

股票简称：*ST 华控 股票代码：000036 公告编号：2010—006

华联控股股份有限公司

2009 年年度报告全文

重要提示：

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

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

(三)、立信大华会计师事务所有限公司为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

(五)公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金的情况。

(六)公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

目 录

第一章	公司基本情况.....	2
第二章	会计数据和业务数据摘要.....	4
第三章	股本变动及股东情况.....	5
第四章	公司董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	9
第五章	公司治理结构.....	13
第六章	股东大会情况简介.....	20
第七章	董事会报告.....	21
第八章	监事会报告.....	38
第九章	重要事项... ..	40
第十章	财务报告.....	47
第十一章	备查文件... ..	118

第一章 公司基本情况

一、公司法定中英文名称

中文名称：华联控股股份有限公司

英文名称：China Union Holdings Ltd.

英文名称简称：UDC

二、公司法定代表人：董炳根

三、公司总经理：徐笑东

四、公司董事会秘书：孔庆富

联系地址：深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1103 室

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

邮政编码：518031

电子信箱：kqf@udcgroup.com

证券事务代表：沈 华

联系地址：深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1104 室

电话：(0755) 83667450 传真：(0755) 83667583

邮政编码：518031

电子信箱：shenh@udcgroup.com

五、公司注册地址：深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层

公司联系地址：深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1103 室

公司办公地址：深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层

邮政编码：518031

公司国际互联网网址：<http://www.udcgroup.com>

电子信箱：hlkg000036@udcgroup.com

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

公司年度报告备置地点：公司证券部

七、公司股票上市证券交易所：深圳证券交易所

股票简称：*ST 华控 股票代码：000036

八、其他有关资料：

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

1993 年更名为“深圳惠中化纤实业股份有限公司”

1994 年更名为“深圳市惠中化纤实业股份有限公司”

1998 年更名为“深圳市惠中股份有限公司”

1999 年更名为“深圳市华联控股股份有限公司”

2003 年更名为“华联控股股份有限公司”

(二) 企业法人营业执照注册号：4403011042508

(三) 税务登记号码：44030619247150-0（01）

(四) 公司股份托管机构：中国证券结算登记有限公司深圳分公司

(五) 公司聘请的会计师事务所名称及办公地址

名称：立信大华会计师事务所有限公司

地址：北京市东城区东长安街 10 号长安大厦 3 层

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、主要会计数据和业务数据摘要（单位：人民币元）

1、主要会计数据

	2009 年	2008 年		本年比上年 增减	2007 年
		调整前	调整后	调整后	
营业总收入	1,919,660,079.74	128,424,846.79	128,424,846.79	1,394.77%	8,205,144,677.30
利润总额	619,496,775.53	-400,266,616.51	-408,769,674.33	251.55%	-933,257,816.47
归属于上市公司股东的净利润	281,499,749.65	-396,706,698.06	-402,548,298.78	169.93%	-382,141,891.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	282,369,991.33	-395,442,531.12	-401,284,131.84	170.37%	-392,103,280.94
经营活动产生的现金流量净额	957,552,928.50	97,199,615.59	97,199,615.59	885.14%	436,085,828.73
	2009 年末	2008 年末		本年末比上年末 增减（%）	2007 年末
		调整前	调整后	调整后	
总资产	3,118,011,964.33	3,093,203,191.07	3,069,139,694.57	1.59%	13,422,719,356.29
归属于上市公司股东的所有者权益	1,464,605,265.34	1,165,118,560.37	1,156,366,462.20	26.66%	1,654,026,057.06
股本	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00	0.00%	1,123,887,712.00

备注：关于追溯调整 2008 年有关数据情况，详细情况请查阅公司 2009 年 10 月 30 日刊载在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上的公司第六届董事会第十三次会议决议公告和广东大华德律会计师事务所为公司重新出具的 2008 年度审计报告“华德股审字[2009]63 号”，公告编号为：2009-029。

2、近三年主要财务指标

	2009 年	2008 年		本年比上年 增减	2007 年
		调整前	调整后	调整后	
基本每股收益（元/股）	0.2505	-0.3530	-0.3582	169.93%	-0.3400
稀释每股收益（元/股）	0.2505	-0.3530	-0.3582	169.93%	-0.3400
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.2512	-0.3519	-0.3571	170.34%	-0.3489
加权平均净资产收益率（%）	21.48%	-28.14%	-28.68%	50.16%	-21.35%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	21.55%	-28.05%	-28.59%	50.14%	-21.90%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.85	0.09	0.09	844.44%	0.39
	2009 年末	2008 年末		本年末比上年末 增减	2007 年末
		调整前	调整后	调整后	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.30	1.04	1.03	26.21%	1.47

注：扣除非经常性损益的项目和涉及金额

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	487,540.13	不适用
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	43,500.00	不适用
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,013,359.91	不适用
少数股东权益影响额	612,078.10	不适用
合计	-870,241.68	-

第三章 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

（一）公司股本变动情况表（截至 2009 年 12 月 31 日）

数量单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	352,049,301	31.32%				-352,049,301	-352,049,301	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	352,049,301	31.32%				-352,049,301	-352,049,301	0	0
其中：境内非国有法人持股	352,049,301	31.32%				-352,049,301	-352,049,301	0	0
境内自然人持股									
二、无限售条件股份	771,838,411	68.68%				352,049,301	352,049,301	1,123,887,712	100%
1、人民币普通股	771,838,411	68.68%				352,049,301	352,049,301	1,123,887,712	100%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1123,887,712	100%						1,123,887,712	100%

附注：报告期内公司股份性质变动原因是：公司控股股东华联发展集团有限公司所持有的 352,049,301 股公司有限售条件股份全部解除限售，并于 2009 年 4 月 8 日上市流通，至此，公司全部股份为无限售条件流通股。

（二）限售股份变动情况表（截至 2009 年 12 月 31 日）

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
华联发展集团有限公司	352,049,301	352,049,301	0	0	股改承诺	20090408
合计	352,049,301	352,049,301	0	0	—	—

附注：报告期内解除限售股份数量：是公司控股股东华联发展集团有限公司所持有的本公司有限售条件股份 352,049,301 股，该部分股份于 2009 年 3 月 29 日限售期满解除限售条件，并于 2009 年 4 月 8 日上市流通。

（三）股票发行与上市情况

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

二、股东数量和股东情况

（一）截止至 2009 年 12 月 31 日，公司总股东人数为 116,900 户，全部为无限售条件流通股股东。

（二）报告期末公司前十名股东持股情况(单位：股)

股东总数	116,900				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华联发展集团有限公司	境内非国有法人	31.32%	352,049,301	0	0
钱毅升	境内自然人	0.68%	7,689,110	0	0
董龙瑞	境内自然人	0.39%	4,367,381	0	0
东北证券股份有限公司	其他	0.38%	4,268,300	0	0
赵彤笛	境内自然人	0.37%	4,180,009	0	0
广州合成纤维公司	国有法人	0.33%	3,717,474	0	0
李娟	境内自然人	0.31%	3,535,100	0	0
朱伟	境内自然人	0.31%	3,526,989	0	0
中国农业银行-华夏平稳增长混合型证券投资基金	其他	0.31%	3,499,970	0	0
岳丽英	境内自然人	0.31%	3,483,218	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
华联发展集团有限公司		352,049,301		人民币普通股	
钱毅升		7,689,110		人民币普通股	
董龙瑞		4,367,381		人民币普通股	
东北证券股份有限公司		4,268,300		人民币普通股	
赵彤笛		4,180,009		人民币普通股	
广州合成纤维公司		3,717,474		人民币普通股	
李娟		3,535,100		人民币普通股	
朱伟		3,526,989		人民币普通股	
中国农业银行-华夏平稳增长混合型证券投资基金		3,499,970		人民币普通股	
岳丽英		3,483,218		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东华联发展集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系，未知其他股东之间是否存在关系和是否存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。				

1、持有本公司 5%以上股份的股东没有出现冻结和质押情况。

2、公司实际控制人情况

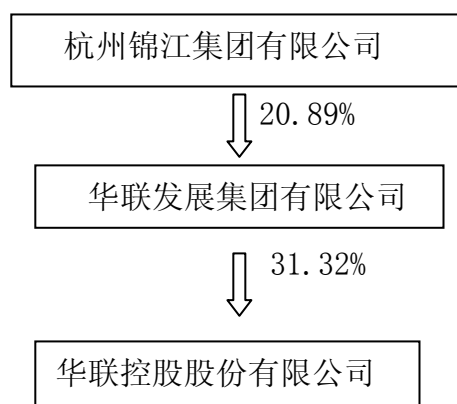
报告期内，公司实际控制人没有发生变化。

公司实际控制人为华联发展集团有限公司(以下简称“华联集团”)。

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

除华联集团外，公司没有其他持股5%以上的法人股东。

3、公司与控股股东及其产权关系方框图和说明



华联集团关于其股东、股东结构及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)集团董事长董炳根从 1997 年任职以来，带领干部员工努力奋斗，使得集团资产、利润连年大幅增长，得到股东的充分肯定，在集团内外享有很高威信。从第五届董事会起，董炳根由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。

基于上述情况，华联集团认为，作为一家具有 27 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。

附：目前，华联集团股权结构如下：

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	上海康润投资管理有限公司	984.2567	10.8600	民营
4	浙江康瑞投资有限公司	926.0019	10.2196	民营
5	山东省服装鞋帽工业集团公司	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	浙江正才实业有限公司	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	湖北省纺织行业投资促进中心	300.0000	3.3108	国有
11	江苏省纺织（集团）总公司	288.6723	3.1859	国有
12	辽宁省纺织行业协会	286.4400	3.1612	国有
13	深圳市纺织（集团）股份有限公司	260.0000	2.8604	国有
14	新疆纺织行业协会	236.4600	2.6096	国有
15	北京纺织控股有限责任公司	215.8400	2.3820	国有
16	中国纺织机械（集团）有限公司	115.1435	1.2707	国有
	合 计	9061.00	100.00	

第四章 公司董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、公司董事、监事及高级管理人员基本情况

姓名	性别	年龄	职 务	任期	起止日期	持股数	增减情况	变动原因
董炳根	男	60 岁	董事长	3 年	2007.6-2010.6	0	0	不适用
胡永峰	男	47 岁	副董事长	3 年	2007.6-2010.6	0	0	不适用
范 炼	女	62 岁	副董事长	3 年	2007.6-2010.6	0	0	不适用
黄小萍	女	53 岁	董 事	3 年	2007.6-2010.6	0	0	不适用
徐笑东	男	46 岁	董事总经理	3 年	2007.6-2010.6	0	0	不适用

张 梅	女	34 岁	董 事	1 年	2009.5-2010.6	0	0	增补
马忠智	男	65 岁	独立董事	3 年	2007.6-2010.6	0	0	不适用
高雯瑜	女	59 岁	独立董事	3 年	2007.6-2010.6	0	0	不适用
凌 郢	女	38 岁	独立董事	3 年	2007.6-2010.6	0	0	不适用
丁 跃	男	51 岁	监事召集人	3 年	2007.6-2010.6	0	0	不适用
郑辟通	男	64 岁	监 事	3 年	2007.6-2010.6	0	0	不适用
李 云	女	45 岁	监 事	3 年	2007.6-2010.6	0	0	不适用
陈善民	男	46 岁	副总经理	3 年	2007.6-2010.6	0	0	不适用
苏 秦	男	46 岁	财务部经理	3 年	2007.6-2010.6	0	0	不适用
孔庆富	男	42 岁	董事会秘书	3 年	2007.6-2010.6	0	0	不适用

二、董事、监事在股东单位任职情况

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

三、公司董事、监事及高级管理人员简介

（一）董事简介：

董炳根：男，60 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、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，47 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，本公司副董事长。

范 炼：女，62 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，现任本公司副董事长。

黄小萍：女，53岁，大专文化，经济师，曾任中国服装工业总公司人事处处长兼办公室主任，中国服装总公司副总经理，中国服装集团公司副总经理，中国服装协会副会长，现任华联发展集团有限公司党委副书记、纪委书记、本公司董事、深圳中冠纺织印染股份有限公司监事。

徐笑东：男，46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，34岁，硕士学历，会计师。曾在中国服装总公司财务处工作，历任华联发展集团有限公司财务部业务员、业务副经理、业务经理，现任华联发展集团有限公司财务部副经理、本公司董事、深圳中冠纺织印染股份有限公司董事。

（二）独立董事简介：

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

高雯瑜：女，59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。

凌郢：女，38岁，硕士研究生，会计师。曾先后任中国市容报社出纳、记者，北京先驱电脑设计有限公司会计，北京伊莱克斯电器有限公司会计主管、经理，北京中元营造设计有限公司副总经理，北京国经建科贸有限公司副总经理，北京诺贝欧建筑材料有限

公司执行董事等职，现任北京诺贝欧建筑材料有限公司执行董事、本公司独立董事。

（三）监事简介：

丁跃：男，51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，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。

郑辟通：男，64岁，大学文化，高级工程师。曾任湖北省宜昌棉纺织厂副科长，湖北省轻工业建设公司副经理，华中理工大学建筑学系副教授。现任深圳市华联置业有限公司副总经理、本公司监事。

李云：女，45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，现任华联发展集团有限公司审计室主任、本公司监事。

（四）高级管理人员简介：

徐笑东简历，见“董事简介”。

陈善民：男，46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，现任本公司副总经理。

苏 秦：男，46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，现任本公司财务部经理。

孔庆富：男，42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，历任公司证券部主管、证券事务代表、证券部经理、董事会秘书等职，现任本公司董事会秘书、总经理助理。

（五）董事、监事及高级管理人员年度薪酬情况

除三名独立董事、范炼和徐笑东董事以及郑辟通监事外，在本公司任职的其它董事、监事没有在本公司领取报酬和福利，本公司高级管理人员除享有年度薪酬收入和国家规定的医疗、退休保险等福利政策外，未有其它奖金、津贴、其它物资待遇、退休金等计划安排。独立董事年报酬为6万元人民币(含税)，会议期间差旅费由公司负责核销。

姓 名	职务	年度报酬
范 炼	副董事长	23 万元
徐笑东	董事、总经理	23 万元

马忠智	独立董事	6 万元(含税)
高雯瑜	独立董事	6 万元(含税)
凌 郢	独立董事	6 万元(含税)
郑辟通	监 事	19 万元
陈善民	副总经理	19 万元
苏 秦	财务部经理	16 万元
孔庆富	董事会秘书、总经理助理	16 万元

(六)、报告期内董事、监事及高级管理人员变更情况

报告期内，由于公司董事桂丽萍女士不幸病逝，导致公司董事会人数未达到《公司章程》规定。根据有关法律法规及《公司章程》规定，经公司 2009 年 5 月 22 日召开的 2008 年度股东大会审议批准，补选张梅女士担任公司董事职务，任期自 2009 年 5 月 22 日至第六届董事会任期届满为止。

除此之外，报告期内其他董事、监事及高级管理人员没有发生变更。

(七) 公司员工情况(含合并报表范围内下属企业员工)

截至 2009 年 12 月 31 日，公司职工合计 603 人，其人员及构成如下：

- 1、职工专业构成：房地产及物业管理从业人员 371 人、管理人员 93 人、技术人员 139 人。
- 2、职工技术职务构成：高级职称 16 人，中级职称 61 人，初级职称 28 人。

第五章 公司治理结构

一、 公司治理结构情况

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

1、关于股东和股东大会

建立了能够确保股东充分行使权力的法人治理结构，能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位；公司严格按照《上市公司股东大会规范意见》、《公司章程》和《股东大会议事规则》及有关规定，召集、召开股东大会，在会场的选择上尽可能地让更多

的股东能够参加股东大会，行使表决权；对法律、法规规定的重大事项和公司认为有必要让广大投资者获悉的信息均按要求及时、准确、完整地披露。

2、关于控股股东和上市公司的关系

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

3、关于董事和董事会

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

4、关于监事和监事会

公司监事会人数和人员构成符合法律法规规定；公司监事能够认真履行本职，本着对股东负责的宗旨，能够独立对公司董事、经理和其它高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督，列席公司每次董事会会议，每年参与公司及公司下属子公司不定期的内部审计等工作；公司监事设有专用电子邮箱，为公司与监事之间信息沟通提供了方便快捷的途径。

5、关于绩效与激励约束机制

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

6、关于信息披露与相关透明度

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

7、关于利益相关者

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

二、独立董事履行职责情况

1、出席会议情况

姓 名	应出席次数	亲自出席次数	委托次数	缺 席
马忠智	4	4	0	0
高雯瑜	4	3	1	0
凌 郢	4	4	0	0

报告期内共召开四次董事会会议(含通讯表决方式)，公司独立董事能够按时出席会议，不存在独立董事连续两次缺席董事会会议的情形。

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

3、履行职责情况

报告期内，公司独立董事根据现行法律法规和《公司章程》赋予的职责，从维护全体股东和公司利益出发，能诚信、尽责履行本职，积极参与董事会运作，为公司的规范治理、经营以及长远发展出谋献策，切实履行了独立董事的职责。报告期内，独立董事对公司本年度定期报告及其审计报告、本年度和半年度的对外担保、增补董事、预计 2009 年日常关联交易、收购深圳市华达新置业有限公司(下称“华达新置业”)100%股权和出售宁海华联纺织有限公司(下称“宁海华联公司”)100%股权等事项分别发表了独立意见。

三、报告期内对公司高管人员的考评及激励情况

报告期内公司建立高管人员年度述职考评制度，公司目前仍在积极探索、制定对高级管理人员的业绩评价体系和激励约束机制，逐步加以完善，以提高管理人员的积极性，

促进公司的长远发展；并研究拟通过实施股权激励计划等相关制度，完善绩效评价标准和激励约束机制。

四、内部控制的运行及开展情况

(一)、内部控制自我评价报告简要情况

1、公司内部控制综述

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

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

2、公司内部控制运行情况

A. 控制环境及控制活动

(1)、经营管理观念、方式和风格

1)、公司经营宗旨及目标

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

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

2)、内部控制结构

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

董事会下设的审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。管理层负责组织内部控制的日常运行。

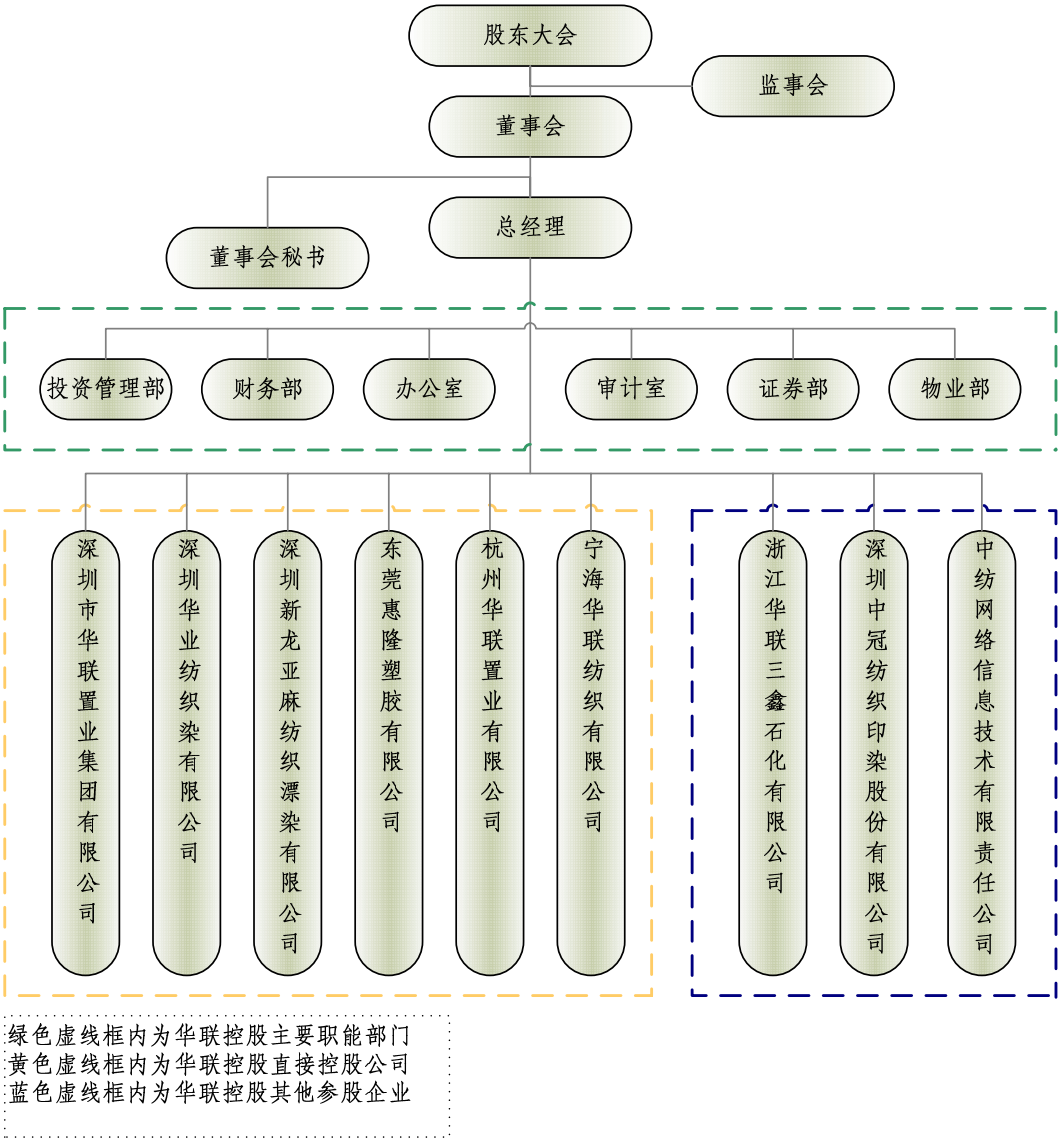
公司设立审计室具体负责协调内部控制的建立、评估与完善。通过各职能部门和子公司的自评和日常检查，不断推进内控体系的建立健全。各职能部门和子公司的专业人员负责内部控制的日常管理。

3)、管理制度与流程体系

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

(2)、公司治理结构及各部门的运作

1)、公司组织架构



2)、“三会运作”及“五分开”情况

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

3)、业务部门职责及运作情况

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

3、存在的问题及整改

财政部驻深圳市财政监察专员办事处于2009年7月对公司及公司所属子公司—深圳市华联置业集团有限公司（本公司持有68.7%股权，下称“深圳华联置业”）2008年度会计信息质量进行了例行检查，指出了深圳华联置业在列报财务科目、会计核算等方面存在的问题和不足，提出了具体的整改要求。

(1)、根据该项检查结论和处理决定，同时根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》等规定的要求，公司及时对检查结论提出的2008年有关会计差错进行更正、整改，聘请广东大华德律会计师事务所为公司重新出具《2008年度审计报告》和《关于前期重要会计差错更正事项的专项说明》的专项报告，提交本公司董事会审议通过并公告。公司董事会、监事会和独立董事并就此事项分别发表判断和意见。

(2)、公司在编制2009年第三季度、年报的比较报表时，对于重要前期会计差错已采用追溯重述法进行会计处理和进行信息披露。

(3)、为了强化内部控制和提高规范治理水平，公司在2009年成立了专门内部控制工作小组，在全公司范围内展开了一次内部控制系统评价及建设项目，进一步完善了公司的内部控制制度及流程体系。

(4)、公司将加强员工队伍的才智培训工作，特别是加大对财会核算及管理方面的培训，不断提高专业从业人员的整体水平。

4、对内部控制的整体评价

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

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

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

（一）、公司董事会对公司《内部控制自我评价报告》的意见

根据深圳证券交易所《关于做好上市公司 2009 年年度报告工作的通知》及有关规定，公司草拟了《内部控制自我评价报告》，董事会认为：

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

（二）公司监事会对公司《内部控制自我评价报告》的意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》和《关于做好上市公司2009年年度报告工作的通知》的有关规定，公司监事会对公司内部控制自我评价发表意见如下：

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

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

(三) 公司独立董事对公司《内部控制自我评价报告》的意见

公司2009年成立了专门的内部控制工作小组，在全公司范围内展开了内部控制系统评价及建设项目，我们认为：公司内部控制制度总体符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。公司内部控制的重点活动能够按照内部控制的各项制度进行，对控股子公司、关联交易、对外担保、重大投资、资产出售、信息披露的内部控制严格、有效，保证了公司经营管理的正常运行。公司内部控制自我评价如实反映了公司的真实情况。公司2009年开展的内部控制专项工作，对保护投资者合法权益、防范和控制经营管理风险、提升公司规范运作水平起到了积极作用。

第六章 股东大会情况简介

报告期内，公司召开了两次股东大会。

一、2008 年度股东大会

2009年5月22日上午，本公司在深圳市深南中路2008号华联大厦16楼会议室召开了2008年度股东大会，本次会议采取现场投票方式召开，出席本次会议的股东及股东授权代表共计10人，代表股份357,299,401股，占本公司有表决权总股份的31.79%。大会以现场记名投票表决的方式审议通过了《公司2008年度董事会工作报告》、《公司2008年度监事会工作报告》、《公司2008年度财务决算报告》、《公司2008年度利润分配方案》、《关于增补董事的议案》、《关于修改《公司章程》的议案》、《关于聘任2009年度财务审计机构的议案》等议案。上述决议公告于2009年5月23日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

二、2009 年第一次临时股东大会

2009年11月16日上午，本公司在深圳市深南中路2008号华联大厦16楼会议室召开了2009年第一次临时股东大会，本次会议采取现场投票方式召开。出席本次会议的股东及股东授权代表共3人，代表股份352,447,701股。占本公司有表决权总股份的31.36%。会议以现场记名投票的表决方式，审议通过了《华联控股股份有限公司会计师事务所选聘制度》。上述决议公告于2009年11月17日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

第七章 董事会报告

一、公司经营情况

(一) 公司所处的行业

报告期内，公司完成了产业结构调整工作，主营业务转变为综合性房地产开发及运营。综合地产业务包括住宅地产开发、商业地产(写字楼、产权式公寓和酒店、商业街、商铺等)开发与租赁管理、工业地产(工业类土地上建筑物和附属物改作商业用途，如厂房、办公楼、仓库、创业园区等)租赁管理等业务。

(二) 经营业务回顾

2009 年是公司“调结构、促发展”进行第三次创业的开局之年。

2009 年，世界各国为了应对金融危机的冲击，都在积极调整本国的财政政策和货币政策，中国实施了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，不断出台和完善“保增长、调结构、促改革、惠民生”的一揽子措施，在政策拉动作用及信贷供给推动下，国内经济企稳回升、向好。这一年，国内房地产企业发展环境有所改善，经过前两年政府主导的去产能化和去库存化之后，房地产市场的供给压力减缓，在降息、税费减免以及信贷供给增加、国内股市走好等多种利好因素刺激下，大量的流动性注入，推动国内房地产市场快速回暖，形成了 V 型的反转态势，扭转 2008 年全年的低迷状况，全年商品房价格回升、市场交投活跃，成交量放大。据国家统计局统计，2009 年全国商品房销售面积同比增长 42.1%，商品房销售额同比增长 75.5%，GDP 增长为 8.7%。

因地制宜，顺势而为，公司紧紧抓住了房地产市场回暖这有利发展时机，一是通过创新营销方式、手段，大力推进和加快“华联城市山林”二期项目的销售，“华联城市山林”二期全年销售率(按面积)为 91.56%，超额完成了年初制定的 80%目标。二是切实做好“UDC·时代大厦”两栋写字楼主体工程以及配套工程建设工作，同时抓紧了“UDC·钱塘会馆”和“UDC·万豪酒店”项目的筹建工作，“UDC·时代大厦”项目于 2009 年 12 月完成了预售证办理。三是酝酿两年多的“深圳市城市更新办法”于 2009 年 12 月正式施行，根据该“办法”规定，公司及时向有关的政府主管机构申报了宝安区 27 区“原惠中厂区”、南山“华联工业园区 B 区”项目和已收购拟作为“华联城市山林”三期进行开发的华达新置业项目等三个项目的 2010 年的拆除重建计划，三幅土地的总面积约 14 万平方米；同时深圳“云鸿大厦”开发项目也在抓紧筹备当中。四是完成产业结构调整工作。出售所持有的宁海华联公司 100%股权，实现了宁海华联公司平稳过渡；另外，公司继续执行“存量减控”策略，严格控制并大幅减少了对外担保的数额，截止 2009 年 9 月，公司对

子公司原浙江华联三鑫石化有限公司(下称“华联三鑫公司”)的担保金额已下降至 0 元。

2009 年，公司实现销售收入 19.20 亿元，归属于母公司所有者的净利润 2.81 亿元，实现了年初制定的扭亏增盈目标，公司第三次创业取得良好开局。

1、房地产主业方面：销售再创佳绩，在建、拟建项目稳步推进，专业化能力日益增强

(1)、深圳地产业务：

1)、紧紧抓住房地产市场回暖的有利时机，顺势而为，及时调整销售策略，切实做好了“华联城市山林”建设和二期项目的销售工作，超额完成销售目标。

2009 年初，深圳华联置业组建了自己的销售队伍，“华联城市山林”二期销售实行以自主、中介推介相结合方式进行。通过建立自身的专业销售队伍，不仅大大降低了公司销售代理费用，也标志着华联地产向专业化发展迈出了坚实的一步。

销售管理方面，为加强现场联合销售及转介管理，制订了《华联城市山林联合销售管理制度》、《华联城市山林转介管理办法》及一系列的具体实施细则，有效引导销售现场的有序竞争，同时积极开展外围转介工作。除先前已启动的中原二、三级市场及招商转介外，新增了港置、世华、21 世纪、美联及中联作为外围转介合作单位，并安排销售员进行点对点对接及互动拜访，有效促进成交。

策划方面，实施了有效的营销策略：以势带销，以高带低。借助强有力的推广，针对不同的时段，不同的产品，制定相应的营销策略，在兼顾品牌形象的前提下，大量采用经济型媒体，吸纳目标客户群，延续华联地产独特的大型品牌活动——“华联大讲堂 2009”及第五届“城市山林上园杯”我爱大南山的登山活动，结合大单位、高素质产品造势，建立项目独特的标识性符号、提升项目高档次形象，延续华联地产高端、公益的品牌形象。

为配合“华联城市山林”终极产品——凌山王座的推出，“凌山会馆”于 2009 年 7 月底正式对外开放，与之配套的凌山公寓 10 月底投入使用。凌山会馆的推出不仅提升了项目整体的档次、促进了销售，同时作为华联的企业会馆，也填补了公司的一项空白。

上述措施为“华联城市山林”项目不断制造阶段性销售热潮，激发市场热度，带动了项目迅速消化，从消费者结构分析，购房者主要以首次置业与改善性需求为主，取得预期效果。

工程建设方面，深圳华联置业对“华联城市山林”的配套设施进行了重点完善，如

进一步完成了幼儿园、人人乐商场、嘉旺快餐、中国银行、牛牛文化传播中心、凌山会馆及配套公寓等一系列生活配套商业的基本建设改造；针对业主及物业管理提出的各类完善、改进性建议，结合项目整体情况，有分析、有甄别、有计划地进行了逐项落实改进完善。难能可贵的是销售率屡创新高，收房率高达 100%，在年终的业主恳谈会中，开发建设质量获得了业主们的一致好评。

2008 年，“华联城市山林”入选权威媒体《中国国家地理》评出的“100 个中国最美丽的楼盘”，并荣获 2008 年度中国风景园林学会“优秀园林绿化工程”奖金奖。2009 年再添殊荣，分获“深圳市金鹏奖”、“深圳市优质工程奖”、“广东省优质工程奖”三项桂冠。

截至 2009 年 12 月 31 日止，“华联城市山林”二期销售率(按面积)为 91.56%，超额完成了年初制定的 80%的销售目标。2009 年全年，深圳华联置业实现营业收入 18.9 亿元、归属于母公司所有者的净利润 4.9 亿元，为公司 2009 年实现扭亏增盈目标做出重大贡献。

2)、盘活工业土地资源，切实做好工业用地的转型报批工作，充分利用政策，争取开发先机，培育新的利润增长点。

《深圳市城市更新办法》于 2009 年 12 月 1 日起正式施行，该“办法”对深圳市旧城区改造、工改商或工改工等作出明确规范，更突破了以往工业用地改变功能必须履行招拍挂等复杂程序的规定，产权单位在符合深圳市城市规划的前提下可申报、获批后可自主开发。该“办法”的出台对公司构成实质性利好，较好地解决了公司深圳地产业务中短期发展的持续性问题，华联地产在深圳的业务规模将进一步得以发展壮大。

公司及深圳华联置业名下的工业用地总计 20 多万平方米，若干年前公司就开始对这些土地的产权等事宜进行整合，目的就是为有利于日后的综合开发利用和管理。目前，这些工业用地均为单一产权，分别集中、控制在公司及深圳华联置业名下，昔日前瞻性的战略举措，既促进公司对工业房产进行的综合整治和管理，又为近期的项目申报、开发利用和日后的统筹规划发展打下坚实基础。其次是对工业用地的功能转换事宜已作了长达两年的准备工作，厚积薄发，《深圳市城市更新办法》出台前后，公司主要领导组织了相关部门进行了深入研究、论证，并根据该“办法”规定，率先向各相关的政府主管机构申报了宝安区 27 区“原惠中厂区”（占地 7.25 万平方米）、南山“华联工业园区 B 区”（占地 4.98 万平方米）项目和已收购拟作为“华联城市山林”三期进行开发的“华达新置业项目”（占地 1.73 万平方米）的 2010 年的拆除重建计划，三幅土地的总面积约 14 万平方米。目前三个片区的申报已获各区旧改办及区政府的批准备案，正在深圳市规划国土委及其下属各分局更新办核定规划、产权和现状，进行综合评估，下一步的程序先进行网上公示征求意见、然后上报深圳市政府审批。2010 年 3 月 5 日，深圳市规划和

国土资源委员会公告了“关于《2010年深圳市城市更新单元规划制定计划》第一批草案公示名单。本公司申报的拆除重建项目中的——“宝安区27区原惠中厂区”（占地7.25万平方米）已被列入为深圳市首批草案公示公告名单。

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

3)、积极部署拟建项目筹建，多种渠道增加土地储备

①、正在筹建的深圳“云鸿大厦”项目，由于规模小，公司正在与其西面的江苏宾馆和北面的国丰宾馆大厦股东进行商讨，拟作统一规划、发展，目前正同国丰、江苏宾馆股东商讨购买或者置换产权事宜。2009年7月初已正式向其上级主管部门发出函件，由于都是属于国有资产，相关审批程序比较复杂，产权的评估和转让需要花费比较长的时间，该项目的筹划工作正在积极进行中。

②、经过多次协商，深圳华联置业于2010年1月出资2.09亿元收购了华达新置业100%股权。华达新置业先前已根据《深圳市城市更新办法》规定申报了其厂区用地的2010年的拆除重建计划，深圳华联置业本次收购华达新置业100%股权，其实际为收购其名下的土地及房产，并拟定为“华联城市山林”三期项目进行开发。

《深圳市城市更新办法》强调“城市更新单元”，对旧城区、城中村进行集中整治、对零散的土地进行整合，同时要保障区域内城市基础设施和公共设施的配套、完整。华达新置业位于“华联城市山林”东侧，其废气排放既危及周边人居环境，经常受到周边居民的投诉，又导致其西边的南山二小（公立小学）因环评不合格而不能开工建设；华达新置业的停产搬迁，并利用深圳市房地产新政把厂区工业用地改作商业用途，将极大改善了“华联城市山林”周边的人居环境，也为南山二小开工建设清除了障碍。南山二小的兴建，将极大地保障了该区域内公共服务设施的配套及完整，因此，本次收购华达新置业项目拟作为“华联城市山林”三期进行开发，并以此推动“华联城市山林”周边环境综合整治和南山华联纺织工业园区拆除重建计划。

与此同时，为了增加土地储备，公司对邻近及珠三角地区的多幅商住用地进行现场勘察和商谈，范围涉及深圳、广州、惠州等区域，尽管难度较大，但都逐一作了可行性分析，力争不错过每一次机会，土地储备、项目是制约公司发展瓶颈，广开渠道、积极寻觅土地资源的工作仍将持续进行下去。

(2)、杭州地产业务：按期完成“UDC·时代大厦”玻璃幕墙施工和样板层的装修工作，保证了项目在2010年如期进行销售、结算

2009年3月20日，公司重点建设项目——杭州钱江新城“UDC·时代大厦”写字楼主体结构顺利结项；4月份，“UDC·时代大厦”从主体结构施工全面进入到玻璃幕墙安装、

内部砌体、设备安装、墙体粉刷、地下室人防工程施工和内部装修阶段。玻璃幕墙安装按常规需一年完成，在杭州管理总部的科学管理下，仅用了十个月的时间，在 12 月底就基本完成了玻璃幕墙的施工。12 月，“UDC·时代大厦”项目完成预售证办理，截至 2009 年 12 月 31 日，“UDC·时代大厦”A 楼已预定 19 层，预定面积 2.8 万平方米，车位 76 个，预定率为 70.37%，该项目建成销售，保障了公司 2010 年房地产业务销售、结算的连续性。

此外，“UDC·钱塘会馆”和“UDC·万豪酒店”项目的筹建工作也在紧张有序地在推进。按照计划，“UDC·钱塘会馆”将于 2010 年 6 月份开始桩基施工；“UDC·万豪酒店”将于 2010 年 8 月份开始桩基施工。

2、物业管理方面

公司物业管理和服务水平稳步提升，深沪两地物业租赁经营业绩稳步增长。2009 年，深圳和上海的物业管理公司通过大力夯实基础，创新管理手段，进一步提高管理水平和服务质量，采取加强市场调研、调整招租策略和成本控制等多种措施，有效克服了金融危机带来的巨大冲击和困难，取得了良好的业绩，两地物业租金及相关收入 1.19 亿元，同比增长 8.9%，物业管理业务继续保持稳步增长的良好发展势头。

3、产业结构调整方面

公司出售了所持有的宁海华联公司 100%股权，为期四年多的产业结构调整工作宣告结束，通过盘活存量资产，集中精力、资金，专注于发展房地产业。宁海华联公司发展和处置问题已困扰公司多年，主要是宁海华联公司积累多年的深层次问题一直没有得到解决，如没有形成自己独特产品品牌、规模小、成本高、管理及技术人才流失严重等等原因，企业的发展前景不容乐观；其次是宁海华联公司自 2004 年 10 月起交由华孚控股有限公司（下称“华孚控股”）承包经营，承包经营期间接连亏损，特别是 2008 年以来，受全球金融危机、经济衰退等因素影响，其后续发展更是令人堪忧。宁海华联公司问题若不及时解决，其情况将会加剧恶化，各方矛盾将越发尖锐、白热化。

2009 年 12 月，在控股股东华联集团的大力支持下，经过公司领导与华孚控股的多次协商和派驻宁海华联公司工作组的艰苦努力，双方达成协议，同意以 9,500 万元价格向华孚控股出售公司所持有的宁海华联公司 100%股权。本次处置宁海华联公司股权，按约定将收回股权转让款和宁海华联公司欠款合计 1.37 亿元。本次出售宁海华联公司 100%股权，一是贯彻落实产业结构调整与产业转型升级发展战略；二是引入华孚控股，利用其优势和实力，提升宁海华联公司发展后劲，实现平稳过渡；三是盘活存量资产，集中精力、资金，大力发展综合房地产业。目前，宁海华联公司股权转让的工商变更手续等已完成，困扰公司多年的宁海华联公司问题已得到有效解决，本次交易将收回资金 1.37 亿元，所

得资金将运用于土地储备或拟建房地产项目投入。

报告期内，公司解除了对华联三鑫公司的全部担保。近几年，公司执行“存量减控”策略，严格控制并逐年大幅减少了对外担保的数额，特别是对华联三鑫公司的担保。截止 2009 年 9 月，公司与华联三鑫公司之间的担保事项最后一笔 1.275 亿元于 2009 年 9 月到期并解除，公司对华联三鑫公司的担保金额由最高峰时的 16 亿元下降至目前的 0 元。

至此，公司历时四年多的产业结构调整工作也宣告结束，为公司努力开创以综合地产为主业的第三次创业新格局彻底解决了后顾之忧。

二、公司主营业务范围及其经营状况

(一) 主营业务情况

2009 年，公司实现营业收入 191,966.01 万元，归属于母公司所有者的净利润 28,149.97 万元。

1、2009 年主营业务分行业情况表(单位：万元)：

分行业 或分产品	营业收入	营业成本	营业利润 率 (%)	营业收入同 比增减 (%)	营业成本同 比增减 (%)	营业利润率 同比增减 (%)
房地产销售	178,858.48	63,860.82	64.30	100.00	100.00	100.00
租金及相关收入	11,898.42	8,208.35	31.01	8.91	27.45	-24.46

2、2009 年主营业务的地区分布情况如下(单位：万元)：

主营业务地区分类	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华 东	3,397.81	2.36
华 南	187,359.09	2,170.20
合 计	190,756.90	1,548.36

公司向前五名客户合计销售收入占年度全部营业收入的比例为 1.56%。

(二) 公司主要的全资附属企业及控股子公司经营业绩

1、深圳市华联置业集团有限公司

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

经立信大华会计师事务所有限公司（下称“立信大华会计师事务所”）审计，截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 135,122.70 万元，股东权益合计 53,681.04 万元；2009 年实现营业收入 189,378.11 万元，净利润 49,200.99 万元。

2、杭州华联置业有限公司

该公司成立于 2004 年 11 月，注册资本 5,445 万美元，实收资本 3905.05 万美元，本公司持有其 68.35% 的股权。该公司经营范围为：在钱江新城 D-02-1，D-02-2、D-07 地块上开发建设销售办公、商业金融用房及其物业管理，经济开发，经济信息咨询（除商品中介），投资管理（除证券、期货），企业管理咨询。

经立信大华会计师事务所审计，截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 107,284.27 万元，股东权益合计 30,310.29 万元，2009 年实现营业收入 0 万元，净利润 -401.81 万元。该公司正在杭州兴建“UDC 时代广场”综合地产项目（包括时代大厦、钱塘会馆、万豪酒店），目前“UDC 时代大厦”开始预售，但项目暂未竣工未能确认收入，仅发生前期费用。

（三）公司经营成果、财务状况分析

1、经营成果

（1）、2009 年公司实现营业收入 191,966 万元，比 2008 年大幅增加 179,124 万元，主要是“华联城市山林”二期销售增加所致。目前，公司已完成业务转型，公司的主业已转为房地产，公司的营业收入包括房地产销售收入和房屋出租产生的租金及相关业务收入两部分，2009 年公司实现房地产销售收入 178,858 万元，占总收入的 93.17%，租金及相关收入 11,898 万元，占总收入的 6.83%。

（2）、经立信大华会计师事务所审计，公司 2009 年归属于母公司所有者的净利润为 28,149 万元，而 2008 年为亏损 40,254 万元，2009 年比 2008 年大幅增加 169.93%。经过对公司利润表的分析可以看出，公司 2009 年的利润构成与 2008 年差异较大。公司 2008 年的亏损中，来自华联三鑫公司的亏损为 35,463 万元，占总亏损的 88.10%，其余因收入较少无法消化的费用占 11.9%，可以说，公司 2008 年的亏损主要由华联三鑫公司造成。公司 2009 年的利润主要来源于子公司深圳华联置业开发的“华联城市山林”二期的销售，2009 年，深圳华联置业归属于母公司所有者的净利润为 48,878 万元，其中，本公司占有 33,579 万元，本公司其他方面的亏损金额为 5,430 万元。

2、财务状况

(1)、2009 年末，公司总资产 311,801 万元，比上年增加 4,888 万元，增长 1.59%。在公司的各项资产中，货币资金 134,141 万元，比上年增加 44,499 万元，存货 91,450 万元，比上年减少 56,238 万元，主要是由于”华联城市山林”二期销售所致。长期股权投资 17,441 万元，比上年减少 3,473 万元，主要是年末对宁海华联公司的投资计提了减值准备。投资性房地产 41,695 万元，比上年增加 16,112 万元，主要是本年将”华联城市山林”二期用于出租的商业物业从开发产品转入投资性房地产所致。截至 2009 年 12 月 31 日，公司的流动资产为 239,554 万元，非流动资产为 72,246 万元，流动资产占总资产的比例为 76.83%，非流动资产占总资产的比例为 23.17%。

(2)、2009 年末，公司负债总额为 137,516 万元，比上年减少 27,159 万元，其中，短期银行借款为 20,000 万元，长期银行借款为 44,040 万元，应交税费为 38,176 万元，其他应付款为 21,006 万元。截至 2009 年 12 月 31 日，公司的流动负债为 87,565 万元，比上年减少 32,647 万元，非流动负债为 49,951 万元，比上年增加 5,488 万元，流动负债占负债总额的比例为 63.68%，非流动负债占负债总额的比例为 36.32%。

(3)、2009 年末，归属于母公司所有者权益为 146,460 万元，比年初增加 30,824 万元，其中由于持有的股票市值回升等增加资本公积 2,674 万元，由于本年实现利润增加未分配利润 28,149 万元。

3、现金流量情况

2009 年，公司现金及现金等价物净增加额为 44,499 万元，其中：经营活动产生的现金流量净额为 95,755 万元，主要是由于”华联城市山林”二期销售所致。2009 年，公司购置固定资产、对外投资较少，投资活动产生的现金流量净额为-3,640 万元。筹资活动产生的现金流量净额为-47,613 万元，主要是归还银行借款所致。

4、主要财务指标完成情况

指 标	2009 年	2008 年
(1)、流动比率	2.74	2.08
(2)、速动比率	1.69	0.86
(3)、资产负债率	44.10%	53.63%
(4)、每股收益	0.25 元	-0.36 元
(5)、每股经营活动产生的现金净额	0.85 元	0.09 元

(6)、每股净资产	1.30 元	1.03 元
(7)、净资产收益率	19.22%	-34.81%

从以上指标完成情况可以看出：

(1)、公司 2009 年末的流动比率及速动比率良好，资产负债率仅为 44.10%，不论是短期偿债能力还是长期偿债能力均比 2008 年进一步增强，公司的财务状况较好。

(2)、2009 年公司的每股收益为 0.25 元，净资产收益率为 19.22%，反映出公司 2009 年的业绩较好，这主要是”华联城市山林”二期销售所致。同时，2009 年公司每股经营活动产生的现金净额达到 0.85 元，说明公司 2009 年的收益质量较高。

(四) 公司会计政策估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

1、会计政策、会计估计变更；

公司除首次执行企业会计准则造成的影响外，公司不存在其他会计政策、会计估计变更。

2、公司不存在重大会计差错更正的情形。

(五) 公司投资情况

1、募集资金到位情况

报告期内，无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、报告期内无非募集资金投资项目情况

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

回顾过去一年，公司抓住了国内经济率先于世界经济回升、向好的发展机遇，坚决贯彻产业结构调整方针，确保房地产主业的稳步发展，取得了以房地产为主业的第三次创业发展的良好开局。

展望 2010 年，世界经济有望恢复性增长，但世界经济复苏的基础仍然脆弱，各国刺激政策退出抉择艰难。我国经济回升向好的基础进一步巩固，扩大内需和改善民生的政策效应继续显现，然而，国家近期又接二连三出台房地产调控新政，既反映了中央对促进房地产市场平稳健康发展的高度重视，也反映了中央对我国房地产自 2009 年以来部分城市房价过快上涨、土地拍卖“地王”频现而催生行业“泡沫”的担忧，国内房地产发展存在一定政策性和市场风险。

目前，公司房地产业务蓄势待发，在建、拟建房地产项目正在稳步推进、铺开，工程建设和销售任务较重。因此，我们必须全面、正确判断形势，要增强忧患意识和紧迫感，要不断加强政策性研究，认真研判行业发展形势，把握好房地产调控政策密集期与公司项目建设周期的关系，有效应对政策性风险，充分利用自身有利条件和积极因素，确保综合房地产主业的稳步发展壮大。

1、国家房地产调控的政策性风险

2007-2009年，短短三年间，国内房地产市场变化悲喜交集，经历了几度轮回。近几年，国家逐渐加大了对房地产市场的宏观调控力度。从2005年“国八条”开始，出台了诸多调控政策，在我国房地产发展史上实属罕见，2009年末起，国家又接连出台了多个新政策，从个人住房转让税费、新国四条、开发商拿地首付款比例限定，以及2010年1月国务院发布的《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》等；近期，宏观调控政策导向为：增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求，可以预见，未来房地产的发展仍将受制于国家宏观政策，存在一定的政策性风险。至此，我们必须强化风险意识，加强政策研究和产业发展的前瞻性研究，适应新规则，适时调整经营政策，有效应对和规避政策风险。

2、土地资源瓶颈及可建设项目不连续问题

随着公司产业结构调整任务的全面完成，房地产业成为了目前公司唯一的主业。房地产业生存、发展的根本就是依靠有可供持续开发的土地资源储备。虽然《深圳市城市更新办法》的出台对公司构成实际性利好，确保深圳房地产业务发展的持续性，但可建项目的周期性、不连续性，将导致公司在以后的某一年度因没有竣工、结算项目，销售收入、利润大幅减少，邻近区间年度主要的经济指标出现大幅波动，因此，公司房地产主业基础还不够扎实，土地资源瓶颈及可建设项目不连续问题日益突出。

深圳地产方面，深圳华联置业在寻求土地资源和旧工业用地改变用途方面做了大量工作。2010年1月，收购了华达新置业工改商用地1.73万平方米；2010年3月，“宝安区27区原惠中厂区”拆除重建项目被列入为《2010年深圳市城市更新单元规划制定计划》首批草案公示公告名单，土地储备工作取得了一些积极进展，但整体效果欠佳。2010年，深圳地产方面除了“华联城市山林”二期尾盘仍有少量销售外，上报的三个“拆除重建”项目、“云鸿大厦”项目均不具备建设开发条件，没有可建项目，无法保持开发的连续性。**杭州地产方面**，“UDC·时代大厦”项目为公司2010年收入和利润的主要来源。在“UDC·钱塘会馆”和“UDC·万豪酒店”项目建设开发完后，下一步，杭州地产方面也同样面临没有可建项目问题。因此，我们必须强化忧患意识，开拓新思路，一是进一步完善投资项

目授权体系，特别是参与土地招牌挂的授权，以提高决策效率。二是以更加积极主动的态度，通过多种途径寻求更多的土地资源，夯实基础，确保华联地产的可持续发展；三是做好房地产发展的中期规划和财务预算工作，在建、拟建项目的建设周期尽量均衡、连贯，尽可能确保每年有建设项目竣工、结算。

(七)、新年度的业务发展计划

2010年，是公司乘势而上，巩固和加快发展的重要一年。

我国仍处在重要的战略机遇期，国家继续实施积极财政政策和适度宽松的货币政策，经济回升向好的基础将进一步巩固，但由于金融危机的影响没有完全消除，其面临的形势仍极为复杂。目前，国内一些房地产企业和资本开始向二三线城市转移，房地产市场重心呈现由一线城市向二三线城市转变趋势。我们认为，国民收入水平的不断提高，将刺激居民对改善性居住的需求；国内城市化、现代化进程和城镇化建设等拉动对房地产刚性需求现象仍将持续，结合中央企业退出房地产业务、房地产对经济增长的贡献、作用以及流动性过剩等因素，预期国内房地产市场价格在理性回归之后，将逐步走向健康、稳定增长的发展态势。2010年，我们将坚定信心，再接再厉，锐意进取，努力适应新形势新变化，迎接挑战，争取在新的一年里破解发展难题，增强发展后劲，努力实现房地产主业可持续发展。

2010年，我们将重点抓好和开展以下几方面工作：

1、明确主业定位，走华联特色地产之路；增加适合开发的土地资源和项目，为实现房地产的规模化与可持续发展目标而努力

根据企业自身特点、规模和实力，明确主业定位或给出企业业务方向精准的定位，将有利于推动、引领企业迈上健康的可持续发展之路。作为各大城市商业中心区标准化国际通行生活模板体系和高品质城市生活的一种标志，目前城市综合体已经成为国内外实力地产商的重要选择。基于此，公司将主业一华联地产定位为**城市综合体开发运营商**。这是公司房地产发展现状所决定的，也是华联地产实现可持续发展的必然选择。城市综合体拥有多种房地产业态，住宅、写字楼和公寓等可以销售，利于回笼资金、平衡财务；而商业、酒店等物业的长期持有、经营，这就等于企业有了不动产和现金流，商业房产的融资功能，作为企业杠杆化手段又有利于保障所建项目的资金需求，既可以提高企业的银行信誉度，又有利于企业大局稳定和可持续发展。因此，公司将以杭州“UDC·时代”商务酒店综合体项目为切入点，围绕“文化、健康、生态”三大理念，致力于构建具有鲜明特色的华联地产模式，为客户建造高品质的工作和生活空间，走出一条有华联特色的地产发展之路。

此外，为破解发展难题，增强发展后劲，公司拟采取收购、或资本运作和重组及共同投资、开发等方式，适时增加合适的土地资源或投资项目。

2、进一步加大工作力度，重点抓好房地产项目销售与建设，确保华联地产的可持续发展

(1)、深圳方面

首先要继续做好“华联城市山林”二期项目尾盘销售、工程结算等工作，力争年内实现全部售罄目标。二是要积极做好深圳房地产的发展规划，密切跟踪三个拆除重建项目的审批工作，年内着重开展宝安“原惠中厂区”项目的人员安置、房产回收等工作，对部分符合条件的厂房先行拆除；力争实现南山“华达新置业”项目拆除、场地平整和围墙施工；积极协调，争取年内将南山“华联工业园” A、B 区工业用地调整为商业用地。三是加快“云鸿大厦”周边项目的收购谈判与规划设计工作，抓紧办理相关手续，争取早日实现动工。

(2)、杭州方面

一是要切实抓好“UDC·时代大厦”的工程建设及验收工作，力争年内完成“UDC·时代大厦”总可售面积的 80%，完成商业出租面积的 80%，并确保 A 栋在年内入伙。二是要抓好“UDC·时代”另外两个高端项目的工程建设工作，争取“UDC·钱塘会馆”2010 年 6 月底桩基施工，“UDC·万豪酒店”2010 年 8 月桩基施工的工作目标。

3、确保安全生产，进一步提高物业管理水平和服务质量，树立华联物业管理品牌的良好形象，实现物业管理与房地产开发互动发展。

目前，房地产是公司唯一的主业。房地产物业属于安全事故易发高发行业，公司大部分房地产物业都坐落在人流密集的公共场所，比如商业街、写字楼、工厂、住宅小区等，行业的特点就决定我们更要高度重视安全生产，树立安全无小事的观念，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，进一步夯实安全生产工作，慎小慎微地做好每一项管理工作，时刻把人员安全和企业财产安全摆在工作首位。

物业管理方面工作核心是服务，“种好梧桐树，引得凤凰来”，通过提供优质的服务，树立华联物业管理良好口碑、形象，既可稳定租户，开发潜在客户，又可促进管理业务的稳步拓展。住宅小区方面管理水平的优劣，是购房者选购房子时考虑的重要因素之一，公司将想方设法提高物业管理公司的资质，并通过不断提升公司物业管理的服务水平和质量，树立华联物业管理品牌的良好市场形象，确保物业管理的稳步拓展，实现物业管理与房地产开发的互动发展。

4、加强才智培训，适应形势、新变化，夯实基础，实现可持续发展

公司第三次创业是以房地产为主导产业，业务区域布局主要集中在深圳、杭州、上海等地区，在合适机会或时机时，再将业务逐步拓展至国内其他区域城市。经过近几年艰苦创业，公司开发的房地产项目由小到大，已初具规模。公司员工队伍经过了多番历练，业务能力、专业化水平等整体素质日益提高。但由于公司房地产业务已明确定位为城市综合体的开发运营，而城市综合体开发项目，具有投资大、回收期慢等特点，对资金实力、设计能力、开发和运营能力有更高要求，因此，要求公司全体员工要更新理念，转变思想，适应公司产业发展的新形势、新变化，齐心协力，努力实现第三次创业的又好又快发展。一是要准确理解和把握城市综合体开发运营商的概念问题。今后的地产项目的设计和建设，应以杭州“UDC·时代”项目为标杆，包括深圳“南山华联工业园”综合体、“宝安惠中厂区”等项目，要按照城市综合体的概念，重点围绕“文化、健康、生态”三大理念，构建自身的核心竞争力，提升项目品质和价值，树立华联地产良好的品牌形象。二是要加强员工队伍才智培训和加大人才引进力度，人才使用和引进的原则是“以人为本，德才兼备，以德为先”。企业最大的隐性营运成本莫过于员工缺乏培训，员工专业技能或业务水平不高，甚至是没有人尽其才。所以，要加强员工队伍的才智培训，加大人才引进力度和做好现有人才使用，加强人才交流，不断建立完善人才交流机制和激励措施，并鼓励人才流动到艰苦创业的地方。三是要继续办好“华联文化大讲堂”，结合项目开发建设的某个环节事件，开展项目的营销宣传，推动品牌建设，进一步提高华联地产知名度。四是要密切关注国家宏观调控政策、形势的变化，正确把握形势，科学决策。世界经济一体化进程越来越快，各国经济体之间的发展一脉相承，息息相关，不断变化的国内外形势和国家政策的变化将会对微观实体经济产生较大影响，因此，公司各有关部门要加强对宏观政策特别是国家金融财政调控政策的学习和研究，不定期召开专题讨论会，同时要强化资金调度管理和内控管理，依法办事，有效应对和规避政策风险。

2010年，是公司适应新形势、新变化，巩固和加快发展的重要一年。我们将坚定信心，发奋图强，在第三次创业取得良好开局的基础上，进一步夯实基础，切实做好房地产的中长期发展规划，通过积极探索扩大主业规模的新途径，破解发展难题，增强发展后劲，努力把公司打造成为优秀的城市综合体开发运营商。

(八)、董事会日常工作情况

本公司在报告期内召开了四次董事会会议。

1、 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
董炳根	董事长	4	2	2	0	0	否
胡永峰	副董事长	4	2	2	0	0	否
范 炼	副董事长	4	1	3	0	0	否
黄小萍	董事	4	2	2	0	0	否
徐笑东	董事、总经理	4	2	2	0	0	否
张 梅	董事	3	1	2	0	0	否
马忠智	独立董事	4	1	3	0	0	否
高雯瑜	独立董事	4	0	3	1	0	否
凌 郢	独立董事	4	1	3	0	0	否

年内召开董事会会议次数	4
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	1

2、会议召开情况及决议情况

(1)、2009 年 4 月 25 日下午，公司在浙江省杭州市滨江区华美达酒店三楼会议室召开了第六届董事会第十一次会议。本次会议以记名投票表决方式审议通过了《本公司 2008 年度董事会工作报告》、《本公司 2008 年年度报告正文及摘要》、《本公司 2008 年财务决算报告》、《本公司 2008 年利润分配预案》、《本公司 2009 年第一季度报告》、《关于增补董事的议案》、《关于增补薪酬与考核委员会委员的议案》、《关于预计 2009 年日常关联交易情况的议案》、关于修改《公司章程》的议案、《公司内部控制自我评价报告》、《关于聘任 2009 年度财务审计机构的议案》、《关于聘任常年法律顾问的议案》、《关于召开 2008 年度股东大会事宜》等议案。上述决议公告于 2009 年 4 月 28 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

(2)、2009 年 8 月 25 日，公司采用现场表决与传真表决相结合的方式召开了第六届董事会第十二次会议，现场会议在深圳市深南中路华联大厦 16 楼会议室举行，本次会议以记名投票表决方式审议通过了《本公司 2009 年半年度报告正文及摘要》、《关于深圳市

华联置业集团有限公司抵押借款事宜的议案》、关于修改公司《财务管理制度》的议案、公司《会计师事务所选聘制度》。上述决议公告于 2009 年 8 月 27 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 上。

(3)、2009 年 10 月 28 日，公司以通讯表决方式召开了第六届董事会第十三次会议。本次会议以记名投票表决方式审议通过了《本公司 2009 年第三季度报告》、《关于前期重要会计差错更正事项的议案》、《会计师事务所选聘制度》（修订）、《内幕信息及知情人管理制度》、《关于召开 2009 年第一次临时股东大会的议案》。上述决议公告于 2009 年 10 月 30 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 上。

(4)、2009 年 12 月 28 日，公司以通讯表决方式召开了第六届董事会第十四次会议。本次会议以记名投票表决方式审议通过了《关于出售宁海华联纺织有限公司 100%股权的议案》、《关于变更公司 2009 年度财务审计机构的议案》、《关于召开 2010 年第一次临时股东大会的议案》。上述决议公告于 2009 年 12 月 29 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 上。

3、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 公司 2009 年度利润分配方案为：不分配、不转增。

(2) 公司 2006-2008 年利润分配情况：

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2008 年	0.00	-402,548,298.78	0.00%	-225,861,383.21
2007 年	0.00	-382,141,891.95	0.00%	176,565,321.19
2006 年	0.00	192,908,096.23	0.00%	561,617,710.59

4、董事会专业委员会履职情况

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

鉴于公司董事会成员的变动，公司于 2009 年 4 月 25 日召开的第六五届董事会第十一次会议审议通过了《关于增补董事会薪酬与考核委员会委员的议案》，提名并通过张梅女士为公司董事会薪酬与考核委员会委员，任期至第六届董事会任期届满。

（1）董事会提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会按照《公司章程》、《董事会提名委员会工作条例》及相关法律法规的规定，切实履行董事会提名委员会的职责。报告期内，董事会提名委员根据公司的实际情况需要，在与公司主要股东和公司有关部门进行交流并对张梅女士的学历、职称、工作经历等基本情况进行充分了解的基础上，认为其担任董事的任职资格符合有关法律、法规及《公司章程》的规定，提名张梅女士为董事候选人，任期至第六届董事会任期届满为止。公司第六届董事会第十一次会议同意增补张梅女士为公司董事，并将此议案提交股东大会审议。经 2008 年度股东大会审议批准，同意张梅女士担任公司董事职务，任期自 2009 年 5 月 22 日至第六届董事会任期届满为止。

（2）董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号年度报告的内容与格式》（2007 年修订）和《董事会审计委员会工作条例》的规定，在董事会审议 2009 年度报告之前对公司 2009 年审计工作安排及时间进度、财务报表初审、年审会计师事务所出具的初步审核意见、年度财务审计报告进行了认真审核并形成审核意见；并对审计报告提交时间等事宜进行了沟通和交流；对立信大华会计师事务所从事的本年度公司的审计工作进行了总结，并对 2010 年度续聘会计师事务所的事宜形成了决议上报董事会。

1)、审计委员会年报前第一次会议的审核意见

2010 年 2 月 24 日，公司董事会审计委员会在深圳市深南中路 2008 号华联大厦 16 楼会议室召开了 2009 年年报审计前的第一次会议，本次会议由高雯瑜女士主持。会议审议通过了立信大华会计师事务所提出的公司《2009 年审计计划书》。

会议认为，上述审计计划书的审计范围、重点、经营和风险等充分反映、考虑了公司的实际情况，审计进度也按照公司 2009 年年报预约披露时间作了合理安排。会议提请公司财务部积极配合、协调本次审计工作，加强沟通与联系，及时向审计委员会反映审计过程中的问题及审计工作进展情况，以确保本次年度审计工作顺利完成和 2009 年年度

报告在预约时间内披露。

2)、审计委员会年报前第二次会议审核意见

本次会议审议了公司提供的 2009 年度财务报表，并发表以下审议意见：

公司编制的 2009 年财务报表基本反映了公司资产状况和经营成果，审计委员会同意在此基础上进行年度财务报告审计工作，并提请公司财务部积极配合、协调本次审计工作，加强沟通与联系，及时向审计委员会反映审计过程中的问题及审计工作进展情况。

3)、审计委员会年报前第三次会议的审核意见

本次会议认真审议年审注册会计师出具的初步审计意见，通过查阅相关资料、核实相关情况，认为该初审意见符合公司实际，公司财务报表已经按企业会计准则的规定编制，在所有重大方面真实、公允地反映了公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量，对年审注册会计师出具的初审意见没有异议。

4)、审计委员会年报前的第四次审核意见

①本次会议审议了立信大华会计师事务所出具的公司 2009 年度审计报告，审计委员会同意会计师事务所对公司 2009 年度财务报表的审计结果，同意将该审计报告提交公司董事会审议。

②对会计师事务所 2009 年度审计工作的总结报告

审计委员会认为，立信大华会计师事务所严格按照审计法规、准则的规定，开展、完成了公司 2009 年的年度审计工作，其审计时间充分、人员职业素质高、执业能力、风险意识强，出具的审计报告全面地反映了公司 2009 年财务状况、经营成果和现金流量，其审计结论真实地反映了公司实际情况。

③审议通过聘任 2010 年度审计机构

立信大华会计师事务所拥有实力雄厚的审计专业队伍，审计队伍素质高、谨慎、敬业，对公司经营发展情况甚为熟悉，审计委员会提议续聘立信大华会计师事务所为公司 2010 年度审计机构。

5、2009 年度利润分配预案情况

(1)、2009 年度利润分配预案

经立信大华会计师事务所审计，2009 年公司实现归属于母公司所有者的净利润

281,499,749.65 元，加上上年度滚存未分配利润-225,861,383.21 元，本年度可供全体股东分配的利润为 55,638,366.44 元。

公司董事会提议 2009 年度利润分配预案为：不分配、不转增。

上述 2009 年利润分配预案尚需提请公司 2009 年度股东大会审议批准。

(2)、独立董事关于 2009 年度利润分配预案的独立意见

由于公司以房地产为主业的第三次创业处于起步阶段，房地产主业根基还不够扎实，土地资源瓶颈及可建设项目不连续问题较为突出，公司拟将未分配利润运用于增加土地储备或房地产投资项目，目的是为了破解发展难题，进一步增强可持续发展能力。因此，我们认为：公司董事会提出的 2009 年度的利润分配预案符合公司实际状况。

6、立信大华会计师事务所为本公司本年度出具了标准无保留意见的审计报告。

7、报告期内，公司聘请广东信达律师事务所为公司常年法律顾问。

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

第八章 监事会报告

一、报告期内召开了三次监事会会议

1、2009 年 4 月 25 日，公司在浙江省杭州市滨江区华美达酒店三楼会议室召开了第六届监事会第六次会议，本次会议以记名投票表决方式审议并一致通过了《本公司 2008 年度监事会工作报告》、《本公司 2008 年年度报告正文及摘要》、《本公司 2008 年财务决算报告》、《本公司 2009 年第一季度报告》、《关于预计 2009 年日常关联交易情况的议案》、关于修改《公司章程》的议案、《公司内部控制自我评价报告》等议案。上述决议公告于 2009 年 4 月 28 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

2、2009 年 8 月 25 日下午，公司在深圳市深南中路 2008 号华联大厦 16 楼会议室召开了第六届监事会第七次会议，本次会议审议并一致通过了《本公司 2009 年半年度报告正文及摘要》。本次决议按规定免于公告。

3、2009年10月28日，公司在深圳市深南中路2008号华联大厦16楼会议室召开了第六届监事会第八次会议，本次会议审议并一致通过了《本公司2009年第三季度报告》、《关于前期重要会计差错更正事项的议案》。上述决议公告于2009年10月30日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上。

二、监事会工作报告

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

2009年，公司紧紧抓住了国内房地产市场回暖这有利发展时机，一是大力推进“华联城市山林”二期项目的销售，实现了2009年扭亏增盈目标。二是加快“UDC·时代大厦”两栋写字楼主体工程以及配套工程建设，以及“UDC·钱塘会馆”和“UDC·万豪酒店”项目的筹建工作。三是研究和利用深圳市房地产新政，及时向相关的政府主管机构申报了宝安区27区“原惠中厂区”等三个项目的2010年的拆除重建计划。四是完成产业结构调整工作。出售宁海华联公司100%股权，同时严格恪守“存量减控”方针，全部解除了对华联三鑫公司担保。

公司监事会就以下事项发表独立意见：

1、 依法运作情况

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

2、 审查公司财务情况

报告期内，公司监事会检查了公司的财务管理制度，审议了公司2008年年度报告、2009年半年度报告和季度报告，重点审查了房地产经营活动中招投标情况、数额较大的投资、合同和往来项目等情况，监事会认为，公司财务制度完善，管理规范，财务报告客观、真实地反映了公司财务状况和经营成果。立信大华会计师事务所就公司2009年年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，审计结果客观、真实地反映了公司财务状况和经营成果。

3、 募集资金情况

报告期内，没有募集资金投入使用情况。

4、 关联交易情况

报告期内，公司关联交易包括日常办公场所租赁、与控股股东华联集团的互为担保的事项，公司关联交易，遵循了公平、公开原则，交易定价合理，履行了规定决策程序及信息披露义务。未发现任何损害股东利益、损害上市公司利益或造成公司资产流失的行为。

5、 重大投资、收购和出售资产情况

公司监事会认为，公司报告期内发生的收购华达新置业 100%股权、出售宁海华联公司 100%股权等事项，交易价格合理、无内幕交易，未损害股东权益或造成公司资产流失。

6、 监事会对董事会编制 2009 年年度报告的审核意见

根据《证券法》第 68 条和中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》(2007 年修订)等有关规定，认真审核了公司 2009 年年度报告，公司监事会认为：

(1) 公司 2009 年年度报告的编制和审议程序符合有关法律、法规的规定，所包含信息客观、真实地反映了公司报告期内的经营管理情况和财务状况。

(2) 未发现参与 2009 年年度报告编制和审核的人员违反保密规定的行为。

第九章 重要事项

一、本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内，公司、公司董事及高级管理人员无受监管部门处罚的情况。

三、报告期内，公司控股股东未发生变化。

四、报告期内，董事、监事及高级管理人员变更情况

公司董事桂丽萍女士因病去世，经公司 2009 年 5 月 22 日召开的 2008 年度股东大会审议批准，增补张梅女士为董事，任期自 2009 年 5 月 22 日至第六届董事会任期届满为止。

除此之外，报告期内其他董事、监事及高级管理人员没有发生变更。

五、股权激励情况

报告期内，公司未实施股权激励计划。

六、报告期内发生的收购、吸收合并事项、资产出售和处置情况。

1、出售所持有的宁海华联公司 100%股权

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

本次交易将收回资金 1.37 亿元。截至本报告日，该股权转让涉及的股权过户等工商变更手续已完成，公司已按约定收到华孚控股股权转让款 4,845 万元、宁海华联公司偿还的欠款 2,000 万元，共计 6,845 万元，剩余款项按协议约定进度收取。

2、收购华达新置业 100%股权

2010 年 1 月 5 日，经公司第六届董事会第十五次会议审议通过，同意深圳华联置业收购华达新置业 100%股权。由深圳华联置业出资 20,900 万元分别受让振石集团、自然人王丹先生和自然人黄贻洪先生合计持有的华达新置业 100%股权，其中，深圳华联置业出资 18,331.39 万元受让振石集团所持有的华达新置业 87.71%股权、出资 2,079.55 万元受让自然人王丹先生所持有的华达新置业 9.95%股权、出资 489.06 万元收购自然人黄贻洪先生所持有的华达新置业 2.34%股权。

本次交易已获得华达新置业股东会审议通过，上述三方出让方均同意放弃优先受让权力；本次交易完成后，深圳华联置业持有华达新置业 100%股权，成为其单一股东。截止本报告日，该股权转让已完成。

七、报告期内公司没有发生重大托管和租赁事项。上年度发生延续至本报告期的承包事项如下：

报告期内，公司控股子公司宁海华联公司继续由华孚控股实施承包经营。2009 年 12 月 28 日，公司第六届董事会第十四次会议审议通过，同意将公司所持有的宁海华联公司 100%股权转让给华孚控股，该承包协议已终止。

八、报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额为 0 元，余额 0 元。关

联交易事项请查阅本报告“审计报告财务报表附注”之六“关联方关系及其交易”。

九、报告期内，公司关于变更 2009 年度财务审计机构的说明。

2009 年 12 月，公司收到广东大华德律会计师事务所《关于广东大华德律会计师事务所与北京立信会计师事务所合并并更名为“立信大华会计师事务所有限公司”的函》，获悉该事务所已与北京立信会计师事务所有限公司合并，合并的形式是以北京立信会计师事务所有限公司为法律存续主体，合并后事务所更名为“立信大华会计师事务所有限公司”。并以“立信大华会计师事务所有限公司”为主体对外提供年度财务报表审计等专业服务。公司认为本次变更涉及年度财务审计机构主体变更。

2010年1月13日，公司召开的2010年第一次临时股东大会审议通过了《关于变更公司2009年度财务审计机构的议案》，同意聘请立信大华会计师事务所为公司2009年度审计机构。

目前，立信大华会计师事务所为公司提供审计服务1年，公司支付给该审计机构的2009年审计费用为人民币50万元。

十、公司不存在大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金的情况。

十一、公司对外担保情况

1、截止 2009 年 12 月 31 日，公司对外担保金额共计 50,000 万元，同比下降 37.09%，占公司本年末合并报表母公司股东权益 146,460.53 万元的 34.14%。该笔担保是公司为华联集团提供的担保（注：该笔为互为担保的关联交易事项，已获得股东大会审议批准，华联集团目前为本公司担保金额为 20,000 万元）。

公司上述对外担保事项履行了规定的审批程序，并履行了相关披露义务。

2、公司独立董事关于公司对外担保事项的专项意见

公司独立董事认为：

(1)、公司对外担保事项履行了规定的审批程序，并履行了相关披露义务。

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

(3)、一直以来，公司对外担保业务都仅限于为下属控股、参股公司进行担保和与控股股东华联集团之间的互保，严格控制或禁止除控股子公司、华联集团互保以外的对外担保业务。近几年，公司通过严格恪守“存量减控”方针，逐年分批次控制和大幅减少了对外担保的数额，特别是对华联三鑫公司的担保由过去最高峰值 16 亿降至目前的 0 元。

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

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

十二、公司接待调研和采访等相关情况。

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

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009年1-12月	公司证券部	电话沟通	各地投资者	1、公司基本经营情况；2、公司房地产项目销售情况；3、公司未来的发展规划；4、公司土地储备情况，原工业用地的升级改造项目情况；5、公司的股本结构及限售股份变动情况；6、公司对房地产发展的看法及应变措施。
2009-04-26	公司证券部	实地调研	个人投资者	同上
2009-04-29	公司证券部	实地调研	中国国际金融公司、金鹰基金、广发基金、东方证券广州月路营业部、广东新价值投资、深圳合赢投资等公司研究员	(一)谈论的主要内容：1、深圳“华联城市山林”二期销售情况、杭州“UDC时代广场”项目及建设情况；石化业务对公司影响及下一步设想；2、工业用地占地面积情况及未来发展设想；3、公司对房地产行业的看法及应变措施；4、对解决土地储备、同业竞争和可持续发展等问题的看法和设想； (二)提供的主要资料：公司定期报告等公开资料。
2009-05-07	杭州	实地调研	国泰君安证券、中信金通证券、瑞银证券、东方证券、中海基金、申万巴黎基金、上海申能管理公司、浙江中大集团、深圳乐晟投资等公司研究员	
2009-05-11	公司证券部	实地调研	国投瑞银基金公司研究员、海通证券公司分析师	

2009-05-28	公司证券部	实地调研	个人投资者	
2009-07-10	公司证券部	实地调研	万联证券有限责任公司 研究发展中心负责人 2 人	(一) 谈论的主要内容: 1、公司的基本情况及发展规划; 2、公司的土地储备情况及工业用地转商业用地情况等。3、深圳“华联城市山林”二期销售情况、杭州“华联时代广场”项目建设情况。 (二) 提供的主要资料: 公司2008年度报告。
2009-07-30	公司证券部	实地调研	上海德润商务信息咨询 有限公司分析师、深华国 际集团有限公司负责人	
2009-08-05	公司证券部	实地调研	申银万国研究所研究员、 国信证券研究员、江苏高 科技投资集团、上海兴元 投资公司等 4 人	
2009-11-23	公司证券部	实地调研	华夏基金公司研究部研 究员1人	
2009-11-26	公司证券部	当面与电 话沟通	国信证券研究员3人	同上
2009-12-03	公司证券部	实地调研	东吴基金公司研究策划 部研究员1人	同上
2009-12-16	公司证券部	实地调研	招商证券研究发展中心 (北京) 研究房地产分析 师1人	同上

十三、证券投资及持有其他上市公司等情况

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金 额 (元)	期末持有数 量 (股)	期末账面值	占期末证券 总投资比例 (%)	报告期损益
1	股票	601601	中国太保	120,000.00	4,000	102,480.00	100.00%	58,000.00
期末持有的其他证券投资					-			
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	
合计					-		100%	

2、持有其他上市公司股权情况(单位: 元)

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司 股权比例	期末账面值	报告期损 益	报告期所有 者权益变动	会计核算 科目	股份 来源
600036	招商银行	5,698,511.84	0.03%	71,083,390.90	0.00	19,861,979.59	可供出售 金融资产	认购
600688	上海石化	1,500,500.00	0.01%	5,485,000.00	0.00	1,843,410.00	可供出售 金融资产	认购
600999	招商证券	321,896.38	0.01%	6,482,669.86	0.00	4,805,403.31	可供出售 金融资产	认购
000018	深中冠	101,540,000.00	25.51%	42,372,899.10	822,574.01	228,260.59	长期股 权投资	转让
合计		109,060,908.22	-	125,423,959.86	822,574.01	26,739,053.49	-	-

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

十四、承诺事项

公司持股5%以上的股东（原非流通股东）持续到报告期内承诺事项的履行情况如下：

公司控股股东华联发展集团有限公司承诺，其所持有的本公司股份自获得上市流通权之日起，三十六个月内不上市交易或者转让。目前，该部分股份于2009年4月8日解除限售上市流通，详情可查阅2009年4月3日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上的公司《限售股份解除限售提示性公告》。

十五、其他重要事项

1、经广东大华德律会计师事务所审计（华德审字【2009】1221号），截至到2009年10月末，深圳华联置业可供分配利润为5.25亿元（扣除应提公益金后为4.79亿元）。经2009年12月21日股东会决定，深圳华联置业按股东持股比例分配利润4.5亿元，其中，本公司按照持股68.7%的持股比例股权，共获的现金分红款3.0915亿元，日前该笔分红款项已全部到账。

2、公司参股企业“浙江华联三鑫石化有限公司”已更名为“绍兴远东石化有限公司”。

十六、重要信息索引

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

公告编号	内 容	公告日期
2009-001	关于公司2008年度业绩预告修正公告	2009-01-22
2009-002	董事会公告	2009-03-24
2009-003	限售股份解除限售提示性公告	2009-04-03
2009-004	2008年年度报告摘要	2009-04-28
2009-005	2009年第一季度报告正文	2009-04-28
2009-006	第六届董事会第十一次会议决议公告	2009-04-28
2009-007	关于增补董事议案的公告	2009-04-28
2009-008	关于增补董事会薪酬与考核委员会委员议案的公告	2009-04-28
2009-009	关于预计2009年日常关联交易情况的公告	2009-04-28
2009-010	关于修改《公司章程》议案的公告	2009-04-28
2009-011	内部控制自我评价报告（上网）	2009-04-28

2009—012	独立董事关于公司六届董事会十一次会议所涉事项独立意见	2009—04—28
2009—013	第六届监事会第六次会议决议公告	2009—04—28
2009—014	关于召开 2008 年度股东大会的通知	2009—04—28
2009—015	关于股票实行退市风险警示的公告	2009—04—28
2009—016	关于 2008 年年报补充说明的公告	2009—05—09
2009—017	关于银河证券股份有限公司对公司 2008 年重大资产重组事项持续督导意见的公告	2009—05—13
2009—018	2008年度股东大会决议公告	2009—05—23
2009—019	第六届董事会第十二次会议决议公告	2009—08—27
2009—020	2009 年半年度报告摘要	2009—08—27
2009—021	关于深圳市华联置业集团有限公司抵押借款事宜之公告	2009—08—27
2009—022	财务管理制度（修订）	2009—08—27
2009—023	会计师事务所选聘制度	2009—08—27
2009—024	董事会业绩预告公告	2009—08—27
2009—025	董事会更正公告	2009—08—29
2009—026	关于财政部驻深圳市财政监察专员办事处2008年度会计信息质量检查结论和处理决定的提示性公告	2009—09—18
2009—027	第六届董事会第十三次会议决议公告	2009—10—30
2009—028	2009 年第三季度报告	2009—10—30
2009—029	关于重要前期会计差错更正事项的公告	2009—10—30
2009—030	会计师事务所选聘制度	2009—10—30
2009—031	内幕信息及知情人管理制度	2009—10—30
2009—032	关于召开2009年第一次临时股东大会的通知	2009—10—30
2009—033	董事会业绩预告公告	2009—10—30
2009—034	第六届监事会第八次会议决议公告	2009—10—30
2009—035	2009 年第一次临时股东大会决议公告	2009—11—17
2009—036	风险提示性公告	2009—11—26
2009—037	股票交易异常波动公告	2009—11—27
2009—038	董事会公告	2009—12—23
2009—039	第六届董事会第十四次会议决议公告	2009—12—29
2009—040	关于出售宁海华联纺织有限公司 100%股权议案的公告	2009—12—29
2009—041	关于变更公司 2009 年度财务审计机构议案的公告	2009—12—29
2009—042	关于召开2010 年第一次临时股东大会的通知	2009—12—29

第十章 财务报告

华联控股股份有限公司
截止 2009 年 12 月 31 日
财务报表的审计报告

立信大华审字[2010]1760 号

华联控股股份有限公司

2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日止

审计报告及财务报表

目 录

一、 审计报告使用责任

二、 审计报告

三、 华联控股股份有限公司财务报表及附注

1. 合并资产负债表

2. 合并利润表

3. 合并现金流量表

4. 合并股东权益变动表

5. 资产负债表

6. 利润表

7. 现金流量表

8. 股东权益变动表

9. 合并财务报表附注

四、 事务所及注册会计师执业资质证明

审 计 报 告 使 用 责 任

立信大华审字[2010]1760 号审计报告仅供委托人及其提交的第三者按本报告书《业务约定书》中所述之审计目的使用。委托人及第三者的不当使用所造成的后果,与注册会计师及其所在事务所无关。

立信大华会计师事务所有限公司

二〇一〇年四月十三日

审计报告

立信大华审字[2010]1760号

华联控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的华联控股股份有限公司（以下简称华联控股）财务报表，包括2009年12月31日合并资产负债表和资产负债表，2009年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并股东权益变动表和股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，华联控股财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了华联控股2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果和现金流量。

立信大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：李秉心

中国注册会计师：王广旭

中国 · 北京

二〇一〇年四月十三日

华联控股股份有限公司

合并资产负债表

2009年12月31日

单位：人民币元

资产	附注五	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	(一)	1,341,411,918.64	896,421,365.01
交易性金融资产	(二)	102,480.00	44,480.00
应收票据		-	-
应收账款	(三)	1,454,984.93	1,566,868.81
预付款项	(四)	7,583,736.76	15,961,253.99
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	(五)	90,493,480.74	115,594,013.21
存货	(六)	914,502,573.02	1,476,889,813.32
其他流动资产	(七)	40,000,000.00	-
流动资产合计		2,395,549,174.09	2,506,477,794.34
非流动资产：			
可供出售金融资产	(八)	83,051,060.76	48,601,737.92
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	(九)	174,419,516.83	209,145,731.23
投资性房地产	(十)	416,953,733.87	255,836,100.60
固定资产	(十一)	17,229,650.94	9,849,119.60
在建工程	(十二)	-	526,133.00
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	(十三)	9,800,684.19	11,202,952.34
商誉	(十四)	10,568,100.24	10,568,100.24
长期待摊费用	(十五)	1,423,633.80	1,582,673.12
递延所得税资产	(十六)	9,016,409.61	15,349,352.18
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		722,462,790.24	562,661,900.23
资产总计		3,118,011,964.33	3,069,139,694.57

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

公司负责人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏 秦

华联控股股份有限公司

合并资产负债表（续）

2009年12月31日

单位：人民币元

负债及股东权益	附注五	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款	(十八)	200,000,000.00	359,800,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	(十九)	70,245,640.37	46,828,120.56
预收款项	(二十)	11,277,625.66	366,975,272.92
应付职工薪酬	(二十一)	979,480.49	1,610,540.23
应交税费	(二十二)	381,760,071.37	106,959,993.07
应付利息		-	-
应付股利	(二十三)	1,321,768.05	879,273.98
其他应付款	(二十四)	210,066,097.10	121,518,092.61
一年内到期的非流动负债		-	197,550,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		875,650,683.04	1,202,121,293.37
长期负债：			
长期借款	(二十五)	440,400,000.00	392,080,000.00
应付债券		-	-
长期应付款	(二十六)	42,495,495.05	52,557,699.40
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债	(十六)	16,616,633.56	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		499,512,128.61	444,637,699.40
负债合计		1,375,162,811.65	1,646,758,992.77
所有者权益：			
股本	(二十七)	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
资本公积	(二十八)	188,806,310.77	162,067,257.28
减：库存股		-	-
盈余公积	(二十九)	96,272,876.13	96,272,876.13
未分配利润	(三十)	55,638,366.44	(225,861,383.21)
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		1,464,605,265.34	1,156,366,462.20
少数股东权益		278,243,887.34	266,014,239.60
股东权益合计		1,742,849,152.68	1,422,380,701.80
负债及股东权益总计		3,118,011,964.33	3,069,139,694.57

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

公司负责人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏 秦

华联控股股份有限公司

合并利润表

2009年度

单位：人民币元

项 目	附注五	本期数	上期数
一、营业收入	(三十一)	1,919,660,079.74	128,424,846.79
减：营业成本	(三十一)	731,671,959.47	83,167,940.05
营业税金及附加	(三十二)	420,544,719.20	9,212,689.83
销售费用		37,823,573.48	32,112,693.01
管理费用		47,123,380.69	35,563,122.45
财务费用	(三十三)	17,067,748.01	12,577,911.44
资产减值损失	(三十四)	46,968,749.99	12,655,990.32
加：公允价值变动收益	(三十五)	58,000.00	(153,320.00)
投资收益	(三十六)	3,045,130.88	(349,625,137.49)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,740,997.18	(350,360,686.00)
汇兑收益		-	-
二、营业利润		621,563,079.78	(406,643,957.80)
加：营业外收入	(三十七)	1,717,385.23	965,630.80
减：营业外支出	(三十八)	3,783,689.48	3,091,347.33
其中：非流动资产处置损失	(三十八)	308,821.48	1,138,755.76
三、利润总额		619,496,775.53	(408,769,674.33)
减：所得税费用	(三十九)	183,052,048.68	3,063,078.14
四、净利润		436,444,726.85	(411,832,752.47)
同一控制下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		281,499,749.65	(402,548,298.78)
少数股东损益		154,944,977.20	(9,284,453.69)
五、每股收益			
(一) 基本每股收益		0.2505	(0.3582)
(二) 稀释每股收益		0.2505	(0.3582)
六、其他综合收益	(四十)	26,739,053.49	(92,322,393.01)
七、综合收益总额		463,183,780.34	(504,155,145.48)
归属于母公司所有者的综合收益总额		308,238,803.14	(494,870,691.79)
归属于少数股东的综合收益总额		154,944,977.20	(9,284,453.69)

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

公司负责人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏 秦

华联控股股份有限公司

合并现金流量表

2009年度

单位：人民币元

项目	附注五	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,568,255,280.72	479,192,824.59
收到的税费返还		1,030,093.20	407,235.28
收到其它与经营活动有关的现金	(四十一)	319,587,032.88	263,646,285.59
现金流入小计		1,888,872,406.80	743,246,345.46
购买商品、接受劳务支付的现金		324,796,076.88	369,491,698.26
支付给职工及为职工支付的现金		31,789,532.89	32,341,559.72
支付的各项税费		332,922,877.06	29,002,157.35
支付的其它与经营活动有关的现金	(四十一)	241,810,991.47	215,211,314.54
现金流出小计		931,319,478.30	646,046,729.87
经营活动产生现金流量净额		957,552,928.50	97,199,615.59
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		9,000,000.00	77,077,750.00
取得投资收益所收到的现金		1,722,628.85	2,288,035.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		16,946.62	8,810.00
收到的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		10,739,575.47	79,374,595.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		7,144,562.00	5,833,903.71
投资所支付的现金		40,000,000.00	85,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其它与投资活动有关的现金		-	267,457,353.20
现金流出小计		47,144,562.00	359,091,256.91
投资活动产生的现金流量净额		(36,404,986.53)	(279,716,660.92)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		150,000,000.00	670,000,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		150,000,000.00	670,000,000.00
偿还债务所支付的现金		459,030,000.00	78,120,000.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金		167,106,022.71	72,669,160.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		140,850,000.00	-
支付的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		626,136,022.71	150,789,160.33
筹资活动产生的现金流量净额		(476,136,022.71)	519,210,839.67
四、汇率变动对现金的影响额		(21,365.63)	(550,588.90)
五、现金及现金等价物净增加额		444,990,553.63	336,143,205.44
加：期初现金及现金等价物余额		896,421,365.01	560,278,159.57
六、期末现金及现金等价物余额		1,341,411,918.64	896,421,365.01

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

公司负责人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏 秦

华联控股股份有限公司 合并股东权益变动表

单位：人民币元

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

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

公司负责人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏 秦

华联控股股份有限公司

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2008年度						
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	254,389,650.29	-	96,272,876.13	179,475,818.64	1,011,453,784.03	2,665,479,841.09
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	(2,910,497.45)	(1,326,034.51)	(4,236,531.96)
二、本年年初余额	1,123,887,712.00	254,389,650.29	-	96,272,876.13	176,565,321.19	1,010,127,749.52	2,661,243,309.13
三、本年增减变动金额	-	(92,322,393.01)	-	-	(402,426,704.40)	(744,113,509.92)	(1,238,862,607.33)
（一）净利润	-	-	-	-	(402,548,298.78)	(9,284,453.69)	(411,832,752.47)
（二）其他综合收益	-	(92,322,393.01)	-	-	121,594.38	-	(92,200,798.63)
上述（一）和（二）小计	-	(92,322,393.01)	-	-	(402,426,704.40)	(9,284,453.69)	(504,033,551.10)
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	(734,379,056.23)	(734,379,056.23)
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 合并范围变化影响	-	-	-	-	-	(734,379,056.23)	(734,379,056.23)
（四）利润分配	-	-	-	-	-	(450,000.00)	(450,000.00)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	(450,000.00)	(450,000.00)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,123,887,712.00	162,067,257.28	-	96,272,876.13	(225,861,383.21)	266,014,239.60	1,422,380,701.80

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

公司负责人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏 秦

华联控股股份有限公司

资产负债表

2009年12月31日

单位：人民币元

资产	附注五	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金		350,426,107.53	233,491,893.03
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		710,000.00	-
应收利息		-	-
应收股利		185,237,341.92	11,087,341.92
其他应收款	(一)	281,338,013.56	307,855,157.81
存货		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
流动资产合计		817,711,463.01	552,434,392.76
非流动资产：			
可供出售金融资产		83,051,060.76	39,601,737.92
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	(二)	573,551,271.54	582,290,348.74
投资性房地产		27,245,021.25	28,366,628.25
固定资产		321,425.09	398,414.15
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		2,000,622.57	2,333,041.41
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		686,169,401.21	652,990,170.47
资产总计		1,503,880,864.22	1,205,424,563.23

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

公司负责人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏 秦

华联控股股份有限公司

资产负债表（续）

2009年12月31日

单位：人民币元

负债及股东权益	附注五	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款		200,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收款项		-	-
应付职工薪酬		229,593.34	187,712.71
应交税费		179,601.80	232,949.52
应付利息		-	-
应付股利		871,768.05	879,273.98
其他应付款		53,091,989.49	53,156,097.49
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		254,372,952.68	254,456,033.70
长期负债：			
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		16,616,633.56	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		16,616,633.56	-
负债合计		270,989,586.24	254,456,033.70
所有者权益：			
股本		1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
资本公积		196,152,512.29	169,413,458.80
减：库存股		-	-
盈余公积		97,889,026.15	97,889,026.15
未分配利润		(185,037,972.46)	(440,221,667.42)
外币报表折算差额		-	-
股东权益合计		1,232,891,277.98	950,968,529.53
负债及股东权益总计		1,503,880,864.22	1,205,424,563.23

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

公司负责人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏 秦

华联控股股份有限公司

利润表

2009年度

单位：人民币元

项 目	附注五	本期数	上期数
一、营业收入	(三)	15,946,893.98	17,618,483.65
减：营业成本	(三)	7,622,933.13	9,732,029.81
营业税金及附加		479,445.28	480,651.58
销售费用		-	-
管理费用		7,367,255.26	10,905,828.02
财务费用		12,038,952.55	13,770,821.57
资产减值损失		43,667,340.32	10,413,579.93
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	(四)	310,417,034.81	(362,968,850.59)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		964,101.11	-
汇兑收益		-	-
二、营业利润		255,188,002.25	(390,653,277.85)
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		4,307.29	472,501.60
其中：非流动资产处置损失		-	387,278.70
三、利润总额		255,183,694.96	(391,125,779.45)
减：所得税费用		-	-
四、净利润		255,183,694.96	(391,125,779.45)
五、其他综合收益		26,739,053.49	(92,322,393.01)
六、综合收益总额		281,922,748.45	(483,448,172.46)

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

公司负责人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏 秦

华联控股股份有限公司

现金流量表

2009年度

单位：人民币元

项目	附注五	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,946,893.98	18,951,896.67
收到的税费返还		-	-
收到其它与经营活动有关的现金		23,244,067.19	137,638,672.69
现金流入小计		39,190,961.17	156,590,569.36
购买商品、接受劳务支付的现金		6,431,553.56	9,973,141.79
支付给职工及为职工支付的现金		3,171,704.44	3,068,121.34
支付的各项税费		1,931,696.09	3,727,536.37
支付的其它与经营活动有关的现金		4,897,563.85	136,464,749.98
现金流出小计		16,432,517.94	153,233,549.48
经营活动产生现金流量净额		22,758,443.23	3,357,019.88
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		-	74,800,000.00
取得投资收益所收到的现金		135,302,933.70	934,348.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 而收到的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		135,302,933.70	75,734,348.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 所支付的现金		4,595.00	41,650.00
投资所支付的现金		26,345,538.12	74,800,000.00
支付的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		26,350,133.12	74,841,650.00
投资活动产生的现金流量净额		108,952,800.58	892,698.51
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	140,000,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		-	140,000,000.00
偿还债务所支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金		14,777,029.31	15,732,110.90
支付的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		14,777,029.31	15,732,110.90
筹资活动产生的现金流量净额		(14,777,029.31)	124,267,889.10
四、汇率变动对现金的影响额		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		116,934,214.50	128,517,607.49
加：期初现金及现金等价物余额		233,491,893.03	104,974,285.54
六、期末现金及现金等价物余额		350,426,107.53	233,491,893.03

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

公司负责人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏 秦

华联控股股份有限公司

股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2009年度					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	169,413,458.80	-	97,889,026.15	(440,221,667.42)	950,968,529.53
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,123,887,712.00	169,413,458.80	-	97,889,026.15	(440,221,667.42)	950,968,529.53
三、本年增减变动金额	-	26,739,053.49	-	-	255,183,694.96	281,922,748.45
（一）净利润	-	-	-	-	255,183,694.96	255,183,694.96
（二）其他综合收益	-	26,739,053.49	-	-	-	26,739,053.49
上述（一）和（二）小计	-	26,739,053.49	-	-	255,183,694.96	281,922,748.45
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,123,887,712.00	196,152,512.29	-	97,889,026.15	(185,037,972.46)	1,232,891,277.98

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

公司负责人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏 秦

华联控股股份有限公司

股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2008年度					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	226,747,261.81	-	97,889,026.15	279,469,741.53	1,727,993,741.49
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	1,123,887,712.00	226,747,261.81	-	97,889,026.15	279,469,741.53	1,727,993,741.49
三、本年增减变动金额	-	(57,333,803.01)	-	-	(719,691,408.95)	(777,025,211.96)
（一）净利润	-	-	-	-	(391,125,779.45)	(391,125,779.45)
（二）其他综合收益	-	(57,333,803.01)	-	-	(328,565,629.50)	(385,899,432.51)
上述（一）和（二）小计	-	(57,333,803.01)	-	-	(719,691,408.95)	(777,025,211.96)
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,123,887,712.00	169,413,458.80	-	97,889,026.15	(440,221,667.42)	950,968,529.53

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

公司负责人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏 秦

华联控股股份有限公司 2009 年度合并财务报表附注

一、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

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

（二）遵循企业会计准则的声明

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

（三）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1. 同一控制下企业合并

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

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

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

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

2. 非同一控制下的企业合并

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

本公司在购买日对合并成本进行分配。

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

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

（六）合并财务报表的编制方法

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

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

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

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负

债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

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

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

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

（七）现金及现金及现金等价物的确定标准

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

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

2. 外币财务报表的折算

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

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

（九）金融资产

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

产。

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

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

（十）应收款项及坏账准备核算

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。

本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。

本公司分为单项金额重大和非重大的应收款项进行减值测试，对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来可回收金额低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项以及单独测试后未发生减值的单项金额重大的应收款项，根据期末应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额按账龄分析计提，提取比例为：

账龄 1 年（含 1 年，以下类推）以内的，按其余额的 1%计提

账龄 1—2 年的，按其余额的 2%计提

账龄 2—3 年的，按其余额的 3%计提

账龄 3—4 年的，按其余额的 50%计提

账龄 4—5 年的，按其余额的 70%计提

账龄 5 年以上的，按其余额的 100%计提

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

（十一） 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

存货发出采用加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过

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

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

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

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

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

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

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 周转材料的摊销方法

低值易耗品和包装物采用分次摊销法摊销。

（十二） 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生

并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）后续计量

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

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

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

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

（2）损益确认

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

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

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

益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3. 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

4. 减值准备计提

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

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

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十三） 持有至到期的投资

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

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

（十四） 可供出售金融资产

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

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，

确认为减值损失，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

（十五） 投资性房地产

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

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

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

（十六） 固定资产计价及累计折旧

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

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

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

资产类别	折旧年限	年折旧率
房屋建筑物	40年	2.25%-2.375%
机器设备	14-18年	5.278%-6.43%
电子设备	10-15年	6.333%-9%
运输设备	5-12年	7.50%-19%
其他设备	5-10年	9%-19%

期（年）末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资

产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

（十七） 在建工程

1. 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

（十八） 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

（十九） 维修基金

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

（二十） 质量保证金

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

（二十一） 无形资产与研究开发费用

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

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

线法进行摊销。

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

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

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

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

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

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

研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

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

（二十二） 长期待摊费用

长期待摊费用的摊销方法为直线法，长期待摊费用的摊销期按受益期确定。

（二十三） 金融负债

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

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

（二十四） 收入确认原则

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

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

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

期(年)末,提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度,本公司选用已完工作的测量(已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例;已经发生的成本占估计总成本的比例)确定完工进度。

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

本公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

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

房地产销售:在房产工程完工并验收合格,签订了销售合同,收取首期款项并已办理银行按揭手续或分期收取的款项超过 50%以上时确认销售收入的实现。

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

(二十五) 职工薪酬

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

(二十六) 预计负债

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

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司确认为预计负债:

该义务是本公司承担的现时义务;

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十七） 政府补助

1. 类型

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

2. 会计处理方法

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

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

（二十八） 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

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

2. 确认递延所得税负债的依据

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

三、税项

1. 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应税收入	6%、17%
营业税	营业税应税收入	5%
企业所得税 *	应纳税所得额	25%、20%
城市维护建设税	流转税额	1%、7%
教育费附加	流转税额	3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率30%-60%

* 本公司执行的所得税率为20%，下属子公司除杭州华联置业有限公司为25%外，执行的所得税率均为20%。

四、企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币元。

(一) 重要子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

公司名称	注册地	经营范围	注册资本	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	直接持股比例	间接持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
杭州华联置业有限公司 *	杭州	开发建设销售办公、商业金融用房，经济开发等	5,445 万美元	223,984,722.71	---	68.35%	---	68.35%	是	87,593,717.47	---	---
东莞惠隆塑胶有限公司	东莞	TPR塑胶生产	230 万美元	12,960,763.59	---	69.57%	30.43%	100%	是	---	---	---

* 根据增资协议，增资后的注册资本为 5,445 万美元，本公司持股比例将变为 71.97%，本年增资尚未完成，本年末实收资本为 3,905.5 万美元，故本年仍按 68.35% 计算。本年本公司新增对该公司投资 26,345,538.12 元。

2. 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

公司名称	注册地	经营范围	注册资本	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	直接持股比例	间接持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市华联置业集团有限公司 *	深圳	国内商业、房地产开发经营	6,600 万	108,455,299.96	--	68.70%	---	68.70%	是	154,642,986.71	---	---
深圳华业纺织染有限公司 *	深圳	纺织品生产经营	2,534 万	57,467,818.49	--	74.98%	25.02%	100%	是	---	---	---

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

3. 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

公司名称	注册地	经营范围	注册资本	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	直接持股比例	间接持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳新龙亚麻纺织漂染有限公司	深圳	加工、生产经营麻类纱、布	1,176 万	11,928,800.00	--	74.91%	25.09%	100%	是	---	---	---

（二）母公司拥有半数以上股权，但未能对其形成控制的被投资单位及其原因

本公司持有宁海华联纺织有限公司 95%的股权，本公司于 2004 年 10 月 15 日与深圳市华孚纺织控股有限公司（后更名为华孚纺织控股有限公司，以下简称华孚控股）签订承包合同，将宁海华联纺织有限公司承包给华孚控股，承包期自 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日，后续到 2009 年。承包协议中约定承包期间该公司的盈亏由深圳华孚承担，故未将该公司纳入合并范围。

2009 年 12 月 28 日，经公司第六届董事会第十四次会议审议通过，同意将本公司所持有的宁海华联纺织有限公司 95%股权、深圳市华联物业管理有限公司持有的宁海华联纺织有限公司 5%股权转让给华孚控股有限公司，交易价格为 9,500 万元(人民币，下同)，其中，本公司 9,025 万元、华联物业 475 万元。截止 2009 年 12 月 31 日，该股权转让的手续还在办理中。

截至本报告日，该股权转让涉及的股权过户等工商变更手续已完成，公司已按约定收到华孚控股有限公司 4,850 万元、宁海华联纺织有限公司偿还的欠款 2,000 万元，共计 6,850 万元。

（三）本期合并范围未发生变更。

（四）本期无企业合并事项。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）货币资金

类别	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算汇率	人民币金额	外币金额	折算汇率	人民币金额
现金						
人民币	212,931.63	1.00000	212,931.63	255,871.25	1.00000	255,871.25
港币	4,416.55	0.88050	3,888.71	11,044.11	0.88190	9,739.80
小计			216,820.34			265,611.05
银行存款						
人民币	1,334,139,641.33	1.00000	1,334,139,641.33	887,711,187.48	1.00000	887,711,187.48
港币	7,243,288.42	0.88050	6,377,710.12	7,821,334.75	0.88190	6,897,635.12
美元	7,047.65	6.82820	48,122.76	12,106.12	6.83460	82,740.49
小计			1,340,565,474.21			894,691,563.09
其他货币资金						

类别	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算汇率	人民币金额	外币金额	折算汇率	人民币金额
人民币	486,321.65	1.00000	486,321.65	1,320,660.58	1.00000	1,320,660.58
港币	162,751.21	0.88050	143,302.44	162,751.21	0.88190	143,530.29
小计			629,624.09			1,464,190.87
合计			1,341,411,918.64			896,421,365.01

货币资金期末余额比期初余额增加 444,990,553.63 元, 增加比例为 49.64%, 增加原因主要为本期销量增长, 收款增加所致。

(二) 交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性权益工具投资	102,480.00	44,480.00
合计	102,480.00	44,480.00

本公司交易性金融资产投资变现不存在重大限制。

(三) 应收账款

1. 应收账款按种类披露

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
	RMB	%	RMB	%	RMB	%	RMB	%
一、单项金额重大	8,206,497.84	43.00	8,206,497.84	100.00	8,206,497.84	42.46	8,206,497.84	100.00
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	9,537,655.96	49.97	9,408,755.59	98.65	9,537,654.96	49.35	9,537,654.96	100.00
三、其他不重大	1,342,402.19	7.03	16,317.63	1.22	1,583,555.13	8.19	16,686.32	1.05
合计	19,086,555.99	100.00	17,631,571.06	92.38	19,327,707.93	100.00	17,760,839.12	91.89

2. 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额				期初余额			
	余额	占比例	计提比例	坏账准备	余额	占比例	计提比例	坏账准备
	RMB	%	%	RMB	RMB	%	%	RMB
一年以内	1,252,299.08	6.56	1.00	12,522.99	1,502,629.85	7.78	1.00	15,026.30
一年以上二年内	85,952.93	0.45	2.00	1,719.06	126,554.09	0.65	2.00	51,315.47
二年以上三年以内	49,779.99	0.26	3.00	1,493.40	24,965.92	0.13	3.00	20,939.28
三年以上四年以内	24,965.92	0.13	50.00	12,482.96	234,018.08	1.21	50.00	234,018.08
四年以上五年以内	234,018.08	1.23	70.00	163,812.66	928,158.42	4.80	70.00	928,158.42
五年以上者	17,439,539.99	91.37	100.00	17,439,539.99	16,511,381.57	85.43	100.00	16,511,381.57
合计	19,086,555.99	100.00		17,631,571.06	19,327,707.93	100.00		17,760,839.12

3. 单项金额重大的应收账款的标准及处理方法如下：

本公司以单项金额超过 100 万元的为重大。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款确定依据为：根据本公司经营特点，账龄 3 年以上的应收账款回收风险较大，因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收账款归入该组合。

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

5. 期末无应收关联方账款。

6. 应收账款前五名情况：

单位排名	与本公司关系	欠款金额	年限	占总额比例
第 1 名	非关联	3,542,000.95	5 年以上	18.56%
第 2 名	非关联	1,957,690.25	5 年以上	10.26%
第 3 名	非关联	1,462,836.14	5 年以上	7.66%
第 4 名	非关联	1,243,970.50	5 年以上	6.52%
第 5 名	非关联	932,080.46	5 年以上	4.88%
合 计		9,138,578.30		47.88%

（四）预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	余额	占该账项金额比例	余额	占该账项金额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	6,524,349.58	86.03	13,073,867.47	81.92
一年以上至二年内	747,687.18	9.86	2,396,529.48	15.01

二年以上至三年以内	250,000.00	3.30	123,460.00	0.77
三年以上	61,700.00	0.81	367,397.04	2.30
合计	7,583,736.76	100.00	15,961,253.99	100.00

无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位款项。

一年以上账龄的预付款项，其未收回的原因是暂未结算。

预付款项期末余额比期初余额减少 8,377,517.23 元，减少比例为 52.49%，减少原因主要为本期预付款项进行结算所致。

（五）其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
	RMB	%	RMB	%	RMB	%	RMB	%
一、单项金额重大	103,350,272.70	77.94	36,371,374.92	35.19	138,242,459.73	94.32	29,403,693.62	21.27
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	210,422.45	0.16	188,906.84	89.78	1,033,425.51	0.71	302,333.81	29.26
三、其他不重大	29,039,606.34	21.90	5,546,538.99	19.10	7,283,736.03	4.97	1,259,580.63	17.29
合计	132,600,301.49	100.00	42,106,820.75	31.75	146,559,621.27	100.00	30,965,608.06	21.13

2. 其他应收款按账龄披露

账龄	期末余额				期初余额			
	余额	占比例	计提比例	坏账准备	余额	占比例	计提比例	坏账准备
	RMB	%	%	RMB	RMB	%	%	RMB
一年以内	7,764,713.01	5.85	1.00	77,647.13	48,774,021.22	33.28	1.00	487,740.22
一年以上二年以内	26,374,747.88	19.89	2.00	527,494.95	56,928,020.79	38.84	2.00	1,138,560.42
二年以上三年以内	56,874,843.32	42.89	3.00	1,706,245.30	3,565,589.45	2.43	3.00	106,967.69
三年以上四年以内	3,216,270.74	2.43	50.00	1,608,135.38	602,545.18	0.41	50.00	301,272.59
四年以上五年以内	608,095.17	0.46	70.00	425,666.62	25,861,258.30	17.65	70.00	18,102,880.81
五年以上者	37,761,631.37	28.48	100.00	37,761,631.37	10,828,186.33	7.39	100.00	10,828,186.33
合计	132,600,301.49	100.00		42,106,820.75	146,559,621.27	100.00		30,965,608.06

3. 单项金额重大的其他应收款的标准及处理方法如下:

本公司以单项金额超过 100 万元的为重大。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的确定依据为: 根据本公司经营特点, 账龄 3 年以上的回收风险较大, 因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的归入该组合。

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

5. 期末其他应收关联方款项为 44,510,637.77 元, 占期末余额的 33.57%。

6. 其他应收款前五名情况:

单位名称	与本公司关系	欠款金额	年限	占总额比例
深圳市华融创新投资股份有限公司 *	非关联	70,274,864.14	1—3 年	53.00%
宁海华联纺织有限公司	参股公司	42,796,989.07	2—3 年、 5 年以上	32.28%
深圳南华印染有限公司	关联方	3,000,000.00	3—4 年	2.26%
绍兴远东石化有限公司	参股公司	1,413,648.70	1 年以内	1.07%
深圳市迪生环保科技有限公司	非关联	1,400,000.00	5 年以上	1.06%
合 计		118,885,501.91		89.67%

* 2007 年 6 月 28 日, 本公司控股子公司深圳市华联置业集团有限公司与舒鹏程 (深圳市华融创新投资股份有限公司控股股东) 签订《合作开发云鸿大厦协议》, 公司借予深圳市华融创新投资股份有限公司 6000 万元, 用于办理云鸿大厦及余下土地转为商品房用地手续, 上述手续办妥后, 公司将从舒鹏程处购买深圳市华融创新投资股份有限公司 60% 的股权, 截止 2009 年 12 月 31 日, 股权购买仍在办理中。期末在其他应收款中余额为 70,274,864.14 元。

(六) 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	85,634.29	---	85,634.29	339,419.07	53,234.06	286,185.01
在产品	240.80	---	240.80	---	---	---
库存商品	12,263,051.26	---	12,263,051.26	12,506,208.89	---	12,506,208.89
周转材料	704,965.73	---	704,965.73	587,815.01	---	587,815.01
开发成本	835,432,633.12	---	835,432,633.12	1,325,156,814.06	---	1,325,156,814.06
开发产品	66,016,047.82	---	66,016,047.82	138,352,790.35	---	138,352,790.35
合 计	914,502,573.02	---	914,502,573.02	1,476,943,047.38	53,234.06	1,476,889,813.32

2. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
土地开发成本	预计2010年	无	无	44,711,355.12	44,711,355.12
星月广场	1994年3月	无	145,000,000.00	27,702,034.32	27,702,034.32
华联大厦地下停车场	2003年11月28日	2005年3月10日	15,000,000.00	---	---
华联城市山林二期	2006年5月19日	2009年1月	*	---	645,886,825.50
华联花园续建工程	无	无	无	60,000.00	60,000.00
华联新城	无	无	无	190,000.00	190,000.00
华联时代大厦	2006年12月	2010年12月	950,000,000.00	527,662,304.28	374,451,863.00
华联万豪酒店	预计2010年8月	2015年8月	650,000,000.00	136,101,032.10	133,380,598.82
UDC国际公馆	预计2010年6月	2013 年 6 月	400,000,000.00	99,005,907.30	98,774,137.30
合计				835,432,633.12	1,325,156,814.06

* 华联城市山林一期和二期合计预计总投资 1,060,000,000.00 元。

3. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
华联城市山林一期	2007年2月	138,352,790.35	6,227,218.30	143,601,400.00	978,608.65
华联城市山林二期	2009年1月	---	701,889,554.39	636,852,115.22	65,037,439.17
合计		138,352,790.35	708,116,772.69	780,453,515.22	66,016,047.82

4. 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
原材料	53,234.06	---	---	53,234.06	---
合计	53,234.06	---	---	53,234.06	---

5. 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入存货	其他减少		
开发成本	69,214,911.91	21,581,414.24	43,441,258.45	---	47,355,067.70	6.61%
合计	69,214,911.91	21,581,414.24	43,441,258.45	---	47,355,067.70	6.61%

存货期末余额比期初余额减少 562,387,240.30 元,减少比例为 38.08%,减少原因主要为本期销售,结转成本所致。

存货抵押情况见附注十。

(七) 其他流动资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
理财产品	40,000,000.00	---
合计	40,000,000.00	---

(八) 可供出售金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	83,051,060.76	39,601,737.92
理财产品	---	9,000,000.00
合计	83,051,060.76	48,601,737.92

可供出售金融资产期末公允价值比期初公允价值增加 34,449,322.84 元,增加比例为 70.88%,增加原因主要为本期可供出售金融资产公允价值升高和增加转入可供出售金融资产所致。

(九) 长期股权投资

1. 明细

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	210,374,597.47	35,955,080.64	174,419,516.83	209,145,731.23	---	209,145,731.23
其中：对子公司投资	---	---	---	---	---	---
对合营企业投资	---	---	---	129,468,330.64	---	129,468,330.64
对联营企业投资	73,757,266.83	---	73,757,266.83	72,206,504.21	---	72,206,504.21
其他股权投资	136,617,330.64	35,955,080.64	100,662,250.00	7,470,896.38	---	7,470,896.38
合计	210,374,597.47	35,955,080.64	174,419,516.83	209,145,731.23	---	209,145,731.23

2. 其中合营企业、联营企业的相关情况如下:

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、联营企业								
深圳中冠纺织印染股份有限公司	深圳	漂白、印染及纺织布料业务	169,142,356	25.5058%	25.5058%	201,318,234.00	27,517,759.00	11,713,331.00
中纺网络信息技术有限公司	北京	电子商务;信息咨询;系统集成的技术开发	50,000,000	48.00%	48.00%	51,029,805.87	13,982,693.87	294,848.10
深圳南方纺织有限公司	深圳	生产经营纯棉纱和混纺纱	15,240,000	29.08%	29.08%	17,397,656.71	15,549,717.32	6,110,371.62

* 本公司于 2004 年 10 月 15 日与深圳市华孚纺织控股有限公司（以下简称深圳华孚）签订承包合同，将宁海华联纺织有限公司承包给深圳华孚，承包期自 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日，后续期到 2009 年 12 月 31 日。2009 年 12 月 28 日，经公司第六届董事会第十四次会议审议通过，同意将本公司所持有的宁海华联纺织有限公司 95% 股权、深圳市华联物业管理有限公司持有的宁海华联纺织有限公司 5% 股权转让给华孚控股有限公司，交易价格为 9,500 万元(人民币，下同)，其中，本公司 9,025 万元、华联物业 475 万元。截止 2009 年 12 月 31 日，该股权转让的手续还在办理中。

3. 权益法核算的股权投资

被投资单位名称	占被投资单位注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期权益增减额		期末余额
				合计	其中：分回现金红利	
深圳中冠纺织印染股份有限公司	25.5058%	101,540,000.00	41,322,064.50	1,050,834.60	---	42,372,899.10
中纺网络信息技术有限公司	48.00%	24,000,000.00	22,694,092.59	141,527.10	---	22,835,619.69
深圳南方纺织有限公司	29.08%	9,908,764.90	8,190,347.12	358,400.92	1,418,495.15	8,548,748.04
小计		135,448,764.90	72,206,504.21	1,550,762.62	1,418,495.15	73,757,266.83

本公司的投资变现及投资收益汇回没有重大限制。

4. 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	占被投资单位注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁海华联纺织有限公司	95.00%	66,415,000.00	129,468,330.64	---	---	129,468,330.64
深圳市华联发展投资有限公司	5.00%	3,200,000.00	3,200,000.00	---	---	3,200,000.00
上海华顺投资管理有限公司	5.00%	3,000,000.00	3,000,000.00	---	---	3,000,000.00
清远金泰化纤股份有限公司	0.24%	949,000.00	949,000.00	---	---	949,000.00

招商证券股份有限公司 *	0.01%	321,896.38	321,896.38	---	321,896.38	---
绍兴远东石化有限公司**	16.402%	648,210,000.00	---	---	---	---
小计		722,095,896.38	136,939,227.02	---	321,896.38	136,617,330.64

* 本年招商证券股份有限公司上市，将该项投资转入可供出售金融资产。

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

5. 减值准备的变化情况

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

2009 年 12 月 28 日，经公司第六届董事会第十四次会议审议通过，同意将本公司所持有的宁海华联纺织有限公司 95%股权、深圳市华联物业管理有限公司持有的宁海华联纺织有限公司 5%股权转让给华孚控股有限公司，交易价格为 9,500 万元(人民币，下同)，其中，本公司 9,025 万元、华联物业 475 万元。截止 2009 年 12 月 31 日，该股权转让的手续还在办理中。根据协议内容，对该项投资相应计提了减值准备。

(十) 投资性房地产

1. 采用成本模式后续计量投资性房地产的情况：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	396,867,838.37	187,988,487.32	---	584,856,325.69
1. 房屋、建筑物	396,867,838.37	187,988,487.32	---	584,856,325.69
2. 土地使用权	---	---	---	---
二、累计折旧或累计摊销合计	141,031,737.77	26,870,854.05	---	167,902,591.82
1. 房屋、建筑物	141,031,737.77	26,870,854.05	---	167,902,591.82
2. 土地使用权	---	---	---	---
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
1. 房屋、建筑物	---	---	---	---
2. 土地使用权	---	---	---	---
四、投资性房地产账面价值合计	255,836,100.60	187,988,487.32	26,870,854.05	416,953,733.87

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 房屋、建筑物	255,836,100.60	187,988,487.32	26,870,854.05	416,953,733.87
2. 土地使用权	---	---	---	---

投资性房地产期末原值比期初增加 187,988,487.32 元, 增加比例为 47.37%, 增加原因主要为本期将开发产品转入投资性房地产所致。

(十一) 固定资产及累计折旧

1. 固定资产原价

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	9,868,430.37	8,534,800.00	---	18,403,230.37
机器设备	12,800,791.35	70,629.00	3,563,069.30	9,308,351.05
电子设备	5,379,846.98	257,851.00	35,098.00	5,602,599.98
运输设备	5,653,298.89	1,218,982.00	---	6,872,280.89
其他设备	8,513,192.86	---	---	8,513,192.86
合计	42,215,560.45	10,082,262.00	3,598,167.30	48,699,655.15

2. 累计折旧

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	7,656,341.41	1,119,369.25	---	8,775,710.66
机器设备	10,463,313.19	195,918.26	3,142,031.51	7,517,199.94
电子设备	3,916,115.52	251,558.67	35,098.00	4,132,576.19
运输设备	2,571,684.36	638,881.95	---	3,210,566.31
其他设备	7,758,986.37	74,964.74	---	7,833,951.11
合计	32,366,440.85	2,280,692.87	3,177,129.51	31,470,004.21

3. 固定资产净值

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	2,212,088.96	8,534,800.00	1,119,369.25	9,627,519.71
机器设备	2,337,478.16	70,629.00	616,956.05	1,791,151.11
电子设备	1,463,731.46	257,851.00	251,558.67	1,470,023.79
运输设备	3,081,614.53	1,218,982.00	638,881.95	3,661,714.58

其他设备	754,206.49	---	74,964.74	679,241.75
合计	9,849,119.60	10,082,262.00	2,701,730.66	17,229,650.94

4. 固定资产减值准备

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	---	---	---	---
机器设备	---	---	---	---
电子设备	---	---	---	---
运输设备	---	---	---	---
其他设备	---	---	---	---
合计	---	---	---	---

5. 固定资产账面价值

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	2,212,088.96	8,534,800.00	1,119,369.25	9,627,519.71
机器设备	2,337,478.16	70,629.00	616,956.05	1,791,151.11
电子设备	1,463,731.46	257,851.00	251,558.67	1,470,023.79
运输设备	3,081,614.53	1,218,982.00	638,881.95	3,661,714.58
其他设备	754,206.49	---	74,964.74	679,241.75
合计	9,849,119.60	10,082,262.00	2,701,730.66	17,229,650.94

期末，无暂时闲置的固定资产。

期末，本公司固定资产不存在账面价值高于可收回金额的情形，无需计提减值准备。

(十二) 在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
旧厂房装修工程	---	---	---	526,133.00	---	526,133.00
合计	---	---	---	526,133.00	---	526,133.00

重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入 固定资产	本期其 他减少数	期末余额	资金来源
旧厂房装修工程	10,000,000.00	526,133.00	---	---	526,133.00	---	自筹
合计	10,000,000.00	526,133.00	---	---	526,133.00	---	

(十三) 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	摊余月份
一、原价合计	28,334,304.55	15,980.00	---	28,350,284.55	
土地使用权（华联控股）	7,671,344.55	---	---	7,671,344.55	73 个月
土地使用权（华业）	10,645,300.00	---	---	10,645,300.00	42 个月
土地使用权（中联丝绸）	3,180,702.00	---	---	3,180,702.00	106 个月
土地使用权（东吴）	2,153,280.00	---	---	2,153,280.00	8 个月
土地使用权（上海申冠置业）	4,197,000.00	---	---	4,197,000.00	561 个月
明源房地产管理系统软件（置业）	88,000.00	---	---	88,000.00	21 个月
物业管理软件（华联物业）	61,103.00	---	---	61,103.00	8 个月
软件系统（上海申冠置业）	283,675.00	---	---	283,675.00	5-32 个月
软件系统（杭州华联置业）	53,900.00	15,980.00	---	69,880.00	5-52 个月
二、累计摊销合计	17,131,352.21	1,422,490.87	4,242.72	18,549,600.36	
土地使用权（华联控股）	5,338,303.14	332,418.84	---	5,670,721.98	
土地使用权（华业）	7,450,382.06	709,686.72	---	8,160,068.78	
土地使用权（中联丝绸）	1,798,406.21	141,171.72	---	1,939,577.93	
土地使用权（东吴）	1,973,705.00	107,664.00	---	2,081,369.00	
土地使用权（上海申冠置业）	188,865.00	83,940.00	---	272,805.00	
明源房地产管理系统软件（置业）	39,600.09	17,600.04	---	57,200.13	
物业管理软件（华联物业）	45,604.23	13,902.87	---	59,507.10	
软件系统（上海申冠置业）	269,535.80	---	4,242.72	265,293.08	
软件系统（杭州华联置业）	26,950.68	16,106.68	---	43,057.36	
三、无形资产减值准备合计	---	---	---	---	
土地使用权（华联控股）	---	---	---	---	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	摊余月份
土地使用权（华业）	---	---	---	---	
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）	---	---	---	---	
四、无形资产账面价值合计	11,202,952.34	15,980.00	1,418,248.15	9,800,684.19	
土地使用权（华联控股）	2,333,041.41	---	332,418.84	2,000,622.57	
土地使用权（华业）	3,194,917.94	---	709,686.72	2,485,231.22	
土地使用权（中联丝绸）	1,382,295.79	---	141,171.72	1,241,124.07	
土地使用权（东吴）	179,575.00	---	107,664.00	71,911.00	
土地使用权（上海申冠置业）	4,008,135.00	---	83,940.00	3,924,195.00	
明源房地产管理系统软件（置业）	48,399.91	---	17,600.04	30,799.87	
物业管理软件（华联物业）	15,498.77	---	13,902.87	1,595.90	
软件系统（上海申冠置业）	14,139.20	---	(4,242.72)	18,381.92	
软件系统（杭州华联置业）	26,949.32	15,980.00	16,106.68	26,822.64	

本公司估计，无形资产的可收回价值不低于账面价值,不需计提减值准备。

（十四） 商誉

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

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

（十五） 长期待摊费用

类别	原始发生额	期初余额	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末余额	剩余摊销年限
装修工程	2,730,124.63	1,365,024.18	116,817.98	525,431.60	---	956,410.56	7-59个月
职工宿舍改造 (中联)	298,000.00	---	298,000.00	14,899.98	---	283,100.02	57个月
其他	335,257.50	217,648.94	---	33,525.72	---	184,123.22	66个月
合计	3,363,382.13	1,582,673.12	414,817.98	573,857.30	---	1,423,633.80	

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	1,265,914.38	373,624.43
土地增值税	7,750,495.23	14,975,727.75
合计	9,016,409.61	15,349,352.18

递延所得税资产期末余额比期初余额减少 6,332,942.57 元, 减少比例为 41.26%, 减少原因主要为本期城市山林一期项目土地增值税汇算清缴并缴纳, 相应土地增值税暂时性差异减少所致。

递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	16,616,633.56	---
合计	16,616,633.56	---

(十七) 资产减值准备

项目	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
1、坏账准备	48,726,447.18	11,141,212.69	129,268.06	---	59,738,391.81
2、存货跌价准备	53,234.06	---	---	53,234.06	---
3、长期股权投资减值	---	35,955,080.64	---	---	35,955,080.64
合计	48,779,681.24	47,096,293.33	129,268.06	53,234.06	95,693,472.45

(十八) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	200,000,000.00	359,800,000.00
合计	200,000,000.00	359,800,000.00

（十九） 应付账款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
一年以内	40,185,778.09	57.21	41,789,106.34	89.24
一年以上二年内	28,083,966.11	39.98	2,007,803.49	4.29
二年以上三年以内	1,672,577.49	2.38	693,113.88	1.48
三年以上者	303,318.68	0.43	2,338,096.85	4.99
合计	70,245,640.37	100.00	46,828,120.56	100.00

期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

应付账款期末余额比期初余额增加 23,417,519.81 元，增加比例为 50.01%，增加原因主要为对应付工程款进行暂估所致。

（二十） 预收款项

账龄	期末余额		期初余额	
	余额	占总额比例 (%)	余额	占总额比例 (%)
一年以内	8,791,650.27	77.95	348,263,849.43	94.90
一年以上二年内	43,585.70	0.39	16,177,856.97	4.41
二年以上三年以内	541,461.19	4.80	46,329.72	0.01
三年以上者	1,900,928.50	16.86	2,487,236.80	0.68
合计	11,277,625.66	100.00	366,975,272.92	100.00

期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

预收款项期末余额比期初余额减少 355,697,647.26 元，减少比例为 96.93%，减少原因主要为将期初的预收款项结转确认收入所致。

(二十一) 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期发生额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	499,475.60	26,279,164.36	26,591,691.03	186,948.93
二、职工福利费	151,333.89	1,025,325.39	1,090,451.91	86,207.37
三、社会保险费	97,425.05	2,847,568.46	2,853,515.54	91,477.97
四、住房公积金	---	246,733.20	246,733.20	---
五、工会经费和职工教育经费	862,305.69	359,290.52	606,749.99	614,846.22
六、其他	---	6,224.79	6,224.79	---
合计	1,610,540.23	30,764,306.72	31,395,366.46	979,480.49

应付账款期末余额比期初余额减少 631,059.74 元，减少比例为 39.18%，减少原因主要为期末应付工资和工会经费和职工教育经费减少所致。

(二十二) 应交税费

税项	期末余额	期初余额	适用税率
增值税	104,167.38	115,887.90	6%、17%
营业税	2,496,255.13	(1,642,989.50)	5%
企业所得税	79,219,106.16	14,392,974.29	15%、33%
土地增值税	298,550,140.21	92,411,039.87	
城市维护建设税	36,440.44	(4,052.15)	1%、7%
房产税	1,092,831.37	1,114,275.73	1.2%
个人所得税	115,280.64	151,020.93	
教育费附加	74,063.80	303,150.07	
河道费	1,927.98	2,057.44	
堤防维护费	10,525.89	4,418.57	
其他	59,332.37	112,209.92	
合计	381,760,071.37	106,959,993.07	

应交税费期末余额比期初余额增加 274,800,078.30 元，增加比例为 256.92%，增加原因主要为城市山林二期项目确认收入，计提了应交土地增值税和企业所得税所致。

(二十三) 应付股利

投资者名称	期末余额	期初余额
-------	------	------

华联控股股东股利	871,768.05	879,273.98
香港天虹投资有限公司	450,000.00	---
合计	1,321,768.05	879,273.98

（二十四） 其他应付款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
一年以内	127,758,088.53	60.81	34,796,990.26	28.63
一年以上至二年内	7,013,420.64	3.34	70,953,925.79	58.39
二年以上至三年内	60,999,386.57	29.04	3,945,374.44	3.25
三年以上者	14,295,201.36	6.81	11,821,802.12	9.73
合计	210,066,097.10	100.00	121,518,092.61	100.00

期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

其他应付款期末余额比期初余额增加 88,548,004.49 元，增加比例为 72.87%，增加原因主要为往来款增加所致。

（二十五） 长期借款

1. 长期借款类别

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	440,400,000.00	392,080,000.00
合计	440,400,000.00	392,080,000.00

2. 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末余额 (RMB)	期初余额 (RMB)
中国建设银行股份有限公司杭州之江支行	2008年3月20日	2011年3月20日	浮动利率(2009年1-3月份8.316%，4-12月份5.940%)。	360,000,000.00	360,000,000.00
中国银行深圳分行	2009年12月21日	2016年12月21日	中国人民银行五年以上贷款基准利率下浮2% (5.94% *98%=5.82%)	60,000,000.00	---
宁波银行上海分行	2008年10月22日	2011年9月8日	7.02%	20,400,000.00	32,080,000.00
合计				440,400,000.00	392,080,000.00

长期借款均为抵押借款，抵押物情况详见附注十。

（二十六） 长期应付款

种类	期限	初始金额	应计利息	期末余额		备注
				原币（RMB）	人民币	
南山国土局补地价款	无	39,656,390.35	---	39,656,390.35	39,656,390.35	
维修基金	无	1,583,604.70	---	1,583,604.70	1,583,604.70	维修资金
刘丽萍	无	1,255,500.00	---	1,255,500.00	1,255,500.00	设备款
合计		42,495,495.05	---		42,495,495.05	

（二十七） 股本

项目	期初余额	本期变动增减					期末余额
		配 股 额	送 股 额	转增变 动	其他	小计	
一、尚未流通股份	---	---	---	---	---	---	---
其中：发起人股份	---	---	---	---	---	---	---
二、有限售条件股份：							
1. 发起人股份	352,049,301.00	---	---	---	(352,049,301.00)	(352,049,301.00)	---
其中：其他内资持股	352,049,301.00	---	---	---	(352,049,301.00)	(352,049,301.00)	---
有限售条件股份合计	352,049,301.00	---	---	---	(352,049,301.00)	(352,049,301.00)	---
三、无限售条件股份							
1. 境内上市的人民币普通股	771,838,411.00	---	---	---	352,049,301.00	352,049,301.00	1,123,887,712.00
无限售条件股份合计	771,838,411.00	---	---	---	352,049,301.00	352,049,301.00	1,123,887,712.00
三、股份总数	1,123,887,712.00	---	---	---	---	---	1,123,887,712.00

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

限售股份于 2009 年 4 月 8 日开始上市流通。

（二十八） 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	102,443,982.17	---	---	102,443,982.17
其他资本公积	59,623,275.11	26,739,053.49	---	86,362,328.60
合计	162,067,257.28	26,739,053.49	---	188,806,310.77

本期资本公积变动为可供出售金融资产公允价值变动 26,510,792.90 元和联营企业净资产变动影响 228,260.59 元。

（二十九） 盈余公积

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

（三十） 未分配利润

项目	金额
上年期末余额	(225,861,383.21)
加：期初数调整	---
本年期初余额	(225,861,383.21)
加：本年归属于母公司的净利润	281,499,749.65
减：提取法定盈余公积	---
本年期末余额	55,638,366.44

（三十一） 营业收入与营业成本

1. 营业收入与营业成本明细如下：

营业收入	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务收入	1,907,568,971.25	115,725,557.49

营业收入	本期发生额	上期发生额
2. 其他业务收入	12,091,108.49	12,699,289.30
合计	1,919,660,079.74	128,424,846.79
营业成本	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务成本	720,691,676.31	70,777,150.27
2. 其他业务成本	10,980,283.16	12,390,789.78
合计	731,671,959.47	83,167,940.05

2. 主营业务按收入类别分类:

主营业务项目分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,788,584,818.69	638,608,220.22	---	---
租金及相关收入	118,984,152.56	82,083,456.09	109,253,894.72	64,406,501.49
其他销售	---	---	6,471,662.77	6,370,648.78
小计	1,907,568,971.25	720,691,676.31	115,725,557.49	70,777,150.27
公司内各业务间互相抵销	---	---	---	---
合计	1,907,568,971.25	720,691,676.31	115,725,557.49	70,777,150.27

3. 主营业务按收入地区分类:

主营业务地区分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东	33,978,101.70	16,144,196.99	33,195,844.03	13,713,463.22
华南	1,873,590,869.55	704,547,479.32	82,529,713.46	57,063,687.05
小计	1,907,568,971.25	720,691,676.31	115,725,557.49	70,777,150.27
公司内各地区分部互相抵销	---	---	---	---
合计	1,907,568,971.25	720,691,676.31	115,725,557.49	70,777,150.27

4. 公司前五名客户的营业收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第1名	6,155,000.00	0.32%
第2名	6,029,730.00	0.31%
第3名	5,977,276.00	0.31%

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第4名	5,975,000.00	0.31%
第5名	5,751,916.00	0.30%
合计	29,888,922.00	1.56%

营业收入本期金额比上期金额增加 1,791,235,232.95 元,增加比例为 1394.77%,增加原因为本期城市山林二期项目开始确认收入所致。

(三十二) 营业税金及附加

税种	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	94,701,201.54	4,932,812.52	经营收入的5%
城市维护建设税	1,062,997.48	170,442.86	流转税的1%、7%
教育费附加	2,828,899.51	133,377.52	流转税的3%
土地增值税	321,891,620.46	3,890,055.37	按超率累进税率30%-60%
其他	60,000.21	86,001.56	
合计	420,544,719.20	9,212,689.83	

营业税金及附加本期金额比上期金额增加 411,332,029.37 元,增加比例为 4464.84%,增加原因为本期城市山林二期项目开始确认收入,相应计算相关税金所致。

(三十三) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	25,796,403.40	18,539,896.24
减:利息收入	9,134,356.97	6,843,237.00
汇兑损失	43,647.60	550,959.82
减:汇兑收益	---	13,453.93
手续费及其他	362,053.98	343,746.31
合计	17,067,748.01	12,577,911.44

财务费用本期金额比上期金额增加 4,489,836.57 元,增加比例为 35.70%,增加原因为本期贷款利息支出均不能利息资本化所致。

(三十四) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	11,013,669.35	12,602,756.26
二、存货跌价损失	---	53,234.06
三、长期股权投资减值损失	35,955,080.64	---
合计	46,968,749.99	12,655,990.32

资产减值损失本期金额比上期金额增加 34,312,759.67 元，增加比例为 271.12%，增加原因为如附注五（九）所述，本期对宁海华联纺织有限公司的投资计提了减值所致。

（三十五） 公允价值变动收益

类别	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	58,000.00	(153,320.00)
合计	58,000.00	(153,320.00)

（三十六） 投资收益

类别	本期发生额	上期发生额
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	302,933.70	935,548.51
交易性金融资产出售	---	(200,000.00)
权益法核算的长期股权投资收益	2,740,997.18	(350,360,686.00)
其他	1,200.00	---
合计	3,045,130.88	(349,625,137.49)

投资收益本期金额比上期金额增加 352,670,268.37 元，增加原因为上期权益法核算的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）在上期巨额亏损，而本期无此情况所致。

（三十七） 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置利得合计	750,234.15	23,000.87

项目	本期发生额	上期发生额
其中：固定资产处置利得	750,234.15	23,000.87
罚款净收入	93,535.24	25,856.13
处置废料收入	---	5,300.00
补贴收入	---	269,000.00
其他	873,615.84	642,473.80
合计	1,717,385.23	965,630.80

（三十八） 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置损失合计	308,821.48	1,138,755.76
其中：固定资产处置损失	308,821.48	1,138,755.76
在建工程处置损失	---	---
罚款支出	47,372.91	120,125.16
捐赠支出	---	1,301,360.00
滞纳金	3,367,325.40	1,320.34
其他	60,169.69	529,786.07
合计	3,783,689.48	3,091,347.33

（三十九） 所得税费用

（1）所得税费用的组成

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	176,719,106.11	3,224,868.46
其中：当年产生的所得税费用	176,719,106.11	3,224,868.46
本期调整以前年度所得税金额	---	---
递延所得税费用	6,332,942.57	(161,790.32)
其中：当期产生的递延所得税	6,332,942.57	(161,790.32)
本期调整以前年度递延所得税金额	---	---
税率变动的影响	---	---
合计	183,052,048.68	3,063,078.14

所得税费用本期金额比上期金额增加 179,988,970.54 元，增加比例为 5876.08%，增加原因为本期城市山林二期项目开始确认收入，利润增加，相应所得税费用也增加。

(四十) 其他综合收益

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	43,127,426.46	(88,860,887.39)
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	16,616,633.56	---
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	---
小计	26,510,792.90	(88,860,887.39)
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	(115,405.07)	(3,461,505.62)
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	---	---
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	---
小计	(115,405.07)	(3,461,505.62)
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	---	---
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	---	---
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	---
转为被套期项目初始确认金额的调整	---	---
小计	---	---
4.外币财务报表折算差额	---	---
减：处置境外经营当期转入损益的净额	---	---
小计	---	---
5.其他	343,665.66	---
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	---	---
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	---
小计	343,665.66	---
合计	26,739,053.49	(92,322,393.01)

(四十一) 现金流量表附注

1. 收到其它与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的补贴收入	---	269,000.00
收到的罚款收入	93,535.24	---

收到的利息收入	9,134,356.97	---
收到的购房诚意金	103,440,000.00	---
收到的往来款及其他	206,919,140.67	263,377,285.59
小计	319,587,032.88	263,646,285.59

2. 支付的其它与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
用现金支付的广告及宣传费	10,846,252.44	13,961,874.40
用现金支付的业务招待费	1,680,728.07	1,519,859.66
用现金支付的差旅费	1,446,490.92	1,651,107.59
用现金支付的保险费	1,802,816.93	1,651,034.70
用现金支付的其他费用	---	5,455,314.03
支付的往来款及其他	226,034,703.11	190,972,124.16
小计	241,810,991.47	215,211,314.54

（四十二） 现金及现金等价物

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	1,341,411,918.64	896,421,365.01
其中：库存现金	216,820.34	265,611.05
可随时用于支付的银行存款	1,340,565,474.21	894,691,563.09
可随时用于支付的其他货币资金	629,624.09	1,464,190.87
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	1,341,411,918.64	896,421,365.01
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	---	---

（四十三） 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		

补充资料	本期发生额	上期发生额
净利润	436,444,726.85	(411,832,752.47)
加：资产减值准备	46,968,749.99	12,655,990.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,151,546.92	25,214,729.03
无形资产摊销	1,422,490.87	1,461,977.08
长期待摊费用摊销	573,857.30	600,015.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(441,412.67)	728,476.19
固定资产报废损失	13,319.69	387,278.70
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	(58,000.00)	153,320.00
财务费用	25,840,051.00	19,090,856.06
投资损失	(3,045,130.88)	349,625,137.49
递延所得税资产减少	6,332,942.57	(15,135,246.64)
存货的减少	562,440,474.36	1,000,909,662.81
经营性应收项目的减少	22,573,527.07	1,817,441,135.21
经营性应付项目的增加	(170,664,214.57)	(4,788,288,938.41)
不能随时使用的货币资金和保证金减少	---	1,252,446,384.56
合并范围变化的影响	---	831,741,590.52
经营活动产生的现金流量净额	957,552,928.50	97,199,615.59
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,341,411,918.64	896,421,365.01
减：现金的期初余额	896,421,365.01	560,278,159.57
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	444,990,553.63	336,143,205.44

六、关联方关系及其交易

（一） 本公司母公司的情况

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

（二） 本公司的合营和联营企业情况

本公司的合营和联营企业的相关信息见附注五（九）。

（三） 本公司的其他关联方的情况

公司名称	与本公司的关系
深圳南华印染公司	联营公司的子公司
宁海华联纺织有限公司	参股公司
绍兴远东石化有限公司	参股公司

（四） 关联公司交易（单位：万元）

1. 关联租赁情况

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

2. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华联控股股份有限公司	华联发展集团有限公司	50,000.00	2008年11月5日	2010年2月1日	否
华联发展集团有限公司	华联控股股份有限公司	20,000.00	2008年9月9日	2010年2月8日	否

（五） 关联公司往来（单位：元）

项目	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)	账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)
其他应收款	宁海华联纺织有限公司	42,796,989.07	32.28	42,796,989.07	29.20
	深圳南华印染公司	3,000,000.00	2.26	3,000,000.00	2.05
	绍兴远东石化有限公司	1,413,648.70	1.07%	---	---
其他应付款	华联发展集团有限公司	---	---	27,430,837.46	22.57

七、或有事项

(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

被担保方	涉及金额	债务到期日	对本公司的财务影响
华联发展集团有限公司	5亿元	2010年2月1日	不确定
合计	5亿元		

八、经营租赁

经营租赁最低租赁付款额:

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

九、资产负债表日后事项中的非调整事项

(一) 分配预案为不分配, 不转增。

(二) 收购事项

华联控股股份有限公司于2010年1月5日以通信表决方式召开了第六届董事会第十五次会议。会议审议通过了《关于深圳市华联置业集团有限公司收购深圳市华达新置业有限公司100%股权的议案》。

2010年1月5日, 本公司持有68.7%股权的控股子公司深圳市华联置业集团有限公司(以下简称“华联置业公司”)与振石控股集团有限公司(以下简称“振石集团”)、自然人王丹先生和自然人黄贻洪先生签署了关于深圳市华达新置业有限公司(以下简称“华达新置业公司”)的《股权转让协议书》。华达新置业公司目前已根据《深圳市城市更新办法》(以下简称“更新办法”)规定申报了其厂区用地(占地面积为17,313.9平方

米)的 2010 年的拆除重建计划, 华联置业公司本次收购华达新置业公司 100%股权, 其实际为收购其名下的土地及房产, 并拟定为“城市山林”三期项目进行开发。

华联置业公司拟出资 20,900 万元(人民币, 下同)分别受让振石集团、自然人王丹先生和自然人黄贻洪先生合计持有的华达新置业公司 100%股权, 其中, 华联置业公司拟出资 18,331.39 万元受让振石集团所持有的华达新置业公司 87.71%股权、出资 2,079.55 万元受让自然人王丹先生所持有的华达新置业公司 9.95%股权、出资 489.06 万元收购自然人黄贻洪先生所持有的华达新置业公司 2.34%股权。

本次交易已获得华达新置业公司股东会审议通过, 上述三方出让方均同意放弃优先受让权力; 本次交易完成后, 华联置业公司持有华达新置业公司 100%股权, 成为其单一股东。

(三) 申报参与深圳城市更新的情况

根据深圳市政府颁布的《深圳市城市更新办法》规定, 本公司、本公司持有 68.7%股权的控股子公司深圳市华联置业集团有限公司分别向各相关的政府主管机构申报了“宝安区 27 区原惠中厂区”(占地 7.25 万平方米)、“南山华联工业园区 B(占地 4.98 万平方米)项目”和“深圳市华达新置业有限公司厂区”(占地 1.73 万平方米)等三项目的 2010 年的拆除重建计划。

2010 年 3 月 5 日, 深圳市规划和国土资源委员会刊登了“关于《2010 年深圳市城市更新单元规划制定计划》第一批草案公示的公告”(深规土告[2010]6 号), 详情可查阅《深圳特区报》、《深圳商报》和深圳市规划和国土资源委员会网站 <http://www.szpl.gov.cn>。根据该公告获悉, 本公司日前申报的拆除重建项目中的——“宝安区 27 区原惠中厂区”(占地 7.25 万平方米)已被列入为深圳市《2010 年深圳市城市更新单元规划制定计划》第一批草案公示公告名单之一。

1、深圳市规划和国土资源委员会本次公示公告的“申报单位”仅为城市更新单元规划制定计划的申报主体; 城市更新单元改造主体须依据《深圳市城市更新办法》经相关程序认定后方可确定。

2、本次公示公告的第一批计划草案内的城市更新单元, 其更新单元规划经审核批准, 并纳入《深圳市城市更新年度计划》后, 方可实施。

3、上述项目若获得批准纳入深圳市 2010 年城市更新年度计划, 根据更新办法规定, 项目的实施还需要按照更新办法第三十八条款补缴地价。

公司申报的拆除重建项目最终是否能获得批准纳入深圳市 2010 年城市更新年度计划, 具有不确定性。

(四) 出售宁海华联纺织有限公司股权事项情况

2009 年 12 月 28 日, 经公司第六届董事会第十四次会议审议通过, 同意将本公司所持有的宁海华联纺织有限公司 95%股权、深圳市华联物业管理有限公司持有的宁海华联纺织有限公司 5%股权转让给华孚控股有限公司, 交易价格为 9,500 万元(人民币, 下同), 其中, 本公司 9,025 万元、华联物业 475 万元。截止 2009 年 12 月 31 日, 该股权转让的手续还在办理中。

截至本报告日, 该股权转让涉及的股权过户等工商变更手续已完成, 公司已按约定收到华孚控股有限

公司 4,845 万元、宁海华联纺织有限公司偿还的欠款 2,000 万元，共计 6,845 万元。

十、 所有权受到限制的资产

抵押及质押贷款明细如下：

抵押物	贷款金额	备注
开发成本（土地使用权）	36,000万元	承担最高担保限额为64,200万元
房屋建筑物	2,040万元	抵押物协议价23,231万元
房屋建筑物	6,000万元	抵押物评估价37,187.83万元

十一、 母公司财务报表主要项目注释

（一） 其他应收款

1. 其他应收款构成

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
	RMB	%	RMB	%	RMB	%	RMB	%
一、单项金额重大	309,105,267.70	99.78	28,287,961.81	9.15	327,732,670.53	99.74	20,596,989.07	6.28
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	177,675.42	0.06	149,159.81	83.95	140,336.78	0.04	124,336.78	88.60
三、其他不重大	501,697.59	0.16	9,505.53	1.89	716,517.97	0.22	13,041.62	1.82
合计	309,784,640.71	100.00	28,446,627.15	9.18	328,589,525.28	100.00	20,734,367.47	6.31

账龄	期末余额				期初余额			
	余额	占比例	计提比例	坏账准备 *	余额	占比例	计提比例	坏账准备
	RMB	%	%	RMB	RMB	%	%	RMB
一年以内	1,330,151.94	0.43	1.00	12,610.41	95,263,770.78	28.99	1.00	2,404.20
一年以上二年内	75,195,190.25	24.27	2.00	3,436.79	133,954,977.15	40.77	2.00	307,291.04
二年以上三年以内	133,913,234.81	43.23	3.00	459,684.29	507,161.84	0.15	3.00	3,346.38
三年以上四年以内	488,140.78	0.16	50.00	46,262.39	51,426,636.08	15.65	50.00	—
四年以上五年以内	51,426,636.08	16.60	70.00	—	25,030,000.00	7.62	70.00	17,521,000.00
五年以上者 *	47,431,286.85	15.31	100.00	27,924,633.27	22,406,979.43	6.82	100.00	2,900,325.85
合计	309,784,640.71	100.00		28,446,627.15	328,589,525.28	100.00		20,734,367.47

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

2. 单项金额重大的其他应收款的标准及处理方法如下：

本公司以单项金额超过 100 万元的为重大。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的确定依据为：根据本公司经营特点，账龄 3 年以上的回收风险较大，因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的归入该组合。

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

4. 期末其他应收关联方款项为 43,096,989.07 元，占期末余额 32.50%。

5. 其他应收款前五名情况：

单位名称	与本公司关系	欠款金额	年限	占总额比例
杭州华联置业有限公司	子公司	245,468,190.21	1—5 年	79.24%
宁海华联纺织有限公司	合营公司	42,796,989.07	2-3 年、 5 年以上	13.82%
东莞惠隆塑胶有限公司	子公司	19,499,653.58	5 年以上	6.29%
绍兴远东石化有限公司	参股公司	1,413,648.70	1 年以内	0.46%
余姚华联纺织有限公司	非关联	254,112.33	1-4 年	0.08%
合 计		309,432,593.89		99.89%

（二）长期股权投资

1. 明细项目：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	609,506,352.18	35,955,080.64	573,551,271.54	582,290,348.74	—	582,290,348.74
其中：对子公司投资	414,829,502.75	—	414,829,502.75	388,483,964.63	—	388,483,964.63
对合营企业投资	—	—	—	129,468,330.64	—	129,468,330.64
对联营企业投资	65,208,518.79	—	65,208,518.79	64,016,157.09	—	64,016,157.09
其他股权投资	129,468,330.64	35,955,080.64	93,513,250.00	321,896.38	—	321,896.38
合 计	609,506,352.18	35,955,080.64	573,551,271.54	582,290,348.74	—	582,290,348.74

2. 权益法核算的股权投资

被投资单位名称	占被投资单位注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期权益增减额		期末余额
				合计	其中：分回现金红利	
深圳中冠纺织印染股份有限公司	25.5058%	101,540,000.00	41,322,064.50	1,050,834.60	—	42,372,899.10
中纺网络信息技术有限责任公司	48.00%	24,000,000.00	22,694,092.59	141,527.10	—	22,835,619.69

小计	125,540,000.00	64,016,157.09	1,192,361.70	---	65,208,518.79
----	----------------	---------------	--------------	-----	---------------

本公司的投资变现及投资收益汇回没有重大限制。

3. 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	占被投资单位注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市华联置业集团有限公司	68.70%	108,487,397.96	108,487,397.96	---	---	108,487,397.96
深圳华业纺织染有限公司	100.00%	57,467,818.49	57,467,818.49	---	---	57,467,818.49
东莞惠隆塑胶有限公司	100.00%	12,960,763.59	12,960,763.59	---	---	12,960,763.59
深圳新龙亚麻纺织漂染有限公司	100.00%	11,928,800.00	11,928,800.00	---	---	11,928,800.00
绍兴远东石化有限公司 *	16.402%	648,210,000.00	---	---	---	---
杭州华联置业有限公司 **	68.35%	197,639,184.59	197,639,184.59	---	---	197,639,184.59
宁海华联纺织有限公司	95.00%	66,415,000.00	129,468,330.64	---	---	129,468,330.64
招商证券股份有限公司	0.01%	321,896.38	321,896.38	---	321,896.38	---
小计		1,103,430,861.01	518,274,191.65	---	321,896.38	517,952,295.27

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

** 根据增资协议，增资后本公司持股比例将变为 71.97%，但增资尚未完成，本年仍按 68.35% 计算。本年新增投资 26,345,538.12 元。

4. 减值准备的变化情况

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

2009 年 12 月 28 日，经公司第六届董事会第十四次会议审议通过，同意将本公司所持有的宁海华联纺织有限公司 95% 股权、深圳市华联物业管理有限公司持有的宁海华联纺织有限公司 5% 股权转让给华孚控股有限公司，交易价格为 9,500 万元(人民币，下同)，其中，本公司 9,025 万元、华联物业 475 万元。截止 2009 年 12 月 31 日，该股权转让的手续还在办理中。根据协议内容，对该项投资相应计提了减值准备。

(三) 营业收入与营业成本

1. 营业收入与营业成本明细如下：

营业收入	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务收入	9,122,704.42	9,182,931.90
2. 其他业务收入	6,824,189.56	8,435,551.75
合计	15,946,893.98	17,618,483.65

营业成本	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务成本	1,190,188.90	1,281,617.60
2. 其他业务成本	6,432,744.23	8,450,412.21
合计	7,622,933.13	9,732,029.81

2. 主营业务按收入类别分类:

主营业务项目分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金及相关收入	9,122,704.42	1,190,188.90	9,182,931.90	1,281,617.60
小计	9,122,704.42	1,190,188.90	9,182,931.90	1,281,617.60
公司内各业务间互相抵销	---	---	---	---
合计	9,122,704.42	1,190,188.90	9,182,931.90	1,281,617.60

3. 主营业务按收入地区分类:

主营业务地区分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南	9,122,704.42	1,190,188.90	9,182,931.90	1,281,617.60
小计	9,122,704.42	1,190,188.90	9,182,931.90	1,281,617.60
公司内各地区分部互相抵销	---	---	---	---
合计	9,122,704.42	1,190,188.90	9,182,931.90	1,281,617.60

4. 公司前五名客户的营业收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第1名	1,959,196.00	12.29%

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第2名	1,436,616.00	9.01%
第3名	633,600.00	3.97%
第4名	609,384.00	3.82%
第5名	386,160.00	2.42%
合计	5,024,956.00	31.51%

（四）投资收益

类别	本期发生额	上期发生额
按成本法核算的长期股权投资收益	309,452,933.70	934,348.51
权益法核算的长期股权投资收益	964,101.11	(363,903,199.10)
合计	310,417,034.81	(362,968,850.59)

（五）现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	255,183,694.96	(391,125,779.45)
加：资产减值准备	43,667,340.32	10,413,579.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,203,191.06	1,332,418.74
无形资产摊销	332,418.84	332,418.84
固定资产报废损失	---	387,278.70
财务费用	14,184,660.00	15,730,860.00
投资损失	(310,417,034.81)	362,968,850.59
经营性应收项目的减少	18,679,747.95	30,258,440.23
经营性应付项目的增加	(75,575.09)	(26,941,047.70)
经营活动产生的现金流量净额	22,758,443.23	3,357,019.88
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3. 现金及现金等价物净变动情况：		

补充资料	本期发生额	上期发生额
现金的期末余额	350,426,107.53	233,491,893.03
减：现金的期初余额	233,491,893.03	104,974,285.54
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	116,934,214.50	128,517,607.49

十二、 非经常性损益

性质或内容	扣除所得税影响前金额		扣除所得税影响后金额	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
1.非流动性资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)				
(1)处置长期资产收入				
其中：固定资产清理收入	750,234.15	23,000.87	750,221.65	23,000.87
无形资产转让收益	---	---	---	---
股权转让利得	---	---	---	---
小计	750,234.15	23,000.87	750,221.65	23,000.87
(2)处置长期资产支出				
其中：处理固定资产净损失	308,821.48	1,138,755.76	262,681.52	1,138,755.76
处理在建工程净损失		---		---
小计	308,821.48	1,138,755.76	262,681.52	1,138,755.76
非流动资产处置损益净额	441,412.67	(1,115,754.89)	487,540.13	(1,115,754.89)
2.计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	---	269,000.00	---	201,750.00
3.计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	385,752.57	---	385,752.57
4.除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	58,000.00	---	43,500.00	---
5.除上述各项之外的其他营业外收入和支出				
(1)营业外收入:				
其中：处置废料收入	---	5,300.00	---	5,300.00

性质或内容	扣除所得税影响前金额		扣除所得税影响后金额	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
罚款收入	93,535.24	25,856.13	74,828.19	21,202.03
违约金收入	---	---	---	---
其他	873,615.84	642,473.80	701,777.33	527,660.25
小 计	967,151.08	673,629.93	776,605.52	554,162.28
(2)营业外支出：				
其中：滞纳金	3,367,325.40	1,320.34	2,694,205.96	1,082.68
罚款支出	47,372.91	120,125.16	44,759.79	116,851.11
捐赠支出	---	1,301,360.00	---	1,074,760.00
其他	60,169.69	529,786.07	50,999.69	489,388.02
小 计	3,474,868.00	1,952,591.57	2,789,965.44	1,682,081.81
营业外收支净额	(2,507,716.92)	(1,278,961.64)	(2,013,359.91)	(1,127,919.53)
扣除少数股东损益前非经常性损益合计	(2,008,304.25)	(1,739,963.96)	(1,482,319.78)	(1,656,171.85)
减：少数股东损益影响金额	(746,611.51)	(414,873.65)	(612,078.10)	(392,004.91)
扣除少数股东损益后非经常性损益合计	(1,261,692.74)	(1,325,090.31)	(870,241.68)	(1,264,166.94)

十三、 净资产收益率

报告期利润	净资产收益率			
	全面摊薄		加权平均	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	19.22%	(34.81%)	21.48%	(28.68%)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.28%	(34.70%)	21.55%	(28.59%)

十四、 每股收益

报告期利润	每股收益	
	基本每股收益	稀释每股收益

	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	0.2505	(0.3582)	0.2505	(0.3582)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.2512	(0.3571)	0.2512	(0.3571)

项目	本期数	上期数
基本每股收益和稀释每股收益计算		
(一) 分子:		
税后净利润	281,499,749.65	(402,548,298.78)
调整: 优先股股利及其它工具影响	---	---
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	281,499,749.65	(402,548,298.78)
调整:	---	---
与稀释性潜在普通股股相关的股利和利息	---	---
因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化	---	---
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	281,499,749.65	(402,548,298.78)
(二) 分母:		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
加: 所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数	---	---
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
(三) 每股收益		
基本每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.2505	(0.3582)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.2512	(0.3571)
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.2505	(0.3582)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.2512	(0.3571)

十五、 财务报表的批准

本财务报表业经公司董事会于 2010 年 4 月 13 日批准报出。

十六、 资产减值准备明细表

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	48,726,447.18	11,141,212.69	129,268.06		59,738,391.81
二、存货跌价准备	53,234.06			53,234.06	-
三、可供出售金融资产减值准备					-
四、持有至到期投资减值准备					-
五、长期股权投资减值准备		35,955,080.64			35,955,080.64
六、投资性房地产减值准备					-
七、固定资产减值准备					-
八、工程物资减值准备					-
九、在建工程减值准备					-
十、生产性生物资产减值准备					-
其中：成熟生产性生物资产减值准备					-
十一、油气资产减值准备					-
十二、无形资产减值准备					-
十三、商誉减值准备					-
十四、其他					-
合计	48,779,681.24	47,096,293.33	129,268.06	53,234.06	95,693,472.45

第十一章 备查文件

公司备有完备、完整的下列文件供股东查阅：

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

华联控股股份有限公司

二〇一〇年四月十三日