

# 华联控股股份有限公司

## 2013 年半年度报告

2013 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司董事长董炳根、总经理徐笑东及副总经理兼财务负责人苏秦声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

1、政策调控风险：国家对房地产实施的严厉调控政策，可能会对公司未来扩展速度及项目工程进度构成影响。2、市场风险：行业被调控、保障房供给增加，市场竞争加剧，可能会对公司销售计划及经营目标构成影响。3、经营风险：公司目前正处于新建、在建项目投入高峰期，资金需求缺口较大，项目存在不能如期竣工的风险。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告 .....	8
第五节 重要事项 .....	20
第六节 股份变动及股东情况.....	25
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	28
第八节 财务报告 .....	30
第九节 备查文件目录.....	110

## 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

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

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（如有）	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		

### 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、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

### 4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	90,342,634.76	232,455,302.84	-61.14%
归属于上市公司股东的净利润(元)	2,211,872.67	40,806,900.42	-94.58%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	2,340,385.37	40,748,228.38	-94.26%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-118,105,734.85	-84,871,895.66	-39.16%
基本每股收益(元/股)	0.0020	0.0363	-94.49%
稀释每股收益(元/股)	0.0020	0.0363	-94.49%
加权平均净资产收益率(%)	0.12%	2.32%	-2.20%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减(%)
总资产(元)	4,257,417,684.88	4,267,243,630.88	-0.23%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,799,199,829.60	1,803,263,889.99	-0.23%

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	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)	-10,423.32	
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)	10,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-230,711.60	
减: 所得税影响额	-53,555.28	
少数股东权益影响额(税后)	-49,066.94	
合计	-128,512.70	--

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

#### 报告期内公司主营业务、利润及其构成情况:

公司主营业务为房地产开发及自有物业租赁管理业务。

本报告期,公司主营业务和利润构成与上年同期相比没有变化。

#### 经营环境变化及判断:

2013年1-6月,全国商品房累计销售面积和金额同比分别增长28.7%、43.2%,全国住宅开发投资完成额同比增长20.3%。在刚性需求拉动和稳增长预期等因素影响下,国内房地产新开工率有所恢复、土地成交增长,供需平稳,保持了良好的增长势头,在国内经济进行转型升级的关键时期,房地产行业对国内经济实现平稳运行目标做出重要贡献。国家目前对房地产仍实施严厉调控:强化商品房调控与保障房建设,保障低收入人群;继续坚持抑制投机和投资性需求,落实差别化信贷政策,支持合理自住及改善性需求。近期,国内房地产市场发展供需日趋于理性,随着“城镇化”、利率市场化的深入发展,在刚性需求拉动和房地产上市公司再融资环境改善以及经济稳增长预期等利好氛围之下,预期下半年国内房地产市场将保持平稳运行的态势。

#### 公司经营与管理情况:

公司目前房地产项目主要集中在杭州和深圳等地。报告期内,在建、拟建项目的建设及筹建等情况如下:

#### 1、杭州方面

##### (1) “UDC·时代广场”城市综合体项目

“UDC时代广场”城市综合体项目由“UDC·时代大厦”(写字楼)、“UDC·钱塘会馆”(商住)和“UDC·全景天地”(万豪酒店)组成,总建筑面积为26万平方米。

“UDC·时代大厦”项目:由A、B两幢塔楼组成,2010年底建成交付使用。A幢于2011年售罄;B幢自持出租,截至目前已出租1.65万平方米。

“UDC·钱塘会馆”项目:该项目上半年总包工程完成90%;幕墙工程完成80%;室外景观工程开始施工;开始A、B户型样板房精装修工程和大堂精装修。计划于2013年11月精装修样板房对外展示,12月竣工。

“UDC·全景天地”项目:该项目上半年主楼(万豪酒店)结构完成60%;裙楼(可售酒店式公寓)主体结构完成80%。计划于2013年9月完成主体结构结项,同时进行幕墙、安装、精装修等工程的现场施工。

##### (2) “半岛小镇”项目:该项目位于杭州千岛湖,为低密度住宅项目。

“半岛小镇”项目:设计方面已完成半岛小镇A、B区块规划设计方案报批文本;施工方面完成项目道路及房屋初放线

验线。下半年工作计划：完成初步设计、景观方案设计、边坡挡墙施工图设计、精装修方案及样板房施工图设计、基本完成一期施工图设计；开始土石方、边坡挡墙施工。该项目的筹建工作正在有序进行当中。

## 2、深圳方面

### (1)深圳宝安“新安27区华联片区”更新改造项目

该项目计容积率建筑面积197,024平方米，其中住宅158,300平方米(含保障性住房25,280平方米、物业管理用房394平方米)，商业23,724平方米，商务公寓15,000平方米。

报告期内，该项目已完成地质勘探、监理招标、高度航行评估、保障房方案审批、发改委立项、招标文件初稿等工作，同时开展的工作还包括用地报备、发改委重大项目申报、设计招投标备案、基坑支护及土石方招标以及监理备案/围护桩施工许可办理等工作。下半年力争完成用地报备、扩初设计和审批、超限审查和人防设计征询、基本完成围护桩及土石方工程、施工图设计、桩基工程动工等工作，积极做好动工兴建前的各项准备工作。

### (2) 深圳“南山华联A、B区”更新改造项目

“南山华联B区”项目：该更新项目计划于2012年12月获深圳市政府批准。2013年上半年，公司重点推进“南山华联B区”项目专项规划方案编制及相关申报工作。目前，该项目的专项规划方案已上报深圳市规划国土部门，南山区城改办出具了《关于南山华联B区更新单元专项规划报审的复函》，公司将根据城改办的复函意见对该方案作相应的调整及补充完善，然后将相关专项规划文本报送至市规土委进行审批，争取年内完成“南山华联B区”城市更新项目专项规划审批公示的目标。

“南山华联A区”项目：2013年上半年主要是推进该城市更新项目的前期工作。目前已完成《对[南油地区]法定图则华联A区地块规划调整建议方案》并向相关规划国土部门做初步沟通，完成了《华联A区规划排布调整方案研究》及《南山华联A区用地规划意向》。

由于地铁线路规划所产生的不确定因素较多，因此下半年工作重点主要是集合规土委各相关部门的反馈意见做相应方案调整及补充完善，并进行相关申报。

上述公司杭州、深圳的地产项目的筹备及建设进度基本符合公司年初计划。

### (3)南山区“华达片区”更新项目

为确保其他更新项目筹建等工作的稳步推进，2013年4月，经公司第七届董事会第十三次会议审议批准，同意公司以2.9亿元将华达新公司100%股权转让给深圳市兆涛投资有限公司。截至本报告披露日，公司已经按照协议约定收取定金和股权转让款2.85亿元，尾款按照约定需在“华达片区”更新项目专项规划获正式批准后方可收取。本次出售华达新公司股权，将为公司带来投资收益约4,200万。

## 二、主营业务分析

### 概述

2013年1-6月公司实现营业收入9,034万元，比2012年1-6月减少14,211万元，减少比例为61.14%，主要是本期可结转的房地产销售收入减少所致。公司2013年1-6月的房地产销售收入576万元，比2012年1-6月减少14,251万元，减少的比例为96.12%。此外，公司2013年1-6月实现租金及相关收入7,952万元，比2012年1-6月增加52万元，增加比例为0.65%。2013年1-6月房地产销售占公司主营业务收入的6.75%，租金及相关收入占公司主营业务收入的93.25%。

公司2013年1-6月归属于母公司所有者的净利润为221万元，比2012年1-6月减少3,860万元，减少的比例为94.58%，主要是可供结转的销售收入减少所致。

### 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减（%）	变动原因
营业收入	90,342,634.76	232,455,302.84	-61.14%	减少原因为本期可结转的房地产销售收入下降所致
营业成本	44,979,439.64	80,360,554.26	-44.03%	减少原因为本期可结转的房地产销售收入下降导致成本结转减少所致
销售费用	2,196,727.54	2,154,034.60	1.98%	
管理费用	28,308,396.83	28,817,640.43	-1.77%	
财务费用	9,400,900.99	-7,996,880.58	217.56%	增长原因为借款增加导致利息增加、上期深圳华联置业收到“云鸿大厦”相关利息所致
所得税费用	6,228,587.97	25,622,503.29	-75.69%	减少原因主要为营业收入下降导致盈利大幅下降所致
经营活动产生的现金流量净额	-118,105,734.85	-84,871,895.66	-39.16%	减少原因主要为营业收入下降导致现金流入下降、支付的各项税费较上年同期增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-179,151,380.10	-154,761,406.73	-15.76%	
筹资活动产生的现金流量净额	46,090,370.57	158,119,912.32	-70.85%	减少原因为收到的借款金额减少、吸收投资所收到的现金减少、偿还利息支出增加所致
现金及现金等价物净增加额	-251,170,594.66	-81,511,760.96	-208.14%	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减少所致
预付款项	11,918,698.74	18,157,317.20	-34.36%	减少原因为预付项目结算所致

	本报告期	上年同期	同比增减 (%)	变动原因
其他流动资产	543,992,348.12	355,983,005.58	52.81%	增加原因主要为理财产品余额增加所致
在建工程	2,208,141.20	4,789,829.12	-53.90%	减少原因主要为本期在建工程结转至投资性房地产所致
应付职工薪酬	788,595.35	1,248,893.67	-36.86%	减少原因主要为发放期初应付工资奖金所致
营业税金及附加	6,717,270.94	54,185,371.61	-87.60%	减少原因主要为营业收入下降所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用  不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

无

### 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	5,758,523.00	1,219,523.49	78.82%	-96.12%	-96.28%	0.91%
租赁及相关收入	79,518,452.93	39,012,529.92	50.94%	0.65%	-10.87%	6.35%
分产品						
分地区						
华东	35,098,058.92	11,995,731.72	65.82%	-78.03%	-69.74%	-9.36%
华南	50,178,917.01	28,236,321.69	43.73%	-25.68%	-23.41%	-1.67%

### 四、核心竞争力分析

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、错峰发展的经营策略，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。

## 五、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 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 (%)	期末账面价值 (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%	51,621,113.60	2,803,560.48	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%	2,982,158.40	0.00	可供出售金融资产	认购
合计		10,551,236.52	4,736,842	--	4,736,842	--	54,603,272.00	2,803,560.48	--	--

#### (2) 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 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
股票	000018	深中冠	101,540,000.00	43,141,032	25.51%	43,141,032	25.51%	29,107,100.10	-1,051,758.70	长期股权投资	收购股权
股票	600688	上海石化	1,500,500.00	500,000	0.01%	500,000	0.01%	4,095,000.00	0.00	可供出售金融资产	认购
合计			103,040,500.00	43,641,032	--	43,641,032	--	33,202,100.10	-1,051,758.70	--	--

持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

### 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	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
民生银行深圳华联支行	否	否			2012年10月25日	2012年12月25日	浮动收益		0	12	12
平安银行深圳营业部	否	否			2012年12月20日	2013年01月21日	固定收益	8,000	0	26	26
中信银行深圳分行	否	否		1,000	2013年01月24日	2013年02月27日	浮动收益	1,000	0	4	4
平安银行深圳分行	否	否		8,000	2013年01月29日	2013年02月28日	浮动收益	8,000	0	27	27
中国银行深圳分行	否	否		5,000	2013年01月25日	2013年03月05日	浮动收益	5,000	0	19	19
工商银行深圳上步支行	否	否		3,500	2013年01月25日	2013年03月26日	浮动收益	3,500	0	23	23
中信银行深圳分行	否	否		1,000	2013年04月10日	2013年05月15日	浮动收益	1,000	0	3	3
中国银行深圳分行	否	否		7,000	2013年04月12日	2013年05月21日	浮动收益	7,000	0	28	28
工商银行深圳上步支行	否	否		3,500	2013年04月11日	2013年05月30日	浮动收益	3,500	0	19	19
平安银行深圳分行	否	否		8,000	2013年04月15日	2013年05月30日	浮动收益	8,000	0	39	39
中国银行深圳分行	否	否		7,000	2013年06月08日	2013年06月17日	浮动收益	7,000	0	7	7
中信银行深圳分行	否	否		1,000	2013年06月05日	2013年07月08日	浮动收益		0	3	
中国银行深圳分行	否	否		2,000	2013年06月08日	2013年07月11日	浮动收益		0	9	
平安银行深圳分行	否	否		3,000	2013年05月30日	2013年07月15日	浮动收益		0	15	
平安银行深圳分行	否	否		5,000	2013年05月27日	2013年08月27日	浮动收益		0	64	
中行深圳滨河支行	否	否			2012年12月04日	2012年12月31日	浮动收益		0	9	9
中行深圳分行	否	否		10,100	2013年01月11日	2013年01月31日	固定收益	10,100	0	15	15
中行深圳分行	否	否		10,000	2013年02月06日	2013年02月28日	固定收益	10,000	0	11	15
中行深圳分行	否	否		5,000	2013年03月13日	2013年03月29日	固定收益	5,000	0	9	4
工行深圳华联支行	否	否		5,000	2013年03月20日	2013年04月27日	浮动收益	5,000	0	21	21
中行深圳分行	否	否		5,000	2013年04月12日	2013年05月27日	浮动收益	5,000	0	20	20

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
工行深圳华联支行	否	否		5,000	2013年05月03日	2013年06月27日	浮动收益	5,000	0	30	30
中行深圳分行	否	否		5,000	2013年05月30日	2013年07月25日	浮动收益		0	31	
兴业行上步支行	否	否			2012年12月06日	2013年01月10日	浮动收益	800	0	3	3
兴业行上步支行	否	否			2012年12月26日	2013年01月29日	浮动收益	500	0	2	2
工行华联支行	否	否			2012年12月05日	2013年01月30日	浮动收益	600	0	4	4
工行华联支行	否	否			2012年12月28日	2013年02月05日	浮动收益	3,000	0	13	13
工行华联支行	否	否		260	2013年01月08日	2013年02月18日	浮动收益	260	0	1	1
兴业行上步支行	否	否		1,800	2013年02月07日	2013年02月19日	浮动收益	1,800	0	2	2
工行华联支行	否	否		3,000	2013年02月08日	2013年03月19日	浮动收益	3,000	0	12	12
兴业行上步支行	否	否		1,800	2013年02月21日	2013年04月01日	浮动收益	1,800	0	9	9
工行华联支行	否	否		90	2013年03月07日	2013年04月16日	浮动收益	90	0	1	1
工行华联支行	否	否		270	2013年02月20日	2013年04月21日	浮动收益	270	0	2	2
工行华联支行	否	否		1,700	2013年04月01日	2013年05月08日	浮动收益	1,700	0	7	7
兴业行上步支行	否	否		1,800	2013年04月11日	2013年05月16日	浮动收益	1,800	0	8	8
兴业行上步支行	否	否		1,800	2013年05月23日	2013年05月27日	浮动收益	1,800	0	1	1
工行华联支行	否	否		500	2013年04月26日	2013年05月30日	浮动收益	500	0	2	2
工行华联支行	否	否		90	2013年04月26日	2013年05月30日	浮动收益	90	0	1	1
工行华联支行	否	否		280	2013年05月03日	2013年06月27日	浮动收益	280	0	2	2
兴业行上步支行	否	否		1,800	2013年05月29日	2013年07月05日	浮动收益		0	8	
工行华联支行	否	否		550	2013年06月06日	2013年07月11日	浮动收益		0	2	
工行艮山支行	否	否			2012年10月11日	2013年01月09日	浮动收益	11,445	0	123	123
华商银行	否	否			2012年10月19日	2013年01月13日	浮动收益	5,000	0	58	58

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
华商银行	否	否		5,000	2013 年 01 月 22 日	2013 年 02 月 28 日	浮动收益	5,000	0	21	21
交通银行	否	否			2012 年 11 月 30 日	2013 年 03 月 01 日	浮动收益	1,000	0	11	11
平安银行	否	否			2012 年 10 月 11 日	2013 年 03 月 11 日	浮动收益	3,000	0	59	59
南京银行	否	否		3,000	2013 年 02 月 05 日	2013 年 03 月 12 日	浮动收益	3,000	0	13	13
浦发银行	否	否		5,000	2013 年 01 月 10 日	2013 年 03 月 14 日	浮动收益	5,000	0	40	40
浦发银行	否	否		5,000	2013 年 02 月 07 日	2013 年 03 月 14 日	浮动收益	5,000	0	20	20
工行艮山支行	否	否		2,000	2013 年 02 月 07 日	2013 年 03 月 18 日	浮动收益	2,000	0	9	9
农行上泗支行	否	否		4,000	2013 年 02 月 08 日	2013 年 03 月 29 日	浮动收益	4,000	0	22	22
平安银行湖墅支行	否	否		1,500	2013 年 02 月 08 日	2013 年 04 月 08 日	固定收益	1,500	0	10	10
平安银行	否	否		3,000	2013 年 04 月 03 日	2013 年 05 月 03 日	浮动收益	3,000	0	10	10
平安银行	否	否		3,600	2013 年 02 月 07 日	2013 年 05 月 07 日	浮动收益	3,600	0	38	38
工行艮山支行	否	否		5,000	2013 年 02 月 07 日	2013 年 05 月 07 日	浮动收益	5,000	0	54	54
华商银行	否	否		5,000	2013 年 03 月 22 日	2013 年 05 月 19 日	浮动收益	5,000	0	33	33
工行艮山支行	否	否		2,000	2013 年 04 月 01 日	2013 年 05 月 22 日	浮动收益	2,000	0	13	13
平安银行湖墅支行	否	否		1,500	2013 年 04 月 26 日	2013 年 05 月 27 日	浮动收益	1,500	0	5	5
交通银行	否	否		1,000	2013 年 03 月 06 日	2013 年 06 月 04 日	浮动收益	1,000	0	11	11
农行上泗支行	否	否		4,000	2013 年 04 月 26 日	2013 年 06 月 04 日	浮动收益	4,000	0	16	16
浦发银行	否	否		5,000	2013 年 03 月 26 日	2013 年 06 月 25 日	浮动收益	5,000	0	55	55
农行上泗支行	否	否		700	2013 年 02 月 06 日	2013 年 07 月 01 日	浮动收益		0	6	
工行艮山支行	否	否		6,000	2013 年 06 月 21 日	2013 年 07 月 02 日	浮动收益	1,500	0	3	1
南京银行	否	否		3,800	2013 年 04 月 16 日	2013 年 07 月 16 日	浮动收益		0	45	
浦发银行	否	否		5,000	2013 年 04 月 18 日	2013 年 07 月 18 日	浮动收益		0	56	

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
交通银行	否	否		1,000	2013 年 04 月 19 日	2013 年 07 月 19 日	浮动收益		0	11	
华商银行	否	否		2,000	2013 年 06 月 26 日	2013 年 08 月 05 日	浮动收益		0	9	
工行艮山支行	否	否		5,000	2013 年 02 月 07 日	2013 年 08 月 07 日	浮动收益		0	115	
平安银行湖墅支行	否	否		1,500	2013 年 06 月 08 日	2013 年 09 月 06 日	浮动收益		0	14	
平安银行深圳营业部	否	否		3,000	2013 年 06 月 17 日	2013 年 09 月 17 日	浮动收益		0	38	
平安银行深圳营业部	否	否		6,600	2013 年 05 月 15 日	2013 年 11 月 11 日	浮动收益		0	156	
招行罗湖支行（期初）	否	否			2012 年 12 月 10 日	2013 年 01 月 04 日	浮动收益型	2,100	0	5	5
招行罗湖支行	否	否		2,100	2013 年 01 月 07 日	2013 年 01 月 28 日	浮动收益型	2,100	0	5	5
民生行华联支行	否	否		2,600	2013 年 01 月 10 日	2013 年 02 月 14 日	浮动收益型	2,600	0	13	13
工行华联支行	否	否		5,000	2013 年 01 月 06 日	2013 年 02 月 27 日	浮动收益型	5,000	0	28	28
中行东滨路支行	否	否		11,000	2013 年 01 月 25 日	2013 年 03 月 05 日	浮动收益型	11,000	0	41	41
中行深圳分行	否	否		12,000	2013 年 01 月 25 日	2013 年 03 月 05 日	浮动收益型	12,000	0	45	45
招行罗湖支行	否	否		2,100	2013 年 02 月 21 日	2013 年 03 月 28 日	浮动收益型	2,100	0	9	9
平安银行营业部	否	否		6,900	2013 年 01 月 21 日	2013 年 03 月 29 日	浮动收益型	6,900	0	54	54
工行华联支行	否	否		5,000	2013 年 03 月 01 日	2013 年 04 月 09 日	浮动收益型	5,000	0	22	22
民生行华联支行	否	否		2,600	2013 年 03 月 07 日	2013 年 04 月 11 日	浮动收益型	2,600	0	11	11
招行罗湖支行	否	否		2,100	2013 年 04 月 01 日	2013 年 05 月 06 日	浮动收益型	2,100	0	9	9
中行东滨路支行	否	否		11,000	2013 年 05 月 09 日	2013 年 05 月 24 日	浮动收益型	11,000	0	10	10
中行深圳分行	否	否		10,000	2013 年 05 月 09 日	2013 年 05 月 31 日	浮动收益型	10,000	0	14	14
工行华联支行	否	否		5,000	2013 年 04 月 16 日	2013 年 06 月 14 日	浮动收益型	5,000	0	33	33
民生行华联支行	否	否		2,600	2013 年 04 月 18 日	2013 年 06 月 19 日	浮动收益型	2,600	0	18	18
平安银行营业部	否	否		6,900	2013 年 04 月 03 日	2013 年 06 月 21 日	浮动收益型	6,900	0	61	61

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
招行罗湖支行	否	否		2,200	2013年05月09日	2013年06月28日	浮动收益型	2,200	0	12	12
中行东滨路支行	否	否		12,000	2013年06月08日	2013年06月28日	浮动收益型	12,000	0	26	26
中行深圳分行	否	否		12,000	2013年06月08日	2013年06月28日	浮动收益型	12,000	0	26	26
浦发银行	否	否		500	2013年01月24日	2013年03月28日	浮动收益型	500	0	4	4
招商银行	否	否		500	2013年04月01日	2013年05月31日	浮动收益型	500	0	3	3
建设银行	否	否		500	2013年06月08日	2013年07月10日	浮动收益型		0	2	
浦发银行	否	否		500	2013年01月31日	2013年08月01日	浮动收益型		0	12	
建设银行	否	否		300	2013年07月02日	2013年08月31日	浮动收益型		0	1	
浦发银行	否	否		500	2013年04月11日	2013年10月10日	浮动收益型		0	12	
宁波银行	否	否		1,000	2013年01月25日	2013年03月06日	浮动收益型	1,000	0	5	5
宁波银行	否	否		1,000	2013年03月15日	2013年04月24日	浮动收益型	1,000	0	5	5
宁波银行	否	否		1,010	2013年04月26日	2013年06月13日	浮动收益型	1,010	0	6	6
宁波银行	否	否		1,010	2013年06月28日	2013年07月29日	浮动收益型		0	4	
合计				325,960	--	--	--	307,145	0	2,094	1,478
委托理财资金来源				自有闲置资金							
逾期未收回的本金和收益累计金额				0							
涉诉情况（如适用）				无							

### 3、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

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	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳华联置业公司	子公司	房地产	房地产开发、租赁	20000 万元	1,256,549,357.73	631,803,465.19	49,654,746.38	10,974,211.98	8,793,515.54
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	1,721,870,145.72	944,479,182.41	12,452,150.74	9,185,225.42	6,367,853.10

### 六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

### 七、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用  不适用

公司 2012 年年度股东大会审议通过的利润分配方案为不分配、不转增。

### 八、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	0
现金分红总额（元）（含税）	0.00
可分配利润（元）	0.00
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
不分配、不转增。	

### 九、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
2013 年 01 月 25 日	深圳/互动易	其他	个人	投资者	询问公司在深圳前海土地储备情况。
2013 年 03 月 05 日	深圳/互动易	其他	个人	投资者	了解绍兴远东石化有限公司的股权投资状况。

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
2013年03月06日	深圳/互动易	其他	个人	投资者	了解公司在杭州、深圳等地在建、拟建地产项目的进展等情况。
2013年04月08日	深圳/互动易	其他	个人	投资者	咨询公司2013年利润构成及来源。
2013年05月22日	深圳/互动易	其他	个人	投资者	询问出售华达新公司100%股权的有关情况。
2013年06月03日	深圳/互动易	其他	个人	投资者	公司内部控制的开展及实施情况。
2013年06月08日	深圳/互动易	其他	个人	投资者	咨询对参股公司深中冠后续发展的观点
2013年06月28日	深圳/互动易	其他	个人	投资者	了解公司上半年主要收入情况。
2013年1月-6月	深圳	电话沟通	个人	投资者	咨询公司工程项目进度、经营状况等。

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

报告期内，公司坚持“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，优化内部控制体系，提升公司治理水平，以确保公司得到规范、健康和稳步发展。

1、深圳证监局于2012年对公司实施了现场检查，根据本次例行检查监管意见的要求，公司及时制定《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。详情请查阅公司于2013年4月21日公告的《关于深圳证监局现场检查监管意见的整改报告》。

2、公司与第一大股东华联集团之间在业务、人员、资产、机构、财务方面独立、分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

3、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》，不存在内幕信息知情人在敏感期买卖公司股票及其衍生品种的情况，也不存在向华联集团报送未公开信息等违反公司治理准则的非规范行为。报告期内，公司未发生被监管部门采取监管措施及行政处罚的情形。

4、公司在2011-2012年实施了《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。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。报告期内，公司也持续加强内部控制体系建设方面工作。

公司目前治理实际情况符合《公司法》和中国证监会相关规定的要求。

### 二、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 三、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 四、资产交易事项

#### 1、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
深圳市兆涛投资有限公司	华达新公司100%股权	2013年7月	29,000	-16	对公司业务连续性、管理层稳定性没影响。出售该资产将为公司下半年带来投资收益约4200万元。	0%	市场定价	否	不适用	否	否	2013年04月20日	公告编号2013-010;《关于深圳市华联置业集团有限公司出售所持有的深圳市华达新置业有限公司100%股权议案的公告》证券时报、中国证券报、上海证券报及巨潮资讯网。

注：上述股权转让有关事项已于2013年7月办理完毕。

### 五、公司股权激励的实施情况及其影响

公司没有实施股权激励方案。

### 六、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	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
华联集团	控股股东	日常关联交易	房屋租赁	市场价格	185.74	185.74	100%	按月结算	185.74	2013年04月23日	公告编号：2013-006,《关于预测 2013 年日常关联交易情况的公告》证券时报、中国证券报、上海证券报、巨潮网
合计				--	--	185.74	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				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行情况（如有）				无							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				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	否	852.70	0.00	852.70
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	否	141.36	0.00	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	否	8,983.17	317.44	9,300.61
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	否	4,400.00	139.37	4,539.37
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	否	18.81	0.00	18.81
关联债权债务对公司经营成果及财		关联方提供资金支持，有利于减轻公司财务压力。					

务状况的影响	
--------	--

## 七、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 20 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）			0	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				0
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）			0	报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2）				0
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（%）				27.79%				
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（如有）	不适用
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	不适用

采用复合方式担保的具体情况说明

无

## 八、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但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书中所作承诺					
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（如有）	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，华联集团在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。在综合考虑市场、时机等因素之后，公司拟通过转让、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。				

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

## 十、其他重大事项的说明

无

## 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%

股份变动的原因

适用  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

适用  不适用

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

适用  不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		116,748						
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	352,049,301		
杨洁	境内自然人	0.4%	4,524,816		0	4,524,816		
徐洁	境内自然人	0.29%	3,300,000		0	3,300,000		
叶莹	境内自然人	0.27%	3,000,000		0	3,000,000		

管进文	境内自然人	0.26%	2,910,900		0	2,910,900		
广州合成纤维有限公司	国有法人	0.23%	2,617,474		0	2,617,474		
方秀兰	境内自然人	0.18%	2,021,699		0	2,021,699		
柳斌	境内自然人	0.17%	1,859,200		0	1,859,200		
毛东明	境内自然人	0.15%	1,685,000		0	1,685,000		
上海凯二贸易有限公司	境内非国有法人	0.14%	1,611,997		0	1,611,997		
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）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，未知其他股东之间是否存在关系和是否存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	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	352,049,301					
杨洁	4,524,816	人民币普通股	4,524,816					
徐洁	3,300,000	人民币普通股	3,300,000					
叶莹	3,000,000	人民币普通股	3,000,000					
管进文	2,910,900	人民币普通股	2,910,900					
广州合成纤维有限公司	2,617,474	人民币普通股	2,617,474					
方秀兰	2,021,699	人民币普通股	2,021,699					
柳斌	1,859,200	人民币普通股	1,859,200					
毛东明	1,685,000	人民币普通股	1,685,000					
上海凯二贸易有限公司	1,611,997	人民币普通股	1,611,997					
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	公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，未知其他股东之间是否存在关系和是否存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。							
参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	股东杨洁通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股票 4,524,816 股。							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2012 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
董炳根	董事长	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举
丁 跃	副董事长	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举
胡永峰	副董事长	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举
范 炼	董事	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举
徐笑东	董事总经理	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举、聘任
李 云	董事	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举
张 梅	董事	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举
倪苏俏	董事	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举
张英惠	独立董事	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举
樊志全	独立董事	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举
夏 源	独立董事	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举
刘秀焰	独立董事	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举
黄小萍	监事会召集人	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举
魏 丹	监事	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举
陈小佳	监事	被选举	2013 年 06 月 21 日	换届被选举
苏 秦	副总经理、财务负责人	聘任	2013 年 06 月 21 日	换届、聘任
黄 欣	副总经理	聘任	2013 年 06 月 21 日	换届、聘任
陈善民	副总经理	聘任	2013 年 06 月 21 日	换届、聘任
孔庆富	董事会秘书(副总级)	聘任	2013 年 06 月 21 日	换届、聘任
丁跃	监事会召集人	任期满离任	2013 年 06 月 21 日	换届离任
范炼	副董事长	任期满离任	2013 年 06 月 21 日	换届离任
黄小萍	董事	任期满离任	2013 年 06 月 21 日	换届离任
李云	监事	任期满离任	2013 年 06 月 21 日	换届离任
马忠智	独立董事	任期满离任	2013 年 06 月 21 日	换届离任

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
高雯瑜	独立董事	任期满离任	2013 年 06 月 21 日	换届离任
孔庆富	总经理助理	任期满离任	2013 年 06 月 21 日	换届离任
魏筱玲	财务部经理	任期满离任	2013 年 06 月 21 日	换届离任

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 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	982,449,542.24	1,233,620,136.90
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	6,833,856.96	6,424,609.24
预付款项	11,918,698.74	18,157,317.20
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	24,666,302.60	22,453,436.26
买入返售金融资产		
存货	1,794,754,044.24	1,754,897,204.56
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	543,992,348.12	355,983,005.58
流动资产合计	3,364,614,792.90	3,391,535,709.74

项目	期末余额	期初余额
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	58,698,272.00	66,858,990.30
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	62,638,181.78	64,678,624.74
投资性房地产	579,702,484.83	548,300,977.02
固定资产	101,552,336.96	102,494,791.36
在建工程	2,208,141.20	4,789,829.12
工程物资		
固定资产清理	-50,003.00	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,841,963.70	7,473,844.95
开发支出		
商誉	10,568,100.24	10,568,100.24
长期待摊费用	5,147,889.63	5,087,877.31
递延所得税资产	65,495,524.64	65,454,886.10
其他非流动资产		
非流动资产合计	892,802,891.98	875,707,921.14
资产总计	4,257,417,684.88	4,267,243,630.88
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	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	156,498,071.11	194,497,592.63
预收款项	36,222,857.65	39,227,306.27
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	788,595.35	1,248,893.67

项目	期末余额	期初余额
应交税费	9,170,222.65	11,815,547.18
应付利息		
应付股利	1,421,768.05	1,146,768.05
其他应付款	674,154,454.60	710,070,532.67
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	978,255,969.41	1,058,006,640.47
非流动负债：		
长期借款	620,000,000.00	550,000,000.00
应付债券		
长期应付款	42,596,449.62	41,745,963.36
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	184,276,835.78	186,433,074.85
其他非流动负债		
非流动负债合计	846,873,285.40	778,179,038.21
负债合计	1,825,129,254.81	1,836,185,678.68
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	161,993,036.38	168,268,969.44
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	417,046,205.09	414,834,332.42
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,799,199,829.60	1,803,263,889.99
少数股东权益	633,088,600.47	627,794,062.21
所有者权益（或股东权益）合计	2,432,288,430.07	2,431,057,952.20

项目	期末余额	期初余额
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,257,417,684.88	4,267,243,630.88

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

## 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	108,175,028.95	148,203,391.13
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,454,828.66	300,490.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	66,888,721.91	65,964,086.44
存货	36,037,004.23	27,781,124.94
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	110,036,701.69	80,036,701.69
流动资产合计	322,592,285.44	322,285,794.20
非流动资产：		
可供出售金融资产	58,698,272.00	66,858,990.30
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,029,119,271.32	1,032,251,048.32
投资性房地产	3,931,201.64	4,014,700.64
固定资产	906,606.90	591,734.00
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	2,415,226.42	2,605,790.16

项目	期末余额	期初余额
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	220,157.53	219,815.71
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,095,290,735.81	1,106,542,079.13
资产总计	1,417,883,021.25	1,428,827,873.33
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	192,917.72	146,809.49
预收款项		
应付职工薪酬	67,902.90	78,009.12
应交税费	39,071.69	44,513.19
应付利息		
应付股利	871,768.05	871,768.05
其他应付款	46,337,658.59	46,304,958.59
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	147,509,318.95	147,446,058.44
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	11,661,633.88	13,701,813.46
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,661,633.88	13,701,813.46
负债合计	159,170,952.83	161,147,871.90
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

项目	期末余额	期初余额
资本公积	169,339,237.90	175,615,170.96
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	-132,403,907.63	-129,711,907.68
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,258,712,068.42	1,267,680,001.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,417,883,021.25	1,428,827,873.33

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

### 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	90,342,634.76	232,455,302.84
其中：营业收入	90,342,634.76	232,455,302.84
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	91,796,177.10	157,640,734.46
其中：营业成本	44,979,439.64	80,360,554.26
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	6,717,270.94	54,185,371.61
销售费用	2,196,727.54	2,154,034.60
管理费用	28,308,396.83	28,817,640.43
财务费用	9,400,900.99	-7,996,880.58

项目	本期金额	上期金额
资产减值损失	193,441.16	120,014.14
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		11,880.00
投资收益（损失以“-”号填列）	15,694,676.17	13,326,175.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,885,048.62	-2,919,597.48
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	14,241,133.83	88,152,623.50
加：营业外收入	27,417.99	284,415.92
减：营业外支出	258,552.91	136,510.28
其中：非流动资产处置损失	10,423.32	134,763.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	14,009,998.91	88,300,529.14
减：所得税费用	6,228,587.97	25,622,503.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,781,410.94	62,678,025.85
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	2,211,872.67	40,806,900.42
少数股东损益	5,569,538.27	21,871,125.43
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0020	0.0363
（二）稀释每股收益	0.0020	0.0363
七、其他综合收益	-6,275,933.06	-2,949,810.46
八、综合收益总额	1,505,477.88	59,728,215.39
归属于母公司所有者的综合收益总额	-4,064,060.40	37,857,089.96
归属于少数股东的综合收益总额	5,569,538.28	21,871,125.43

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

#### 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	1,205,391.54	1,201,385.60
减：营业成本	83,499.00	112,395.18
营业税金及附加	117,482.14	67,277.61
销售费用		
管理费用	3,303,767.20	4,937,381.59

项目	本期金额	上期金额
财务费用	2,302,571.78	-3,067,282.80
资产减值损失	1,367.29	-257.21
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）	1,910,954.10	-1,539,039.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,976,382.66	-3,975,423.46
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,692,341.77	-2,387,168.67
加：营业外收入		
减：营业外支出		66.95
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,692,341.77	-2,387,235.62
减：所得税费用	-341.82	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,691,999.95	-2,387,235.62
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益	-6,275,933.06	-2,949,810.46
七、综合收益总额	-8,967,933.01	-5,337,046.08

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

## 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	83,079,305.20	108,642,808.52
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		

项目	本期金额	上期金额
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	697.75	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	80,846,857.81	89,348,385.16
经营活动现金流入小计	163,926,860.76	197,991,193.68
购买商品、接受劳务支付的现金	108,063,655.43	136,973,478.22
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	24,782,214.75	19,319,083.54
支付的各项税费	72,220,112.43	51,735,322.15
支付其他与经营活动有关的现金	76,966,613.00	74,835,205.43
经营活动现金流出小计	282,032,595.61	282,863,089.34
经营活动产生的现金流量净额	-118,105,734.85	-84,871,895.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,071,450,000.00	2,458,820,000.00
取得投资收益所收到的现金	17,579,736.02	16,245,772.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	50,003.00	200,068.17
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	3,089,079,739.02	2,475,265,840.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,631,119.12	2,577,247.50
投资支付的现金	3,259,600,000.00	2,627,450,000.00
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	3,268,231,119.12	2,630,027,247.50
投资活动产生的现金流量净额	-179,151,380.10	-154,761,406.73
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

项目	本期金额	上期金额
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	70,000,000.00	130,000,000.00
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	70,000,000.00	170,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,909,629.43	11,880,087.68
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	23,909,629.43	11,880,087.68
筹资活动产生的现金流量净额	46,090,370.57	158,119,912.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,850.28	1,629.11
五、现金及现金等价物净增加额	-251,170,594.66	-81,511,760.96
加：期初现金及现金等价物余额	1,233,620,136.90	1,078,265,630.25
六、期末现金及现金等价物余额	982,449,542.24	996,753,869.29

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

## 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	1,205,391.54	1,204,924.30
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,193,054.35	62,499,355.81
经营活动现金流入小计	2,398,445.89	63,704,280.11
购买商品、接受劳务支付的现金	8,929,771.06	1,021,811.63
支付给职工以及为职工支付的现金	1,476,234.37	1,589,469.87
支付的各项税费	316,487.28	441,237.87
支付其他与经营活动有关的现金	2,185,913.46	62,186,522.57
经营活动现金流出小计	12,908,406.17	65,239,041.94
经营活动产生的现金流量净额	-10,509,960.28	-1,534,761.83
二、投资活动产生的现金流量：		

项目	本期金额	上期金额
收回投资收到的现金	520,000,000.00	360,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	4,887,336.76	2,436,383.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	524,887,336.76	362,436,383.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	947,738.66	217,990.00
投资支付的现金	550,000,000.00	545,000,000.00
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	550,947,738.66	545,217,990.00
投资活动产生的现金流量净额	-26,060,401.90	-182,781,606.44
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		
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		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,458,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	3,458,000.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	-3,458,000.00	0.00
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	-40,028,362.18	-184,316,368.27
加：期初现金及现金等价物余额	148,203,391.13	232,060,479.62
六、期末现金及现金等价物余额	108,175,028.95	47,744,111.35

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

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	其他		
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	168,268,969.44			96,272,876.13		414,834,332.42		627,794,062.21	2,431,057,952.20
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,123,887,712.00	168,268,969.44			96,272,876.13		414,834,332.42		627,794,062.21	2,431,057,952.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-6,275,933.06					2,211,872.67		5,294,538.26	1,230,477.87
（一）净利润							2,211,872.67		5,569,538.26	7,781,410.93
（二）其他综合收益		-6,275,933.06								-6,275,933.06
上述（一）和（二）小计		-6,275,933.06					2,211,872.67		5,569,538.26	1,505,477.87
（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									-275,000.00	-275,000.00

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	其他		
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	1,123,887,712.00	161,993,036.38			96,272,876.13		417,046,205.09		633,088,600.47	2,432,288,430.07

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	1,123,887,712.00	162,148,839.39			96,272,876.13		355,821,932.57		560,815,131.67	2,298,946,491.76
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	1,123,887,712.00	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）		-2,949,810.47					40,806,900.42		61,871,125.43	99,728,215.38
（一）净利润							40,806,900.42		21,871,125.43	62,678,025.85
（二）其他综合收益		-2,949,810.47								-2,949,810.47
上述（一）和（二）小计		-2,949,810.47					40,806,900.42		21,871,125.43	59,728,215.38
（三）所有者投入和减少资本									40,000,000.00	40,000,000.00
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										
（四）利润分配										

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		
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	1,123,887,712.00	159,199,028.92			96,272,876.13		396,628,832.99		622,686,257.10	2,398,674,707.14

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

**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	1,123,887,712.00	175,615,170.96			97,889,026.15		-129,711,907.68	1,267,680,001.43
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,123,887,712.00	175,615,170.96			97,889,026.15		-129,711,907.68	1,267,680,001.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-6,275,933.06					-2,691,999.95	-8,967,933.01
（一）净利润							-2,691,999.95	-2,691,999.95
（二）其他综合收益		-6,275,933.06						-6,275,933.06
上述（一）和（二）小计		-6,275,933.06					-2,691,999.95	-8,967,933.01
（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								

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
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	1,123,887,712.00	169,339,237.90			97,889,026.15		-132,403,907.63	1,258,712,068.42

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	1,123,887,712.00	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	1,123,887,712.00	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)		-2,949,810.47					-2,387,235.62	-5,337,046.09
(一) 净利润							-2,387,235.62	-2,387,235.62
(二) 其他综合收益		-2,949,810.47						-2,949,810.47
上述(一)和(二)小计		-2,949,810.47					-2,387,235.62	-5,337,046.09
(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)								

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
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	1,123,887,712.00	166,545,230.44			97,889,026.15		-128,608,336.74	1,259,713,631.85

法定代表人: 董炳根

主管会计工作负责人: 徐笑东

会计机构负责人: 苏秦

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

本公司经营范围为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营；自有物业管理；房地产经纪（不含限制项目）。

本公司的注册资本为1,123,887,712.00元，法人代表为董炳根。

### 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。

## 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

### (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。

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。

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(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

### (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) 各类固定资产的折旧方法

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:

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	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%

### (3) 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。

## 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。

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	30 年-50 年	土地出让年限摊销
计算机软件	5 年-10 年	参照可为公司带来经济利益确认使用寿命

### (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。

## 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。

本公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

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

### (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；交易中已发生的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、经营租赁、融资租赁

### (1) 经营租赁会计处理

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### (2) 融资租赁会计处理

无

## 24、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

本报告期主要会计政策、会计估计未变更。

### (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

### (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

## 25、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

本报告期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%
教育费附加	流转税额	3%

税种	计税依据	税率
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%

各分公司、分厂执行的所得税税率

## 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
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, 经济开发等	423,620,056.71		74%	74%	是	247,148,823.53		
东莞惠隆塑胶有限公司	有限责任公司	东莞	房地产出租	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	40,666,459.37		

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

(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、房地产开发经营	108,487,397.96		68.7%	68.7%	是	183,373,723.23		
深圳华业纺织染有限公司 *	有限责任公司	深圳	房地产开发	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	有限责任公司	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	323,955.57		

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。

(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
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	117,284,469.40		
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。

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

报告期公司合并报表范围无变化

适用  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：	--	--	342,102.27	--	--	129,315.98
人民币	--	--	339,385.61	--	--	125,739.70
港币	3,410.53	0.79655	2,716.66	4,410.53	0.8105	3,576.28
银行存款：	--	--	978,631,383.49	--	--	1,232,858,352.58
人民币	--	--	978,465,949.83	--	--	1,232,655,031.87
港币	161,607.22	0.79655	128,728.23	162,069.16	0.8105	131,413.77
美元	5,940.64	6.1787	36,705.43	11,440.13	6.2855	71,906.94
其他货币资金：	--	--	3,476,056.48	--	--	632,468.34
人民币	--	--	3,476,056.48	--	--	632,468.34
合计	--	--	982,449,542.24	--	--	1,233,620,136.90

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

无

## 2、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(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄	6,949,026.03	100%	115,169.07	1.66%	6,503,024.10	100%	78,414.86	1.21%
组合小计	6,949,026.03	100%	115,169.07	1.66%	6,503,024.10	100%	78,414.86	1.21%
合计	6,949,026.03	--	115,169.07	--	6,503,024.10	--	78,414.86	--

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	3,700,208.36	53.25%	37,002.08	6,483,626.10	99.7%	64,836.26
1 至 2 年	3,229,419.67	46.47%	64,588.39			
3 年以上	19,398.00	0.28%	13,578.60	19,398.00	0.3%	13,578.60
4 至 5 年	19,398.00	0.28%	13,578.60	19,398.00	0.3%	13,578.60
合计	6,949,026.03	--	115,169.07	6,503,024.10	--	78,414.86

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) 本报告期转回或收回的应收账款情况**

无

**(3) 本报告期实际核销的应收账款情况**

无

**(4) 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**

无

**(5) 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	非关联方	1,326,338.83	1-2 年	19.09%
第 2 名	非关联方	1,192,055.26	1-2 年	17.15%
第 3 名	非关联方	902,362.94	1 年以内	12.99%
第 4 名	非关联方	770,532.61	1 年以内	11.09%
第 5 名	非关联方	690,687.58	1-2 年	9.94%
合计	--	4,881,977.22	--	70.26%

(6) 应收关联方账款情况

无

(7) 终止确认的应收款项情况

无

3、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(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄	35,651,941.28	100%	10,985,638.68	30.81%	33,282,387.99	100%	10,828,951.73	32.54%
组合小计	35,651,941.28	100%	10,985,638.68	30.81%	33,282,387.99	100%	10,828,951.73	32.54%
合计	35,651,941.28	--	10,985,638.68	--	33,282,387.99	--	10,828,951.73	--

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	8,304,068.44	23.29%	83,040.69	14,790,320.98	44.44%	147,903.20
1 至 2 年	9,184,043.04	25.76%	183,680.87	4,196,097.82	12.61%	83,921.95
2 至 3 年	4,115,737.66	11.54%	123,472.13	223,388.71	0.67%	6,701.66
3 年以上	14,048,092.14	39.41%	10,594,411.70	14,072,580.48	42.28%	10,590,424.92
3 至 4 年	1,217,712.25	3.42%	608,856.13	1,232,384.94	3.7%	616,192.47
4 至 5 年	9,479,303.46	26.59%	6,637,923.43	9,553,210.31	28.7%	6,687,247.22
5 年以上	3,351,076.43	9.4%	3,347,632.14	3,286,985.23	9.88%	3,286,985.23

合计	35,651,941.28	--	10,984,605.39	33,282,387.99	--	10,828,951.73
----	---------------	----	---------------	---------------	----	---------------

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) 本报告期转回或收回的其他应收款情况**

无

**(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况**

无

**(4) 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**

无

**(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容**

无

**(6) 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	23.92%
浙江省长城建设集团股份有限公司	非关联方	8,000,000.00	1-2 年	22.44%
浙江环宇建设有限公司	非关联方	3,000,000.00	1 年以内	8.41%
杭州市物业维修资金管理中心	非关联方	2,879,928.00	2-3 年	8.08%
浙江淳安千岛湖旅游度假区管委会	非关联方	1,782,084.00	1 年以内	5%
合计	--	24,188,968.36	--	67.85%

**(7) 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	本公司参股公司	1,413,648.70	3.97%

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
浙江省财务开发公司	本公司控股子公司的股东	8,526,956.36	23.92%
合计	--	9,940,605.06	27.89%

#### (8) 终止确认的其他应收款项情况

无

### 4、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	5,729,329.94	48.07%	12,769,948.02	70.33%
1至2年	1,752,500.00	14.7%	950,500.38	5.23%
2至3年			4,436,868.80	24.44%
3年以上	4,436,868.80	37.23%		
合计	11,918,698.74	--	18,157,317.20	--

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	非关联方	4,436,868.80	3年以上	未到结算期
第2名	非关联方	2,816,882.40	1年以内	未到结算期
第3名	非关联方	1,540,000.00	1-2年内	未到结算期
第4名	非关联方	720,000.00	1年以内	未到结算期
第5名	非关联方	584,188.66	1年以内	未到结算期
合计	--	10,097,939.86	--	--

预付款项主要单位的说明

#### (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

无

(4) 预付款项的说明

预付帐款较期初减少6,238,618.46元，降低34.36%，主要为报告期内预付款项目结算所致；

5、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
周转材料	777,177.84		777,177.84	412,232.95		412,232.95
开发成本	1,631,233,563.05		1,631,233,563.05	1,551,005,019.06		1,551,005,019.06
开发产品	162,779,257.03	35,953.68	162,743,303.35	203,515,906.23	35,953.68	203,479,952.55
合计	1,794,789,997.92	35,953.68	1,794,754,044.24	1,754,933,158.24	35,953.68	1,754,897,204.56

(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	
开发成本					
开发产品	35,953.68				35,953.68
合计	35,953.68				35,953.68

(3) 开发成本、开发产品

1、开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
待开发土地 *	暂无	暂无	暂无	44,711,355.12	44,711,355.12
原星月广场 *	暂无	暂无	暂无	27,702,034.32	27,702,034.32
全景天地中心	2010年8月	2015年4月	8亿	277,305,383.48	260,784,488.55
钱塘会馆	2010年6月	2013年12月	6亿	330,458,802.55	277,838,606.41
进贤湾-桥头堡接待中心	2010年9月	2013年5月	2.5亿	173,716,040.53	168,064,288.60
进贤湾-半岛小镇旅游度假村	预计2012年10月	2017年12月	10亿	493,434,325.32	490,774,503.62
宝安更新改造项目	暂无	暂无	暂无	31,057,004.23	27,781,124.94
华达新更新改造项目	暂无	暂无	暂无	252,848,617.50	253,348,617.50
合计				1,631,233,563.05	1,551,005,019.06

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

2、开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
华联城市山林二期	2009年1月	7,524,479.07		882,799.34	6,641,679.73
华联时代大厦	2010年12月	193,536,017.16		39,517,125.71	154,018,891.45
雅仕苑	2008年12月	2,419,456.32		336,724.15	2,082,732.17
合计		203,479,952.55	0.00	40,736,649.20	162,743,303.35

其中“华联时代大厦”项目本期转入投资性房地产39,517,125.71元。

(4) 计入期末存货的借款费用资本化金额

项目	期初数	本期计提额	本期减少额		期末数	本期确认资本化金额的资本化率 (%)
			本期转入存货	其他减少		
进贤湾-桥头堡接待中心	7,534,641.91	4,382,809.32			11,917,451.23	8.47; 7.64
进贤湾-半岛小镇旅游度假村		46,049.32			46,049.32	7.64
钱塘会馆	16,659,557.49	13,312,274.99			29,971,832.48	7.38
合计	24,194,199.40	17,741,133.63	---	---	41,935,333.03	

## 6、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
理财产品	542,600,000.00	354,450,000.00
预缴税金	1,392,348.12	1,533,005.58
合计	543,992,348.12	355,983,005.58

其他流动资产说明

其他流动资产期末余额比期初余额增加188,009,342.54元，增加比例为52.81%，增加原因主要为理财产品增加所致。

## 7、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	58,698,272.00	66,858,990.30
合计	58,698,272.00	66,858,990.30

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 0.00 元，该金额占重分类前持有至到期投资总额的比例 0%。

可供出售金融资产的说明

本期公允价值余额较上期余额减少8,160,718.30元，减少比例为12.21%，原因为持有的股票市值下跌所致。

## 8、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比例 (%)	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
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%	164,879,572.00	52,133,552.00	112,746,020.00	4,990,626.00	-4,123,606.00
中纺网络信息技术有限责任公司	48%	48%	47,322,863.62	1,555,246.32	45,767,617.30	2,696,237.43	-4,009,633.24
深圳南方纺织有限公司	29.08%	29.08%	49,131,878.31	14,317,323.07	34,814,555.24	8,023,702.00	3,752,868.08

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

无

9、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	30,314,253.14	-1,207,153.04	29,107,100.10	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	19,131,632.97	-1,924,623.96	17,207,009.01	48%	48%				
深圳南方纺织有限公司	权益法	9,908,764.90	9,032,738.63	1,091,334.04	10,124,072.67	29.08%	29.08%				
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%				
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	0.00		0.00	16.4%	16.4%				
合计	--	789,858,764.90	64,678,624.74	-2,040,442.96	62,638,181.78	--	--	--			

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

本公司的投资变现及投资收益汇回没有重大限制。

## 10、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	789,637,762.27	46,475,865.85		836,113,628.12
1.房屋、建筑物	789,637,762.27	46,475,865.85		836,113,628.12
二、累计折旧和累计摊销合计	241,336,785.25	15,074,358.04		256,411,143.29
1.房屋、建筑物	241,336,785.25	15,074,358.04		256,411,143.29
三、投资性房地产账面净值合计	548,300,977.02	31,401,507.81		579,702,484.83
1.房屋、建筑物	548,300,977.02	31,401,507.81		579,702,484.83
五、投资性房地产账面价值合计	548,300,977.02	31,401,507.81		579,702,484.83
1.房屋、建筑物	548,300,977.02	31,401,507.81		579,702,484.83

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	15,074,358.04
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

## 11、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：	129,756,463.28	2,047,866.00	1,299,288.00	130,505,041.28	
其中：房屋及建筑物	101,037,195.52			101,037,195.52	
机器设备	4,504,793.53	32,358.00	160,163.00	4,376,988.53	
运输工具	10,394,401.89	252,525.00	354,640.00	10,292,286.89	
电子设备	5,444,399.04	471,166.00	694,505.00	5,221,060.04	
其他设备	8,375,673.30	1,291,817.00	89,980.00	9,577,510.30	
--	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：	27,261,671.92		2,178,107.23	487,074.83	28,952,704.32
其中：房屋及建筑物	6,962,943.33		1,135,797.59	0.00	8,098,740.92
机器设备	3,181,492.66		34,361.06	139,565.97	3,076,287.75
运输工具	6,152,145.83		288,568.68	203,360.25	6,237,354.26
电子设备	3,356,918.11		149,741.44	58,682.43	3,447,977.12

其他设备	7,608,171.99		569,638.46	85,466.18	8,092,344.27
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	102,494,791.36		--		101,552,336.96
其中：房屋及建筑物	94,074,252.19		--		92,938,454.60
机器设备	1,323,300.87		--		1,300,700.78
运输工具	4,242,256.06		--		4,054,932.63
电子设备	2,087,480.93		--		1,773,082.92
其他设备	767,501.31		--		1,485,166.03
电子设备			--		
其他设备			--		
五、固定资产账面价值合计	102,494,791.36		--		101,552,336.96
其中：房屋及建筑物	94,074,252.19		--		92,938,454.60
机器设备	1,323,300.87		--		1,300,700.78
运输工具	4,242,256.06		--		4,054,932.63
电子设备	2,087,480.93		--		1,773,082.92
其他设备	767,501.31		--		1,485,166.03

本期折旧额 2,178,107.23 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

## 12、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	2,208,141.20		2,208,141.20	1,088,226.20		1,088,226.20
合计	2,208,141.20		2,208,141.20	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	转入投资性房地产	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	3,701,602.92	0.00	3,701,602.92	0.00	96.54%	100%	0.00	0.00	0%	自筹	0.00
餐厅装修工程	2,733,571.00	1,088,226.20	1,119,915.00	0.00	0.00	80.78%	80.78%	0.00	0.00	0%	自筹	2,208,141.20
合计	6,567,871.00	4,789,828.12	1,119,915.00	3,701,602.92	0.00	--	--	0.00	0.00	--	--	2,208,141.20

在建工程项目变动情况的说明

本期在建工程转入投资性房地产金额3,701,602.92元。

### (3) 在建工程减值准备

无

## 13、固定资产清理

单位：元

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因
锅炉房		-50,003.00	
合计		-50,003.00	--

说明转入固定资产清理起始时间已超过 1 年的固定资产清理进展情况

本公司固定资产清理时间未超过一年。

## 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	24,155,260.00	140,600.00		24,295,860.00
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

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
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
VNX5100 存储软件（华联控股）		118,600.00		118,600.00
物业收费软件（华联物业）		22,000.00		22,000.00
NOD32 防病毒软件（华联控股）	112,600.00			112,600.00
上海软众 WIN RAR 等软件（华联控股）	19,780.00			19,780.00
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）	857,700.00			857,700.00
深圳立诺微软正版软件（华联控股）	112,090.00			112,090.00
<b>二、累计摊销合计</b>	<b>16,681,415.05</b>	<b>772,481.25</b>		<b>17,453,896.30</b>
土地使用权（华业）	10,289,128.94	356,171.06		10,645,300.00
土地使用权（中联丝绸）	2,363,093.09	58,901.88		2,421,994.97
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）	524,625.00	41,970.00		566,595.00
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）	65,003.00	799.98		65,802.98
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）	70,140.18	3,181.25		73,321.43
斯维尔计价软件（置业）	8,840.00	1,560.00		10,400.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	684,687.57	195,625.02		880,312.59
上海泛微协同办公软件（华联控股）	82,983.29	38,299.98		121,283.27
VNX5100 存储软件（华联控股）		7,906.68		7,906.68
物业收费软件（华联物业）		733.34		733.34
NOD32 防病毒软件（华联控股）	31,800.04	11,260.02		43,060.06
上海软众 WIN RAR 等软件（华联控股）	6,593.40	1,978.02		8,571.42
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）	7,147.50	42,885.00		50,032.50
深圳立诺微软正版软件（华联控股）	22,418.04	11,209.02		33,627.06
<b>三、无形资产账面净值合计</b>	<b>7,473,844.95</b>	<b>-631,881.25</b>		<b>6,841,963.70</b>

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
土地使用权（华业）	356,171.06	-356,171.06		
土地使用权（中联丝绸）	817,608.91	-58,901.88		758,707.03
土地使用权(东吴)				
土地使用权（上海申冠置业）	3,672,375.00	-41,970.00		3,630,405.00
明源房地产管理系统软件（置业）				
物业管理软件（华联物业）	3,900.00	-799.98		3,100.02
软件系统（上海申冠置业）				
软件系统（杭州华联置业）	11,239.82	-3,181.25		8,058.57
斯维尔计价软件（置业）	6,760.00	-1,560.00		5,200.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	1,271,562.43	-195,625.02		1,075,937.41
上海泛微协同办公软件（华联控股）	300,016.71	-38,299.98		261,716.73
VNX5100 存储软件（华联控股）		110,693.32		110,693.32
物业收费软件（华联物业）		21,266.66		21,266.66
NOD32 防病毒软件（华联控股）	80,799.96	-11,260.02		69,539.94
上海软众 WIN RAR 等软件（华联控股）	13,186.60	-1,978.02		11,208.58
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）	850,552.50	-42,885.00		807,667.50
深圳立诺微软正版软件（华联控股）	89,671.96	-11,209.02		78,462.94
四、减值准备合计				
土地使用权（华业）				
土地使用权（中联丝绸）				
土地使用权(东吴)				
土地使用权（上海申冠置业）				
明源房地产管理系统软件（置业）				
物业管理软件（华联物业）				
软件系统（上海申冠置业）				
软件系统（杭州华联置业）				
斯维尔计价软件（置业）				
明源 ERP 管理软件（华联控股）				
上海泛微协同办公软件（华联控股）				
VNX5100 存储软件（华联控股）				
物业收费软件（华联物业）				
NOD32 防病毒软件（华联控股）				

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
上海软众 WIN RAR 等软件（华联控股）				
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）				
深圳立诺微软正版软件（华联控股）				
无形资产账面价值合计	7,473,844.95	-631,881.25		6,841,963.70
土地使用权（华业）	356,171.06	-356,171.06		
土地使用权（中联丝绸）	817,608.91	-58,901.88		758,707.03
土地使用权(东吴)		0.00		
土地使用权（上海申冠置业）	3,672,375.00	-41,970.00		3,630,405.00
明源房地产管理系统软件（置业）		0.00		
物业管理软件（华联物业）	3,900.00	-799.98		3,100.02
软件系统（上海申冠置业）		0.00		
软件系统（杭州华联置业）	11,239.82	-3,181.25		8,058.57
斯维尔计价软件（置业）	6,760.00	-1,560.00		5,200.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	1,271,562.43	-195,625.02		1,075,937.41
上海泛微协同办公软件（华联控股）	300,016.71	-38,299.98		261,716.73
VNX5100 存储软件（华联控股）		110,693.32		110,693.32
物业收费软件（华联物业）		21,266.66		21,266.66
NOD32 防病毒软件（华联控股）	80,799.96	-11,260.02		69,539.94
上海软众 WIN RAR 等软件（华联控股）	13,186.60	-1,978.02		11,208.58
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）	850,552.50	-42,885.00		807,667.50
深圳立诺微软正版软件（华联控股）	89,671.96	-11,209.02		78,462.94

本期摊销额 772,481.25 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）	1,218,662.95	0.00	287,280.78	0.00	931,382.17	
装修工程（华业）	627,804.91	0.00	78,726.78	0.00	549,078.13	
装修工程（深圳物业）	2,586,056.15	0.00	287,339.58	0.00	2,298,716.57	
装修工程（杭州置业）	518,428.30	838,761.02	178,880.56	0.00	1,178,308.76	
其他	136,925.00	74,635.00	21,156.00	0.00	190,404.00	
合计	5,087,877.31	913,396.02	853,383.70	0.00	5,147,889.63	--

长期待摊费用的说明

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	1,140,379.77	1,099,095.70
计提但未缴纳的税金	57,469,434.41	57,469,434.41
预收售房款		
未实际支付的工程款	6,885,710.46	6,886,355.99
小计	65,495,524.64	65,454,886.10
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	11,661,633.88	13,701,813.46
改制时的评估增值的影响	5,945,731.56	6,002,250.55
公允价值调整的影响	166,669,470.34	166,729,010.84
小计	184,276,835.78	186,433,074.85

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	6,575,242.34	6,546,937.47
未缴纳的土地增值税形成的差异	283,901,633.97	283,901,633.97
合计	290,476,876.31	290,448,571.44

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

无

## 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	10,907,366.59	196,877.29	3,436.13		11,100,807.75
二、存货跌价准备	35,953.68				35,953.68
十三、商誉减值准备					0.00
合计	10,943,320.27	196,877.29	3,436.13		11,136,761.43

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	100,000,000.00
合计	100,000,000.00	100,000,000.00

短期借款分类的说明

无

## 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	26,735,167.84	57,683,758.18
一年以上二年以内	747,424.49	13,675,499.94
二年以上三年以内	86,283,020.46	83,440,386.40
三年以上者	42,732,458.32	39,697,948.11
合计	156,498,071.11	194,497,592.63

(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

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账款原因为未到结算期。

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	7,469,336.47	13,606,374.21
一年以上二年以内	28,749,465.18	25,133,649.43
二年以上三年以内		
三年以上者	4,056.00	487,282.63
合计	36,222,857.65	39,227,306.27

(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

无

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

账龄超过一年的预收账款原因为未到结算期。

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	642,649.15	16,894,833.54	17,439,040.52	98,442.17
二、职工福利费		564,412.14	545,622.46	18,789.68
三、社会保险费	130,228.31	3,258,141.19	3,291,364.87	97,004.63
四、住房公积金		819,459.80	810,369.80	9,090.00
五、辞退福利		21,411.00	21,411.00	
六、其他	476,016.21	297,135.28	207,882.62	565,268.87
合计	1,248,893.67	21,855,392.95	22,315,691.27	788,595.35

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 297,135.28 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 21,411.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：

预计2013年3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
营业税	467,724.36	593,116.22
企业所得税	5,803,256.47	8,654,025.64
个人所得税	25,098.23	96,258.92
城市维护建设税	32,910.22	51,399.46
房产税	2,448,008.80	2,294,440.49
教育费附加	35,362.63	43,302.99
河道费	875.37	1,713.56
堤防维护费	939.26	3,904.75
水利建设基金	467.31	467.31
土地使用税	355,580.00	
其他		64,331.83
合计	9,170,222.65	11,815,547.18

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

无

### 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	550,000.00	275,000.00	
合计	1,421,768.05	1,146,768.05	--

应付股利的说明

华联控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	70,457,757.38	84,453,055.00
一年以上至二年以内	129,956,409.87	97,581,048.16
二年以上至三年以内	73,960,353.28	266,275,576.97
三年以上	399,779,934.07	261,760,852.54
合计	674,154,454.60	710,070,532.67

**(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**

无

**(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明**

主要为往来款项及计提的土地增值税。

**(4) 金额较大的其他应付款说明内容**

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	620,000,000.00	550,000,000.00
合计	620,000,000.00	550,000,000.00

长期借款分类的说明

**(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	贷款基准利率		40,000,000.00		40,000,000.00
中国银行深圳分行	2010年01月07日	2016年12月21日	人民币元	下浮2%		180,000,000.00		180,000,000.00
中国工商银行良山支行	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		280,000,000.00
华商银行	2013年05月09日	2014年06月01日	人民币元	7.20%		40,000,000.00		0.00
合计	--	--	--	--	--	570,000,000.00	--	530,000,000.00

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  
无

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	2,089,573.01			2,940,059.27	

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	1,123,887,712.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,123,887,712.00

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	65,824,987.27		6,275,933.06	59,549,054.21
合计	168,268,969.44		6,275,933.06	161,993,036.38

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

无

### 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	414,834,332.42	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,211,872.67	--
期末未分配利润	417,046,205.09	--

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	85,276,975.93	227,273,392.34
其他业务收入	5,065,658.83	5,181,910.50
营业成本	44,979,439.64	80,360,554.26

## (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	5,758,523.00	1,219,523.49	148,272,374.00	32,744,297.67
租赁及相关收入	79,518,452.93	39,012,529.92	79,001,018.34	43,771,906.98
合计	85,276,975.93	40,232,053.41	227,273,392.34	76,516,204.65

## (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	35,098,058.92	11,995,731.72	159,751,606.80	39,648,172.93
华南	50,178,917.01	28,236,321.69	67,521,785.54	36,868,031.72
合计	85,276,975.93	40,232,053.41	227,273,392.34	76,516,204.65

## (4) 公司来自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	5,300,000.00	5.87%
第 2 名	1,999,879.20	2.21%
第 3 名	1,653,829.56	1.83%
第 4 名	1,509,660.00	1.67%
第 5 名	1,409,821.92	1.56%
合计	11,873,190.68	13.14%

### 营业收入的说明

营业收入本期金额较上期金额减少142,112,668.08元，减少比例为61.14%；营业成本本期金额较上期金额减少35,381,114.62元，减少比例为44.03%，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	4,347,143.12	11,278,507.93	经营收入的 5%
城市维护建设税	321,803.23	815,156.46	流转税的 1%、7%
教育费附加	203,442.87	571,904.41	流转税的 3%（地方教育费附加为流转税的 2%）
土地增值税	1,773,311.13	41,361,608.51	按超率累进税率 30%-60%
其他	71,570.59	158,194.30	
合计	6,717,270.94	54,185,371.61	--

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元47,468,100.67元，减少比例为87.60%，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	2,196,727.54	2,154,034.60
合计	2,196,727.54	2,154,034.60

**35、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	28,308,396.83	28,817,640.43
合计	28,308,396.83	28,817,640.43

**36、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	11,991,054.44	9,953,799.00
利息收入	-2,706,955.70	-18,108,887.07
汇兑损失	3,850.28	201.41
汇兑收益		
手续费及其他	112,951.97	158,006.08

合计	9,400,900.99	-7,996,880.58
----	--------------	---------------

### 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		11,880.00
合计		11,880.00

公允价值变动收益的说明

交易性金融资产已全部出售，本期无交易性金融资产公允价值变动收益。

### 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
权益法核算的长期股权投资收益	-1,885,048.62	-2,919,597.48
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,803,560.48	
其他	14,776,164.31	16,245,772.60
合计	15,694,676.17	13,326,175.12

#### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳中冠纺织印染股份有限公司	-1,051,758.70	-2,198,587.60	深中冠本期净利润较上期亏损减少
中纺网络信息技术有限责任公司	-1,924,623.96	-1,776,835.86	中纺网络本期净利润较上期亏损增加
深圳南方纺织有限公司	1,091,334.04	1,055,825.98	南方纺织本期净利润较上期持平
合计	-1,885,048.62	-2,919,597.48	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

本公司投资收益不存在汇回有重大限制的。

### 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	193,441.16	120,014.14

合计	193,441.16	120,014.14
----	------------	------------

#### 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
政府补助	10,000.00		10,000.00
罚款净收入	9,000.00	5,000.00	9,000.00
客户违约金收入	2,558.95	20,175.20	2,558.95
其他	5,859.04	259,240.72	5,859.04
合计	27,417.99	284,415.92	27,417.99

##### (2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
投资重点项目建设先进集体奖	10,000.00		
合计	10,000.00		--

营业外收入说明

无

#### 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	10,423.32	134,763.33	10,423.32
其中：固定资产处置损失	10,423.32	134,763.33	10,423.32
对外捐赠	229,000.00		229,000.00
罚款支出	874.53	1,746.95	874.53
其他	18,255.06		18,255.06
合计	258,552.91	136,510.28	258,552.91

营业外支出说明

无

#### 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	6,392,359.30	3,762,608.18
递延所得税调整	-163,771.33	21,859,895.11
合计	6,228,587.97	25,622,503.29

#### 43、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

##### 1、基本每股收益

基本每股收益=P0÷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；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0报告期月份数；Mi为增加股份次月起至报告期年末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期年末的累计月数。

基本每股收益=2,211,872.67/1,123,887,712.00=0.0020

##### 2、稀释每股收益

稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+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。

稀释每股收益=2,211,872.67/1,123,887,712.00=0.0020

#### 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	-8,160,718.30	-3,892,544.42
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-2,040,179.58	-973,136.10
小计	-6,120,538.72	-2,919,408.32
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	-155,394.34	-30,402.14
小计	-155,394.34	-30,402.14
合计	-6,275,933.06	-2,949,810.46

其他综合收益说明

无

**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	80,846,857.81
合计	80,846,857.81

收到的其他与经营活动有关的现金说明

无

**(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	76,966,613.00
合计	76,966,613.00

支付的其他与经营活动有关的现金说明

无

**(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	7,781,410.94	62,678,025.85
加：资产减值准备	193,441.16	120,014.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,252,465.28	17,377,733.96
无形资产摊销	772,481.25	900,805.68
长期待摊费用摊销	853,383.70	252,720.33
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）	0.00	1,760.20
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	10,423.32	133,783.13
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	-11,880.00
财务费用（收益以“-”号填列）	11,994,904.72	9,952,169.89
投资损失（收益以“-”号填列）	-15,694,676.17	-13,326,175.12
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-40,638.54	21,936,099.31
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-116,059.49	-76,204.20
存货的减少（增加以“-”号填列）	-66,544,691.84	-51,379,606.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,937,323.51	-24,323,139.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-79,505,502.68	-109,108,003.13
经营活动产生的现金流量净额	-118,105,734.85	-84,871,895.66
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	982,449,542.24	996,753,869.29
减：现金的期初余额	1,233,620,136.90	1,078,265,630.25
现金及现金等价物净增加额	-251,170,594.66	-81,511,760.96

## （2）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	982,449,542.24	1,233,620,136.90
其中：库存现金	342,102.27	129,315.98
可随时用于支付的银行存款	978,631,383.49	1,232,858,352.58
可随时用于支付的其他货币资金	3,476,056.48	632,468.34
三、期末现金及现金等价物余额	982,449,542.24	1,233,620,136.90

现金流量表补充资料的说明

无

#### 47、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项：

无

#### 八、关联方及关联交易

**1、本企业的母公司情况**

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	9061 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

查阅本报告第六节“股份变动及股东情况”。

**2、本企业的子公司情况**

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
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%	74%	76821957-9
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%	61836141-4
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%	59775876-1
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%	19219910-5
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%	61881730-3
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	4,062 万	81.39%	100%	19218590-X
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%	14291950-6

### 3、本企业的合营和联营企业情况

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 (%)	本企业在被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	16,914 万元	25.51%	25.51%	参股企业	61880148-3
中纺网络信息技术有限责任公司	有限责任公司	北京	夏令敏	电子商务、系统集成等	5,000 万元	48%	48%	参股企业	60912045-9
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	1,524 万元	29.08%	29.08%	参股企业	61883658-X

### 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	74772791-0
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	19218533-6
联昌印染有限公司	同一最终控股股东	61884234-9

本企业的其他关联方情况的说明

无

## 5、关联方交易

### (1) 关联租赁情况

公司出租情况表

无

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	2013年01月01日	2013年12月31日	市场价格	123,282.00
华联发展集团有限公司	深圳市华联置业集团有限公司	办公场所	2013年01月01日	2013年12月31日	市场价格	794,588.40
华联发展集团有限公司	深圳市华联物业集团有限公司	办公场所	2013年01月01日	2013年12月31日	市场价格	748,752.00
华联发展集团有限公司	深圳市华联东方房地产开发有限公司	办公场所	2013年01月01日	2013年12月31日	市场价格	55,914.00
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	2013年01月01日	2013年12月31日	市场价格	134,850.00

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	2013 年 01 月 01 日	2013 年 12 月 31 日	
拆出				

## 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	834,151.94	1,413,648.70	833,118.65
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	5,840,090.50

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	45,393,700.00	44,000,000.00
其他应付款	浙江华联杭州湾创业有限公司	93,006,126.85	89,831,664.59
其他应付款	联昌印染有限公司	188,137.75	188,137.75

## 九、或有事项

### 1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1)、为控股股东提供债务担保情况：

被担保方	涉及金额	债务到期日	对本公司的财务影响
华联发展集团有限公司	5亿元	2013年10月16日	不确定
<b>合计</b>	<b>5亿元</b>		

(2)、为华联时代大厦办公楼承购人向银行提供抵押贷款担保，截止2013年6月30日，尚未结清的担保金额及期限列示如下：

项目	按揭银行	期限	未结算金额
华联时代大厦	浦发银行杭州高新支行	自贷款抵押合同签订之日起，至借款人取得房产证书，办妥合法、正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执之日止	26,182万元
	浦发银行新城支行		
	农业银行上泗支行		
	<b>合计</b>		<b>26,182万元</b>

其他或有负债及其财务影响

无

## 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。

上述股权转让有关事项已于2013年7月办理完毕。

## 十一、其他重要事项

### 1、非货币性资产交换

无

### 2、债务重组

无

### 3、企业合并

无

### 4、租赁

本公司无融资租赁租入与融资租赁租出。

经营租赁租入：本公司发生的经营租赁租入主要是向母公司进行办公场所租赁。可参见附注八-5-（1）关联租赁情况。

经营租赁租出：房地产出租是本公司的一项主要日常业务，是公司主营业务收入重要组成之一。

### 5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

无

6、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	66,858,990.30		-8,160,718.30		58,698,272.00
上述合计	66,858,990.30		-8,160,718.30		58,698,272.00
金融负债	0.00				0.00

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款

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其他应收款	65,409,639.13	96.52%	0.00	0%	64,517,036.39	96.52%	0.00	0%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄	1,493,192.92	2.2%	880,630.14	100%	1,459,792.90	2.18%	879,262.85	100%
组合小计	1,493,192.92	2.2%	880,630.14	100%	1,459,792.90	2.18%	879,262.85	100%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	866,520.00	1.28%	0.00	0%	866,520.00	1.3%	0.00	0%
合计	67,769,352.05	--	880,630.14	--	66,843,349.29	--	879,262.85	--

其他应收款种类的说明

本公司单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款是大于100万元以上的子公司欠款；单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款为金额较小的子公司欠款。

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

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
子公司欠款	65,409,639.13	0.00	0%	子公司欠款，可以收回
合计	65,409,639.13	0.00	--	--

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	33,400.02	2.23%	334.00			
3 年以上	1,459,792.90	97.77%	879,262.85	1,459,792.90	100%	879,262.85
3 至 4 年	1,080,000.00	72.33%	540,000.00	1,080,000.00	73.99%	540,000.00
4 至 5 年	131,655.87	8.82%	92,159.11	135,100.16	9.25%	94,570.11
5 年以上	248,137.03	16.62%	248,137.03	244,692.74	16.76%	244,692.74
合计	1,493,192.92	--	880,630.14	1,459,792.90	--	879,262.85

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

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
子公司欠款	866,520.00	0.00	0%	子公司欠款，可以收回
合计	866,520.00	0.00	--	--

(2) 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

无

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

本公司金额较大的其他应收款主要是子公司欠款等。

(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(%)
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	孙公司	31,795,882.19	1-2 年	46.92%
东莞惠隆塑胶有限公司	子公司	19,399,653.58	5 年以上	28.63%
深圳市华联置业集团有限公司	子公司	14,214,103.36	1-3 年	20.97%
绍兴远东石化有限公司	参股公司	1,413,648.70	3-5 年	2.09%
杭州华联置业有限公司	子公司	859,520.00	1-2 年	1.27%
合计	--	67,682,807.83	--	99.88%

### (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(%)
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	孙公司	31,795,882.19	46.92%
东莞惠隆塑胶有限公司	子公司	19,399,653.58	28.63%
深圳市华联置业集团有限公司	子公司	14,214,103.36	20.97%
绍兴远东石化有限公司	参股公司	1,413,648.70	2.09%
杭州华联置业有限公司	子公司	859,520.00	1.27%
深圳市华联物业集团有限公司	子公司	7,000.00	0.01%
合计	--	67,689,807.83	99.89%

### (6)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

## 2、长期股权投资

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
深圳市中冠纺织印染股份有限公司	权益法	101,540,000.00	30,314,253.14	-1,207,153.04	29,107,100.10	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	19,131,632.97	-1,924,623.96	17,207,009.01	48%	48%				
深圳市华联置业集团有限公司	成本法	108,487,397.96	108,487,397.96		108,487,397.96	68.7%	68.7%				
深圳市华业纺织染有限公司	成本法	57,467,818.49	57,467,818.49		57,467,818.49	74.98%	100%				
东莞惠隆塑胶有限公司	成本法	12,960,763.59	12,960,763.59		12,960,763.59	69.57%	100%				
绍兴远东石化有限公司*	成本法	648,210,000.00	0.00		0.00	16.4%	16.4%				
杭州华联置业有限公司	成本法	423,620,056.71	423,620,056.71		423,620,056.71	74%	74%				
浙江省兴财房地产发展有限公司	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00		280,000,000.00	70%	70%				
深圳市华联东方房地产开发有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	60%	60%				
深圳市华联物业集团有限公司	成本法	40,269,125.46	40,269,125.46		40,269,125.46	81.39%	100%				
合计	--	1,756,555,162.21	1,032,251,048.32	-3,131,777.00	1,029,119,271.32	--	--	--			

长期股权投资的说明

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

### 3、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,205,391.54	1,201,385.60
合计	1,205,391.54	1,201,385.60
营业成本	83,499.00	112,395.18

#### (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
租金及相关收入	1,205,391.54	83,499.00	1,201,385.60	112,395.00
合计	1,205,391.54	83,499.00	1,201,385.60	112,395.00

#### (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
华南	1,205,391.54	83,499.00	1,201,385.60	112,395.18
合计	1,205,391.54	83,499.00	1,201,385.60	112,395.18

#### (4) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	831,531.30	68.98%
第二名	146,240.64	12.13%
第三名	129,729.60	10.76%
第四名	45,510.00	3.78%
第五名	15,600.00	1.29%
合计	1,168,611.54	96.94%

营业收入的说明

无

#### 4、投资收益

##### (1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,976,382.66	-3,975,423.46
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,803,560.48	
其他	2,083,776.28	2,436,383.56
合计	1,910,954.10	-1,539,039.90

##### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳中冠纺织印染股份有限公司	-1,051,758.70	-2,198,587.60	深中冠本期净利润较上期亏损减少
中纺网络信息技术有限责任公司	-1,924,623.96	-1,776,835.86	中纺网络本期净利润较上期亏损增加
合计	-2,976,382.66	-3,975,423.46	--

投资收益的说明

无

#### 5、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	-2,691,999.95	-2,387,235.62
加：资产减值准备	1,367.29	-257.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	125,126.10	564,620.86
无形资产摊销	309,163.74	424,581.48
财务费用（收益以“-”号填列）	3,458,000.00	
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,910,954.10	1,539,039.90
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-341.82	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,255,879.29	-1,011,811.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,646,002.76	-1,011,918.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	101,560.51	338,219.11

补充资料	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	-10,509,960.28	-1,534,761.83
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	108,175,028.95	47,744,111.35
减：现金的期初余额	148,203,391.13	232,060,479.62
现金及现金等价物净增加额	-40,028,362.18	-184,316,368.27

### 十三、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	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）	-10,423.32	
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）	10,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-230,711.60	
减：所得税影响额	-53,555.28	
少数股东权益影响额（税后）	-49,066.94	
合计	-128,512.70	--

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

#### 2、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	0.12%	0.0020	0.0020
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.13%	0.0021	0.0021

#### 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

无

## 第九节 备查文件目录

公司备有完备、完整的下列文件供股东查阅:

一、载有法定代表人签署的2013年半年度报告;

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、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  
二〇一三年八月二十八日