

华联控股股份有限公司

关于股东回报规划事宜的论证报告

（经 2012 年 8 月 10 日召开的第七届董事会第十次会议审议通过）

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和深圳证监局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》（以下简称《通知》）等文件精神及要求，公司及时组织相关人员进行传达和学习，并部署、开展相关工作。

为确保公司现金分红相关工作事项的贯彻与实施，公司明确本项工作的第一责任人为公司董事长，直接责任人为公司董事会秘书和财务部负责人。本项工作由公司董事会秘书牵头、公司财务部协助进行开展。根据《通知》要求，结合公司的实际情况，就利润分配政策尤其是现金分红相关的决策机制和程序的制定、股东回报规划等事项与独立董事及部分流通股股东进行了沟通，同时通过电话咨询、现场调研等方式收集、听取中小股东的意见及诉求。现就股东回报规划事宜进行论证，具体如下：

一、 制定股东回报规划考虑的客观因素及股东回报中期规划

公司制定的《股东回报规划》，以确保企业可持续发展为前提，在综合考虑股东合理诉求、公司盈利能力、社会融资成本、外部融资环境以及公司现金流量状况等因素情况下，对利润分配作出了合规性、制度性安排。由于目前公司母公司未分配利润为负数，公司中期(2012-2014)股东回报规划拟根据下属企业房地产项目的完工、销售及盈利情况，通过有条件的下属企业先进行现金分红，收取投资收益，以实现公司母公司未分配利润由负转正，为 2014 年开始实施利润分配方案创造条件。

1、可持续发展能力分析

公司为投资控股型企业，房地产开发业务主要通过下属投资企业进行拓展。公司下属从事房地产开发的实体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”)、杭州华联置业有限公司(持有 74% 股权，下称“杭州华联置业”)、浙江兴财房地产开发有限公司(持有 70% 股权，下称“浙江兴财公司”)等企业。

公司目前在深圳、杭州等地拥有可开发利用土地资源约 60 万平方米。在建及拟建项目主要包括：杭州华联置业的杭州钱江新城“UDC·时代广场”城市综合体项目(占地 5.1 万)、浙江兴财公司的杭州千岛湖“半岛小镇”项目(占地 32 万)、公司本部的深圳“原惠中厂区”拆除重建项目(占地 7.25 万)、深圳华联置业的深圳“华达新置业厂区”拆除重建项目(占地 1.73 万)等，此外，还有工业用地 12 万多平方米待开发利用。

上述房地产项目的陆续开发建设，较好地确保了公司房地产业务发展的可持续性，但由于公司房地产业务尚处产业转型后的初始阶段、在建、拟建项目的周期性、不连续性特征明显，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、业绩可能出现较大波动。因此，公司核心发展战略是进一步夯实主业基础，以确保可持续发展；同时做好房地产发展的中期规划和财务预算工作，确保在建、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。现阶段首要任务是确保各在建、拟建房地产项目的稳步推进及各建设项目的顺利建成、销售。上述项目一旦分别开发完成、销售，公司的盈利水平才有望得以不断提高，回报股东的能力将得到增强。

2、盈利能力分析

(1) 公司本部

公司本部营业收入来源主要是物业租赁。公司本部目前正在筹建深圳“原惠中厂区”拆除重建项目，该项目的功能改性、兴建等尚需要投入巨额资金，期待该拆除重建项目建成、盈利之后，才解决母公司未分配利润的亏损问题，周期太长，无法确保中期股东回报规划的实施。

(2) 深圳华联置业

深圳华联置业在完成深圳“城市山林”开发之后，目前正在筹建深圳“华达新置业厂区”拆除重建项目，同时在进行深圳南山区“华联工业园区”AB 区土地功能改性利用的可行性研究及申报。公司本部的深圳“原惠中厂区”拆除重建项目基本确定委托深圳华联置业进行开发、管理。因此，公司本部和深圳华联置业的资金、资源将集中用于开发深圳区域内的房地产项目，目前这些项目尚存在较大的资金缺口，需两公司合力解决。深圳华联置业除部分物业租赁收入外，三年内没有房地产项目可销售。

(3) 浙江兴财公司

浙江兴财公司正在进行杭州千岛湖“半岛小镇”项目开发建设，该项目尚需

投入巨额资金，其资金缺口主要依靠企业自身解决。日前，该项目已经获得关联方 8,200 万元的财务资助，正在进行前期建设阶段。

(4) 杭州华联置业

杭州华联置业开发的杭州“UDC·时代广场”城市综合体项目，为公司近期重点建设项目。该项目具有较强盈利能力，为公司最近几年主要的利润来源。该项目位于杭州钱江新城 CBD 核心区，杭州大剧院东，坐拥一线钱塘江景，由“时代大厦”、“钱塘会馆”和“全景天地”三大子项目组成。一期项目“时代大厦”建造了两栋 32 层办公大楼，其中，A 栋已售完，B 栋改自持物业正在招租；二期项目“钱塘会馆”计划 2012 年底建成、预销售；三期项目“全景天地”计划 2014 建成，其群楼约 3 万平米的酒店式公寓可销售。因此，公司 2013-2014 年的主要收入、利润来源主要来自于该项目。公司目前经营工作的重中之重是全力确保该项目的建成、销售。该项目实现盈利，三期建设周期完工，不再需要进行增量资金投入时，公司拟提议杭州华联置业进行现金分红，公司通过收取投资收益，切实解决母公司未分配利润为负的问题，以确保制定的中期股东回报规划的顺利实施。

3、社会融资成本、外部融资环境等情况分析

目前，国家正在对房地产行业进行严厉调控，房地产企业融资受到了限制、制约，部分企业通过信托方式融资，其融资成本较高，年利率一般在 12%以上，所以，通过信托融资解决公司的资金缺口问题，将会大大加重成本负担，此融资模式公司至今未采用。公司目前主要依靠企业的利润留存、大股东的财务资助等维护企业的稳定经营与可持续发展。公司目前经营情况稳健、财务状况良好，根据外部经营形势、行业形势等适当控制拓展步伐，本着“量力而行、量入为出”的原则，正在按部就班地做好在建、拟建项目的开发建设，为下一步的跨越式发展积聚能力、能量。

综上所述，公司制定的中期股东回报规划充分考虑了公司自身的实际情况和处境，同时兼顾了企业中长远发展。

二、 股东回报长期规划

公司关于股东回报的长期规划拟通过修订《公司章程》中有关利润分配的规定，以制度化形式对公司股东特别是中小股东进行保障。关于利润分配规定修订的具体内容如下：

(一) 利润分配原则：

公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性，充分重视投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展。

(二)利润分配形式和期间间隔：公司采取现金、股票或者现金与股票相结合或法律许可的其他方式分配股利。公司一般情况下进行年度利润分配，但在有条件的情况下，公司可根据当期经营利润和现金流情况进行中期现金分红。

(三)现金分红的条件和最低比例：在符合《公司法》等法律法规规定的利润分配条件时，公司每年以现金方式分配的利润应当不少于当年实现的可供分配利润的10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，董事会将根据公司当年经营的具体情况 & 未来正常经营发展的需要，确定当年具体现金分红比例。若公司当年盈利，但董事会未做出现金利润分配预案或利润分配预案中的现金分红比例低于前述比例的，则应按照以下第(五)项所述规定履行相应的程序和披露义务。

(四)发放股票股利的条件：在满足前项所述现金分红的基础上，公司可采取股票股利方式进行利润分配，公司发放股票股利应注重股本扩张与业绩增长保持同步。

(五)利润分配的决策机制和程序：公司利润分配具体方案由董事会根据公司经营状况和相关法律法规及规范性文件的规定拟定，并提交股东大会审议决定。董事会拟定利润分配方案应充分考虑股东要求和意愿，并重视独立董事和监事会的意见。

董事会提交股东大会的利润分配具体方案，应经董事会全体董事 2/3 以上表决通过，并经全体独立董事二分之一以上表决通过。独立董事应当对利润分配具体方案发表独立意见。

监事会应当对董事会拟定的利润分配具体方案进行审议，并经监事会全体监事半数以上表决通过。

公司当年盈利，但董事会未做出现金利润分配预案，或利润分配预案中的现金分红比例低于上述第（三）项规定的比例的，应当在定期报告中披露原因及未用于分配的留存利润的用途，经独立董事认可后方能提交董事会审议，独立董事应发表意见。

(六)调整利润分配政策的决策机制和程序：公司根据行业监管政策、自身经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者根据外部经营环境发生重大变化而确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易

所的有关规定，有关调整利润分配政策议案由董事会根据公司经营状况和中国证监会的有关规定拟定，独立董事、监事会应当发表独立意见，经董事会审议通过后提交股东大会审议决定，并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

(七)存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

本次股东回报的长期规划中，重点对利润分配政策的决策机制和程序、现金分红比例以及对调整利润分配政策的决策机制和程序进行了规范、完善。公司认为，上述利润分配政策符合中国证监会及有关规定的要求，调整或变更的条件和程序合规、透明。在满足现时法律法规有关现金分红规定、条件的基础上，公司将贯彻执行上述的利润分配政策。公司根据股东回报规划的具体内容，对《公司章程》中有关利润分配的条款进行修订，并提交公司董事会、股东大会审议。

三、利润分配的决策程序和机制完善情况

(一)通过把利润分配的决策程序和机制纳入《公司章程》，严格决策程序，把股东回报事宜制度化，响应并践行回馈社会、回报投资者的股权文化，进一步强化回报股东的意识，给忠实的投资者形成良好的回报预期。

(二)由公司董事会负责，在考虑公司经营发展规划、盈利情况、资金需求等因素，结合《公司章程》规定、股东回报规划提出年度或中期利润分配预案。利润分配预案的制定或修改须经公司董事会审议通过后提交股东大会审批。公司当年盈利但未作出利润分配或对利润分配预案进行修订的，公司需要说明留存利润的使用用途、说明修改利润分配预案的原因，公司独立董事根据公司实际情况并对照《公司章程》、股东回报规划等发表独立意见并公开披露。

(三)董事会在审议利润分配具体预案时，应当认真研究和论证现金分红的时机、条件和比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，并详细记录管理层的建议、参会董事发言要点、独立董事意见、董事会投票表决情况的内容，形成书面记录作为公司档案妥善保存。

(四)监事会应当对董事会制定或修改的利润分配预案进行审议，并须获得过半数监事审议通过。公司当年盈利但未作出利润分配的，公司监事会需根据公司实际情况并对照《公司章程》、股东回报规划等发表专项意见并公开披露。

(五)公司股东大会在对利润分配具体方案进行审议时，公司将通过多种渠道包括但不限于电话、传真、邮箱、互动平台、公司调研等主动与股东特别是中小

股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

(六) 公司根据行业监管政策、自身经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者根据外部经营环境发生重大变化而确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定，有关调整利润分配政策议案由董事会根据公司经营情况和中国证监会的有关规定拟定，独立董事、监事会应当发表独立意见，经董事会审议通过后提交股东大会审议决定，并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

(七)存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

上述关于利润分配的决策过程、决策程序、信息披露以及其修订方案、调整、变更利润分配政策等方面规定的严格制定，有利于进一步保障中小股东的合法权益。

四、利润分配的信息披露机制

公司对照《公司章程》、股东回报规划及有关规定，在年度报告、半年度报告中详细说明利润分配政策特别是现金分红政策的执行情况。对利润分配政策尤其是现金分红的政策进行调整或变更的，需要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规透明。利润分配信息的持续披露，有利于投资者对公司利润分配政策的实施情况进行监督。

五、中小股东诉求反馈意见情况

在制定股东回报规划的过程中，公司通过投资者电话咨询、现场调研的机会进行了访谈，听取中小股东的意见和诉求。为进一步征求中小股东意见，公司欢迎广大投资者积极与公司联系沟通，公司联系方式如下：

联系地址：深圳市深南中路 2008 号华联大厦 1103 室

联系电话：(0755)83667450 83667257

传真：(0755)83667583

电子邮箱：shenh@udcgroup.com kongqf@udcgroup.com

六、公司董事会意见

公司董事会认为：

公司本次修改《公司章程》中关于利润分配的具体规定和制定《中、长期股

东回报规划》合情、合理、合规，股东回报规划以确保企业可持续发展为前提，并充分考虑股东合理诉求、公司盈利能力、社会融资成本、外部融资环境以及公司现金流量状况等因素，对利润分配作出合规性、制度性安排，进一步健全了公司利润分配的决策程序和机制、股东回报规划机制，积极响应并践行回馈社会、回报投资者的股权文化，强化回报股东的意识，为投资者带来实实在在的投资回报，分享企业发展成果。

七、公司独立董事意见

根据《通知》精神和审议公司《股东回报规划》、《关于股东回报规划事宜的论证报告》和《关于修改〈公司章程〉的议案》，公司独立董事认为：

根据《通知》精神及要求，公司制定了《股东回报规划》、《关于股东回报规划事宜的论证报告》，并据此对《公司章程》中与利润分配相关的条款进行了重新修订，进一步完善了公司利润分配的决策程序和机制。公司对利润分配政策尤其是现金分红政策的制定符合中国证监会及有关规定的要求，公司制定的股东回报规划，合符公司实际情况，并重视听取中小股东诉求，既强化回报股东的意识，又兼顾了企业的可持续发展，切实维护中小股东利益。公司独立董事同意将《关于修改〈公司章程〉的议案》提交公司股东大会审议。

华联控股股份有限公司董事会

二〇一二年八月十日