

华联控股股份有限公司

2012 年度报告

2013 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、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。

公司负责人董炳根、主管会计工作负责人徐笑东及会计机构负责人(会计主管人员)魏筱玲声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
马忠智	独立董事	公务	张英惠

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

目 录

2012 年度报告.....	1
一、重要提示、目录和释义	2
二、公司简介.....	6
三、会计数据和财务指标摘要	8
四、董事会报告.....	10
五、重要事项.....	32
六、股份变动及股东情况	36
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	43
八、公司治理.....	49
九、内部控制.....	55
十、财务报告.....	57
十一、备查文件目录	129

释 义

释义项	指	释义内容
公司或本公司	指	华联控股股份有限公司
华联集团	指	华联发展集团有限公司
深圳华联置业公司	指	深圳市华联置业集团有限公司
华联物业集团	指	深圳市华联物业集团有限公司
华达新公司	指	深圳市华达新置业有限公司
杭州华联置业公司	指	杭州华联置业有限公司
浙江兴财公司	指	浙江省兴财房地产开发有限公司
华联进贤湾公司	指	杭州华联进贤湾房地产开发有限公司
深中冠	指	深圳中冠纺织印染股份有限公司
大华事务所	指	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	深圳证券监督管理局
深交所	指	深圳证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

重大风险提示

1、国家目前正在对国内房地产行业进行政策性调控，持续的限购、限贷以及保障房供给力度日益加大等严厉调控措施可能对公司未来发展战略及经营目标构成影响。

2、房地产为资金密集型行业，随着公司几大房地产项目的同时开工、建设，公司面临较大的资金需求压力，甚至出现资金短缺的风险，可能会制约和影响项目的工程进度。

3、房地产项目建设具有明显的周期性，公司在建各房地产项目的竣工及销售，相互间如果不能连续或衔接，公司季度或年度之间的收入、利润等指标或将出现较大波动。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	华联控股	股票代码	000036
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	华联控股股份有限公司		
公司的中文简称	华联控股		
公司的外文名称（如有）	China Union Holdings Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	UDC		
公司的法定代表人	董炳根		
注册地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层		
注册地址的邮政编码	518031		
办公地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层		
办公地址的邮政编码	518031		
公司网址	http://www.udcgroup.com		
电子信箱	hlkg000036@udcgroup.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	孔庆富	沈 华
联系地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1103 室	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1104 室
电话	(0755)83667450 83667257	(0755)83667450 83667257
传真	(0755)83667583	(0755)83667583
电子信箱	kongqf@udcgroup.com	shenh@udcgroup.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、《中国证券报》和《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1989 年 09 月 11 日	深圳市	440301102894519	440301192471500	19247150-0
报告期末注册	2012 年 12 月 31 日	深圳市	440301102894519	440301192471500	19247150-0
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	上市初期，公司属纺织行业，主要经营化纤工业产品，化纤机械，化工产品，国内商业（专营商品按规定办）。承接内引外联，“三来一补”业务。1998 年，公司经中国证监会批准进行资产重组和增发新股，公司主营业务变更为纺织服装，兼营国内商业、房地产开发和自有物业管理的多元化经营企业。2003 年，经中国证监会批准，公司再次增发社会公众股 A 股，募集资金用于拓展化工新材料行业。2004 年起，公司实施产业结构大调整，逐步退出纺织服装行业，大力拓展化工新材料行业。2005 年，实现了主业从原来的纺织服装行业向石化新材料（PTA）行业的战略性转移，同时兼营房地产开发和自有物业租赁管理业务。2008 年，公司主业再次实现由石化新材料（PTA）和房地产两大产业向综合性地产转移。目前，公司主营业务为房地产开发与经营。				
历次控股股东的变更情况（如有）	1998 年，公司在实施重大资产重组过程中，华联集团通过收购了其他三家发起人股东深圳市宝恒集团股份有限公司、中国化纤总公司和无锡纺织工业公司分别持有的本公司股权之后，成为本公司控股股东（详情可查阅本公司和华联集团 1998 年 10 月 27 日公告）。自此之后，公司控股股东再没有发生过变化。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 11 层
签字会计师姓名	徐海宁、杨春祥

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入(元)	348,119,741.57	506,728,642.78	-31.3%	1,115,387,299.69
归属于上市公司股东的净利润(元)	59,012,399.85	69,408,577.22	-14.98%	230,774,988.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	58,622,365.74	69,108,606.10	-15.17%	229,102,019.33
经营活动产生的现金流量净额(元)	-166,836,997.20	-434,705,808.41	61.62%	1,050,194,151.02
基本每股收益(元/股)	0.0525	0.0618	-15.05%	0.2053
稀释每股收益(元/股)	0.0525	0.0618	-15.05%	0.2053
净资产收益率(%)	3.33%	4.07%	-0.74%	14.70%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产(元)	4,267,243,630.88	3,862,281,776.98	10.49%	4,175,156,268.40
归属于上市公司股东的净资产(归属于上市公司股东的所有者权益)(元)	1,803,263,889.99	1,738,131,360.09	3.75%	1,675,953,052.65

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-654,449.43	688,338.15	2,552,384.99	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	670,000.00	200,000.00		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和			-10,880.00	

可供出售金融资产取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	471,201.15	-98,012.11	1,021,032.93	
所得税影响额	93,416.98	187,406.31	802,697.87	
少数股东权益影响额（税后）	3,300.63	302,948.61	1,086,870.47	
合计	390,034.11	299,971.12	1,672,969.58	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2012年，全国商品房销售面积和销售金额分别为11.13亿平方米、6.45万亿元，同比增长1.8%和10%，国内房地产市场在严厉的调控下，保持了平稳运行的态势。6-8月房价出现一波明显的反弹势头，虽然“金九银十”销售低于预期，但市场在刚性需求推动下，全年销量实现了小幅增长，国内房地产市场已进入相对平稳的发展时期。

2012年，是公司房地产项目建设进入关键时期的重要之年。在国内房地产市场实施严厉持续调控的形势下，公司坚持发展定位，认真研判形势，审时度势。一是重点抓好“钱塘会馆”和“全景天地”两项目施工建设，以及“时代大厦”B栋办公大楼招租工作；半岛小镇项目确定了规划设计方案和设计单位。二是做好“城市山林”尾盘销售，大力推进拆除重建项目的申报工作，目前获政府立项批准更新项目已达3个，其中：宝安区“新安华联片区”项目专项规划方案已通过审批，地块已平整和完成多项临建工程；南山区“华达片区”专项规划方案已完成公示；南山区“华联工业园B区”更新项目已获准立项，纳入深圳市城市更新计划。三是成立物业集团，促进房地产发展与品牌建设。四是，继续开展与财务报告相关的内控工作和积极配合深圳证监局完成现场例行检查活动，通过规范性、合规性建设，进一步强化内部管理，完善规章制度，促使公司治理水平迈上新的台阶。

2012年，公司实现营业收入和归属于上市公司股东的净利润分别为34,811万元、5,901万元。

(一)、2012年业务回顾

1、房地产业务

(1)、杭州方面业务

杭州地产项目包括“UDC·时代广场”城市综合体项目和千岛湖进贤湾“半岛小镇”（低密度纯住宅）两大项目。“UDC·时代广场”城市综合体项目由“时代大厦”、“钱塘会馆”和“全景天地”三大子项目组成。“时代大厦”已完工，A栋已售完，B栋正在出租和招租；“钱塘会馆”和“全景天地”两工程建设为公司2012年全年工作的重点。

“钱塘会馆”项目：2012年5月，“钱塘会馆”主体结构提前封顶，9月份完成砌体工程及主体结构验收，至12月底，已完成安装工程的90%、幕墙工程的50%以及部分室内装饰工程。受场地条件制约，施工组织存在较大困难，各工序交叉施工频繁，特别是幕墙工程进度缓慢，严重影响整个项目进程，未实现2012年底样板房开放目标。

“钱塘会馆”项目定位高端，稀缺地段，为精装修楼盘，其定价可能会成为区域内的价格标杆。我们已进行了多方实地调研考察，重点围绕钱塘会馆项目前期销售准备、产品优化和策划、宣传推广等方面积极开展营销策划工作，为2013年预销售做好各项前期准备。

“全景天地”项目：2012年1月，“全景天地”第一道支撑梁开始浇筑；6月土方工程开挖完成，8月初底板砼浇筑完成；12月份完成地下室结构施工，项目目前已全面进入主体结构建造。

“时代大厦”项目：办公楼出租面积17,000平方米，其中2012年新租出面积2,100平方米，租金均价4.8元/天/平方米，全年租金收入2,650万元。由于出租对象定位为高端客户，并要求整层租赁，招租难度相对较大，“时代大厦”的出租率也没有完成全年目标。商业裙楼招商事宜正在与多家餐饮品牌商家进行接洽、谈判，通过优化办公环境设施及功能化配套，进一步提高办公楼的出租率，目前，多家品牌企业明确表示了进驻意向。

千岛湖“半岛小镇”项目：该项目依山傍水，为低密度、高端的现代风格住宅项目。项目正在开展前期建设工作，由于地形复杂、方案不断调整，去年经过反复的论证，基本确定了产品定位及规划设计方向，目前已确定了半岛小镇项目的规划设计方案和设计单位。

(2)、深圳方面业务

深圳地产项目包括：“城市山林”二期项目尾盘销售和四个更新单元项目立项、报批及筹建。更新单元项目分别为宝安区“新安华联片区”、南山区“华达片区”和“华联工业园A区、B区”。

南山区“城市山林”二期项目：去年累计销售“城市山林”二期项目尾盘10套，实现销售收入5,080万元，销售均价每平方米约3.3万元。

宝安区“新安华联片区”项目：该项目计容积率建筑面积为19.7万平方米。2012年5月，项目的专项规划获得深圳市城市规划委员会与环境艺术委员会审批通过。目前已完成了项目建设主体确认和建设用地平整，完成了项目临时配电、供水、工地办公室装修和临时围墙等多项临建工程，正在进行项目开发立项、环评、土地报备和规划许可办理等工作及申报手续。

南山区“华达片区”项目：该项目占地1.73万平方米，计容积率建筑面积5.655万平方米。2012年9月，项目专项规划(草案)已获得深圳市规划和国土资源委员会2012年第46次会议审议通过，10月26日公示完毕。

南山区“华联工业园A区、B区”：B区更新单元项目占地5.11万平方米，为“工改工”方向。2012年12月，该项目立项已获得深圳市政府批准，纳入深圳市规划和国土资源委员会制定的《2012年深圳市城市更新计划第四批计划》。

由于A区涉及其他企业的权益，目前正在进行可行性研究、论证，立项申报的条件暂不成熟。

2、物业管理业务

深圳华联物业于2012年7月通过了国家住房和城乡建设部(住建部)审批,获得国家物业管理一级资质证书。以此为契机,根据组建方案,本公司以12月21日登记注册的深圳市华联物业集团有限公司为母公司,以深圳市华联楼宇工程有限公司、深圳市华联街经营管理有限公司、上海申冠物业管理有限公司等企业为子公司完成了华联物业集团的组建工作。华联物业集团的组建及成立对物业管理参与市场竞争,做强做大,以及对推动品牌建设和华联地产的可持续发展具有战略意义。

2012年,华联物业通过强化技能培训和举办各类管理主题年等活动,不断提高服务质量和水平,在控制成本、稳定出租率和提高租赁价格等方面狠下功夫,取得较好回报,深圳、上海和杭州三地物业租金及相关收入1.54亿元,同比增长10%。客户满意率95%以上,物业管理业务保持着良好的增长势头。

3、公司治理规范化建设方面

(1)、2012年,公司继续推进《企业内部控制规范》工作方案,通过建立、健全内部控制体系,完成了业务流程梳理、缺陷整改、评价测试三个阶段的建设工作。2012年8月形成了《2012年度中期内部控制评价报告》,提交公司审计委员会和董事会审议后公告。通过开展本次与财务报告相关的内控建设活动,进一步规范公司治理行为和正常经营活动秩序,保障了公司资产的安全和完整,切实维护股东权益。

(2)、深圳证监局于2012年8月向公司下发了《关于华联控股股份有限公司现场检查的监管意见》,根据本次例行检查监管意见要求,公司及时拟定《整改工作方案》并限期逐项进行了整改。通过本次检查及整改,进一步增强了上市公司治理的独立性,并完善了公司各项规章制度;通过规范和强化对财务相关内部控制制度的有效执行,进一步提高财务管理水平,促使公司治理与规范运作水平迈上新的台阶。

(二)、主营业务分析

1、概述

2012年公司实现营业收入34,811万元,比2011年减少15,861万元,主要是本期可结转的房地产销售收入减少所致。公司2012年的房地产销售收入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,2012年,两项目共结转销售收入17,417万元,比2011年减少17,674万元,减少的比例为50.37%。此外,公司2012年实现租金及相关收入15,425万元,比2011年增加1,415万元。2012年房地产销售占公司主营业务收入的53.03%,租金及相关收入占公司主营业务收入的46.97%。

公司2012年归属于母公司所有者的净利润为5,901万元,比2011年减少1,039万元,减少的比例为14.97%,主要是可供结转的销售收入减少所致。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况:

报告期内,公司经营计划实施进度与计划目标基本一致。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因:

适用 不适用

2、收入

2012年的收入主要来源于房地产项目尾盘的销售及租赁，没有新的销售项目。

公司实物销售收入是否大于劳务收入:

是 否

公司重大的在手订单情况:

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况:

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	138,745,512.63
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	39.86%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	第 1 名	115,572,262.00	33.2%
2	第 2 名	12,124,865.00	3.48%
3	第 3 名	4,522,684.06	1.3%
4	第 4 名	3,518,503.04	1.01%
5	第 5 名	3,007,198.53	0.86%
合计	——	138,745,512.63	39.86%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	

房地产销售		38,509,520.78	33.37%	98,315,776.42	53.74%	-60.83%
租金及相关收入		76,904,461.26	66.63%	84,618,707.29	46.26%	-9.12%

说明：

本公司的主业为房地产开发，成本构成与其他行业存在较大差异。

公司主要供应商情况：

前五名供应商合计采购金额（元）	156,606,283.48
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	59.87%

公司前 5 名供应商资料：

适用 不适用

4、费用

财务费用本期为3,388,601.15元，上期为7,209,787.82元，本期比上期减少3,821,186.67元，减少比例为53.00%，减少原因主要为本期利息收入增加所致。

5、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	353,199,680.98	415,184,286.00	-14.93%
经营活动现金流出小计	520,036,678.18	849,890,094.41	-38.81%
经营活动产生的现金流量净额	-166,836,997.20	-434,705,808.41	61.62%
投资活动现金流入小计	6,219,609,426.95	5,225,304,837.77	19.03%
投资活动现金流出小计	6,259,331,821.37	5,476,444,757.54	14.3%
投资活动产生的现金流量净额	-39,722,394.42	-251,139,919.77	84.18%
筹资活动现金流入小计	420,000,000.00	165,354,488.00	154%
筹资活动现金流出小计	58,042,408.82	94,009,072.44	-38.26%
筹资活动产生的现金流量净额	361,957,591.18	71,345,415.56	407.33%
现金及现金等价物净增加额	155,354,506.65	-614,635,727.84	125.28%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明：

适用 不适用

(1)、经营活动现金流出小计2012年比2011年减少38.81%，主要是本期支付的税费和往来款减少；

(2)、经营活动产生的现金流量净额2012年比2011年增加61.62%，主要是在经营活动现金流入变化不大的情况下，本期的经营活动现金流出较上年有较大幅度的减少所致；

(3)、投资活动产生的现金流量净额2012年比2011年增加84.18%，主要是本期理财资金的净支出比上年减少所致；

(4)、筹资活动现金流入小计2012年比2011年增加154.00%，主要是本期取得的银行借款增加；

(5)、筹资活动现金流出小计2012年比2011年减少38.26%，主要是本期归还的银行借款较少所致；

(6)、筹资活动产生的现金流量净额2012年比2011年增加407.33%，主要是本期取得的银行借款较多，但本期归还的银行借款较少所致；

(7)、现金及现金等价物净增加额2012年比2011年增加125.28%，主要是本期经营活动产生的现金流量净额、投资活动产生的现金流量净额、筹资活动产生的现金流量净额均比上年增加所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明：

适用 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额为-166,836,997.20元，本年度实现净利润为86,335,163.25元，两者存在差异的原因主要是公司的后续项目还在建设期，本期投入的资金较多。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产销售	174,171,031.03	38,509,520.78	77.89%	-50.37%	-60.83%	5.91%
租金及相关收入	154,250,483.01	76,904,461.26	50.14%	10.09%	-9.12%	10.53%
分地区						
华东	200,384,200.15	55,592,095.09	72.26%	-45.5%	-49.49%	2.2%
华南	128,037,313.89	59,821,886.95	53.28%	3.81%	-17.9%	12.36%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近1年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

(单位：元)

	2012 年末		2011 年末		比重增 减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	1,233,620,136.90	28.91%	1,078,265,630.25	27.92%	0.99%	不适用
应收账款	6,424,609.24	0.15%	4,139,012.22	0.11%	0.04%	不适用
存货	1,754,897,204.56	41.12%	1,581,814,446.63	40.96%	0.16%	不适用
投资性房地产	548,300,977.02	12.85%	530,133,251.22	13.73%	-0.88%	不适用
长期股权投资	64,678,624.74	1.52%	68,874,253.29	1.78%	-0.26%	不适用
固定资产	102,494,791.36	2.4%	125,060,590.20	3.24%	-0.84%	不适用
在建工程	4,789,829.12	0.11%		0%	0.11%	装修改造工程增加

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增 减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	100,000,000.00	2.34%		0%	2.34%	银行借款增加
长期借款	550,000,000.00	12.89%	290,000,000.00	7.51%	5.38%	银行借款增加

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
3.可供出售金融资产	58,716,713.80		8,142,276.50				66,858,990.30
上述合计	58,716,713.80		8,142,276.50				66,858,990.30
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

经过多年的发展及积累，公司房地产专业队伍的开发管理能力不断增强。公司目前存量的房地产项目土地获取时间较早，更新项目房地产用地绝大部分为公司原有的工业项目的土地资源，这些项目在土地成本控制方面具有一定的竞争优势。但由于公司房地产业务还处于巩固发展阶段，主业基础尚待夯实，限于资金实力，公司拟建、在建项目竣工、结算缺乏连续性，公司目前正采取循序渐进、错峰发展经营策略，在确保经营稳定的基础上，逐步提升企业的可持续发展能力。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
100,000,000.00	0.00	100%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
深圳市华联东方房地产开发有限公司	在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发经营。	60%
深圳市华联物业集团有限公司	物业管理；房地产经纪。	81.39%

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
招商银行	商业银行	10,229,340.14	4,450,096	0.02%	4,450,096	0.02%	61,188,820.00	1,869,040.32	可供出售金融资产	认购
招商证券	证券公司	321,896.38	286,746	0.01%	286,746	0.01%	3,025,170.30	43,011.90	可供出售金融资产	认购
合计		10,551,236.52	4,736,842	--	4,736,842	--	64,213,990.30	1,912,052.22	--	--

(3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
------	------	------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------	----------	--------	------

股票	601601	中国太保	120,000.00	4,000	0%	0	0%	0.00	10,174.42	可供出售金融资产	新购申购
股票	000018	深中冠	101,540,000.00	43,141,032	25.51%	43,141,032	25.51%	30,314,253.15	-1,425,153.41	可供出售金融资产	收购股权
股票	600688	上海石化	1,500,500.00	500,000	0.01%	500,000	0.01%	2,645,000.00	0.00	可供出售金融资产	认购
期末持有的其他证券投资			0.00		--		--		0.00	--	--
合计			103,160,500.00	43,645,032	--	43,641,032	--	32,959,253.15	-1,414,978.99	--	--

持有其他上市公司股权情况的说明

无

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

单位：万元

受托人名称	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	本期实际收益	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	关联关系
中行深圳分行	6,000	2012年01月17日	2012年02月17日	固定收益	6,000	27	27	是	0	否	
中行深圳分行	8,000	2012年02月17日	2012年03月19日	固定收益	8,000	32	32	是	0	否	
中行深圳分行	8,000	2012年03月26日	2012年05月29日	固定收益	8,000	61	61	是	0	否	
中行深圳分行	3,000	2012年06月01日	2012年07月05日	固定收益	3,000	10	10	是	0	否	
中行深圳分行	4,000	2012年07月16日	2012年09月20日	浮动收益	4,000	25	25	是	0	否	
中行深圳分行	5,000	2012年10月30日	2012年12月06日	浮动收益	5,000	17	17	是	0	否	
工行深圳上步支行	2,000	2012年01月21日	2012年03月31日	浮动收益	2,000	20	20	是	0	否	
工行深圳上步支行	1,000	2012年02月02日	2012年03月31日	浮动收益	1,000	8	8	是	0	否	
工行深圳上步支行	2,000	2012年05月10日	2012年07月09日	浮动收益	2,000	15	15	是	0	否	
工行深圳上步支行	1,000	2012年05月11日		浮动收益	1,000	5	5	是	0	否	

工行深圳上步支行	1,500	2012年06月01日	2012年07月23日	浮动收益	1,500	10	10	是	0	否
工行深圳上步支行	2,000	2012年07月12日	2012年08月15日	浮动收益	2,000	8	8	是	0	否
工行深圳上步支行	1,000	2012年07月17日	2012年08月21日	浮动收益	1,000	4	4	是	0	否
工行深圳上步支行	1,500	2012年07月27日	2012年09月28日	浮动收益	1,500	11	11	是	0	否
工行深圳上步支行	3,000	2012年08月29日	2012年10月09日	浮动收益	3,000	14	14	是	0	否
工行深圳上步支行	4,500	2012年10月23日	2012年12月06日	浮动收益	4,500	21	21	是	0	否
平安银行深圳营业部	5,000	2012年01月12日	2012年02月13日	固定收益	5,000	22	22	是	0	否
平安银行深圳营业部	5,000	2012年02月15日	2012年05月15日	固定收益	5,000	68	68	是	0	否
平安银行深圳营业部	5,000	2012年05月16日	2012年07月16日	固定收益	5,000	40	40	是	0	否
平安银行深圳营业部	5,000	2012年07月18日	2012年08月27日	固定收益	5,000	23	23	是	0	否
平安银行深圳营业部	5,000	2012年08月29日	2012年10月09日	固定收益	5,000	23	23	是	0	否
平安银行深圳营业部	5,000	2012年10月18日	2012年12月14日	固定收益	5,000	32	32	是	0	否
平安银行深圳营业部	3,000	2012年10月25日	2012年12月14日	固定收益	3,000	16	16	是	0	否
平安银行深圳营业部	8,000	2012年12月20日	2013年01月21日	固定收益				是	0	否
中信银行深圳泰然支行	1,000	2012年06月29日	2012年07月31日	浮动收益	1,000	3	3	是	0	否
中信银行深圳泰然支行	1,000	2012年08月02日	2012年09月16日	浮动收益	1,000	5	5	是	0	否
中信银行深圳泰然支行	1,000	2012年10月25日	2012年11月30日	浮动收益	1,000	4	4	是	0	否
民生银行深圳华联支行	2,000	2012年10月25日	2012年12月25日	固定收益	2,000			是	0	否
中行深圳滨河支行	9,900	2012年07月10日	2012年07月31日	固定收益	9,900	15	15	是	0	否
中行深圳滨河支行	10,000	2012年08月01日	2012年08月31日	固定收益	10,000	24	24	是	0	否
中行深圳滨河支行	10,000	2012年09月03日	2012年09月30日	固定收益	10,000	20	20	是	0	否
中行深圳滨河支行	5,000	2012年09月29日	2012年10月31日	浮动收益	5,000	20	20	是	0	否
中行深圳滨河支行	5,000	2012年10月25日	2012年11月29日	浮动收益	5,000	19	19	是	0	否
中行深圳滨河支行	10,000	2012年11月01日	2012年12月11日	浮动收益	10,000	23	23	是	0	否
中行深圳滨河支行	5,000	2012年12月04日	2012年12月31日	浮动收益	5,000			是	0	否
中行深圳滨河支行	5,000	2012年12月11日	2012年12月31日	浮动收益	5,000			是	0	否
工行深圳上步支行		2011年12月29日	2012年02月29日	浮动收益型	5,000	64	64	是	0	否
工行深圳上步支行	5,000	2012年03月08日	2012年04月20日	浮动收益型	5,000	29	29	是	0	否
工行深圳上步支行	5,000	2012年04月24日	2012年05月30日	浮动收益型	5,000	22	22	是	0	否
工行深圳上步支行	5,000	2012年06月01日	2012年07月23日	浮动收益型	5,000	33	33	是	0	否
工行深圳上步支行	5,000	2012年07月27日	2012年09月28日	浮动收益型	5,000	35	35	是	0	否
工行深圳上步支行	5,000	2012年10月16日	2012年11月29日	浮动收益型	5,000	23	23	是	0	否
中行深圳东滨路支行	7,000	2012年01月05日	2012年02月06日	浮动收益型	7,000	35	35	是	0	否
中行深圳东滨路支行	13,000	2012年02月07日	2012年03月28日	浮动收益型	13,000	102	102	是	0	否

中行深圳东滨路支行	13,000	2012 年 04 月 01 日	2012 年 05 月 03 日	浮动收益型	13,000	45	45	是	0	否
中行深圳东滨路支行	13,000	2012 年 05 月 08 日	2012 年 05 月 25 日	浮动收益型	13,000	20	20	是	0	否
中行深圳东滨路支行	15,500	2012 年 07 月 06 日	2012 年 08 月 10 日	浮动收益型	15,500	55	55	是	0	否
中行深圳东滨路支行	10,000	2012 年 09 月 21 日	2012 年 10 月 22 日	浮动收益型	10,000	31	31	是	0	否
中行深圳东滨路支行	15,000	2012 年 10 月 24 日	2012 年 11 月 08 日	浮动收益型	15,000	14	14	是	0	否
中行深圳东滨路支行	15,000	2012 年 11 月 09 日	2012 年 12 月 28 日	浮动收益型	15,000	72	72	是	0	否
中行深圳深圳分行	13,000	2012 年 01 月 05 日	2012 年 02 月 06 日	浮动收益型	13,000	65	65	是	0	否
中行深圳深圳分行	13,000	2012 年 02 月 07 日	2012 年 03 月 28 日	浮动收益型	13,000	102	102	是	0	否
中行深圳深圳分行	19,000	2012 年 04 月 01 日	2012 年 05 月 03 日	浮动收益型	19,000	66	66	是	0	否
中行深圳深圳分行	12,500	2012 年 05 月 08 日	2012 年 05 月 25 日	浮动收益型	12,500	19	19	是	0	否
中行深圳深圳分行	10,500	2012 年 07 月 06 日	2012 年 08 月 10 日	浮动收益型	10,500	37	37	是	0	否
中行深圳深圳分行	10,600	2012 年 09 月 21 日	2012 年 10 月 22 日	浮动收益型	10,600	32	32	是	0	否
中行深圳深圳分行	10,600	2012 年 10 月 24 日	2012 年 12 月 27 日	浮动收益型	10,600	36	36	是	0	否
平安银行深圳营业部	6,600	2012 年 01 月 12 日	2012 年 02 月 13 日	浮动收益型	6,600	29	29	是	0	否
平安银行深圳营业部	6,600	2012 年 02 月 15 日	2012 年 03 月 27 日	浮动收益型	6,600	33	33	是	0	否
平安银行深圳营业部	6,600	2012 年 05 月 18 日	2012 年 06 月 18 日	浮动收益型	6,600	25	25	是	0	否
平安银行深圳营业部	6,600	2012 年 06 月 14 日	2012 年 07 月 16 日	浮动收益型	6,600	22	22	是	0	否
平安银行深圳营业部	6,600	2012 年 07 月 25 日	2012 年 09 月 27 日	浮动收益型	6,600	49	49	是	0	否
平安银行深圳营业部	6,800	2012 年 09 月 28 日	2012 年 12 月 28 日	浮动收益型	6,800	70	70	是	0	否
中行深圳南山支行	700	2012 年 02 月 24 日	2012 年 03 月 26 日	浮动收益型	700	3	3	是	0	否
民生银行深圳华联支行	1,700	2012 年 02 月 13 日	2012 年 03 月 18 日	浮动收益型	1,700	8	8	是	0	否
民生银行深圳华联支行	2,000	2012 年 04 月 19 日	2012 年 06 月 18 日	浮动收益型	2,000	17	17	是	0	否
民生银行深圳华联支行	2,000	2012 年 07 月 12 日	2012 年 09 月 14 日	浮动收益型	2,000	17	17	是	0	否
民生银行深圳华联支行	2,500	2012 年 09 月 27 日	2012 年 11 月 28 日	浮动收益型	2,500	20	20	是	0	否
招行深圳罗湖支行	2,000	2012 年 02 月 17 日	2012 年 03 月 18 日	浮动收益型	2,000	7	7	是	0	否
招行深圳罗湖支行	2,100	2012 年 04 月 18 日	2012 年 05 月 18 日	浮动收益型	2,100	7	7	是	0	否
招行深圳罗湖支行	2,100	2012 年 06 月 05 日	2012 年 06 月 26 日	浮动收益型	2,100	5	5	是	0	否
招行深圳罗湖支行	2,100	2012 年 07 月 23 日	2012 年 08 月 23 日	浮动收益型	2,100	7	7	是	0	否
招行深圳罗湖支行	2,100	2012 年 08 月 27 日	2012 年 09 月 27 日	浮动收益型	2,100	8	8	是	0	否
招行深圳罗湖支行	2,100	2012 年 10 月 17 日	2012 年 12 月 06 日	浮动收益型	2,100	12	12	是	0	否
招行深圳罗湖支行	2,100	2012 年 12 月 10 日	2013 年 01 月 04 日	浮动收益型	0	0	0	是	0	否
宁波银行深圳分行		2011 年 07 月 14 日	2012 年 11 月 30 日	浮动收益	710	41	41	是	0	否
工行深圳华联支行	1,300	2012 年 10 月 16 日	2012 年 11 月 29 日	浮动收益	1,300	6	6	是	0	否
工行深圳华联支行	250	2012 年 10 月 10 日	2012 年 12 月 14 日	浮动收益	250	2	2	是	0	否

工行深圳华联支行	600	2012年12月05日	2013年01月30日	浮动收益				是	0	否	
兴业银行深圳上步支行	800	2012年12月06日	2013年01月10日	浮动收益				是	0	否	
兴业银行深圳上步支行	500	2012年12月26日	2013年01月29日	浮动收益				是	0	否	
工行深圳华联支行	3,000	2012年12月28日	2013年02月05日	浮动收益				是	0	否	
交通银行杭州秋涛路支行	800	2012年01月17日	2012年02月15日	浮动收益	800	3	3	是	0	否	
南京银行杭州分行营业部	3,000	2012年01月19日	2012年02月24日	浮动收益	3,000	16	16	是	0	否	
工行杭州艮山支行	5,400	2012年01月13日	2012年03月12日	浮动收益	5,400	44	44	是	0	否	
农行杭州上泗支行	5,000	2012年01月12日	2012年03月30日	浮动收益	5,000	61	61	是	0	否	
农行杭州上泗支行	4,000	2012年01月20日	2012年03月12日	浮动收益	4,000	31	31	是	0	否	
平安银行杭州湖墅路支行	1,500	2012年01月13日	2012年03月13日	浮动收益	1,500	13	13	是	0	否	
农行杭州上泗支行	4,000	2012年03月16日	2012年04月17日	浮动收益	4,000	17	17	是	0	否	
平安银行杭州湖墅路支行	1,500	2012年03月16日	2012年03月23日	固定收益	1,500	3	3	是	0	否	
南京银行杭州分行营业部	2,000	2012年03月21日	2012年04月25日	浮动收益	2,000	10	10	是	0	否	
平安银行杭州营业部		2011年12月14日	2012年06月13日	浮动收益	2,376	83	83	是	0	否	
平安银行杭州营业部		2011年12月29日	2012年07月26日	浮动收益	3,406	119	119	是	0	否	
华商银行		2011年09月26日	2012年03月22日	浮动收益	3,500	104	104	是	0	否	
交通银行杭州秋涛路支行	1,000	2012年03月09日	2012年05月09日	浮动收益	1,000	8	8	是	0	否	
农行杭州上泗支行		2011年12月01日	2012年01月04日	浮动收益	4,500	25	25	是	0	否	
农行杭州上泗支行		2011年10月14日	2012年01月10日	浮动收益	5,000	66	66	是	0	否	
华夏银行杭州建国路支行		2011年10月13日	2012年02月28日	浮动收益	1,600	35	35	是	0	否	
华商银行	3,500	2012年04月01日	2012年05月11日	浮动收益	3,500	19	19	是	0	否	
农行杭州上泗支行	3,000	2012年03月30日	2012年05月09日	浮动收益	3,000	17	17	是	0	否	
工行杭州艮山支行	6,000	2012年04月02日	2012年06月26日	浮动收益	6,000	74	74	是	0	否	
工行杭州艮山支行	11,445	2012年04月06日	2012年10月08日	浮动收益	11,445	327	327	是	0	否	
华夏银行杭州建国路支行	1,600	2012年04月06日	2012年09月27日	浮动收益	1,600	41	41	是	0	否	
平安银行杭州湖墅路支行	1,500	2012年05月07日		浮动收益	1,500	17	17	是	0	否	
农业银行杭州上泗支行	4,000	2012年05月08日	2012年06月18日	浮动收益	4,000	22	22	是	0	否	
农业银行杭州上泗支行	3,000	2012年05月16日	2012年06月29日	浮动收益	3,000	17	17	是	0	否	
南京银行杭州分行营业部	2,000	2012年05月15日	2012年06月20日	浮动收益	2,000	10	10	是	0	否	
交通银行杭州秋涛路支行	1,000	2012年05月15日	2012年08月14日	浮动收益	1,000	12	12	是	0	否	
农业银行杭州上泗支行	3,000	2012年06月06日	2012年07月02日	浮动收益	3,000	10	10	是	0	否	
平安银行杭州营业部	3,000	2012年08月03日	2012年09月04日	浮动收益	3,000	11	11	是	0	否	
工行杭州艮山支行	8,000	2012年07月02日	2012年08月13日	浮动收益	8,000	42	42	是	0	否	
农业银行杭州上泗支行	7,500	2012年07月04日	2012年08月06日	浮动收益	7,500	31	31	是	0	否	

南京银行杭州分行营业部	5,000	2012年07月11日	2012年10月11日	固定收益	5,000	50	50	是	0	否	
华商银行	5,500	2012年06月06日	2012年08月24日	浮动收益	5,500	61	61	是	0	否	
浦发银行杭州新城支行	5,000	2012年07月26日	2012年10月25日	浮动收益	5,000	59	59	是	0	否	
农业银行杭州上泗支行	7,500	2012年08月15日	2012年09月05日	浮动收益	7,500	18	18	是	0	否	
华商银行	5,500	2012年09月07日	2012年10月14日	浮动收益	5,500	21	21	是	0	否	
平安银行杭州营业部	3,000	2012年09月06日	2012年10月08日	浮动收益	3,000	11	11	是	0	否	
农业银行杭州上泗支行	3,000	2012年09月17日	2012年09月29日	浮动收益	3,000	4	4	是	0	否	
平安银行杭州湖墅路支行	1,500	2012年08月15日	2012年11月13日	浮动收益	1,500	14	14	是	0	否	
交通银行杭州秋涛路支行	1,000	2012年08月22日	2012年11月22日	浮动收益	1,000	10	10	是	0	否	
工行杭州艮山支行	8,000	2012年08月23日	2012年11月21日	浮动收益	8,000	84	84	是	0	否	
农业银行杭州上泗支行	5,000	2012年10月24日	2012年12月13日	浮动收益	5,000	26	26	是	0	否	
浦发银行杭州新城支行	5,000	2012年11月08日	2012年12月13日	浮动收益	5,000	20	20	是	0	否	
浦发银行杭州新城支行	5,000	2012年09月20日	2012年12月20日	浮动收益	5,000	59	59	是	0	否	--
华夏银行杭州建国路支行	2,000	2012年09月28日	2012年12月28日	固定收益	2,000	14	14	是	0	否	
平安银行杭州营业部	3,000	2012年08月01日	2012年12月31日	浮动收益	3,000	62	62	是	0	否	
南京银行杭州分行营业部	3,000	2012年11月13日	2012年12月19日	浮动收益	3,000	13	13	是	0	否	
平安银行杭州湖墅路支行	1,500	2012年11月21日	2012年12月20日	浮动收益	1,500	5	5	是	0	否	
交通银行杭州秋涛路支行	1,000	2012年11月30日	2013年03月01日	浮动收益				是	0	否	
工行杭州艮山支行	11,445	2012年10月11日	2013年01月09日	浮动收益				是	0	否	
平安银行杭州营业部	3,000	2012年10月11日	2013年03月11日	浮动收益				是	0	否	
华商银行	5,000	2012年10月19日	2013年01月13日	浮动收益				是	0	否	
工行浙江淳安支行		2011年12月31日	2012年02月01日	浮动收益	2,000	9	9	是	0	否	
招商银行	500	2012年01月11日	2012年02月15日	浮动收益	500	2	2	是	0	否	
建设银行	500	2012年04月01日	2012年05月16日	浮动收益	500	3	3	是	0	否	
建设银行	500	2012年06月26日	2012年07月31日	浮动收益	500	2	2	是	0	否	
浦发银行	500	2012年08月30日	2012年12月06日	浮动收益	500	6	6	是	0	否	
浦发银行	500	2012年09月20日	2012年12月20日	浮动收益	500	6	6	是	0	否	
合计	624,040	--	--	--	616,687	3,817	3,817	--	0	--	--
逾期未收回的本金和收益累计金额				0							
涉诉情况（如适用）				不适用							
委托理财情况说明				<p>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</p>							

	<p>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，2012 年实际发生理财产品笔数共计 139 笔，每笔理财产品的平均金额约 4,500 万元。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。</p>
--	---

说明：

上述闲置资金进行委托理财为短期行为。根据更新项目审批进度，在缴纳更新项目的土地出让金之后，进行委托理财的资金将大幅减少。

3、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况：

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产（元）	净资产（元）	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润（元）
深圳华联置业公司	子公司	房地产	房地产开发，租赁	20000 万元	1,295,123,238.86	623,284,949.65	151,003,138.93	41,023,520.79	37,498,823.25
杭州华联置业公司	子公司	房地产	房地产开发，租赁	7845 万美元	1,683,306,103.38	938,111,329.31	158,794,462.41	83,033,437.09	57,540,365.13

主要子公司、参股公司情况说明：

不适用

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
深圳市华联东方房地产开发有限公司	开发深圳更新项目	新设	暂无
深圳新龙亚麻纺织漂染有限公司	已经无经营，清理	清算	无

七、公司未来发展的展望

公司未来发展战略

定位即战略。公司将坚持“城市综合体开发运营商”的发展定位，未来将致力于城市综合体项目的开发与运营，构建具有鲜明特色的华联地产发展模式，力争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。

形势分析与看法

国际方面：2012年，受到国际市场需求持续低迷，欧洲经济持续衰退、美日经济增速低缓等因素影响，全球大宗商品价格同比明显下降，金砖国家经济增速均出现不同程度下滑，世界经济复苏进程仍较缓慢。与2012年欧债危机、美国财政悬崖等风险相比，2013年世界经济不确定的因素相对减少。近期，为提振经济及投资者信心，欧盟、美国、日本等主要经济体分别实施了量化宽松的财政政策，预期2013年世界经济维持弱势复苏的发展格局。

国内方面：国内经济2012年呈现弱势增长，全年GDP同比增长7.8%，较计划目标增加0.3个百分点，消费和出口增长幅度下滑明显，仍然依靠固定资产投资为主导的经济增长模式实现了弱增长。2013年GDP目标维持7.5%，CPI目标3.5%（目前一年期存款基准利率3%），货币供应量M2目标为13%（去年同比增长13.8%）。国内经济健康增长方式是要实现由政策性刺激为主转向以自主增长的有序转变，并强调增长的质量，但由于经济增速放缓，国内有色、钢铁、水泥等部分行业产能过剩现象较为严重，我国要实现“稳增长、防通胀、控风险、促转型”目标任重道远，经济转型与产业结构调整面临较大压力，预期2013年国内经济将保持平稳或弱增长态势。

房地产行业方面：2012年房地产市场运行相对平稳、平静，但商品房成交金额增幅远大于成交量增幅，说明房价出现明显上涨，偏离调控预期。2013年3月2日，国务院下发了17号文（下称“新国五条”），要求继续做好房地产市场调控，新政包括：明确二手房所得税率为20%、或提高二套房首付比例、房地产税开征或收紧住房公积金政策等预期明显增强，新国五条引发了购房消费者和开发商等相关利益群体紧张气氛，当月成交量活跃。国家对房地产实施严厉调控三申五令：坚决抑制投机和投资性需求，支持合理自住及改善性需求，通过增加保障房供给等措施平抑房价，稳定经济，惠及民生，调控之目的应该是实现“居者有其屋”。

2013年，国家计划建成保障房470万套，新开工630万套，新国五条也明确：地级以上城市应该将外来务工人员纳入保障性住房范围，住宅市场“双轨制”（市场供给+政府保障性供给）供给效应，调控措施仍将从严、从紧，对普通住宅商品房市场或构成一定冲击。由于我国经济长期向好趋势并没有改变，房地产投资增长对稳定或拉动经济增长作用不可忽缺，城镇化进程正在加快推进，结合流动性充裕、自住需求推动、居民投资渠道缺失等综合有利因素，我们预期未来房地产市场继续沿着政策调控方向运行，进入相对平稳发展时期。

风险因素分析

1、政策调控风险。国家对房地产行业实施的从严从紧的调控政策仍在持续，如限贷、限购、限售等调控措施在一定程度上影响公司的扩展速度和项目的开发进度。

2、市场风险。由于房地产调控周期的不确定性，加上国内住宅市场供求双轨制（商品房和保障房）的

逐步形成，商品房住宅市场竞争会越发激烈，或对公司经营目标及销售计划构成影响。

3、经营风险。公司近两年将迎来新建、拟建项目资金投入的高峰期，如果资金需求缺口问题不能有效解决，或天气等不可预测因素的发生，项目存在不能如期竣工的风险。

公司策略与应对：

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，增强预判力，通过调整经营思路和策略，以实现可持续发展。

1、公司将坚持“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、高端或别致的城市综合体或精品楼盘，使其成为区域内的地界标杆性建筑。

2、新国五条也明确了对中小户型为主项目提供差异化信贷支持，将对个别住宅地产项目的发展方案进行充分论证，积极探讨以中小户型为主的装修房型的规划设计发展方案的可行性。

3、要清楚认识自身的优势和劣势，提高对不确定因素的控制和应变能力。公司在建、拟建或筹建特别是更新等地产项目，与别的房企相比，在成本等方面具有一些竞争优势；但与国内知名地产开发商相比，公司在工程建设专业化、流程作业的标准化等方面仍存在一定差距，行业调控政策及变化、监理单位监督力度和施工单位的组织及施工能力、甚至施工场地限制、天气变化等都会影响项目工程进度，从而降低项目投资资金的周转率，因此，项目规划设计需增预见性，工程建设过程需加强计划性，同时加强对突发事件控制或不确定因素的预判、应变和处理能力。

4、2013年，公司在深圳、杭州和千岛湖的几大房地产项目同时开工或正在进行建设，为资金投入高峰期，面临较大的资金压力。土地、资金、人才为房地产三要素，融资能力体现房企竞争能力，要创新融资方式，提高筹资、融资能力，同时做好大额资金预算和统筹调度，既要保障项目建设资金投入需求，又要提高资金使用效率。

2013年经营计划及工作重点：

（一）、房地产业务

1、杭州方面

一是以“钱塘会馆”竣工验收、样板房精装修和开盘预销售为工作重点，要坚持高标准、高要求，全力确保“钱塘会馆”项目竣工验收和样板房开放。公司内部管理有关“钱塘会馆”项目的各项工作要特事特办，保证该项目能尽快投放市场，并力争实现预销售率30%目标。二是“全景天地”项目完成主体结构

性封顶，以及装修工程的70%、安装工程的80%，并做好“全景天地”公寓销售的前期准备工作。三是继续推进“时代大厦”B栋的招商工作，力争实现时代大厦招租率80%以上目标。

千岛湖“半岛小镇”项目：上半年完成方案设计及方案报批，开始道路、地形整理等基础设施建设，力争7月底项目一期正式开工。

2、深圳方面

一是更新项目要以宝安区“新安华联片区”的前期准备工作和工程建设为工作重点，2013年要完成该更新项目建设用地规划许可证和施工许可证的办理及各项前期审批手续；完成景观方案设计和景观扩初设计；力争2013年8月底前签订土地出让合同，年底取得施工许可证并正式动工。二是加快推进南山区“华联工业园A区、B区”更新改造的申报工作，争取三季度完成B区的专项规划审批，力争年内完成A区更新模式的研究。三是切实做好更新项目建设资金的筹集和安排，保障更新项目有序进行开发；鉴于目前公司现金流水平状况，更新项目的开发进程或选取错峰兴建方式，量力而为。

(二)、物业管理业务

切实推进物业管理的集团化运作，以此为契机，扎实推进品牌建设。今年，要进一步加快完善健全物业集团的管理架构，理顺管理体制，建立健全管理制度和规范的工作流程，加大中高级专业技术和管理人才的培养和引进力度，积极稳妥推进物业管理业务的集团化运作。物业集团要统筹管理华联在深圳、上海、杭州和千岛湖四地的全部物业管理业务，对所属物业实行统一规划、统一管理、整合资源，不断提高效率、管理质量和服务水平，树立华联物业的统一品牌形象，实现华联物业的集约化、专业化和精细化管理，做大做强物业管理业务。

2013年，物业集团还要做好新增项目杭州UDC钱塘会馆、千岛湖游客接待中心等物业管理的前期准备工作，积极参与华联集团星光大道二期物业管理投标工作，妥善处理华联集团旗下物业管理权权属问题，先从物业管理方面规避同业竞争的情形。同时，还要积极探索新时期下的物业管理模式，增强自身核心竞争力。要对自身定位与发展有清晰判断和认识，目标是追求可持续发展，通过提高物业管理质量和品质，树立良好口碑和形象，提升品牌附加值，促进华联地产品牌的增值，以更好服务于华联地产和城市综合体开发运营商的发展战略。

2013年是公司第三次创业进入关键性阶段的发展之年。公司深圳、杭州、千岛湖几项重大工程项目同时进行兴建，任务非常繁重。实干兴业，我们将坚定定位、坚定发展，奋发有为，努力开创第三次创业的新局面。

八、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用。

九、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用。

十、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

- 1、本年纳入合并范围的新设立子公司：深圳市华联东方房地产开发有限公司，持股60%。
- 2、本期不再纳入合并范围的清算子公司：深圳新龙亚麻纺织漂染有限公司。

十一、公司利润分配及分红派息情况

1、报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况：

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和深圳证监局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》（以下简称《通知》）等文件要求，公司制定了《股东回报规划》、《关于股东回报规划事宜的论证报告》，并据此对《公司章程》中与利润分配相关的条款进行了重新修订，进一步完善了公司利润分配的决策程序和机制，对日后调整或变更现金分红政策的作了条件限制和履行严格的规范程序。2012年8月10日，公司召开了第七届董事会第十次会议审议通过了上述三议案，同时公告了召开2012年第一次临时股东大会通知，将于2012年8月27日就本次修改《公司章程》中的利润分配政策特别是现金分红比例规定等事宜进行审议。为了维护中小股东权益，本次临时股东大会的召开将采取现场与网络投票相结合的方式进行。

公司对利润分配政策尤其是现金分红政策的制定符合中国证监会及有关规定的要求，公司制定的股东回报规划，符合公司实际情况，并重视听取中小股东诉求，既强化回报股东的意识，又兼顾了企业的可持续发展，切实维护中小股东利益。公司独立董事就本次利润分配政策修改等事宜发表了独立意见。

公司独立董事负责对公司留存利润的用途实施监督，对盈利的年度但未提出现金分红预案均发表了独立意见，说明未进行利润分配的原因和未分配利润留存的用途。

由于2008年受到石化投资业务发生巨额亏损的影响，公司母公司期末累计未分配利润至今一直为负数，公司目前暂不具备现金分红的条件。公司母公司未分配利润数额已由2008年期末的-4.40亿元减少至2012年期末的-1.29亿元，公司下一步拟根据下属企业房地产项目的完工、销售及盈利情况，通过先对有条件的下属企业进行现金分红，收取投资收益，以实现公司母公司未分配利润由负转正，为早日能实施现金分红积极创造条件。

2、未进行利润分配的原因：

报告期内，公司母公司期末未分配利润为负数。

3、公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况：

由于公司母公司期末未分配利润一直为负数，公司近三年的利润分配方案为：不分配，不转增。

4、公司近三年现金分红情况表：

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（%）
2012 年	0.00	59,012,399.85	0%
2011 年	0.00	69,408,577.22	0%
2010 年	0.00	230,774,988.91	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十二、社会责任情况

公司能够尊重和注重维护债权人、职工、消费者、供应商、社区等利益相关者的合法权益，致力于建设有效的利益相关方参与机制，通过与利益相关者的合作，建立战略互信，促进公司与各利益相关方的共同发展。关注公益事业和环境保护等问题，以实现股东权益最大化为宗旨，追求经济效益兼顾社会效益，切实履行企业的社会责任。

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 1-12 月	深圳	电话沟通	个人	投资者	谈论的主要内容：1、公司房地产业务经营情况，各区域（杭州、深圳）在建、拟建地产项目的进展情况等。2、公司未来的战略发展规划。
2012 年 03 月 22 日	深圳	书面问询	个人	投资者	公司股份回购计划。
2012 年 04 月 16 日	深圳	书面问询	个人	投资者	公司房地产项目开发情况，远东石化股权投资情况。
2012 年 05 月 07 日	深圳	实地调研	机构	安信证券、财通证	谈论的主要内容：1、公司

				券、海通证券、太和投资、泽熙投资、信达澳银和金鹰基金	房地产业务经营情况，各区域（杭州、深圳）在建、拟建地产项目的进展情况等。2、公司未来的战略发展规划。未提供材料。
2012年06月04日	深圳	书面问询	个人	投资者	远东石化分红情况。
2012年06月22日	深圳	书面问询	个人	投资者	公司与深圳前海关联情况。
2012年06月27日	深圳	实地调研	机构	申银万国、华夏基金、华宝兴业。	谈论的主要内容：1、公司房地产业务经营情况，各区域（杭州、深圳）在建、拟建地产项目的进展情况等。2、公司未来的战略发展规划。未提供的资料。
2012年08月21日	深圳	书面问询	个人	投资者	参股公司 ST 中冠经营情况。
2012年08月29日	深圳	书面问询	个人	投资者	公司城市更新项目进展情况。

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

媒体质疑情况：

适用 不适用

本年度公司无媒体质疑事项。

二、资产交易事项

三、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	披露日期	披露索引
华联集团	控股股东		房屋租赁	市场价格	330.92	330.92	100%	按月结算	330.92	2012年04月24日	证券时报、中国证券报、上海证券报、巨潮网
合计				--	--	330.92	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因				不适用							
关联交易对上市公司独立性的影响				不适用							
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）				无							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履				无							

行情情况（如有）	
交易价格与市场参考价格差异较大的原因	不适用

2、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
浙江省财务开发公司	控股子公司的股东	应收关联方债权	递延所得税	是	852.7		852.7
绍兴远东石化有限公司	参股公司	应收关联方债权	代付费用	是	141.36		141.36
浙江华联杭州湾创业有限公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	借款	是	8,257.85	725.32	8,983.17
深圳市华联发展投资有限公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	往来款	是	4,400		4,400
联昌印染有限公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	往来款	是	0	18.81	18.81
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		关联方提供资金支持，有利于减轻公司财务压力。					

四、重大合同及其履行情况

1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
华联集团	2012年08月27日	100,000	2012年10月17日	50,000	连带责任保证	3年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			100,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				50,000
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			100,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				50,000

公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 (是或 否)
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)			0	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)				0
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)			0	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)				0
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			100,000	报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)				50,000
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)			100,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				50,000
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				27.73%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				50,000				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债 务担保金额 (D)				0				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				50,000				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				不适用				
违反规定程序对外提供担保的说明				不适用				

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

(1) 违规对外担保情况

无。

五、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告中所 作承诺					
资产重组时所作承诺					

首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	华联集团	规避与解决同业竞争	2008 年 08 月 14 日	长期	履约中
承诺是否及时履行	否				
未完成履行的具体原因及下一步计划	国内房地产正在实施严厉的宏观调控，华联集团的商业综合体“星光大道”项目和旅游综合体千岛湖“进贤湾”项目投资规模都很大，尚在兴建当中，目前解决同业竞争的时机尚不成熟。为规避从事同一产品的情形，华联集团条件具备或成熟的情况下，也采取了一些规避措施：2010 年 6 月，华联集团将其持有的浙江兴财 70%股权转让给本公司，浙江兴财拥有杭州进贤湾住宅项目开发用地 32 万平方米。				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	否				
承诺的解决期限	长期				
解决方式	在综合考虑市场、时机等因素之后，拟通过转让、定向增发或资产重组等方式对华联集团现有的房地产资源进行整合。				
承诺的履行情况	履约中				

六、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬（万元）	65
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	徐海宁、杨春祥

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司聘请大华会计师事务所进行内部控制审计，支付内控审计费为30万元。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	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	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
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%
三、股份总数	1,123,887,712	100%						1,123,887,712	100%

股份变动的理由

不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

二、证券发行与上市情况

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数	122,549	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	119,710					
持股 5% 以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量

华联发展集团有限公司	境内非国有法人	31.32%	352,049,301	0	0	352,049,301	0
徐洁	境内自然人	0.29%	3,281,900	-630,535	0	3,281,900	0
叶莹	境外自然人	0.27%	3,000,000	0	0	3,000,000	0
方秀兰	境内自然人	0.27%	2,999,199	879,700	0	2,999,199	0
广州合成纤维有限公司	国有法人	0.23%	2,617,474	-1,100,000	0	2,617,474	0
齐鲁证券有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.21%	2,396,000	2,396,000	0	2,396,000	0
深圳市金华南巴士股份有限公司	其他	0.16%	1,781,350	1,781,350	0	1,781,350	0
李韧锋	境内自然人	0.15%	1,700,000	1,700,000	0	1,700,000	0
上海凯二贸易有限公司	其他	0.15%	1,699,197	-100,803	0	1,699,197	0
沈明慧	境内自然人	0.14%	1,585,527	1,585,527	0	1,585,527	0

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有） 无

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。

前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	年末持有无限售条件股份数量（注 4）	股份种类	
		股份种类	数量
华联发展集团有限公司	352,049,301	人民币普通股	0
徐洁	3,281,900	人民币普通股	0
叶莹	3,000,000	人民币普通股	0
方秀兰	2,999,199	人民币普通股	0
广州合成纤维有限公司	2,617,474	人民币普通股	0
齐鲁证券有限公司客户信用交易担保证券账户	2,396,000	人民币普通股	0
深圳市金华南巴士股份有限公司	1,781,350	人民币普通股	0
李韧锋	1,700,000	人民币普通股	0

上海凯二贸易有限公司	1,699,197	人民币普通股	0
沈明慧	1,585,527	人民币普通股	0
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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。		

2、公司控股股东情况

法人股东

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
华联发展集团有限公司	董炳根	1983 年 08 月 23 日	19033795-7	9061	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)。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	华联集团 2011 年 12 月 31 日总资产 729502 万元、股东权益 320334 万元、2011 年度实现营业收入 63084 万元、净利润 6347 万元。华联集团目前主要经营业务为商业地产开发, 主要包括“杭州星光大道”商业地产和“千岛湖进贤湾”旅游地产项目, 与本公司存在同业经营的情形, 同为房地产行业但产品侧重及定位存在差异。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	1、华联集团持有深中冠(股票代码 000018)582.11 万股, 占深中冠总股本比例 3.44%。 2、华联集团持有腾邦国际(股票代码 300178)1500 万股, 占腾邦国际总股本比例 21.01%。				

报告期控股股东变更:

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

公司目前只有第一大股东没有实际控制人。华联集团关于实际控制人的情况说明如下:

(1)、华联集团简况

华联集团成立于1983年8月, 由国家纺织工业部及18个省、市纺织厅局等21家股东单位共同发起设立, 注册资本为9, 061万元。主要借助深圳特区政策优势, 作为全国纺织行业窗口型企业, 专业从事纺织行业投资经营、纺织品进出口等业务, 直属纺织工业部领导。

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。

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	长安国际信托股份有限公司	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	江苏省纺织集团有限公司	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	新疆维吾尔自治区纺织行业协会	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。现任第七届董事会于2012年5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/斜白冰	
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/庄立明	
5	浙江正才贸易有限公司	1人/张嗣杰	
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30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。

公司最终控制层面是否存在持股比例在 10%以上的股东情况

√ 是 □ 否

法人股东:

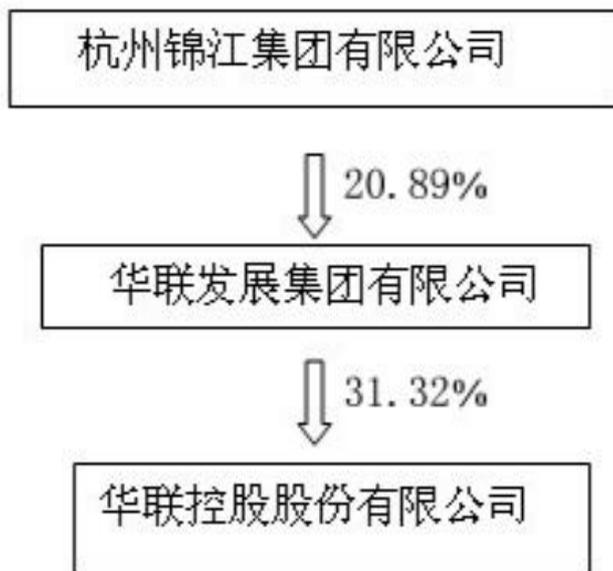
最终控制层面股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
杭州锦江集团有限公司	斜正刚	1993年03月17日	14375868-7	99000	许可经营项目: 批发: 煤炭一般经营项目: 批发、零售: 纸、纸制品及原材料, 百货, 电线电缆, 通信设备, 建筑材料, 装饰材料, 五金交电, 电子产品, 化工产品 & 原料 (除化学危险品及易制毒化学品), 金属材料, 塑料制品; 经营进出口业务; 其他无需报经审批的一切合法项目; 含下属分支机构的经营范围。
华侨城集团公司	任克雷	1986年06月06日	190346175	610000	主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备。轻工业品等商品的进口 (按经贸部[92]外经贸体审证字第 A19024 号文经营), 开展补偿贸易, 向工业、旅游、房地产、商贸、金融保险行业投资, 向包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务、旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓, 会议展览服务 (涉及许可证管理的项目, 须取得相关的许可证后方可经营); 汽车 (含小轿车) 销售。
河南富鑫投资有限公司	严三印	2011年03月04日	56984136-5	1100	对实业的投资
长安国际信托股份有限公司	高成程	1999年12月28日	22060745-3	125888	资金信托; 动产信托; 不动产信托; 有价证券信托; 其他财产或财产权信托; 作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务; 经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务; 受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务; 办理居间、咨询、资信调查等业务; 代保管及保管箱业务; 以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产; 以固

					有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	<p>1、杭州锦江集团有限公司 2012 年 12 月 31 日总资产 1447251 万元、净资产 241571.80 万元，2012 年实现营业收入 164657 万元、净利润-9918 万元。</p> <p>2、华侨城集团公司 2012 年 12 月 31 日总资产 9,168,906 万元、净资产 2,751,534 万元，2012 年实现营业收入 4,053,754 万元、净利润 517,322 万元。</p> <p>3、河南富鑫投资有限公司 2012 年 12 月 31 日总资产 4191 万元、净资产 1139 万元，2012 年实现营业收入 49 万元、净利润 44 万元。</p> <p>4、长安国际信托股份有限公司 2012 年 12 月 31 日总资产 284600 万元、净资产 220400 万元，2012 年实现营业收入 180200 万元、净利润 78400 万元。</p> <p>上述控制层面股东与本公司、本公司控股股东华联集团之间不存在控制关系，且相互之间的经营业务及其战略定位存在差异，未对公司发展构成实质性影响。</p>				
最终控制层面股东报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用				

报告期实际控制人变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股数 (股)	本期减持股数 (股)	期末持股数 (股)
董炳根	董事长	现任	男	63	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
胡永峰	副董事长	现任	男	50	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
范 炼	副董事长	现任	女	65	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
黄小萍	董事	现任	女	56	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
徐笑东	董事、总经理	现任	男	49	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
张梅	董事	现任	女	37	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
马忠智	独立董事	现任	男	68	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
张英惠	独立董事	现任	女	69	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
高雯瑜	独立董事	现任	女	62	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
丁跃	监事会召集人	现任	男	54	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
李云	监事	现任	女	48	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
陈小佳	监事	现任	女	47	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
陈善民	副总经理	现任	男	49	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
苏秦	总经理助理、财务部经理	离任	男	49	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
孔庆富	总经理助理、董事会秘书	现任	男	45	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
魏筱玲	财务部经理	现任	女	42	2010年06月30日	2013年06月29日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

（一）、董事简介:

董炳根: 男, 63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, 50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, 65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, 56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, 49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, 37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。

马忠智: 男, 68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, 69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, 2007年3月

退休。现任中国税务学会副会长，四川岷江水利电力股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

高雯瑜：女，62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标投标管理主任(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。

(二)、监事简介：

丁跃：男，54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，48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，47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。

(三)、高级管理人员简介：

徐笑东简历，见“董事简介”。

陈善民：男，49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，49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，2012年4月20日起，因工作变动关系，不再担任本公司总经理助理、财务部经理等职。

孔庆富：男，45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。

魏筱玲，女，42岁，大学文化，会计师。曾任职本公司财务部会计、会计主管；深圳惠同特种纤维有限公司财务部经理；华联发展集团有限公司审计室业务主管、业务副经理；本公司审计室副主任。2012年4月20日，经公司第七届董事会第八次会议审议通过，被聘任为本公司财务部经理，任期至公司第七届董事会任期届满为止。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
董炳根	华联发展集团有限公司	党委书记、董事长、总裁	2012年05月18日	2015年05月17日	是
丁跃	华联发展集团有限公司	副总裁	2012年05月18日	2015年05月17日	是
胡永峰	华联发展集团有限公司	副总裁	2012年05月18日	2015年05月17日	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	2012年05月18日	2015年05月17日	是
李云	华联发展集团有限公司	副总经济师兼审计室主任	2012年05月18日	2015年05月17日	是
张梅	华联发展集团有限公司	财务部经理	2012年05月18日	2015年05月17日	是
在股东单位任职情况的说明	上述董事和监事当前未在除华联集团系统外的其它单位任职。				

在其他单位任职情况

□ 适用 √ 不适用

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况：

(一) 决策程序：

公司董事（包括独立董事）、监事及高级管理人员报酬履行的决策程序依次为：薪酬与考核委员会、董事会及提交股东大会审批程序。

(二) 确定依据：

根据企业市场竞争要求，公司经济效益、本地同类企业职位工资水平以及员工职责范围、能力资历和业绩贡献核定，并根据实际情况进行调整。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况：

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
董炳根	董事长	男	63	现任	0	0	0
胡永峰	副董事长	男	50	现任	0	0	0
范炼	副董事长	女	65	现任	23.8	0	23.8

黄小萍	董事	女	56	现任	0	0	0
徐笑东	董事、总经理	男	49	现任	44.71	0	44.71
张梅	董事	女	37	现任	0	0	0
马忠智	独立董事	男	68	现任	6	0	6
张英惠	独立董事	女	69	现任	6	0	6
高雯瑜	独立董事	女	61	现任	6	0	6
丁跃	监事会召集人	男	54	现任	0	0	0
李云	监事	女	48	现任	0	0	0
陈小佳	监事	女	48	现任	18.11	0	18.11
陈善民	副总经理	男	49	现任	19.87	0	19.87
苏秦	总经理助理、 财务部经理	男	49	离任	16.41	0	16.41
孔庆富	总经理助理、 董事会秘书	男	45	现任	25.4	0	25.4
魏筱玲	财务部经理	女	42	现任	14.33	0	14.33
合计	--	--	--	--	180.63	0	180.63

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
苏秦	总经理助理、财务部经理	解聘	2012年04月24日	工作岗位变动

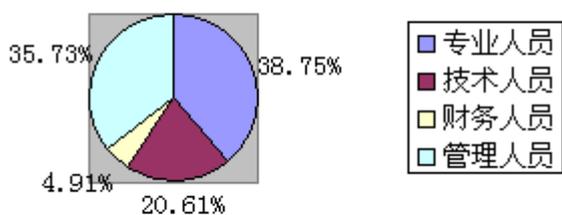
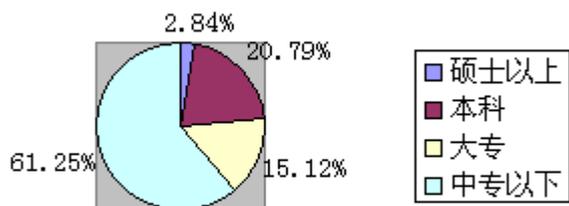
五、公司员工情况

公司员工情况(含合并报表范围内下属企业员工)

截至2012年12月31日，公司房地产及物业管理从业人员合计529人，其人员及构成如下：

专业构成			学历构成		
人员类别	人数	比例	人员类别	人数	比例
专业人员	205	38.75%	硕士以上	15	2.84%
销售人员			本科	110	20.79%
技术人员	109	20.61%	大专	80	15.12%
财务人员	26	4.91%	中专以下	324	61.25%
管理人员	189	35.73%			
合计	529	100%	合计	529	100%

注：公司产品(住宅和商业房产)销售由策划销售部负责，主要通过房地产中介进行销售。



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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。

报告期内，公司继续开展与财务报告相关的内控工作并按照深圳证监局现场检查通知要求对公司治理中存在不足之处进行整改和规范，通过规范性、合规性建设，进一步强化内部管理，完善规章管理制度，促使公司治理水平迈上新的台阶。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异：

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求存在差异的原因说明：

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求存在的差异主要在于：公司与华联集团共用一套OA系统、公司与控股子公司使用的财务系统不统一，公司个别控股子公司在机构、业务、人员方面独立性不足等方面。报告期内，公司通过增加计算机硬件和软件投入、单设机房，对OA、ERP系统进行了拆分；统一规范公司及下属企业财务系统，强化管理；华联集团取消了杭州管理总部和千岛湖管理总部设置，控股子公司进行办公地址迁址等措施，对公司治理中存在上述问题及时进行了整改，详见与本年度报告同日公告的《关于深圳证监局现场检查监管意见的整改报告》。

(一)、公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况：

1、2012年，公司继续推进《企业内部控制规范》工作方案，通过建立、健全内部控制体系，完成了业务流程梳理、缺陷整改、评价测试三个阶段的建设工作。2012年8月形成了《2012年度中期内部控制评价报告》，提交公司审计委员会和董事会审议后公告。通过开展本次与财务报告相关的内控建设活动，进一步规范公司治理行为和正常经营活动秩序，保障了公司资产的安全和完整，切实维护股东权益。详见与本年度报告同日公告的公司《2012年度内部控制评价报告》。

2、深圳证监局于2012年8月向公司下发了《关于华联控股股份有限公司现场检查的监管意见》，根据本次例行检查监管意见要求，公司及时拟定《整改工作方案》并限期逐项进行了整改。通过本次检查及整改，进一步增强了上市公司治理的独立性，并完善了公司各项规章管理制度；通过规范和强化对财务相

关内部控制制度的有效执行，进一步提高财务管理水平，促使公司治理与规范运作水平迈上新的台阶。

3、内幕信息知情人登记制度的制定及实施情况

公司已经按照监管部门要求，制定并实施了《内幕信息及知情人管理制度》。公司已根据《内幕信息知情人管理制度》及有关要求，进一步加强内幕信息知情人管理工作，规范内幕信息知情人登记表格式，明晰内幕信息知情人知悉途径和方式，对定期报告、资产购并或出售事项等内幕信息进行全程跟踪、登记，并指定专人切实做好内幕信息在公开前的报告、传递、编制、审核、披露等环节涉及的内幕信息知情人登记工作。通过立宗建档，将持续加强和重视内幕信息知情人的专项档案管理。报告期内未发现公司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。

4、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)、公司存在的治理非规范情况

对照深圳证监局《关于在 2007 年年度报告中披露公司治理非规范情况有关要求的通知》（深证局公司〔2008〕16 号）规定及有关要求，公司 2012 年度不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理非规范的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年度股东大会	2012 年 05 月 25 日	《本公司 2011 年度董事会工作报告》、《本公司 2011 年度监事会工作报告》、《本公司 2011 年度财务决算报告》、《本公司 2011 年度利润分配方案》、《关于修改<公司章程>个别条款的议案》、《关于聘请 2012 年度审计机构的议案》，《独立董事 2011 年度述职报告》。	全部议案均获本次股东大会审议通过。	2012 年 05 月 26 日	《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)；《华联控股 2011 年度股东大会决议公告》，公告编号：2012-016。

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 08 月 27 日	《关于修改<公司章程>的议案》、《关于本公司与华联发展集团有限公司之间互保及借款额度的议案》。	全部议案均获本次股东大会审议通过。	2012 年 08 月 28 日	《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)；《华联控股 2012 年第一次临时股东大会决议公告》，公告编号：2012-024。

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
马忠智	7	3	3	1	0	否
张英惠	7	4	3	0	0	否
高雯瑜	7	4	3	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		2				

连续两次未亲自出席董事会的说明

不存在独立董事连续两次缺席董事会会议的情形。

2、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明：

本年度，我们能够按时出席参加公司董事会会议，对每次董事会所列明的事项及时进行审议和表决(含通信表决方式董事会会议)，不存在独立董事连续两次缺席董事会会议的情形。

公司2012年度召开了股东大会2次，独立董事也出席会议并在2011年度股东大会上作了年度述职报告。通过出席公司股东大会，使我们更为直接地了解投资者所关心、关注的问题，认真听取现场中小股东提出的意见和建议，促进我们更好地履行自己的职责。

我们在参加董事会会议或专题会议期间，还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，调研项目筹备及建设情况，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。

本年度，我们收阅了由公司董事会办公室定期或不定期地以邮件形式转发的中国证监会、深圳证券监督管理局、深圳证券交易所下发的文件、通知、通报等所有文件，并及时签署“文件收阅记录表”。我们认为，通过认真学习和阅读本年度上述监管部门下发的所有规定、通知、通报等文件，不仅能让我们及时了解证券市场的发展动态、规范治理的最新规定和要求，以及上市公司在规范治理方面存在的问题和不足等，而且还可以促进我们进一步提高规范治理意识，更加勤勉、尽责、尽职地工作。

通过参加、参与公司在报告期内所有会议，审阅公司日常提交的有关材料，听取公司管

理层对于公司治理、经营情况、财务管理及风险控制等方面汇报，使我们及时、具体地了解和掌握了公司日常经营、投资项目进展和重大决策等情况及变化。我们认为：

(1)、公司能够积极采纳了独立董事在“2011年度独立董事述职报告”中的建议，2012年重点开展并抓好“钱塘会馆”和“全景天地”项目工程建设工作；更新项目方面工作卓有成效，获政府立项批准更新项目已达3个；完成物业集团组建工作目标。

(2)、本年度定期报告真实、公允地反映公司财务状况、经营成果、现金流量和公司实际情况，我们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无异议。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

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》、《董事会审计委员会工作条例》和《审计委员会年报工作制度》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计意见、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。

报告期内，董事会审计委员会召开了四次会议，具体情况如下：

(1) 2012年3月2日，公司召开董事会审计委员会2012年第一次会议，审议通过大华会计师事务所提出的《公司2011年度审计计划书》。

(2) 2012年3月20日，公司召开董事会审计委员会2012年第二次会议，审议通过了《公司2011年度财务报表》。

(3) 2012年4月13日，公司召开董事会审计委员会2012年第三次会议，审议了年审会计师出具的初步审计意见。

(4) 2012年4月19日，公司召开董事会审计委员会2012年第四次会议，审议了大华会计师事务所出具的公司2011年度审计报告、对会计师事务所2011年度审计工作的总结报告，审计委员会同意大华会计师事务所对公司2011年度财务报表的审计结果，同意将该审计报告、聘任大华会计师事务所为公司2012年度财务审计和内部控制审计机构提交公司董事会审议。

2、报告期内，公司董事会战略委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会没有召开会议。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

√ 是 □ 否

会议届次	召开日期	参会监事	会议议案名称	决议情况	会议决议刊登的指定网站查询索引	会议决议刊登的信息披露日期
七届七次	2012 年 04 月 20 日	丁跃、李云、陈小佳	1、《本公司 2011 年度监事会工作报告》。2、《本公司 2011 年年度报告全文及摘要》。3、《本公司 2011 年财务决算报告》。4、《关于预测 2012 年日常关联交易情况的议案》。5、《关于修改<公司章程>个别条款的议案》。6、《内部控制自我评价报告》。	通过	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn):《华联控股第七届监事会第七次会议决议公告》(公告编号:2012-011)	2012 年 04 月 24 日
七届八次	2012 年 04 月 25 日	丁跃、李云、陈小佳	《本公司 2012 年第一季度报告》全文及正文。	通过	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn):《华联控股 2012 年第一季度报告正文》(公告编号:2012-012)	2012 年 04 月 26 日
七届九次	2012 年 08 月 27 日	丁跃、李云、陈小佳	1、公司《2012 年半年度报告》全文及摘要。2、公司《2012 年度中期内部控制评价报告》。	通过	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn):《华联控股第七届监事会第九次会议决议公告》(公告编号:2012-028)	2012 年 08 月 29 日
七届十次	2012 年 10 月 26 日	丁跃、李云、陈小佳	《公司 2012 年第三季度报告》全文及摘要。	通过	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn):《华联控股 2012 年第三季度报告》(公告编号:2012-031)	2012 年 10 月 29 日

监事会就公司有关风险的简要意见:

2012 年,公司监事会根据有关法律、法规和《公司章程》赋予的权力,对公司依法经营情况、决策程序和高级管理人员履职尽责等情况进行监督检查,勤勉、尽责地履行了监事会职责。对公司的依法运作情况、财务情况、关联交易情况、内部控制的自我评价报告等事项进行监督检查并发表了意见。报告期内,监事会共召开了 4 次会议,审查了公司定期报告。此外,监事会成员列席了历次公司董事会会议及股东大会,对公司股东大会、董事会的召集召开程序和决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司高级管理人员的执行职务情况以及公司内部管理制度的执行情况等进行了监督,督促公司董事会和管理层依法运作、科学决策。除前述风险因素外,监事会在报告期内的监督活动中没有发现公司存在其他风险。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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；公司在资产、财务、业务、机构、人员方面独立于控股股东，对控股子公司在公司治理中存在机构、人员等不足之处，及时进行了整改；公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

七、同业竞争情况

公司目前所从事房地产开发业务主要侧重于住宅地产，随着业务的稳步扩张，公司主业的战略发展重点将转向综合地产(住宅地产和商业地产)；华联集团目前所从事的房地产开发业务包括“星光大道”城市综合体项目和“华联进贤湾国际旅游度假区”旅游综合体两项目。

为了避免同业竞争，华联集团也采取了一些规避措施,如华联集团及其关联企业与公司(含公司下属企业)之间避免在同一期间、同一地区开发和销售相同或相近房地产产品的情形；将浙江兴财70%股权转让给本公司，其目的就是将浙江兴财拥有的进贤湾住宅地产项目(占地32万平方米)转让给本公司。

鉴于华联集团的两大投资项目—杭州“星光大道”项目和杭州“华联进贤湾国际旅游度假区”项目正处于培育、运行初期阶段，且项目投资规模较大，考虑到公司经营实力，结合近期国家对房地产实施的严厉调控、目前房地产上市公司再融资、资产重组受限等情况，目前实施、彻底解决同业竞争的条件、时机尚不成熟。为避免与本公司之间发生直接或间接同业竞争的情形，经与华联集团协商，拟在综合考虑市场、时机等因素之后，拟通过转让、定向增发或资产重组等方式对其现有的房地产资源进行整合。

八、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。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司作为深圳辖区 54 家试点企业之一，在 2011 年 4 月制定了实施《企业内部控制规范》的工作方案，重点建立和完善与财务报告相关的内部控制建设工作，公司根据《企业内部控制规范》的要求，不断建立健全内部控制体系，于 2012 年完成了业务流程梳理、缺陷整改等内部控制规范试点的各项工作。2012 年 3 月中国证监会深圳监管局对我公司进行了现场检查，在进一步建立、健全内部管理制度及公司治理结构、规范公司运作、完善信息披露等方面给予指导并提出监管意见。公司董事、监事、高级管理人员及相关部门对监管意见进行学习、讨论并提出整改措施，落实整改责任部门、责任人和整改期限，2012 年 10 月公司向证监局报送了整改报告。2012 年 12 月深圳证监局对整改措施的落实情况进行了回访。

通过开展内控工作及现场检查整改，进一步增强了上市公司治理的独立性，并完善了公司各项规章制度；通过规范和强化对财务相关内部控制制度的有效执行，进一步提高财务管理水平，促使公司治理与规范运作水平迈上新的台阶。

公司董事会授权内部审计机构负责内部控制评价的具体组织实施工作，对纳入评价范围的高风险领域和单位进行评价。为保障评价工作顺利推进，公司成立了内部控制评价小组，制定了内部控制评价工作方案，明确评价范围、工作任务、人员组织、进度安排等，内控评价小组对公司内部控制体系的设计和运行的有效性进行评价，在评价的基础上出具评价报告，评价报告征求公司经理层意见后提交公司审计委员会和董事会审议。

公司聘请“大华会计师事务所(特殊普通合伙)”对公司 2012 年度内部控制进行独立审计。

二、董事会关于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制并评价其有效性是公司董事会的责任，公司董事会对内部控制评价报告的真实性和完整性负责。公司内部控制的目的是：合理保证经营合法合规、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，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。在报告期内，公司内部控制评价过程中未发现重大缺陷。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据相关法律法规和《企业会计准则》、《内部控制基本规范》以及内控应用指引，结合房地产行业的行业特性及公司自身生产经营特点，建立了一套完整且执行有效的会计核算和财务管理制度体系，并

不断加以完善。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位，规定了相应的职责权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了财务管理工作的合规有序。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
<p>公司已经根据基本规范、评价指引及其他相关法律法规的要求，对公司截至 2012 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价。</p> <p>报告期内，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制，并得以有效执行，达到了公司内部控制的目标，不存在重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生对评价结论产生实质性影响的内部控制重大变化。</p>	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 04 月 23 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	公司自我评价报告全文刊载在巨潮网(http://www.cninfo.com.cn)上。

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
<p>大华会计师事务所认为，华联控股于 2012 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
内部控制审计报告全文披露日期	2013 年 04 月 23 日
内部控制审计报告全文披露索引	内部控制审计报告全文刊载在巨潮网(http://www.cninfo.com.cn)上。

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

根据公司制定的《年报信息披露重大差错责任追究制度》要求，公司在年报编制的各环节提前筹划、责任明确，公司年报信息披露未发生重大差错的情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 04 月 19 日
审计机构名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	大华审字[2013]004314 号

审计报告正文

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2012年12月31日的合并及母公司资产负债表,2012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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，华联控股财务报表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2012年12月31日的合并及母公司财务状况以及2012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(特殊普通合伙)

中国注册会计师

徐海宁

中国注册会计师：

杨春祥

中国·北京

二〇一三年四月十九日

二、 财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：华联控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,233,620,136.90	1,078,265,630.25
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		76,840.00
应收票据		
应收账款	6,424,609.24	4,139,012.22
预付款项	18,157,317.20	8,642,063.19
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	22,453,436.26	19,746,668.41
买入返售金融资产		
存货	1,754,897,204.56	1,581,814,446.63
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	355,983,005.58	280,920,000.00
流动资产合计	3,391,535,709.74	2,973,604,660.70
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	66,858,990.30	58,716,713.80
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	64,678,624.74	68,874,253.29
投资性房地产	548,300,977.02	530,133,251.22
固定资产	102,494,791.36	125,060,590.20
在建工程	4,789,829.12	
工程物资		
固定资产清理		

生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	7,473,844.95	9,273,179.66
开发支出		
商誉	10,568,100.24	10,568,100.24
长期待摊费用	5,087,877.31	2,105,089.02
递延所得税资产	65,454,886.10	83,945,938.85
其他非流动资产		
非流动资产合计	875,707,921.14	888,677,116.28
资产总计	4,267,243,630.88	3,862,281,776.98
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	194,497,592.63	196,030,874.81
预收款项	39,227,306.27	162,478,302.20
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,248,893.67	999,572.81
应交税费	11,815,547.18	224,559.18
应付利息		
应付股利	1,146,768.05	871,768.05
其他应付款	710,070,532.67	685,530,990.49
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,058,006,640.47	1,046,136,067.54
非流动负债：		

长期借款	550,000,000.00	290,000,000.00
应付债券		
长期应付款	41,745,963.36	42,359,393.57
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	186,433,074.85	184,839,824.11
其他非流动负债		
非流动负债合计	778,179,038.21	517,199,217.68
负债合计	1,836,185,678.68	1,563,335,285.22
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
资本公积	168,268,969.44	162,148,839.39
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	96,272,876.13	96,272,876.13
一般风险准备		
未分配利润	414,834,332.42	355,821,932.57
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,803,263,889.99	1,738,131,360.09
少数股东权益	627,794,062.21	560,815,131.67
所有者权益（或股东权益）合计	2,431,057,952.20	2,298,946,491.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,267,243,630.88	3,862,281,776.98

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：魏筱玲

2、母公司资产负债表

编制单位：华联控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	148,203,391.13	232,060,479.62
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		

预付款项	300,490.00	
应收利息		
应收股利		
其他应收款	65,964,086.44	64,007,998.97
存货	27,781,124.94	2,430,508.88
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	80,036,701.69	
流动资产合计	322,285,794.20	298,498,987.47
非流动资产：		
可供出售金融资产	66,858,990.30	58,716,713.80
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,032,251,048.32	947,974,217.40
投资性房地产	4,014,700.64	4,339,395.16
固定资产	591,734.00	20,715,222.10
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,605,790.16	3,452,676.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	219,815.71	
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,106,542,079.13	1,035,198,225.13
资产总计	1,428,827,873.33	1,333,697,212.60
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	146,809.49	100,000.00
预收款项		

应付职工薪酬	78,009.12	129,643.70
应交税费	44,513.19	213,804.65
应付利息		
应付股利	871,768.05	871,768.05
其他应付款	46,304,958.59	55,665,073.93
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	147,446,058.44	56,980,290.33
非流动负债：		
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	13,701,813.46	11,666,244.33
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,701,813.46	11,666,244.33
负债合计	161,147,871.90	68,646,534.66
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
资本公积	175,615,170.96	169,495,040.91
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	97,889,026.15	97,889,026.15
一般风险准备		
未分配利润	-129,711,907.68	-126,221,101.12
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,267,680,001.43	1,265,050,677.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,428,827,873.33	1,333,697,212.60

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：魏筱玲

3、合并利润表

编制单位：华联控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	348,119,741.57	506,728,642.78
其中：营业收入	348,119,741.57	506,728,642.78
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	269,199,080.92	387,130,285.83
其中：营业成本	130,771,475.08	197,179,265.96
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	68,748,727.34	121,691,349.01
销售费用	5,384,011.51	6,290,758.21
管理费用	58,243,219.51	55,827,295.24
财务费用	3,388,601.15	7,209,787.82
资产减值损失	2,663,046.33	-1,068,170.41
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	43,160.00	-14,760.00
投资收益（损失以“－”号填列）	37,477,172.39	14,171,865.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,571,828.98	-6,895,181.97
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	116,440,993.04	133,755,462.19
加：营业外收入	1,348,119.43	2,063,761.22
减：营业外支出	861,367.71	1,273,435.18
其中：非流动资产处置损	21,451.88	174,789.84

失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	116,927,744.76	134,545,788.23
减：所得税费用	30,592,581.51	36,371,909.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	86,335,163.25	98,173,878.54
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	59,012,399.85	69,408,577.22
少数股东损益	27,322,763.40	28,765,301.32
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0525	0.0618
（二）稀释每股收益	0.0525	0.0618
七、其他综合收益	6,120,130.05	-7,230,269.78
八、综合收益总额	92,455,293.30	90,943,608.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	65,132,529.90	62,178,307.44
归属于少数股东的综合收益总额	27,322,763.40	28,765,301.32

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

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：魏筱玲

4、母公司利润表

编制单位：华联控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	2,687,849.00	4,507,757.64
减：营业成本	223,648.71	2,510,347.55
营业税金及附加	256,093.54	272,875.32
销售费用		
管理费用	10,651,635.07	8,847,265.72
财务费用	-1,303,213.80	-921,842.88
资产减值损失	583,524.30	36,453.05
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		

投资收益（损失以“-”号填列）	3,900,902.10	-1,262,207.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,076,917.22	-8,798,523.89
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,822,936.72	-7,499,548.53
加：营业外收入	143,928.18	90,216.67
减：营业外支出	31,613.73	166,944.54
其中：非流动资产处置损失	21,451.88	166,944.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,710,622.27	-7,576,276.40
减：所得税费用	-219,815.71	63,273.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,490,806.56	-7,639,549.68
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.0031	-0.0068
（二）稀释每股收益	-0.0031	-0.0068
六、其他综合收益	6,120,130.05	-7,230,269.78
七、综合收益总额	2,629,323.49	-14,869,819.46

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：魏筱玲

5、合并现金流量表

编制单位：华联控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	222,924,047.73	209,926,535.04
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		

处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	130,275,633.25	205,257,750.96
经营活动现金流入小计	353,199,680.98	415,184,286.00
购买商品、接受劳务支付的现金	263,313,996.84	238,627,861.23
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	44,611,416.21	40,760,197.68
支付的各项税费	72,613,505.92	336,559,503.86
支付其他与经营活动有关的现金	139,497,759.21	233,942,531.64
经营活动现金流出小计	520,036,678.18	849,890,094.41
经营活动产生的现金流量净额	-166,836,997.20	-434,705,808.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,179,376,840.00	5,203,744,250.00
取得投资收益所收到的现金	40,083,386.95	21,159,305.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	149,200.00	401,282.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,219,609,426.95	5,225,304,837.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,501,821.37	1,924,757.54
投资支付的现金	6,252,830,000.00	5,474,520,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	6,259,331,821.37	5,476,444,757.54
投资活动产生的现金流量净额	-39,722,394.42	-251,139,919.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	40,000,000.00	33,354,488.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	40,000,000.00	33,354,488.00
取得借款收到的现金	380,000,000.00	132,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	420,000,000.00	165,354,488.00
偿还债务支付的现金	20,000,000.00	70,720,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,042,408.82	23,289,072.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	58,042,408.82	94,009,072.44
筹资活动产生的现金流量净额	361,957,591.18	71,345,415.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-43,692.91	-135,415.22
五、现金及现金等价物净增加额	155,354,506.65	-614,635,727.84
加：期初现金及现金等价物余额	1,078,265,630.25	1,692,901,358.09
六、期末现金及现金等价物余额	1,233,620,136.90	1,078,265,630.25

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：魏筱玲

6、母公司现金流量表

编制单位：华联控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,405,993.60	4,708,491.02
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	131,034,416.74	73,332,682.54

经营活动现金流入小计	133,440,410.34	78,041,173.56
购买商品、接受劳务支付的现金	5,036,157.67	3,432,065.19
支付给职工以及为职工支付的现金	3,545,891.08	3,907,283.33
支付的各项税费	1,209,247.39	14,528,034.81
支付其他与经营活动有关的现金	130,103,925.21	104,745,860.96
经营活动现金流出小计	139,895,221.35	126,613,244.29
经营活动产生的现金流量净额	-6,454,811.01	-48,572,070.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	915,000,000.00	2,250,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	7,152,380.98	7,536,316.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	133,200.00	179,652.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	922,285,580.98	2,257,715,968.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,473,733.00	440,459.00
投资支付的现金	995,000,000.00	2,340,140,480.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	100,269,125.46	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,096,742,858.46	2,340,580,939.00
投资活动产生的现金流量净额	-174,457,277.48	-82,864,970.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	100,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	100,000,000.00	
偿还债务支付的现金		60,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,945,000.00	3,534,416.65
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,945,000.00	63,534,416.65

筹资活动产生的现金流量净额	97,055,000.00	-63,534,416.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-83,857,088.49	-194,971,457.49
加：期初现金及现金等价物余额	232,060,479.62	427,031,937.11
六、期末现金及现金等价物余额	148,203,391.13	232,060,479.62

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：魏筱玲

7、合并所有者权益变动表

编制单位：华联控股股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	1,123,887,712	162,148,839.39			96,272,876.13		355,821,932.57	560,815,131.67	2,298,946,491.76
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,123,887,712	162,148,839.39			96,272,876.13		355,821,932.57	560,815,131.67	2,298,946,491.76
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		6,120,130.05					59,012,399.85	66,978,930.54	132,111,460.44
（一）净利润							59,012,399.85	27,322,763.40	86,335,163.25
（二）其他综合收益		6,120,130.05							6,120,130.05
上述（一）和（二）小计		6,120,130.05					59,012,399.85	27,322,763.40	92,455,293.30
（三）所有者投入和减少资本								39,656,167.14	39,656,167.14
1. 所有者投入资本								40,000,000.00	40,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他								-343,832.86	-343,832.86

(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期末余额	1,123,887,712	168,268,969.44			96,272,876.13		414,834,332.42	627,794,062.21	2,431,057,952.20

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,123,887,712	169,379,109.17			96,272,876.13		286,413,355.35		498,970,342.35	2,174,923,395.00
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,123,887,712	169,379,109.17			96,272,876.13		286,413,355.35		498,970,342.35	2,174,923,395.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-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) 所有者投入和减少资本							33,354,488.00		33,354,488.00
1. 所有者投入资本							33,354,488.00		33,354,488.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(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. 对所有者 (或股东) 的分配							-275,000.00		-275,000.00
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本 (或股本)									
2. 盈余公积转增资本 (或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	1,123,887,712	162,148,839.39			96,272,876.13	355,821,932.57	560,815,131.67		2,298,946,491.76

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：魏筱玲

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：华联控股股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,123,887,712	169,495,040.91			97,889,026.15		-126,221,101.12	1,265,050,677.94
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,123,887,712	169,495,040.91			97,889,026.15		-126,221,101.12	1,265,050,677.94
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）		6,120,130.05					-3,490,806.56	2,629,323.49
（一）净利润							-3,490,806.56	-3,490,806.56
（二）其他综合收益		6,120,130.05						6,120,130.05
上述（一）和（二）小计		6,120,130.05					-3,490,806.56	2,629,323.49
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
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. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								

1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,123,887,712	175,615,170.96			97,889,026.15		-129,711,907.68	1,267,680,001.43

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,123,887,712	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								
其他								
二、本年初余额	1,123,887,712	176,725,310.69			97,889,026.15		-118,581,551.44	1,279,920,497.40
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）		-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）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
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. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								

2. 盈余公积转增资本 (或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,123,887,712	169,495,040.91			97,889,026.15		-126,221,101.12	1,265,050,677.94

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：魏筱玲

三、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。

不适用

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2010年修订)进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、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。

3、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。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方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。合并方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。

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

购买方为进行企业合并发生的审计、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；购买方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。

购买方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。购买方对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，经复核后合并成本仍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。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 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，其余金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。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

不适用

7、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。

8、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。

9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1) 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接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或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，可按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入

资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

6) 公司持有至到期投资出售或重分类为可供出售金融资产：

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产。但是，遇到下列情况可以除外：

①出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

②根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

③出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 所转移金融资产的账面价值；

2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分的账面价值；

2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

不适用

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 100 万元以上。
单项金额重大并单项计提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。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	无特别减值迹象

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√ 适用 □ 不适用

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%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□ 适用 √ 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	回收风险较大
坏账准备的计提方法	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。

11、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、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

计价方法：加权平均法

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。

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

盘存制度：永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：分次摊销法

包装物

摊销方法：分次摊销法

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

(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：

合并成本为购买方在购买日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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

购买方为进行企业合并发生的审计、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；购买方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。

购买方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。购买方对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，经复核后合并成本仍小于合并中

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。

（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）确定对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) 减值测试方法及减值准备计提方法

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。

13、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。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

(3) 各类固定资产的折旧方法

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%

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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。

(5) 其他说明

无

15、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。

16、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。

17、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

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。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

（3）使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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。

（4）无形资产减值准备的计提

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。

（5）划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

（6）内部研究开发项目支出的核算

不适用

18、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。

19、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。

20、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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。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。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

(3) 确认提供劳务收入的依据

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。

(4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

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。

21、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。

22、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。

23、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

24、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

未发现前期会计差错。

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

五、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%
城市维护建设税	流转税额	1%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
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%
教育费附加	流转税额	3%

各分公司、分厂执行的所得税税率:

不适用

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册 地	业务 性质	注册 资本	经营 范围	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	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 冲 减 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的	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 年 初 所 有 者 权 益 中 所

							额					金额	享有份额后的余额
杭州华联置业有限公司	有限责任公司	杭州	房地产开发、出租	7,845 万美元	开发建设销售办公、商业金融用房等		423,620,056.71		74%	74%	是	245,493,181.72	
东莞惠隆塑胶有限公司	有限责任公司	东莞	房产出租	230 万美元	TPR 塑胶生产		12,960,763.59		69.57%	100%	是		
深圳市华联东方房地产开发有限公司*	有限责任公司	深圳	房地产开发	10,000 万元	房地产开发经营等		60,000,000.00		60%	60%	是	40,330,867.86	

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明:

* 本年新投资成立。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	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	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年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	有限责任公司	深圳	房地产开发、出租	20,000 万	国内商业、房地产开	108,487,397.96		68.7%	68.7%	是	178,977,355.64		

司 *					发经营								
深圳华业纺织染有限公司 *	有限责任	深圳	房产出租	2,534 万	纺织品生产经营	57,467,818.49		74.98 %	100 %	是			
深圳市华联物业集团有限公司 **	有限责任	深圳	房产出租, 物业管理	4,062 万	物业管理, 清洁服务	40,269,125.46		81.39 %	100 %	是	230,727.90		

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

* 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。

** 本年本公司对深圳市华联物业集团有限公司（原名称为深圳市华联物业管理有限公司，以下简称深圳华联物业）以现金增资4000万元，占其80.85%的股份。另从孙公司深圳市华联街商业经营管理有限公司购得其持有深圳华联物业的0.54%的股权，共持股81.39%。深圳华联物业的另一股东为本公司控股子公司深圳市华联置业集团有限公司，原持股比例为90%，本次股权变动后持股比例稀释为18.61%。本次股权变更后，本公司及本公司控股子公司深圳市华联置业集团有限公司合计仍持有该公司100%的表决权比例。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	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	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年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 ***	有限责任	深圳	房产出租	1,176 万	加工、生产经营麻类纱、布					否			

浙江省兴财房地产发展有限公司	有限责任公司	杭州	房地产开发、出租	5,000 万	房地产投资开发、经营、租赁及咨询服务	280,000,000.00		70%	70%	是	118,207,286.00		
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司*	有限责任公司	杭州	房地产开发、出租	5,900 万	房地产开发经营	59,000,000.00			100%	是			
深圳市华达新置业有限公司**	有限责任公司	深圳	房地产开发、出租	3700 万	房地产开发经营、房地产经纪、自有物业租赁等	209,000,000.00			100%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

* 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。

*** 本年深圳新龙亚麻纺织漂染有限公司进行了清算，不再纳入合并范围。

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明：

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 1 家，原因为：

本年新成立子公司深圳市华联东方房地产开发有限公司，持股60%。

与上年相比本年（期）减少合并单位 1 家，原因为：

本年深圳新龙亚麻纺织漂染有限公司进行了清算，不再纳入合并范围。

3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
深圳市华联东方房地产开发有限公司	100,827,169.64	827,169.64

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
深圳新龙亚麻纺织漂染有限公司	12,898,131.06	0.00

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体其他说明：

不适用。

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	129,315.98	--	--	169,552.17
人民币	--	--	125,739.70	--	--	165,976.55
港币	4,410.53	0.81%	3,576.28	4,410.53	0.81%	3,575.62
银行存款：	--	--	1,232,858,352.58	--	--	1,077,546,790.12
人民币	--	--	1,232,655,031.87	--	--	1,065,107,391.56
港币	162,069.16	0.81%	131,413.77	162,974.48	0.81%	132,123.42
美元	11,440.13	6.29%	71,906.94	1,953,256.70	6.3%	12,307,275.14
其他货币资金：	--	--	632,468.34	--	--	549,287.96
人民币	--	--	632,468.34	--	--	549,287.96
合计	--	--	1,233,620,136.90	--	--	1,078,265,630.25

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明：

不适用

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

单位：元

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
合计		76,840.00

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄	6,503,024.10	100%	78,414.86	1.21%	5,593,854.21	100%	1,454,841.99	26.01%
组合小计	6,503,024.10	100%	78,414.86	1.21%	5,593,854.21	100%	1,454,841.99	26.01%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
合计	6,503,024.10	--	78,414.86	--	5,593,854.21	--	1,454,841.99	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数				期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)		金额	比例(%)		
1 年以内							
其中：	--	--	--	--	--	--	
1 年以内小计	6,483,626.10	99.7%	64,836.26	4,018,448.75	71.84%	40,184.50	
1 至 2 年				101,812.04	1.82%	2,036.24	
2 至 3 年				4,152.17	0.07%	124.57	
3 年以上	19,398.00	0.3%	13,578.60	1,469,441.25	26.27%	1,412,496.69	
3 至 4 年				84,021.13	1.5%	42,010.57	

4 至 5 年	19,398.00	0.3%	13,578.60	49,779.99	0.89%	34,845.99
5 年以上				1,335,640.13	23.88%	1,335,640.13
合计	6,503,024.10	--	78,414.86	5,593,854.21	--	1,454,842.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
江苏南通综艺有限公司	货款	2012 年 10 月 31 日	520,035.08	无法收回	否
深圳富豪时装有限公司	货款	2012 年 10 月 31 日	281,874.87	无法收回	否
深圳市依添丽实业有限公司	货款	2012 年 10 月 31 日	234,018.08	无法收回	否
其他零星	货款	2012 年 10 月 31 日	334,558.14	无法收回	否
合计	--	--	1,370,486.17	--	--

应收账款核销说明：

无法收回。

(3) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
无				

(4) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第 1 名	非关联	1,326,338.83	1 年以内	20.4%

第 2 名	非关联	1,192,055.26	1 年以内	18.33%
第 3 名	非关联	902,362.94	1 年以内	13.88%
第 4 名	非关联	770,532.61	1 年以内	11.85%
第 5 名	非关联	690,687.58	1 年以内	10.62%
合计	--	4,881,977.21	--	75.07%

(5) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
无			

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄	33,282,387.99	100%	10,828,951.73	32.54%	30,308,604.08	100%	10,561,935.67	34.85%
组合小计	33,282,387.99	100%	10,828,951.73	32.54%	30,308,604.08	100%	10,561,935.67	34.85%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
合计	33,282,387.99	--	10,828,951.73	--	30,308,604.08	--	10,561,935.67	--

其他应收款种类的说明：

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:						
1 年以内小计	14,790,320.98	44.44%	147,903.20	13,307,336.26	43.9%	133,073.36
1 至 2 年	4,196,097.82	12.61%	83,921.95	387,687.56	1.28%	7,753.77
2 至 3 年	223,388.71	0.67%	6,701.66	1,267,284.94	4.18%	38,018.55
3 年以上	14,072,580.48	42.28%	10,590,424.92	15,346,295.32	50.64%	10,383,089.99
3 至 4 年	1,232,384.94	3.7%	616,192.47	9,612,594.87	31.72%	4,806,297.44
4 至 5 年	9,553,210.31	28.7%	6,687,247.22	523,026.32	1.73%	366,118.42
5 年以上	3,286,985.23	9.88%	3,286,985.23	5,210,674.13	17.19%	5,210,674.13
合计	33,282,387.99	--	10,828,951.73	30,308,604.08	--	10,561,935.67

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
东源公司	往来款		1,268,000.00	无法收回	否
苏州东吴公司	往来款		496,800.00	无法收回	否
陈倍友	往来款		360,000.00	无法收回	否
其他零星	往来款		108,534.34	无法收回	否
					否
合计	--	--	2,233,334.34	--	--

其他应收款核销说明

无法收回。

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数	期初数
------	-----	-----

	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
无				

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
浙江省财务开发公司 (递延税款)	子公司的股东	8,526,956.36	4-5 年	25.62%
浙江省长城建设集团股 份有限公司	非关联	8,000,000.00	1-2 年	24.04%
杭州市物业维修资金管 理中心	非关联	2,879,929.00	1-2 年	8.65%
绍兴远东石化有限公司	参股公司	1,413,648.70	3-5 年	4.25%
深圳市迪生环保科技有 限公司	非关联	1,400,000.00	5 年以上	4.21%
合计	--	22,220,534.06	--	66.76%

(5) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
绍兴远东石化有限公司	本公司的参股公司	1,413,648.70	4.25%
浙江省财务开发公司	本公司控股子公司的股东	8,526,956.36	25.62%
合计	--	9,940,605.06	29.87%

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	12,769,948.02	70.33%	3,951,738.91	45.73%
1 至 2 年	950,500.38	5.23%	4,484,186.02	51.89%
2 至 3 年	4,436,868.80	24.44%	42,671.08	0.49%
3 年以上			163,467.18	1.89%

合计	18,157,317.20	--	8,642,063.19	--
----	---------------	----	--------------	----

预付款项账龄的说明：

一年以上账龄的预付款项，其未收回的原因是暂未结算。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
第 1 名	供应商	8,313,405.40	1 年内	未到结算期
第 2 名	供应商	4,436,868.80	2-3 年	未到结算期
第 3 名	供应商	1,540,000.00	1 年内	未到结算期
第 4 名	供应商	1,116,026.00	1 年内	未到结算期
第 5 名	供应商	509,574.50	1 年内	未到结算期
合计	--	15,915,874.70	--	--

预付款项主要单位的说明

未到结算期

(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
无				

(4) 预付款项的说明

预付款项期末余额比期初余额增加9,515,254.01元，增加比例为110.10%，增加原因主要是公司预付项目工程款增加所致。

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

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
库存商品				59,866.59	36,069.79	23,796.80

周转材料	412,232.95		412,232.95	461,686.49		461,686.49
开发成本	1,551,005,019.06		1,551,005,019.06	1,289,435,006.22		1,289,435,006.22
开发产品	203,515,906.23	35,953.68	203,479,952.55	291,891,817.46	45,290.68	291,846,526.78
合计	1,754,933,158.24	35,953.68	1,754,897,204.56	1,581,895,807.10	81,360.47	1,581,814,446.63

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	36,069.79			36,069.79	
开发产品	45,290.68			9,337.00	35,953.68
合计	81,360.47			45,406.79	35,953.68

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
理财产品	354,450,000.00	280,920,000.00
预缴税金	1,533,005.58	
合计	355,983,005.58	280,920,000.00

其他流动资产说明

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	66,858,990.30	58,716,713.80
合计	66,858,990.30	58,716,713.80

本期将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，本期重分类的金额元，该金额占重分类前持有至到期投资总额的比例。

可供出售金融资产的说明

9、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润

		比例(%)					
一、合营企业							
二、联营企业							
深圳中冠纺织 印染股份有限 公司	25.51%	25.51%	172,002,557.00	54,523,680.00	118,852,391.00	11,095,669.00	-247,331.00
中纺网络信息 技术有限责任 公司	48%	48%	42,336,906.57	2,146,613.49	40,190,293.08	11,728,854.67	-5,524,507.93
深圳南方纺织 有限公司	29.08%	29.08%	44,401,154.70	13,339,467.54	31,061,687.16	16,972,971.11	4,938,980.00

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明
不适用

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳中冠纺织印染股份有限公司	权益法	101,540,000.00	31,725,983.87	-1,411,730.73	30,314,253.14	25.51%	25.51%				
中纺网络信息技术有限责任公司	权益法	24,000,000.00	21,783,396.78	-2,651,763.81	19,131,632.97	48%	48%				
深圳南方纺织有限公司	权益法	9,908,764.90	9,164,872.64	-132,134.01	9,032,738.63	29.08%	29.08%				1,568,389.39
深圳市华联发展投资有限公司	成本法	3,200,000.00	3,200,000.00		3,200,000.00	5%	5%				

司											
上海华顺投资管理 有限公司	成本 法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	5%	5%				
绍兴远东石化有限 公司*	成本 法	648,210,000.00				16.4%	16.4%				
合计	--	789,858,764.90	68,874,253.29	-4,195,628.55	64,678,624.74	--	--	--			1,568,389.39

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长 期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额
无		

长期股权投资的说明：

本公司的投资变现及投资收益汇回没有重大限制。

11、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

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
一、账面原值合计	744,205,124.53	52,944,938.22	7,512,300.48	789,637,762.27
1.房屋、建筑物	744,205,124.53	52,944,938.22	7,512,300.48	789,637,762.27
二、累计折旧和累计 摊销合计	214,071,873.31	31,101,585.22	3,836,673.30	241,336,785.23
1.房屋、建筑物	214,071,873.31	31,101,585.22	3,836,673.30	241,336,785.23
三、投资性房地产账 面净值合计	530,133,251.22	21,843,353.00	3,675,627.18	548,300,977.04
1.房屋、建筑物	530,133,251.22	21,843,353.00	3,675,627.18	548,300,977.04
五、投资性房地产账 面价值合计	530,133,251.22	21,843,353.00	3,675,627.18	548,300,977.04
1.房屋、建筑物	530,133,251.22	21,843,353.00	3,675,627.18	548,300,977.04

单位：元

	本期
--	----

本期折旧和摊销额	31,101,585.22
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

12、固定资产

(1) 固定资产情况

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
一、账面原值合计：	175,316,209.43	4,696,126.26		50,255,872.41	129,756,463.28
其中：房屋及建筑物	142,777,151.06	144,206.48		41,884,162.02	101,037,195.52
机器设备	7,510,241.73	174,283.00		3,179,731.20	4,504,793.53
运输工具	9,845,629.89	990,712.00		441,940.00	10,394,401.89
电子设备	6,455,232.02	1,207,188.00		2,218,020.98	5,444,399.04
其他设备	8,727,954.73	2,179,736.78		2,532,018.21	8,375,673.30
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	50,255,619.23		6,272,027.53	29,265,974.84	27,261,671.92
其中：房屋及建筑物	26,163,730.20		2,960,472.17	22,161,259.04	6,962,943.33
机器设备	5,711,636.88		341,278.52	2,871,422.74	3,181,492.66
运输工具	5,681,749.77		712,453.31	242,057.25	6,152,145.83
电子设备	4,623,417.31		468,010.93	1,734,510.13	3,356,918.11
其他设备	8,075,085.07		1,789,812.60	2,256,725.68	7,608,171.99
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	125,060,590.20		--		102,494,791.36
其中：房屋及建筑物	116,613,420.86		--		94,074,252.19
机器设备	1,798,604.85		--		1,323,300.87
运输工具	4,163,880.12		--		4,242,256.06
电子设备	1,831,814.71		--		2,087,480.93
其他设备	652,869.66		--		767,501.31
四、减值准备合计	0.00		--		0.00
其中：房屋及建筑物	0.00		--		0.00
机器设备	0.00		--		0.00
运输工具	0.00		--		0.00
电子设备	0.00		--		0.00
其他设备	0.00		--		0.00

五、固定资产账面价值合计	125,060,590.20	--	102,494,791.36
其中：房屋及建筑物	116,613,420.86	--	94,074,252.19
机器设备	1,798,604.85	--	1,323,300.87
运输工具	4,163,880.12	--	4,242,256.06
电子设备	1,831,814.71	--	2,087,480.93
其他设备	652,869.66	--	767,501.31

本期折旧额 6,272,027.53 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

13、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

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
八卦岭 27 栋改造工程	3,701,602.92		3,701,602.92			
餐厅装修工程	1,088,226.20		1,088,226.20			
合计	4,789,829.12		4,789,829.12			

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源	期末数
八卦岭 27 栋改造工程	3,834,300.00	0.00	3,701,602.92	0.00	0.00	96.54%	96.54	0.00	0.00	0%	自筹	3,701,602.92
餐厅装修工程	2,733,571.00	0.00	1,088,226.20	0.00	0.00	39.81%	39.81	0.00	0.00	0%	自筹	1,088,226.20
合计	6,567,871.00	0.00	4,789,829.12	0.00	0.00	--	--	0.00	0.00	--	--	4,789,829.12

在建工程项目变动情况的说明：

本期发生。

(3) 在建工程减值准备

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
----	-----	------	------	-----	------

无				
---	--	--	--	--

14、无形资产

(1) 无形资产情况

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
一、账面原值合计	30,813,814.55	1,012,790.00	7,671,344.55	24,155,260.00
土地使用权（华联控股）	7,671,344.55		7,671,344.55	
土地使用权（华业）	10,645,300.00			10,645,300.00
土地使用权（中联丝绸）	3,180,702.00			3,180,702.00
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
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
软件系统（上海申冠置业）	283,675.00			283,675.00
软件系统（杭州华联置业）	81,380.00			81,380.00
斯维尔计价软件（置业）	15,600.00			15,600.00
明源 ERP 管理软件(华联控股)	1,956,250.00			1,956,250.00
上海泛微协同办公软件（华联控股）	383,000.00			383,000.00
其他软件（华联控股）	89,380.00	1,012,790.00		1,102,170.00
二、累计摊销合计	21,540,634.89	1,669,530.81	6,528,750.65	16,681,415.05
土地使用权（华联控股）	6,335,559.66	193,190.99	6,528,750.65	
土地使用权（华业）	9,579,442.22	709,686.72		10,289,128.94
土地使用权（中联丝绸）	2,221,921.37	141,171.72		2,363,093.09
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）	440,685.00	83,940.00		524,625.00
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）	63,443.00	1,560.00		65,003.00
软件系统（上海申冠置业）	278,801.16	4,873.84		283,675.00

软件系统（杭州华联置业）	62,044.26	8,095.92		70,140.18
斯维尔计价软件（置业）	5,720.00	3,120.00		8,840.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	293,437.53	391,250.04		684,687.57
上海泛微协同办公软件（华联控股）	6,383.33	76,599.96		82,983.29
其他软件（华联控股）	11,917.36	56,041.62		67,958.98
三、无形资产账面净值合计	9,273,179.66	-656,740.81	1,142,593.90	7,473,844.95
土地使用权（华联控股）	1,335,784.89	-193,190.99	1,142,593.90	
土地使用权（华业）	1,065,857.78	-709,686.72		356,171.06
土地使用权（中联丝绸）	958,780.63	-141,171.72		817,608.91
土地使用权（东吴）				
土地使用权（上海申冠置业）	3,756,315.00	-83,940.00		3,672,375.00
明源房地产管理系统软件（置业）				
物业管理软件（华联物业）	5,460.00	-1,560.00		3,900.00
软件系统（上海申冠置业）	4,873.84	-4,873.84		
软件系统（杭州华联置业）	19,335.74	-8,095.92		11,239.82
斯维尔计价软件（置业）	9,880.00	-3,120.00		6,760.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	1,662,812.47	-391,250.04		1,271,562.43
上海泛微协同办公软件（华联控股）	376,616.67	-76,599.96		300,016.71
其他软件（华联控股）	77,462.64	956,748.38		1,034,211.02
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权（华联控股）	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权（华业）	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权（中联丝绸）	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权（东吴）	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权（上海申冠置业）	0.00	0.00	0.00	0.00
明源房地产管理系统软件（置业）	0.00	0.00	0.00	0.00
物业管理软件（华联物业）	0.00	0.00	0.00	0.00
软件系统（上海申冠置业）	0.00	0.00	0.00	0.00

软件系统（杭州华联置业）	0.00	0.00	0.00	0.00
斯维尔计价软件（置业）	0.00	0.00	0.00	0.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	0.00	0.00	0.00	0.00
上海泛微协同办公软件（华联控股）	0.00	0.00	0.00	0.00
其他软件（华联控股）	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产账面价值合计	9,273,179.66	-656,740.81	1,142,593.90	7,473,844.95
土地使用权（华联控股）	1,335,784.89	-193,190.99	1,142,593.90	
土地使用权（华业）	1,065,857.78	-709,686.72		356,171.06
土地使用权（中联丝绸）	958,780.63	-141,171.72		817,608.91
土地使用权（东吴）				
土地使用权（上海申冠置业）	3,756,315.00	-83,940.00		3,672,375.00
明源房地产管理系统软件（置业）				
物业管理软件（华联物业）	5,460.00	-1,560.00		3,900.00
软件系统（上海申冠置业）	4,873.84	-4,873.84		
软件系统（杭州华联置业）	19,335.74	-8,095.92		11,239.82
斯维尔计价软件（置业）	9,880.00	-3,120.00		6,760.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	1,662,812.47	-391,250.04		1,271,562.43
上海泛微协同办公软件（华联控股）	376,616.67	-76,599.96		300,016.71
其他软件（华联控股）	77,462.64	956,748.38		1,034,211.02

本期摊销额 1,669,530.81 元。

15、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
深圳东吴染织复制有限公司	10,568,100.24	0.00	0.00	10,568,100.24	0.00
合计	10,568,100.24	0.00	0.00	10,568,100.24	0.00

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：

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。

16、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
装修工程（深圳置业）	1,449,432.39	262,149.76	492,919.20	0.00	1,218,662.95	
装修工程（华业）	620,475.83	145,396.48	138,067.40	0.00	627,804.91	
装修工程（深圳物业）	35,180.80	2,873,395.73	322,520.38	0.00	2,586,056.15	
装修工程（杭州置业）		545,714.00	27,285.70	0.00	518,428.30	
其他		136,925.00			136,925.00	
合计	2,105,089.02	3,963,580.97	980,792.68	0.00	5,087,877.31	--

长期待摊费用的说明

长期待摊费用期末余额比期初余额增加2,982,788.29元，增加比例为141.69%，增加原因主要是增加了装修工程所致。

17、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,099,095.70	302,946.00
计提但未缴纳的税金	57,469,434.41	46,498,282.31
预收售房款		30,854,710.19
尚未实际支付的工程款	6,886,355.99	6,290,000.35
小计	65,454,886.10	83,945,938.85
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	13,701,813.46	11,666,244.33
改制时的评估增值的影响	6,002,250.55	6,325,510.46
公允价值调整的影响	166,729,010.84	166,848,069.32
小计	186,433,074.85	184,839,824.11

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	6,546,937.47	10,975,445.05
未缴纳的土地增值税形成的差异	283,901,633.97	305,047,586.09
合计	290,448,571.44	316,023,031.14

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
无			

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
无		
可抵扣差异项目		

18、资产减值准备明细

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	12,016,777.66	3,222,036.32	727,626.88	3,603,820.51	10,907,366.59
二、存货跌价准备	81,360.47			45,406.79	35,953.68
七、固定资产减值准备	0.00				0.00
十二、无形资产减值准备	0.00	0.00			0.00
十三、商誉减值准备					0.00
合计	12,098,138.13	3,222,036.32	727,626.88	3,649,227.30	10,943,320.27

资产减值明细情况的说明

无。

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

保证借款	100,000,000.00	
合计	100,000,000.00	

短期借款分类的说明

期末短期借款均为保证借款。

20、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内	57,683,758.18	31,165,206.80
一年以上二年内	13,675,499.94	114,487,566.65
二年以上三年以内	83,440,386.40	13,518,070.78
三年以上者	39,697,948.11	36,860,030.58
合计	194,497,592.63	196,030,874.81

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
无		

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

账龄超过一年的应付款的原因是因为还未到结算期。

21、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内	13,606,374.21	31,527,488.88
一年以上二年内	25,133,649.43	128,727,128.02
二年以上三年以内		53,075.91
三年以上者	487,282.63	2,170,609.39
合计	39,227,306.27	162,478,302.20

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
无		

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

未到结算期。

22、应付职工薪酬

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
一、工资、奖金、津贴和补贴	441,642.17	34,691,660.12	34,490,653.14	642,649.15
二、职工福利费		1,695,991.84	1,695,991.84	
三、社会保险费	114,848.16	5,713,433.96	5,698,053.81	130,228.31
四、住房公积金	7,810.00	1,459,321.05	1,467,131.05	
五、辞退福利		104,712.00	104,712.00	
六、其他	435,272.48	1,195,618.10	1,154,874.37	476,016.21
合计	999,572.81	44,860,737.07	44,611,416.21	1,248,893.67

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,112,018.66 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 104,712.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：

预计2013年1季度发放。

23、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	12,586.01	14,520.65
营业税	593,116.22	-6,495,972.99
企业所得税	8,654,025.64	4,227,513.88
个人所得税	96,258.92	102,918.99
城市维护建设税	51,399.46	-122,174.26
房产税	2,294,440.49	2,816,549.38
教育费附加	43,302.99	-210,203.38

河道费	1,713.56	1,734.93
堤防维护费	3,904.75	5,276.59
水利建设基金	467.31	-153,490.79
其他	64,331.83	37,886.18
合计	11,815,547.18	224,559.18

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程：

应交税费期末余额比期初余额增加11,590,988.00元，增加比例为5161.66%，增加原因主要为本期计提但暂未缴纳的企业所得税及营业税增加所致。

24、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
华联控股股东股利	871,768.05	871,768.05	原股东未来领取，无法支付。
香港天虹投资有限公司	275,000.00		
合计	1,146,768.05	871,768.05	--

应付股利的说明：

华联控股股东股利因原股东未来领取，无法支付。

25、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内	84,453,055.00	116,267,001.83
一年以上至二年以内	97,581,048.16	267,316,260.58
二年以上至三年以内	266,275,576.97	291,971,371.43
三年以上	261,760,852.54	9,976,356.65
合计	710,070,532.67	685,530,990.49

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
无		

26、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	550,000,000.00	290,000,000.00
合计	550,000,000.00	290,000,000.00

长期借款分类的说明

均为抵押借款。

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国银行深圳分行	2009年12月21日	2016年12月21日	人民币元			40,000,000.00		60,000,000.00
中国银行深圳分行	2010年01月07日	2016年12月21日	人民币元			180,000,000.00		180,000,000.00
华商银行	2011年06月01日	2014年06月01日	人民币元	7.04%		20,000,000.00		20,000,000.00
中国工商银行 行良山支行	2011年06月01日	2014年06月01日	人民币元	7.98%		30,000,000.00		30,000,000.00
中国工商银行 行良山支行	2012年02月13日	2014年06月01日	人民币元	7.98%		280,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	550,000,000.00	--	290,000,000.00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等：不适用。

27、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
南山国土局补地价款	无	39,656,390.35			39,656,390.35	
维修基金	无	2,703,003.22			2,089,573.01	

28、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,123,887,712	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,123,887,712

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足3年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况；报告期内，公司总股本没有发生变化。

29、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	102,443,982.17			102,443,982.17
其他资本公积	59,704,857.22	6,120,130.05		65,824,987.27
合计	162,148,839.39	6,120,130.05		168,268,969.44

资本公积说明：

本期资本公积变动主要为可供出售金融资产公允价值变动和联营企业净资产变动影响。

30、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	96,272,876.13			96,272,876.13
合计	96,272,876.13			96,272,876.13

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议：

不适用

31、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整后年初未分配利润	355,821,932.57	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	59,012,399.85	--
期末未分配利润	414,834,332.42	--

调整年初未分配利润明细：

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。

- 2)、由于会计政策变更,影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明,对于首次公开发行证券的公司,如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有,应明确予以说明;如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有,公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数:

不适用。

32、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	328,421,514.04	491,028,354.78
其他业务收入	19,698,227.53	15,700,288.00
营业成本	130,771,475.08	197,179,265.96

(2) 主营业务(分行业)

单位: 元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	174,171,031.03	38,509,520.78	350,914,673.00	98,315,776.42
租金及相关收入	154,250,483.01	76,904,461.26	140,113,681.78	84,618,707.29
合计	328,421,514.04	115,413,982.04	491,028,354.78	182,934,483.71

(3) 主营业务(分地区)

单位: 元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东	200,384,200.15	55,592,095.09	367,692,546.94	110,070,198.51
华南	128,037,313.89	59,821,886.95	123,335,807.84	72,864,285.20
合计	328,421,514.04	115,413,982.04	491,028,354.78	182,934,483.71

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位: 元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第 1 名	115,572,262.00	33.2%
第 2 名	12,124,865.00	3.48%
第 3 名	4,522,684.06	1.3%
第 4 名	3,518,503.04	1.01%
第 5 名	3,007,198.53	0.86%
合计	138,745,512.63	39.86%

营业收入的说明:

营业收入本期金额比上期金额减少158,608,901.21元,减少比例为31.30%;营业成本本期金额比上期金额减少66,407,790.90元,减少比例为33.68%,减少原因为本期售房收入减少所致。

33、营业税金及附加

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	17,085,009.79	24,324,736.35	经营收入的 5%
城市维护建设税	1,027,227.42	1,130,541.26	流转税的 1%、7%
教育费附加	789,424.91	949,130.41	流转税的 3%
土地增值税	49,502,240.33	94,919,215.56	按超率累进税率 30%-60%
其他	344,824.89	367,725.43	
合计	68,748,727.34	121,691,349.01	--

营业税金及附加的说明:

营业税金及附加本期金额比上期金额减少52,942,621.67元,减少比例为43.51%,减少原因为本期收入减少,税金相应减少所致。

34、销售费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	5,384,011.51	6,290,758.21
合计	5,384,011.51	6,290,758.21

35、管理费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	58,243,219.51	55,827,295.24
合计	58,243,219.51	55,827,295.24

36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	22,777,461.82	21,490,505.77
利息收入	-19,639,361.76	-15,448,601.65
汇兑损失	43,698.99	890,367.19
汇兑收益	-6.08	
手续费及其他	206,808.18	277,516.51
合计	3,388,601.15	7,209,787.82

37、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	43,160.00	-14,760.00
合计	43,160.00	-14,760.00

公允价值变动收益的说明

本期将交易性金融资产全部出售，累计公允价值变动全部转出。

38、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,913,452.22	1,358,100.04
权益法核算的长期股权投资收益	-2,571,828.98	-6,987,440.17
处置交易性金融资产取得的投资收益	-34,385.58	
其他	38,169,934.73	19,801,205.37
合计	37,477,172.39	14,171,865.24

39、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,663,046.33	-1,068,170.41

合计	2,663,046.33	-1,068,170.41
----	--------------	---------------

40、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	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	
其中：固定资产处置利得		863,127.99	
政府补助	670,000.00	200,000.00	670,000.00
罚款净收入	200.00		200.00
违约金	2,930.46		2,930.46
其他	674,988.97	1,000,633.23	674,988.97
合计	1,348,119.43	2,063,761.22	1,348,119.43

(2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
中小企业发展扶持资金	310,000.00		
扶持资金补贴	70,000.00		
财政专项资金	40,000.00		
经济发展奖励款	250,000.00	200,000.00	
合计	670,000.00	200,000.00	--

营业外收入说明：

不适用。

41、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	21,451.88	174,789.84	
其中：固定资产处置损失	654,449.43	174,789.84	654,449.43
对外捐赠	200,000.00	1,043,000.00	200,000.00
罚款支出	2,565.00	4,750.00	2,565.00

滞纳金	3.94	44,385.89	3.94
其他	4,349.34	6,509.45	4,349.34
合计	861,367.71	1,273,435.18	861,367.71

营业外支出说明：

不适用。

42、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	12,225,990.55	74,953,108.21
递延所得税调整	18,048,734.36	-38,581,198.52
本期调整以前年度所得税金额	317,856.60	
合计	30,592,581.51	36,371,909.69

43、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P₀为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S₀为期初股份总数；S₁为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j为报告期因回购等减少股份数；S_k为报告期缩股数；M₀报告期月份数；M_i为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

$$\text{基本每股收益} = (59,012,399.85 - 390,034.11) / 1,123,887,712.00 = 0.0522$$

稀释每股收益 = P₁ / (S₀ + S₁ + S_i × M_i ÷ M₀ - S_j × M_j ÷ M₀ - S_k + 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P₁为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

$$\text{稀释每股收益} = (59,012,399.85 - 390,034.11) / 1,123,887,712.00 = 0.0522$$

44、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	8,142,276.50	-6,711,099.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	2,035,569.13	-1,144,013.98

小计	6,106,707.37	-5,567,085.02
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	13,422.68	-1,663,184.76
小计	13,422.68	-1,663,184.76
合计	6,120,130.05	-7,230,269.78

其他综合收益说明：不适用。

45、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	金额
收到的往来款及其他款项	130,275,633.25
合计	130,275,633.25

收到的其他与经营活动有关的现金说明

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	金额
支付的往来款及其他款项	139,497,759.21
合计	139,497,759.21

支付的其他与经营活动有关的现金说明：不适用。

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无。

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无。

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

无。

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

无。

46、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	86,335,163.25	98,173,878.54
加：资产减值准备	2,663,046.33	-1,068,170.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,373,612.77	33,179,342.94
无形资产摊销	1,669,530.81	1,610,545.99
长期待摊费用摊销	980,792.68	546,946.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	654,449.43	-688,338.15
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	210,373.62	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-43,160.00	14,760.00
财务费用（收益以“-”号填列）	22,821,154.73	21,490,505.77
投资损失（收益以“-”号填列）	-37,477,172.39	-14,171,865.24
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	18,491,052.75	-38,581,198.52
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-442,318.39	-1,701,341.51
存货的减少（增加以“-”号填列）	-203,702,012.86	-77,226,724.78
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-13,398,207.81	25,167,063.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-82,973,302.12	-490,654,412.98
其他		9,203,200.50
经营活动产生的现金流量净额	-166,836,997.20	-434,705,808.41
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--

3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,233,620,136.90	1,078,265,630.25
减：现金的期初余额	1,078,265,630.25	1,692,901,358.09
现金及现金等价物净增加额	155,354,506.65	-614,635,727.84

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	1,233,620,136.90	1,078,265,630.25
其中：库存现金	129,315.98	169,552.17
可随时用于支付的银行存款	1,232,858,352.58	1,077,546,790.12
可随时用于支付的其他货币资金	632,468.34	549,287.96
三、期末现金及现金等价物余额	1,233,620,136.90	1,078,265,630.25

现金流量表补充资料的说明：不适用。

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
华联发展集团有限公司	控股股东	有限责任公司	深圳	董炳根	投资	9,061 万	31.32%	31.32%	无实际控制人	19033795-7

本企业的母公司情况的说明：

查阅本年度报告第六节“股份变动及股东情况”。

2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
深圳市华联置业集团有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	丁跃	房地产开发、出租	20,000 万	68.7%	68.7%	192199105
东莞惠隆塑胶有限公司	控股子公司	有限责任公司	东莞	徐笑东	房产出租	230 万美元	69.57%	100%	618361414
深圳华业纺织染有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	徐笑东	房产出租	2,534 万	74.98%	100%	618817303
深圳市华联物业集团有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	丁跃	物业管理	4062 万	81.39%	100%	19218590X
杭州华联置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	董炳根	房地产开发、出租	7,845 万美元	74.3%	74.3%	768219579
浙江省兴财房地产发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	董炳根	房地产开发、出租	5,000 万	70%	70%	142919506
深圳市华联东方房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	丁跃	房地产开发	10,000 万	60%	60%	597758761

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业投资单位表决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
深圳中冠纺织印染股份有限公司	股份有限公司	深圳	胡永峰	纺织印染	169,142,356	25.51%	25.51%	参股企业	618801483
中纺网络	有限责任	北京	夏令敏	电子商务、	50,000,000	48%	48%	参股企业	60912045-9

信息技术 有限责任 公司	公司			系统集成等					
深圳南方 纺织有限 公司	有限责任 公司	深圳	董炳根	房产出租	15,240,000	29.08%	29.08%	参股企业	61883658X

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
绍兴远东石化有限公司	参股公司	747727910
浙江华联杭州湾创业有限公司	同一最终控股股东	75723055-3
杭州华联星光大道文化传播有限公司	同一最终控股股东	66521512-9
浙江省财务开发公司	控股子公司的股东	
深圳市华联发展投资有限公司	同一最终控股股东	192185336
联昌印染有限公司	同一最终控股股东	618842349

本企业的其他关联方情况的说明：

不适用。

5、关联方交易

(1) 关联租赁情况

公司出租情况表：不适用。

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的 租赁费
华联发展集团有 限公司	华联控股股份有 限公司	办公场所	2012年01月01 日	2012年12月31 日	市场价格	203,500.00
华联发展集团有 限公司	深圳市华联置业 集团有限公司和 深圳市华联物业 集团有限公司	办公场所	2012年01月01 日	2012年12月31 日	市场价格	2,836,000.00
浙江华联杭州湾 创业有限公司	浙江省兴财房地 产发展有限公司	办公场所	2012年01月01 日	2012年12月31 日	市场价格	269,700.00

关联租赁情况说明

关联租金金额小，已履行董事会审批程序。

(2) 关联担保情况

单位：元

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	500,000,000.00	2012 年 10 月 17 日	2013 年 10 月 16 日	否
华联发展集团有限公司	华联控股股份有限公司	100,000,000.00	2012 年 07 月 19 日	2013 年 07 月 19 日	否

关联担保情况说明

上述担保已经履行股东大会审批程序。

(3) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
浙江华联杭州湾创业有限公司	82,000,000.00	2011 年 11 月 21 日	2014 年 12 月 06 日	
深圳市华联发展投资有限公司	44,000,000.00	2012 年 01 月 01 日	2012 年 12 月 31 日	
拆出				

(4) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	绍兴远东石化有限公司	1,413,648.70	833,118.65	1,413,648.70	238,934.06
其他应收款	浙江华联杭州湾创业有限公司			54,000.00	540.00

	司				
其他应收款	杭州华联星光大道文化传播 有限公司			15,101.00	151.01
其他应收款	浙江省财务开发公司	8,526,956.36	5,840,090.50	8,526,956.36	4,171,218.63

上市公司应付关联方款项

单位： 元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	深圳市华联发展投资有限公司	44,000,000.00	44,000,000.00
其他应付款	浙江华联杭州湾创业有限公司	89,831,664.59	82,578,512.60
其他应付款	联昌印染有限公司	188,137.75	

九、或有事项

十、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况说明

单位： 元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

2、其他资产负债表日后事项说明

2013年4月18日，本公司持有68.7%股权的控股子公司深圳华联置业公司与深圳市兆涛投资有限公司签署了《股权转让协议书》，深圳华联置业公司将其所持有的华达新公司100%股权转让给深圳市兆涛投资有限公司，转让价格为29,000万人民币。

十一、其他重要事项

1、以公允价值计量的资产和负债

单位： 元

项目	期初金额	本期公允价值变动 损益	计入权益的累计公 允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
3.可供出售金融资产	58,716,713.80		8,142,276.50		66,858,990.30
上述合计	58,716,713.80		8,142,276.50		66,858,990.30
金融负债	0.00				0.00

十二、补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.33%	0.0525	0.0525
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.31%	0.0522	0.0522

第十一节 备查文件目录

公司备有完备、完整的下列文件供股东查阅：

1. 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

二〇一三年四月十九日