

证券代码：000036 证券简称：华联控股 公告编号：2009-004

华联控股股份有限公司 2008 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 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。

公司董事、独立董事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。

1.2 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。

1.3 除下列董事外，其他董事出席了审议本次年报的董事会会议。

未出席董事姓名	未出席会议原因	被委托人姓名
高雯瑜独立董事	出差国外	凌郢

1.4 标准无保留意见。

1.5 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。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	华联控股
股票代码	000036
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层
注册地址的邮政编码	518031
办公地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层
办公地址的邮政编码	518031
公司国际互联网网址	http://www.udcgroup.com
电子信箱	hlkg000036@udcgroup.com

2.2 联系人和联系方式

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

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年	本年比上年增减（%）	2006 年
营业收入	128,424,846.79	8,205,144,677.30	-98.43%	5,361,419,241.94
利润总额	-400,266,616.51	-933,257,816.47	-57.11%	326,980,810.66
归属于上市公司股东的净利润	-396,706,698.06	-382,141,891.95	-3.81%	192,908,096.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-395,442,531.12	-392,103,280.94	-0.85%	160,803,181.20
经营活动产生的现金流量净额	97,199,615.59	436,085,828.73	-77.71%	834,583,130.24
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减（%）	2006 年末
总资产	3,093,203,191.07	13,422,719,356.29	-76.96%	11,993,273,598.74
所有者权益（或股东权益）	1,165,118,560.37	1,654,026,057.06	-29.56%	1,888,277,199.07
股本	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00	0.00%	1,123,887,712.00

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年	本年比上年增减（%）	2006 年
基本每股收益（元/股）	-0.35	-0.34	-2.94%	0.17
稀释每股收益（元/股）	-0.35	-0.34	-2.94%	0.17
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.35	-0.35	0.00%	0.14
全面摊薄净资产收益率（%）	-34.05%	-23.10%	-10.95%	10.22%
加权平均净资产收益率（%）	-28.14%	-21.35%	-6.79%	10.70%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	-33.94%	-23.71%	-10.23%	8.52%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-28.05%	-21.90%	-6.15%	8.97%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.09	0.39	-76.92%	0.74
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减（%）	2006 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.04	1.47	-29.25%	1.68

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益净额	-1,115,754.89	不适用
计入当期损益的政府补助，但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	201,750.00	不适用
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	385,752.57	不适用
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,127,919.53	不适用
少数股东权益影响金额	-392,004.91	不适用
合计	-1,264,166.94	-

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

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	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	355,766,775	31.66%				-3,717,474	-3,717,474	352,049,301	31.32%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	355,766,775	31.66%				-3,717,474	-3,717,474	352,049,301	31.32%
其中：境内非国有法人持股	355,766,775	31.66%				-3,717,474	-3,717,474	352,049,301	31.32%
境内自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	768,120,937	68.34%				3,717,474	3,717,474	771,838,411	68.68%
1、人民币普通股	768,120,937	68.34%				3,717,474	3,717,474	771,838,411	68.68%
2、境内上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,123,887,712	100.00%						1,123,887,712	100.00%

限售股份变动情况表

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	351,002,400	0	0	351,002,400	限售期未届满	20090329
广州合成纤维公司	4,764,375	3,717,474	0	1,046,901	解除限售条件上市流通	20080523
合计	355,766,775	3,717,474	0	352,049,301	—	—

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	178,805				
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	352,049,301	0
麦杨光	境内自然人	31.32%	12,025,000	0	0
列伟雄	境内自然人	1.07%	5,000,000	0	0
刘秀娜	境内自然人	0.44%	4,521,400	0	0
广州合成纤维公司	国有法人	0.40%	3,717,474	0	0
上海申鹏科技发展有限公司	境内非国有法人	0.33%	3,068,600	0	0
叶莹	境内自然人	0.27%	3,000,000	0	0
全国社保基金零零六组合	国有法人	0.27%	2,484,165	0	0
全国社保基金零零七组合	国有法人	0.22%	2,358,400	0	0
张工	境内自然人	0.21%	2,000,000	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	
麦杨光		12,025,000		人民币普通股	
列伟雄		5,000,000		人民币普通股	
刘秀娜		4,521,400		人民币普通股	
广州合成纤维公司		3,717,474		人民币普通股	
上海申鹏科技发展有限公司		3,068,600		人民币普通股	
叶莹		3,000,000		人民币普通股	
全国社保基金零零六组合		2,484,165		人民币普通股	
全国社保基金零零七组合		2,358,400		人民币普通股	
张工		2,000,000		人民币普通股	
徐洁		1,999,722		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司有限售条件股东与无限售条件股东之间不存在关联关系，不存在《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中一致行动人的情况；未知无限售条件股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。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

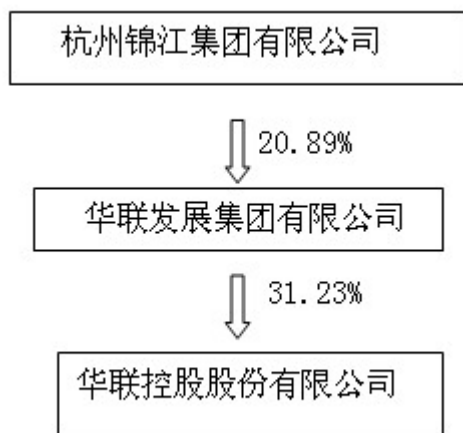
4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

华联发展集团有限公司(以下简称“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）。

华联集团认为，集团作为一家具有26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。

除华联集团外，公司没有其他持股5%以上法人股东。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额	是否在股东单位或其
----	----	----	----	--------	--------	-------	-----	------	----------------	-----------

							股数		(万元)(税前)	他关联单位领取薪酬
董炳根	董事长	男	59	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	0.00	是
胡永峰	副董事长	男	46	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	0.00	是
范 炼	副董事长	女	61	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	23.00	否
黄小萍	董事	女	52	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	0.00	是
桂丽萍	董事	女	50	2007年06月28日	2009年06月28日	0	0	-	0.00	是
徐笑东	董事总经理	男	45	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	23.00	否
马忠智	独立董事	男	64	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	6.00	否
高雯瑜	独立董事	女	58	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	6.00	否
凌 郢	独立董事	女	37	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	6.00	否
丁 跃	监事	男	50	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	0.00	是
郑辟通	监事	男	63	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	19.00	否
李 云	监事	女	44	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	0.00	是
陈善民	副总经理	男	45	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	19.00	否
苏 秦	财务总监	男	45	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	16.00	否
孔庆富	董事会秘书	男	41	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	16.00	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	134.00	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5.2 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	6	4	2	0	0	否
胡永峰	副董事长	6	4	2	0	0	否
范 炼	副董事长	6	3	3	0	0	否
黄小萍	董事	6	4	2	0	0	否
桂丽萍	董事	6	1	2	3	0	否
徐笑东	董事、总经理	6	4	2	0	0	否
马忠智	独立董事	6	3	3	0	0	否
高雯瑜	独立董事	6	3	3	0	0	否
凌郢	独立董事	6	3	3	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

不存在连续两次未亲自出席董事会会议的情况。

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	3
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

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、公司经营情况

(一) 公司所处的行业

报告期内，公司实现了由石化、房地产业向综合性地产转移。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

2008 年是不平凡的一年。一方面，国内外经济形势跌宕起伏，南方雪灾、汶川特大地震、美国次贷危机引发的全球金融海啸等重大事件，结束了国内外经济发展连续保持多年的增长势头，不少国家经济陷入下滑或衰退，社会稳定面临巨大挑战；另一方面，美国金融危机正在通过以美元计价的大宗商品向世界各国输出其影响，对全球实体经济的冲击日益显现，世界经济形势依然复杂严峻。另外，虚拟经济繁荣发展、生产力过剩又加剧了国内外大宗商品期货价格的大幅上涨及巨幅震荡，所产生的“假性需求”现象对实体经济生存环境构成严重威胁和致命打击。公司旗下浙江华联三鑫石化有限公司(下称“华联三鑫公司”)经历了石化原材料价格“过山车”式的起伏、巨变，原材料价格的大幅上涨及巨幅波动，直接造成华联三鑫公司 2007、2008 年连续两年发生巨额亏损，给公司带来极大的负面影响。公司 2008 年归属于母公司所有者的净利润 -3.97 亿元，其中，华联三鑫公司的影响数占 86%。

面对日益严峻的经济、经营形势，公司围绕年初制定的“增量发展地产、存量控制石化”经营方针，及时调整经营策略，采取积极有力措施，有进有退，切实落实多项产业结构调整措施，集中资源，专注发展综合地产业务，大力促进了房地产主业的稳步健康发展。一是重点抓好深圳“华联城市山林”二期房地产项目的预销售工作，稳步推进杭州“华联时代广场”综合地产项目的工程建设与进度；二是采取积极有力措施完成华联三鑫公司的资产重组，严格执行“存量控制”的既定方针，放弃华联三鑫公司的两次增资权利，同时大幅减少对华联三鑫公司担保数额，有效地扼制了华联三鑫公司不利影响的进一步蔓延。三是对杭州华联置业有限公司(下称“杭州华联置业”)进行增资，确保“华联时代广场”项目按照建设计划进度、分期有序推进；四是终止了对华创证券有限责任公司(下称“华创证券”)的股权投资，集中内部资源，全力发展综合地产业务；五是深化产业结构调整，宁海华联纺织有限公司(下称“宁海华联公司”)公司股权转让事宜取得一定进展。

通过近两年施行的系列举措，公司目前产业格局实现了由石化、房地产业向综合性地产转移，所运营的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。

公司目前从事房地产发展业务的实体企业包括：深圳市华联置业集团有限公司(持有 68.7%股权，下称“深圳华联置业”)，负责深圳地区及周边地区房地产开发和旗下物业租赁管理。杭州华联置业(持有 68.35%股权)，负责杭州及周边地区的综合地产开发业务及其日后旗下的物业租赁管理；上海申冠置业发展有限公司，负责上海地区房地产开发及其旗下的物业资产租赁管理。

另外，公司目前在深圳、上海两地的经营性物业总面积约为 17 多万平方米，位于杭州 CBD 区内钱江新城的两栋 32 层写字楼“华联时代广场”一期项目 2009 年建成后，将进一步增加物业资产数量。

现就公司 2008 年业务回顾和 2009 年业务发展规划报告如下：

1、2008 年业务回顾

(1)、综合地产方面：业务稳步健康发展，可持续发展能力日益增强

1)、深圳方面

2008 年，深圳华联置业按照“精益求精，做得更好”目标，一是重点确保工程项目质量、进度，完善了相关专业工程师的配置和调整，形成了相对稳定的管理团队，为今后项目开发的科学稳健进行奠定了人力资源基础，并通过组织各类考察调研学习，努力培养专业创新力从而提升公司的核心竞争力。二是成立项目发展部，积极寻找合适的发展项目，初步完成 2008-2012 地产五年规划的起草与修订工作；三是完成了深圳“云鸿大厦”项目用地的可行性分析及合作协议的签定工作；四是全面启动深圳宝安区原惠中工业用地和华联南头纺织工业区工业用地转型的基础准备工作；五是客观分析当下国内房地产业形势，积极寻找新的发展项目，为实现可持续发展增强发展后劲做好准备。

近两年，受国家宏观调控政策和美国住房次级债危机而引发的全球金融危机等多种因素影响，国内楼市销售价格和消费者的购房意愿遭到严重打击，导致房地产市场低迷，成交量大幅萎缩。报告期内，深圳华联置业为了切实做好“华联城市山林”（二期）预销售工作，开展了多项卓有成效的营销策划及宣传工作：一是创新媒体推广及文化活动策划的内容及方式，重新调整项目形象的设计风格、主色调、广告语、销售资料等，继续开展文化大讲堂等系列文化活动，并借助报纸、电台、电子屏、电梯框架、航空杂志等多种媒体形式，进一步扩大宣传覆盖面；二是进一步完善销售现场展示及管理，具体包括调整推售策略、完善现场展示、严格管理销售现场；三是深入开展形式多样的客户服务活动，积极挖掘潜在客户群体、拓展销售渠道。“华联城市山林”二期项目总套数为 816 套，可售面积为 11 万多平方米，2008 年预售情况不大理想，2009 年一季度则大有改善。

多年来，深圳华联置业稳健经营、规模稳步扩大，专业队伍和素质也得以日益壮大和提高，并不断实现自我超越，形成特色的建筑风格，创新“文化主题”销售模式。报告期内，深圳华联置业开发销售的“华联城市山林”项目入选权威媒体《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。

2)、杭州方面

杭州华联置业正在杭州市 CBD 区内（钱江新城）进行“华联时代广场”综合项目的开发，该项目共分三期进行开发。目前正在进行一期“华联时代大厦”写字楼项目建设，同时开展二期国际公馆和三期万豪酒店的前期筹建工作。报告期内，一期项目建设进度因受冰冻雨雪灾害、金融危机对房地产市场冲击、夏天台风暴雨以及杭州市多次重大活动的影响，特别是金融危机对房地产行业的影响，使得总包单位长时间难以投入足够的人力、物力，严重影响了项目进度。公司多次协调，促使投资、施工、监理等各方目标达成一致，并在项目进度款等方面给予施工单位大力支持。经过各方的共同努力，至 2008 年 12 月 5 日，“华联时代大厦”通过了杭州市质安总站对写字楼基础工程（含地下室、桩基工程、防水工程等）的验收，12 月底，一期项目“华联时代大厦”的 A、B 幢塔楼主体浇筑至 30 层楼面，抢回来了部分在前阶段落后的工程进度。“华联时代大厦”写字楼在 2009 年 2 月实现结构封顶阶段性目标，随后开始进行幕墙安装和室内装修，计划在 2009 年末实现竣工目标。

五星级酒店项目方面，2008 年 7 月与万豪国际管理公司签署建立万豪酒店的合作谅解备忘录，将按照万豪酒店的标准施工建设，并委托万豪酒店管理公司进行管理。

3)、物业管理方面

物业管理水平进一步提高，深圳、上海两地物业经营业绩再创新高。2008 年，深圳和上海的物业管理公司通过大力夯实管理基础，创新管理手段，进一步提高服务水平，两地合计全年实现租金及相关收入 1.09 亿元。物业管理与服务水准的稳步提高，较好地贯彻了公司以物业管理促进房地产发展，以优质物业管理服务水平提升华联地产品牌形象的方针策略，推动房地产开发与物业管理业的互动发展与良性循环。

(2)、石化新材料方面：发生巨额亏损，给公司造成较大影响；采取有效措施，有效遏制石化业务风险的进一步蔓延

报告期内，华联三鑫公司经历了石化原材料“过山车”式跌宕起伏的巨变。首先是原材料价格的大幅上涨及巨幅波动，原油价格从 2008 年初每桶 80 多美元上涨至 7 月的每桶 147 美元，然后大幅回落至年末的每桶 36 美元，导致华联三鑫公司 2007 年、2008 年连续两年发生巨额亏损；其次是人民币升值和银根紧缩、

国内新增 PTA 产能集中释放,进口 PTA 的低价倾销,使得 PTA 市场供求关系失衡,华联三鑫公司经营形势非常严峻。根据国际国内形势的急剧变化,公司于 2007 年起就制定了“增量发展地产、存量控制石化”的经营策略,明确以存量发展,慎重处理的方式,坚持原则兼顾充分的灵活性,通过逐步放弃华联三鑫公司控股权、严格执行逐步解除和减少对华联三鑫公司担保数额,以降低、控制石化投资业务带来的风险。近两年,公司放弃华联三鑫公司的三次增资权利(2007 年 1 次,2008 年 2 次),持有其股权比例由最初的 51%,逐步减持 35%、26.436%,直至目前的 16.40%。

1)、华联三鑫公司实施年内的第一次增资扩股工作

2008 年 4 月,华联三鑫公司进行了 2008 年的第一次增资扩股,增资 6 亿元,其中江苏华西集团公司(下称“华西集团”)增资 2.9 亿元、浙江加佰利控股集团有限公司(下称“加佰利集团”)增资 1.55 亿元、浙江展望控股集团有限公司(下称“展望集团”)增资 1.55 亿元,本公司放弃增资权利。

本次增资完成后,华联三鑫公司注册资本由 18.52 亿元增加至 24.52 亿元,公司持有华联三鑫公司股权由 35%下降至 26.436%,失去了对华联三鑫公司的控股权。

比照中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》,华联三鑫公司上述增资扩股事宜构成公司重大资产重组。在开展本次增资扩股工作的同时,公司领导召集券商、会计师和律师事务所等中介机构召开了多次中介协调会,进行深入研究和讨论并制定重组方案;为加快推进华联三鑫公司增资的进度,公司独立董事积极献计献策,为本次增资扩股的顺利完成做出了积极贡献。2008 年 8 月,中国证监会出具了《关于核准华联控股股份有限公司重大资产重组方案的批复》,核准通过了本次增资方案。

2)、华联三鑫公司进行资产重组及第二次增资扩股工作

受国际国内原油价格大幅上涨及巨幅震荡、PTA 行业不景气等多种因素影响,华联三鑫公司被迫于 2008 年 9 月底起暂停生产,磋商资产重组事宜。在绍兴县委、县政府和银行及有关方的大力协助、支持下,经有关各方共同努力,由新股东采取股权重组、注资等方式再次对华联三鑫公司进行重组。

一是进行股权重组。由新股东浙江远东化纤集团有限公司(下称“远东集团”)和绍兴县滨海工业区开发投资有限公司(下称“滨海开发公司”)分别受让华西集团、展望集团、加佰利集团所持有的华联三鑫公司股权。二是进行增资扩股。在本次股权转让的同时,由新股东远东集团、滨海开发公司共同以现金出资方式向华联三鑫公司增加注册资本金 150,000 万元,其中远东集团增资 90,000 万元,滨海开发公司增资 60,000 万元,本公司再次放弃增资权利。三是对本公司担保事项作了相应处理。根据目前华联三鑫公司重组方案规定,本公司为华联三鑫公司提供的截止 2008 年 9 月 30 日的担保余额 4.59 亿元,分别由远东集团、滨海开发公司和浙江精工建设集团有限公司提供反担保。截止 2008 年 12 月 31 日,该担保余额已下降至 1.275 亿元,与 2007 年同期相比,下降 84%。

本次资产重组完成后,华西集团、展望集团、加佰利集团将不再持有华联三鑫公司股权,本公司持股比例则由 26.436%下降至 16.40%。公司 2008 年对华联三鑫公司管理模式经历了从失去控制权到退出日常管理的两次重大变化。

(3)、其他投资方面工作

1)、计划对杭州华联置业进行增资 2.31 亿元人民币

根据杭州华联置业开发“华联时代广场”二、三期工程项目的需要,以及中外合资企业的有关规定,股东方还需要对杭州华联置业进行两批次追加资本金投入,其资本金总额拟由现在的 3,520 万美元增加至 7,845 万美元,其中,本公司追加资本金投入 3,399 万美元,折合人民币约 2.31 亿元。

2008 年 8 月,公司董事会批准上述增资事宜。由于中外合资企业的增资事宜尚需履行相关主管部门审批程序,公司将根据“华联时代大厦”一期项目计划与实际建设进度之间差异等因素,结合二、三期工程项目前期工作准备情况,再择机实施二、三期项目的增资计划。本次增资计划实施后,本公司持有杭州华联置业股权比例由原来的 68.35%增加至 73.67%。本次增资,使公司增加了对杭州华联置业的持股比例,既确保在建项目顺利进行,又扩大公司综合地产业务规模,综合地产已形成深圳、上海、杭州的区域布局,为未来公司立足杭州,稳步拓展长三角地区重点综合地产项目奠定坚实基础。

2)、终止参与投资华创证券增资扩股事宜

2007 年 12 月,公司与华创证券签署了增资扩股协议,公司出资 7,480 万元认购华创证券增资股份 6,800 万股。鉴于华创证券的增资扩股工作迟迟未获得审批机关批复,其目前又仅为经纪类券商,从经纪类券商转变为综合类券商、再进行股份公司改制、上市等,要经过周期冗长的申报及审批过程,结合公司目前正在集中内部资源、资金,稳步推进和扩大综合房地产规模的需要,公司终止了参与华创证券的增资扩股。经与华

创证券协商，华创证券于 2008 年 11 月向本公司退回入股金 7,480 万元及相关利息 230 万元。

3)、宁海华联公司股权处置事宜取得积极进展

2004 年 10 月至今，宁海华联公司一直交由华孚控股有限公司承包经营，此举仅为处置宁海华联公司股权的过渡性、阶段性措施，采取重组、并购等手段彻底解决这个问题，争取早日全面实现产业结构调整工作目标才是公司最终目标。处置宁海华联公司股权最大的障碍是既要维护宁海华联公司经营稳定，又要考虑维护员工利益及员工队伍稳定，处置冗员队伍时更不能给当地社会造成不安定因素，在当前国家大力倡议企业维护稳定的形势之下，处置难度加大。经过公司领导与有关方多次协商和派驻宁海华联公司工作组的艰苦努力，日前该股权转让事宜已取得积极进展，与有关方达成了初步共识，并拟定基本方案。

2、2009 年度业务发展规划

2009 年，美国金融危机对世界经济产生的负影响仍在持续，国内外宏观经济形势严峻，复杂多变，然而，我国作为世界上第三大经济体和“金砖四国”之一，经济长期增长的内在条件没有发生改变，2009 年发展机会应该好于 2008 年。公司房地产项目深圳“华联城市山林”已进入回报期，在建杭州“华联时代广场”即将建成，而连续两年给公司造成重大影响的石化(PTA)投资项目，其风险基本释放，可以预见，公司 2009 年的整体经营状况将好于 2008 年。2009 年，是公司步入新阶段、寻求新发展、开创新格局的开启之年，同时也是公司第三次创业的起步之年，我们将积极转变观念，努力适应新形势新变化，迎接新挑战，齐心协力，奋发图强，将重点开展和抓好以下几方面工作：

(1)、综合地产主业方面

1)、重点抓好房地产项目的建设与销售，努力实现房地产的稳定健康发展

深圳方面。首先是重点做好“华联城市山林”二期项目的销售工作，力争年底实现销售率 80%，销售收入 14 亿元以上。二是力争“云鸿大厦”项目开工建设，保持深圳地产项目开发的连续性。该项目位于福田区彩田南路，紧邻地铁站出口，除包含“云鸿大厦”旧商业楼外，新建项目占地 2,500 多平方米，是以小户型为主的高层商住项目，深圳华联置业目前已经完成了“云鸿大厦”项目用地的可行性分析及合作协议的签订等工作，开发条件已经基本具备，要抓紧办理相关手续，争取早日动工。三是专人专职，尽快进行宝安区原惠中工业用地和南山区华联纺织工业园区工业用地的转型报批工作。主动与相关业务主管部门联系，及时掌握有关政策动向，一旦时机成熟，争取政策优惠和开发先机，盘活现有库存土地，此项工作任重道远，关乎公司在深圳房地产业务的可持续发展。

杭州方面。杭州华联置业正在开发的“华联时代广场”综合项目为公司近两年房地产重点建设项目之一，项目地理位置优越，建成后，将与杭州大剧院、国际会议中心、市民中心相呼应，具有很高的商业价值。2009 年，“华联时代广场”项目要切实抓好主体工程以及相关配套工程的建设工作，确保 2009 年 9 月份开盘预销售，年底前写字楼项目“华联时代大厦”基本竣工；同时要实现国际公馆二期项目 9 月份开工建设、万豪酒店三期项目年底前开工建设目标。2009 年，杭州方面的房地产工程建设和销售任务非常繁重，公司将通过集中内部资源，强化项目管理、充实专业人才队伍，以确保该项目的顺利推进。

2)、推进物业管理工作的规范化、专业化和人性化管理，努力提升华联物业管理品牌价值

物业管理公司价值主要体现在通过规范化管理和提高服务质量，为客户创造价值，分享客户创造的价值，延伸和提升华联地产的品牌价值。深圳、上海两地物业要按照质量管理体系要求，进一步完善健全管理

制度和工作流程，严格操作规程，实行以经济效益为原则，物业租赁要找准市场定位，客户要“租赁一批、稳定一批、发展带动一批”。物业管理的规范化、标准化具体体现在每一细小环节上，通过运用规范化、人性化理念、手段，不断提高物业管理和服务水平，进一步深化物业管理与华联地产联动发展的经营模式。

3)、转变思想，革新理念，迎接新发展，努力开创第三次创业的新格局

目前，公司主营业务已由原来的石化、房地产转变为综合性地产。房地产项目注重的是发展空间，房地产管理是一门艺术管理，房地产项目的设计、市场定位和市场营销创新方式等也非常重要；商业地产又区别于一般房地产，具有地产、商业和投资三重特点，追求长期利益兼顾短期效益；房地产项目的竞争在于品牌、价格竞争，而品牌竞争体现的是规模和品质，价格竞争在于建设过程中的成本控制。因此，要求公司全体员工解放思想、更新观念，与时俱进，适应公司产业发展变化的新要求，努力开创以综合性地产为主业的第三次创业新格局。一是危机中求机遇、求发展。当前制约公司发展的瓶颈是土地问题，要加强探索土地资源获得的新途径和新方式，在深圳及珠三角地区、长三角地区积极寻找新的土地资源项目，努力扩大土地储备。二是要积极引进人才，充实管理队伍。当前国内房地产经济增速放缓、行业景气度下降，这也是引进人才的大好时机，我们应采取各种有效措施，根据实际需求，有计划、有目标地引进和储备人才，特别是房地产方面专业中高级及复合型管理人才。三是加强财务管理，开拓多种融资渠道，满足大房地产的资金需求。房地产为资金密集型项目，下一步，财务部门要合理统筹内部资源、资金，努力拓宽多种融资渠道，为实现房地产的规模化、可持续化发展积极创造条件。四是加快产业转型步伐，努力探索扩大主业规模的新途径。“风物长宜放眼量”，一方面是要通过股权出让、资产重组等手段，缩减与主业无关的其他投资，盘活存量资产、资源，回笼资金，增加储备项目，进一步壮大房地产发展规模；另一方面，要积极研究并采取资本运作、资产重组、共同发展等手段、战略，通过整合内部产业资源，或联合具有雄厚实力财团、战略合作伙伴，稳步推进在建项目建设，合作拓展重大项目，以实现迅速扩大房地产主业规模之设想。

(二)、其他投资业务

1、石化(华联三鑫公司股权)投资方面，贯彻存量管理和控制方针，配合新股东共同促进企业的稳定经营和可持续发展

根据华联三鑫公司 2008 年 10 月各方签署的资产重组协议规定，本公司除按照法律法规、公司章程对华联三鑫公司的重大经营事项和公司财务等依法照章进行监督外，不担任华联三鑫公司的其他经营性职务，也不再向华联三鑫公司派驻其他人员，不参与华联三鑫公司的日常生产经营活动。华联三鑫公司目前主要由新股东远东集团负责经营，滨海开发公司行使地方政府的国有资产监督管理权。目前，华联三鑫公司对公司的负影响已基本释放。下一步，公司将贯彻存量管理和控制方针，配合新股东共同促进华联三鑫公司的稳定经营和可持续发展，实现该存量投资股权的价值回归。

2、通过资本运作，积极研究盘活存量资产的可行性方案，促进公司持续健康发展

公司 2009 年拟加大资本经营的力度，拓宽融资渠道，借助资本市场，通过资本运作，积极研究盘活存量资产的可行性方案，集中资金，推动房地产主业的快速发展。一是做好深中冠停产整顿的后续工作，进一

步探讨其未来的发展道路。二是要抓紧做好宁海华联公司的股权处置工作，加快工作进度，以实现全面结束公司产业结构调整工作，为公司今后专注发展综合地产铺平道路。

2009 年，是公司迎接新格局，寻求新发展，努力开创新局面的重要一年。我们将进一步解放思想，深化改革，奋发图强，全身心地投入到公司的第三次创业浪潮中来，将采取一切力所能及之有效措施，确保 2009 年实现扭亏增盈；同时，还要通过积极探索扩大主业规模的新途径，破解发展难题，为实现房地产的集约化经营、规模化发展的长远目标而努力奋斗。

二、公司主营业务范围及其经营状况

(一) 主营业务情况

2008 年，全年实现销售收入 12,842.48 万元，归属母公司所有的净利润-39,670.67 万元。

(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。该公司主营房地产开发经营(合法取得土地使用权范围内)；国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品)。经大华德律所审计，截至 2008 年 12 月 31 日，该公司总资产 154,913.15 万元，净资产 50,940.54 万元；2008 年实现营业收入 9,983.71 万元，净利润-2,669.62 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 3,520 万美元，本公司持有其 68.35% 的股权。主营业务房地产开发经营。经大华德律所审计，截至 2008 年 12 月 31 日，该公司总资产 96,883.18 万元，净资产 28,077.55 万元，2008 年实现营业收入 0 万元，净利润-287.74 万元。该公司正在杭州兴建“华联时代广场”综合地产项目，目前暂未有收入，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)、2008 年公司实现营业收入 12,842 万元，比 2007 年大幅减少，主要是由于 2008 年华联三鑫公司进行重组，公司对华联三鑫公司的投资由控股变为参股，不再合并其报表，同时，公司的房地产项目“华联城市山林”二期没有达到结转销售收入的条件，2008 年还属于预售所致。公司 2008 年的营业收入主要为租金及与出租有关的服务费收入。

(2)、经大华德律会计师事务所审计，公司 2008 年归属于母公司所有者的净利润为-39,670 万元，其中，公司按持股比例承担的华联三鑫公司亏损为 35,463 万元。2008 年公司房地产项目没有销售收入，无法消化公司发生的各项费用，由此造成的亏损金额为 3,370 万元。

2、财务状况

(1)、2008 年末，公司总资产 309,320 万元，比上年减少 1,032,951 万元，主要是不合并华联三鑫公司所致。在公司的各项资产中，存货 136,765 万元，主要是华联城市山林和钱江时代广场的开发成本，货币资金 89,642 万元，持有的深中冠、宁海华联、中纺网络等长期股权投资金额为 20,914 万元，按成本模式计量的投资性房地产为 25,480 万元。截至 2008 年 12 月 31 日，公司的流动资产为 251,349 万元，非流动资产为 57,971 万元，流动资产占总资产的比例为 81.2%，非流动资产占总资产的比例为 18.8%。

目前公司持有华联三鑫公司 16.4% 的股权，截至 2008 年 12 月 31 日，公司对华联三鑫公司的投资已减记为零，公司为华联三鑫公司的担保金额为 12,750 万元，华联三鑫公司对公司的负面影响已基本消除。

(2)、2008 年末公司负债总额为 165,808 万元，其中，短期及一年内到期的银行借款为 55,735 万元，长期借款为 39,208 万元，预收款项为 36,065 万元。截至 2008 年 12 月 31 日，公司的流动负债为 121,345 万元，非流动负债为 44,463 万元，流动负债占负债总额的比例为 73.2%，非流动负债占负债总额的比例为 26.8%。

(3)、2008 年末，归属于母公司所有者权益为 116,512 万元，比年初减少 48,890 万元，主要是公司 2008 年亏损及持有的招商银行等股票股价下跌所致。

3、现金流量情况

2008 年，公司现金及现金等价物净增加额为 33,614 万元，其中：经营活动产生的现金流量净额为 9,720 万元，是由于“华联城市山林”二期预售和公司物业出租业务产生的现金流入大于支付的工程款等经营支出所致。投资活动产生的现金流量净额为-27,971 万元，主要是合并范围变动形成。筹资活动产生的现金流量净额为 51,921 万元，主要是银行借款增加。

4、主要财务指标完成情况

指 标	2008 年	2007 年
(1)、流动比率	2.07	0.72
(2)、速动比率	0.94	0.44
(3)、资产负债率	53.60%	80.14%
(4)、每股收益	-0.35 元	-0.34 元
(5)、每股经营活动产生的现金净额	0.09 元	0.39 元
(6)、每股净资产	1.04 元	1.47 元
(7)、净资产收益率	-34.05%	-23.10%

从以上指标完成情况可以看出：

1)、公司 2008 年末的流动比率及速动比率均在正常范围之内，资产负债率为 53.6%，上述指标反映出公司的偿债能力较强，财务状况良好。

2)、2008 年公司的每股收益为-0.35 元，净资产收益率为-34.05%，反映出公司 2008 年的业绩较差，这主要是由华联三鑫公司的亏损造成。由于华联三鑫公司对公司的负面影响目前已消除，随着公司位于深圳和杭州两地房地产项目的正在进行销售或将进行销售，预计公司 2009 年的整体经营状况将有较大改善。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
PTA 销售	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
房地产销售	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
租金及相关收入	10,925.39	6,440.65	41.05%	15.62%	21.45%	-2.83%
其他销售	647.17	637.06	1.56%	-52.40%	-53.84%	3.07%
主营业务分产品情况						
0	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

6.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华北	0.00	-100.00%
华东	3,319.58	-99.57%
华中	0.00	-100.00%
华南	8,252.97	-61.92%

西南	0.00	-100.00%
合 计	11,572.56	-98.59%

6.4 采用公允价值计量的项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	197,800.00	-153,320.00			44,480.00
其中：衍生金融资产					-
2.可供出售金融资产	128,462,625.31		-88,860,887.39		39,601,737.92
金融资产小计	128,660,425.31	-153,320.00	-88,860,887.39	-	39,646,217.92
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	128,660,425.31	-153,320.00	-88,860,887.39	-	39,646,217.92

6.5 募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经广东大华德律会计师事务所审计，2008 年公司实现净利润-396,706,698.06 元，加上上年度滚存未分配利润 179,475,818.64 元，本年度可供全体股东分配的利润为-217,109,285.04 元。

公司董事会提议 2008 年度利润分配预案为：不分配、不转增。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007 年	0.00	-382,141,891.95	0.00%
2006 年	0.00	192,908,096.23	0.00%
2005 年	0.00	3,140,306.70	0.00%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.2 出售资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

回顾过去一年，我们遭受了前所未有的困难和巨大压力。一方面，由于国内房地产政策导向和金融危机等因素的冲击，使得国内房地产市场陷入低迷，交易量萎缩，价格持续回落，公司房地产“华联城市山林”二期项目住宅房预销不畅。另一方面，历时五年多的华联三鑫公司一、二期 PTA 项目的顺利建成及投产，倾注了公司大量的人力、物力和财力，一期建成投产实现盈利，而二期 PTA 投产之后，却遭遇了国际原油价格的大幅上涨和“过山车”式的巨幅波动，以及后期的管理不善，直接导致华联三鑫公司连续两年发生巨额亏损，给公司造成很大经营压力和极大的负面影响。

1、房地产方面

近年来，国家加大了对房地产业的宏观调控力度。2008 年，房地产市场成交明显萎缩，市场观望气氛浓厚，这种不利形势和影响在 2009 年可能仍将继续延续，房地产发展存在一定政策性和市场风险。

我们认为，房地产在经过一个理性的价值回归后，其市场前景仍存在较大发展机会。第一，需求创造供给，中国的城市化率低，城市化、现代化进程的持续推进必然创造对教育、医疗和住房等需求；其次是中国正处于人口红利期，人口红利期内，以及城市化、现代化进程将会拉动对房地产的刚性需求。第二，中国若干年内 GDP 增长驱动主要以固定资产投资为主，出口、消费为辅的增长方式。增加固定资产投资方式不仅对拉动 GDP 增长起到立竿见影的作用，而且还有利于促进就业、改善民生和维护社会稳定等问题。房地产投资拉动已占 GDP 比例的 18%，考虑到对相关经济及产业的带动作用，房地产在国民经济中的地位、贡献已举足轻重。第三，美国金融危机爆发以后，世界各国为应对金融危机冲击，都在积极调整本国的财政政策和货币政策。中国目前正在实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，供给信贷推动，国内房地产企业的发展环境正在逐步得到改善，尤其是国内房地产企业在经过近两年的政府主导去产能化、库存化之后，房地产市场供给压力正逐步减轻。第四，流动性过剩刺激对房地产的投资、消费需求。国家实施积极财政政策和适度宽松的货币政策，新一轮大幅减息、信贷货币供给增加等必然导致大量流动性注入，流动性过剩可能导致市场对固定资产价格进行重估，进而刺激市场对房地产的投资、消费及避险需求。

公司近两年没有新购置土地，目前正在销售、在建的房地产项目，土地购入早，成本较低，避免了房地产开发项目“面粉贵过面包”现象。房地产行业正进入新一轮品牌和资金实力的竞争，随着国家财政政策和货币政策逐步宽松，房地产正处于竞争与机遇并存的年代，只有不断加强政策研究和提高自身的运营管理水平才能上新的台阶。公司下一步发展，将坚持以客户资源为导向寻求土地资源，快速提高公司综合运营能力，平衡经营风险，积极多渠道开辟融资渠道，加大人才引进与培养力度，加强品牌与企业文化建设，加快建立成功的项目管理模式，努力打造华联地产品牌形象，形成较高的市场认知度，培育企业核心竞争力，走差异化

的发展道路，发挥比较优势，成为综合性房地产开发运营商，以实现可持续稳健发展。

2、石化业务方面

石化投资项目—华联三鑫公司 PTA(精对苯二甲酸)项目，公司目前仅持有 16.4%股权。公司投资华联三鑫公司 PTA 项目由原来的主动投资变为被动持股，截至 2008 年 12 月 31 日，公司对该股权投资的帐面价值为 0 元，还有担保金额 1.275 亿元尚未解除，由于已丧失华联三鑫公司控制权并退出管理，该担保可能存在一定的担保连带责任风险。

我们认为，第一，在近期国际原油价格深幅下调，国家财政、货币政策“松绑”和下游纺织出口退税提高等利好因素刺激下，目前华联三鑫公司基本面、经营形势正在发生积极变化，企业经营较稳定，各债权银行也恢复给予企业停产之前的信贷规模，企业所面临的连续两年持续恶化的外部经营环境已经得到缓和，企业已度过了最艰难时期。第二，公司近两年因市场变化等原因逐步放弃华联三鑫公司控制权，直至退出日常管理，与投资、建设华联三鑫公司巨大的人力、财力付出相比，这样的结果未免遗憾。但如果不及时采取果断措施对华联三鑫公司风险进行控制，或资产重组不成功，其后果对公司造成的负面影响将会更大。因此，公司执行既定方针，审慎采取化解或有负债风险的应对措施还是及时、正确的。华联三鑫公司近期经营形势、环境正在逐步改善，公司为其提供的担保余额又设定了反担保措施，我们认为，该担保的连带责任风险较小。

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
华联发展集团有限公司	2008 年 11 月 05 日	50,000.00	连带责任	1 年	否	是
报告期内担保发生额合计		13,900.00				
报告期末担保余额合计		50,000.00				
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计		93,408.00				
报告期末对子公司担保余额合计		29,483.26				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额		79,483.26				
担保总额占公司净资产的比例		68.22%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额		50,000.00				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额		12,750.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额		21,227.33				
上述三项担保金额合计		62,750.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		不适用				

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
华联发展集团有限公司	348.00	100.00%	0.00	0.00%
合计	348.00	100.00%	0.00	0.00%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 348.00 万元。

7.4.2 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
华联发展集团有限公司	0.00	0.00	-16,196.32	2,743.08
合计	0.00	0.00	-16,196.32	2,743.08

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 万元，余额 0.00 万元。

7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

□ 适用 √ 不适用

7.5 委托理财

□ 适用 √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

□ 适用 √ 不适用

公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	控股股东华联发展集团有限公司承诺：所持有的本公司股票自股改方案实施日起三十六个月不流通上市。	严格履约中。

7.7 重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）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
000018	*ST 中冠	101,540,000.00	25.51%	41,322,064.50	-8,881,875.58	-3,461,505.62	长期股权投资	转让
600036	招商银行	4,963,511.84	0.03%	36,836,737.92	0.00	-83,215,887.39	可供出售金融资产	认购
600688	上海石化	1,500,500.00	0.01%	2,765,000.00	0.00	-5,645,000.00	可供出售金融资产	认购
601601	中国太保	120,000.00	0.00%	44,480.00	-15,120.00	0.00	交易性金融资产	认购
合计		108,124,011.84	-	80,968,282.42	-8,896,995.58	-92,322,393.01	-	-

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）元

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	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
招商证券股份有限公司	321,896.38	220,574	0.01%	321,896.38	86,134.15	0.00	长期股权投资	认购
合计	321,896.38	220,574	-	321,896.38	86,134.15	0.00	-	-

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

§8 监事会报告

☒ 适用 ☐ 不适用

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。

公司监事会就以下事项发表独立意见：

1、依法运作情况

报告期内，公司按照中国证监会规定及有关要求，于 2008 年 6 月向中国证监会上报了公司重大重组（华联三鑫公司增资）方案；2008 年 10-11 月，完成了华联三鑫公司资产重组及增资扩股工作。公司执行既定方针政策，有效地控制、化解石化投资业务风险，稳步推进房地产主业的发展。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制度和财务管理制度，审议了公司 2007 年年度报告、2008 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。广东大华德律会计师事务所就公司 2008 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发展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。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华联三鑫公司增资、资产重组及增资、终止华创证券股权投资等事项，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 2008 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 2008 年年度报告，公司监事会认为：

(1) 公司 2008 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、真实地反映公司报告期内的经营管理情况和财务状况。

(2) 未发现参与 2008 年年度报告编制和审核的人员违反保密规定的行为。

7、监事会关于公司内部控制自评报告的意见

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 2008 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。

§9 财务报告

9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	
华德股审字[2009]34 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及其子公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表，2008 年度的合并和公司利润表、合并和公司股东权益变动表及合并和公司现金流量表以及财务报表附注。 一、管理层对财务报表的责任 按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。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，上述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地反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况及 2008 年的经营成果和 2008 年的现金流量。 广东大华德律会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：李秉心 中国 深圳 中国注册会计师：王广旭 2009 年 4 月 25 日	

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：华联控股股份有限公司

2008 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	896,421,365.01	233,491,893.03	1,812,724,544.13	104,974,285.54
交易性金融资产	44,480.00		197,800.00	
应收票据			806,055,682.21	
应收账款	1,566,868.81		527,511,023.24	
预付款项	196,183,620.32		317,732,148.11	
应收利息				
应收股利		11,087,341.92		11,087,341.92
其他应收款	51,616,311.03	307,855,157.81	153,591,110.28	348,527,177.97
买入返售金融资产				
存货	1,367,659,101.99		2,318,525,945.33	
一年内到期的非流动资产			124,868.00	
其他流动资产			140,287,625.00	
流动资产合计	2,513,491,747.16	552,434,392.76	6,076,750,746.30	464,588,805.43
非流动资产：				
可供出售金融资产	48,601,737.92	39,601,737.92	128,462,625.31	128,462,625.31
持有至到期投资			2,100,000.00	
长期应收款				
长期股权投资	209,145,731.23	582,290,348.74	383,090,142.06	1,243,232,092.96
投资性房地产	254,803,951.60	28,366,628.25	263,470,655.38	29,610,480.69
固定资产	42,904,268.60	398,414.15	6,077,107,677.95	832,609.15
在建工程	526,133.00		63,782,637.01	
工程物资			53,413,528.67	
固定资产清理				
无形资产	11,202,952.34	2,333,041.41	357,157,405.65	2,665,460.25
开发支出				
商誉	10,568,100.24		14,946,505.86	
长期待摊费用	1,582,673.12		2,223,326.56	
递延所得税资产	375,895.86		214,105.54	
其他非流动资产				
非流动资产合计	579,711,443.91	652,990,170.47	7,345,968,609.99	1,404,803,268.36
资产总计	3,093,203,191.07	1,205,424,563.23	13,422,719,356.29	1,869,392,073.79
流动负债：				
短期借款	359,800,000.00	200,000,000.00	2,221,840,612.72	60,000,000.00
应付票据			581,980,000.00	
应付账款	79,218,120.56		3,296,673,203.54	
预收款项	360,653,925.92		955,200,831.03	
应付职工薪酬	1,610,540.23	187,712.71	1,979,651.66	149,728.09
应交税费	92,315,246.79	232,949.52	-53,694,625.50	2,183,392.04
应付利息			4,315,928.72	
应付股利	879,273.98	879,273.98	880,524.88	880,524.88

其他应付款	121,418,092.61	53,156,097.49	657,040,582.20	78,184,687.29
一年内到期的非流动负债	197,550,000.00		802,440,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	1,213,445,200.09	254,456,033.70	8,468,656,709.25	141,398,332.30
非流动负债：				
长期借款	392,080,000.00		2,236,151,405.06	
长期应付款	52,557,699.40		52,431,400.89	
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	444,637,699.40		2,288,582,805.95	
负债合计	1,658,082,899.49	254,456,033.70	10,757,239,515.20	141,398,332.30
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
资本公积	162,067,257.28	169,413,458.80	254,389,650.29	226,747,261.81
减：库存股				
盈余公积	96,272,876.13	97,889,026.15	96,272,876.13	97,889,026.15
一般风险准备				
未分配利润	-217,109,285.04	-440,221,667.42	179,475,818.64	279,469,741.53
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,165,118,560.37	950,968,529.53	1,654,026,057.06	1,727,993,741.49
少数股东权益	270,001,731.21		1,011,453,784.03	
所有者权益合计	1,435,120,291.58	950,968,529.53	2,665,479,841.09	1,727,993,741.49
负债和所有者权益总计	3,093,203,191.07	1,205,424,563.23	13,422,719,356.29	1,869,392,073.79

9.2.2 利润表

编制单位：华联控股股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	128,424,846.79	17,618,483.65	8,205,144,677.30	18,439,049.29
其中：营业收入	128,424,846.79	17,618,483.65	8,205,144,677.30	18,439,049.29
利息收入				
二、营业总成本	176,787,289.28	45,302,910.91	9,098,583,660.77	11,651,582.35
其中：营业成本	83,167,940.05	9,732,029.81	8,323,467,424.58	9,785,900.48
利息支出				
营业税金及附加	9,212,689.83	480,651.58	34,423,809.78	585,291.56
销售费用	24,659,915.01		89,451,346.09	
管理费用	35,563,122.45	10,905,828.02	140,796,873.23	7,961,287.67
财务费用	12,577,911.44	13,770,821.57	341,135,632.95	-14,721,095.590
资产减值损失	11,605,710.50	10,413,579.93	169,308,574.14	8,040,198.23
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-153,320.00			

投资收益（损失以“-”号填列）	-349,625,137.49	-362,968,850.59	-44,143,808.01	782,283.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-350,360,686.00		-31,310,499.19	-31,483,756.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-398,140,899.980	-390,653,277.85	-937,582,791.48	7,569,750.54
加：营业外收入	965,630.80		7,819,608.30	
减：营业外支出	3,091,347.33	472,501.60	3,494,633.29	1,597.07
其中：非流动资产处置损失	1,138,755.76	387,278.70	321,079.76	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-400,266,616.510	-391,125,779.450	-933,257,816.470	7,568,153.47
减：所得税费用	3,063,078.14		26,809,860.48	1,830,991.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-403,329,694.650	-391,125,779.450	-960,067,676.950	5,737,161.63
归属于母公司所有者的净利润	-396,706,698.060	-391,125,779.450	-382,141,891.950	5,737,161.63
少数股东损益	-6,622,996.590		-577,925,785.000	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.35300	0.3480	-0.34000	0.0051
（二）稀释每股收益	-0.35300	0.3480	-0.34000	0.0051

9.2.3 现金流量表

编制单位：华联控股股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	479,192,824.59	18,951,896.67	10,016,415,260.18	18,439,049.29
收到的税费返还	407,235.28		247,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金	263,646,285.59	137,638,672.69	255,167,497.87	177,807,864.57
经营活动现金流入小计	743,246,345.46	156,590,569.36	10,271,829,758.05	196,246,913.86
购买商品、接受劳务支付的现金	369,491,698.26	9,973,141.79	9,252,271,624.66	8,453,099.82
支付给职工以及为职工支付的现金	32,341,559.72	3,068,121.34	94,405,969.14	2,925,202.37
支付的各项税费	29,002,157.35	3,727,536.37	189,242,949.12	3,029,600.33
支付其他与经营活动有关的现金	215,211,314.54	136,464,749.98	299,823,386.40	112,363,380.67
经营活动现金流出小计	646,046,729.87	153,233,549.48	9,835,743,929.32	126,771,283.19
经营活动产生的现金流量净额	97,199,615.59	3,357,019.88	436,085,828.73	69,475,630.67
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	77,077,750.00	74,800,000.00		
取得投资收益收到的现金	2,288,035.99	934,348.51	1,820,788.44	496,413.80
处置固定资产、无形资产和	8,810.00		1,301,500.00	

其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			28,731,217.03	44,548,700.00
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	79,374,595.99	75,734,348.51	31,853,505.47	45,045,113.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,833,903.71	41,650.00	399,617,866.40	14,380.00
投资支付的现金	85,800,000.00	74,800,000.00	162,283,700.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
合并范围变动对现金的影响	267,457,353.20			
投资活动现金流出小计	359,091,256.91	74,841,650.00	561,901,566.40	14,380.00
投资活动产生的现金流量净额	-279,716,660.92	892,698.51	-530,048,060.93	45,030,733.80
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			689,773,214.77	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	670,000,000.00	140,000,000.00	4,078,981,297.33	60,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	670,000,000.00	140,000,000.00	4,768,754,512.10	60,000,000.00
偿还债务支付的现金	78,120,000.00	0.00	4,352,931,297.33	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	72,669,160.33	15,732,110.90	624,292,243.18	5,262,780.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	150,789,160.33	15,732,110.90	4,977,223,540.51	205,262,780.82
筹资活动产生的现金流量净额	519,210,839.67	124,267,889.10	-208,469,028.41	-145,262,780.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-550,588.90		-5,859,832.34	
五、现金及现金等价物净增加额	336,143,205.44	128,517,607.49	-308,291,092.95	-30,756,416.35
加：期初现金及现金等价物余额	560,278,159.57	104,974,285.54	868,569,252.52	135,730,701.89
六、期末现金及现金等价物余额	896,421,365.01	233,491,893.03	560,278,159.57	104,974,285.54

9.2.4 所有者权益变动表

编制单位：华联控股股份有限公司 2008 年度 单位：（人民币）元

项目	本期金额								上年金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,123,887,712	254,389,650.29		96,272,876.13		179,475,818.64		1,011,453,784.03	2,665,479,841.09	1,123,887,712	133,336,906.16		124,332,320.56		521,508,972.18	-14,788,711.83	993,025,653.95	2,881,302853.02
加：会计政策变更											11,459,112.67		-28,059,444.43		40,108,738.41	14,788,711.83	-7,763,917.38	30,533,201.10
前期差错更正																		
二、本年初余额	1,123,887,712	254,389,650.29		96,272,876.13		179,475,818.64		1,011,453,784.03	2,665,479,841.09	1,123,887,712	144,796,018.83		96,272,876.13		561,617,710.59		985,261,736.57	2,911,836,054.12
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-92,322,393.01				-396,585,103.68		-741,452,052.82	-1,230,359,549.51		109,593,631.46				-382,141,891.95		26,192,047.46	-246,356,213.03
（一）净利润						-396,706,698.06		-6,622,996.59	-403,329,694.65						-382,141,891.95		-577,925,785.00	-960,067,676.95
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-92,322,393.01				121,594.38			-92,200,798.63		109,593,631.46							109,593,631.46
1．可供出售金融资产公允价值变动净额		-88,860,887.39							-88,860,887.39		75,852,671.99							75,852,671.99
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		-3,461,505.62							-3,461,505.62		33,740,959.47							33,740,959.47
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响																		

4. 其他					121,594.38		121,594.38							
上述（一）和（二）小计		-92,322,393.01			-396,585,103.68	-6,622,996.59	-495,530,493.28		109,593,631.46		-382,141,891.95		-577,925,785	-850,474,045.49
（三）所有者投入和减少资本						-734,379,056.23	-734,379,056.23						604,117,832.46	604,117,832.46
1. 所有者投入资本													680,967,400.00	680,967,400.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额														
3. 其他						-734,379,056.23	-734,379,056.23						-76,849,567.54	-76,849,567.54
（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. 对所有者（或股东）的分配						-450,000.00	-450,000.00							
（五）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
四、本期期末余额	1,123,887,712	162,067,257.28	96,272,876.13	-217,109,285.04	270,001,731.21	1,435,120,291.58	1,123,887,712	254,389,650.29	96,272,876.13	179,475,818.64		1,011,453,784.03	2,665,479,841.09	

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

☐ 适用 ☒ 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司原控股子公司浙江华联三鑫石化有限公司（以下简称“华联三鑫”）本年增资，其中华西集团、展望集团及加佰利集团各出资 2.9 亿元、1.55 亿元及 1.55 亿元，本公司放弃增资。本次增资完成后，本公司持有华联三鑫股权比例由原来的 35% 下降至 26.436%，约定的参与所有者权益分配的比例为 23.2236%，本公司失去华联三鑫控制权。根据增资扩股补充协议的约定，自 2008 年 1 月 1 日起，华联三鑫产生的损益将由各方按照本次增资完成后的所有者权益分配比例享有和承担。

2008 年 12 月，华联三鑫进行了重组并再次增资，各股东确认重组日为 12 月 31 日，重组完成后，本公司持股比例变为 16.402%。

本公司自 2008 年 1 月 1 日起不再将华联三鑫纳入合并范围。对华联三鑫的投资自 2008 年 1 月 1 日改按权益法核算，于 2008 年 12 月 31 日重组日改为成本法核算。