

股票简称：华联控股 股票代码：000036 公告编号：2012-003

## 华联控股股份有限公司

### 2011 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)、除独立董事马忠智先生(授权独立董事张英惠女士出席)因公务未出席本次会议外，其他董事均出席了本次董事会会议。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)、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。

## 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.....	10
第五章	公司治理结构.....	13
第六章	股东大会情况简介.....	18
第七章	董事会报告.....	19
第八章	监事会报告.....	32
第九章	重要事项.....	34
第十章	财务报告.....	39
第十一章	备查文件.....	110

## 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.

### 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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) 组织机构代码：19247150-0

(五) 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

(六) 公司聘请的会计师事务所名称及办公地址

名称：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

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

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

## 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	523,020.30	不适用
计入当期损益的政府补助	150,000.00	不适用
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-70,100.57	不适用
少数股东权益影响额	302,948.61	不适用
合计	299,971.12	-

### 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 2011 年 12 月 30 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, 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 2011 年 12 月 30 日, 公司总股东人数为 122,092 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)

股东总数		122,092			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华联发展集团有限公司	境内一般法人	31.32%	352,049,301	0	0
徐洁	境内自然人	0.35%	3,912,435	0	0

广州合成纤维公司	国有法人	0.33%	3,717,474	0	0
上海申鹏科技发展有限公司	境内一般法人	0.30%	3,368,600	0	0
叶莹	境内自然人	0.27%	3,000,000	0	0
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	基金、理财产品等其他	0.27%	2,999,934	0	0
程卫	境内自然人	0.20%	2,210,000	0	0
方秀兰	境内自然人	0.19%	2,119,499	0	0
柳斌	境内自然人	0.16%	1,800,000	0	0
上海凯二贸易有限公司	境内一般法人	0.15%	1,667,149	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
华联发展集团有限公司		352,049,301		人民币普通股	
徐洁		3,912,435		人民币普通股	
广州合成纤维公司		3,717,474		人民币普通股	
上海申鹏科技发展有限公司		3,368,600		人民币普通股	
叶莹		3,000,000		人民币普通股	
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金		2,999,934		人民币普通股	
程卫		2,210,000		人民币普通股	
方秀兰		2,119,499		人民币普通股	
柳斌		1,800,000		人民币普通股	
上海凯二贸易有限公司		1,667,149		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东华联发展集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系，未知其他股东之间是否存在关系和是否存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。				

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

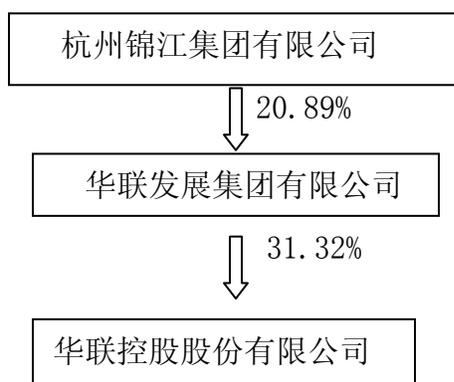
报告期内，公司实际控制人没有发生变化。

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	

截止至出具本报告书之日止，华联集团股东共计 16 家，全部为法人股东，其中 12 家股东为国有或国有背景企业，合并持有华联集团 58.77%的股权；4 家股东为民营企业，合并持有华联集团 41.23%的股权。

## (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 29 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	62 岁	董事长	3 年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
胡永峰	男	49 岁	副董事长	3 年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
范 炼	女	64 岁	副董事长	3 年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
黄小萍	女	55 岁	董 事	3 年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
徐笑东	男	48 岁	董事总经理	3 年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
张 梅	女	36 岁	董 事	3 年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
马忠智	男	67 岁	独立董事	3 年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
张英惠	女	68 岁	独立董事	3 年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
高雯瑜	女	61 岁	独立董事	3 年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
丁 跃	男	53 岁	监事召集人	3 年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
李 云	女	47 岁	监 事	3 年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
陈小佳	女	46 岁	监 事	3 年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
陈善民	男	48 岁	副总经理	3 年	2010.6-2013.6	0	0	不适用
苏 秦	男	48 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	44 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	2008.10-2012.6	是
丁 跃	华联发展集团有限公司	副总裁	2008.10-2012.6	是
胡永峰	华联发展集团有限公司	副总裁	2008.10-2012.6	否
黄小萍	华联发展集团有限公司	党委副书记、纪委书记、 工委会主席	2008.10-2012.6	是
张 梅	华联发展集团有限公司	财务部经理	2008.10-2012.6	是
李 云	华联发展集团有限公司	副总经济师兼审计室主任	2008.10-2012.6	是

备注：华联发展集团有限公司第六届董事会第四次会议决定，将本届董事会履职时间延至 2012 年 6 月。

### 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, 62 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, 49 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, 64 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、杭州宏华数码科技股份有限公司董事、本公司副董事长。

黄小萍: 女, 55 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、工委会主席、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, 48 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, 36 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, 67 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、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,68岁,注册会计师(非执业)。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,61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,53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,47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副总经济师兼审计室主任、本公司监事。

陈小佳,女,46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,48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,48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，44 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(税前)
徐笑东	董事、总经理	48.97 万元
范 炼	副董事长	23.80 万元
马忠智	独立董事	6.00 万元
张英惠	独立董事	6.00 万元
高雯瑜	独立董事	6.00 万元
陈小佳	监 事	20.45 万元
陈善民	副总经理	20.84 万元
苏 秦	总经理助理、财务部经理	25.18 万元
孔庆富	董事会秘书、总经理助理	24.30 万元
合 计		181.54 万元

（六）、报告期内，公司董事、监事及高级管理人员没有发生变更。

### （七）、公司员工情况(含合并报表范围内下属企业员工)

截至 2011 年 12 月 31 日，公司员工合计 740 人，其人员及构成如下：

1、员工专业构成情况：房地产及物业管理从业人员 365 人，其中，管理人员 213 人、技术人员 152 人。

2、员工技术职务构成情况：高级职称 16 人，中级职称 79 人，初级职称 27 人。

3、员工教育程度情况：硕士以上 20 人，本科 147 人，专科 125 人。

## 第五章 公司治理结构

### 一、 公司治理结构情况

#### （一）、公司治理基本情况

报告期内，公司能按照《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。

公司治理结构健全，股东大会、董事会、监事会运作规范，能够按照法律法规和公司章程的规定行使和履行职权，三会通知、决议、会议程序及信息披露等合法合规。

## （二）、公司治理活动开展情况

1、根据财政部、证监会等五部委联合颁布的《企业内部控制基本规范》及有关规定，公司重点对公司现有的内部制度进行了梳理、修改、补充和完善，重新编制了《内部控制制度手册》，该内部控制手册于2011年4月经董事会审议后在公司及公司附属公司中推广、施行。

2、报告期内，公司按照深圳证监局《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》以及《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的要求，公司开展了与财务报告相关的内部控制专项活动，成立了内部控制规范工作小组，制定工作方案，并根据工作方案拟定了具体的工作计划。

3、报告期内，公司按照深圳证监局《关于认真落实“深圳上市公司信息披露专项工作会议”精神的通知》要求，及时向全体董事、监事、高级管理人员通报了会议内容，并将会议精神传达给公司控股股东华联发展集团有限公司，同时开展了信息披露和内幕交易方面的自查工作，认真落实该专项会议的各项监管要求。

4、报告期内，公司能够严格执行《内幕信息及知情人管理制度》，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。

5、报告期内，公司按照深圳证监局《关于组织参加“全国百家网站中国特色社会主义法律体系知识竞赛”活动的通知》要求，号召员工积极参与该竞赛活动。

6、报告期内，公司按照深圳证监局《关于开展2011年“12·4”法制宣传活动的通知》要求，及时将文件精神传达给控股股东华联发展集团有限公司及下属控股子公司和相关人员，采取以现场和网络培训相结合的方式组织开展了以“学宪法、守法律、讲诚信——打击和防控内幕交易”为主题的宣讲学习活动。

7、报告期内，公司按照深圳证监局要求，认真自查关于防止大股东及其关联方资金占用长效机制落实情况，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落实情况进行了全面检查。

8、报告期内，公司及时将监管部门下发的规定、通知及文件等转发给公司董事、监事、

高级管理人员及未公开信息知情人学习，有关人员收阅后，分别以当面或传真方式逐一签署相关的文件收阅记录表。

## 二、公司与控股股东在业务、资产、人员、机构等方面分开情况

公司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，业务、机构独立，拥有独立的办公场所；公司人员独立，高级管理人员在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其控制的企业兼任职务。公司财务独立，独立在银行开户，依法独立纳税；公司与股东在资产、人员、财务、机构、业务方面做到“五独立”，具有独立完整的业务及自主经营能力。

## 三、独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事根据现行法律法规、《公司章程》和《独立董事工作制度》等有关规定，恪尽职守、忠实勤勉地严格履行职责，出席了公司召开的历次董事会会议，定期了解、听取管理层对公司生产经营情况的汇报，积极为公司经营管理、投资等重大决策提供专业性意见。拟通过发挥独立董事的专业判断和作用，促进公司决策的科学性，提升决策的质量和水平，以维护公司和股东的合法权益。现将履行职责和参加会议情况报告如下：

### 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	4	4	0	0
张英惠	4	4	0	0
高雯瑜	4	4	0	0

报告期内共召开四次董事会会议(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、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、2010 年度利润分配预案、预计 2011 年日常关联交易情况、《公司内部控制自我评价报告》、杭州华联进贤湾房地产开发有限公司向浙江华联杭州湾创业有限公司借款等事项分别发表了独立意见。

公司独立董事利用参加董事会期间或专程前往公司房地产项目所在地，对公司在建、筹建

项目进行考察，对经营情况进行调研；听取了公司有关经营情况的汇报，为公司经营、行业形势判断提出自己的见解和建议。

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。

#### 四、公司对高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司建立了高级管理人员的年度述职考评制度。公司对高级管理人员的考评及激励尚缺乏较为完善的评价体系和激励约束机制，拟在时机成熟时通过实施股权激励计划等措施，完善绩效评价标准和激励约束机制，进一步提高高级管理人员的积极性，促进公司的长远发展。

#### 五、公司内部控制制度的建立及健全情况

##### (一)、董事会关于内部控制的责任声明

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。由于内部控制存在固有的局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

##### (二)、公司内部控制的概况

公司制定了《内部控制手册》，建立了较为完善的内部控制制度、体系。近几年，公司每年开展内部控制自我评价活动，形成专项报告并与年度报告同时公告。下一步，公司拟聘请审计机构对公司的内部控制情况进行审计。

##### (三)、公司内部控制制度建立健全及计划实施情况

公司 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，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，制定了《内部控制手册》并提交 2011 年 4 月召开的公司董事会审议通过后施行。

根据财政部等五部委联合颁发的《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》以及深圳证监局颁发的《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》的要求，公司立即开展了内部控制规范有关工作。2011年4月成立了内部控制规范专门工作小组，董事长和总经理分别担任工作小组组长和副组长。本次内控建设工作由公司财务部牵头，联合其他相关部门协同开展，审计室负责完成内控自我评价工作。报告期内，公司召开了内部动员会、组织了内控培训、确定了内部控制的实施范围、对公司的各项规章制度和业务流程进行了梳理。

根据本公司业务特点，结合内部地产 ERP 系统，公司确定了 21 项一级流程，这 21 项流程涵盖了公司的所有重要业务，包括房地产开发、租赁等方面。同时，根据需要，在部分一级流

程下细分二级流程。在业务流程确定以后，公司针对每项流程编制业务流程文件，包括流程图、业务内部控制矩阵等。

公司在对每项业务活动、每个控制节点面临的风险进行分析的基础上，编制每个流程的风险清单并评价每项风险的风险等级，在汇总各个流程风险清单的基础上，编制涵盖公司所有重要业务的风险清单。

截至本报告期末，公司完成了业务流程设计并编制流程图和业务控制矩阵，对其设计有效性测试和运行有效性测试，根据测试结果，在综合相关部门意见的基础上编制内控缺陷清单。本次活动没有发现重大缺陷，正在进行控制点和风险点分析等工作，拟对已发现的内部控制缺陷进行整改和后续跟踪。此外，通过核查发现，公司存在个别高级管理人员的薪酬总额披露为税后金额，没有按照规定披露税前总额的情形，公司自本年度(2011年)报告起进行了规范。

#### (四)、内部控制监督检查部门情况

审计室负责对公司日常内部控制开展及执行情况进行监督检查，董事会审计委员会对公司董事会负责，对审计室内部控制工作开展及自评情况实行监督、指导。

#### (五)、内部控制的自我评价

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，公司已建立了较为完整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。

公司审计室负责内部控制的自我评价工作并向董事会报告。公司《内部控制自我评价报告》经公司董事会审议通过，公司董事会、监事会和独立董事分别对《内部控制自我评价报告》发表了意见。

公司董事会认为：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，公司根据自身实际情况，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，2012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，继续完善内部控制体系

建设，确保内控制度的持续、有效执行。

公司监事会认为：公司较重视内部控制方面工作，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。

**公司独立董事认为：**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2011年开展的与财务报告相关的内部控制专项活动，对防范和控制经营管理风险，进一步提升公司规范运作水平，保护投资者合法权益起到了积极作用。

公司《内部控制自我评价报告》全文披露于巨潮资讯网：<http://www.cninfo.com.cn>。

## 第六章 股东大会情况简介

报告期内，公司召开了一次股东大会。

2011年5月19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2人，代表股份355,766,775股，占本公司有表决权总股份的31.66%。大会以现场记名投票表决的方式审议通过了《本公司2010年度董事会工作报告》、《本公司2010年度监事会工作报告》、《本公司2010年度财务决算报告》、《本公司2010年度利润分配方案》、《关于聘任2011年度财务审计机构的议案》，听取了公司独立董事作的《独立董事2010年度述职报告》。

上述决议公告于2011年5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。

## 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

2011 年，是公司城市综合体开发取得突破性进展的蓄势发展之年。

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

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

现就 2011 年主要工作开展及完成情况报告如下：

公司目前的房地产开发和物业租赁管理主要分布在杭州、深圳和上海三个区域。

#### 1、房地产项目开发及运营情况

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

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

**“时代大厦”项目：**该项目建造了两栋 32 层办公大楼，其中，A 栋已售完，B 栋改自持物业正在招租。时代大厦的招商工作一直面临着较大的困难，一是起租门槛高，我们要求入驻企业有实力，品牌形象好，有能力整层租赁；二是租金高，我们的租赁单价高于钱江新城同类写字楼，一家企业租赁一层办公楼的年租金及管理费支出在 300 万元以上，入驻企业必须具备相当的实力。在目前钱江新城的整体商务配套尚不够成熟，杭州写字楼租赁市场相对低迷的双重压力下，时代大厦的招商工作克服了许多困难。2011 年，公司着重从社会资源整合最大化入手，在与江干区政府、四季青街道前期良好合作的基础上进一步加强沟通，共同把“时代大厦”打造为政企共建的“国际化企业总部大楼”；此外，公司充分利用其它社会资源，开拓招商渠道，通过强强联手，最大化地开拓优质客户资源。截止到 2011 年 12 月底，“时代大厦”B 栋已出租面积约 1.74 万 m<sup>2</sup>（总租赁面积约 2.8 万 m<sup>2</sup>），出租率约 62%；已完成出租 12 层（总出租 19 层）；实际成交租金均价近 5 元/天/ m<sup>2</sup>。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

宝安城区是深圳西部的中心。“原惠中厂区”拆除重建项目位于宝安区创业路与公园路交汇处、宝安老城区的中心区域，片区内学校、医院、银行、大型商业、公园、艺术等配套设施

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

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

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

## 2、物业管理和服务水平稳步提高，物业经营业绩再创历史新高

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

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

## 二、公司主营业务范围及其经营状况

## (一)、主营业务情况

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

### 1、2011 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	35,091.47	9,831.58	71.98	-63.96	-68.66	4.20
租金及相关收入	14,011.37	8,461.87	39.61	11.07	4.97	3.51

### 2、2011 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	36,769.25	-55.02
华 南	12,333.58	-56.30
合 计	49,102.84	-55.35

公司向前五名客户合计营业收入占年度全部营业收入的比例为 55.05%。

## (二)、公司主要的全资附属企业及控股子公司经营业绩

### 1、深圳市华联置业集团有限公司

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

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

### 2、杭州华联置业有限公司

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

管理咨询。

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

### 3、浙江兴财房地产开发有限公司

该公司成立于 1993 年 5 月，注册资本为 5,000 万元，本公司持有其 70%的股权。注册地址：杭州市滨江区长河街星光国际广场 1 栋 512 号，法定代表人：董炳根，经营范围：房地产投资开发、经营、自有租赁及咨询服务(国家法律法规及外商投资产业指导目录禁止、限制的项目除外)。

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

## (三)、公司经营成果、财务状况分析

### 1、经营成果

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

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

### 2、财务状况

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

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

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

### 3、现金流量情况

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

### 4、主要财务指标完成情况

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

从以上指标完成情况可以看出:

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

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

## (四)、公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

1、报告期内, 公司没有发生会计政策调整、会计估计变更的情形;

2、报告期内，公司不存在重大会计差错更正的情形。

## （五）、公司投资情况

### 1、募集资金到位情况

报告期内，无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

### 2、报告期内无非募集资金投资项目情况

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

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

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

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

## （七）、新年度的业务发展计划

2012年，公司将重点抓好和开展以下工作：

## 1、杭州地产方面

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

## 2、深圳地产方面

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

## 3、物业管理方面

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

定位即战略。华联控股今后将坚持“城市综合体开发运营商”的发展定位，侧重特色地产的开发。坚持把有限的土地资源或项目分别打造为中、高端或别致的房地产精品项目，使其成

为区域内的地界标杆性建筑。除了根据现有的资源条件，继续做好住宅地产开发外，新增项目着重点放在城市综合体和特色地产方面，借助杭州、千岛湖项目的成功开发和运营经验，注重发展商业地产、旅游地产。物业管理方面实行集团化运作，打造知名品牌，与房地产主业相辅相成。我们将致力于构建具有鲜明特色的华联地产发展模式，要在房地产细分行业中占据一席之地，立志走出一条有华联特色的地产发展之路。我们将坚定定位、坚定信心、坚定发展，克服困难，奋力拼搏，努力开创华联城市综合体地产发展的新局面。

## (八)、董事会日常工作情况

本公司在报告期内召开了四次董事会会议。

### 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	通讯方式次数	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	4	1	3	0	0	否
胡永峰	副董事长	4	1	3	0	0	否
范 炼	副董事长	4	1	3	0	0	否
黄小萍	董事	4	1	3	0	0	否
徐笑东	董事、总经理	4	1	3	0	0	否
张 梅	董事	4	1	3	0	0	否
马忠智	独立董事	4	1	3	0	0	否
张英惠	独立董事	4	1	3	0	0	否
高雯瑜	独立董事	4	1	3	0	0	否
年内召开董事会会议次数			4				
其中：现场会议次数			1				
通讯方式召开会议次数			2				
现场结合通讯方式召开会议次数			1				

### 2、董事会会议召开情况及决议情况

(1)、2011年4月24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四次会议。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2010年度董事会工作报告》、《本公司2010年年度报告正文及摘要》、《本公司2010年财务决算报告》、《本公司2010年利润分配预案》、《本公司2011年第一季度报告》、《内部控制自我评价报告》、《关于实施〈企业内部控制规范〉的工作方案》、《关于预测2011年日常关联交易情况

的议案》、《关于聘任 2011 年度财务审计机构的议案》、《关于聘任 2011 年常年法律顾问的议案》、《关于会计政策变更的议案》、《关于召开 2010 年度股东大会的通知》等议案。本次会议还专项审议并通过了公司《内部控制制度手册》，要求将《内部控制制度手册》在公司及公司附属公司中推广、实施。上述决议公告于 2011 年 4 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。

(2)、2011年8月26日，公司以现场与传真表决相结合的方式召开了第七届董事会第五次会议。本次会议参与表决董事9人，其中：5名董事现场表决，4名董事传真表决。本次会议以记名投票表决方式审议并一致通过了《公司2011年半年度报告全文及摘要》。上述决议事项于2011年8月30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)、2011 年 10 月 28 日，公司以通讯表决方式召开了第七届董事会第六次会议。会议以记名投票表决方式，审议并通过了《本公司 2011 年第三季度报告全文及正文》。上述决议事项于 2011 年 10 月 31 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)、2011 年 11 月 18 日，公司以通讯表决方式召开了第七届董事会第七次会议。本次会议审议事项为《关于华联进贤湾公司向华联杭州湾公司借款的议案》，由于该议案涉及关联交易，关联董事董炳根先生、胡永峰先生、黄小萍女士和张梅女士等 4 人回避表决。会议以记名投票表决方式，审议并通过了《关于华联进贤湾公司向华联杭州湾公司借款的议案》。上述决议公告于 2011 年 11 月 19 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、董事会对股东大会决议的执行情况

#### (1) 公司 2010 年度利润分配方案执行情况

根据公司 2010 年度股东大会决议，2010 年度利润分配方案为：不分配、不转增。

#### (2) 公司 2008-2010 年利润分配情况：（单位：元）

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
2010 年	0.00	230,774,988.91	0.00	286,413,355.35

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
最近三年累计现金分红金额 占最近年均净利润的比例 (%)				0.00

#### 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。

报告期内，专业委员会履职情况如下：

##### (1) 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》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，董事会审计委员会按照监管部门的要求，在认真听取公司管理层对2011年经营和财务情况汇报，以及与年审会计师和公司管理层进行充分沟通的基础上，对公司2011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；对大华会计师事务所有限公司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，对聘请2012年度财务审计和内控审计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《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》（深证局公司字〔2011〕31号）文件精神及要求，积极指导和检查公司开展的实施企业内控规范工作情况，在开展内控建设工作过程中，出谋划策，积极推进公司的内控建设工作。

##### (2) 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。

报告期内，公司战略委员会和提名委员会没有召开会议。

#### 5、2011 年度利润分配预案情况

### (1)、2011 年度利润分配预案

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

### (2)、独立董事关于 2011 年度利润分配预案的独立意见

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

## 6、内幕信息知情人管理制度执行情况

公司重视规范内幕信息管理工作。公司依照证监会、深圳证券交易所关于加强内幕信息管理的相关规定，于 2009 年就制定了《内幕信息及知情人管理制度》，明确了内幕信息及知情人的定义和范围，对内幕信息的传递、审核及披露管理，内幕信息知情人的登记备案管理，内幕信息的保密管理等方面进行了详细规定，并要求相关工作人员在实际工作过程中严格执行制度。

报告期内，公司通过开展针对董事、监事、高层管理人员和可能接触内幕信息关键岗位人员进行的“内幕交易防控专题学习”以及在全公司范围内开展的“学宪法、守法律、讲诚信——打击和防控内幕交易”主题活动，进一步强化诚信意识和诚信责任，防止并杜绝发生内幕交易、提高内幕信息管理的意识。

报告期内，公司未发生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，以及受监管部门查处和整改的情况。今后公司将加强学习相关法律法规，认真贯彻执行《内幕信息及知情人管理制度》，切实做好防范内幕交易行为的管理工作。

7、报告期内，公司不存在重大环保或其他重大社会安全问题。

8、大华会计师事务所有限公司为本公司本年度出具了标准无保留意见的审计报告。

9、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。

10、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、报告期内召开了三次监事会会议

1、2011年4月24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监事会第四次会议，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年度监事会工作报告》、《本公司2010年年度报告正文及摘要》、《本公司2010年财务决算报告》、《本公司2011年第一季度报告》、《关于预计2011年日常关联交易情况的议案》、《内部控制自我评价报告》、《关于实施〈企业内部控制规范〉的工作方案》、《关于会计政策变更的议案》等议案。上述决议公告于2011年4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。

2、2011年8月26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监事会第五次会议，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2011年半年度报告全文及摘要》。上述决议事项于2011年8月30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、2011年10月28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监事会第六次会议，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2011年第三季度报告全文及正文》。上述决议事项于2011年10月31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、监事会工作报告

2011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。

2011年是公司蓄势发展之年。面对错综复杂的国际国内形势及史上最严厉的房地产调控

形势，在全体员工的努力拼搏和共同努力下，公司通过及时调整经营策略，进一步强化基础管理，在城市综合体开发方面取得了重大进展，公司资产质量得到了优化和提升。主要工作开展及成效包括：一是重点抓好“UDC·时代广场”城市综合体项目建设，完成了“时代大厦”项目 A 栋销售目标和做好了 B 栋招租工作，“时代大厦”的成功开发及投入运营，为公司拓展高端城市综合体项目奠定了基础，特别是其“整层出售、整层招租”的营销经营模式，既历练了管理团队，又积累了丰富实战经验；二是稳步推进“钱塘会馆”和“全景天地”（万豪酒店）两子项目建设，其中，“钱塘会馆”春节前已达到平均 8 层，为实现其 2012 年预销售目标奠定了基础；三是完成了“宝安区 27 区原惠中厂区”旧改更新项目专项规划的编制、送审等工作，目前正在等待批复；完成了南山区“华达新”厂区拆除重建项目的计划立项报批工作，该项目被列入《2011 年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划》；四是根据中国证监会、深圳证监局的监管要求，公司实施了财务内控体系建设方面工作，进一步夯实基础管理，提高公司内部控制能力及应对、防范重大风险能力。

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 2010 年年度报告、2011 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。

大华会计师事务所有限公司就公司 2011 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。

### 4、 关联交易情况

报告期内，公司关联交易包括：日常办公场所租赁和控股股东向上市公司提供财务资助（拆

借资金)等事项;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

报告期内,公司没有发生重大投资、收购和出售资产等事宜。

#### 6、 监事会对董事会编制 2011 年年度报告的审核意见

公司监事会认为:

(1)公司 2011 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 2011 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,公司无破产重整相关事项。

三、报告期内,公司及其董事、监事、高级管理人员、公司控股股东无受监管部门处罚的情况。

四、报告期内,公司控股股东未发生变化。

五、报告期内,董事、监事及高级管理人员没有发生变动。

六、股权激励情况

报告期内,公司未实施股权激励计划。

七、报告期内,公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

## 八、委托理财情况

为了提高闲置资金的使用效率，经本公司股东大会批准，同意本公司用于购买短期理财产品的资金额度为不超过 6 亿元。报告期内，公司利用闲置资金开展的短期委托理财业务主要包括公司本部、公司控股子公司杭州华联置业公司和深圳华联置业公司等三家，全部为短期理财产品，理财产品的周期以 1 个月左右为主，每笔理财产品的平均金额约 5,900 万元，2011 年实际发生理财产品笔数共计 93 笔，其中，不存在单笔理财产品的金额超过净资产 10%的情况。本公司开展理财业务的特点为：期限较短、笔数多、每笔金额较小、风险较低。截止本报告日，已发生并到期的理财产品已经全部按约定收回本金和收益。

截止 2011 年 12 月 31 日短期理财产品明细如下：

理财产品名称	金额（万元）	起止期限	预计年化收益率（%）
丰盈 2 号（华商银行）	3500	2011.9.26-2012.3.20	6.00
赢聚力 5 号（平安银行）	3406	2011.9.26-2012.7.2	7.00
赢聚力 5 号（平安银行）	2376	2011.12.4-2012.6.17	7.00
金钥匙.汇利丰（农业银行）	5000	2011.10.13-2012.1.10	5.50
金钥匙.汇利丰（农业银行）	4500	2011.12.1-2012.1.4	5.90
创盈机构客户（华夏银行）	1600	2011.10.13-2012.2.28	5.80
<b>杭州华联置业公司合计</b>	20382		
共赢.金丰利（工商银行）	5000	2011.12.1-2012.2.29	5.20
月利盈（宁波银行）	710	2011.6.20 起（滚动型）	3.90
<b>深圳华联置业公司合计</b>	5710		
共赢 3 号（工商银行）	2000	2011.12.31-2012.2.1	4.80
<b>杭州华联进贤湾房地产公司合计</b>	2000		
<b>总计</b>	28092		

九、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。

十、关联交易事项请查阅本报告“审计报告财务报表附注”之六“关联方及关联交易”。

## 十一、关联方资金占用及对外担保情况

### 1、关联方资金占用情况

根据大华会计师事务所有限公司出具的《华联控股股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》，公司下属企业与大股东下属企业之间发生资金往来 3,313.51 万元，期末余额 6.91 万元。经核查，3,300 万元为公司控股子公司杭州华联置业有限公司与控股股东关联企业浙江华联杭州湾创业有限公司之间的资金往来(该资金发生当天已归还)，余额 6.91 万元为代支付费用。为避免发生资金占用的情形，独立董事提请公司应严格下属企业的财务管理，避免类似情况的再次发生，同时促请公司对关联方占用的 6.91 万元需及时清理。

### 2、对外担保情况

公司不存在为任何非法人单位或个人提供担保的情形。

截止 2011 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，占公司本年末归属于母公司股东权益 173,813.14 万元的 28.77%。该笔担保是公司为华联发展集团有限公司(下称“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，华联集团目前为本公司提供担保的额度为 25,000 万元)。公司独立董事认为：

(1) 公司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) 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。

(3) 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。

综上，公司目前对外担保额度已控制在合理水平，且该担保业务仅发生在与控股股东之间的互保业务，风险易控、可控。

为了防范或有负债可能引发的风险，公司独立董事建议公司继续恪守原则，对外担保对象、范围要限定于：为下属控股、参股公司提供担保，或与控股股东华联集团之间的互保业务。同时提请公司切实做好公司、控股子公司对外担保事项的风险控制和防范措施，关联交易事项要根据目前有关法律、法规和《公司章程》及有关规定，严格执行内部决策批准程序，及时履行信息披露义务。

## 十二、报告期内，公司聘请大华会计师事务所有限公司为 2011 年度财务审计机构。

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 3 年，公司支付给该审计机构的 2011 年审计费用为人民币 65 万元。

### 十三、公司接待调研和采访等相关情况

为了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，规范接待投资者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。在接待投资者调研过程中，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。

2011年，公司董事会秘书获得由《新财富》组织评选的新财富第七届金牌董秘；获得由和讯网发起、中国证券市场研究设计中心(SEEC)等机构联合主办的“第九届中国财经风云榜”年度金牌董秘、最佳投资者公共关系上市公司等殊荣。

#### 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

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
2011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，各项目（“UDC·时代广场”项目、深圳“拆除重建”项目、千岛湖“进贤湾半岛小镇”项目）的进展情况等。 2、公司未来的战略发展规划。 3、公司对房地产行业发展的看法及应变措施。 (二)提供的主要资料：公司定期报告等公开资料。
2011-5-11	深圳	现场	华泰证券、深圳汇信得公司和上海渊龙资产管理公司研究员等3人	同上

### 十四、证券投资及持有其他上市公司等情况

#### 1、证券投资情况(单位：元)

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	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益
1	股票	601601	中国太保	120,000.00	4,000	76,840.00	100.00%	-14,760.00
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	76,840.00	100%	-14,760.00

#### 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%	52,822,639.52	1,356,700.04	-4,183,090.24	可供出售金融资产	认购
600688	上海石化	1,500,500.00	0.01%	2,975,000.00		-1,265,000.00	可供出售金融资产	认购
600999	招商证券	321,896.38	0.01%	2,919,074.28		-1,263,008.76	可供出售金融资产	认购
000018	深中冠	101,540,000.00	25.51%	31,725,983.87	-6,689,463.33	-1,663,184.76	长期股权投资	转让
合计		113,591,736.52	-	90,442,697.67	-5,332,763.29	-8,374,283.76	-	-

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。

## 十五、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。

## 十六、其他重要事项

### 1、公司申报的“深圳市华达新置业有限公司厂区更新单元”拆除重建项目获批情况

2011年4月11日，公司从深圳市规划和国土资源委员会刊登的《关于〈2011年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划〉的公告》中获悉，公司申报的“深圳市华达新置业有限公司厂区更新单元（拟拆除重建用地面积17,314平方米）”已被列入该计划，获准编制城市更新单元规划。详情可查阅2011年4月13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>)上的公司董事会公告及《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>。

## 十七、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](http://www.cninfo.com.cn))上刊登，具体如下：

公告编号	内 容	刊登日期
2011-001	董事会公告	2011-04-13
2011-002	第七届董事会第四次会议决议公告	2011-04-27
2011-003	2010年年度报告摘要	2011-04-27
2011-004	2011年第一季度报告	2011-04-27
2011-005	内部控制自我评价报告	2011-04-27
2011-006	关于实施《企业内部控制规范》工作方案的公告	2011-04-27
2011-007	关于预测2011年日常关联交易情况的公告	2011-04-27

2011-008	关于召开 2010 年度股东大会的通知	2011-04-27
2011-009	第七届监事会第四次会议决议公告	2011-04-27
2011-010	关于会计政策变更的公告	2011-04-27
2011-011	2010年度股东大会决议公告	2011-05-20
2011-012	2011 年半年度报告摘要	2011-08-30
2011-013	关于公司 2011 年度财务审计机构名称变更的公告	2011-09-30
2011-014	2011 年第三季度报告	2011-10-31
2011-015	第七届董事会第七次会议决议公告	2011-11-19
2011-016	关联交易公告	2011-11-19
2011-017	关于公司 2011 年度业绩预告	2011-12-31

## 十八、合并范围的情况说明

与上年相比合并范围未发生变化。

## 第十章 财务报告(详见附件)

## 审计报告使用责任

大华审字[2012]165 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。

大华会计师事务所有限公司

二〇一二年四月二十日

# 审计报告

大华审字[2012]165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2011年12月31日的合并及母公司资产负债表，2011年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是华联控股管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，华联控股的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华联控股 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

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

二〇一二年四月二十日

# 华联控股股份有限公司

## 合并资产负债表

2011年12月31日

单位：人民币元

资产	附注五	期末数	期初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(一)	1,078,265,630.25	1,702,104,558.59
交易性金融资产	(二)	76,840.00	91,600.00
应收票据		-	-
应收账款	(三)	4,139,012.22	1,796,161.92
预付款项	(四)	8,642,063.19	8,180,120.17
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	(五)	19,746,668.41	48,611,447.23
存货	(六)	1,581,814,446.63	1,709,778,418.97
其他流动资产	(七)	280,920,000.00	10,056,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>2,973,604,660.70</b>	<b>3,480,618,306.88</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	(八)	58,716,713.80	65,427,812.80
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	(九)	68,874,253.29	79,032,143.67
投资性房地产	(十)	530,133,251.22	464,898,346.93
固定资产	(十一)	125,060,590.20	19,113,986.42
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)	9,273,179.66	8,451,295.65
商誉	(十四)	10,568,100.24	10,568,100.24
长期待摊费用	(十五)	2,105,089.02	1,664,392.48
递延所得税资产	(十六)	83,945,938.85	45,364,740.33
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>888,677,116.28</b>	<b>694,537,961.52</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,862,281,776.98</b>	<b>4,175,156,268.40</b>

(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）

2011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
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(十八)	-	60,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	(十九)	196,030,874.81	216,436,980.34
预收款项	(二十)	162,478,302.20	395,226,224.58
应付职工薪酬	(二十一)	999,572.81	1,353,518.85
应交税费	(二十二)	224,559.18	143,319,324.22
应付利息		-	-
应付股利	(二十三)	871,768.05	1,146,768.05
其他应付款	(二十四)	685,530,990.49	704,607,805.03
一年内到期的非流动负债	(二十五)	-	8,720,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		<u>1,046,136,067.54</u>	<u>1,530,810,621.07</u>
<b>长期负债：</b>			
长期借款	(二十六)	290,000,000.00	240,000,000.00
长期应付款	(二十七)	42,359,393.57	42,881,086.71
递延所得税负债	(十六)	184,839,824.11	186,541,165.62
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		<u>517,199,217.68</u>	<u>469,422,252.33</u>
负债合计		<u>1,563,335,285.22</u>	<u>2,000,232,873.40</u>
<b>所有者权益：</b>			
股本	(二十八)	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
资本公积	(二十九)	162,148,839.39	169,379,109.17
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)	355,821,932.57	286,413,355.35
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		1,738,131,360.09	1,675,953,052.65
少数股东权益		<u>560,815,131.67</u>	<u>498,970,342.35</u>
股东权益合计		<u>2,298,946,491.76</u>	<u>2,174,923,395.00</u>
负债及股东权益总计		<u>3,862,281,776.98</u>	<u>4,175,156,268.40</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

## 合并利润表

2011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)	506,728,642.78	1,115,387,299.69
减：营业成本	(三十二)	197,179,265.96	413,223,873.50
营业税金及附加	(三十三)	121,691,349.01	243,654,393.65
销售费用		6,290,758.21	13,444,738.10
管理费用		55,827,295.24	52,178,436.32
财务费用	(三十四)	7,209,787.82	2,836,557.55
资产减值损失	(三十五)	(1,068,170.41)	(25,350,559.01)
加：公允价值变动收益	(三十六)	(14,760.00)	(10,880.00)
投资收益	(三十七)	14,171,865.24	5,214,261.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(6,895,181.97)	1,615,324.57
二、营业利润		133,755,462.19	420,603,241.51
加：营业外收入	(三十八)	2,063,761.22	2,716,335.70
减：营业外支出	(三十九)	1,273,435.18	1,676,302.77
其中：非流动资产处置损失	(三十九)	174,789.84	-
三、利润总额		134,545,788.23	421,643,274.44
减：所得税费用	(四十)	36,371,909.69	117,833,390.52
四、净利润		98,173,878.54	303,809,883.92
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		69,408,577.22	230,774,988.91
少数股东损益		28,765,301.32	73,034,895.01
五、每股收益			
(一) 基本每股收益		0.0618	0.2053
(二) 稀释每股收益		0.0618	0.2053
六、其他综合收益	(四十一)	(7,230,269.78)	(19,427,201.60)
七、综合收益总额		90,943,608.76	284,382,682.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		62,178,307.44	211,347,787.31
归属于少数股东的综合收益总额		28,765,301.32	73,034,895.01

(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

2011年度

单位：人民币元

项目	附注五	本期数	上期数
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		209,926,535.04	1,493,749,058.93
收到的税费返还		-	647,541.05
收到其它与经营活动有关的现金		205,257,750.96	150,260,743.85
现金流入小计		<u>415,184,286.00</u>	<u>1,644,657,343.83</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		238,627,861.23	272,789,699.72
支付给职工及为职工支付的现金		40,760,197.68	34,112,865.26
支付的各项税费		336,559,503.86	170,331,998.13
支付的其它与经营活动有关的现金		233,942,531.64	117,228,629.70
现金流出小计		<u>849,890,094.41</u>	<u>594,463,192.81</u>
经营活动产生现金流量净额		<u>(434,705,808.41)</u>	<u>1,050,194,151.02</u>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金	(四十二)	5,203,744,250.00	50,857,143.86
取得投资收益所收到的现金		21,159,305.41	2,526,499.51
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		401,282.36	-
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>5,225,304,837.77</u>	<u>148,383,643.37</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,924,757.54	9,349,371.46
投资所支付的现金	(四十二)	5,474,520,000.00	14,530,828.30
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>5,476,444,757.54</u>	<u>491,534,365.01</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(251,139,919.77)</u>	<u>(343,150,721.64)</u>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金		33,354,488.00	27,966,560.00
其中：子公司吸收少数股东权益投资收到的现金		33,354,488.00	27,966,560.00
取得借款收到的现金		132,000,000.00	240,000,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		<u>165,354,488.00</u>	<u>267,966,560.00</u>
偿还债务所支付的现金		70,720,000.00	585,680,000.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金		23,289,072.44	37,596,913.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		550,000.00	-
支付的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		<u>94,009,072.44</u>	<u>623,276,913.02</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>71,345,415.56</u>	<u>(355,310,353.02)</u>
四、汇率变动对现金的影响额		(135,415.22)	(243,636.91)
五、现金及现金等价物净增加额		(614,635,727.84)	351,489,439.45
加：期初现金及现金等价物余额		<u>1,692,901,358.09</u>	<u>1,341,411,918.64</u>
六、期末现金及现金等价物余额		<u>1,078,265,630.25</u>	<u>1,692,901,358.09</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 2011年度

单位：人民币元

项 目	本期数						
	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
<b>一、上年年末余额</b>	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
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>	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
<b>三、本年增减变动金额</b>	-	(7,230,269.78)	-	-	69,408,577.22	61,844,789.32	124,023,096.76
（一）净利润	-	-	-	-	69,408,577.22	28,765,301.32	98,173,878.54
（二）其他综合收益	-	(7,230,269.78)	-	-	-	-	(7,230,269.78)
上述（一）和（二）小计	-	(7,230,269.78)	-	-	69,408,577.22	28,765,301.32	90,943,608.76
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	33,354,488.00	33,354,488.00
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	33,354,488.00	33,354,488.00
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	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	1,123,887,712.00	162,148,839.39	-	96,272,876.13	355,821,932.57	560,815,131.67	2,298,946,491.76

（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 2011年度

单位：人民币元

项 目	上期数						
	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
<b>一、上年年末余额</b>	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	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>	<b>1,123,887,712.00</b>	<b>188,806,310.77</b>	<b>-</b>	<b>96,272,876.13</b>	<b>55,638,366.44</b>	<b>278,243,887.34</b>	<b>1,742,849,152.68</b>
<b>三、本年增减变动金额</b>	<b>-</b>	<b>(19,427,201.60)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>230,774,988.91</b>	<b>220,726,455.01</b>	<b>432,074,242.32</b>
（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	-	-	-	-	-	147,966,560.00	147,966,560.00
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 合并范围变化影响	-	-	-	-	-	-	-
（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)
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	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	<b>1,123,887,712.00</b>	<b>169,379,109.17</b>	<b>-</b>	<b>96,272,876.13</b>	<b>286,413,355.35</b>	<b>498,970,342.35</b>	<b>2,174,923,395.00</b>

（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

2011年12月31日

单位：人民币元

资产	附注十一	期末数	期初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金		232,060,479.62	427,031,937.11
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		-	1,970,100.00
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	(一)	64,007,998.97	31,886,002.90
存货		2,430,508.88	705,726.48
一年内到期的非流动资产		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>298,498,987.47</b>	<b>461,593,766.49</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		58,716,713.80	65,427,812.80
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	(二)	947,974,217.40	868,295,446.05
投资性房地产		4,339,395.16	26,123,414.25
固定资产		20,715,222.10	282,594.07
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		3,452,676.67	1,668,203.73
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,035,198,225.13</b>	<b>961,797,470.90</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,333,697,212.60</b>	<b>1,423,391,237.39</b>

(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）

2011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
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	60,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		100,000.00	100,000.00
预收款项		-	-
应付职工薪酬		129,643.70	119,011.66
应交税费		213,804.65	13,403,338.48
应付利息		-	-
应付股利		871,768.05	871,768.05
其他应付款		55,665,073.93	56,166,363.49
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		<u>56,980,290.33</u>	<u>130,660,481.68</u>
<b>长期负债：</b>			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		11,666,244.33	12,810,258.31
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		<u>11,666,244.33</u>	<u>12,810,258.31</u>
负债合计		<u>68,646,534.66</u>	<u>143,470,739.99</u>
<b>所有者权益：</b>			
股本		1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
资本公积		169,495,040.91	176,725,310.69
减：库存股		-	-
盈余公积		97,889,026.15	97,889,026.15
未分配利润		(126,221,101.12)	(118,581,551.44)
外币报表折算差额		-	-
股东权益合计		<u>1,265,050,677.94</u>	<u>1,279,920,497.40</u>
负债及股东权益总计		<u>1,333,697,212.60</u>	<u>1,423,391,237.39</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

## 利润表

2011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)	4,507,757.64	14,965,293.38
减：营业成本	(三)	2,510,347.55	7,914,504.91
营业税金及附加		272,875.32	440,994.26
销售费用		-	-
管理费用		8,847,265.72	9,285,692.71
财务费用		(921,842.88)	(52,430,640.35)
资产减值损失		36,453.05	(28,187,341.65)
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(四)	(1,262,207.41)	(2,376,371.74)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(8,798,523.89)	(157,928.90)
汇兑收益		-	-
二、营业利润		(7,499,548.53)	75,565,711.76
加：营业外收入		90,216.67	1,155,456.00
减：营业外支出		166,944.54	-
其中：非流动资产处置损失		166,944.54	-
三、利润总额		(7,576,276.40)	76,721,167.76
减：所得税费用		63,273.28	10,264,746.74
四、净利润		(7,639,549.68)	66,456,421.02
五、其他综合收益		(7,230,269.78)	(19,427,201.60)
六、综合收益总额		(14,869,819.46)	47,029,219.42

(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

2011年度

单位：人民币元

项目	附注十一	本期数	上期数
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,708,491.02	14,965,293.38
收到的税费返还		-	-
收到其它与经营活动有关的现金		73,332,682.54	346,239,326.73
现金流入小计		<u>78,041,173.56</u>	<u>361,204,620.11</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,432,065.19	7,463,180.65
支付给职工及为职工支付的现金		3,907,283.33	3,390,166.94
支付的各项税费		14,528,034.81	1,577,493.63
支付的其它与经营活动有关的现金		104,745,860.96	11,433,569.09
现金流出小计		<u>126,613,244.29</u>	<u>23,864,410.31</u>
经营活动产生现金流量净额		<u>(48,572,070.73)</u>	<u>337,340,209.80</u>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金		2,250,000,000.00	-
取得投资收益所收到的现金		7,536,316.48	186,282,149.08
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		179,652.41	-
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>2,257,715,968.89</u>	<u>278,859,649.08</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		440,459.00	1,268,597.00
投资所支付的现金		2,340,140,480.00	4,530,828.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	389,494,854.00
支付的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		<u>2,340,580,939.00</u>	<u>395,294,279.30</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(82,864,970.11)</u>	<u>(116,434,630.22)</u>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
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>-</u>	<u>60,000,000.00</u>
偿还债务所支付的现金		60,000,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金		3,534,416.65	4,299,750.00
支付的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		<u>63,534,416.65</u>	<u>204,299,750.00</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(63,534,416.65)</u>	<u>(144,299,750.00)</u>
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		(194,971,457.49)	76,605,829.58
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>			
		427,031,937.11	350,426,107.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		<u>232,060,479.62</u>	<u>427,031,937.11</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 2011年度

单位：人民币元

项 目	本期数					
	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	176,725,310.69	-	97,889,026.15	(118,581,551.44)	1,279,920,497.40
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,123,887,712.00	176,725,310.69	-	97,889,026.15	(118,581,551.44)	1,279,920,497.40
三、本年增减变动金额	-	(7,230,269.78)	-	-	(7,639,549.68)	(14,869,819.46)
（一）净利润	-	-	-	-	(7,639,549.68)	(7,639,549.68)
（二）其他综合收益	-	(7,230,269.78)	-	-	-	(7,230,269.78)
上述（一）和（二）小计	-	(7,230,269.78)	-	-	(7,639,549.68)	(14,869,819.46)
（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	1,123,887,712.00	169,495,040.91	-	97,889,026.15	(126,221,101.12)	1,265,050,677.94

（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

### 2011年度

单位：人民币元

项目	上期数					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	
<b>一、上年年末余额</b>	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	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>	1,123,887,712.00	196,152,512.29	-	97,889,026.15	(185,037,972.46)	1,232,891,277.98
<b>三、本年增减变动金额</b>	-	(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	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>	1,123,887,712.00	176,725,310.69	-	97,889,026.15	(118,581,551.44)	1,279,920,497.40

（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

## 2011 年度财务报表附注

### 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。本公司领取注册号 440301102894519 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（具体项目另行申报）；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

本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

本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

本公司自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### （四）记账本位币

本公司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，其余额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
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：本公司以支付现金、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

本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，本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，本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。

本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。

本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

本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

本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**

本公司物业管理收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“长期应付款”，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

本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

本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

本报告期主要会计政策未变更。

### 2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

## 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%、24%
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22%，本年按24%计缴所得税。下属子公司除杭州华联置业有限公司和浙江省兴财房地产发展有限公司为25%外，执行的所得税率均为24%。

#### 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	423,620,056.71	---	74.00	---	74.00	是	230,532,686.79	---	---
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	---	---	---

\* 上年本公司持股比例为 74.30%，本年增资后该公司的注册资本为 7,845 万美元，本公司持股比例变为 74%。根据各股东约定，2011 年 1 月 1 日起本公司持股比例按 74%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	108,487,397.96	---	68.70	---	68.70	是	168,361,653.93	---	---
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 年度本公司资产重组时华联发展集团有限公司 (以下简称华联发展集团) 置换注入本公司的两家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	120,545,272.64	---	---
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	---	---	---

\* 本公司持股 70%的控股子公司浙江省兴财房地产发展有限公司持杭州华联进贤湾房地产开发有限公司 100%股权。

\*\* 本公司持股 68.70%的控股子公司深圳市华联置业集团有限公司持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

与上年相比合并范围未发生变更。

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	期末数			期初数		
	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
<b>现金</b>						
人民币	165,976.55	1.00000	165,976.55	215,369.62	1.00000	215,369.62
港币	4,410.53	0.81070	3,575.62	4,410.53	0.85093	3,753.06
小计			169,552.17			219,122.68
<b>银行存款</b>						
人民币	1,065,107,391.56	1.00000	1,065,107,391.56	1,683,911,570.11	1.00000	1,683,911,570.11
港币	162,974.48	0.81070	132,123.42	7,310,679.03	0.85093	6,220,876.10
美元	1,953,256.70	6.30090	12,307,275.14	168,626.72	6.62270	1,116,764.18
小计			1,077,546,790.12			1,691,249,210.39
<b>其他货币资金</b>						
人民币	549,287.96	1.00000	549,287.96	10,636,225.52	1.00000	10,636,225.52
小计			549,287.96			10,636,225.52
合计			1,078,265,630.25			1,702,104,558.59

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末数	期初数
保证金	---	9,203,200.50
合计	---	9,203,200.50

货币资金期末数比期初数减少 623,838,928.34 元,减少比例为 36.65%,减少原因主要为本期投资理财产品、支付工程款和税款所致。

**(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	76,840.00	91,600.00
合计	76,840.00	91,600.00

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：**

类别	期末数			期初数		
	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	5,593,854.21	100.00	1,454,841.99	3,170,668.11	100.00	1,374,506.19
组合1（按账龄）	5,593,854.21	100.00	1,454,841.99	3,170,668.11	100.00	1,374,506.19
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	5,593,854.21	100.00	1,454,841.99	3,170,668.11	100.00	1,374,506.19

**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	期末数				期初数			
	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	4,018,448.75	71.84	1.00	40,184.50	1,664,771.88	52.50	1.00	16,647.72
一年以上二年以内	101,812.04	1.82	2.00	2,036.24	4,152.18	0.13	2.00	83.04
二年以上三年以内	4,152.17	0.07	3.00	124.57	116,323.93	3.67	3.00	3,489.72
三年以上四年以内	84,021.13	1.50	50.00	42,010.56	49,779.99	1.57	50.00	24,890.00
四年以上五年以内	49,779.99	0.89	70.00	34,845.99	20,814.74	0.66	70.00	14,570.32
五年以上者	1,335,640.13	23.88	100.00	1,335,640.13	1,314,825.39	41.47	100.00	1,314,825.39
合计	5,593,854.21	100.00		1,454,841.99	3,170,668.11	100.00		1,374,506.19

**3、本报告期无前期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、本报告期无核销的应收账款。

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	872,861.97	1 年以内	15.60
第 2 名	非关联	626,127.14	1 年以内	11.19
第 3 名	非关联	520,035.08	3 年以上	9.30
第 4 名	非关联	564,120.19	1 年以内	10.08
第 5 名	非关联	359,936.17	1 年以内	6.43
合 计		2,943,080.55		52.60

7、期末无应收关联方账款。

应收账款期末数比期初数增加 2,423,186.10 元，增加比例为 76.43%，增加原因主要为根据租房合同计提应收房租所致。

（四）预付款项

账龄	期末数		期初数	
	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	3,951,738.91	45.73	7,239,981.91	88.51
一年以上至二年内	4,484,186.02	51.89	752,671.08	9.20
二年以上至三年内	42,671.08	0.49	76,967.18	0.94
三年以上	163,467.18	1.89	110,500.00	1.35
合计	8,642,063.19	100.00	8,180,120.17	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	期末数			期初数		
	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	30,308,604.08	100.00	10,561,935.67	60,330,796.64	100.00	11,719,349.41
组合1（按账龄）	30,308,604.08	100.00	10,561,935.67	60,330,796.64	100.00	11,719,349.41
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	30,308,604.08	100.00	10,561,935.67	60,330,796.64	100.00	11,719,349.41

**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	期末数				期初数			
	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	13,307,336.26	43.90	1.00	133,073.36	1,314,663.14	2.19	1.00	13,146.63
一年以上二年以内	387,687.56	1.28	2.00	7,753.77	6,551,435.56	10.86	2.00	131,028.72
二年以上三年以内	1,267,284.94	4.18	3.00	38,018.55	36,545,233.44	60.57	3.00	1,096,357.00
三年以上四年以内	9,612,594.87	31.72	50.00	4,806,297.44	10,612,372.32	17.59	50.00	5,306,186.16
四年以上五年以内	523,026.32	1.73	70.00	366,118.42	448,204.27	0.74	70.00	313,742.99
五年以上者	5,210,674.13	17.19	100.00	5,210,674.13	4,858,887.91	8.05	100.00	4,858,887.91
合计	30,308,604.08	100.00		10,561,935.67	60,330,796.64	100.00		11,719,349.41

3、本报告期无已前期全额计提坏账准备，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其他应收款情况。

4、期末其他应收款中无持本公司 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，占期末数的 4.66%。

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（%）
浙江省财务开发公司-递延税款	非关联	8,526,956.36	3-4 年	28.13
浙江省长城建设集团股份有限公司	非关联	7,500,000.00	1 年以内	24.75
绍兴远东石化有限公司	参股公司	1,413,648.70	2-5 年	4.66

单位名称	与本公司关系	欠款金额	年限	占总额比例 (%)
深圳市迪生环保科技有限公司	非关联	1,400,000.00	5年以上	4.62
东源有限公司	非关联	1,268,000.00	5年以上	4.18
合计		20,108,605.06		66.34

其他应收款期末数比期初数减少 30,022,192.56 元，减少比例为 49.76%，减少原因主要为收回往来款所致。

## (六) 存货

### 1. 存货分类

项目	期末数			期初数		
	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	47,430.34	---	47,430.34	118,079.59	---	118,079.59
在产品	---	---	---	250.80	---	250.80
库存商品	59,866.59	36,069.79	23,796.80	741,042.16	36,069.79	704,972.37
周转材料	461,686.49	---	461,686.49	495,954.98	---	495,954.98
开发成本	1,289,435,006.22	---	1,289,435,006.22	1,115,938,485.39	---	1,115,938,485.39
开发产品	291,891,817.46	45,290.68	291,846,526.78	592,699,406.52	178,730.68	592,520,675.84
合计	1,581,895,807.10	81,360.47	1,581,814,446.63	1,709,993,219.44	214,800.47	1,709,778,418.97

### 2. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
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
全景天地中心 **	2010年8月	2015年4月	8亿	187,682,855.36	148,514,264.65
钱塘会馆 ***	2010年6月	2013年12月	6亿	171,384,571.67	115,052,170.71
进贤湾-桥头堡接待中心	2010年9月	2012年6月	2.5亿元	115,408,806.23	43,029,330.96
进贤湾-半岛小镇旅游度假村	预计 2012年10月	2017年12月	10亿元	488,437,713.14	487,645,770.64
宝安更新改造项目 ****	暂无	暂无	暂无	2,430,508.88	705,726.48
华达更新改造项目	暂无	暂无	暂无	251,677,161.50	248,577,832.51
合计				1,289,435,006.22	1,115,938,485.39

\* 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。

\*\* 该项目原名华联万豪酒店，正式名称为全景天地中心。

\*\*\* 该项目原名 UDC 国际公馆，正式名称为钱塘会馆。

\*\*\*\* 该项目现处在前期规划阶段。

### 3. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
华联城市山林二期	2009年1月	22,372,599.74	2,850,336.48	8,902,914.02	16,320,022.20
华联时代大厦	2010年12月	566,721,316.78	---	293,803,841.52	272,917,475.26
雅仕苑	2008年12月	3,426,759.32	---	817,730.00	2,609,029.32
合计		592,520,675.84	2,850,336.48	303,524,485.54	291,846,526.78

### 4. 存货跌价准备

存货种类	期初数	本期计提额	本期减少额		期末数
			转回	转销	
库存商品	36,069.79	---	---	---	36,069.79
开发产品	178,730.68	---	---	133,440.00	45,290.68
合计	214,800.47	---	---	133,440.00	81,360.47

### 5. 计入期末存货的借款费用资本化金额

项目	期初数	本期计提额	本期减少额		期末数	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			本期转入存货	其他减少		
进贤湾-桥头堡接待中心	---	578,512.60	---	---	578,512.60	8.47
钱塘会馆	---	1,248,566.67	---	---	1,248,566.67	7.04、 7.98
合计	---	1,827,079.27	---	---	1,827,079.27	

(七) 其他流动资产

项目	期末数	期初数
理财产品	280,920,000.00	10,000,000.00
其他	---	56,000.00
合计	280,920,000.00	10,056,000.00

其他流动资产期末数比期初数增加 270,864,000.00 元, 增加比例为 2693.56%, 增加原因主要是公司为了提高资金使用效率, 将闲置资金购买理财产品所致。

(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	58,716,713.80	65,427,812.80
合计	58,716,713.80	65,427,812.80

(九) 长期股权投资

1. 明细

项目	期末数			期初数		
	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	68,874,253.29	---	68,874,253.29	79,032,143.67	---	79,032,143.67
其中: 对子公司投资	---	---	---	---	---	---
对合营企业投资	---	---	---	---	---	---
对联营企业投资	62,674,253.29	---	62,674,253.29	72,832,143.67	---	72,832,143.67
其他股权投资	6,200,000.00	---	6,200,000.00	6,200,000.00	---	6,200,000.00
合计	68,874,253.29	---	68,874,253.29	79,032,143.67	---	79,032,143.67

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	172,238,794.00	9,850,484.00	(17,361,593.00)
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	48,769,903.89	14,872,656.55	(4,393,876.17)

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 (%)	期末资产总额	本期营业收入总额	本期归属母公司的净利润
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	24,406,689.64	16,496,499.25	6,545,192.31

### 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	期初数	本期权益增减额		期末数
				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	40,078,631.96	(8,352,648.09)	---	31,725,983.87
中纺网络信息技术有限责任公司	48.00	24,000,000.00	23,892,457.34	(2,109,060.56)	---	21,783,396.78
深圳南方纺织有限公司	29.08	9,908,764.90	8,861,054.37	303,818.27	1,507,265.45	9,164,872.64
小计		135,448,764.90	72,832,143.67	(10,157,890.38)	1,507,265.45	62,674,253.29

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

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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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
绍兴远东石化有限公司*	16.402	648,210,000.00	---	---	---	---
合计		654,410,000.00	6,200,000.00	---	---	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。

#### (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：

项目	期初数	本期增加		本期减少	期末数
		合并范围 变化增加	本期新增		
一、原价合计	664,001,959.60	---	123,602,558.76	43,399,393.83	744,205,124.53
1、房屋、建筑物	664,001,959.60	---	123,602,558.76	43,399,393.83	744,205,124.53
2、土地使用权	---	---	---	---	---
二、累计折旧或累计摊销合计	199,103,612.67	---	37,252,761.63	22,284,500.99	214,071,873.31
1、房屋、建筑物	199,103,612.67	---	37,252,761.63	22,284,500.99	214,071,873.31
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	464,898,346.93	---	123,602,558.76	58,367,654.47	530,133,251.22
1、房屋、建筑物	464,898,346.93	---	123,602,558.76	58,367,654.47	530,133,251.22
2、土地使用权	---	---	---	---	---

投资性房地产原值本期由固定资产转入 10,624,955.73 元，由存货转入 112,964,015.15 元；投资性房地产累计折旧由固定资产累计折旧转入 7,527,712.08 元。

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	期初数	本期增加		本期减少	期末数
		合并范围 变化增加	本期新增		
房屋及建筑物	18,780,685.74	---	134,621,421.05	10,624,955.73	142,777,151.06
机器设备	10,474,864.05	---	27,646.00	2,992,268.32	7,510,241.73
电子设备	6,060,710.02	---	415,002.00	20,480.00	6,455,232.02
运输设备	9,845,629.89	---	---	---	9,845,629.89
其他设备	8,966,209.86	---	95,474.87	333,730.00	8,727,954.73
合计	54,128,099.56	---	135,159,543.92	13,971,434.05	175,316,209.43

**2. 累计折旧**

类 别	期初数	本期增加		本期减少	期末数
		合并范围变化 增加	本期计提		
房屋及建筑物	9,549,732.48	---	24,141,709.80	7,527,712.08	26,163,730.20
机器设备	7,723,171.43	---	229,305.32	2,240,839.87	5,711,636.88
电子设备	4,372,532.05	---	266,249.66	17,614.40	4,621,167.31
运输设备	5,097,748.30	---	586,251.47	---	5,683,999.77
其他设备	8,270,928.88	---	124,656.67	320,500.48	8,075,085.07
合计	35,014,113.14	---	25,348,172.92	10,106,666.83	50,255,619.23

**3. 固定资产净值**

类 别	期初数	本期增加		本期减少	期末数
		合并范围变化 增加	本期增加		
房屋及建筑物	9,230,953.26	---	134,621,421.05	27,238,953.45	116,613,420.86
机器设备	2,751,692.62	---	27,646.00	980,733.77	1,798,604.85
电子设备	1,688,177.97	---	415,002.00	269,115.26	1,834,064.71
运输设备	4,747,881.59	---	---	586,251.47	4,161,630.12
其他设备	695,280.98	---	95,474.87	137,886.19	652,869.66
合计	19,113,986.42	---	135,159,543.92	29,212,940.14	125,060,590.20

**4. 固定资产减值准备**

类 别	期初数	本期增加		本期减少	期末数
		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	期初数	本期增加		本期减少	期末数
		合并范围变化增加	本期增加		
房屋及建筑物	9,230,953.26	---	134,621,421.05	27,238,953.45	116,613,420.86
机器设备	2,751,692.62	---	27,646.00	980,733.77	1,798,604.85
电子设备	1,688,177.97	---	415,002.00	269,115.26	1,834,064.71
运输设备	4,747,881.59	---	---	586,251.47	4,161,630.12
其他设备	695,280.98	---	95,474.87	137,886.19	652,869.66
合计	19,113,986.42	---	135,159,543.92	29,212,940.14	125,060,590.20

期末无暂时闲置的固定资产。

固定资产原值本期由投资性房地产转入 42,376,727.08 元，累计折旧由投资性房地产累计折旧转入 21,893,879.53 元，该投资性房地产与本公司宝安更新改造项目相关，期末已经不再出租。

期末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。

固定资产期末原值比期初增加 121,188,109.87 元，增加比例为 223.89%，增加原因主要是本期从开发产品转入固定资产 92,244,693.97 元所致。

(十二) 在建工程

项目	期末数			期初数		
	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	期初数	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少数	期末数	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	34,286.00	---	---	自筹	100.84
合计	34,000.00	17,143.00	17,143.00	34,286.00	---	---		

(十三) 无形资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	摊余月份
一、原价合计	28,381,384.55	2,432,430.00	---	30,813,814.55	
土地使用权（华联控股）	7,671,344.55	---	---	7,671,344.55	49 个月
土地使用权（华业）	10,645,300.00	---	---	10,645,300.00	18 个月
土地使用权（中联丝绸）	3,180,702.00	---	---	3,180,702.00	82 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	537 个月
明源房地产管理系统软件（置业）	88,000.00	---	---	88,000.00	---
物业管理软件（华联物业）	68,903.00	---	---	68,903.00	41 个月
软件系统（上海申冠置业）	283,675.00	---	---	283,675.00	8 个月
软件系统（杭州华联置业）	77,580.00	3,800.00	---	81,380.00	29 个月
斯维尔计价软件（置业）	15,600.00	---	---	15,600.00	38 个月
明源 ERP 管理软件（华联控股）	---	1,956,250.00	---	1,956,250.00	51 个月
泛微协同办公软件（华联控股）	---	383,000.00	---	383,000.00	59 个月
软件（华联控股）	---	89,380.00	---	89,380.00	52 个月
二、累计摊销合计	19,930,088.90	1,610,545.99	---	21,540,634.89	
土地使用权（华联控股）	6,003,140.82	332,418.84	---	6,335,559.66	
土地使用权（华业）	8,869,755.50	709,686.72	---	9,579,442.22	
土地使用权（中联丝绸）	2,080,749.65	141,171.72	---	2,221,921.37	
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）	356,745.00	83,940.00	---	440,685.00	
明源房地产管理系统软件（置业）	74,800.17	13,199.83	---	88,000.00	
物业管理软件（华联物业）	62,013.00	1,430.00	---	63,443.00	
软件系统（上海申冠置业）	272,423.12	6,378.04	---	278,801.16	
软件系统（杭州华联置业）	54,581.64	7,462.62	---	62,044.26	
斯维尔计价软件（置业）	2,600.00	3,120.00	---	5,720.00	
明源 ERP 管理软件（华联控股）	---	293,437.53	---	293,437.53	
泛微协同办公软件（华联控股）	---	6,383.33	---	6,383.33	
软件（华联控股）	---	11,917.36	---	11,917.36	

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	摊余月份
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）	---	---	---	---	
斯维尔计价软件（置业）	---	---	---	---	
明源 ERP 管理软件（华联控股）	---	---	---	---	
泛微协同办公软件（华联控股）	---	---	---	---	
软件（华联控股）	---	---	---	---	
四、无形资产账面价值合计	8,451,295.65	2,432,430.00	1,610,545.99	9,273,179.66	
土地使用权（华联控股）	1,668,203.73	---	332,418.84	1,335,784.89	
土地使用权（华业）	1,775,544.50	---	709,686.72	1,065,857.78	
土地使用权（中联丝绸）	1,099,952.35	---	141,171.72	958,780.63	
土地使用权(东吴)	---	---	---	---	
土地使用权（上海申冠置业）	3,840,255.00	---	83,940.00	3,756,315.00	
明源房地产管理系统软件（置业）	13,199.83	---	13,199.83	---	
物业管理软件（华联物业）	6,890.00	---	1,430.00	5,460.00	
软件系统（上海申冠置业）	11,251.88	---	6,378.04	4,873.84	
软件系统（杭州华联置业）	22,998.36	3,800.00	7,462.62	19,335.74	
斯维尔计价软件（置业）	13,000.00	---	3,120.00	9,880.00	
明源 ERP 管理软件（华联控股）	---	1,956,250.00	293,437.53	1,662,812.47	
泛微协同办公软件（华联控股）	---	383,000.00	6,383.33	376,616.67	
软件（华联控股）	---	89,380.00	11,917.36	77,462.64	

经测试，无形资产的可收回价值不低于账面价值,无需计提减值准备。

**(十四) 商誉**

项目	形成来源	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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	期初数	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末数	剩余摊销年限
装修工程 (置业)	3,542,744.96	1,229,831.63	345,770.99	402,193.04	2,369,335.38	1,173,409.58	9-59个月
装修工程 (华业)	641,871.55	---	641,871.55	21,395.72	21,395.72	620,475.83	58个月
职工宿舍改造	298,000.00	223,500.10	---	59,599.92	134,099.82	163,900.18	33个月
其他	395,720.75	211,060.75	---	63,757.32	248,417.32	147,303.43	42-48个月
合计	4,878,337.26	1,664,392.48	987,642.54	546,946.00	2,773,248.24	2,105,089.02	

**(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	期末数	期初数
资产减值准备的影响	302,946.000	157,269.65
计提但未缴纳的税金的影响	46,498,282.310	30,710,810.57
预收售房款的影响	30,854,710.190	14,496,660.11
尚未支付的工程款的影响	6,290,000.350	---
合计	83,945,938.85	45,364,740.33

**递延所得税负债**

项目	期末数	期初数
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	11,666,244.33	12,810,258.31
评估增值 *	6,325,510.46	6,763,214.51
公允价值调整 **	166,848,069.32	166,967,692.80
合计	184,839,824.11	186,541,165.62

\* 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	期初数	本期计提额	本期减少额		期末数
			转回	转销	
坏账准备	13,093,855.60	4,774,137.06	5,851,215.00	---	12,016,777.66
存货跌价准备	214,800.47	---	---	133,440.00	81,360.47
合计	13,308,656.07	4,774,137.06	5,851,215.00	133,440.00	12,098,138.13

**(十八) 短期借款**

项目	期末数	期初数
保证借款	---	60,000,000.00
合计	---	60,000,000.00

短期借款期末数比期初数减少 60,000,000.00 元，减少比例为 100.00%，减少原因为本期归还短期借款所致。

**(十九) 应付账款**

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
一年以内	31,165,206.80	15.90	155,408,498.58	71.80
一年以上二年以内	114,487,566.65	58.40	20,057,252.11	9.27
二年以上三年以内	13,518,070.78	6.90	27,683,716.16	12.79
三年以上者	36,860,030.58	18.80	13,287,513.49	6.14
合计	196,030,874.81	100.00	216,436,980.34	100.00

期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

## （二十） 预收款项

账龄	期末数		期初数	
	余额	占总额比例(%)	余额	占总额比例(%)
一年以内	31,527,488.88	19.40	392,759,689.26	99.38
一年以上二年以内	128,727,128.02	79.23	53,075.91	0.01
二年以上三年以内	53,075.91	0.03	35,857.80	0.01
三年以上者	2,170,609.39	1.34	2,377,601.61	0.60
合计	162,478,302.20	100.00	395,226,224.58	100.00

期末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

预收款项期末数比期初数减少 232,747,922.38 元，减少比例为 58.89%，减少原因主要为本期华联时代大厦项目预收款项结转收入所致。

## （二十一） 应付职工薪酬

项目	期初数	本期发生额	本期支付额	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	742,081.13	32,626,650.35	32,927,089.31	441,642.17
二、职工福利费	---	800,386.96	800,386.96	---
三、社会保险费	37,307.82	4,648,213.46	4,570,673.12	114,848.16
四、住房公积金	135,991.65	1,578,403.83	1,706,585.48	7,810.00
五、工会经费和职工教育经费	438,138.25	598,568.96	601,434.73	435,272.48
六、因解除劳动关系给予的补偿	---	148,027.46	148,027.46	---
七、其他	---	6,000.62	6,000.62	---
合计	1,353,518.85	40,406,251.64	40,760,197.68	999,572.81

(二十二) 应交税费

税项	期末数	期初数	适用税率
增值税	14,520.65	(167,785.50)	6%、17%
营业税	(6,495,972.99)	(1,827,951.65)	5%
企业所得税	4,227,513.88	152,530,024.08	25%、24%
土地增值税	---	(10,392,917.23)	
城市维护建设税	(122,174.26)	313,591.70	1%、7%
房产税	2,816,549.38	1,604,808.74	1.2%
土地使用税	---	1,160,738.28	
个人所得税	102,918.99	157,416.73	
教育费附加	(210,203.38)	28,628.07	
河道费	1,734.93	1,676.55	
堤防维护费	5,276.59	6,141.73	
水利建设基金	(153,490.79)	(124,058.70)	
其他	37,886.18	29,011.42	
合计	224,559.18	143,319,324.22	

应交税费期末数比期初数减少 143,094,765.04 元，减少比例为 99.84%，减少原因主要为本期缴纳企业所得税所致。

(二十三) 应付股利

投资者名称	期末数	期初数
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
合计	871,768.05	1,146,768.05

(二十四) 其他应付款

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
一年以内	116,267,001.83	16.96	285,628,514.19	40.54
一年以上至二年以内	267,316,260.58	38.99	351,279,662.87	49.85
二年以上至三年以内	291,971,371.43	42.59	4,948,220.65	0.70
三年以上	9,976,356.65	1.46	62,751,407.32	8.91
合计	685,530,990.49	100.00	704,607,805.03	100.00

期末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

## （二十五） 一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
一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	期末数	期初数
抵押借款	290,000,000.00	240,000,000.00
合计	290,000,000.00	240,000,000.00

### 2. 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末数 (RMB)	期初数 (RMB)
中国银行深圳分行	2009年12月21日	*	中国人民银行五年以上 贷款基准利率下浮2%	60,000,000.00	60,000,000.00
	2010年1月7日			180,000,000.00	180,000,000.00
华商银行 **	2011年6月1日	2014年6月1日	7.04%	20,000,000.00	---
中国工商银行 行艮山支行 **	2011年6月1日	2014年6月1日	7.98%	30,000,000.00	---
合计				290,000,000.00	240,000,000.00

\* 该长期借款总额为 2.4 亿元，分两笔下发，约定还款期为 2013 年 11 月 21 日还款 2,000 万，2014 年 11 月 21 日还款 3,000 万，2015 年 11 月 21 日还款 3,000 万，2016 年 11 月 21 日还款 8,000 万，2016 年 12 月 21 日还款 8,000 万。

\*\* 该长期借款为工银浙银团 2011-05 号借款，总额度为 4 亿元，实际借款分两笔，由两家银行下发，实际借款合计 5,000 万元。

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	期末数		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	---	2,703,003.22	2,703,003.22	房屋维修基金
合计		41,625,586.71	---		42,359,393.57	

(二十八) 股本

项目	期初数	本期变动增减					期末数
		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

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	102,443,982.17	---	---	102,443,982.17
其他资本公积	66,935,127.00	---	7,230,269.78	59,704,857.22
合计	169,379,109.17	---	7,230,269.78	162,148,839.39

本期资本公积变动为可供出售金融资产公允价值变动 5,567,085.02 元和联营企业净资产变动影响

1,663,184.76 元。

**(三十) 盈余公积**

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
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
上年期末数	286,413,355.35
加：期初数调整	---
本年期初数	286,413,355.35
加：本年归属于母公司的净利润	69,408,577.22
减：提取法定盈余公积	---
本年期末数	355,821,932.57

**(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	本期数	上期数
1、主营业务收入	491,028,354.78	1,099,737,960.75
2、其他业务收入	15,700,288.00	15,649,338.94
合计	506,728,642.78	1,115,387,299.69

营业成本	本期数	上期数
1、主营业务成本	182,934,483.71	394,308,451.60
2、其他业务成本	14,244,782.25	18,915,421.90
合计	197,179,265.96	413,223,873.50

2. 主营业务按收入类别分类:

主营业务项目分类	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	350,914,673.00	98,315,776.42	973,588,625.00	313,693,670.67
租金及相关收入	140,113,681.78	84,618,707.29	126,149,335.75	80,614,780.93
小计	491,028,354.78	182,934,483.71	1,099,737,960.75	394,308,451.60
公司内各业务间互相抵销	---	---	---	---
合计	491,028,354.78	182,934,483.71	1,099,737,960.75	394,308,451.60

3. 主营业务按收入地区分类:

主营业务地区分类	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东	367,692,546.94	110,070,198.51	817,486,807.20	289,476,925.36
华南	123,335,807.84	72,864,285.20	282,251,153.55	104,831,526.24
小计	491,028,354.78	182,934,483.71	1,099,737,960.75	394,308,451.60
公司内各地区分部互相抵销	---	---	---	---
合计	491,028,354.78	182,934,483.71	1,099,737,960.75	394,308,451.60

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	81,726,176.00	16.13
第2名	57,075,394.00	11.26
第3名	55,093,502.00	10.87
第4名	48,605,268.00	9.59
第5名	36,491,000.00	7.20
合计	278,991,340.00	55.05

营业收入本期数比上期数减少 608,658,656.91 元, 减少比例为 54.57%; 营业成本本期数比上期数减少 216,044,607.54 元, 减少比例为 52.28%, 减少原因为本期售房收入减少所致。

**(三十三) 营业税金及附加**

税种	本期数	上期数	计缴标准
营业税	24,324,736.35	54,434,213.32	经营收入的5%
城市维护建设税	1,130,541.26	368,061.12	流转税的1%、7%
教育费附加	949,130.41	1,265,179.66	流转税的3%
土地增值税	94,919,215.56	186,767,718.29	按超率累进税率30%-60%
其他	367,725.43	819,221.26	
合计	121,691,349.01	243,654,393.65	

营业税金及附加本期数比上期数减少 121,963,044.64 元, 减少比例为 50.06%, 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	本期数	上期数
利息支出	21,490,505.77	20,437,113.07
减: 利息收入	15,448,601.65	18,561,451.95
汇兑损失	890,367.19	786,772.12
减: 汇兑收益	---	---
手续费及其他	277,516.51	174,124.31
合计	7,209,787.82	2,836,557.55

财务费用本期数比上期数增加 4,373,230.27 元, 增加比例为 154.17%, 增加原因主要为本期利息支出增加和利息收入减少所致。

**(三十五) 资产减值损失**

项目	本期数	上期数
一、坏账损失	(1,068,170.41)	(25,386,628.80)
二、存货跌价损失	---	36,069.79
合计	(1,068,170.41)	(25,350,559.01)

资产减值损失本期数比上期数增加 24,282,388.60 元, 增加比例为 95.79%, 增加原因为上期有大额已经计提坏账的应收款项收回所致。

**(三十六) 公允价值变动收益**

类别	本期数	上期数
交易性金融资产	(14,760.00)	(10,880.00)
合计	(14,760.00)	(10,880.00)

**(三十七) 投资收益**

类别	本期数	上期数
收到的红利	1,358,100.04	1,046,007.16
权益法核算的长期股权投资收益	(6,987,440.17)	1,615,324.57
股权处置损益	---	2,533,384.99
理财产品收益	19,801,205.37	---
其他	---	19,545.21
合计	14,171,865.24	5,214,261.93

投资收益本期数比上期数增加 8,957,603.31 元, 增加比例为 171.79%, 增加原因为本期增加理财产品收益所致。

**(三十八) 营业外收入**

项目	本期数	上期数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	863,127.99	19,000.00	863,127.99
其中: 固定资产处置利得	863,127.99	19,000.00	863,127.99
罚款净收入	---	38,748.71	---
拆迁补偿款	---	1,155,456.00	---
政府补助	200,000.00	---	200,000.00
其他	1,000,633.23	1,503,130.99	1,000,633.23
合计	2,063,761.22	2,716,335.70	2,063,761.22

**(三十九) 营业外支出**

项目	本期数	上期数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	174,789.84	---	174,789.84
其中: 固定资产处置损失	174,789.84	---	174,789.84

项目	本期数	上期数	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	4,750.00	24,000.00	4,750.00
捐赠支出	1,043,000.00	1,558,237.48	1,043,000.00
滞纳金	44,385.89	44,434.65	44,385.89
其他	6,509.45	49,630.64	6,509.45
合计	1,273,435.18	1,676,302.77	1,273,435.18

**(四十) 所得税费用**

项目	本期数	上期数
当期所得税费用	74,953,108.21	154,857,315.92
其中：当年产生的所得税费用	74,953,108.21	154,852,211.72
本期调整以前年度所得税金额	---	5,104.20
递延所得税费用	(38,581,198.52)	(37,023,925.40)
其中：当期产生的递延所得税	(38,574,645.62)	(36,204,251.80)
本期调整以前年度递延所得税金额	---	---
税率变动的的影响	(6,552.90)	(819,673.60)
合计	36,371,909.69	117,833,390.52

所得税费用本期数比上期数减少 81,461,480.83 元，减少比例为 69.13%，减少原因主要为本期利润减少所致。

**(四十一) 其他综合收益**

项目	本期数	上期数
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	(6,711,099.00)	(22,154,076.26)
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	(1,144,013.98)	(3,806,375.25)
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	---
小计	(5,567,085.02)	(18,347,701.01)
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	(1,663,184.76)	(1,079,500.59)
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	(1,663,184.76)	(1,079,500.59)
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	---	---

项 目	本期数	上期数
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	---	---
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	---	---
合计	(7,230,269.78)	(19,427,201.60)

(四十二) 现金流量表附注

1. 收回投资所收到的现金

项目	本期数
收回理财产品投资款	5,203,600,000.00
收回股权投资款	144,250.00
合计	5,203,744,250.00

2. 投资所支付的现金

项目	本期数
理财产品投资款	5,474,520,000.00
合计	5,474,520,000.00

本期公司为了提高资金使用效率，将闲置资金购买理财产品，理财产品大多为短期理财产品，在现金流量表中分别在流出和流入反映，所以现金流量表“本期收回投资所收到的现金”和“投资所支付的现金”金额较大。

**(四十三) 现金及现金等价物**

项目	本期数	上期数
一、现金	1,078,265,630.25	1,692,901,358.09
其中：库存现金	169,552.17	219,122.68
可随时用于支付的银行存款	1,077,546,790.12	1,691,249,210.39
可随时用于支付的其他货币资金	549,287.96	1,433,025.02
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	1,078,265,630.25	1,692,901,358.09

**(四十四) 现金流量表补充资料**

补充资料	本期数	上期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	98,173,878.54	303,809,883.92
加：资产减值准备	(1,068,170.41)	(25,350,559.01)
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,179,342.94	28,195,685.09
无形资产摊销	1,610,545.99	1,380,488.54
长期待摊费用摊销	546,946.00	517,892.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(688,338.15)	(19,000.00)
固定资产报废损失	---	---
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	14,760.00	10,880.00
财务费用	21,490,505.77	21,223,885.19
投资损失	(14,171,865.24)	(5,214,261.93)
递延所得税资产减少	(38,581,198.52)	(36,348,330.72)
递延所得税负债增加	(1,701,341.51)	(675,594.68)
存货的减少	(77,226,724.78)	(83,627,564.58)
经营性应收项目的减少	25,167,063.44	128,212,826.94
经营性应付项目的增加	(490,654,412.98)	718,077,919.54
不能随时使用的货币资金和保证金减少	9,203,200.50	---
经营活动产生的现金流量净额	(434,705,808.41)	1,050,194,151.02

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

补充资料	本期数	上期数
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:		
现金的期末数	1,078,265,630.25	1,692,901,358.09
减: 现金的期初数	1,692,901,358.09	1,341,411,918.64
加: 现金等价物的期末数	---	---
减: 现金等价物的期初数	---	---
现金及现金等价物净增加额	(614,635,727.84)	351,489,439.45

## 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
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	同一最终控股股东
杭州华联星光大道文化传播有限公司	同一最终控股股东

(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	1,193.99	长期	381.75

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	2011年7月1日	2012年7月1日	否

4、关联方资金拆借

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
浙江华联杭州湾创业有限公司	3,000.00	2011年11月21日	2014年11月20日	借款期为借入日期起3年, 利率为8.47%, 本期利息合计578,512.60元
浙江华联杭州湾创业有限公司	3,000.00	2011年12月6日	2014年12月5日	
浙江华联杭州湾创业有限公司	1,500.00	2011年12月6日	2014年12月5日	
浙江华联杭州湾创业有限公司	700.00	2011年12月7日	2014年12月6日	
合计	8,200.00			

该款项系浙江华联杭州湾创业有限公司拆借给本公司子公司浙江省兴财房地产发展有限公司之全资子公司杭州华联进贤湾房地产开发有限公司。

(六) 关联公司往来 (单位: 元)

项目	关联方	期末数		期初数	
		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	绍兴远东石化有限公司	1,413,648.70	4.66	1,413,648.70	2.34
	浙江华联杭州湾创业有限公司	54,000.00	0.18	---	---
	杭州华联星光大道文化传播有限公司	15,101.00	0.05	---	---
其他应付款	深圳市华联发展投资有限公司	44,000,000.00	6.42	46,000,000.00	6.53
	浙江华联杭州湾创业有限公司	82,578,512.60	12.05	---	---

## 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

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	2012年7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 2011 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	7,752 万元
	浦发银行新城支行		12,364 万元
	农业银行上泗支行		930 万元
合计			21,046 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）	401.71 万元
合计	401.71 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）	24,000 万元	抵押物评估价 37,187.83 万元
钱塘会馆土地使用权（开发成本）	5,000 万元	抵押物评估价 73,103 万元，贷款额度总额为 4 亿元。

## 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	期末数			期初数		
	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	61,913,499.61	96.28	---	30,586,995.50	95.15	---
二、按组合计提坏账准备的应收账款	1,523,717.91	2.37	295,738.55	1,551,292.90	4.83	259,285.50
组合1（按账龄）	1,523,717.91	2.37	295,738.55	1,551,292.90	4.83	259,285.50
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	866,520.00	1.35	---	7,000.00	0.02	---
合计	64,303,737.52	100.00	295,738.55	32,145,288.40	100.00	259,285.50

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	期末数				期初数			
	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	53,925.01	3.53	1.00	539.25	10,000.00	95.21	1.00	100.00
一年以上二年以内	10,000.00	0.66	2.00	200.00	1,080,000.00	3.36	2.00	21,600.00
二年以上三年以内	1,080,000.00	70.88	3.00	32,400.00	135,100.16	0.42	3.00	4,053.00
三年以上四年以内	135,100.16	8.87	50.00	67,550.08	165,478.40	0.51	50.00	82,739.20
四年以上五年以内	165,478.40	10.86	70.00	115,834.88	33,070.14	0.10	70.00	23,149.10
五年以上者	79,214.34	5.20	100.00	79,214.34	127,644.20	0.40	100.00	127,644.20
合计	1,523,717.91	100.00		295,738.55	1,551,292.90	100.00		259,285.50

3、本报告期无已前期全额计提坏账准备，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其他应收款情况。

4、期末其他应收款中无持本公司 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 64,193,668.31 元，占期末数 99.83%。

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 (%)
杭州华联进贤湾房地产有限公司	孙公司	31,426,504.11	1 年以内	48.87
东莞惠隆塑胶有限公司	子公司	19,399,653.58	5 年以上	30.17
深圳市华联置业集团有限公司	子公司	11,087,341.92	1 年以内	17.24
绍兴远东石化有限公司	参股公司	1,413,648.70	2-5 年	2.20
杭州华联置业有限公司	子公司	859,520.00	1 年以内	1.34
合 计		64,186,668.31		99.82

其他应收款期末数比期初数增加 32,158,449.12 元，增加比例为 100.04%，增加原因主要为本期借款给孙公司杭州华联进贤湾房地产有限公司所致。

## （二）长期股权投资

### 1、明细项目：

项目	期末数			期初数		
	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	947,974,217.40	---	947,974,217.40	868,295,446.05	---	868,295,446.05
其中：对子公司投资	894,464,836.75		894,464,836.75	804,324,356.75	---	804,324,356.75
对合营企业投资			---	---	---	---
对联营企业投资	53,509,380.65		53,509,380.65	63,971,089.30	---	63,971,089.30
其他股权投资	---	---	---	---	---	---
合计	947,974,217.40	---	947,974,217.40	868,295,446.05	---	868,295,446.05

## 2、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	期初数	本期权益增减额		期末数
				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	40,078,631.96	(8,352,648.09)	---	31,725,983.87
中纺网络信息技术有限责任公司	48.00%	24,000,000.00	23,892,457.34	(2,109,060.56)	---	21,783,396.78
小计		125,540,000.00	63,971,089.30	(10,461,708.65)	---	53,509,380.65

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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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 **	74.00	423,620,056.71	333,479,576.71	90,140,480.00	---	423,620,056.71
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		1,542,674,836.75	804,324,356.75	90,140,480.00	---	894,464,836.75

\* 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。

\*\* 上年本公司持股比例为 74.30%，本年增资后该公司的注册资本变为 7,845 万美元，本公司持股比例变为 74%。根据各股东约定，2011 年 1 月 1 日起本公司持股比例按 74% 计算。

**(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	本期数	上期数
1、主营业务收入	3,439,943.58	8,350,356.01
2、其他业务收入	1,067,814.06	6,614,937.37
合计	4,507,757.64	14,965,293.38

营业成本	本期数	上期数
1、主营业务成本	1,122,043.56	1,156,243.56
2、其他业务成本	1,388,303.99	6,758,261.35
合计	2,510,347.55	7,914,504.91

**2、主营业务按收入类别分类：**

主营业务项目分类	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金及相关收入	3,439,943.58	1,122,043.56	8,350,356.01	1,156,243.56
小计	3,439,943.58	1,122,043.56	8,350,356.01	1,156,243.56
公司内各业务间互相抵销	---	---	---	---
合计	3,439,943.58	1,122,043.56	8,350,356.01	1,156,243.56

3、主营业务按收入地区分类:

主营业务地区分类	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南	3,439,943.58	1,122,043.56	8,350,356.01	1,156,243.56
小计	3,439,943.58	1,122,043.56	8,350,356.01	1,156,243.56
公司内各地区分部互相抵销	---	---	---	---
合计	3,439,943.58	1,122,043.56	8,350,356.01	1,156,243.56

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	1,583,869.08	35.14
第2名	312,267.00	6.93
第3名	259,584.00	5.76
第4名	255,425.00	5.67
第5名	247,104.00	5.48
合计	2,658,249.08	58.98

(四) 投资收益

类别	本期数	上期数
收到的红利	1,356,700.04	1,044,807.16
权益法核算的长期股权投资收益	(8,798,523.89)	(157,928.90)
股权处置损益	---	(3,263,250.00)
理财产品收益	6,179,616.44	---
合计	(1,262,207.41)	(2,376,371.74)

(五) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	(7,639,549.68)	66,456,421.02
加: 资产减值准备	36,453.05	(28,187,341.65)

补充资料	本期数		上期数	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,136,595.87		1,168,935.02	
无形资产摊销	644,157.06		332,418.84	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	76,727.87		---	
财务费用	3,534,416.65		4,299,750.00	
投资损失	1,262,207.41		2,376,371.74	
递延所得税负债增加	(1,144,013.98)		(3,806,375.25)	
存货的减少	(1,840,210.40)		(705,726.48)	
经营性应收项目的减少	(32,158,449.12)		276,379,252.31	
经营性应付项目的增加	(12,480,405.46)		19,026,504.25	
经营活动产生的现金流量净额	(48,572,070.73)		337,340,209.80	

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	232,060,479.62	427,031,937.11
减: 现金的期初数	427,031,937.11	350,426,107.53
加: 现金等价物的期末数	---	---
减: 现金等价物的期初数	---	---
现金及现金等价物净增加数	(194,971,457.49)	76,605,829.58

## 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	
	本期数	上期数	本期数	上期数
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	863,127.99	19,000.00	655,782.13	14,820.00
无形资产转让收益	---	---	---	---
股权转让利得	---	3,482,384.99	---	2,657,078.85
小计	863,127.99	3,501,384.99	655,782.13	2,671,898.85
(2) 处置长期资产支出				
其中: 处理固定资产净损失	174,789.84	---	132,761.83	---

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	
	本期数	上期数	本期数	上期数
股权转让损失	---	949,000.00	---	740,220.00
小计	174,789.84	949,000.00	132,761.83	740,220.00
非流动资产处置损益净额	688,338.15	2,552,384.99	523,020.30	1,931,678.85
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)	200,000.00	---	150,000.00	---
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)	---	(8,160.00)
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	---	30,223.99
违约金收入	---	---	---	---
其他	1,000,633.23	2,658,586.99	759,456.25	2,070,763.68
小计	1,000,633.23	2,697,335.70	759,456.25	2,100,987.68
(2) 营业外支出:				
其中: 滞纳金	44,385.89	44,434.65	33,339.64	34,658.65
罚款支出	4,750.00	24,000.00	3,590.00	18,720.00
捐赠支出	1,043,000.00	1,558,237.48	787,680.00	1,172,725.11
其他	6,509.45	49,630.64	4,947.18	38,562.72
小计	1,098,645.34	1,676,302.77	829,556.83	1,264,666.48
营业外收支净额	(98,012.11)	1,021,032.93	(70,100.57)	836,321.20
扣除少数股东损益前非经常性损益合计	790,326.04	3,562,537.92	602,919.73	2,759,840.05
减: 少数股东损益影响金额	397,998.55	1,402,951.89	302,948.61	1,086,870.47
扣除少数股东损益后非经常性损益合计	392,327.49	2,159,586.03	299,971.12	1,672,969.58

本公司认为投资理财产品是为了提高资金使用效率,是经营活动中的正常业务,理财产品收益为经常性损益,无需入非经常性损益。

### 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	3.99	13.77	4.07	14.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.98	13.67	4.05	14.59

### 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	0.0618	0.2053	0.0618	0.2053
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0615	0.2038	0.0615	0.2038

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	69,408,577.22	230,774,988.91
调整: 优先股股利及其它工具影响	---	---
<b>基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益</b>	<b>69,408,577.22</b>	<b>230,774,988.91</b>
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	---	---
<b>稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益</b>	<b>69,408,577.22</b>	<b>230,774,988.91</b>
(二) 分母:		
<b>基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数</b>	<b>1,123,887,712.00</b>	<b>1,123,887,712.00</b>
加: 所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数	---	---
<b>稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数</b>	<b>1,123,887,712.00</b>	<b>1,123,887,712.00</b>
(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	0.0618	0.2053

项目	本期数	上期数
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0615	0.2038
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.0618	0.2053
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0615	0.2038

### 十五、 财务报表的批准

本财务报表业经公司董事会于 2012 年 4 月 20 日批准报出。

### 十六、 资产减值准备明细表

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	13,093,855.60	4,774,137.06	5,851,215.00		12,016,777.66
二、存货跌价准备	214,800.47			133,440.00	81,360.47
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	13,308,656.07	4,774,137.06	5,851,215.00	133,440.00	12,098,138.13

## 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

二〇一二年四月二十日