立了较为完善的内部控制制度及流程体系，并在经营活动中得到了较好的执行。

随着公司业务职能的调整、外部环境的变化及公司经营活​​动的需要，公司管理层将不断修订和完善相关内部控制管理制度，进一步完善内控，使之始终符合相关法律法规的要求并适应公司长期发展的需要。

(二)、公司董事会对公司《内部控制自我评价报告》的意见

根据深圳证券交易所《关于做好上市公司 2010 年年度报告工作的通知》及有关规定，公司草拟了《内部控制自我评价报告》，董事会认为：

公司对照《企业内部控制基本规范》、《内部控制指引》等规定，遵循内部控制的要求，根据自身实际情况，建立健全较为完善的各项内部控制制度，符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。公司2009年底成立了专门的内部控制工作小组，2010年在全公司范围内展开了内部控制系统评价及建设项目。公司目前的内部控制制度涵盖了经营管理各个环节，有效地控制了公司的内外部风险，保证了公司规范运作和日常业务的正常开展，保障了公司资产安全和完整。公司内部控制工作总体上能够符合中国证监会及监管部门的要求，2011年，公司将根据中国证监会、深圳证监局和深圳证券交易所的相关要求，继续不断完善内部控制体系建设，确保内控制度的持续、有效执行。

(三)、公司监事会对公司《内部控制自我评价报告》的意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》和《关于做好上市公司2010年年度报告工作的通知》的有关规定，公司监事会对公司内部控制自我评价发表意见如下：

公司较重视内部控制方面工作，公司2009年底成立了专门的内部控制工作小组，2010年在全公司范围内展开了内部控制系统评价及建设项目。公司目前内部控制组织机构较为完善，能够根据现行法律、法规及有关规定，建立并健全覆盖公司各个环节的内部控制制度，制度制定、修订及时，内容和审议程序合法合规，内控制度体系有力保证了公司规范治理和日常生产活动的正常进行，内部控制重点活动的执行及监督充分有效，有力保障了公司资产的安全和完整，切实维护股东权益。

监事会认为，公司内部控制自我评价真实、准确、完整，客观地反映了公司内部控制的实际情况。

(四)、公司独立董事对公司《内部控制自我评价报告》的意见

公司2009年底成立了专门的内部控制工作小组，2010年在全公司范围内展开了内部控制系统评价及建设项目，我们认为：公司内部控制制度总体符合国家有关法律、法规和监管部门的

要求。公司内部控制的重点活动能够按照内部控制的各项制度进行,对控股子公司、关联交易、对外担保、重大投资、资产出售、信息披露的内部控制严格、有效,保证了公司经营管理的正常运行。公司内部控制自我评价如实反映了公司的真实情况。公司2010年开展的内部控制专项工作,对保护投资者合法权益、防范和控制经营管理风险、提升公司规范运作水平起到了积极作用。

第六章 股东大会情况简介

报告期内,公司召开了三次股东大会。

一、2010 年第一次临时股东大会

2010年1月13日上午,本公司在深圳市深南中路2008号华联大厦16楼会议室召开了2010年第一次临时股东大会。本次会议采取现场投票方式召开,会议由公司副董事长胡永锋先生主持,股东及股东授权代表,公司董事、监事和高级管理人员,以及公司财务顾问代表、见证律师等出席了会议。出席本次会议的股东及股东授权代表共3人,代表股份352,576,901股。占本公司有表决权总股份的31.37%。会议以现场记名投票的表决方式,审议通过了《关于变更公司2009年度财务审计机构的议案》。上述决议公告于2010年1月14日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

二、2009 年度股东大会

2010年6月30日上午,本公司在深圳市深南中路2008号华联大厦16楼会议室召开了2009年度股东大会,本次会议采取现场投票方式召开,会议由公司董事长董炳根先生主持,股东及股东授权代表,公司董事、监事和高级管理人员,以及公司财务顾问代表、见证律师等出席了会议。

出席本次会议的股东及股东授权代表共计7人,代表股份362,089,775股,占本公司有表决权总股份的32.22%。大会以现场记名投票表决的方式审议通过了《本公司2009年度董事会工作报告》、《本公司2009年度监事会工作报告》、《本公司2009年度财务决算报告》、《本公司2009年度利润分配方案》、《关于委托理财的议案》、《关于授予董事会投资权限的议案》、《控股股东行为规范》、《担保管理规定》、《关于第六届董事会换届的议案》、《关于第六届监事会换届的议案》、《关于第七届董事会独立董事薪酬的议案》、《关于收购浙江省兴财房地产发展有限公司70%股权的议案》、《关于聘任2010年度财务审计机构的议案》等议案。上述决议公告于2010年7月1日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)

上。

三、2010 年第二次临时股东大会

2010 年 11 月 16 日下午，本公司在深圳市深南中路 2008 号华联大厦 16 楼会议室召开了 2010 年第二次临时股东大会。本次会议采取现场投票与网络投票相结合的方式召开，会议由公司董事长董炳根先生主持，股东及股东授权代表，公司董事、监事和高级管理人员，以及公司聘请的见证律师等出席了会议。参加本次会议的股东及股东代理人共 322 人，代表股份 381,697,262 股，占公司股份总数的 33.96%，其中，出席本次临时股东大会现场会议的股东及股东代理人共计 5 人，所持股份 360,129,175 股，占公司股份总数的 32.04%；参加本次临时股东大会网络投票表决的股东 317 人，所持股份 21,568,087 股，占公司股份总数的 1.92%。会议以现场和网络投票相结合的表决方式，以同意 20,171,908 股（占有效表决股份总数的 68.04%）；反对 9,181,953 股（占有效表决股份总数的 30.97%）；弃权 294,100 股（占有效表决股份总数的 0.99%），审议通过了《关于本公司与华联发展集团有限公司互保事项的议案》。上述决议公告于 2010 年 11 月 17 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

第七章 董事会报告

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”。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

2010 年，是公司保稳定、促发展的重要之年。

2010 年是国内房地产市场被誉为历史上最严厉的调控之年。从年初的“国十一条”、到 4 月份的“新国十条”、再到国庆前夕出台的“国五条”以及近期国土资源部、住建部和商务部等相继发布的有关坚决抑制地价、房价过快上涨，抑制投机需求的通知及规定等措施，调控政策从严从紧持续不断，然而，2010 年房地产市场发展却陷入“这个冬天不太冷”的怪圈，房地产市场并没有出现量价齐跌现象，销售价格同比反而呈现了缓慢上升的态势，市场对商业地产需求仍较为旺盛，地产商拿地热情依然高涨，房地产行业效益创历史最好水平。

面对复杂的国际国内形势，公司 2010 年通过认真研判房地产行业的发展形势，正确把握房地产调控政策密集期与公司项目建设周期的关系，抓住市场对商业地产需求旺盛的发展机遇，有效应对政策性风险，充分利用自身有利条件和积极因素，齐心协力，攻坚克难，确保综合房地产主业的稳步拓展，2010 年，公司实现营业收入 111,538.73 万元，归属于母公司所有者的净利润 23,077.50 万元，基本完成了年初制定的工作目标。

现就 2010 年主要工作开展及完成情况报告如下：

公司目前主业为房地产开发和物业租赁管理两方面业务，主要集中在杭州、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

公司近两年的重点建设项目：一是杭州“UDC·时代广场”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“UDC·时代大厦”、“UDC·钱塘会馆”和“UDC·全景天地”三大项目组成。其中，“UDC·时代大厦”项目为公司 2010 年主要的利润来源，为避免公司 2010 年的净利润额同比出现大幅波动。公司年初就确定了“UDC·时代大厦”项目在 2010 年底前完成竣工验收、入伙的工作目标，因此，“UDC·时代大厦”项目的销售及验收等工作是公司 2010 年经营工作的重中之重。二是杭州千岛湖“进贤湾半岛小镇”低密度住宅项目。

1)、乘势而上，顺势而为，努力做好“UDC·时代大厦”的销售和招商工作

2010 年上半年，国内房地产市场仍延续着 2009 年良好的平稳增长态势，公司以市场为导向，努力把握机遇，因势利导，制定适合自身发展的营销策略，并通过开展有效的品牌活动进行品牌营销，实现了“UDC·时代大厦”A 栋既定预售目标。

“UDC·时代大厦”绝佳的地理位置和本身的品质保障，一直受到外界的极大关注和青睐，吸引了众多客源，自 2009 年 5 月开始接受客户预订以来，即获得了较好的预订量。在企业自身努力的同时，加强与杭州江干区政府之间的联系，争取了专门针对我公司的联合招商扶持政策，使得“UDC·时代大厦”成为钱江新城唯一享受政府税收返还和租金补贴的企业总部大楼，为我们打造总部经济大厦和开展下一步的招商工作带来了有利的政策保障。积极筹划品牌活动，加强企业品牌的推广宣传，A 幢一经开盘预售，就取得了喜人的业绩，预售均价在钱江新城众多写字楼项目中一枝独秀，均价为 27,991.9 元/m²。

“UDC·时代大厦”项目的火爆预售情况超出预期。公司认为，对 B 幢作重新定位，由出售改自持将创造更多价值，通过租赁管理，每年可为公司带来稳定的现金流，长远来看，钱江新城(杭州 CBD) 物业又极具升值潜力。随着运营模式的调整，公司又及时采取相应措施，调整营销思路，改变销售策略，做好招商准备工作。公司组织力量深入开展市场调研，了解杭州市几个主要商务区的租赁现状，认真分析市场行情，制订适合“UDC·时代大厦”特色的招租方案，采取与中介单位合作招租的模式，积极开展与金融、餐饮等知名企业的谈判工作，多途径、全方位推进 B 幢主楼招租和裙楼招商工作，为明年的工作打下了基础。B 幢写字楼可租层数为 23 层，截至 2010 年底已完成租赁 3 层，合计面积 4818.66m²。

2)、努力协调，攻坚克难，顺利完成“UDC·时代大厦”项目 2010 年底前竣工验收、入伙的工作目标

公司为实现“UDC·时代大厦”项目 2010 年底前竣工验收、入伙的工作目标，采取多种措施，在加快推进工程建设进度的同时，提前启动验收的准备工作。但在验收过程中遇到了许多困难，例如收尾工程推进速度较预期缓慢，原计划到 7 月底完成工程建设进入验收阶段，直到 9 月中旬，工程仍未完工且进度严重滞后，使得验收工作无法按计划按常规进行。另外因钱江新城供电网络的调整，使得大楼迟迟未能通电，为各类设备的整体调试和项目的消防验收带来严重影响。面对严峻的工作形势，公司领导还专门组织召开了“UDC·时代大厦”收尾工程及竣工验收工作专题会议，积极谋划，制订详细的工作计划，采取“两条腿走路”的措施，对外加强沟通公关，对内加强收尾工程整改，在客观条件无法改变的情况下，通过主观努力，争取时间、把握工作的主动性，确保验收顺利的通过和按期完成。

在各部门竭尽全力的努力下，2010 年 12 月，“UDC·时代大厦”项目顺利通过验收并进行了交房。钱江新城区域的写字楼完成验收工作一般平均需要 8 个月，而“UDC·时代大厦”在短短 3 个月时间就完成了验收工作。

3)、积极应对，精心筹划，确保新项目顺利开工，为致力于城市综合体开发运营商的建设奠定坚实基础

根据市政规划及项目发展要求，“UDC·时代广场”二期项目(钱塘会馆)、三期项目(全景天地)两项目都必须在 2010 年内开工建设。2010 年“UDC·时代广场”综合体项目的建设、销售及相关工作开展，工作量大、任务十分繁重，公司克服了重重困难，组织多方力量，自年初开始就全面进入两项目开工的各项设计和报批工作，在做好一期项目销售、完成一期项目 2010 年内竣工验收并交付使用目标的基础上，努力实现该两项目的 2010 年内动工兴建目标。7 月

28 日，“UDC·钱塘会馆”项目顺利举行开工典礼，8 月 5 日，开始桩基施工，至 11 月 24 日，完成桩基工程施工；12 月 26 日，“UDC·全景天地”项目举行开工典礼，顺利进入桩基施工阶段。

公司今后将致力于城市综合体开发与运营，“UDC·时代广场”项目为公司切入城市综合体项目的开篇之作，该项目高起点、高标准的建设及成功开发及运营，不但积累了丰富的经验，亦为公司日后致力于城市综合体开发运营商的建设奠定坚实基础。

4)、增加土地储备项目，夯实房地产主业基础，进一步壮大发展规模

房地产企业生存、发展的根本就是依靠有可供持续开发的土地资源储备或项目，公司目前急需增加土地储备，突破发展瓶颈。2010 年 6 月，公司出资 2.8 亿元收购控股股东华联集团关联公司所持有的浙江兴财房地产公司 70% 股权。本次收购是在控股股东华联集团支持下进行的，浙江兴财房地产公司全资子公司杭州华联进贤湾房地产开发有限公司在浙江淳安县千岛湖拥有 320,346.95 m² (折 480.2 亩) 的低密度住宅用地 (以下简称“进贤湾地块”)，本次收购的目的是收购该房地产投资项目即进贤湾地块，并拟下一步开发。同时也是为了夯实公司房地产主业基础，解决公司房地产土地或项目储备不足以及避免同业竞争而实行的的重要举措。

2010 年，浙江兴财房地产公司实施了多项资产整合措施，在盘活存量资产、清理亏损源、清理负债等方面做了大量卓有成效的工作，目前其财务状况已得到明显改善，为公司下一步开发进贤湾地块解决了后顾之忧。

进贤湾地块为低密度住宅用地，浙江兴财房地产公司目前已确定由美国道林公司担当进贤湾地块的规划和建筑设计，项目暂定名为“进贤湾半岛小镇”。目前，该项目正在紧锣密鼓地开展各项前期工作，计划于 2011 年上半年完成项目的规划、设计等工作，年内开工建设。本次收购的进贤湾地块地，主要是增加公司的土地储备，夯实房地产基础，进一步提升后续发展能力，培育新的利润增长点。

(2)、深圳方面

1)、创新营销管理方式，切实做好“华联城市山林”二期项目尾盘销售工作，拓展三级市场业务

在“华联城市山林”尾盘销售方面，营销模式由中介改为自主销售。一是调整推广策略，采取差异化营销及低成本推广，有效节约了营销费用；二是及时对现场工作人员岗位进行了调整，吸收有潜力的员工进入营销小组，并通过不断的业务培训、考核，使这支队伍迅速成长，

较出色地完成了销售任务，“华联城市山林”2010年共销售40套(折面积6,233.79平方米)。

为了拓展房地产三级市场业务，公司于2010年8月成立了华联租售中心并对外营业。成立华联租售中心，一是参与二期尾盘销售工作，确保客户售后服务水平与质量；二是解决项目开发空档期间的人员安置，稳定职工队伍，并通过开展租售业务，开源创收，减轻企业负担；三是以租售中心为窗口，收集、整理、汇总行业和市场信息，为公司后续开发项目积累资源及拓宽销售渠道积极作准备；四是培养房地产销售、管理等方面专业人才，为公司后续开发项目做好人才储备。截至2010年12月，短短数月租售中心累计已实现营业收入129万元，取得良好佳绩，实现预期效果。

2)、充分利用利好政策，把握发展先机，盘活存量工业土地资源，进一步增强可持续发展能力

《深圳市城市更新办法》自2009年12月正式实施后，公司主要领导组织了相关部门进行了深入研究、论证，并根据该“办法”规定，向各相关的政府主管机构申报了“宝安区27区原惠中厂区”（占地7.25万平方米）、“南山华联工业园区B区”（占地4.98万平方米）项目和已收购拟作为“华联城市山林”三期进行开发的“华达新置业厂区”项目（占地1.73万平方米）的2010年的拆除重建计划，三幅土地的总面积约14万平方米。

2010年4月19日，深圳市规划和国土资源委员会公告了《2010年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划》名单。本公司申报的拆除重建项目中的——“宝安区27区原惠中厂区”已获得批准，被列入为深圳市首批公示公告名单。2010年12月20日，公司向宝安区旧改办上报了该项目的专项规划。

2011年4月11日，深圳市规划和国土资源委员会公告了《2011年深圳市城市更新单元规划制定计划**第一批**》名单。本公司申报的拆除重建项目中的——“华达新置业厂区”项目又获得批准，被列入该公示公告的名单。目前，公司正在积极筹备该拆除重建项目的专项规划及报批工作。

此外，房地产项目前期策划工作是房地产项目开发前不可忽视的重要工作。经过“华联城市山林”项目的历练，公司在销售方面积累了一定的实战经验，但在项目前期策划方面仍属空白，为了获取一手市场的素材，公司耗时半年多，数十次进行实地考察、反复深入走访当地市场，采用多种调研手段与方法开展系统的调研工作，完成了三大项目前期策划建议方案（南油华联工业园B区项目、宝安区27区原惠中厂区项目和华达新置业厂区项目）及“宝安区27区原惠中厂区”项目定位提案的汇报以及系列研究报告。

上述拆除重建项目的实施，将有利于扩大公司房地产主业规模，进一步提升华联地产实力和品牌的影响力。

(3)、物业租赁收入及管理业务水平稳步提高

2010 年，公司旗下物业管理公司开展了“质量管理年”等系列主题活动，通过贯彻规范化、人性化管理理念，大力夯实管理基础，严格操作流程，创新管理手段，不断提高服务质量和水平，重点在营造优质客户组合、稳定出租率和逐步提高租赁价格等方面下功夫，取得了较好效益，物业租赁收入 1.26 亿元，同比增长 6%。公司物业管理方面业务继续保持良好的发展势头，为进一步提升华联地产品牌形象，推动房地产业务的稳步拓展打下了坚实基础。

二、公司主营业务范围及其经营状况

(一) 主营业务情况

2010 年，公司实现营业收入 111,538.73 万元，归属于母公司所有者的净利润 23,077.50 万元。

1、2010 年主营业务分行业情况表(单位：万元)：

分行业 或分产品	营业收入	营业成本	营业利润 率 (%)	营业收入同 比增减 (%)	营业成本同 比增减 (%)	营业利润率 同比增减 (%)
房地产销售	97,358.86	31,369.37	67.78	-45.57	-50.88	3.48
租金及相关收入	12,614.93	8,061.48	36.10	6.02	-1.79	5.09

2、2010 年主营业务的地区分布情况如下(单位：万元)：

主营业务地区分类	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华 东	81,748.68	2,305.92
华 南	28,216.76	-84.94
合 计	109,965.44	-42.35

公司向前五名客户合计销售收入占年度全部营业收入的比例为 20.62%。

(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)。

经立信大华会计师事务所有限公司 (下称 “立信大华会计师事务所”) 审计, 截至 2010 年 12 月 31 日, 该公司总资产 140,212.32 万元, 股东权益合计 56,923.06 万元; 2010 年实现营业收入 30,471.56 万元, 净利润 3,269.52 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 5,936.5 万美元, 本公司持有其 74.30% 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。

经立信大华会计师事务所审计, 截至 2010 年 12 月 31 日, 该公司总资产 155,949.47 万元, 股东权益合计 66,559.96 万元, 2010 年实现营业收入 76,234.69 万元, 净利润 22,503.53 万元。

(三) 公司经营成果、财务状况分析

1、经营成果

(1)、2010 年公司实现主营业务收入 109,973 万元, 比 2009 年减少 80,783 万元, 主要是本期 “华联城市山林” 二期可结转的销售收入减少所致。公司 2010 年的主营业务收入主要来源于杭州 “UDC 时代大厦” 和深圳 “华联城市山林” 二期的销售, 2010 年, 两项目共结转销售收入 97,358 万元, 占公司 2010 年主营业务收入的 88.53%。此外, 公司 2010 年实现租金及相关收入 12,614 万元, 占公司主营业务收入的 11.47%。

(2)、经立信大华会计师事务所审计, 公司 2010 年归属于母公司所有者的净利润为 23,077 万元, 公司 2010 年的利润主要来源于杭州 “UDC 时代大厦” 和深圳 “华联城市山林” 二期的销售, 公司 2010 年的利润比 2009 年有所减少, 主要是销售收入减少所致。

2、财务状况

(1)、2010 年末, 公司总资产 417,515 万元, 比上年增加 105,714 万元, 增长 32.90%。主要是子公司杭州华联置业资产增加及子公司兴财公司纳入合并所致。在公司的各项资产中, 货币资金 170,210 万元, 比上年增加 36,069 万元, 主要是子公司杭州华联置业销售回款所致。存货 170,977 万元, 比上年增加 79,527 万元, 主要是本期将兴财公司和深圳华达新置业公司纳入了合并范围。长期股权投资 7,903 万元, 比上年减少 9,538 万元, 主要是本期转让了宁海华联的股权。截至 2010 年 12 月 31 日, 公司的流动资产为 348,061 万元, 非流动资产为 69,453 万元, 流动资产占总资产的比例为 83.36%, 非流动资产占总资产的比例为 16.64%。

(2)、2010 年末，公司负债总额为 200,023 万元，比上年增加 62,507 万元，其中，应付账款为 21,643 万元，预收款项为 39,522 万元，应交税费为 14,331 万元，其他应付款为 70,460 万元，长期银行借款为 24,000 万元。截至 2010 年 12 月 31 日，公司的流动负债为 153,081 万元，比上年增加 65,516 万元，主要是应付账款和预收款项等往来款项的增加，非流动负债为 46,942 万元，比上年减少 3,009 万元，主要是银行借款减少所致。流动负债占负债总额的比例为 76.53%，非流动负债占负债总额的比例为 23.47%。

(3)、2010 年末，归属于母公司所有者权益为 167,595 万元，比年初增加 21,135 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 1,942 万元，由于本年实现利润增加未分配利润 23,077 万元。

3、现金流量情况

2010 年，公司现金及现金等价物净增加额为 35,148 万元，其中：经营活动产生的现金流量净额为 105,019 万元，主要是杭州“UDC 时代大厦”和深圳“华联城市山林”二期销售所致。投资活动产生的现金流量净额为-34,315 万元，主要是公司本部及子公司深圳华联置业购买兴财公司和华达新置业公司股权所致。筹资活动产生的现金流量净额为-35,531 万元，主要是归还银行借款所致。

4、主要财务指标完成情况

指 标	2010 年	2009 年
(1)、流动比率	2.27	2.74
(2)、速动比率	1.16	1.69
(3)、资产负债率	47.91%	44.10%
(4)、每股收益	0.20 元	0.25 元
(5)、每股经营活动产生的现金净额	0.93 元	0.85 元
(6)、每股净资产	1.49 元	1.30 元
(7)、净资产收益率	13.77%	19.22%

从以上指标完成情况可以看出：

1)、公司 2010 年末的流动比率及速动比率虽比 2009 年有所下降，但仍处于正常状态。2010 年末，公司资产负债率仅为 47.91%，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 2010 年末的财务状况良好。

2)、2010 年公司的每股收益为 0.20 元，净资产收益率为 13.77%，两项指标虽比 2009 年

有所下降，但在公司全体员工的努力下，公司 2010 仍然取得了较好的业绩，特别是 2010 年公司每股经营活动产生的现金净额达到 0.93 元，比 2009 年还要高，说明公司 2010 年的业绩有实实在在的现金流支撑，公司的收益质量很高。

（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、会计政策、会计估计变更；

根据财政部 2010 年 7 月 14 日发布的《企业会计准则解释第 4 号》（财会[2010]15 号），公司对相关会计政策进行了变更，采用追溯调整法 2010 年比较财务报表已重新表述。2010 年初运用新会计政策追溯计算的会计政策变更累计影响数为 0 元。

公司董事会认为，本次会计政策变更是为了执行财政部 2010 年 7 月 14 日发布的《企业会计准则解释第 4 号》的规定，本次会计政策的变更符合财政部颁布的《企业会计准则》相关规定。

公司不存在自主性会计政策、会计估计变更。

2、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

当前我国经济发展长期向好的趋势没有改变，但面临的国际国内形势仍十分复杂。2011 年是国家“十二五”计划的开局之年，围绕“稳增长、调结构、控通胀、惠民生”的发展主线，国家将继续实施积极的财政政策，积极稳妥地处理上述四方面的辩证关系。未来房价走势决定着政策调控的力度，近期住建部又明确表态，2011 年将进一步细化落实已有的调控政策，加大保障性住房供给，并将会同有关部门储备调控政策，可以预见，房地产调控不会在短期内结束或放松，房地产市场将沿着政策调控的方向运行，住宅市场“双轨制”（市场供给+政府保障性供给）同步发展趋势越发明显。在流动性不断收紧、限贷限购以及一系列调控措施的累积作用下，国内房地产发展正面临着政策调控风险、周转资金短缺以及周期性调整等多重压力，由于市场供给结构变化及增长较多，需求增长有限，加上库存增长，2011 年房地产市场价格特别是住宅价格上涨势头或将得到遏制，房地产商拿地热情降温，房地产未来发展需以时间换取

发展空间。然而，由于我国经济长期向好、目前国内流动性仍然充裕、人民币的升值预期及通胀预期较强烈、加上城市化进程的稳步推进，长期以来房价上涨形成的看涨预期等因素的仍存在，预期 2011 年国内房地产市场价格出现大幅下跌的可能性不大，一线城市房价上涨空间有限，二三线城市为地产商家重点布局、拓展区域，商业地产将继续保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，公司将进一步强化风险意识，加强政策研究和产业发展的前瞻性研究，适应新规则、新变化，及时调整经营政策，有效应对和规避政策风险。同时做好房地产发展的中期规划和财务预算工作，特别是资金筹措及合理运用等工作，在建、拟建项目的建设周期尽量均衡、连贯，尽可能确保每年有建设项目竣工、结算。

(七)、新年度的业务发展计划

2011年，是公司蓄势发展之年。公司将重点抓好和开展以下工作：

1、杭州方面

一是要高标准、高起点，做好“UDC·时代广场”综合体(钱塘会馆和全景天地)两项目的工程建设和销售准备工作。要力争钱塘会馆项目主体年内结顶，全景天地项目总包 7 月进场、主体建设年底前达到第 10 层的目标；确保 5 月前完成钱塘会馆项目交楼标准装修设计，争取年底前完成样板房装修，获得预售许可证，并做好销售准备工作。二是大力推进“UDC·时代大厦”B 栋的招商工作，年内实现招租率达到 75%。三是加快千岛湖进贤湾“半岛小镇”项目的筹建进度，争取 6 月底完成方案报批，实现年内完成施工设计、动工兴建目标。

2、深圳方面

一是要以宝安区和南山区两个旧改更新项目的规划设计和开工为目标，重点做好宝安区项目的前期规划设计、初步设计和施工图设计，相关手续申报、资金筹措以及前期策划等工作。在上半年完成“宝安区 27 区原惠中厂区”项目的专项规划报批，年内完成土地合同签订及全部建(构)筑物的拆除，力争桩基开工；争取在年内完成南山“华达新置业厂区”项目的专项规划报批等工作。二是做好南山华联工业园区 A、B 区用地功能转换工作，同时探索、研究新的改造发展方式。同时要积极寻找合适开发的土地和项目，增加土地资源，确保房地产业务开发的连续性。三是进一步加强人才队伍建设及培训，提高现有队伍的素质，做好骨干队伍的稳定工作。四是确保全面完成“华联城市山林”项目各项工程的结算工作。

3、物业管理方面

近几年,随着公司房地产发展规模的不断扩大,物业经营与管理体量和区域也在不断拓展,且城市综合体对物业管理方面的服务水平与质量要求更高,物业管理必须适应企业发展变化及要求。物业管理方面,一是深圳、上海、杭州三地物业公司要以国家一级物业管理企业为目标,严格按照质量管理体系要求,进一步完善健全管理制度,严格操作规程,对住宅小区和综合体物业实行分类管理,不断提高管理和服务水平,推进物业管理工作的规范化和高标准化,与城市综合体开发运营要求相适应。二是加强成本控制,探索物业经营升级转型之路,挖潜增效。近年,随着物业与管理体量的增大,服务成本不断上升,而深圳相当一部分出租物业是由自有老工业厂房改造而成,地段好,但效益低下,因此,我们在进一步强化管理,开源节流的同时,应积极做好具备改造条件物业的升级转型规划,推进经营业态的转型和优化,提高出租率和租金,挖潜增效,为企业发展提供必要的资金支持。三是通过提高物业管理的质量和品质,塑造、提升华联物业品牌的良好形象,以物业管理品牌促进地产开发,从而实现物业管理与地产开发的相互促进和良性互动。

2011年,公司房地产业发展迈入新的发展阶段,但建设任务繁重,同时兴建或准备动工兴建的项目包括:“UDC·钱塘会馆”项目、“UDC·全景天地”项目、“进贤湾半岛小镇”项目以及“宝安区27区原惠中厂区”和“华达新置业厂区”两拆除重建项目。公司目前主业定位清晰、发展方向明确,未来将致力于构建具有鲜明特色的华联地产模式,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。我们将统一思想,明确任务,奋力拼搏,乘势而上,努力开创华联城市综合体地产发展的新局面。

(八)、董事会日常工作情况

本公司在报告期内召开了九次董事会会议。

1、 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
董炳根	董事长	9	2	7	0	0	否
胡永峰	副董事长	9	2	7	0	0	否
范 炼	副董事长	9	2	7	0	0	否
黄小萍	董事	9	2	7	0	0	否
徐笑东	董事、总经理	9	2	7	0	0	否
张 梅	董事	9	2	7	0	0	否
马忠智	独立董事	9	2	7	0	0	否

高雯瑜	独立董事	9	2	7	0	0	否
凌 郢	独立董事	5	1	4	0	0	否
张英惠	独立董事	4	1	3	0	0	否

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	1

2、会议召开情况及决议情况

(1)、2010年1月5日，公司以通信表决方式召开了第六届董事会第十五次会议。本次会议以记名投票表决方式审议并一致通过了《关于深圳市华联置业集团有限公司收购深圳市华达新置业有限公司100%股权的议案》。上述决议公告于2010年1月8日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

(2)、2010年4月13日，公司在深圳市深南中路2008号华联大厦16楼会议室召开了第六届董事会第十六次会议。本次会议由公司董事长董炳根先生主持，公司全体董事出席了本次会议，公司监事及高级管理人员列席本次会议。会议以记名投票表决方式审议并通过了《本公司2009年度董事会工作报告》、《本公司2009年年度报告正文及摘要》、《本公司2009年财务决算报告》、《本公司2009年利润分配预案》、《关于申请撤销公司股票退市风险警示特别处理的议案》、《关于委托理财的议案》、《关于授予董事会投资权限的议案》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《控股股东行为规范》、《担保管理规定》、《内部控制自我评价报告》、《关于第六届董事会换届的议案》、《关于预计2010年日常关联交易情况的议案》、《关于聘任2010年度财务审计机构的议案》、《关于聘任2010年常年法律顾问的议案》等议案。上述决议公告于2010年4月15日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

(3)、2010年4月27日，公司以通信表决方式召开了第六届董事会第十七次会议。会议以记名投票表决方式，审议并通过了《本公司2010年第一季度报告全文》及其摘要。上述决议事项于2010年4月28日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

(4)、2010年5月30日，公司第六届董事会以通信表决方式召开了董事会专项会议。本

次会议主要就学习、落实深圳证监局下发的《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础专项活动的通知》(深证局发[2010]109号)文件精神和要求,以及就公司根据该文件要求开展的财务会计基础自查活动形成的《华联控股股份有限公司规范财务会计基础工作自查报告》进行审议。本次会议以记名投票表决方式,审议通过了《华联控股股份有限公司规范财务会计基础工作自查报告》。

(5) 2010年6月7日,公司以通信表决方式召开了第六届董事会第十八次会议。本次会议以记名投票表决方式,审议并通过了《关于收购浙江省兴财房地产发展有限公司70%股权的议案》、《关于补选第七届董事会独立董事候选人的议案》、《关于第七届董事会独立董事薪酬的议案》、《关于召开2009年度股东大会的通知》等议案。上述决议公告于2010年6月9日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

(6) 2010年6月30日下午,公司在深圳市深南中路2008号华联大厦16楼会议室召开了第七届董事会第一次会议,本次会议由董炳根先生主持,公司全体董事出席了本次会议,公司监事及高级管理人员列席本次会议。会议以记名投票表决方式审议并通过了《关于推举第七届董事会董事长、副董事长以及组建新一届经营班子的议案》、《关于设立董事会专业委员会及其人员组成的议案》。上述决议公告于2010年7月1日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

(7) 2010年8月23日,公司在深圳市深南中路2008号华联大厦16楼会议室召开了第七届董事会第二次会议,本次会议采用现场与传真表决相结合方式进行,应参与表决董事为9人,实际表决董事为9人,其中,5名董事现场表决,4名董事传真表决。会议以记名投票表决方式审议并一致通过了《本公司2010年半年度报告全文》及摘要。上述决议事项于2010年8月24日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

(8) 2010年10月25日,公司以通信表决方式召开了第七届董事会第三次会议。本次会议以记名投票表决方式审议并通过了《本公司2010年第三季度报告》及摘要、《关于本公司与华联发展集团有限公司互保事项的议案》、《关于召开2010年第二次临时股东大会的议案》。上述决议公告于2010年10月27日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

(9) 2010年10月25日,公司第七届董事会根据深圳证监局下发的《关于在深圳辖区上市

公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》“深证局发〔2010〕109号”和《关于对防止资金占用长效机制建立和落实情况开展自查工作的通知》“深证局公司字〔2010〕59号”要求，召开董事会专项会议。会议以记名投票表决方式，审议通过了《关于规范财务会计基础工作整改报告》、《关于防止资金占用长效机制建立和落实情况自查报告》、《财务会计相关负责人管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》。

3、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 公司 2010 年度利润分配方案为：不分配、不转增。

(2) 公司 2007-2009 年利润分配情况：

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	0.00	281,499,749.65	0.00	55,638,366.44
2008 年	0.00	-402,548,298.78	0.00%	-225,861,383.21
2007 年	0.00	-382,141,891.95	0.00%	176,565,321.19

4、董事会专业委员会履职情况

报告期内，董事会战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》及各专业委员会工作条例赋予的职权和义务，认真履行职责，积极开展工作，组织召开相关会议，完成了一系列重要议题的研究和审议，并提交董事会审议，有效提高了公司治理水平及运作效率。

(1) 董事会提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会按照《公司章程》、《董事会提名委员会工作条例》及相关法律法规的规定，切实履行董事会提名委员会的职责。

报告期内，鉴于公司第六届董事会任期届满，公司董事会提名委员会召开了专项会议。会议就股东华联发展集团有限公司推荐的第七届董事会董事候选人董炳根先生、胡永峰先生、范炼女士、黄小萍女士、徐笑东先生、张梅女士以及独立董事候选人马忠智先生、张英惠女士、高雯瑜女士等候选人的任职资格进行了审议，认为董事候选人担任董事的提名程序符合《公司章程》的规定，董事及独立董事候选人担任董事及独立董事的任职资格符合有关法律、法规及《公司章程》的规定，同意提名上述人员为董事候选人，并将《关于第六届董事会换届的议案》提交公司董事会会议审议。

(2) 董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号年度报告的内容与格式》（2007 年修订）和《董事会审计委员会工作条例》的规定，指

导年度审计工作。在年度审计工作期间，按照监管部门的要求，对公司 2010 年度审计工作安排及时间进度、财务报表初审、年审会计师事务所出具的初步审核意见、年度财务审计报告等进行了认真审核并形成审核意见；对审计报告提交时间等事宜进行了沟通和交流；对立信大华会计师事务所从事的公司年度审计工作进行了客观评价和总结；在了解评价现任会计师事务所工作的基础上，对 2010 年度续聘会计师事务所事宜形成了决议并上报董事会。

此外，审计委员会按照深圳证监局下发的《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础专项活动的通知》（深证局发[2010]109 号）文件精神及要求，指导和检查公司组织开展规范财务会计基础工作专项活动的各项工作，监督公司本部及下属控股子公司的财务会计基础建设自查情况及各项自查整改工作的落实情况，审议通过了《关于公司规范财务会计基础工作专项活动的工作方案》、《华联控股股份有限公司规范财务会计基础工作自查报告》和《关于规范财务会计基础工作整改报告》等。通过本次专项活动，公司的财务会计基础工作进一步得以加强。公司审计委员会提请公司：通过本次专项活动，不仅需要认识到自身的不足和及时加以整改、完善，而且在上市公司今后发展过程中要高度重视财务会计基础管理工作，做到在规范中求发展，在发展中不断规范和完善自身的财务会计基础工作，特别是要重视会计人员的后续教育培训工作，以全面提高公司的财务会计基础水平。

(3) 薪酬委员会的履职情况

本报告期，公司董事会薪酬与考核委员会主要就同行业上市公司薪酬水平、考核方案等情况进行了调研，结合本公司的实际，为下一步拟定或调整考核方案并对公司高级管理人员及员工的薪酬调整方案作准备。

5、2010 年度利润分配预案情况

(1)、2010 年度利润分配预案

经立信大华会计师事务所审计，2010 年公司实现归属于母公司所有者的净利润 230,774,988.91 元，加上上年度滚存未分配利润 55,638,366.44 元，本年度可供全体股东分配的利润为 286,413,355.35 元。

公司董事会提议 2010 年度利润分配预案为：不分配、不转增。

上述 2010 年利润分配预案尚需提请公司 2010 年度股东大会审议批准。

(2)、独立董事关于 2010 年度利润分配预案的独立意见

由于公司房地产主业根基还不够扎实，土地资源瓶颈及可建设项目不连续问题较为突出，公司拟将未分配利润运用于增加土地储备或在建、拟建房地产建设项目，目的是确保房地产主业规模的稳步拓展，提升竞争力。因此，我们认为：公司董事会提出的 2010 年度的利润分配预案合符公司实际状况。

6、立信大华会计师事务所为本公司本年度出具了标准无保留意见的审计报告。

7、报告期内，公司聘请广东信达律师事务所为公司常年法律顾问。

8、本公司信息披露为中国证监会指定信息披露报刊及媒体：《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)。

第八章 监事会报告

一、报告期内召开了五次监事会会议

1、2010年4月13日上午，本公司在深圳市深南中路2008号华联大厦16楼会议室召开了第六届监事会第九次会议，本次会议由公司监事会召集人丁跃先生主持，监事会全体成员出席了会议，会议以记名投票表决方式审议并一致通过了《本公司2009年度监事会工作报告》、《本公司2009年年度报告正文及摘要》、《本公司2009年财务决算报告》、《关于预计2010年日常关联交易情况的议案》、《公司内部控制自我评价报告》、《关于第六届监事会换届的议案》等议案。上述决议公告于2010年4月15日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

2、2010年4月27日上午，本公司在深圳市深南中路2008号华联大厦16楼会议室召开了第六届监事会第十次会议，本次会议由公司监事会召集人丁跃先生主持，监事会全体成员出席了会议，会议以记名投票表决方式审议并一致通过了《本公司2010年第一季度报告全文》及其摘要。本次决议按规定免于公告。

3、2010年6月30日下午，本公司在深圳市深南中路2008号华联大厦16楼会议室召开了第七届监事会第一次会议，本次会议由丁跃先生主持，监事会全体成员出席了本次会议，会议以记名投票表决方式审议并一致推举丁跃先生为公司第七届监事会召集人。上述决议公告于2010年7月1日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

4、2010年8月23日，本公司于深圳市深南中路2008号华联大厦16楼会议室召开了第七届监事会第二次会议。本次会议由公司监事会召集人丁跃先生主持，监事会全体成员出席了会议，会议以记名投票表决方式审议并一致通过了《本公司2010年半年度报告全文》及摘要。本次决议按规定免于公告。

5、2010 年 10 月 25 日，本公司第七届监事会第三次会议在深圳市深南中路 2008 号华联大厦 16 楼会议室召开。本次会议由公司监事会召集人丁跃先生主持，监事会全体成员出席了会议，会议以记名投票表决方式审议并一致通过了《本公司 2010 年第三季度报告》及摘要。本次决议按规定免于公告。

二、监事会工作报告

2010 年，公司监事会根据有关法律、法规和《公司章程》赋予的权力，认真履行监事会职责，对公司依法经营情况、决策程序和高级管理人员履职尽责情况进行监督检查。报告期内，监事会通过列席和参加公司在报告期内召开的历次董事会会议和股东大会，直接、及时地了解和掌握了公司日常经营、投资和重大决策等情况；通过阅读定期报告、会计报表、参与公司及下属企业的不定期审计工作，更加准确地熟悉、掌握了公司的财务状况和整体运作情况。

2010 年被誉为国内房地产史上调控最为严厉的“政策年”。面对错综复杂的国际国内形势及房地产形势，在全体员工的奋力拼搏和共同努力下，公司通过及时调整经营策略，强化基础管理，稳步推进重点项目建设，基本实现了年初制定的目标任务。一是完成了“UDC·时代大厦”项目竣工验收以及 A 栋售罄目标、B 栋制订招租方案，招租工作进展顺利并初见成效；二是顺利实施了“UDC·钱塘会馆”和“UDC·全景天地”项目于 2010 年内顺利动工兴建的计划。三是创新营销管理方式，切实做好“华联城市山林”二期项目尾盘销售工作，并拓展三级市场业务；四是完成了“宝安区 27 区原惠中厂区”旧改更新项目的规划设计方案上报工作，南山区“华达新置业厂区”旧改更新项目的相关手续申报等工作。五是实施并基本完成内部控制体系评价及建设项目工作，进一步提高公司内部控制能力及对重大风险的防范，促进企业稳步有序发展。

公司监事会就以下事项发表独立意见：

1、 依法运作情况

监事会认为，本年度公司各项决策程序合法，内部控制制度完善，公司董事及管理层人员执行公司职务时，忠于职守，秉公办事、履行诚信勤勉义务，未发生违反国家有关法律法规、《公司章程》、损害公司利益或滥用职权、损害股东和职员利益的行为，并富有成效地贯彻股东大会赋予的任务。

2、 审查公司财务情况

报告期内，公司监事会检查了公司财务管理制度，审议了公司 2009 年年度报告、2010 年半年度报告和季度报告，重点审查了房地产经营活动中招投标情况、数额较大的投资、合同和往来项目等情况，监事会认为，公司财务制度完善，管理规范，财务报告客观、真实地反映了

公司财务状况和经营成果。

立信大华会计师事务所有限公司就公司 2010 年年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，审计结果客观、真实地反映了公司财务状况和经营成果。

3、 募集资金情况

报告期内，没有募集资金投入使用情况。

4、 关联交易情况

报告期内，公司关联交易包括：一是日常办公场所租赁；二是与控股股东华联集团的互为担保的事项；三是收购浙江兴财房地产开发有限公司 70% 股权。公司关联交易，遵循了公平、公开原则，交易定价合理，履行了规定决策程序及信息披露义务。未发现任何损害股东利益、损害上市公司利益或造成公司资产流失的行为。

5、 重大投资、收购和出售资产情况

公司监事会认为，公司报告期内发生的收购深圳华达新置业公司 100% 股权、浙江兴财房地产开发有限公司 70% 股权等事项，该等收购事项交易价格合理、无内幕交易，未损害股东权益或造成公司资产流失。

6、 监事会对董事会编制 2010 年年度报告的审核意见

公司监事会认为：

(1) 公司 2010 年年度报告的编制和审议程序符合有关法律、法规的规定，所包含信息客观、真实地反映了公司报告期内的经营管理情况和财务状况。

(2) 未发现参与 2010 年年度报告编制和审核的人员违反保密规定的行为。

7、 监事会关于《公司内部控制自我评价报告》的意见

公司监事会对《公司内部控制自我评价报告》发表意见如下：

公司 2009 年底成立了专门的内部控制工作小组，2010 年在全公司范围内开展了内部控制体系评价及建设项目工作，拟订了《内部控制制度手册》。公司目前内部控制组织机构较为完善，能根据现行法律、法规及有关规定，建立并健全覆盖公司各个环节的内部控制制度，内容和审议程序合法合规，内控制度体系有力保证了公司规范治理和日常生产活动的正常进行，内部控制重点活动的执行及监督充分有效，有力保障了公司资产的安全和完整，切实维护股东权益。

监事会认为，公司内部控制自我评价真实、准确、完整，客观地反映了公司内部控制的实际情况。

第九章 重要事项

一、本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内，公司、公司董事及高级管理人员无受监管部门处罚的情况。

三、报告期内，公司控股股东未发生变化。

四、报告期内，董事、监事及高级管理人员变更情况

报告期内的董、监事及高级管理人员变更，主要为正常换届所致，详情请查阅本报告第四章之(六)“报告期内董事、监事及高级管理人员变更情况”。

五、股权激励情况

报告期内，公司未实施股权激励计划。

六、报告期内发生的收购、吸收合并事项、资产出售和处置情况。

1、出售所持有的宁海华联纺织有限公司(以下简称“宁海华联公司”)100%股权

2009年12月28日，经公司第六届董事会第十四次会议审议通过，同意将公司所持有的宁海华联公司95%股权、深圳市华联物业管理有限公司(以下简称“华联物业”)持有的宁海华联公司5%股权转让给华孚控股，交易价格以宁海华联公司2009年8月31日经立信大华会计师事务所审计的净资产值7,607.94万元为基础，确定为9,500万元，其中，本公司9,025万元、华联物业475万元。详情可查阅2009年12月29日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上的公司第六届董事会第十四次会议决议公告。

截至本报告期末，该股权转让涉及的股权过户等工商变更手续已完成，公司已按约定全部收到华孚控股股权转让款和宁海华联公司欠款共计1.37亿元。

2、收购深圳市华达新置业有限公司100%股权

2010年1月5日，经公司第六届董事会第十五次会议审议通过，本公司持有68.7%股权的控股子公司深圳市华联置业集团有限公司(以下简称“华联置业公司”)出资20,900万元(人民币)分别受让振石集团、自然人王丹先生和自然人黄贻洪先生合计持有的华达新置业有限公司100%股权。本次收购目的是收购“华达新置业厂区”的拆除重建项目。该股权转让报告期内已完成。

详情可查阅2010年1月8日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上的公司“第六届董事会第十五次会议决议公告”及“关于深圳市华联置业集团有限公司收购深圳市华达新置业有限公司100%股权议案的公告”。

3、收购浙江省兴财房地产发展有限公司70%股权

2010年6月30日，经公司2009年度股东大会审议通过，同意本公司出资28,000万元(人民币)受让浙江华联杭州湾创业有限公司(以下简称“华联杭州湾公司”)所持有的浙江省兴财房地产发展有限公司(以下简称“兴财房地产公司”)70%股权，兴财房地产公司全资子公司杭州华联进贤湾房地产开发有限公司在浙江淳安县千岛湖拥有320,346.95 m²(折480.2亩)的低密度住宅用地(以下简称“进贤湾地块”)，本次收购的目的是收购该房地产投资项目即进贤湾

地块，并拟下一步开发。本次交易完成后，本公司持有兴财房地产公司 70% 股权。

该股权转让报告期内已完成。

详情可查阅 2010 年 6 月 9 日、2010 年 6 月 10 日、2010 年 7 月 1 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上的公司“第六届董事会第十八次会议决议公告”、“关联交易公告”及“2009 年度股东大会会议公告”。

七、报告期内公司没有发生重大托管和租赁事项，不存在发生或以前期间发生但延续到报告期的重大委托他人进行现金资产管理的情况。

八、报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额为 0 元，余额 0 元。关联交易事项请查阅本报告“审计报告财务报表附注”之六“关联方关系及其交易”。

九、报告期内，公司聘任立信大华会计师事务所有限公司为 2010 年度财务审计机构。

立信大华会计师事务所有限公司自 2009 年起为公司提供审计服务，至今已为公司提供审计服务 2 年，公司支付给该审计机构的 2010 年审计费用为人民币 50 万元。

十、公司不存在大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金的情况。

十一、公司对外担保情况

1、截止 2010 年 12 月 31 日，公司对外担保金额共计 50,000 万元，同比增减 0 元，占公司本年末合并报表母公司股东权益 167,595.31 万元的 29.83%。该笔担保是公司为华联集团提供的担保(注：该笔为互为担保的关联交易事项，已获得股东大会审议批准并公告，华联集团目前为本公司担保额度为 25,000 万元)。

2、公司独立董事关于公司对外担保事项的专项意见

公司独立董事认为：

(1)、上述对外担保事项履行了规定的审批程序，并履行了相关披露义务。

(2)、公司不存在大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金的情况，不存在为任何非法人单位或个人提供担保的情形。

(3)、一直以来，公司对外担保业务都仅限于为下属控股、参股公司进行担保和与控股股东华联集团之间的互保，严格控制或禁止除控股子公司、华联集团互保以外的对外担保业务。近几年，公司通过严格恪守“存量减控”方针，逐年分批次控制和大幅减少了对外担保的数额，目前对外担保金额已控制在合理水平。

(4)、为控股股东华联集团提供的担保事项是以互保为前提，且华联集团经济实力强、相互间比较熟悉，该担保事项应不存在风险。上述担保事项，主要是基于整体发展的需要，维护公司经营稳定，促进可持续发展。

我们提请公司要一如既往地做好对外互保事项的风险控制和防范措施，同时提请公司董事会根据《公司法》、《担保法》及有关上市公司对担保规定，严格执行内部决策批准程序，

及时履行信息披露义务。

十二、公司接待调研和采访等相关情况

为了进一步规范公司信息披露行为，保证公司信息披露的公平性，公司严格按照深圳证券交易所《上市公司公平信息披露指引》的有关规定，规范接待调研和媒体采访等事宜。报告期内，公司接待过媒体、法人投资单位和个人投资者的实地调研，同时通过电话沟通形式回答个别投资机构和投资者的咨询。在接待上述投资者，特别是比中小投资者更容易接触到的信息披露主体和更有信息优势且可能利用有关信息进行交易或传播的机构或个人的过程中，公司严格履行有关规定，未发生有选择或私下向特定对象披露、透露或泄漏非公开信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。报告期内还及时对投资者关系互动平台上的股东多次提问进行了回复。

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年 1-12月	公司证券部	电话沟通	各地投资者	(一) 谈论的主要内容： 1、公司房地产业务经营情况，包括深圳“华联城市山林”二期尾盘销售、杭州“UDC·时代大厦”项目预售情况等； 2、公司房地产业务未来发展规划； 3、公司土地储备情况，原工业用地的升级改造项目情况以及上报的“拆除重建项目”进展情况。 4、公司对房地产行业发展的看法及应变措施。 5、公司参股的石化业务（PTA）的经营情况。 (二) 提供的主要资料：公司定期报告等公开资料。
2010年03 月23日	深圳	实地调研	光大证券投资部2人	同上
2010年07 月16日	深圳	实地调研	天隼投资、上海天相投资公司研究员等2人	同上
2010年08 月17日	深圳	实地调研	大成、融通、兴业、汇天富基金中国人寿资产管理公司和国泰君安证券等研究员等7人	同上
2010年08 月24日	深圳	实地调研	华泰联合证券、银华基金等3人	同上
2010年09 月16日	深圳	实地调研	合赢投资、湘财证券研究员等2人	同上
2010年11 月5日	深圳	实地调研	国信证券、国泰君安、大成基金、华宝兴业基金、友邦华泰基金等5人	同上
2010年11 月25日	深圳	实地调研	英大证券、广州证券等4人	同上

十三、证券投资及持有其他上市公司等情况

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	期末持有数量 (股)	期末账面值	占期末证券投资总比例 (%)	报告期损益
1	股票	601601	中国太保	120,000.00	4,000	91,600.00	100.00%	-10,880.00
期末持有的其他证券投资				-	-	-	-	-
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	-
合计				120,000.00	4,000	91,600.00	100%	-10,880.00

2、持有其他上市公司股权情况(单位: 元)

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600036	招商银行	10,229,340.14	0.03%	57,005,729.76	934,520.16	-18,608,489.44	可供出售金融资产	认购
600688	上海石化	1,500,500.00	0.01%	4,240,000.00	-	-1,245,000.00	可供出售金融资产	认购
600999	招商证券	321,896.38	0.01%	4,182,083.04	110,287.00	-2,300,586.82	可供出售金融资产	认购
000018	深中冠	101,540,000.00	25.51%	40,078,631.96	-1,214,766.55	-1,079,500.59	长期股权投资	转让
合计		113,591,736.52	-	105,506,444.76	-169,959.39	-23,233,576.85	-	-

3、公司不存在持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况及买卖其他上市公司股份的情况。

十四、承诺事项

报告期内，公司或持有公司股份5%以上(含5%)的股东没有发生或以前期间发生但持续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

十五、其他重要事项

1、公司申报的“宝安区原惠中厂区”拆除重建项目获批情况

2010年4月19日，深圳市规划和国土资源委员会刊登了《2010年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划》的公告。从该公告获悉，本公司申报的拆除重建项目中的——“宝安区原惠中厂区”已被列入获批的项目之一，详情可查阅2010年4月20日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上的公司关于申报“拆除重建”项目获得批准的公告及《深圳特区报》、《深圳商报》和深圳市规划和国土资源委员会网站<http://www.szpl.gov.cn>。

2、关于撤销退市风险警示特别处理事宜

公司股票交易自2010年6月4日起撤销退市风险警示。证券简称由“*ST 华控”变更

为“华联控股”；证券代码不变，仍为“000036”；日涨跌幅限制由 5%恢复为 10%。有关详情可查阅 2010 年 6 月 3 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上的公司“关于撤销对公司股票交易实施的其他特别处理的提示性公告”。

3、关于公司所属行业分类变更

近年来，由于公司主营业务结构发生较大变化，房地产开发与经营业务收入占公司营业收入的比重逐年提高并成为公司营业收入主要来源，根据《上市公司行业分类指引》的有关规定，经公司申请并经深圳证券交易所核准，自 2010 年 8 月 25 日起启用新行业类别，公司所属行业将由原来的“C制造业”变更为“J01 房地产开发与经营业”。

十六、重要信息索引

报告期内，公司公告均已在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上刊登，具体如下：

公告编号	内 容	刊登日期
2010-001	第六届董事会第十五次会议决议公告	2010-01-08
2010-002	关于深圳市华联置业集团有限公司收购深圳市华达新置业有限公司 100%股权议案的公告	2010-01-08
2010-003	2010 年第一次临时股东大会决议公告	2010-01-14
2010-004	关于申报“拆除重建”项目的进展情况公告	2010-03-06
2010-005	第六届董事会第十六次会议决议公告	2010-04-15
2010-006	2009 年年度报告摘要	2010-04-15
2010-007	关于申请撤销公司股票退市风险警示特别处理议案的公告	2010-04-15
2010-008	关于委托理财的专项公告	2010-04-15
2010-009	关于授予董事会投资权限议案的公告	2010-04-15
2010-010	年报信息披露重大差错责任追究制度	2010-04-15
2010-011	控股股东行为规范	2010-04-15
2010-012	担保管理制度	2010-04-15
2010-013	内部控制自我评价报告	2010-04-15
2010-014	关于第六届董事会换届议案的公告	2010-04-15
2010-015	关于预测 2010 年日常关联交易情况议案的公告	2010-04-15
2010-016	第六届监事会第九次会议决议公告	2010-04-15
2010-017	关于申报“拆除重建”项目获得批准的公告	2010-04-20
2010-018	2010 年第一季度报告正文	2010-04-28
2010-019	业绩预告公告	2010-04-28

2010-020	关于 2009 年年度报告补充内容的公告	2010-05-04
2010-021	关于撤销对公司股票交易实施的其他特别处理的提示性公告	2010-06-03
2010-022	第六届董事会第十八次会议决议公告	2010-06-09
2010-023	关联交易提示性公告	2010-06-09
2010-024	关于补选第七届董事会独立董事候选人的公告	2010-06-09
2010-025	关于召开 2009 年度股东大会的通知	2010-06-10
2010-026	关联交易公告	2010-06-10
2010-027	2009年度股东大会决议公告	2010-07-01
2010-028	第七届董事会第一次会议决议公告	2010-07-01
2010-029	关于推举第七届董事会董事长、副董事长以及组建新一届经营班子议案的公告	2010-07-01
2010-030	关于设立董事会专业委员会及其人员组成议案的公告	2010-07-01
2010-031	第七届监事会第一次会议决议公告	2010-07-01
2010-032	2010年半年度报告摘要	2010-08-24
2010-033	董事会业绩预告公告	2010-08-24
2010-034	董事会关于公司所属行业分类变更的公告	2010-08-25
2010-035	董事会关于银河证券股份有限公司对公司 2008 年重大重组事项持续督导意见的公告	2010-10-19
2010-036	第七届董事会第三次会议决议公告	2010-10-27
2010-037	2010年第三季度报告正文	2010-10-27
2010-038	关于本公司与华联发展集团有限公司互保事项议案的公告	2010-10-28
2010-039	关于召开 2010 年第二次临时股东大会的通知	2010-10-28
2010-040	关于召开 2010 年第二次临时股东大会的提示性公告	2010-11-11
2010-041	2010 年第二次临时股东大会决议公告	2010-11-17

十七、合并范围变化的说明

与上年相比本年新增合并子公司单位 1 家，原因为本年购买浙江华联杭州湾创业有限公司所持有的浙江省兴财房地产发展有限公司 70% 股权；新增合并孙公司单位 1 家，原因为本年控股子公司深圳市华联置业集团有限公司购买深圳华达新置业集团有限公司 100% 股权。

第十章 财务报告(详见附件)

华联控股股份有限公司
截止 2010 年 12 月 31 日
财务报表的审计报告

立信大华审字[2011]175 号

华联控股股份有限公司

审计报告及财务报表

(2010年1月1日至2010年12月31日止)

目 录	页 码
一、 审计报告	1-2
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	3-4
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并股东权益变动表	7-8
5、 资产负债表	9-10
6、 利润表	11
7、 现金流量表	12
8、 股东权益变动表	13-14
9、 财务报表附注	15-74
三、 事务所及注册会计师执业资质证明	

审计报告使用责任

立信大华审字[2011]175号审计报告仅供委托人及其提交的第三者按本报告书《业务约定书》中所述之审计目的使用。委托人及第三者的不当使用所造成的后果,与注册会计师及其所在事务所无关。

立信大华会计师事务所有限公司

二〇一一年四月二十四日

审计报告

立信大华审字[2011]175号

华联控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的华联控股股份有限公司（以下简称华联控股）财务报表，包括2010年12月31日资产负债表和合并资产负债表，2010年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则规定编制财务报表是华联控股管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财

务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，华联控股财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了华联控股2010年12月31日的财务状况以及2010年度的经营成果和现金流量。

立信大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 · 北京

二〇一一年四月二十四日

华联控股股份有限公司

合并资产负债表

2010年12月31日

单位：人民币元

资产	附注五	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	(一)	1,702,104,558.59	1,341,411,918.64
交易性金融资产	(二)	91,600.00	102,480.00
应收票据		-	-
应收账款	(三)	1,796,161.92	1,454,984.93
预付款项	(四)	8,180,120.17	7,583,736.76
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	(五)	48,611,447.23	90,493,480.74
存货	(六)	1,709,778,418.97	914,502,573.02
其他流动资产	(七)	10,056,000.00	40,000,000.00
流动资产合计		3,480,618,306.88	2,395,549,174.09
非流动资产：			
可供出售金融资产	(八)	65,427,812.80	83,051,060.76
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	(九)	79,032,143.67	174,419,516.83
投资性房地产	(十)	464,898,346.93	416,953,733.87
固定资产	(十一)	19,113,986.42	17,229,650.94
在建工程	(十二)	17,143.00	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	(十三)	8,451,295.65	9,800,684.19
商誉	(十四)	10,568,100.24	10,568,100.24
长期待摊费用	(十五)	1,664,392.48	1,423,633.80
递延所得税资产	(十六)	45,364,740.33	9,016,409.61
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		694,537,961.52	722,462,790.24
资产总计		4,175,156,268.40	3,118,011,964.33

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司

合并资产负债表（续）

2010年12月31日

单位：人民币元

负债及股东权益	附注五	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款	(十八)	60,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	(十九)	216,436,980.34	70,245,640.37
预收款项	(二十)	395,226,224.58	11,277,625.66
应付职工薪酬	(二十一)	1,353,518.85	979,480.49
应交税费	(二十二)	143,319,324.22	381,760,071.37
应付利息		-	-
应付股利	(二十三)	1,146,768.05	1,321,768.05
其他应付款	(二十四)	704,607,805.03	210,066,097.10
一年内到期的非流动负债	(二十五)	8,720,000.00	-
流动负债合计		<u>1,530,810,621.07</u>	<u>875,650,683.04</u>
长期负债：			
长期借款	(二十六)	240,000,000.00	440,400,000.00
长期应付款	(二十七)	42,881,086.71	42,495,495.05
递延所得税负债	(十六)	186,541,165.62	16,616,633.56
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		<u>469,422,252.33</u>	<u>499,512,128.61</u>
负债合计		<u><u>2,000,232,873.40</u></u>	<u><u>1,375,162,811.65</u></u>
所有者权益：			
股本	(二十八)	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
资本公积	(二十九)	169,379,109.17	188,806,310.77
减：库存股		-	-
盈余公积	(三十)	96,272,876.13	96,272,876.13
未分配利润	(三十一)	286,413,355.35	55,638,366.44
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		<u>1,675,953,052.65</u>	<u>1,464,605,265.34</u>
少数股东权益		<u>498,970,342.35</u>	<u>278,243,887.34</u>
股东权益合计		<u><u>2,174,923,395.00</u></u>	<u><u>1,742,849,152.68</u></u>
负债及股东权益总计		<u><u>4,175,156,268.40</u></u>	<u><u>3,118,011,964.33</u></u>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司

合并利润表

2010 年度

单位：人民币元

项 目	附注五	本期数	上期数
一、营业收入	(三十二)	1,115,387,299.69	1,919,660,079.74
减：营业成本	(三十二)	413,223,873.50	731,671,959.47
营业税金及附加	(三十三)	243,654,393.65	420,544,719.20
销售费用		13,444,738.10	37,823,573.48
管理费用		52,178,436.32	47,123,380.69
财务费用	(三十四)	2,836,557.55	17,067,748.01
资产减值损失	(三十五)	(25,350,559.01)	46,968,749.99
加：公允价值变动收益	(三十六)	(10,880.00)	58,000.00
投资收益	(三十七)	5,214,261.93	3,045,130.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,615,324.57	2,740,997.18
二、营业利润		420,603,241.51	621,563,079.78
加：营业外收入	(三十八)	2,716,335.70	1,717,385.23
减：营业外支出	(三十九)	1,676,302.77	3,783,689.48
其中：非流动资产处置损失	(三十九)	-	308,821.48
三、利润总额		421,643,274.44	619,496,775.53
减：所得税费用	(四十)	117,833,390.52	183,052,048.68
四、净利润		303,809,883.92	436,444,726.85
其中：被合并方在合并前实现的净利润		-	-
归属于母公司所有者的净利润		230,774,988.91	281,499,749.65
少数股东损益		73,034,895.01	154,944,977.20
五、每股收益			
(一) 基本每股收益		0.2053	0.2505
(二) 稀释每股收益		0.2053	0.2505
六、其他综合收益	(四十一)	(19,427,201.60)	26,739,053.49
七、综合收益总额		284,382,682.32	463,183,780.34
归属于母公司所有者的综合收益总额		211,347,787.31	308,238,803.14
归属于少数股东的综合收益总额		73,034,895.01	154,944,977.20

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司

合并现金流量表

2010年度

单位：人民币元

项目	附注五	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,493,749,058.93	1,568,255,280.72
收到的税费返还		647,541.05	1,030,093.20
收到其它与经营活动有关的现金	(四十二)	150,260,743.85	319,587,032.88
现金流入小计		<u>1,644,657,343.83</u>	<u>1,888,872,406.80</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		272,789,699.72	324,796,076.88
支付给职工及为职工支付的现金		34,112,865.26	31,789,532.89
支付的各项税费		170,331,998.13	332,922,877.06
支付的其它与经营活动有关的现金	(四十二)	117,228,629.70	241,810,991.47
现金流出小计		<u>594,463,192.81</u>	<u>931,319,478.30</u>
经营活动产生现金流量净额		<u>1,050,194,151.02</u>	<u>957,552,928.50</u>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		50,857,143.86	9,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		2,526,499.51	1,722,628.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		-	16,946.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		95,000,000.00	-
收到的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		<u>148,383,643.37</u>	<u>10,739,575.47</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		9,349,371.46	7,144,562.00
投资所支付的现金		14,530,828.30	40,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		467,654,165.25	-
支付的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		<u>491,534,365.01</u>	<u>47,144,562.00</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(343,150,721.64)</u>	<u>(36,404,986.53)</u>
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		27,966,560.00	-
取得借款收到的现金		240,000,000.00	150,000,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		<u>267,966,560.00</u>	<u>150,000,000.00</u>
偿还债务所支付的现金		585,680,000.00	459,030,000.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金		37,596,913.02	167,106,022.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		275,000.00	140,850,000.00
支付的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		<u>623,276,913.02</u>	<u>626,136,022.71</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(355,310,353.02)</u>	<u>(476,136,022.71)</u>
四、汇率变动对现金的影响额			
		(243,636.91)	(21,365.63)
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		1,341,411,918.64	896,421,365.01
六、期末现金及现金等价物余额			
		<u>1,692,901,358.09</u>	<u>1,341,411,918.64</u>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司 合并股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2010年度						
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	188,806,310.77	-	96,272,876.13	55,638,366.44	278,243,887.34	1,742,849,152.68
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,123,887,712.00	188,806,310.77	-	96,272,876.13	55,638,366.44	278,243,887.34	1,742,849,152.68
三、本年增减变动金额	-	(19,427,201.60)	-	-	230,774,988.91	220,726,455.01	432,074,242.32
（一）净利润	-	-	-	-	230,774,988.91	73,034,895.01	303,809,883.92
（二）其他综合收益	-	(19,427,201.60)	-	-	-	-	(19,427,201.60)
上述（一）和（二）小计	-	(19,427,201.60)	-	-	230,774,988.91	73,034,895.01	284,382,682.32
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	147,966,560.00	147,966,560.00
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	27,966,560.00	27,966,560.00
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 合并范围变化影响	-	-	-	-	-	120,000,000.00	120,000,000.00
（四）利润分配	-	-	-	-	-	(275,000.00)	(275,000.00)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	(275,000.00)	(275,000.00)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,123,887,712.00	169,379,109.17	-	96,272,876.13	286,413,355.35	498,970,342.35	2,174,923,395.00

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司 合并股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2009年度						股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	162,067,257.28	-	96,272,876.13	(225,861,383.21)	266,014,239.60	1,422,380,701.80
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,123,887,712.00	162,067,257.28	-	96,272,876.13	(225,861,383.21)	266,014,239.60	1,422,380,701.80
三、本年增减变动金额	-	26,739,053.49	-	-	281,499,749.65	12,229,647.74	320,468,450.88
（一）净利润	-	-	-	-	281,499,749.65	154,944,977.20	436,444,726.85
（二）其他综合收益	-	26,739,053.49	-	-	-	-	26,739,053.49
上述（一）和（二）小计	-	26,739,053.49	-	-	281,499,749.65	154,944,977.20	463,183,780.34
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 合并范围变化影响	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	(142,715,329.46)	(142,715,329.46)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	(141,300,000.00)	(141,300,000.00)
3. 其他	-	-	-	-	-	(1,415,329.46)	(1,415,329.46)
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,123,887,712.00	188,806,310.77	-	96,272,876.13	55,638,366.44	278,243,887.34	1,742,849,152.68

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司

资产负债表

2010年12月31日

单位：人民币元

资产	附注十一	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金		427,031,937.11	350,426,107.53
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		1,970,100.00	710,000.00
应收利息		-	-
应收股利		-	185,237,341.92
其他应收款	(一)	31,886,002.90	281,338,013.56
存货		705,726.48	-
一年内到期的非流动资产		-	-
流动资产合计		461,593,766.49	817,711,463.01
非流动资产：			
可供出售金融资产		65,427,812.80	83,051,060.76
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	(二)	868,295,446.05	573,551,271.54
投资性房地产		26,123,414.25	27,245,021.25
固定资产		282,594.07	321,425.09
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		1,668,203.73	2,000,622.57
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		961,797,470.90	686,169,401.21
资产总计		1,423,391,237.39	1,503,880,864.22

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司

资产负债表（续）

2010年12月31日

单位：人民币元

负债及股东权益	附注十一	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款		60,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		100,000.00	-
预收款项		-	-
应付职工薪酬		119,011.66	229,593.34
应交税费		13,403,338.48	179,601.80
应付利息		-	-
应付股利		871,768.05	871,768.05
其他应付款		56,166,363.49	53,091,989.49
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		130,660,481.68	254,372,952.68
长期负债：			
长期借款		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		12,810,258.31	16,616,633.56
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		12,810,258.31	16,616,633.56
负债合计		143,470,739.99	270,989,586.24
所有者权益：			
股本		1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
资本公积		176,725,310.69	196,152,512.29
减：库存股		-	-
盈余公积		97,889,026.15	97,889,026.15
未分配利润		(118,581,551.44)	(185,037,972.46)
外币报表折算差额		-	-
股东权益合计		1,279,920,497.40	1,232,891,277.98
负债及股东权益总计		1,423,391,237.39	1,503,880,864.22

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司

利润表

2010 年度

单位：人民币元

项 目	附注十一	本期数	上期数
一、营业收入	(三)	14,965,293.38	15,946,893.98
减：营业成本	(三)	7,914,504.91	7,622,933.13
营业税金及附加		440,994.26	479,445.28
销售费用		-	-
管理费用		9,285,692.71	7,367,255.26
财务费用		(52,430,640.35)	12,038,952.55
资产减值损失		(28,187,341.65)	43,667,340.32
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(四)	(2,376,371.74)	310,417,034.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(157,928.90)	964,101.11
汇兑收益		-	-
二、营业利润		75,565,711.76	255,188,002.25
加：营业外收入		1,155,456.00	-
减：营业外支出		-	4,307.29
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		76,721,167.76	255,183,694.96
减：所得税费用		10,264,746.74	-
四、净利润		66,456,421.02	255,183,694.96
五、其他综合收益		(19,427,201.60)	26,739,053.49
六、综合收益总额		47,029,219.42	281,922,748.45

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司

现金流量表

2010年度

单位：人民币元

项目	附注十一	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,965,293.38	15,946,893.98
收到的税费返还		-	-
收到其它与经营活动有关的现金		346,239,326.73	23,244,067.19
现金流入小计		<u>361,204,620.11</u>	<u>39,190,961.17</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		7,463,180.65	6,431,553.56
支付给职工及为职工支付的现金		3,390,166.94	3,171,704.44
支付的各项税费		1,577,493.63	1,931,696.09
支付的其它与经营活动有关的现金		11,433,569.09	4,897,563.85
现金流出小计		<u>23,864,410.31</u>	<u>16,432,517.94</u>
经营活动产生现金流量净额		<u>337,340,209.80</u>	<u>22,758,443.23</u>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金		186,282,149.08	135,302,933.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		92,577,500.00	-
收到的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		<u>278,859,649.08</u>	<u>135,302,933.70</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,268,597.00	4,595.00
投资所支付的现金		4,530,828.30	26,345,538.12
支付的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		<u>395,294,279.30</u>	<u>26,350,133.12</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(116,434,630.22)</u>	<u>108,952,800.58</u>
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		60,000,000.00	-
收到的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		<u>60,000,000.00</u>	<u>-</u>
偿还债务所支付的现金		200,000,000.00	-
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金		4,299,750.00	14,777,029.31
支付的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		<u>204,299,750.00</u>	<u>14,777,029.31</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(144,299,750.00)</u>	<u>(14,777,029.31)</u>
四、汇率变动对现金的影响额			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额			
		76,605,829.58	116,934,214.50
加：期初现金及现金等价物余额			
		350,426,107.53	233,491,893.03
六、期末现金及现金等价物余额			
		<u>427,031,937.11</u>	<u>350,426,107.53</u>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司 股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2010年度					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	196,152,512.29	-	97,889,026.15	(185,037,972.46)	1,232,891,277.98
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,123,887,712.00	196,152,512.29	-	97,889,026.15	(185,037,972.46)	1,232,891,277.98
三、本年增减变动金额	-	(19,427,201.60)	-	-	66,456,421.02	47,029,219.42
（一）净利润	-	-	-	-	66,456,421.02	66,456,421.02
（二）其他综合收益	-	(19,427,201.60)	-	-	-	(19,427,201.60)
上述（一）和（二）小计	-	(19,427,201.60)	-	-	66,456,421.02	47,029,219.42
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	<u>1,123,887,712.00</u>	<u>176,725,310.69</u>	<u>-</u>	<u>97,889,026.15</u>	<u>(118,581,551.44)</u>	<u>1,279,920,497.40</u>

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司 股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2009年度					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	196,152,512.29	-	97,889,026.15	(440,221,667.42)	977,707,583.02
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,123,887,712.00	196,152,512.29	-	97,889,026.15	(440,221,667.42)	977,707,583.02
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	255,183,694.96	255,183,694.96
（一）净利润	-	-	-	-	255,183,694.96	255,183,694.96
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	255,183,694.96	255,183,694.96
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,123,887,712.00	196,152,512.29	-	97,889,026.15	(185,037,972.46)	1,232,891,277.98

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

华联控股股份有限公司

2010 年度合并财务报表附注

一、公司基本情况

华联控股股份有限公司（以下简称本公司）是经深圳市人民政府以深府办复（1993）884 号文和深圳市证券管理办公室深证办复（1993）144 号文批准，于 1993 年 11 月 11 日在深圳市注册成立，1994 年公开发行 A 股并在深圳证券交易所上市。本公司领取深司字 N89044 号企业法人营业执照。

1998 年 6 月，本公司经中国证券监督管理委员会批准，向原有法人股股东定向募集法人股，同时增发社会公众股 8,000 万股。变更后本公司股本为 239,703,390.00 元。

2000 年 10 月 11 日，本公司以资本公积金转增股本人民币 119,851,695.00 元，变更后本公司股本为 359,555,085.00 元。

经 2000 年度股东大会审议通过，并获得中国证券监督管理委员会证监发行字[2003]42 号《关于核准华联控股股份有限公司增发股票的通知》核准，本公司向社会公开发行总量不超过 9,000 万股的人民币普通股，变更后本公司股本为 449,555,085.00 元。

2006 年 03 月 28 日，本公司实施股改，对价方案为流通股股东每 10 股实获 18.75 股（含上市公司向全体股东每 10 股转增 15 股，非流通股股东将所获转增的部分股份转送给流通股股东），实施后总股本为 1,123,887,712.00 元。

本公司经营范围为：投资兴办实业；生产经营各种布料、服装、化纤和纺织机械；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业管理；承接内引外联，“三来一补”业务。

本公司的注册资本为 1,123,887,712.00 元，法人代表为董炳根。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（三）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1、同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会

计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司的现金是指：库存现金及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指：持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例

计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（九）金融资产

金融资产分为交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。

在资产负债表日，交易性金融资产按照公允价值进行后续计量且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，交易性金融资产的公允价值变动计入当期损益。

（十）应收款项及坏账准备核算

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。

本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的的应收款项的确认标准、计提方法：

单项金额重大的具体标准为：金额在 100 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

（1）信用风险特征组合的确定依据：

根据本公司经营特点，账龄 3 年以上的应收账款回收风险较大，因此将账龄为 3 年以上且金额不属于重大的应收款项归入该组合。

（2）根据信用风险特征组合确定的计提方法：

进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

3、账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	1	1
1—2 年	2	2
2—3 年	3	3
3—4 年	50	50
4—5 年	70	70

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
5 年以上	100	100

本公司确认坏账的标准是：①因债务人撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等；②因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，确认为坏账损失，冲销已提取的坏账准备。

（十一） 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、库存商品、产成品、在产品、原材料、低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出采用加权平均法计价。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

出租开发产品是指本公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊销；

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、周转材料的摊销方法

低值易耗品和包装物采用分期摊销法摊销。

（十二） 长期股权投资

1、初始投资成本确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4、减值准备计提

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十三） 持有至到期的投资

对于持有至到期投资，本公司按照取得时的公允价值进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

期（年）末，按照金融资产的实际利率折现计算预计未来现金流量现值，如未来现金流量现值小于金融资产的账面价值，则将减记金融资产的账面价值至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。当有客观证据表明持有至到期的投资的价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

（十四） 可供出售金融资产

对于可供出售金融资产，本公司按照取得时的公允价值进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。

在活跃市场有报价且其公允价值能够持续可靠计量的可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，转入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，计入当期损益。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（十五） 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的

减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十六) 固定资产计价及累计折旧

1、本公司将为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的资产确认为固定资产。

2、固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值记入固定资产成本。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

3、固定资产折旧采用年限平均法计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限和估计残值(按原价的 5%-10%估计)，确定其折旧率如下：

资产类别	折旧年限	年折旧率
房屋建筑物	20-40年	2.25%-4.75%
机器设备	14-18年	5.278%-6.43%
电子设备	10-15年	6.333%-9%
运输设备	5-12年	7.50%-19%
其他设备	5-10年	9%-19%

期(年)末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

(十七) 在建工程

1、在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十八） 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定

可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十九） 维修基金

本公司物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“代管基金”，专项用于住宅共同部位共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

（二十） 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

（二十一） 无形资产与研究开发费用

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

1、来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；

2、合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，本公司综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

按上述程序仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等的支出为开发阶段支出。除满足下列条件的开发阶

段支出确认为无形资产外，其余确认为费用：

- 1、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- 4、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

期（年）末，逐项检查无形资产，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额，并按其低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

（二十二） 长期待摊费用

长期待摊费用的摊销方法为直线法，长期待摊费用的摊销期按受益期确定。

（二十三） 金融负债

本公司将金融负债分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。存在活跃市场的金融负债，公允价值按活跃市场中的报价确定；不存在活跃市场的金融负债，本公司采用估值技术确定其公允价值。

（二十四） 收入确认原则

商品销售收入：企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

提供劳务收入：收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

期（年）末，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，本公司选用已完工作的测量（已经提供的劳务占应提供劳务总量的

比例；已经发生的成本占估计总成本的比例）确定完工进度。

让渡资产使用权收入：相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

本公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- 1、利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- 2、使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

房地产销售：在房产完工并验收合格，签订了销售合同并在国土部门备案，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

物业出租：按公司与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

（二十五） 职工薪酬

在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。根据有关规定，本公司按照月工资额的一定比例提取保险费和公积金，并按月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

（二十六） 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够

收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十七） 政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

（二十八） 递延所得税资产和递延所得税负债

1、确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异。

（二十九） 主要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
根据《企业会计准则解释第4号》的规定将会计政策“（六）合并财务报表的编制方法”中的“子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。”修改为“子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。”	少数股东权益	---

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
<p>根据《企业会计准则解释第4号》的规定将会计政策“(十二)长期股权投资”中的“非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。”修改为“非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。”</p>	投资收益	---

三、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应税收入	6%、17%
营业税	营业税应税收入	5%
企业所得税 *	应纳税所得额	25%、22%
城市维护建设税	流转税额	1%、7%
教育费附加	流转税额	3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率30%-60%

* 根据有关税法规定，原享有15%所得税优惠税率的公司按每年递增“3%、2%、2%、2%、1%”平稳过渡至25%，本公司上年适用的企业所得税优惠税率为20%，本年按22%计缴所得税。下属子公司除杭州华联置业有限公司为25%外，执行的所得税率均为22%。

四、企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币元。

(一) 重要子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

公司名称	注册地	经营范围	注册资本	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
杭州华联置业有限公司 *	杭州	开发建设销售办公、商业金融用房, 经济开发等	7,845 万美元	333,479,576.71	---	74.30	---	74.30	是	173,394,342.54	---	---
东莞惠隆塑胶有限公司	东莞	TPR塑胶生产	230 万美元	12,960,763.59	---	69.57	30.43	100	是	---	---	---

* 原持股比例为 71.97%，根据增资协议，增资后的注册资本为 7,845 万美元，本公司持股比例将变为 74%，本年末该次增资尚未完成，年末实收资本为 5,936.5 万美元，根据各股东约定，2010 年 1 月 1 日起本公司持股比例按各股东实际到位资本金比例 74.30% 计算。

2、通过同一控制下的企业合并取得的子公司

公司名称	注册地	经营范围	注册资本	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市华联置业集团有限公司 *	深圳	国内商业、房地产开发经营	20,000 万	108,455,299.96	---	68.70	---	68.70	是	164,106,116.83	---	---
深圳华业纺织染有限公司 *	深圳	纺织品生产经营	2,534 万	57,467,818.49	---	74.98	25.02	100.00	是	---	---	---

* 深圳市华联置业集团有限公司和深圳华业纺织染有限公司系 1998 年度资产重组时置换注入本公司的两家华联发展集团有限公司（以下简称华联发展集团）下属子公司，华联发展集团为本公司第一大股东，该事项属于同一控制下企业合并，同一控制的最终控制人为华联发展集团。

3、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

公司名称	注册地	经营范围	注册资本	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳新龙亚麻纺织漂染有限公司	深圳	加工、生产经营麻类纱、布	1,176万	11,928,800.00	---	74.91	25.09	100.00	是	---	---	---
浙江省兴财房地产发展有限公司*	杭州	房地产投资开发、经营、自由租赁及咨询服务	5,000万	280,000,000.00	---	70.00	---	70.00	是	123,276,105.82	---	---
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司**	杭州	房地产开发经营	5,900万	59,000,000.00	---	---	100.00	100.00	是	---	---	---
深圳市华达新置业有限公司***	深圳	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营、房地产经纪、物业管理、国内贸易、自有物业租赁	3700万	209,000,000.00	---	---	100.00	100.00	是	---	---	---

* 本公司本期购买浙江华联杭州湾创业有限公司（以下简称杭州湾创业）所持有的浙江省兴财房地产发展有限公司（以下简称浙江兴财公司）70%股权。以2010年5月31日的净资产和评估报告为参考，双方确定股权价格为2.8亿元，并于2010年7月31日已经完成股权购买相关事宜，确定2010年7月31日为股权购买日。

该交易构成关联交易，经2010年6月7日召开的第六届董事会第十八次会议和2010年6月30日召开的2009年度股东大会，审议通过了《关于收购

浙江省兴财房地产发展有限公司 70%股权的议案》，同意本公司受让杭州湾创业所持有的浙江兴财公司 70%股权。

由于购买日（2010 年 7 月 31 日）距杭州湾创业取得浙江兴财公司控制权的时间短于 1 年，该项交易认定为非同一控制下的企业合并。

** 杭州华联进贤湾房地产开发有限公司是浙江兴财公司设立的全资子公司，本期购买浙江兴财公司股权时包含该公司股权。

*** 2010 年，本公司持有 68.7%股权的控股子公司深圳市华联置业集团有限公司出资 20,900 万元分别受让振石控股集团有限公司、自然人王丹先生和自然人黄贻洪先生合计持有的深圳市华达新置业有限公司 100%股权。

（二）合并范围发生变更的说明

与上年相比本年新增合并子公司单位 1 家，原因为本年购买浙江华联杭州湾创业有限公司所持有的浙江省兴财房地产发展有限公司 70% 股权；新增合并孙公司单位 1 家，原因为本年控股子公司深圳市华联置业集团有限公司购买深圳市华达新置业有限公司 100% 股权。

（三）本期新纳入合并范围的主体

1、本期新纳入合并范围的子公司及孙公司

名称	合并级别	期末净资产公允价值	期末账面净资产	购买日到期末净利润
浙江省兴财房地产发展有限公司	子公司	410,920,352.71	38,536,183.81	10,920,352.72
深圳市华达新置业有限公司	孙公司	208,517,714.52	37,159,168.52	(482,285.48)

与上年相比本年新增合并子公司单位 1 家，原因为本年购买浙江华联杭州湾创业有限公司所持有的浙江省兴财房地产发展有限公司 70% 股权；新增合并孙公司单位 1 家，原因为本年控股子公司深圳市华联置业集团有限公司购买深圳市华达新置业有限公司 100% 股权。

期末净资产公允价值与期末账面净资产差额较大，主要原因是土地价值较高所致。

（四）本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	合并级别	商誉金额	商誉计算方法
浙江省兴财房地产发展有限公司	子公司	---	企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	孙公司	---	
深圳市华达新置业有限公司	孙公司	---	

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）货币资金

类别	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算汇率	人民币金额	外币金额	折算汇率	人民币金额
现金						
人民币	215,369.62	1.00000	215,369.62	212,931.63	1.00000	212,931.63
港币	4,410.53	0.85093	3,753.06	4,416.55	0.88050	3,888.71
小计			219,122.68			216,820.34

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

类别	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算汇率	人民币金额	外币金额	折算汇率	人民币金额
银行存款						
人民币	1,683,911,570.11	1.00000	1,683,911,570.11	1,334,139,641.33	1.00000	1,334,139,641.33
港币	7,310,679.03	0.85093	6,220,876.10	7,243,288.42	0.88050	6,377,710.12
美元	168,626.72	6.62270	1,116,764.18	7,047.65	6.82820	48,122.76
小计			1,691,249,210.39			1,340,565,474.21
其他货币资金						
人民币	10,636,225.52	1.00000	10,636,225.52	486,321.65	1.00000	486,321.65
港币			---	162,751.21	0.88050	143,302.44
小计			10,636,225.52			629,624.09
合计			1,702,104,558.59			1,341,411,918.64

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保证金	9,203,200.50	---
合计	9,203,200.50	---

(二) 交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性权益工具投资	91,600.00	102,480.00
合计	91,600.00	102,480.00

本公司交易性金融资产投资变现不存在重大限制。

(三) 应收账款

1、按种类披露：

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

类别	年末余额			年初余额		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---
二、按组合计提坏账准备的应收账款	3,170,668.11	100.00	1,374,506.19	19,086,555.99	100.00	17,631,571.06
组合1（按账龄）	3,170,668.11	100.00	1,374,506.19	19,086,555.99	100.00	17,631,571.06
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---
合计	3,170,668.11	100.00	1,374,506.19	19,086,555.99	100.00	17,631,571.06

2、应收账款种类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额				期初余额			
	余额	占比例	计提比例	坏账准备	余额	占比例	计提比例	坏账准备
	RMB	%	%	RMB	RMB	%	%	RMB
一年以内	1,664,771.88	52.50	1.00	16,647.72	1,252,299.08	6.56	1.00	12,522.99
一年以上二年内	4,152.18	0.13	2.00	83.04	85,952.93	0.45	2.00	1,719.06
二年以上三年以内	116,323.93	3.67	3.00	3,489.72	49,779.99	0.26	3.00	1,493.40
三年以上四年以内	49,779.99	1.57	50.00	24,890.00	24,965.92	0.13	50.00	12,482.96
四年以上五年以内	20,814.74	0.66	70.00	14,570.32	234,018.08	1.23	70.00	163,812.66
五年以上者	1,314,825.39	41.47	100.00	1,314,825.39	17,439,539.99	91.37	100.00	17,439,539.99
合计	3,170,668.11	100.00		1,374,506.19	19,086,555.99	100.00		17,631,571.06

3、无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况

4、本报告期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
福建晋江华龙贸易有限公司	应收账款	1,462,836.14	无法收回	否
福建晋江泰亚有限公司	应收账款	1,243,970.50	无法收回	否
常州瑞浩自动化仪表厂	应收账款	1,957,690.25	无法收回	否
肇庆国宏鞋材有限公司	应收账款	3,542,000.95	无法收回	否

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
南海广泰鞋材厂	应收账款	932,080.46	无法收回	否
其他公司	应收账款	6,959,597.43	无法收回	否
合 计		16,098,175.73		

5、期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、应收账款前五名情况：

单位排名	与本公司关系	欠款金额	年限	占总额比例(%)
第 1 名	非关联	520,035.08	5 年以上	16.40
第 2 名	非关联	365,846.76	1 年以内	11.54
第 3 名	非关联	281,874.87	5 年以上	8.89
第 4 名	非关联	273,802.40	1 年以内	8.64
第 5 名	非关联	234,018.08	5 年以上	7.38
合 计		1,675,577.19		52.85

7、期末无应收关联方账款。

应收账款期末余额比期初余额减少 15,915,887.88 元，减少比例为 83.39%；应收账款坏账准备期末余额比期初余额减少 16,257,064.87 元，减少比例为 92.20%，减少原因主要为本期将无法收回的坏账清理核销所致。

（四）预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	余额	占该账项金额比例	余额	占该账项金额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	7,239,981.91	88.51	6,524,349.58	86.03
一年以上至二年以内	752,671.08	9.20	747,687.18	9.86
二年以上至三年以内	76,967.18	0.94	250,000.00	3.30
三年以上	110,500.00	1.35	61,700.00	0.81
合 计	8,180,120.17	100.00	7,583,736.76	100.00

无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位款项。

一年以上账龄的预付款项，其未收回的原因是暂未结算。

(五) 其他应收款

1、按种类披露：

类别	年末余额			年初余额		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---
二、按组合计提坏账准备的应收账款	60,330,796.64	100.00	11,719,349.41	132,600,301.49	100.00	42,106,820.75
组合1（按账龄）	60,330,796.64	100.00	11,719,349.41	132,600,301.49	100.00	42,106,820.75
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---
合计	60,330,796.64	100.00	11,719,349.41	132,600,301.49	100.00	42,106,820.75

2、其他应收款种类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额				期初余额			
	余额	占比例	计提比例	坏账准备	余额	占比例	计提比例	坏账准备
	RMB	%	%	RMB	RMB	%	%	RMB
一年以内	1,314,663.14	2.19	1.00	13,146.63	7,764,713.01	5.85	1.00	77,647.13
一年以上二年内	6,551,435.56	10.86	2.00	131,028.72	26,374,747.88	19.89	2.00	527,494.95
二年以上三年以内	36,545,233.44	60.57	3.00	1,096,357.00	56,874,843.32	42.89	3.00	1,706,245.30
三年以上四年以内	10,612,372.32	17.59	50.00	5,306,186.16	3,216,270.74	2.43	50.00	1,608,135.38
四年以上五年以内	448,204.27	0.74	70.00	313,742.99	608,095.17	0.46	70.00	425,666.62
五年以上者	4,858,887.91	8.05	100.00	4,858,887.91	37,761,631.37	28.48	100.00	37,761,631.37
合计	60,330,796.64	100.00		11,719,349.41	132,600,301.49	100.00		42,106,820.75

3、本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况

单位名称	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回其他应收款金额
宁海华联纺织有限公司	本期收回股权转让款和往来款	按账龄计提	28,246,989.07	42,796,989.07

4、期末应收款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、期末其他应收关联方款项为 1,413,648.70 元，占期末余额的 2.34%。

6、其他应收款前五名情况：

单位名称	与本公司关系	欠款金额	年限	占总额比例（%）
深圳市华融创新投资股份有限公司 *	非关联	40,274,864.14	1-4 年	66.76
浙江省财务开发公司	非关联	10,406,632.13	2-3 年	17.25
绍兴远东石化有限公司	参股公司	1,413,648.70	1-4 年	2.34
深圳市迪生环保科技有限公司	非关联	1,400,000.00	5 年以上	2.32
东源有限公司	非关联	1,268,000.00	5 年以上	2.10
合 计		54,763,144.97		90.77

* 2007 年 6 月 28 日，本公司控股子公司深圳市华联置业集团有限公司与舒鹏程（深圳市华融创新投资股份有限公司控股股东）签订《合作开发云鸿大厦协议》，公司借予深圳市华融创新投资股份有限公司 6000 万元，用于办理云鸿大厦及余下土地转为商品房用地手续，上述手续办妥后，公司将从舒鹏程处购买深圳市华融创新投资股份有限公司 60%的股权。该计划因故未能实施，现已经签订协议，分期收回该款项。

其他应收款期末余额比期初余额减少 72,269,504.85 元，减少比例为 54.50%，减少原因主要为收回往来款；其他应收款坏账准备期末余额比期初余额减少 30,387,471.34 元，减少比例为 72.17%，减少原因主要为本期收回宁海华联纺织有限公司的款项，相应将对应的坏账准备转销所致。

（六） 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	118,079.59	---	118,079.59	85,634.29	---	85,634.29
在产品	250.80	---	250.80	240.80	---	240.80
库存商品	741,042.16	36,069.79	704,972.37	12,263,051.26	---	12,263,051.26
周转材料	495,954.98	---	495,954.98	704,965.73	---	704,965.73
开发成本	1,115,938,485.39	---	1,115,938,485.39	835,432,633.12	---	835,432,633.12
开发产品	592,520,675.84	---	592,520,675.84	66,016,047.82	---	66,016,047.82
合计	1,709,814,488.76	36,069.79	1,709,778,418.97	914,502,573.02	---	914,502,573.02

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

1. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
待开发土地 *	暂无	暂无	暂无	44,711,355.12	44,711,355.12
原星月广场 *	暂无	暂无	暂无	27,702,034.32	27,702,034.32
华联花园续建工程	暂无	暂无	暂无	---	60,000.00
华联新城	暂无	暂无	暂无	---	190,000.00
华联时代大厦	2006 年 12 月	2010 年 12 月	9.5 亿	---	527,662,304.28
华联万豪酒店	2010 年 8 月	2015 年 8 月	6.5 亿	148,514,264.65	136,101,032.10
UDC 国际公馆	2010 年 6 月	2013 年 6 月	4 亿	115,052,170.71	99,005,907.30
千岛湖进贤湾项目	2010 年 9 月	2012 年 12 月	20 亿	530,675,101.60	---
宝安更新改造项目 **	暂无	暂无	暂无	705,726.48	---
华达更新改造项目	暂无	暂无	暂无	248,577,832.51	---
合计				1,115,938,485.39	835,432,633.12

* 根据目前的现状及项目所处的地段，为了更好的规划，取得较好的经济效益，公司计划该待开发土地与原星月广场项目与后期的深圳市城市更新拆除重建项目一起开发。

** 该项目现处在前期规划阶段。

2. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
华联城市山林一期	2007年2月	978,608.65	---	978,608.65	---
华联城市山林二期	2009年1月	65,037,439.17	---	42,664,839.43	22,372,599.74
华联时代大厦	2010年12月	---	830,810,507.88	264,089,191.10	566,721,316.78
雅仕苑	2008年12月	---	9,387,790.81	5,961,031.49	3,426,759.32
合计		66,016,047.82	840,198,298.69	313,693,670.67	592,520,675.84

3. 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
库存商品	---	36,069.79	---	---	36,069.79
合计	---	36,069.79	---	---	36,069.79

4. 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			本期转入存货	其他减少		
开发成本	47,355,067.70	7,726,446.63	55,081,514.33	---	---	5.94
合计	47,355,067.70	7,726,446.63	55,081,514.33	---	---	

存货期末余额比期初余额增加 795,311,915.74 元，增加比例为 86.97%，增加原因主要为本期购买取得浙江省兴财房地产发展有限公司 70% 股权，本期将该公司纳入合并范围，增加千岛湖进贤湾项目；本公司持有 68.7% 股权的控股子公司深圳市华联置业集团有限公司出资 20,900 万元购买深圳市华达新置业有限公司 100% 股权，本期将该公司纳入合并范围，增加华达更新改造项目。

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
理财产品	10,000,000.00	40,000,000.00
其他	56,000.00	---
合计	10,056,000.00	40,000,000.00

其他流动资产期末余额比期初余额减少 29,944,000.00 元，减少比例为 74.86%，减少原因主要期末理财产品减少所致。

(八) 可供出售金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	65,427,812.80	83,051,060.76
合计	65,427,812.80	83,051,060.76

(九) 长期股权投资

1. 明细

华联控股股份有限公司
2010年度
财务报表附注

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	79,032,143.67	---	79,032,143.67	210,374,597.47	35,955,080.64	174,419,516.83
其中：对子公司投资	---	---	---	---	---	---
对合营企业投资	---	---	---	---	---	---
对联营企业投资	72,832,143.67	---	72,832,143.67	73,757,266.83	---	73,757,266.83
其他股权投资	6,200,000.00	---	6,200,000.00	136,617,330.64	35,955,080.64	100,662,250.00
合计	79,032,143.67	---	79,032,143.67	210,374,597.47	35,955,080.64	174,419,516.83

2. 其中合营企业、联营企业的相关情况如下：

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期归属母公司的净利润
一、联营企业								
深圳中冠纺织印染股份有限公司	深圳	漂白、印染及纺织布料业务	169,142,356	25.5058	25.5058	195,732,419.00	9,351,110.00	4,102,924.
中纺网络信息技术有限责任公司	北京	电子商务；信息咨询；系统集成的技术开发	50,000,000	48.00	48.00	49,775,952.79	10,491,277.93	2,201,745.
深圳南方纺织有限公司	深圳	生产经营纯棉纱和混纺纱	15,240,000	29.08	29.08	13,364,938.05	16,069,352.88	6,097,845.

3. 权益法核算的股权投资

被投资单位名称	占被投资单位注册资本比例 (%)	初始投资成本	期初余额	本期权益增减额		期末余额
				合计	其中：分回现金红利	
深圳中冠纺织印染股份有限公司	25.5058	101,540,000.00	42,372,899.10	(2,294,267.14)	---	40,078,631.96
中纺网络信息技术有限责任公司	48.00	24,000,000.00	22,835,619.69	1,056,837.65	---	23,892,457.34
深圳南方纺织有限公司	29.08	9,908,764.90	8,548,748.04	1,773,253.47	1,460,947.14	8,861,054.37
小计		135,448,764.90	73,757,266.83	535,823.98	1,460,947.14	72,832,143.67

本公司的投资变现及投资收益汇回没有重大限制。

4. 成本法核算的其他股权投资

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

被投资单位名称	占被投资 单位注册 资本比例 (%)	初始投资成本	期初余额	本期增 加	本期减少	期末余额
宁海华联纺织有限公司	95.00	66,415,000.00	129,468,330.64	---	129,468,330.64	---
深圳市华联发展投资有限公司	5.00	3,200,000.00	3,200,000.00	---	---	3,200,000.00
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
清远金泰化纤股份有限公司	0.24	949,000.00	949,000.00	---	949,000.00	---
绍兴远东石化有限公司*	16.402	648,210,000.00	---	---	---	---
合计		721,774,000.00	136,617,330.64	---	130,417,330.64	6,200,000.00

* 原名浙江华联三鑫石化有限公司，后改名为绍兴远东石化有限公司。2008 年按权益法核算减至零，后持股比例变为 16.402%，采用成本法核算。

5. 减值准备的变化情况

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁海华联纺织有限公司	35,955,080.64	---	35,955,080.64	---
合计	35,955,080.64	---	35,955,080.64	---

本公司本期将持有的宁海华联纺织有限公司 95% 股权、深圳市华联物业管理有限公司持有的宁海华联纺织有限公司 5% 股权转让给华孚控股有限公司，对该项投资的减值准备也相应转出。

长期股权投资期末余额比期初减少 131,342,453.80 元，减少比例为 62.43%，减少原因主要为本期将持有的宁海华联纺织有限公司 95% 股权、深圳市华联物业管理有限公司持有的宁海华联纺织有限公司 5% 股权转让给华孚控股有限公司所致。

(十) 投资性房地产

1. 采用成本模式后续计量投资性房地产的情况：

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加		本期减少	期末余额
		合并范围变化 增加	本期新增		
一、原价合计	584,856,325.69	62,023,161.84	27,801,724.16	10,679,252.09	664,001,959.60
1、房屋、建筑物	584,856,325.69	62,023,161.84	27,801,724.16	10,679,252.09	664,001,959.60
2、土地使用权	---	---	---	---	---
二、累计折旧或累 计摊销合计	167,902,591.82	7,008,705.48	26,086,911.80	1,894,596.43	199,103,612.67
1、房屋、建筑物	167,902,591.82	7,008,705.48	26,086,911.80	1,894,596.43	199,103,612.67
2、土地使用权	---	---	---	---	---
三、投资性房地产 减值准备累计金额 合计	---	---	---	---	---
1、房屋、建筑物	---	---	---	---	---
2、土地使用权	---	---	---	---	---
四、投资性房地产 账面价值合计	416,953,733.87	55,014,456.36	1,714,812.36	8,784,655.66	464,898,346.93
1、房屋、建筑物	416,953,733.87	55,014,456.36	1,714,812.36	8,784,655.66	464,898,346.93
2、土地使用权	---	---	---	---	---

投资性房地产抵押情况见附注十。

(十一) 固定资产及累计折旧

1. 固定资产原价

类别	期初余额	本期增加		本期减少	期末余额
		合并范围变化 增加	本期新增		
房屋及建筑物	18,403,230.37	377,455.37	---	---	18,780,685.74
机器设备	9,308,351.05	---	1,166,513.00	---	10,474,864.05
电子设备	5,602,599.98	446,930.00	547,656.04	124,756.00	6,472,430.02
运输设备	6,872,280.89	1,791,871.00	1,181,478.00	---	9,845,629.89
其他设备	8,513,192.86	---	41,297.00	---	8,554,489.86
合计	48,699,655.15	2,616,256.37	2,936,944.04	124,756.00	54,128,099.56

2. 累计折旧

类别	期初余额	本期增加		本期减少	期末余额
		合并范围变化 增加	本期计提		
房屋及建筑物	8,775,710.66	16,258.52	757,763.30	---	9,549,732.48
机器设备	7,517,199.94	---	205,971.49	---	7,723,171.43
电子设备	4,132,576.19	367,418.41	359,508.03	110,923.08	4,748,579.55
运输设备	3,210,566.31	1,162,581.79	724,600.20	---	5,097,748.30
其他设备	7,833,951.11	---	60,930.27	---	7,894,881.38
合计	31,470,004.21	1,546,258.72	2,108,773.29	110,923.08	35,014,113.14

3. 固定资产净值

类别	期初余额	本期增加		本期减少	期末余额
		合并范围变化 增加	本期计提		
房屋及建筑物	9,627,519.71	361,196.85	(757,763.30)	---	9,230,953.26
机器设备	1,791,151.11	---	960,541.51	---	2,751,692.62
电子设备	1,470,023.79	79,511.59	188,148.01	13,832.92	1,723,850.47
运输设备	3,661,714.58	629,289.21	456,877.80	---	4,747,881.59
其他设备	679,241.75	---	(19,633.27)	---	659,608.48
合计	17,229,650.94	1,069,997.65	828,170.75	13,832.92	19,113,986.42

4. 固定资产减值准备

类别	期初余额	本期增加		本期减少	期末余额
		合并范围变化 增加	本期计提		
房屋及建筑物	---	---	---	---	---
机器设备	---	---	---	---	---
电子设备	---	---	---	---	---
运输设备	---	---	---	---	---
其他设备	---	---	---	---	---
合计	---	---	---	---	---

5. 固定资产账面价值

类别	期初余额	本期增加		本期减少	期末余额
		合并范围变化 增加	本期计提		
房屋及建筑物	9,627,519.71	361,196.85	(757,763.30)	---	9,230,953.26
机器设备	1,791,151.11	---	960,541.51	---	2,751,692.62
电子设备	1,470,023.79	79,511.59	188,148.01	13,832.92	1,723,850.47
运输设备	3,661,714.58	629,289.21	456,877.80	---	4,747,881.59
其他设备	679,241.75	---	(19,633.27)	---	659,608.48
合计	17,229,650.94	1,069,997.65	828,170.75	13,832.92	19,113,986.42

期末，无暂时闲置的固定资产。

期末，本公司固定资产不存在账面价值高于可收回金额的情形，无需计提减值准备。

(十二) 在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
污水站工程	17,143.00	---	17,143.00	---	---	---
合计	17,143.00	---	17,143.00	---	---	---

在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入 固定资产	本期其 他减少数	期末余额	资金来源	工程投入占 预算比例(%)
污水站工程	34,000.00	---	17,143.00	---	---	17,143.00	自筹	50.42
合计	34,000.00	---	17,143.00	---	---	17,143.00		

(十三) 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	摊余月份
一、原价合计	28,350,284.55	31,100.00	---	28,381,384.55	
土地使用权（华联控股）	7,671,344.55	---	---	7,671,344.55	61 个月

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	摊余月份
土地使用权（华业）	10,645,300.00	---	---	10,645,300.00	30 个月
土地使用权（中联丝绸）	3,180,702.00	---	---	3,180,702.00	94 个月
土地使用权（东吴）	2,153,280.00	---	---	2,153,280.00	---
土地使用权（上海申冠置业）	4,197,000.00	---	---	4,197,000.00	549 个月
明源房地产管理系统软件(置业)	88,000.00	---	---	88,000.00	9 个月
物业管理软件（华联物业）	61,103.00	7,800.00	---	68,903.00	53 个月
软件系统（上海申冠置业）	283,675.00	---	---	283,675.00	20 个月
软件系统（杭州华联置业）	69,880.00	7,700.00	---	77,580.00	41 个月
斯维尔计价软件（置业）	---	15,600.00	---	15,600.00	50 个月
二、累计摊销合计	18,549,600.36	1,380,488.54	---	19,930,088.90	
土地使用权（华联控股）	5,670,721.98	332,418.84	---	6,003,140.82	
土地使用权（华业）	8,160,068.78	709,686.72	---	8,869,755.50	
土地使用权（中联丝绸）	1,939,577.93	141,171.72	---	2,080,749.65	
土地使用权（东吴）	2,081,369.00	71,911.00	---	2,153,280.00	
土地使用权（上海申冠置业）	272,805.00	83,940.00	---	356,745.00	
明源房地产管理系统软件(置业)	57,200.13	17,600.04	---	74,800.17	
物业管理软件（华联物业）	59,507.10	2,505.90	---	62,013.00	
软件系统（上海申冠置业）	265,293.08	7,130.04	---	272,423.12	
软件系统（杭州华联置业）	43,057.36	11,524.28	---	54,581.64	
斯维尔计价软件（置业）	---	2,600.00	---	2,600.00	
三、无形资产减值准备合计	---	---	---	---	
土地使用权（华联控股）	---	---	---	---	
土地使用权（华业）	---	---	---	---	
土地使用权（中联丝绸）	---	---	---	---	
土地使用权（东吴）	---	---	---	---	
土地使用权（上海申冠置业）	---	---	---	---	
明源房地产管理系统软件(置业)	---	---	---	---	
物业管理软件（华联物业）	---	---	---	---	
软件系统（上海申冠置业）	---	---	---	---	
软件系统（杭州华联置业）	---	---	---	---	

华联控股股份有限公司
2010年度
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	摊余月份
斯维尔计价软件(置业)	---	---	---	---	
四、无形资产账面价值合计	9,800,684.19	31,100.00	1,380,488.54	8,451,295.65	
土地使用权(华联控股)	2,000,622.57	---	332,418.84	1,668,203.73	
土地使用权(华业)	2,485,231.22	---	709,686.72	1,775,544.50	
土地使用权(中联丝绸)	1,241,124.07	---	141,171.72	1,099,952.35	
土地使用权(东吴)	71,911.00	---	71,911.00	---	
土地使用权(上海申冠置业)	3,924,195.00	---	83,940.00	3,840,255.00	
明源房地产管理系统软件(置业)	30,799.87	---	17,600.04	13,199.83	
物业管理软件(华联物业)	1,595.90	7,800.00	2,505.90	6,890.00	
软件系统(上海申冠置业)	18,381.92	---	7,130.04	11,251.88	
软件系统(杭州华联置业)	26,822.64	7,700.00	11,524.28	22,998.36	
斯维尔计价软件(置业)	---	15,600.00	2,600.00	13,000.00	

本公司估计，无形资产的可收回价值不低于账面价值,不需计提减值准备。

(十四) 商誉

项目	形成来源	期初账面价值	本期增加额	本期减少额	期末账面价值
深圳东吴染织复制有限公司	购买股权溢价	10,568,100.24	---	---	10,568,100.24
合计		10,568,100.24	---	---	10,568,100.24

期末，本公司对包含商誉在内的资产组组合进行减值测试，经测试商誉没有发生减值。

(十五) 长期待摊费用

类别	原始发生额	期初余额	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末余额	剩余摊销年限
装修工程	2,933,832.82	956,410.56	698,188.15	424,767.08	1,704,001.19	1,229,831.63	6-59个月
职工宿舍改造	298,000.00	283,100.02	---	59,599.92	74,499.90	223,500.10	45个月
其他	395,720.75	184,123.22	60,463.25	33,525.72	184,660.00	211,060.75	54-60个月
合计	3,627,553.57	1,423,633.80	758,651.40	517,892.72	1,963,161.09	1,664,392.48	

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	157,269.65	1,265,914.38
土地增值税	30,710,810.57	7,750,495.23
预收售房款	14,496,660.11	---
合计	45,364,740.33	9,016,409.61

递延所得税资产期末余额比期初余额增加 36,348,330.72 元，增加比例为 403.14%，增加原因主要为本期华联时代大厦销售，土地增值税预提但暂未汇算清缴，以及预收售房款导致暂时性差异增加所致。

递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	12,810,258.31	16,616,633.56
评估增值 *	6,763,214.51	---
公允价值调整 **	166,967,692.80	---
合计	186,541,165.62	16,616,633.56

* 为浙江省兴财房地产发展有限公司改制时按评估值入账，相应计提的递延所得税负债。

** 为本公司在合并浙江省兴财房地产发展有限公司和深圳市华达新置业有限公司财务报表时，对相关项目按可辨认资产的公允价值进行调整，相应计提的递延所得税负债。

(十七) 资产减值准备

项目	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
1、坏账准备	59,738,391.81	3,064,290.08	28,450,918.88	21,257,907.41	13,093,855.60
2、长期股权投资减值*	35,955,080.64	---	---	35,955,080.64	---
3、存货跌价准备	---	36,069.79	---	---	36,069.79
合计	95,693,472.45	3,100,359.87	28,450,918.88	57,212,988.05	13,129,925.39

* 本公司本期将持有的宁海华联纺织有限公司 95% 股权、深圳市华联物业管理有限公司持有的宁海华联纺织有限公司 5% 股权转让给华孚控股有限公司，对该项投资的减值准备也相应转出。

(十八) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	60,000,000.00	200,000,000.00
合计	60,000,000.00	200,000,000.00

短期借款期末余额比期初余额减少 140,000,000.00 元，减少比例为 70.00%，减少原因主要为本期根据资金情况，减少借款所致。

(十九) 应付账款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
一年以内	155,408,498.58	71.80	40,185,778.09	57.21
一年以上二年内	20,057,252.11	9.27	28,083,966.11	39.98
二年以上三年以内	27,683,716.16	12.79	1,672,577.49	2.38
三年以上者	13,287,513.49	6.14	303,318.68	0.43
合计	216,436,980.34	100.00	70,245,640.37	100.00

期末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

应付账款期末余额比期初余额增加 146,191,339.97 元，增加比例为 208.11%，增加原因主要为对应付工程款进行暂估所致。

(二十) 预收款项

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

账龄	期末余额		期初余额	
	余额	占总额比例 (%)	余额	占总额比例 (%)
一年以内	392,759,689.26	99.38	8,791,650.27	77.95
一年以上二年内	53,075.91	0.01	43,585.70	0.39
二年以上三年以内	35,857.80	0.01	541,461.19	4.80
三年以上者	2,377,601.61	0.60	1,900,928.50	16.86
合计	395,226,224.58	100.00	11,277,625.66	100.00

期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

预收款项期末余额比期初余额增加 383,948,598.92 元，增加比例为 3404.52%，增加原因主要为本期华联时代大厦项目收到预收款所致。

（二十一） 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期发生额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	186,948.93	29,632,587.85	29,077,455.65	742,081.13
二、职工福利费	86,207.37	424,593.83	510,801.20	---
三、社会保险费	91,477.97	3,493,654.89	3,547,825.04	37,307.82
四、住房公积金	---	482,313.25	346,321.60	135,991.65
五、工会经费和职工教育经费	614,846.22	318,666.77	495,374.74	438,138.25
六、其他	---	135,087.03	135,087.03	---
合计	979,480.49	34,486,903.62	34,112,865.26	1,353,518.85

应付职工薪酬期末余额比期初余额增加 374,038.36 元，增加比例为 38.19%，增加原因主要为期末应付工资增加所致。

（二十二） 应交税费

税项	期末余额	期初余额	适用税率
增值税	(167,785.50)	104,167.38	6%、17%
营业税	(1,827,951.65)	2,496,255.13	5%

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

税项	期末余额	期初余额	适用税率
企业所得税	152,530,024.08	79,219,106.16	25%、22%
土地增值税	(10,392,917.23)	298,550,140.21	
城市维护建设税	313,591.70	36,440.44	1%、7%
房产税	1,604,808.74	1,092,831.37	1.2%
土地使用税	1,160,738.28	---	
个人所得税	157,416.73	115,280.64	
教育费附加	28,628.07	74,063.80	
河道费	1,676.55	1,927.98	
堤防维护费	6,141.73	10,525.89	
水利建设基金	(124,058.70)	---	
其他	29,011.42	59,332.37	
合计	143,319,324.22	381,760,071.37	

应交税费期末余额比期初余额减少 238,440,747.15 元，减少比例为 62.46%，减少原因主要为本期开始将计提的应交土地增值税在其他应付款科目核算所致。

(二十三) 应付股利

投资者名称	期末余额	期初余额
华联控股股东股利	871,768.05	871,768.05
香港天虹投资有限公司	275,000.00	450,000.00
合计	1,146,768.05	1,321,768.05

(二十四) 其他应付款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
一年以内	285,628,514.19	40.54	127,758,088.53	60.81
一年以上至二年以内	351,279,662.87	49.85	7,013,420.64	3.34
二年以上至三年以内	4,948,220.65	0.70	60,999,386.57	29.04
三年以上	62,751,407.32	8.91	14,295,201.36	6.81
合计	704,607,805.03	100.00	210,066,097.10	100.00

期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

其他应付款期末余额比期初余额增加 494,541,707.93 元，增加比例为 235.42%，增加原因主要为本期开始将计提的应交土地增值税在其他应付款科目核算所致。

（二十五） 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期抵押借款	8,720,000.00	---
合计	8,720,000.00	---

（二十六） 长期借款

1. 长期借款类别

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	240,000,000.00	440,400,000.00
合计	240,000,000.00	440,400,000.00

2. 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末余额 (RMB)	期初余额 (RMB)
中国建设银行股份有限公司杭州之江支行	2008年3月20日	2011年3月20日	浮动利率(2010年1-3月份8.316%，4-12月份5.940%)。	---	360,000,000.00
中国银行行深圳分行	2010年12月21日	2016年12月31日	中国人民银行五年以上贷款基准利率下浮2% (5.94% *98%=5.82%)	60,000,000.00	60,000,000.00
中国银行行深圳分行	2010年1月7日	2016年12月31日	5.8212%	180,000,000.00	---
宁波银行上海分行	2008年10月22日	2011年9月8日	7.02%	---	20,400,000.00
合计				240,000,000.00	440,400,000.00

长期借款均为抵押借款，抵押物情况详见附注十。

(二十七) 长期应付款

种类	期限	初始金额	应计利息	期末余额		备注
				原币 (RMB)	人民币	
南山国土局补地价款	无	39,656,390.35	---	39,656,390.35	39,656,390.35	
维修基金	无	1,969,196.36	---	1,969,196.36	1,969,196.36	维修资金
刘丽萍	无	1,255,500.00	---	1,255,500.00	1,255,500.00	进口印花设备款
合计		42,881,086.71	---		42,881,086.71	

(二十八) 股本

项目	期初余额	本期变动增减					期末余额
		配股额	送股额	转增变动	其他	小计	
一、尚未流通股份	---	---	---	---	---	---	---
其中：发起人股份	---	---	---	---	---	---	---
二、有限售条件股份：							
1. 发起人股份	---	---	---	---	---	---	---
其中：其他内资持股	---	---	---	---	---	---	---
有限售条件股份合计	---	---	---	---	---	---	---
三、无限售条件股份							
1. 境内上市的人民币普通股	1,123,887,712.00	---	---	---	---	---	1,123,887,712.00
无限售条件股份合计	1,123,887,712.00	---	---	---	---	---	1,123,887,712.00
三、股份总数	1,123,887,712.00	---	---	---	---	---	1,123,887,712.00

本公司股本业经深圳大华天诚会计师事务所以深华(2006)验字 036 号验资报告验证。

(二十九) 资本公积

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	102,443,982.17	---	---	102,443,982.17
其他资本公积	86,362,328.60	---	19,427,201.60	66,935,127.00
合计	188,806,310.77	---	19,427,201.60	169,379,109.17

本期资本公积变动为可供出售金融资产公允价值变动 18,347,701.01 元和联营企业净资产变动影响 1,079,500.59 元。

(三十) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
法定盈余公积金	96,272,876.13	---	---	96,272,876.13
任意盈余公积金	---	---	---	---
合计	96,272,876.13	---	---	96,272,876.13

(三十一) 未分配利润

项目	金额
上年期末余额	55,638,366.44
加：期初数调整	---
本年期初余额	55,638,366.44
加：本年归属于母公司的净利润	230,774,988.91
减：提取法定盈余公积	---
本年年末余额	286,413,355.35

(三十二) 营业收入与营业成本

1. 营业收入与营业成本明细如下：

营业收入	本期发生额	上期发生额
1、主营业务收入	1,099,737,960.75	1,907,568,971.25
2、其他业务收入	15,649,338.94	12,091,108.49
合计	1,115,387,299.69	1,919,660,079.74

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

营业成本	本期发生额	上期发生额
1、主营业务成本	394,308,451.60	720,691,676.31
2、其他业务成本	18,915,421.90	10,980,283.16
合计	413,223,873.50	731,671,959.47

2. 主营业务按收入类别分类:

主营业务项目分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	973,588,625.00	313,693,670.67	1,788,584,818.69	638,608,220.22
租金及相关收入	126,149,335.75	80,614,780.93	118,984,152.56	82,083,456.09
小计	1,099,737,960.75	394,308,451.60	1,907,568,971.25	720,691,676.31
公司内各业务间互相抵销	---	---	---	---
合计	1,099,737,960.75	394,308,451.60	1,907,568,971.25	720,691,676.31

3. 主营业务按收入地区分类:

主营业务地区分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东	817,486,807.20	289,476,925.36	33,978,101.70	16,144,196.99
华南	282,251,153.55	104,831,526.24	1,873,590,869.55	704,547,479.32
小计	1,099,737,960.75	394,308,451.60	1,907,568,971.25	720,691,676.31
公司内各地区分部互相抵销	---	---	---	---
合计	1,099,737,960.75	394,308,451.60	1,907,568,971.25	720,691,676.31

4. 公司前五名客户的营业收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
第1名	48,620,338.00	4.36
第2名	48,319,822.00	4.33
第3名	47,324,196.00	4.24
第4名	45,168,988.00	4.05
第5名	40,569,194.00	3.64
合计	230,002,538.00	20.62

营业收入本期发生额比上期发生额减少 804,272,780.05 元,减少比例为 41.90%,减少原因为本期杭州华联时代大厦项目开始确认收入,城市山林项目仅有少量尾盘销售所致。

(三十三) 营业税金及附加

税种	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	54,434,213.32	94,701,201.54	经营收入的5%
城市维护建设税	368,061.12	1,062,997.48	流转税的1%、7%
教育费附加	1,265,179.66	2,828,899.51	流转税的3%
土地增值税	186,767,718.29	321,891,620.46	按超率累进税率30%-60%
其他	819,221.26	60,000.21	
合计	243,654,393.65	420,544,719.20	

营业税金及附加本期发生额比上期发生额减少 176,890,325.55 元,减少比例为 42.06%,减少原因为本期收入减少,税金相应减少所致。

(三十四) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	20,437,113.07	25,796,403.40
减:利息收入	18,561,451.95	9,134,356.97
汇兑损失	786,772.12	43,647.60
减:汇兑收益	---	---
手续费及其他	174,124.31	362,053.98
合计	2,836,557.55	17,067,748.01

财务费用本期发生额比上期发生额减少 14,231,190.46 元,减少比例为 83.38%,减少原因为本期充分利用闲置资金购买银行理财产品,利息增加所致。

(三十五) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	(25,386,628.80)	11,013,669.35
二、存货跌价损失	36,069.79	---
三、长期股权投资减值损失	---	35,955,080.64

合计	(25,350,559.01)	46,968,749.99
----	-----------------	---------------

资产减值损失本期发生额比上期发生额减少 72,319,309.00 元，减少比例为 153.97%，减少原因为本期转回坏账损失及无长期股权投资减值损失所致。

（三十六） 公允价值变动收益

类别	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	(10,880.00)	58,000.00
合计	(10,880.00)	58,000.00

（三十七） 投资收益

类别	本期发生额	上期发生额
收到的红利	1,046,007.16	302,933.70
权益法核算的长期股权投资收益	1,615,324.57	2,740,997.18
股权处置损益	2,533,384.99	---
其他	19,545.21	1,200.00
合计	5,214,261.93	3,045,130.88

投资收益本期发生额比上期发生额增加 2,169,131.05 元，增加比例为 71.23%，增加原因为本期处置股权损益增加所致。

（三十八） 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置利得合计	19,000.00	750,234.15
其中：固定资产处置利得	19,000.00	750,234.15
罚款净收入	38,748.71	93,535.24
拆迁补偿款	1,155,456.00	---
其他	1,503,130.99	873,615.84
合计	2,716,335.70	1,717,385.23

营业外收入本期发生额比上期发生额增加 998,950.47 元，增加比例为 58.17%，增加原因为本期收到拆迁补偿款所致。

(三十九) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置损失合计	---	308,821.48
其中：固定资产处置损失	---	308,821.48
罚款支出	24,000.00	47,372.91
捐赠支出	1,558,237.48	---
滞纳金	44,434.65	3,367,325.40
其他	49,630.64	60,169.69
合计	1,676,302.77	3,783,689.48

营业外支出本期发生额比上期发生额减少 2,107,386.71 元，减少比例为 55.70%，减少原因为本期滞纳金减少所致。

(四十) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	154,857,315.92	176,719,106.11
其中：当年产生的所得税费用	154,852,211.72	176,719,106.11
本期调整以前年度所得税金额	5,104.20	---
递延所得税费用	(37,023,925.40)	6,332,942.57
其中：当期产生的递延所得税	(36,204,251.80)	6,332,942.57
本期调整以前年度递延所得税金额	---	---
税率变动的的影响	(819,673.60)	---
合计	117,833,390.52	183,052,048.68

所得税费用本期发生额比上期发生额减少 65,218,658.16 元，减少比例为 35.63%，减少原因主要为本期利润减少所致。

(四十一) 其他综合收益

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

项 目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	(22,154,076.26)	43,127,426.46
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	(3,806,375.25)	16,616,633.56
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	---
小计	(18,347,701.01)	26,510,792.90
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	(1,079,500.59)	(115,405.07)
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	---	---
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	---
小计	(1,079,500.59)	(115,405.07)
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	---	---
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	---	---
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	---
转为被套期项目初始确认金额的调整	---	---
小计	---	---
4.外币财务报表折算差额	---	---
减：处置境外经营当期转入损益的净额	---	---
小计	---	---
5.其他	---	343,665.66
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	---	---
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	---
小计	---	343,665.66
合计	(19,427,201.60)	26,739,053.49

（四十二） 现金流量表附注

1. 收到其它与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的罚款收入	38,748.71	93,535.24
收到的利息收入	18,561,451.95	9,134,356.97
收到的购房诚意金	60,788,222.00	103,440,000.00

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

收到的往来款及其他	70,872,321.19	206,919,140.67
合计	150,260,743.85	319,587,032.88

2. 支付的其它与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
用现金支付的广告及宣传费	1,768,759.49	10,846,252.44
用现金支付的业务招待费	1,858,413.46	1,680,728.07
用现金支付的差旅费	1,612,028.80	1,446,490.92
用现金支付的保险费	1,571,848.51	1,802,816.93
用现金支付的捐赠	1,626,159.43	---
支付的往来款及其他	108,791,420.01	226,034,703.11
合计	117,228,629.70	241,810,991.47

(四十三) 现金及现金等价物

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	1,692,901,358.09	1,341,411,918.64
其中：库存现金	219,122.68	216,820.34
可随时用于支付的银行存款	1,691,249,210.39	1,340,565,474.21
可随时用于支付的其他货币资金	1,433,025.02	629,624.09
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	1,692,901,358.09	1,341,411,918.64

(四十四) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	303,809,883.92	436,444,726.85
加：资产减值准备	(25,350,559.01)	46,968,749.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,195,685.09	29,151,546.92
无形资产摊销	1,380,488.54	1,422,490.87

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

补充资料	本期发生额	上期发生额
长期待摊费用摊销	517,892.72	573,857.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(19,000.00)	(441,412.67)
固定资产报废损失	---	13,319.69
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	10,880.00	(58,000.00)
财务费用	21,223,885.19	25,840,051.00
投资损失	(5,214,261.93)	(3,045,130.88)
递延所得税资产减少	(36,348,330.72)	6,332,942.57
递延所得税负债增加	(675,594.68)	---
存货的减少	(83,627,564.58)	562,440,474.36
经营性应收项目的减少	128,212,826.94	22,573,527.07
经营性应付项目的增加	718,077,919.54	(170,664,214.57)
经营活动产生的现金流量净额	1,050,194,151.02	957,552,928.50
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,692,901,358.09	1,341,411,918.64
减：现金的期初余额	1,341,411,918.64	896,421,365.01
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	351,489,439.45	444,990,553.63

六、关联方及关联交易

（一）本公司母公司的情况

母公司名称及组织机构代码	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
华联发展集团有限公司 组织机构代码：19033795-7	深圳	纺织品、服装进出口	9,061万	31.32	31.32

（二） 本公司的子公司情况

本公司的合营和联营企业的相关信息见附注四。

（三） 本公司的合营和联营企业情况

本公司的合营和联营企业的相关信息见附注五（九）。

（四） 本公司的其他关联方的情况

公司名称	与本公司的关系
深圳南华印染公司	联营公司的子公司
宁海华联纺织有限公司	参股公司
绍兴远东石化有限公司	参股公司
浙江华联杭州湾创业有限公司	同一最终控制股东

（五） 关联公司交易（单位：万元）

1、存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁费用
华联发展集团有限公司	华联控股股份有限公司	办公场所	49.34	长期	19.96
华联发展集团有限公司	深圳市华联置业集团有限公司	办公场所	1,083.66	长期	329.02

3、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华联控股股份有限公司	华联发展集团有限公司	5 亿元	2010年2月2日	2011年2月1日	否
华联发展集团有限公司 *	华联控股股份有限公司	2.5 亿元	2010年2月9日	2011年2月8日	否

* 本公司本期实际借款 6000 万元。

4、关联资产交易情况

关联方	关联交易内容及类型	本期发生额		上期发生额	
		金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
浙江华联杭州湾创业有限公司	浙江省兴财房地产发展有限公司 70%股权	2.8 亿元	100	---	---

本公司本期购买杭州湾创业所持有的浙江兴财公司 70%股权。以 2010 年 5 月 31 日的净资产和评估报告为参考，双方确定股权价格为 2.8 亿元，并于 2010 年 7 月 31 日已经完成股权购买相关事宜，确定 2010 年 7 月 31 日为股权购买日。

该交易构成关联交易，经 2010 年 6 月 7 日召开的第六届董事会第十八次会议和 2010 年 6 月 30 日召开的 2009 年度股东大会，审议通过了《关于收购浙江省兴财房地产发展有限公司 70%股权的议案》，同意本公司受让杭州湾创业所持有的浙江兴财公司 70%股权。

(六) 关联公司往来 (单位: 元)

项目	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)	账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)
其他应收款	宁海华联纺织有限公司	---	---	42,796,989.07	32.28
	深圳南华印染公司	---	---	3,000,000.00	2.26
	绍兴远东石化有限公司	1,413,648.70	2.34	1,413,648.70	1.07
其他应付款	深圳市华联发展投资有限公司	46,000,000.00	6.53	---	---

七、或有事项

(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

被担保方	涉及金额	债务到期日	对本公司的财务影响
华联发展集团有限公司	5亿元	2011年2月1日	不确定
合计	5亿元		

(二) 本公司为华联时代大厦办公楼承购人向银行提供抵押贷款担保, 截至 2010 年 12 月 31 日, 尚未结清的担保金额及期限列示如下:

项目	按揭银行	期限	未结算金额
华联时代大厦	浦发银行杭州高新支行	自贷款抵押合同签订之日起, 至借款人取得房产证书, 办妥合法、正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执之日止	4,264 万元
	浦发银行新城支行		930 万元
	农业银行上泗支行		1,538 万元
合计			6,732 万元

八、经营租赁

经营租赁最低租赁付款额:

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内 (含 1 年)	348.98 万元
合计	348.98 万元

九、资产负债表日后事项中的非调整事项

(一) 分配预案为不分配, 不转增。

十、所有权受到限制的资产

抵押及质押贷款明细如下:

抵押物	贷款金额	备注
房屋建筑物 (投资性房地产)	872 万元	抵押物协议价 23,231.00 万元
房屋建筑物 (投资性房地产)	24,000 万元	抵押物评估价 37,187.83 万元

十一、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1、按种类披露：

类别	年末余额			年初余额		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---
二、按组合计提坏账准备的应收账款	32,145,288.40	100.00	259,285.50	309,784,640.71	100.00	28,446,627.15
组合1（按账龄）	32,145,288.40	100.00	259,285.50	309,784,640.71	100.00	28,446,627.15
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---
合计	32,145,288.40	100.00	259,285.50	309,784,640.71	100.00	28,446,627.15

2、其他应收款种类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额				期初余额			
	余额	占比例	计提比例	坏账准备	余额	占比例	计提比例	坏账准备
	RMB	%	%	RMB	RMB	%	%	RMB
一年以内	11,097,341.92	34.53	1.00	100.00	1,330,151.94	0.43	1.00	12,610.41
一年以上二年以内	1,080,000.00	3.36	2.00	21,600.00	75,195,190.25	24.27	2.00	3,436.79
二年以上三年以内	135,100.16	0.42	3.00	4,053.00	133,913,234.81	43.23	3.00	459,684.29
三年以上四年以内	165,478.40	0.51	50.00	82,739.20	488,140.78	0.16	50.00	46,262.39
四年以上五年以内	33,070.14	0.10	70.00	23,149.10	51,426,636.08	16.60	70.00	---
五年以上者	19,634,297.78	61.08	100.00	127,644.20	47,431,286.85	15.31	100.00	27,924,633.27
合计	32,145,288.40	100.00		259,285.50	309,784,640.71	100.00		28,446,627.15

* 本公司对合并会计报表范围内的其他应收款不计提坏账准备，故坏账准备不等于余额乘计提比例。

3、本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在
本期收回或转回比例较大的应收账款情况

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

单位名称	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
宁海华联纺织有限公司	本期收回股权转让款和往来款	按账龄计提	28,246,989.07	42,796,989.07

4、期末应收款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、期末其他应收关联方款项为 32,007,644.20 元，占期末余额 99.57%。

6、其他应收款前五名情况：

单位名称	与本公司关系	欠款金额	年限	占总额比例 (%)
东莞惠隆塑胶有限公司	子公司	19,499,653.58	5 年以上	60.66
深圳市华联置业集团有限公司	子公司	11,087,341.92	1 年以内	34.49
绍兴远东石化有限公司	参股公司	1,413,648.70	1-4 年	4.40
保证金	非关联	30,000.00	5 年以上	0.09
个人	非关联	30,000.00	5 年以上	0.09
合 计		32,060,644.20		99.73

其他应收款期末余额比期初余额减少 277,639,352.31 元，减少比例为 89.62%，减少原因主要为收回关联公司款项；其他应收款坏账准备期末余额比期初余额减少 28,187,341.65 元，减少比例为 99.09%，减少原因主要为本期收回宁海华联纺织有限公司的款项，相应将对应的坏账准备转销所致。

（二）长期股权投资

1、明细项目：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	868,295,446.05	---	868,295,446.05	609,506,352.18	35,955,080.64	573,551,271.54
其中：对子公司投资	804,324,356.75	---	804,324,356.75	414,829,502.75	---	414,829,502.75
对合营企业投资	---	---	---	---	---	---
对联营企业投资	63,971,089.30	---	63,971,089.30	65,208,518.79	---	65,208,518.79
其他股权投资	---	---	---	129,468,330.64	35,955,080.64	93,513,250.00
合 计	868,295,446.05	---	868,295,446.05	609,506,352.18	35,955,080.64	573,551,271.54

2、权益法核算的股权投资

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

被投资单位名称	占被投资单位注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期权益增减额		期末余额
				合计	其中：分回现金红利	
深圳中冠纺织印染股份有限公司	25.5058%	101,540,000.00	42,372,899.10	(2,294,267.14)	---	40,078,631.96
中纺网络信息技术有限责任公司	48.00%	24,000,000.00	22,835,619.69	1,056,837.65	---	23,892,457.34
小计		125,540,000.00	65,208,518.79	(1,237,429.49)	---	63,971,089.30

本公司的投资变现及投资收益汇回没有重大限制。

3、成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	占被投资单位注册资本比例 (%)	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市华联置业集团有限公司	68.70	108,487,397.96	108,487,397.96	---	---	108,487,397.96
深圳华业纺织染有限公司	100.00	57,467,818.49	57,467,818.49	---	---	57,467,818.49
东莞惠隆塑胶有限公司	100.00	12,960,763.59	12,960,763.59	---	---	12,960,763.59
深圳新龙亚麻纺织漂染有限公司	100.00	11,928,800.00	11,928,800.00	---	---	11,928,800.00
绍兴远东石化有限公司 *	16.402	648,210,000.00	---	---	---	---
杭州华联置业有限公司 **	74.30	333,479,576.71	223,984,722.71	109,494,854.00	---	333,479,576.71
宁海华联纺织有限公司	95.00	66,415,000.00	129,468,330.64	---	129,468,330.64	---
浙江省兴财房地产发展有限公司	70.00	280,000,000.00	---	280,000,000.00	---	280,000,000.00
小计		1,518,949,356.75	544,297,833.39	389,494,854.00	129,468,330.64	804,324,356.75

* 原名浙江华联三鑫石化有限公司，后改名为绍兴远东石化有限公司。2008 年按权益法核算减至零，后持股比例变为 16.402%，采用成本法核算。

** 根据增资协议，增资后的注册资本为 7,845 万美元，本公司持股比例将变为 74%，本年末该次增资尚未完成，年末实收资本为 5,936.5 万美元，根据各股东约定，2010 年 1 月 1 日起本公司持股比例按各股东实际到位资本金比例 74.30% 计算。

4、减值准备的变化情况

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁海华联纺织有限公司	35,955,080.64	---	35,955,080.64	---
合计	35,955,080.64	---	35,955,080.64	---

本公司本期将持有的宁海华联纺织有限公司 95% 股权、深圳市华联物业管理有限公司持有的宁海华联纺织有限公司 5% 股权转让给华孚控股有限公司，对该项投资的减值准备也相应转出。

(三) 营业收入与营业成本

1、营业收入与营业成本明细如下：

营业收入	本期发生额	上期发生额
1、主营业务收入	8,350,356.01	9,122,704.42
2、其他业务收入	6,614,937.37	6,824,189.56
合计	14,965,293.38	15,946,893.98

营业成本	本期发生额	上期发生额
1、主营业务成本	1,156,243.56	1,190,188.90
2、其他业务成本	6,758,261.35	6,432,744.23
合计	7,914,504.91	7,622,933.13

2、主营业务按收入类别分类：

主营业务项目分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金及相关收入	8,350,35	1,156,24	9,122,704.42	1,190,188.90
小计	8,350,35	1,156,24	9,122,704.42	1,190,188.90
公司内各业务间互相抵销	---	---	---	---
合计	8,350,35	1,156,24	9,122,704.42	1,190,188.90

3、主营业务按收入地区分类：

本期发生额	上期发生额
-------	-------

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

主营业务地区分类	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南	8,350,35	1,156,24	9,122,704.42	1,190,188.90
小计	8,350,35	1,156,24	9,122,704.42	1,190,188.90
公司内各地区分部互相抵销	---	---	---	---
合计	8,350,35	1,156,24	9,122,704.42	1,190,188.90

4、公司前五名客户的营业收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
第1名	1,861,788.00	12.44
第2名	1,436,616.00	9.60
第3名	660,961.00	4.42
第4名	530,634.00	3.55
第5名	300,840.00	2.01
合计	4,790,839.00	32.02

(四) 投资收益

类别	本期发生额	上期发生额
按成本法核算的长期股权投资分回的股利	---	309,150,000.00
收到的其他红利	1,044,807.16	302,933.70
权益法核算的长期股权投资收益	(157,928.90)	964,101.11
股权处置损益	(3,263,250.00)	---
合计	(2,376,371.74)	310,417,034.81

(五) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	66,456,421.02	255,183,694.96
加: 资产减值准备	(28,187,341.65)	43,667,340.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,168,935.02	1,203,191.06
无形资产摊销	332,418.84	332,418.84
固定资产报废损失	---	---
财务费用	4,299,750.00	14,184,660.00

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

补充资料	本期发生额	上期发生额
投资损失	2,376,371.74	(310,417,034.81)
递延所得税负债增加	---	---
存货的减少	(705,726.48)	---
经营性应收项目的减少	276,379,252.31	18,679,747.95
经营性应付项目的增加	15,220,129.00	(75,575.09)
经营活动产生的现金流量净额	337,340,209.80	22,758,443.23
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	427,031,937.11	350,426,107.53
减: 现金的期初余额	350,426,107.53	233,491,893.03
加: 现金等价物的期末余额	---	---
减: 现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	76,605,829.58	116,934,214.50

十二、 非经常性损益

性质或内容	扣除所得税影响前金额		扣除所得税影响后金额	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
1.非流动性资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)				
(1)处置长期资产收入				
其中: 固定资产清理收入	19,000.00	750,234.15	14,820.00	750,221.65
无形资产转让收益	---	---	---	---
股权转让利得	3,482,384.99	---	2,657,078.85	---
小计	3,501,384.99	750,234.15	2,671,898.85	750,221.65
(2)处置长期资产支出				
其中: 处理固定资产净损失	---	308,821.48	---	262,681.52
股权转让损失	949,000.00	---	740,220.00	---
小计	949,000.00	308,821.48	740,220.00	262,681.52

华联控股股份有限公司
2010 年度
财务报表附注

性质或内容	扣除所得税影响前金额		扣除所得税影响后金额	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益净额	2,552,384.99	441,412.67	1,931,678.85	487,540.13
2.计入当期损益的政府补助(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)	---	---	---	---
3.计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	---	---	---
4.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	(10,880.00)	58,000.00	(8,160.00)	43,500.00
5.除上述各项之外的其他营业外收入和支出				
(1)营业外收入:				
其中:处置废料收入	---	---	---	---
罚款收入	38,748.71	93,535.24	30,223.99	74,828.19
违约金收入	---	---	---	---
其他	2,658,586.99	873,615.84	2,070,763.68	701,777.33
小计	2,697,335.70	967,151.08	2,100,987.68	776,605.52
(2)营业外支出:				
其中:滞纳金	44,434.65	3,367,325.40	34,658.65	2,694,205.96
罚款支出	24,000.00	47,372.91	18,720.00	44,759.79
捐赠支出	1,558,237.48	---	1,172,725.11	---
其他	49,630.64	60,169.69	38,562.72	50,999.69
小计	1,676,302.77	3,474,868.00	1,264,666.48	2,789,965.44
营业外收支净额	1,021,032.93	(2,507,716.92)	836,321.20	(2,013,359.91)
扣除少数股东损益前非经常性损益合计	3,562,537.92	(2,008,304.25)	2,759,840.05	(1,482,319.78)
减:少数股东损益影响金额	1,402,951.89	(746,611.51)	1,086,870.47	(612,078.10)
扣除少数股东损益后非经常性损益合计	2,159,586.03	(1,261,692.74)	1,672,969.58	(870,241.68)

十三、净资产收益率

报告期利润	净资产收益率			
	全面摊薄		加权平均	
	本期(%)	上期(%)	本期(%)	上期(%)
归属于公司普通股股东的净利润	13.77	19.22	14.70	21.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.67	19.28	14.59	21.55

十四、 每股收益

报告期利润	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	本期	上期	本期	上期
归属于公司普通股股东的净利润	0.2053	0.2505	0.2053	0.2505
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.2038	0.2512	0.2038	0.2512

项目	本期数	上期数
基本每股收益和稀释每股收益计算		
(一) 分子:		
税后净利润	230,774,988.91	281,499,749.65
调整: 优先股股利及其它工具影响	---	---
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	230,774,988.91	281,499,749.65
调整:	---	---
与稀释性潜在普通股股相关的股利和利息	---	---
因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化	---	---
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	230,774,988.91	281,499,749.65
(二) 分母:		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
加: 所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数	---	---
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
(三) 每股收益		
基本每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.2053	0.2505
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.2038	0.2512

项目	本期数	上期数
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.2053	0.2505
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.2038	0.2512

十五、 财务报表的批准

本财务报表业经公司董事会于 2011 年 4 月 24 日批准报出。

十六、 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-25,386,628.80	11,004,968.39
二、存货跌价损失	36,069.79	8,700.96
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		35,955,080.64
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-25,350,559.01	46,968,749.99

第十一章 备查文件

公司备有完备、完整的下列文件供股东查阅：

- 一、载有法定代表人签署的年度报告正文；
- 二、载有法定代表人、总经理、财务负责人签名并盖章的会计报表；
- 三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告正本；
- 四、报告期内，在中国证监会指定报纸《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

华联控股股份有限公司

二〇一一年四月二十四日