

证券代码：000036

证券简称：*ST 华控

公告编号：2010--006

华联控股股份有限公司 2009 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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细情况，应当仔细阅读年度报告全文。

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 公司董事均亲自出席了审议本次年报的董事会会议

1.4 公司 2009 年度财务报告已经立信大华会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

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。

1.6 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。

1.7 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	*ST 华控
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) 83667450 83667257	(0755) 83667450 83667257
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：元

	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

3.2 主要财务指标

单位：元

	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

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：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	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	-

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	352,049,301	31.32%				-352,049,301	-352,049,301	0	0.00%
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	0.00%
其中：境内非国有法人持股	352,049,301	31.32%				-352,049,301	-352,049,301	0	0.00%
境内自然人持股								0	0.00%
4、外资持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	771,838,411	68.68%				352,049,301	352,049,301	1,123,887,712	100.00%
1、人民币普通股	771,838,411	68.68%				352,049,301	352,049,301	1,123,887,712	100.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
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	352,049,301	352,049,301	0	0	股改承诺	20090408
合计	352,049,301	352,049,301	0	0	—	—

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	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	境内非国有法人	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	境内非国有法人	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。				

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。

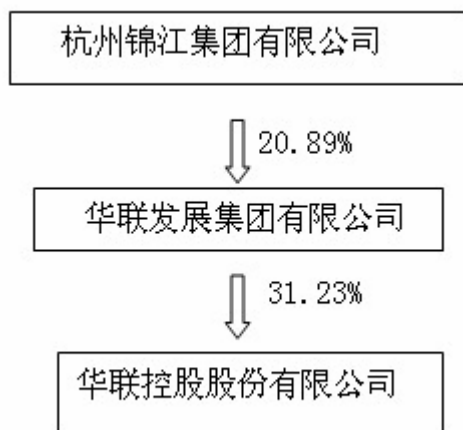
(6) 集团董事长董炳根从 1997 年任职以来, 带领干部员工努力奋斗, 使得集团资产、利润连年大幅增长, 得到股东的充分肯定, 在集团内外享有很高威信。从第五届董事会起, 董炳根由全体股东共同推荐进入董事会并被选为董事长, 他不担任一股东, 对所有股东负责。

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	

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	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
董炳根	董事长	男	60	2007年06月30日	2010年06月30日	0	0	不适用	0.00	是
胡永峰	董事	男	47	2007年06月30日	2010年06月30日	0	0	不适用	0.00	否
范 炼	董事	女	62	2007年06月30日	2010年06月30日	0	0	不适用	23.00	否
黄小萍	董事	女	53	2007年06月30日	2010年06月30日	0	0	不适用	0.00	是
徐笑东	董事、总经理	男	46	2007年06月30日	2010年06月30日	0	0	不适用	23.00	否
张 梅	董事	女	34	2009年05月29日	2010年06月30日	0	0	不适用	0.00	是
马忠智	独立董事	男	65	2007年06月30日	2010年06月30日	0	0	不适用	6.00	否
高雯瑜	独立董事	女	59	2007年06月30日	2010年06月30日	0	0	不适用	6.00	否
凌 郢	独立董事	女	38	2007年06月30日	2010年06月30日	0	0	不适用	6.00	否
丁 跃	董事	男	51	2007年06月30日	2010年06月30日	0	0	不适用	0.00	是
郑辟通	监事	男	64	2007年06月30日	2010年06月30日	0	0	不适用	19.00	是
李 云	监事	女	45	2007年06月30日	2010年06月30日	0	0	不适用	0.00	是
陈善民	副总经理	男	46	2007年06月30日	2010年06月30日	0	0	不适用	19.00	否
苏 秦	财务总监	男	46	2007年06月30日	2010年06月30日	0	0	不适用	16.00	否
孔庆富	董事会秘书	男	42	2007年06月30日	2010年06月30日	0	0	不适用	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	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

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

不适用。

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

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(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)、深圳房地产业务：

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。其次是公司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。

(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)、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，收购了华达新置工业工改商用地 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《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。

(五)、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——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。房地产业务属于安全事故易发高发行业，公司大部分房地产业务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”。企业最大的隐性运营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。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：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	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
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%

6.3 主营业务分地区情况

单位：万元

地区	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%

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
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	44,480.00	58,000.00			102,480.00

其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	48,601,737.92		26,510,792.90		83,051,060.76
金融资产小计	48,646,217.92	58,000.00	26,510,792.90		83,153,540.76
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	48,646,217.92	58,000.00	26,510,792.90		83,153,540.76

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

不分配不转增。

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	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
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）			0.00%	

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

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
由于公司以房地产为主业的第三次创业处于起步阶段，公司急需增加土地储备或房地产投资项目，以实现可持续发展；另外，公司在建、拟建项目尚需投入大量资金。	公司未分配利润主要用于增加土地储备和在建、拟建房地产项目投入。

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润（适用于非同一控制下的企业合并）	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）
振石控股集团有限公司、自然人王丹先生和自然人黄贻洪先生	深圳市华达新置业有限公司 100% 股权	2010 年 1 月 5 日	20,900.00	0.00	0.00	否	市场定价	是	是	不适用

7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）
华孚控股有限公司	宁海华联纺织有限公司	2009 年 12 月 28 日	9,500.00	0.00	-3,660.77	否	协议定价	是	否	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。

1、收购华达新置业 100% 股权

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,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。

2、出售宁海华联纺织有限公司 100% 股权

出售的目的: 一是为了盘活存量资产,集中资金发展综合房地产业务;二是为了全面完成产业结构调整工作,早日实现公司主营业务彻底向综合房地产转移的战略发展目标。

对公司影响如下:

(1) 公司本次折价出售所持有的宁海华联公司 100% 股权,预计为公司 2009 年带来 3,660.77 万元亏损。

(2) 本次交易完成后,本公司将收回股权转让款 9,500 万元和宁海华联公司借款 4,164.70 万元,合计 13,664.7 万元。本次交易有利于公司盘活存量资产、增加内部现金流,集中内部资源、资金,保障综合房地产业的持续、稳步拓展,进一步增强公司的可持续发展能力。

(3) 房地产业为公司目前唯一的主业,本次交易不会对公司业务的连续性、管理层的稳定性构成影响。

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

担保对象名称	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	2 年	否	是
报告期内担保发生额合计		0.00				
报告期末担保余额合计（A）		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		-29,483.26				
报告期末对子公司担保余额合计（B）		0.00				
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）		50,000.00				
担保总额占公司净资产的比例		34.14%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）		50,000.00				
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（D）		0.00				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）		0.00				
上述三项担保金额合计（C+D+E）		50,000.00				
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：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	0.00	0.00%	348.98	100.00%
合计	0.00	0.00%	348.98	100.00%

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 0.00 万元。

7.4.2 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：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
宁海华联纺织有限公司	0.00	4,279.70	0.00	0.00
深圳南华印染公司	0.00	300.00	0.00	0.00
华联发展集团有限公司	0.00	0.00	-2,743.08	0.00
绍兴远东石化有限公司	141.36	141.36	0.00	0.00
合计	141.36	4,721.06	-2,743.08	0.00

其中：报告期内上市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 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

☐ 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

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	华联发展集团有限公司	承诺如果本公司 2006 年净利润少于 1.8 亿元追送股份一次。	未发生触犯追送股份的情形，已履约完毕
股份限售承诺	华联发展集团有限公司	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。	严格履约，截至 2009 年 4 月 7 日履行完毕。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用	不适用
重大资产重组时所作承诺	不适用	不适用	不适用
发行时所作承诺	不适用	不适用	不适用
其他承诺（含追加承诺）	不适用	不适用	不适用

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

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	期末持有数量（股）	期末账面值	占期末证券投资总比例（%）	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				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	0.00
合计				120,000.00	-	102,480.00	100%	58,000.00

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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	-	-

7.8.3 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.5 其他综合收益细目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	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额		
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
----	---------------	----------------

§ 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。

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有限公司就公司 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深圳市华达新置业有限公司 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。

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 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。

§9 财务报告

9.1 审计意见

是否审计	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	立信大华审字[2010]1760 号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	华联控股股份有限公司全体股东
引言段	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
管理层对财务报表的责任段	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。
注册会计师责任段	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。
审计意见段	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。
非标意见	不适用
审计机构名称	立信大华会计师事务所有限公司
审计机构地址	北京市东城区东长安街 10 号长安大厦 3 层
审计报告日期	2010 年 04 月 13 日
注册会计师姓名	
李秉心 王广旭	

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

2009 年 12 月 31 日

单位：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	1,341,411,918.64	350,426,107.53	896,421,365.01	233,491,893.03
交易性金融资产	102,480.00		44,480.00	
应收票据				
应收账款	1,454,984.93		1,566,868.81	
预付款项	7,583,736.76	710,000.00	15,961,253.99	

应收利息				
应收股利		185,237,341.92		11,087,341.92
其他应收款	90,493,480.74	281,338,013.56	115,594,013.21	307,855,157.81
存货	914,502,573.02		1,476,889,813.32	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	40,000,000.00			
流动资产合计	2,395,549,174.09	817,711,463.01	2,506,477,794.34	552,434,392.76
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	83,051,060.76	83,051,060.76	48,601,737.92	39,601,737.92
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	174,419,516.83	573,551,271.54	209,145,731.23	582,290,348.74
投资性房地产	416,953,733.87	27,245,021.25	255,836,100.60	28,366,628.25
固定资产	17,229,650.94	321,425.09	9,849,119.60	398,414.15
在建工程			526,133.00	
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	9,800,684.19	2,000,622.57	11,202,952.34	2,333,041.41
开发支出				
商誉	10,568,100.24		10,568,100.24	
长期待摊费用	1,423,633.80		1,582,673.12	
递延所得税资产	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	686,169,401.21	562,661,900.23	652,990,170.47
资产总计	3,118,011,964.33	1,503,880,864.22	3,069,139,694.57	1,205,424,563.23
流动负债：				
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	359,800,000.00	200,000,000.00
应付票据				
应付账款	70,245,640.37		46,828,120.56	
预收款项	11,277,625.66		366,975,272.92	
应付职工薪酬	979,480.49	229,593.34	1,610,540.23	187,712.71
应交税费	381,760,071.37	179,601.80	106,959,993.07	232,949.52
应付利息				
应付股利	1,321,768.05	871,768.05	879,273.98	879,273.98
其他应付款	210,066,097.10	53,091,989.49	121,518,092.61	53,156,097.49
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	254,372,952.68	1,202,121,293.37	254,456,033.70
非流动负债：				
长期借款	440,400,000.00		392,080,000.00	
应付债券				
长期应付款	42,495,495.05		52,557,699.40	

预计负债				
递延所得税负债	16,616,633.56	16,616,633.56		
其他非流动负债				
非流动负债合计	499,512,128.61	16,616,633.56	444,637,699.40	
负债合计	1,375,162,811.65	270,989,586.24	1,646,758,992.77	254,456,033.70
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	188,806,310.77	196,152,512.29	162,067,257.28	169,413,458.80
减：库存股				
专项储备				
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	55,638,366.44	-185,037,972.46	-225,861,383.21	-440,221,667.42
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	1,232,891,277.98	1,156,366,462.20	950,968,529.53
少数股东权益	278,243,887.34	0.00	266,014,239.60	
所有者权益合计	1,742,849,152.68	1,232,891,277.98	1,422,380,701.80	950,968,529.53
负债和所有者权益总计	3,118,011,964.33	1,503,880,864.22	3,069,139,694.57	1,205,424,563.23

9.2.2 利润表

编制单位：华联控股股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：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	1,919,660,079.74	15,946,893.98	128,424,846.79	17,618,483.65
其中：营业收入	1,919,660,079.74	15,946,893.98	128,424,846.79	17,618,483.65
利息收入				
二、营业总成本	1,301,200,130.84	71,175,926.54	185,290,347.10	45,302,910.91
其中：营业成本	731,671,959.47	7,622,933.13	83,167,940.05	9,732,029.81
利息支出				
分保费用				
营业税金及附加	420,544,719.20	479,445.28	9,212,689.83	480,651.58
销售费用	37,823,573.48		32,112,693.01	
管理费用	47,123,380.69	7,367,255.26	35,563,122.45	10,905,828.02
财务费用	17,067,748.01	12,038,952.55	12,577,911.44	13,770,821.57
资产减值损失	46,968,749.99	43,667,340.32	12,655,990.32	10,413,579.93
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	58,000.00		-153,320.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	3,045,130.88	310,417,034.81	-349,625,137.49	-362,968,850.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-350,360,686.00	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				

三、营业利润（亏损以“-”号填列）	621,563,079.78	255,188,002.25	-406,643,957.80	-390,653,277.85
加：营业外收入	1,717,385.23		965,630.80	
减：营业外支出	3,783,689.48	4,307.29	3,091,347.33	472,501.60
其中：非流动资产处置损失			1,138,755.76	387,278.70
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	619,496,775.53	255,183,694.96	-408,769,674.33	-391,125,779.45
减：所得税费用	183,052,048.68		3,063,078.14	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	436,444,726.85	255,183,694.96	-411,832,752.47	-391,125,779.45
归属于母公司所有者的净利润	281,499,749.65	255,183,694.96	-402,548,298.78	-391,125,779.45
少数股东损益	154,944,977.20		-9,284,453.69	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.2505	0.2271	-0.3582	0.3480
（二）稀释每股收益	0.2505	0.2271	-0.3582	0.3480
七、其他综合收益	26,739,053.49	26,739,053.49	-92,322,393.01	-92,322,393.01
八、综合收益总额	463,183,780.34	281,922,748.45	-504,155,145.48	-483,448,172.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	308,238,803.14	281,922,748.45	-494,870,691.79	-483,448,172.46
归属于少数股东的综合收益总额	154,944,977.20		-9,284,453.69	

9.2.3 现金流量表

编制单位：华联控股股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：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	1,568,255,280.72	15,946,893.98	479,192,824.59	18,951,896.67
收取利息、手续费及佣金的现金				
收到的税费返还	1,030,093.20		407,235.28	
收到其他与经营活动有关的现金	319,587,032.88	23,244,067.19	263,646,285.59	137,638,672.69
经营活动现金流入小计	1,888,872,406.80	39,190,961.17	743,246,345.46	156,590,569.36
购买商品、接受劳务支付的现金	324,796,076.88	6,431,553.56	369,491,698.26	9,973,141.79
支付给职工以及为职工支付的现金	31,789,532.89	3,171,704.44	32,341,559.72	3,068,121.34
支付的各项税费	332,922,877.06	1,931,696.09	29,002,157.35	3,727,536.37
支付其他与经营活动有关的现金	241,810,991.47	4,897,563.85	215,211,314.54	136,464,749.98
经营活动现金流出小计	931,319,478.30	16,432,517.94	646,046,729.87	153,233,549.48
经营活动产生的现金流量净额	957,552,928.50	22,758,443.23	97,199,615.59	3,357,019.88

二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	9,000,000.00		77,077,750.00	74,800,000.00
取得投资收益收到的现金	1,722,628.85	135,302,933.70	2,288,035.99	934,348.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,946.62		8,810.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	10,739,575.47	135,302,933.70	79,374,595.99	75,734,348.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,144,562.00	4,595.00	5,833,903.71	41,650.00
投资支付的现金	40,000,000.00	26,345,538.12	85,800,000.00	74,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金			267,457,353.20	
投资活动现金流出小计	47,144,562.00	26,350,133.12	359,091,256.91	74,841,650.00
投资活动产生的现金流量净额	-36,404,986.53	108,952,800.58	-279,716,660.92	892,698.51
三、筹资活动产生的现金流量：				
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	150,000,000.00		670,000,000.00	140,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	150,000,000.00		670,000,000.00	140,000,000.00
偿还债务支付的现金	459,030,000.00		78,120,000.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	167,106,022.71	14,777,029.31	72,669,160.33	15,732,110.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	140,850,000.00			
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	626,136,022.71	14,777,029.31	150,789,160.33	15,732,110.90
筹资活动产生的现金流量净额	-476,136,022.71	-14,777,029.31	519,210,839.67	124,267,889.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-21,365.63		-550,588.90	
五、现金及现金等价物净增加额	444,990,553.63	116,934,214.50	336,143,205.44	128,517,607.49
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	1,341,411,918.64	350,426,107.53	896,421,365.01	233,491,893.03

9.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：华联控股股份有限公司

2009 年度

单位：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	专项储备	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	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,123,887,712	162,067,257.28			96,272,876.13		-225,861,383.21	266,014,239.60	1,422,380,701.80	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	
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	162,067,257.28			96,272,876.13		-225,861,383.21	266,014,239.60	1,422,380,701.80	1,123,887,712	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 （减少以“-”号填列）		26,739,053.49					281,499,749.65	12,229,647.74	320,468,450.88		-92,322,393.01					-402,426,704.40		-744,113,509.92	-1,238,862,607.33	
（一）净利润							281,499,749.65	154,944,977.20	436,444,726.85							-402,548,298.78		-9,284,453.69	-411,832,752.47	
（二）其他综合收益		26,739,053.49							26,739,053.49		-92,322,393.01								-92,322,393.01	
上述（一）和（二）小计		26,739,053.49					281,499,749.65	154,944,977.20	463,183,780.34		-92,322,393.01					-402,548,298.78		-9,284,453.69	-504,155,145.48	
（三）所有者投入和减少资本																		-734,379,056.23	-734,379,056.23	
1. 所有者投入资本																				
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				

3. 其他																	-734,379,056.23	-734,379,056.23
(四) 利润分配								-142,715,329.46	-142,715,329.46						121,594.38		-450,000.00	-328,405.62
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								-141,300,000.00	-141,300,000.00								-450,000.00	-450,000.00
4. 其他								-1,415,329.46	-1,415,329.46						121,594.38			121,594.38
(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																		
(六) 专项储备																		
1. 本期提取																		
2. 本期使用																		
四、本期期末余额	1,123,887,712	188,806,310.77			96,272,876.13		55,638,366.44	278,243,887.34	1,742,849,152.68	1,123,887,712	162,067,257.28			96,272,876.13	-225,861,383.21		266,014,239.60	1,422,380,701.80

9.2.5 母公司所有者权益变动表

编制单位：华联控股股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,123,887,712	169,413,458.80			97,889,026.15		-440,221,667.42	950,968,529.53	1,123,887,712	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																
其他																
二、本年初余额	1,123,887,712	169,413,458.80			97,889,026.15		-440,221,667.42	950,968,529.53	1,123,887,712	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（减少以“-”号填列）		26,739,053.49					255,183,694.96	281,922,748.45		-57,333,803.01					-719,691,408.95	-777,025,211.96
（一）净利润							255,183,694.96	255,183,694.96							-391,125,779.45	-391,125,779.45
（二）其他综合收益		26,739,053.49						26,739,053.49		-57,333,803.01					-328,565,629.50	-385,899,432.51
上述（一）和（二）小计		26,739,053.49					255,183,694.96	281,922,748.45		-57,333,803.01					-719,691,408.95	-777,025,211.96
（三）所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有																

者权益的金额																
3. 其他																
(四) 利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配																
4. 其他																
(五) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期期末余额	1,123,887,712	196,152,512.29			97,889,026.15	-185,037,972.46	1,232,891,277.98	1,123,887,712	169,413,458.80			97,889,026.15	-440,221,667.42	950,968,529.53		

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