

华联控股股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项	32
第六节 股份变动及股东情况.....	37
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	44
第八节 公司治理	51
第九节 内部控制	55
第十节 财务报告	57
第十一节 备查文件目录.....	142

释义

释义项	指	释义内容
公司或本公司	指	华联控股股份有限公司
华联集团	指	华联发展集团有限公司
深圳华联置业公司	指	深圳市华联置业集团有限公司
华联物业集团	指	深圳市华联物业集团有限公司
华达新公司	指	深圳市华达新置业有限公司
杭州华联置业公司	指	杭州华联置业有限公司
浙江兴财公司	指	浙江省兴财房地产开发有限公司
华联进贤湾公司	指	杭州华联进贤湾房地产开发有限公司
深中冠	指	深圳中冠纺织印染股份有限公司
大华事务所	指	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	深圳证券监督管理局
深交所	指	深圳证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

重大风险提示

1、政策调控风险。国家对房地产行业实施的严厉调控仍将持续，随着利率市场化进程、不动产登记制度以及银行收紧房贷等影响因素的持续发酵，房地产市场环境与经营环境越发严峻，若在建、拟建项目缺乏足够资金支持，公司扩张速度甚至日常运营都会受到制约和影响。

2、市场竞争加剧的风险。国内保障房运行机制日趋成熟，日前又强调将增加中小户型商品房和共有产权住房供应，商品房住宅市场竞争或趋向于白热化，房地产企业存在去库存化压力，或对公司经营目标及销售计划构成影响。

3、经营风险。公司目前正处新建、拟建项目资金投入的高峰期，如果资金需求缺口问题不能有效解决，项目存在延期开发、延期竣工的风险。

4、其他风险。更新单元项目的申报进度及周期的不可控性会直接影响该项目的开发进度、工期；天气等不可预测或不可抗力因素的发生，会直接影响工期。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	华联控股	股票代码	000036
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	华联控股股份有限公司		
公司的中文简称	华联控股		
公司的外文名称（如有）	China Union Holdings Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	UDC		
公司的法定代表人	董炳根		
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		
公司网址	http://www.udcgroup.com		
电子信箱	hlkg000036@udcgroup.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、《中国证券报》和《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1989 年 09 月 11 日	深圳市	440301102894519	440301192471500	19247150-0
报告期末注册	2013 年 08 月 05 日	深圳市	440301102894519	440301192471500	19247150-0
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无				
历次控股股东的变更情况（如有）	无				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 11 层
签字会计师姓名	王广旭、杨春祥

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	192,607,974.63	348,119,741.57	-44.67%	506,728,642.78
归属于上市公司股东的净利润(元)	79,814,380.99	59,012,399.85	35.25%	69,408,577.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	18,275,314.36	58,622,365.74	-68.83%	69,108,606.10
经营活动产生的现金流量净额(元)	-265,751,989.11	-166,836,997.20	-59.29%	-434,705,808.41
基本每股收益(元/股)	0.0710	0.0525	35.24%	0.0618
稀释每股收益(元/股)	0.0710	0.0525	35.24%	0.0618
加权平均净资产收益率(%)	4.34%	3.33%	1.01%	4.07%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	4,195,887,407.95	4,267,243,630.88	-1.67%	3,862,281,776.98
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,873,889,510.97	1,803,263,889.99	3.92%	1,738,131,360.09

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	82,217,844.62	-654,449.43	688,338.15	本期非流动资产处置损益较上期有较大变化,主要为出售华达新公司股权取得投资收益所致。
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	420,000.00	670,000.00	200,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,381,987.50	471,201.15	-98,012.11	
减: 所得税影响额	198,565.23	93,416.98	187,406.31	
少数股东权益影响额(税后)	24,282,200.26	3,300.63	302,948.61	
合计	61,539,066.63	390,034.11	299,971.12	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2013年，是公司推进房地产主业进入良性发展的重要之年。

面对复杂多变的国内外经济形势，在国内房地产市场持续、严厉调控形势下，公司通过及时调整经营策略，发挥自身的比较优势，积极应对，顺势而为。一是重点推进杭州“钱塘会馆”和“全景天地”两项目工程建设、竣工验收、营销推广，以及“时代大厦”的招租运营等工作；完成“半岛小镇”项目规划与建筑设计方案报批手续，进行前期施工。二是大力推进深圳拆除重建项目的申报与报建工作：宝安区“新安华联片区”项目被列为深圳市2013年度重大项目，通过了建设工程设计方案审批，获得了建设用地规划许可证，完成了规划建设设计和临建搭设，推进了基坑支护工程施工。南山区“华联工业园B区”项目被纳入《2012年深圳市城市更新单元计划第四批计划》，该项目的专项规划方案已上报，2014年3月获审批通过并公示。“华联工业园A区”项目进行了部分土地置换意见和合作开发权益分配方案的研讨。三是物业管理推进集团化运作，物业经营收入再创历史新高。

2013年，公司实现营业收入和利润分别为19,261万元、7,981万元。

(一)、房地产业务

1、杭州方面

杭州地产项目包括“UDC·时代广场”城市综合体项目和千岛湖进贤湾“半岛小镇”（低密度纯住宅）两大项目。其中，“UDC·时代广场”城市综合体项目由“时代大厦”、“钱塘会馆”和“全景天地”三大子项目组成。

“钱塘会馆”项目：该项目2013年下半年全面进入竣工验收阶段，完成了卫生、环保、消防、城管等十二项职能部门验收，年末正在进行规划、交警、人防等验收工作；精装修工程方面：完成了A、B样板房精装修和A、B、C三个单元大堂的装修工作。在销售策划方面：主要从“样板房精装修配合、前期营销定位及销售筹备、后期视觉物料设计、现场展示包装”四个方面开展了相关工作。基本明确了营销思路，确定了项目产品定位、市场定位和推广方向，制定了前期销售策略和销售方案。

此外，该项目前期物业管理的各项准备工作已启动，明确了物业管理操作模式和服务标准，进入实质性工作环节。该项目2014年一季度完成全面验收工作，并取得预售许可证。

“全景天地”项目：该项目2013年6月完成裙楼结构建设；8月完成2号楼（公寓）主体结构封顶；9月完成1号楼（酒店）9层以下钢结构子分部质检验收，11月完成1号楼主体结构封顶。12月末，砌体工程已完成地下室部分的80%，裙房部分60%。1号楼标准层完成至5层，2号楼完成了14-20层。安装工程完成进度30%，幕墙埋件工作完成了80%，幕墙设计图纸研讨及施工单位进场前准备工作全面展开，完成万豪酒店两套样板房的实施，并完成了万豪酒店管理公司的样板评审。

“时代大厦”项目：2013年租金收入3018万元，租金收缴率100%。目前进驻的区域性总部企业有15家，去年又成功签约了葛兰素史克、荣盛控股、龙湖地产等多家国际国内知名企业。通过联合政府，贯彻营造“国际化企业总部大楼”战略、建设性设想，“时代大厦”目前已成为钱江新城总部经济发展过程中的杰出项目。

由于出租对象定位为高端客户，并要求整层租赁，招租难度相对较大，“时代大厦”的出租率没有达到公司预期目标。

千岛湖“半岛小镇”项目：该项目为低密度、高端的现代风格住宅项目，计划分两期进行开发。2013年2月完成项目的清表工程；由于该项目地形较为复杂，本年度对其规划与建筑设计方案进行了反复论证、多轮修改；8月完成了规划与建筑设计方案并上报；11月获当地主管部门审批通过。目前已确定施工单位，完成了区内公共设施如电信等迁移选址，临建设施、临时占地等前期工作的审批手续，正在积极推进该项目的扩初设计、市政设计、景观设计、勘察和地质灾害治理设计等工作，并进行前期施工。2014年3月，该项目正式开工建设。

2、深圳方面

深圳地产项目包括：宝安区“新安华联片区”、南山区“华联工业园B区”和“华联工业园A区”等三个更新单元项目。

宝安区“新安华联片区”项目：该项目被列为深圳市2013年度重大项目，通过了建设工程设计方案审批，获得了建设用地规划许可证，完成了规划建设设计和临建搭设，推进了基坑支护工程施工。2014年4月，该项目正式开工建设。

该项目未能按公司原定计划进度取得《用地规划许可证》及签署《土地出让合同》，主要是受到新版《深圳市建筑设计管理规定》施行和深圳市《关于对城市更新项目进行社会稳定风险评估工作的通知》实施等客观因素影响所致。项目的扩初设计、施工图设计等工作进度也受到不同程度影响，目前该项目申报、报建工作进展较为顺利，准备进入桩基施工阶段。为了推进该项目建设的顺利进行和加强项目管理，公司还制定了多项针对性、基础性管理规定，如《宝安27区华联旧改项目参建方工作指引手册》、《基坑支护及土方开挖操作指引》等，通过严格现场施工管理，推进工程建设保质保量及按期完成。

南山区“华联工业园B区”项目：该更新单元项目已获批准列入《2012年深圳市城市更新计划第四批计划》。经过多次论证、调整，完成了《华联南山B区城市更新专项规划》并上报深圳市更新办，2014年3月获得批准并公示。

南山区“华联工业园A区”项目：完成了《关于A区与相邻地块置换的建议》，并与有关部门进行了用地规划意向方面沟通与协调；对申报主体、开发主体的确立以及A区整体项目定位和规划等开展了相关专项研讨工作。该地块涉及其他方的权益，双方尚未就合作开发权益的分配比例等事宜达成一致意见，鉴于此，A区项目未完成法定图则修编及申报的计划。

为缓解公司资金压力，推动上述更新单元建设项目的顺利进行，2013年4月，经公司第七届董事会第十三次会议审议批准，以29,000万元向深圳兆涛投资公司出售了华达新置业公司100%股权，与其收购的成本价相比，溢价近40%。

(二)、物业管理业务

2013年是华联物业集团组建的第一年，也是华联物业夯实基础、规范管理，进行集团化建制和运营管理的开启之年。

华联物业2012年7月获国家一级管理资质，并以此为契机组建了物业集团。2013年，华联物业集团通过建立健全系列规章制度和物业服务规范，进一步强化内部管理，对外注重树立品牌形象，提升服务品质，对内通过整合华联旗下物业资源，实施统一规划、统一管理，异地分支机构也开始纳入集团化管控，逐步推进集团化建设，深化集团化运作与管理。物业集团各下属企业在开源节流、节能降耗、稳定出租率和提高租赁价格等方面下功夫，取得了较好的经营业绩，沪深杭三地物业租金收入1.66亿元，客户满意率达95%以上，公司物业管理业务继续保持着稳健向好的发展势头。

二、主营业务分析

1、概述

2013年公司实现营业收入19,261万元，比2012年减少15,551万元，主要是本期可结转的房地产销售收入减少所致。公司2013年的房地产销售收入来源于深圳华联城市山林二期尾盘销售及浙江兴财公司雅仕苑的车位销售，2013年，两项目共结转销售收入1,246万元，比2012年减少16,171万元，减少的比例为92.85%。此外，公司2013年实现租金及相关收入16,551万元，比2012年增加1,126万元。2013年房地产销售占公司主营业务收入的7.00%，租金及相关收入占公司主营业务收入的93.00%。

经大华会计师事务所审计，公司2013年归属于母公司所有者的净利润为7,981万元，比2013年增加2,080万元，增加的比例为35.25%，主要是本期控股子公司深圳华联置业出售所持有的华达新置业股权取得投资收益所致。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司经营计划实施进度与计划目标基本一致。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于20%以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

说明

公司2013年的收入主要来源于自有物业出租、深圳华联城市山林二期尾盘销售及浙江兴财公司雅仕苑的车位销售。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	22,010,364.88
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	11.43%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	第 1 名	6,700,000.00	3.48%
2	第 2 名	5,300,000.00	2.75%
3	第 3 名	3,618,147.24	1.88%
4	第 4 名	3,385,019.11	1.76%
5	第 5 名	3,007,198.53	1.56%
合计	--	22,010,364.88	11.43%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产销售		2,499,918.56	3.12%	38,509,520.78	33.37%	-93.51%
租金及相关收入		77,750,108.10	96.88%	76,904,461.26	66.63%	1.10%

说明

本公司主业为房地产开发，成本构成与其他行业存在较大差异。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	232,217,181.13
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	94.18%

公司前 5 名供应商资料

适用 不适用

4、费用

财务费用本期为19,431,082.72元，上期为3,388,601.15元，本期比上期增加16,042,481.57元，增加比例为473.42%，增长原因为借款增加导致利息增加、上期深圳华联置业收到“云鸿大厦”相关利息所致。

5、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	280,313,047.58	353,199,680.98	-20.64%
经营活动现金流出小计	546,065,036.69	520,036,678.18	5.01%
经营活动产生的现金流量净额	-265,751,989.11	-166,836,997.20	-59.29%
投资活动现金流入小计	7,685,967,645.67	6,219,609,426.95	23.58%
投资活动现金流出小计	7,357,836,811.87	6,259,331,821.37	17.55%
投资活动产生的现金流量净额	328,130,833.80	-39,722,394.42	926.06%
筹资活动现金流入小计	170,000,000.00	420,000,000.00	-59.52%
筹资活动现金流出小计	226,659,274.41	58,042,408.82	290.51%
筹资活动产生的现金流量净额	-56,659,274.41	361,957,591.18	-115.65%
现金及现金等价物净增加额	5,713,516.81	155,354,506.65	-96.32%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

(1)、经营活动产生的现金流量净额2013年比2012年减少59.29%，主要是本期销售收入较少，但本期支付的工程款等较多所致；

(2)、投资活动产生的现金流量净额2013年比2012年增加926.06%，主要是出售华达新股权及取得投资收益所致；

(3)、筹资活动现金流入小计2013年比2012年减少59.52%，主要是本期取得的银行借款减少；

(4)、筹资活动现金流出小计2013年比2012年增加290.51%，主要是本期归还的借款及借款利息增加所致；

(5)、筹资活动产生的现金流量净额2013年比2012年减少115.65%，主要是本期归还的借款较多，但本期取得的银行借款较少所致；

(6)、现金及现金等价物净增加额2013年比2012年减少96.32%，主要是本期经营活动产生的现金流量净额、筹资活动产生的现金流量净额均比上年减少所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额为-265,751,989.11元，本年度实现净利润为114,888,220.05元，两者存在差异的原因主要是公司的后续项目还在建设期，本期投入的资金较多。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产销售	12,458,523.00	2,499,918.56	79.93%	-92.85%	-93.51%	2.04%
租金及相关收入	165,509,284.30	77,750,108.10	53.02%	7.3%	1.1%	2.88%
分地区						
华东	74,101,856.81	23,239,632.21	68.64%	-63.02%	-58.2%	-3.62%
华南	103,865,950.49	57,010,394.45	45.11%	-18.88%	-4.7%	-8.17%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		
货币资金	1,243,290,153.71	29.63%	1,233,620,136.90	28.91%	0.72%	不适用
应收账款	4,976,346.88	0.12%	6,424,609.24	0.15%	-0.03%	不适用
存货	1,693,060,563.26	40.35%	1,754,897,204.56	41.12%	-0.77%	不适用
投资性房地产	578,100,826.05	13.78%	548,300,977.02	12.85%	0.93%	不适用
长期股权投资	67,428,826.50	1.61%	64,678,624.74	1.52%	0.09%	不适用
固定资产	105,129,472.54	2.51%	102,494,791.36	2.4%	0.11%	不适用
在建工程	2,268,141.20	0.05%	4,789,829.12	0.11%	-0.06%	结转至投资性房地产所致

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	100,000,000.00	2.38%	100,000,000.00	2.34%	0.04%	不适用
长期借款	190,000,000.00	4.53%	550,000,000.00	12.89%	-8.36%	主要因为部分长期借款接近还款期限转至一年内到期的非流动负债核算所致。

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	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	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
3.可供出售金融资产	66,858,990.30		42,809,655.40				62,054,796.85
上述合计	66,858,990.30		42,809,655.40				62,054,796.85
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

公司目前存量的房地产项目土地获取时间较早，更新单元项目土地为公司原有工业项目的占地资源，这些项目在土地成本控制方面具有一定的竞争优势。由于国家对房地产行业实施的严厉调控仍在持续，随着利率市场化的快速推进，银行收紧房贷等因素影响，房地产企业将面临融资难、融资成本上升等问题，公司目前在深圳、杭州、千岛湖的地产项目同时开工建设，正处于项目建设和资金投入高峰期，在建地产项目尚存在较大资金缺口，只要有效解决资金需求问题，公司房地产主业发展将逐年向好。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额 (元)	上年同期投资额 (元)	变动幅度 (%)
0.00	100,000,000.00	-100%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例 (%)

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量 (股)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
招商银行	商业银行	17,422,745.07	4,450,096	0.02%	5,224,413	0.02%	56,893,857.57	2,803,560.48	可供出售金融资产	认购
招商证券	证券公司	321,896.38	286,746	0.01%	286,746	0.01%	3,635,939.28	40,717.93	可供出售金融资产	认购
合计		17,744,641.45	4,736,842	--	5,511,159	--	60,529,796.85	2,844,278.41	--	--

(3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量 (股)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
股票	000018	深中冠	101,540,000.00	43,141,032	25.51%	43,141,032	25.51%	32,218,944.92	2,095,253.01	长期股权投资	收购股权
股票	600688	上海石化	1,500,500.00	500,000	0.01%	500,000	0.01%	1,525,000.00	0.00	可供出售金融资产	认购
合计			103,040,500.00	43,641,032	--	43,641,032	--	33,743,944.92	2,095,253.01	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	不适用										
证券投资审批股东会公告披露日期 (如有)											

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

单位：万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
民生银行深圳华联支行	无	否			2012年10月25日	2012年12月25日	固定收益		0	12	12
平安银行深圳营业部	无	否			2012年12月20日	2013年01月21日	固定收益	8,000	0	26	26
中信银行深圳分行	无	否		1,000	2013年01月24日	2013年02月27日	浮动收益	1,000	0	4	4
中国银行深圳分行	无	否		5,000	2013年01月25日	2013年03月05日	浮动收益	5,000	0	19	19
工商银行深圳上步支行	无	否		3,500	2013年01月25日	2013年03月26日	浮动收益	3,500	0	23	23
平安银行深圳分行	无	否		8,000	2013年01月29日	2013年02月28日	浮动收益	8,000	0	28	28
中信银行深圳分行	无	否		1,000	2013年04月10日	2013年05月15日	浮动收益	1,000	0	3	3
工商银行深圳上步支行	无	否		3,500	2013年04月11日	2013年05月30日	浮动收益	3,500	0	19	19
中国银行深圳分行	无	否		7,000	2013年04月12日	2013年05月21日	浮动收益	7,000	0	28	28
平安银行深圳分行	无	否		8,000	2013年04月15日	2013年05月30日	浮动收益	8,000	0	39	39
平安银行深圳分行	无	否		5,000	2013年05月27日	2013年08月27日	浮动收益	5,000	0	66	66
平安银行深圳分行	无	否		3,000	2013年05月30日	2013年07月15日	浮动收益	3,000	0	15	15
中信银行深圳分行	无	否		1,000	2013年06月05日	2013年07月08日	浮动收益	1,000	0	3	3
中国银行深圳分行	无	否		7,000	2013年06月08日	2013年06月17日	浮动收益	7,000	0	7	7
中国银行深圳分行	无	否		2,000	2013年06月08日	2013年07月11日	浮动收益	2,000	0	9	9
平安银行深圳分行	无	否		3,000	2013年07月25日	2013年10月24日	浮动收益	3,000	0	36	36
中信银行深圳分行	无	否		1,000	2013年07月26日	2013年09月25日	浮动收益	1,000	0	6	6
工商银行深圳上步支行	无	否		1,500	2013年08月16日	2013年10月17日	浮动收益	1,500	0	11	11
平安银行深圳分行	无	否		1,100	2013年09月05日	2013年11月04日	浮动收益	1,100	0	9	9
平安银行深圳分行	无	否		3,900	2013年09月05日	2013年11月04日	浮动收益	3,900	0	33	33
中国银行深圳分行	无	否		4,500	2013年09月27日	2013年10月25日	浮动收益	4,500	0	16	16

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
工商银行深圳上步支行	无	否		1,500	2013 年 10 月 24 日	2013 年 11 月 28 日	浮动收益	1,500	0	7	7
平安银行深圳分行	无	否		3,000	2013 年 10 月 25 日	2014 年 01 月 09 日	浮动收益		0	34	
中国银行深圳分行	无	否		5,500	2013 年 10 月 29 日	2013 年 11 月 29 日	浮动收益	5,500	0	22	22
中信银行深圳分行	无	否		1,000	2013 年 10 月 30 日	2014 年 02 月 06 日	浮动收益		0	11	
平安银行深圳分行	无	否		5,000	2013 年 11 月 06 日	2013 年 12 月 27 日	浮动收益	5,000	0	35	35
招行罗湖支行（期初）	无	否			2012 年 12 月 10 日	2013 年 01 月 04 日	浮动收益	2,100	0	5	5
招行罗湖支行	无	否		2,100	2013 年 01 月 07 日	2013 年 01 月 28 日	浮动收益	2,100	0	5	5
工行华联支行	无	否		5,000	2013 年 01 月 06 日	2013 年 02 月 27 日	浮动收益	5,000	0	28	28
民生行华联支行	无	否		2,600	2013 年 01 月 10 日	2013 年 02 月 14 日	浮动收益	2,600	0	13	13
中行深圳分行	无	否		12,000	2013 年 01 月 25 日	2013 年 03 月 05 日	浮动收益	12,000	0	45	45
中行东滨路支行	无	否		11,000	2013 年 01 月 25 日	2013 年 03 月 05 日	浮动收益	11,000	0	41	41
招行罗湖支行	无	否		2,100	2013 年 02 月 21 日	2013 年 03 月 28 日	浮动收益	2,100	0	9	9
平安银行营业部	无	否		6,900	2013 年 01 月 21 日	2013 年 03 月 29 日	浮动收益	6,900	0	54	54
工行华联支行	无	否		5,000	2013 年 03 月 01 日	2013 年 04 月 09 日	浮动收益	5,000	0	22	22
民生行华联支行	无	否		2,600	2013 年 03 月 07 日	2013 年 04 月 11 日	浮动收益	2,600	0	11	11
招行罗湖支行	无	否		2,100	2013 年 04 月 01 日	2013 年 05 月 06 日	浮动收益	2,100	0	9	9
中行深圳分行	无	否		10,000	2013 年 05 月 09 日	2013 年 05 月 24 日	浮动收益	10,000	0	10	10
中行东滨路支行	无	否		11,000	2013 年 05 月 09 日	2013 年 05 月 31 日	浮动收益	11,000	0	14	14
工行华联支行	无	否		5,000	2013 年 04 月 16 日	2013 年 06 月 14 日	浮动收益	5,000	0	33	33
平安银行营业部	无	否		6,900	2013 年 04 月 03 日	2013 年 06 月 21 日	浮动收益	6,900	0	61	61
民生行华联支行	无	否		2,600	2013 年 04 月 18 日	2013 年 06 月 19 日	浮动收益	2,600	0	18	18
招行罗湖支行	无	否		2,200	2013 年 05 月 09 日	2013 年 06 月 28 日	浮动收益	2,200	0	12	12

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
中行东滨路支行	无	否		12,000	2013年06月08日	2013年06月28日	浮动收益	12,000	0	26	26
中行深圳分行	无	否		12,000	2013年06月08日	2013年06月28日	浮动收益	12,000	0	26	26
中行深圳分行	无	否		10,000	2013年07月17日	2013年08月19日	浮动收益	10,000	0	30	30
中行东滨路支行	无	否		14,000	2013年07月17日	2013年08月19日	浮动收益	14,000	0	42	42
中行东滨路支行	无	否		6,000	2013年07月30日	2013年08月31日	浮动收益	6,000	0	23	23
中行深圳分行	无	否		6,000	2013年07月30日	2013年08月31日	浮动收益	6,000	0	23	23
招行罗湖支行	无	否		2,200	2013年07月16日	2013年08月27日	浮动收益	2,200	0	12	12
平安营业部	无	否		7,800	2013年07月30日	2013年08月30日	浮动收益	7,800	0	29	29
民生行华联支行	无	否		1,800	2013年08月01日	2013年09月05日	浮动收益	1,800	0	8	8
中行深圳分行	无	否		10,000	2013年08月22日	2013年09月22日	浮动收益	10,000	0	36	36
中行东滨路支行	无	否		14,000	2013年08月22日	2013年09月22日	浮动收益	14,000	0	50	50
兴业银行上步支行	无	否		6,000	2013年08月14日	2013年09月23日	浮动收益	6,000	0	32	32
工行上步支行	无	否		5,000	2013年08月12日	2013年09月26日	浮动收益	5,000	0	25	25
工行上步支行	无	否		3,600	2013年08月20日	2013年09月29日	浮动收益	3,600	0	17	17
招行罗湖支行	无	否		2,200	2013年09月04日	2013年09月25日	浮动收益	2,200	0	5	5
平安营业部	无	否		7,000	2013年07月09日	2013年10月08日	浮动收益	7,000	0	107	107
中行深圳分行	无	否		11,000	2013年09月24日	2013年10月24日	浮动收益	11,000	0	40	40
中行东滨路支行	无	否		10,000	2013年09月24日	2013年10月24日	浮动收益	10,000	0	36	36
中行东滨路支行	无	否		10,000	2013年09月24日	2013年10月31日	浮动收益	10,000	0	51	51
兴业银行上步支行	无	否		6,000	2013年09月27日	2013年10月31日	浮动收益	6,000	0	31	31
平安营业部	无	否		7,800	2013年08月29日	2013年10月28日	浮动收益	7,800	0	67	67
招行罗湖支行	无	否		2,200	2013年10月16日	2013年11月14日	浮动收益	2,200	0	10	10

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
中行深圳分行	无	否		10,000	2013 年 10 月 31 日	2013 年 11 月 28 日	浮动收益	10,000	0	37	37
中行东滨路支行	无	否		10,000	2013 年 10 月 31 日	2013 年 11 月 28 日	浮动收益	10,000	0	33	33
工行上步支行	无	否		8,600	2013 年 10 月 15 日	2013 年 11 月 27 日	浮动收益	8,600	0	50	50
中行东滨路支行	无	否		10,000	2013 年 11 月 01 日	2013 年 11 月 21 日	浮动收益	10,000	0	26	26
民生行华联支行	无	否		1,800	2013 年 09 月 09 日	2013 年 12 月 09 日	浮动收益	1,800	0	23	23
平安营业部	无	否		7,000	2013 年 10 月 23 日	2013 年 12 月 26 日	浮动收益	7,000	0	64	64
平安营业部	无	否		8,000	2013 年 10 月 29 日	2014 年 01 月 09 日	浮动收益		0	87	
兴业银行上步支行	无	否		6,500	2013 年 11 月 10 日	2013 年 12 月 14 日	浮动收益	6,500	0	40	40
工行上步支行	无	否		2,000	2013 年 12 月 06 日	2013 年 12 月 25 日	浮动收益	2,000	0	4	4
浦东发展银行	无	否		500	2013 年 01 月 24 日	2013 年 03 月 28 日	浮动收益	500	0	4	4
浦东发展银行	无	否		500	2013 年 01 月 31 日	2013 年 08 月 01 日	浮动收益	500	0	11	11
招商银行	无	否		500	2013 年 04 月 01 日	2013 年 05 月 31 日	浮动收益	500	0	3	3
浦东发展银行	无	否		500	2013 年 04 月 11 日	2013 年 10 月 10 日	浮动收益	500	0	11	11
建设银行	无	否		500	2013 年 06 月 08 日	2013 年 07 月 10 日	浮动收益	500	0	2	2
招商银行	无	否		300	2013 年 07 月 02 日	2013 年 08 月 30 日	浮动收益	300	0	3	3
浦东发展银行	无	否		500	2013 年 08 月 22 日	2013 年 11 月 21 日	浮动收益	500	0	6	6
招商银行	无	否		500	2013 年 09 月 13 日	2013 年 11 月 12 日	浮动收益	500	0	3	3
浦东发展银行	无	否		500	2013 年 11 月 07 日	2013 年 12 月 12 日	浮动收益	500	0	2	2
宁波银行深圳分行	无	否		1,000	2013 年 01 月 25 日	2013 年 03 月 06 日	浮动收益	1,000	0	5	5
宁波银行深圳分行	无	否		1,000	2013 年 03 月 15 日	2013 年 04 月 24 日	浮动收益	1,000	0	5	5
宁波银行深圳分行	无	否		1,010	2013 年 04 月 26 日	2013 年 06 月 13 日	浮动收益	1,010	0	7	7
宁波银行深圳分行	无	否		1,020	2013 年 06 月 28 日	2013 年 07 月 29 日	浮动收益	1,020	0	6	6

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
宁波银行深圳分行	无	否		1,020	2013 年 08 月 02 日	2013 年 09 月 10 日	浮动收益	1,020	0	5	5
宁波银行深圳分行	无	否		1,030	2013 年 09 月 13 日	2013 年 10 月 23 日	浮动收益	1,030	0	5	5
宁波银行深圳分行	无	否		1,030	2013 年 10 月 25 日	2013 年 12 月 03 日	浮动收益	1,030	0	6	6
宁波银行深圳分行	无	否		1,040	2013 年 12 月 11 日	2014 年 03 月 11 日	浮动收益			11	
工行华联支行	无	否			2012 年 12 月 05 日	2013 年 01 月 30 日	浮动收益	400	0	2	2
工行华联支行	无	否			2012 年 12 月 05 日	2013 年 01 月 30 日	浮动收益	200	0	1	1
兴业行上步支行	无	否			2012 年 12 月 06 日	2013 年 01 月 10 日	浮动收益	300	0	1	1
兴业行上步支行	无	否			2012 年 12 月 06 日	2013 年 01 月 10 日	浮动收益	500	0	1	1
兴业行上步支行	无	否			2012 年 12 月 06 日	2013 年 01 月 10 日	浮动收益	500	0	2	2
工行华联支行	无	否			2012 年 12 月 28 日	2013 年 02 月 05 日	浮动收益	3,000	0	13	13
工行华联支行	无	否		260	2013 年 01 月 08 日	2013 年 02 月 18 日	浮动收益	260	0	1	1
兴业行上步支行	无	否		1,800	2013 年 02 月 07 日	2013 年 02 月 19 日	浮动收益	1,800	0	2	2
工行华联支行	无	否		500	2013 年 02 月 08 日	2013 年 03 月 19 日	浮动收益	500	0	2	2
工行华联支行	无	否		2,500	2013 年 02 月 08 日	2013 年 03 月 19 日	浮动收益	2,500	0	10	10
工行华联支行	无	否		270	2013 年 02 月 20 日	2013 年 04 月 21 日	浮动收益	270	0	2	2
兴业行上步支行	无	否		1,800	2013 年 02 月 21 日	2013 年 04 月 01 日	浮动收益	1,800	0	9	9
工行华联支行	无	否		90	2013 年 03 月 07 日	2013 年 04 月 16 日	浮动收益	90	0	0	0
工行华联支行	无	否		1,700	2013 年 04 月 01 日	2013 年 05 月 08 日	浮动收益	1,700	0	7	7
兴业行上步支行	无	否		1,800	2013 年 04 月 11 日	2013 年 05 月 16 日	浮动收益	1,800	0	8	8
工行华联支行	无	否		90	2013 年 04 月 26 日	2013 年 05 月 30 日	浮动收益	90	0	0	0
工行华联支行	无	否		500	2013 年 04 月 26 日	2013 年 05 月 30 日	浮动收益	500	0	2	2
工行华联支行	无	否		280	2013 年 05 月 03 日	2013 年 06 月 27 日	浮动收益	280	0	2	2

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
中行东滨路支行	无	否		100	2013年05月21日	2013年07月02日	浮动收益	100	0	0	0
工行华联支行	无	否		1,700	2013年05月22日	2013年07月03日	浮动收益	1,700	0	8	8
兴业行上步支行	无	否		1,800	2013年05月23日	2013年05月27日	浮动收益	1,800	0	1	1
民生行华联支行	无	否		1,000	2013年05月27日	2013年07月01日	浮动收益	1,000	0	4	4
兴业行上步支行	无	否		1,800	2013年05月29日	2013年07月05日	浮动收益	1,800	0	8	8
工行华联支行	无	否		550	2013年06月06日	2013年07月11日	浮动收益	550	0	2	2
中行东滨路支行	无	否		100	2013年07月05日	2013年08月09日	浮动收益	100	0	1	1
工行华联支行	无	否		280	2013年07月09日	2013年08月29日	浮动收益	280	0	2	2
工行华联支行	无	否		100	2013年07月10日	2013年08月14日	浮动收益	100	0	0	0
民生行华联支行	无	否		1,000	2013年07月11日	2013年08月15日	浮动收益	1,000	0	5	5
兴业行上步支行	无	否		1,800	2013年07月11日	2013年08月15日	浮动收益	1,800	0	9	9
工行华联支行	无	否		1,700	2013年07月18日	2013年08月23日	浮动收益	1,700	0	7	7
工行华联支行	无	否		580	2013年08月12日	2013年09月26日	浮动收益	580	0	3	3
中行东滨路支行	无	否		100	2013年08月16日	2013年10月11日	浮动收益	100	0	1	1
兴业行上步支行	无	否		1,800	2013年08月22日	2013年09月27日	浮动收益	1,800	0	8	8
工行华联支行	无	否		100	2013年08月27日	2013年09月29日	浮动收益	100	0	0	0
工行华联支行	无	否		1,700	2013年09月03日	2013年10月09日	浮动收益	1,700	0	7	7
工行华联支行	无	否		280	2013年09月05日	2013年11月07日	浮动收益	280	0	2	2
民生行华联支行	无	否		1,000	2013年09月09日	2013年10月14日	浮动收益	1,000	0	5	5
工行华联支行	无	否		100	2013年09月30日	2013年12月26日	浮动收益	100	0	1	1
工行华联支行	无	否		580	2013年09月30日	2013年12月26日	浮动收益	580	0	7	7
兴业行上步支行	无	否		1,800	2013年10月11日	2013年11月15日	浮动收益	1,800	0	9	9

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
民生行华联支行	无	否		850	2013年10月17日	2013年12月17日	浮动收益	850	0	7	7
工行华联支行	无	否		1,700	2013年10月18日	2013年11月25日	浮动收益	1,700	0	9	9
工行华联支行	无	否		300	2013年11月13日	2013年12月27日	浮动收益	300	0	2	2
工行华联支行	无	否		2,000	2013年11月26日	2013年12月27日	浮动收益	2,000	0	8	8
工行华联支行	无	否		220	2013年12月30日	2014年02月11日	浮动收益		0	1	
工行杭州艮山支行	无	否			2012年10月11日	2013年01月09日	浮动收益	11,445	0	123	123
平安银行深圳营业部	无	否			2012年10月11日	2013年03月11日	浮动收益	3,000	0	60	60
华商银行深圳分行营业部	无	否			2012年10月19日	2013年01月13日	浮动收益	5,000	0	58	58
交通银行杭州秋涛路支行	无	否			2012年11月30日	2013年03月01日	浮动收益	1,000	0	11	11
浦发银行杭州新城支行	无	否		5,000	2013年01月10日	2013年03月14日	浮动收益	5,000	0	40	40
华商银行深圳分行营业部	无	否		5,000	2013年01月22日	2013年02月28日	浮动收益	5,000	0	21	21
南京银行杭州分行	无	否		3,000	2013年02月05日	2013年03月12日	浮动收益	3,000	0	13	13
农行杭州上泗支行	无	否		700	2013年02月06日	2013年07月04日	浮动收益	700	0	6	6
浦发银行杭州新城支行	无	否		5,000	2013年02月07日	2013年03月14日	浮动收益	5,000	0	20	20
工行杭州艮山支行	无	否		2,000	2013年02月07日	2013年03月18日	浮动收益	2,000	0	9	9
平安银行深圳营业部	无	否		3,600	2013年02月07日	2013年05月07日	浮动收益	3,600	0	38	38
工行杭州艮山支行	无	否		5,000	2013年02月07日	2013年05月07日	浮动收益	5,000	0	54	54
工行杭州艮山支行	无	否		5,000	2013年02月07日	2013年08月07日	浮动收益	5,000	0	117	117
农行杭州上泗支行	无	否		4,000	2013年02月08日	2013年03月29日	浮动收益	4,000	0	22	22
平安银行杭州湖墅支行	无	否		1,500	2013年02月08日	2013年04月08日	固定收益	1,500	0	10	10
交通银行杭州秋涛路支行	无	否		1,000	2013年03月06日	2013年06月04日	浮动收益	1,000	0	11	11
华商银行深圳分行营业部	无	否		5,000	2013年03月22日	2013年05月19日	浮动收益	5,000	0	33	33

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
浦发银行杭州新城支行	无	否		5,000	2013年03月26日	2013年06月25日	浮动收益	5,000	0	54	54
工行杭州艮山支行	无	否		2,000	2013年04月01日	2013年05月22日	浮动收益	2,000	0	13	13
平安银行深圳营业部	无	否		3,000	2013年04月03日	2013年05月03日	浮动收益	3,000	0	10	10
南京银行杭州分行	无	否		3,800	2013年04月16日	2013年07月16日	浮动收益	3,800	0	46	46
浦发银行杭州新城支行	无	否		5,000	2013年04月18日	2013年07月18日	浮动收益	5,000	0	57	57
交通银行杭州秋涛路支行	无	否		1,000	2013年04月19日	2013年07月19日	浮动收益	1,000	0	13	13
平安银行杭州湖墅支行	无	否		1,500	2013年04月26日	2013年05月27日	浮动收益	1,500	0	5	5
农行杭州上泗支行	无	否		4,000	2013年04月26日	2013年06月04日	浮动收益	4,000	0	16	16
平安银行深圳营业部	无	否		6,600	2013年05月15日	2013年11月11日	浮动收益	6,600	0	155	155
农行杭州上泗支行	无	否		5,000	2013年06月07日	2013年07月16日	浮动收益	5,000	0	20	20
平安银行杭州湖墅支行	无	否		1,500	2013年06月08日	2013年09月06日	浮动收益	1,500	0	14	14
平安银行深圳营业部	无	否		3,000	2013年06月17日	2013年09月17日	浮动收益	3,000	0	38	38
工行杭州艮山支行	无	否		6,000	2013年06月21日	2013年07月02日	浮动收益	6,000	0	2	2
华商银行深圳分行营业部	无	否		2,000	2013年06月26日	2013年08月05日	浮动收益	2,000	0	10	10
中行深圳前海支行	无	否		9,000	2013年07月15日	2013年08月19日	浮动收益	9,000	0	35	35
南京银行杭州分行	无	否		3,000	2013年07月24日	2013年08月28日	浮动收益	3,000	0	14	14
农行杭州上泗支行	无	否		5,000	2013年07月25日	2013年09月05日	浮动收益	5,000	0	24	24
浦发银行杭州新城支行	无	否		5,000	2013年07月25日	2013年10月24日	浮动收益	5,000	0	60	60
交通银行杭州秋涛路支行	无	否		2,000	2013年07月26日	2013年09月25日	浮动收益	2,000	0	15	15
华商银行深圳分行营业部	无	否		2,000	2013年08月13日	2013年10月08日	浮动收益	2,000	0	13	13
工行杭州艮山支行	无	否		10,000	2013年08月14日	2013年09月22日	浮动收益	10,000	0	49	49
中行深圳前海支行	无	否		5,000	2013年08月20日	2013年09月30日	浮动收益	5,000	0	26	26

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
中行深圳前海支行	无	否		4,000	2013 年 08 月 20 日	2013 年 09 月 30 日	浮动收益	4,000	0	18	18
南京银行杭州分行	无	否		3,000	2013 年 09 月 03 日	2013 年 12 月 04 日	浮动收益	3,000	0	38	38
农行杭州上泗支行	无	否		5,000	2013 年 09 月 12 日	2013 年 10 月 22 日	浮动收益	5,000	0	24	24
平安银行深圳营业部	无	否		3,000	2013 年 09 月 23 日	2013 年 12 月 23 日	浮动收益	3,000	0	38	38
交通银行杭州秋涛路支行	无	否		2,000	2013 年 09 月 30 日	2013 年 11 月 13 日	浮动收益	2,000	0	11	11
平安银行杭州湖墅支行	无	否		1,500	2013 年 09 月 30 日	2013 年 11 月 30 日	浮动收益	1,500	0	9	9
中行深圳前海支行	无	否		6,000	2013 年 10 月 12 日	2013 年 10 月 22 日	浮动收益	6,000	0	6	6
华商银行深圳分行营业部	无	否		2,000	2013 年 10 月 14 日	2013 年 11 月 29 日	浮动收益	2,000	0	10	10
工行杭州艮山支行	无	否		8,000	2013 年 10 月 29 日	2013 年 12 月 10 日	浮动收益	8,000	0	44	44
浦发银行杭州新城支行	无	否		5,000	2013 年 10 月 30 日	2014 年 04 月 30 日	浮动收益		0	56	
农行杭州上泗支行	无	否		4,000	2013 年 10 月 31 日	2013 年 12 月 30 日	浮动收益	4,000	0	29	29
中行深圳前海支行	无	否		7,000	2013 年 11 月 05 日	2014 年 01 月 16 日	浮动收益		0	69	
平安银行深圳营业部	无	否		6,600	2013 年 11 月 12 日	2014 年 02 月 13 日	浮动收益		0	98	
中行深圳分行	无	否			2012 年 12 月 04 日	2012 年 12 月 31 日	浮动收益		0	9	9
中行深圳分行	无	否		10,100	2013 年 01 月 11 日	2013 年 01 月 31 日	固定收益	10,100	0	15	15
中行深圳分行	无	否		10,000	2013 年 02 月 06 日	2013 年 02 月 28 日	固定收益	10,000	0	11	11
中行深圳分行	无	否		5,000	2013 年 03 月 13 日	2013 年 03 月 29 日	固定收益	5,000	0	9	9
工行深圳华联支行	无	否		5,000	2013 年 03 月 20 日	2013 年 04 月 27 日	浮动收益	5,000	0	21	21
中行深圳分行	无	否		5,000	2013 年 04 月 12 日	2013 年 05 月 27 日	浮动收益	5,000	0	20	20
工行深圳华联支行	无	否		5,000	2013 年 05 月 03 日	2013 年 06 月 27 日	浮动收益	5,000	0	30	30
中行深圳分行	无	否		5,000	2013 年 05 月 30 日	2013 年 07 月 25 日	浮动收益	5,000	0	31	31
中行深圳分行	无	否		3,000	2013 年 07 月 12 日	2013 年 08 月 12 日	浮动收益	3,000	0	10	10

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
工行深圳华联支行	无	否		2,000	2013年07月23日	2013年09月26日	浮动收益	2,000	0	15	15
中行深圳分行	无	否		5,000	2013年07月30日	2013年08月29日	固定收益	5,000	0	19	19
中行深圳分行	无	否		3,000	2013年08月13日	2013年09月12日	固定收益	3,000	0	9	9
中行深圳分行	无	否		5,000	2013年09月04日	2013年10月22日	固定收益	5,000	0	30	30
中行深圳分行	无	否		3,000	2013年09月18日	2013年10月30日	固定收益	3,000	0	15	15
工行深圳华联支行	无	否		2,000	2013年09月30日	2013年12月26日	浮动收益	2,000	0	23	23
中行深圳分行	无	否		5,000	2013年10月29日	2013年11月29日	固定收益	5,000	0	19	19
中行深圳分行	无	否		3,000	2013年11月04日	2013年12月06日	固定收益	3,000	0	11	11
中行深圳分行	无	否		8,000	2013年12月06日	2013年12月31日	浮动收益	8,000	0	23	23
工行深圳华联支行	无	否		2,000	2013年12月30日	2014年02月11日	浮动收益		0	12	
合计				734,080	--	--	--	735,665	0	4,395	4,016
委托理财资金来源	暂时闲置资金										
逾期未收回的本金和收益累计金额	0										
涉诉情况（如适用）	无										
委托理财审批董事会公告披露日期（如有）											
委托理财审批股东会公告披露日期（如有）											

3、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳华联置业公司	子公司	房地产	房地产开发、租赁	20000 万元	1,217,750,611.74	676,420,482.73	102,045,243.08	106,188,002.50	97,871,717.64
杭州华联置业公司	子公司	房地产	房地产开发、租赁	7845 万美 元	1,720,096,699.97	955,888,203.54	31,974,695.35	24,916,693.65	17,776,874.23

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
深圳市华达新置业有限公司	缓解资金压力	出售 100% 股权	产生投资收益 7713 万元

七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

八、公司未来发展的展望

(一)、形势分析与看法

2013年，全国商品房销售面积和销售金额分别为13.06亿平方米、8.14万亿元，同比增长17.3%和26.3%，量价齐增；全国房地产开发投资同比增长19.8%，国内房地产市场继续保持着平稳增长的运行态势。2013年国家财政收入12.91万亿，同比增长10.1%，其中，房地产占全部财政收入的15%，为国家财政主要的来源渠道之一。

国际方面：2013年，世界经济继续缓慢复苏。三大经济体中，欧元区稳定经济措施起效，艰难摆脱衰退，但仍为负增长；美国量化宽松和日本激进措施收效，美日经济有所改善。发达国家的政策动向是影响世界经济发展的重要因素，特别是美国的“财政悬崖”问题，其逐步退出QE政策引发国际资本撤离发展中国家，造成相关国家本币大幅贬值，发展中国家面临较大的输入型通胀压力，国际金融市场或将波动，制约和影响世界经济的复苏进程，总体看来，世界经济将继续呈现稳中向好的缓慢复苏态势。

国内方面：2013年，全年GDP(56.9万亿)同比增长7.7%，全年CPI控制在2.6%；货币供应量M2(110万亿)同比增长13.6%。国内经济保持着平稳运行态势，但存在下行压力，经济增长动力仍然依靠固定资产投资为支撑的发展运行模式。由于需求继续疲弱，国内目前有色、钢铁、水泥等行业产能过剩现象较为严重，国内经济的产业结构转型、升级之路，任重道远。2014年GDP增长目标7.5%，CPI目标控制在3.5%，货币供应量M2增长目标为13%，与2013年目标任务基本一致。我国当前经济增长动力明显不足并存在下行风险，通胀与通缩压力并存，预期2014年在国家灵活调控措施助推下，国内经济继续保持平稳运行格局。

房地产行业方面：2013年房地产市场继续保持健康、平稳的良好发展势头，一线城市房价上涨幅度过大，偏离政策调控预期。国家对房地产实施严厉调控仍持续：一是继续抑制投机和投资性需求，支持合理自住及改善性需求；二是通过增加保

障房和中小户型住宅供给等措施平抑房价，房地产调控坚持惠及民生和回归住宅的居住本质。虽然2013年房地产市场继续保持了平稳增长势头，但随着严控政策持续，利率市场化加速发展，企业融资成本增加，市场流动性偏紧等因素合力制约下，近期国内房价开始松动、分化，成交量下滑明显，特别是二三四线城市房价。另外，银行已取消首套房优惠利率或上浮，国内房地产行业或现拐点，市场前景渐趋白热化。

2014年，国家对房地产调控取向转为：针对不同城市情况进行分类调控，将增加中小户型商品房和共有产权住房供应，并成立不动产登记局，进一步规范市场行为，抑制投机、投资性需求。国家2014年计划保障房新开工700万套，建成目标480万套，住宅市场“双轨制”（商品房+保障房）供给效应持续扩大，以及调控措施持续从严、从紧，预期对普通住宅商品房市场将构成一定冲击。

由于我国经济长期向好趋势并没有改变，房地产投资增长对稳定或拉动我国经济增长的作用不可忽缺。改革是最大的红利，中国城镇化、现代化进程远未结束，影响深远，国务院近日施行“三个1亿人”工程，即促进1亿农业转移人口落户城镇，改造1亿人居住的城镇棚户区和城中村，引导1亿人在中西部地区就近城镇化，并相应出台了《国家新型城镇化规划》。城镇化是现代化的必由之路，破除城乡二元结构的重要依托，有鉴于此，房地产进行分类调控取向或因地制宜的调控措施就势在必行了。另一方面，户籍制度改革和居住证制度将有利于加快推进城镇化进程，相应带动房地产需求。因此，土地红利或是最大的制度红利，结合我国三十多年来一直都是采取以固定资产投资主导下的经济增长模式以及房地产在维护国内经济平稳运行中的支柱性地位和作用，我们预期未来国内房地产市场继续沿着政策调控方向运行，房价或将松动，不同区域房价的差异化、差别化特征或将越来越明显，但房地产行业调控既要严控又将严防，防止行业在严控之下出现资金量断裂等系统性风险，引发经济危机和金融动荡，因此，我们预期2014年国内房地产市场仍将保持健康平稳的运行态势。

（二）、风险因素分析

1、政策调控风险。国家对房地产行业实施的严厉调控仍将持续，随着利率市场化进程、不动产登记制度以及银行收紧房贷等影响因素的持续发酵，房地产市场环境与经营环境越发严峻，若在建、拟建项目缺乏足够资金支持，公司扩张速度甚至日常运营都会受到制约和影响。

2、市场竞争加剧的风险。国内保障房运行机制日趋成熟，日前又强调将增加中小户型商品房和共有产权住房供应，商品房住宅市场竞争或趋向于白热化，房地产企业存在去库存化压力，或对公司经营目标及销售计划构成影响。

3、经营风险。公司目前正处新建、拟建项目资金投入的高峰期，如果资金需求缺口问题不能有效解决，项目存在延期开发、延期竣工的风险。

4、其他风险

一是更新单元项目的申报进度及周期的不可控性会直接影响该项目的开发进度、工期；二是天气等不可预测或不可抗力因素的发生，会直接影响工期。

（三）、公司策略与应对

面对复杂多变的国际国内形势及严厉的行业调控现状，公司将认真研判形势，通过调整经营思路和策略，审时度势，推动企业稳步拓展和持续健康发展。

1、秉承“诚信、稳健、创新、超越”的经营理念 and “文化、生态、健康”的地产开发理念，坚持“城市综合体开发运营商”的发展定位，继续把现有的土地资源或项目分别打造为中、高端或别致的城市综合体或精品楼盘，使其成为区域内的地界标杆性建筑。

2、无论是分类调控或者是“三个1亿人”工程，其实质都是通过增加保障房、增加中小户型商品房和共有产权住房供应，实现惠及民生，还原住宅居住之目的。侧重于中小户型的住宅开发，应合乎政策导向、市场需求导向，因此，公司拟对住宅项目实行差异化经营策略，积极研究并拟定以开发中小户型为主的精装修房型的专项规划设计方案。

3、进一步加强对经济形势、政策和行业形势的前瞻性研究，增强预判力，提高对风险因素的控制力和应变能力。去年，公司在建、拟建或筹建特别是更新单元等地产项目，其建设进度、申报进度都不同程度受到了一些影响，没有达到计划预期，

有客观原因也有主观因素所造成。主观方面的问题需要我们努力克服和解决,通过加强技术管理队伍的素质教育,进一步增强责任意识,增强预见性、计划性和主观能动性,同时加大监理单位监督力度和施工单位现场施工的组织、协调,既要保证施工质量,又要确保工期。在客观因素制约而造成延误开发进度的特别是更新单元项目方面工作,在及时调整开发计划的同时,力争把前期规划设计、工程建设计划等做得更加细致,提前做好对突发事件或不确定因素的预判及应变措施,以确保更新单元项目能够按期竣工。

4、未来1-3年,公司在深圳、杭州和千岛湖的几大房地产项目同时开工或正在进行建设,为资金投入高峰期,项目尚存在较大的资金缺口。房地产为典型的资金密集型行业,融资能力体现房企竞争能力。公司将以财务部为核心,统筹和加强各房地产项目的投融资服务:一是根据各项目建设进度,拟定筹融资和使用计划方案,创新融资方式,提高筹资、融资能力;二是财务部门切实做好保障服务,确保建设项目的资金需求,同时做好企业大额资金统筹与运用,提高资金使用效率;三是合理利用资本市场,积极探寻切实可行的融资方式和融资方案,促进企业的可持续发展。

(四)、2014年经营计划及重点工作

1、房地产业务

(1)、杭州方面

要坚持高标准、高要求,全力做好“钱塘会馆”项目的工程完善、竣工验收和销售,以及“全景天地”项目的工程建设和前期销售准备工作,同时还要努力提高“时代大厦”项目的出租率,做好招租及租赁管理服务。

“钱塘会馆”项目:工程建设方面:加快推进该项目的工程完善和完成各项验收工作以及竣工备案手续,满足交付使用条件和结算要求,保证能如期开盘销售,并实现年内入伙交付。销售方面:面临精装修房拟改为毛坯销售的策略调整,需要制定切实可行营销策略方案指导营销工作方向及营销全过程。同时,要完成该项目宣传推广物料的设计和制作,做好营销队伍建设及销售现场接待管理等工作。2014年力争完成20%以上销售目标。

“全景天地”项目:工程建设方面:力争完成总包施工和幕墙施工,确保精装修工程进场实施,完成样板房精装修,公寓具备竣工验收条件。销售方面:重点做好该项目产品优化工作和前期营销策略定位,对其产品定位、市场定位、目标客户需进行详细的分析与论证,理清营销策略的思路和方向,同时,根据营销计划要求,可开展现场展示、物料设计、销售资料等相关准备工作。2014年力争实现全景天地2号楼(公寓)取得预售许可证。

“时代大厦”项目:拟通过不断优化办公环境设施,完善功能化配套,加大招租力度,进一步提高该办公物业的出租率。

千岛湖“半岛小镇”项目:一期开工建设。2014年上半年实现土石方道路边坡挡墙开工,下半年土建项目开工,年底前一期会所土建结顶,并完成样板房建设方案。同时,编制完成营销策划方案和项目推介方案等,做好销售前的各项准备工作。

(2)、深圳方面

以宝安区“新安华联片区”项目的工程建设为重点,同时做好南山“华联工业园区B区”项目的动工前的筹划工作和A区块项目的立项申报工作,做好更新单元项目建设资金的筹集和使用安排。

宝安区“新安华联片区”项目:该项目将进入全面施工建设阶段。争取早日完成该项目的各类设计、施工等前期报建审批,取得建设工程规划许可证和施工许可证;力争2014年6月30日前完成桩基础施工。2014年12月31日前完成地下室施工并做到±0出地面,实现2016年9月竣工,2016年底入伙工作目标。

南山区“华联工业园B区”项目:2014年上半年完成专项规划方案报批、公示等工作,同时做好项目市场定位、产品定位等分析论证工作,2014年底前完成旧厂房拆迁。

2、物业管理业务

推进华联物业集团化运作,稳中求进,积极探索多元发展,不断提升物业集团的持续发展能力和竞争实力。一是加快完善健全管理架构,加大人才的培养和引进力度,积极稳妥地推进集团化运作。二是积极开展房地产经纪和社区有偿服务等多种经营。通过人员配备、搭建制度体系、整合市场资源,尝试开展房地产经纪、社区网络营销、分包政府工作等多种经营,

增加收益。三是向管理要效益，进一步增强成本意识，推行节能节流工作，科学控制成本，挖潜创收，实现物业集团的集约化、专业化和精细化管理。四是继续关注行业发展动态，紧贴市场，积极参与市场竞争。开展市场调研分析，确立目标市场；培训和锻炼市场竞争开拓团队，一旦确定市场目标，将及时组织有关人员精编投标书和物业服务方案，适时展开市场拓展工作。

2014年，物业集团还要同时做好“时代大厦”、“星光大道”一期项目等常规物业服务，以及“钱塘会馆”、千岛湖“游客接待中心”等项目的前期物业服务工作，及时介入并做好“星光大道”二期、宝安区“新安华联片区”项目等新建项目的前期物业管理准备工作。同时，要加强对高端物业服务管理的学习和研究，学习先进经验和管理方法，为公司在建、拟建高端项目的服务管理做好充分准备。积极探索跨区域协作管理的新模式，对华联所属物业实行统一规划、统一管理、整合资源，通过提高管理质量、服务水平和品牌形象，促进华联地产品牌增值，更好地服务于华联地产战略发展。

春华秋实。经过近几年的艰苦努力与精心筹划，公司在深圳、杭州、千岛湖等地产项目同时开工建设，自2014年开始陆续进入销售期，公司房地产主业开始进入良性发展阶段。目标明确，任务繁重，我们将恪守华联稳健经营作风，以业绩为导向，效率为原则，真抓实干，奋发图强，努力开创地产主业的新局面，实现每年有项目结算之目标。

九、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

由于已将深圳华联置业持有的深圳市华达新置业有限公司100%股权转让，本期不再将华达新置业纳入合并报表范围。

十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

公司近三年的利润分配方案及资本公积金转增方案均为：不分配，不转增。

公司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（%）
2013年	0.00	79,814,380.99	0%
2012年	0.00	59,012,399.85	0%
2011年	0.00	69,408,577.22	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十四、社会责任情况

公司能够尊重和注重维护债权人、职工、消费者、供应商、社区等利益相关者的合法权益，致力于建设有效的利益相关方参与机制，通过与利益相关者的合作，建立战略互信，促进公司与各利益相关方的共同发展。关注公益事业和环境保护等问题，以实现股东权益最大化为宗旨，追求经济效益兼顾社会效益，切实践行企业的社会责任。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十五、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年1-12月	深圳	电话沟通	其他	投资者	咨询公司工程项目进度、经营状况等。
2013年01月25日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	询问公司在深圳前海土地储备情况。
2013年03月05日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	了解绍兴远东石化有限公司的股权投资状况。
2013年03月06日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	了解公司在杭州、深圳等地在建、拟建地产项目的进展等情况。
2013年04月08日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	咨询公司2013年利润构成及来源。
2013年05月22日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	询问出售华达新公司100%股权的有关情况。
2013年06月03日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	了解公司内部控制的开展及实施情况。
2013年06月08日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	了解公司对参股公司深中冠后续发展的观点。
2013年06月28日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	了解公司上半年主要收入情况。
2013年07月06日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	咨询中冠股权、华达新公司股权出售、公司在深圳的土地储备等情况。
2013年07月08日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	了解公司上半年地产项目销售情况和租赁业务情况。

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年09月06日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	咨询公司停牌进行重大资产重组事项及相关情况。
2013年09月20日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	咨询重大资产重组事项进展情况。
2013年10月06日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	咨询公司投资的【中纺网络信息技术有限责任公司】相关情况。
2013年10月14日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	询问公司宝安27区城市更新项目工作进展情况。
2013年10月18日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	询问公司重大资产重组事项最新进展及相关情况, 预计的复牌时间。
2013年11月01日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	咨询公司UDC.钱塘会馆项目进展情况, 竣工结算时间。
2013年11月05日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	了解参股公司远东石化的经营状况。
2013年11月08日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	了解公司宝安27区旧改项目土地成本、项目启动及竣工情况。
2013年12月16日	深圳	实地调研	机构	招商证券	了解公司更新项目筹备、筹建情况; 拟建、在建房地产项目的工作进度; 公司未来的发展规划等。
2013年12月20日	深圳/互动易	其他	其他	投资者	询问公司钱塘会馆项目开盘时间、价格情况。

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、资产交易事项

1、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
深圳市兆涛投资有限公司	华达新公司100%股权	2013年7月	29,000	-23	产生投资收益7713万元	66.39%	市场定价	否	不适用	是	是	2013年04月23日	公告编号2013-010; 证券时报、中国证券报、上海证券报及巨潮资讯网。

四、公司股权激励的实施情况及其影响

不适用

五、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
华联集团	控股股东	日常关联交易	房屋租赁	市场价格	373.41	373.41	100%	按月结算	373.41	2013年04月23日	公告编号: 2013-006, 《关于预测 2013 年日常关联交易情况的公告》 证券时报、中国证券报、上海证券报、巨潮网
合计				--	--	373.41	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方(而非市场其他交易方)进行交易的原因				上述关联交易是为了满足公司及公司控股子公司日常正常业务开展以及管理工作协调的需要而进行的交易。							
关联交易对上市公司独立性的影响				上述关联交易事项遵循市场定价原则, 不存在损害上市公司利益的情形, 不会对公司的财务状况、经营成果造成重大不利影响, 也不会影响上市公司独立性。							
公司对关联方的依赖程度, 以及相关解决措施(如有)				无							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的, 在报告期内的实际履行情况(如有)				无							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用							

2、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
浙江省财务开发公司	控股子公司的股东	应收关联方债权	递延所得税	否	852.7	0	852.7
绍兴远东石化有限公司	参股公司	应收关联方债权	代付费用	否	141.36	-141.36	0
浙江华联杭州湾创业有限公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	借款	否	8,983.17	667.57	9,650.74
深圳市华联发展投资有限公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	往来款	否	4,400	-4,400	0
联昌印染有限公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	往来款	否	18.81	-18.81	0
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		关联方提供资金支持，有利于减轻公司财务压力。					

六、重大合同及其履行情况

1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
华联集团	2012年08月27日	100,000	2012年10月17日	50,000	连带责任保证	3年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			100,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				50,000
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			100,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				50,000
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				0
报告期末已审批的对子公司担			0	报告期末对子公司实际担保				0

保额度合计 (B3)		余额合计 (B4)	
公司担保总额 (即前两大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	100,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	50,000
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	100,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	50,000
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)		26.68%	
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)		50,000	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)		0	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)		0	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)		50,000	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)		不适用	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		不适用	

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

七、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺	华联集团	规避与解决同业竞争	2008 年 08 月 14 日	长期	履约中
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	否				
未完成履行的具体原因及下一步计划 (如有)	未完履行的具体原因：一是目前国内房地产行业为政策性限制行业，主管部门对上市公司房地产企业资产重组、再融资审核严格，审批难度大。二是华联控股不具备受约条件和能力，华联集团存续的房地产综合体项目，投资规模大，资金需求量大，本公司目前在建的几大房地产项目尚存在较大资金缺口，目前没有资金也没有实力运作这么大体量的投资项目。下一步计划：根据中国证监会《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》规定要求，公司正在与华联集团协商，拟对先前作出的同业竞争				

	承诺事项重新进行规范及进行信息披露。
--	--------------------

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	65
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	王广旭、杨春祥
境外会计师事务所名称(如有)	不适用
境外会计师事务所报酬(万元)(如有)	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限(如有)	不适用
境外会计师事务所注册会计师姓名(如有)	不适用

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度,公司聘请大华会计师事务所(特殊普通合伙)进行内部控制审计,支付内控审计费为30万元。

九、处罚及整改情况

无

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

十一、其他重大事项的说明

2013年9月2日-10月28日,因筹划重大资产重组事宜公司申请了股票停牌。停牌期间,公司聘请独立财务顾问、审计、评估、律师等中介机构对本次重大资产重组事宜进行了大量的统计、核查、论证等方面工作,由于本次筹划的重大资产重组方案仍需要与有关方进行协调、确定,从维护全体股东利益出发,公司在综合考虑交易对方所处行业经营形势、收购风险等因素,认为本次重大资产重组的条件尚不成熟,继续推进该事项将面临一定的不确定性,因而终止本次重大资产重组事宜。

上述详细情况可查阅公司刊载在《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,公告编号分别为:2013-023、024、025、026、027、028、029、030和2013-032。

十二、公司子公司重要事项

不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

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	0	0%				7,500	7,500	7,500	0%
3、其他内资持股						7,500	7,500	7,500	0%
境内自然人持股	0	0%				7,500	7,500	7,500	0%
二、无限售条件股份	1,123,887,712	100%				-7,500	-7,500	1,123,880,212	100%
1、人民币普通股	1,123,887,712	100%				-7,500	-7,500	1,123,880,212	100%
三、股份总数	1,123,887,712	100%				0	0	1,123,887,712	100%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司进行了董事会换届。中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定对新上任董事持有的公司股份进行锁定，公司有限售条件流通股份和无限售条件流通股份作相应变动。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

二、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	113,983		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	109,932				
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
华联发展集团有限公司	境内非国有法人	31.32%	352,049,301	0	0	352,049,301		0
徐洁	境内自然人	0.29%	3,300,000	18,100	0	3,300,000		0
叶莹	境内自然人	0.27%	3,000,000	0	0	3,000,000		0
广州合成纤维有限公司	国有法人	0.23%	2,617,474	0	0	2,617,474		0
管进文	境内自然人	0.22%	2,492,117	2,492,117	0	2,492,117		0
方秀兰	境内自然人	0.18%	2,021,699	-977,500	0	2,021,699		
中融国际信托有限公司—中融增强 78 号	其他	0.18%	2,016,100	2,016,100	0	2,016,100		0
柳斌	境内自然人	0.16%	1,835,600	535,600	0	1,835,600		0
上海凯二贸易有限公司	境内非国有法人	0.14%	1,601,997	-97,200	0	1,601,997		0
黄树争	境内自然人	0.14%	1,563,399	1,563,399	0	1,563,399		0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有) (参见注 3)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系, 未知其他股东之间是否存在关系和是否存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
华联发展集团有限公司	352,049,301	人民币普通股	352,049,301					
徐洁	3,300,000	人民币普通股	3,300,000					
叶莹	3,000,000	人民币普通股	3,000,000					
广州合成纤维有限公司	2,617,474	人民币普通股	2,617,474					
管进文	2,492,117	人民币普通股	2,492,117					
方秀兰	2,021,699	人民币普通股	2,021,699					
中融国际信托有限公司—中融增强 78 号	2,016,100	人民币普通股	2,016,100					
柳斌	1,835,600	人民币普通股	1,835,600					
上海凯二贸易有限公司	1,601,997	人民币普通股	1,601,997					
黄树争	1,563,399	人民币普通股	1,563,399					
前 10 名无限售流通股股东之间, 以及前 10 名无限	公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系, 未知其他股东							

售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	之间是否存在关系和是否存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	报告期末，股东柳斌通过西部证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 1,835,600 股。报告期末，股东黄树争通过普通账户持有公司股份 1,460,399 股，通过安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 103,000 股，合计持有 1,563,399 股。

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
华联发展集团有限公司	董炳根	1983 年 08 月 23 日	19033795-7	9061 万元	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）。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	华联集团 2012 年 12 月 31 日总资产 790,777 万元，股东权益 338,488 万元，归属于母公司股东的权益 147,629 万元，实现净利润 14,029 万元，归属于母公司股东的净利润 7,079 万元。华联集团目前主要经营业务为商业地产开发，主要包括“杭州星光大道”商业地产和“千岛湖进贤湾”旅游地产项目，与本公司存在同业经营的情形，同为房地产行业但产品侧重及定位存在差异。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	1、华联集团持有深中冠(股票代码 000018)568.11 万股，占深中冠总股本比例 3.36%。 2、华联集团持有腾邦国际(股票代码 300178)1389.93 万股，占腾邦国际总股本比例 11.36%。				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

不存在

公司不存在实际控制人情况的说明

华联集团持有本公司31.32%股份，为公司第一大股东，对公司存在控制关系。公司目前只有第一大股东没有实际控制人。华联集团关于实际控制人的情况说明如下：

(1)、华联集团简况

华联集团成立于1983年8月，由国家纺织工业部及18个省、市纺织厅局等21家股东单位共同发起设立，注册资本为9,061万元。主要借助深圳特区政策优势，作为全国纺织行业窗口型企业，专业从事纺织行业投资经营、纺织品进出口等业务，直属纺织工业部领导。

多年来,由于经济管理体制的不断改革和社会主义市场经济的深入发展,集团经历了多次管理体制的调整和股权结构的变化。1993年国务院机构改革时纺织工业部撤销,成立中国纺织总会,集团的隶属关系延续。1998年中国纺织总会撤销后,集团划归中央企业工委领导。2003年国务院国有监督管理委员会成立,集团成为其监管企业之一。2005年4月,国务院国有资产监督管理委员会将华联集团12.09%的国有股权划转给华侨城集团公司,授权华侨城集团公司全面代行12.09%国有股权的出资人职责,华侨城集团公司成为华联集团第一大股东。

华联集团长期从事纺织服装产业。由于市场竞争激烈,国有资本已经或正在陆续退出纺织服装行业,集团股东隶属的各省市管理体制也发生了很大变化。从2004年起,集团一些发起人股东根据形势变化和各自情况陆续开始出让华联集团股权,一些民营企业成为华联集团股东。其中,杭州锦江集团有限公司到2005年11月为止收购了华联集团20.89%的股权,成为第一大股东,华侨城集团退居第二位。

截止目前,华联集团的股东单位共有16家。具体情况如下:

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	河南富鑫投资有限公司	984.2567	10.8600	民营
4	长安国际信托股份有限公司	926.0019	10.2196	国有
5	山东省纺织工业协会	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	浙江正才贸易有限公司	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	湖北省纺织行业协会秘书处	300.0000	3.3108	国有
11	江苏省纺织集团有限公司	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	2.8694	国有
14	新疆维吾尔自治区纺织行业协会	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	

截止至出具本报告书之日止,华联集团股东共计16家,全部为法人股东,其中12家股东为国有或国有背景企业,合并持有华联集团58.77%的股权,4家股东为民营企业,合并持有华联集团41.23%的股权。

(2)、华联集团董事会成员构成情况

华联集团公司章程规定,董事分别由出资额在500万元以上(不含500万元)的股东单位选派,股东会选举产生,董事会由7-11人组成。现任第七届董事会于2012年5月选举产生,成员7人,其中5人来自于股东单位,1人由股东方共同推荐,1人为独立董事。具体情况如下:

序号	股东名称	选派当选董事	备注
1	杭州锦江集团有限公司	1人/斜白冰	
2	华侨城集团公司	1人/王晓雯	
3	山东省纺织工业协会	1人/夏志林	
4	河北省国有资产控股运营有限公司	1人/庄立明	
5	浙江正才贸易有限公司	1人/张嗣杰	
6		董炳根	共同推荐
7		龙幸平	独立董事

(3)、关于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) 从第五届董事会起，董炳根由集团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。集团经营班子由董事长提名、董事会选聘，负责日常管理，对董事会负责。

基于上述情况，华联集团认为，集团作为一家具有31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。

公司最终控制层面是否存在持股比例在 10%以上的股东情况

是 否

法人

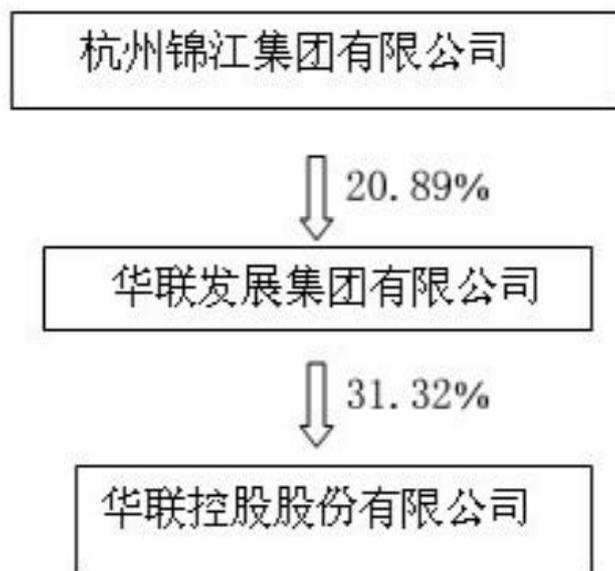
最终控制层面持股情况

最终控制层面 股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代 码	注册资 本	主要经营业务
杭州锦江集团 有限公司	斜正刚	1993 年 03 月 17 日	14375868-7	99000	许可经营项目：批发：煤炭一般经营项目：批发、零售：纸、纸制品及原材料，百货，电线电缆，通信设备，建筑材料，装饰材料，五金交电，电子产品，化工产品 & 原料（除化学危险品及易制毒化学品），金属材料，塑料制品；经营进出口业务；其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支机构的经营范围。
华侨城集团公 司	任克雷	1986 年 06 月 06 日	190346175	630000	主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备。轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向工业、旅游、房地产、商贸、金融保险行业投资，向包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务、旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。
河南富鑫投资 有限公司	严三印	2011 年 03 月 04 日	56984136-5	1100	对实业的投资
长安国际信托 股份有限公司	高成程	1999 年 12 月 28 日	22060745-3	125888	资金信托；动产信托；不动信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。
经营成果、财务 状况、现金流和 未来发展战略 等	1、杭州锦江集团有限公司 2013 年 12 月 31 日总资产 404.39 亿、净资产 149.2 亿，2013 年营业收入 249.88 亿、净利润 5.91 亿。 2、华侨城集团公司 2013 年 12 月 31 日总资产 1045 亿、净资产 330 亿，2013 年实现营业收入 482 亿、净利润 48 亿。 3、河南富鑫投资有限公司 2013 年 12 月 31 日总资产 4250 万元、净资产:1193 万元，2013 年营业收入 0，净利润:53 万元。 4、长安国际信托股份有限公司 2013 年 12 月 31 日总资产 40.03 亿、净资产 30.95 亿，2013 年营业收入 23.29 亿、净利润 9.44 亿。 （上述数据未经审计）上述控制层面股东的经营业务及其战略定位存在差异，未对公司经营业务及战略发展构成实质性影响。				

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

不适用

三、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	期末持股数 (股)
董炳根	董事长	现任	男	64	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
丁跃	副董事长	现任	男	55	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
胡永峰	副董事长	现任	男	51	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
范炼	董事	现任	女	66	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
徐笑东	董事、总经理	现任	男	50	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
李云	董事	现任	女	49	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
张梅	董事	现任	女	38	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
倪苏俏	董事	现任	女	32	2013年06月21日	2016年06月20日	10,000	0	0	10,000
张英惠	独立董事	现任	女	70	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
樊志全	独立董事	现任	男	65	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
夏源	独立董事	现任	男	32	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
刘秀焰	独立董事	现任	女	43	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
黄小萍	监事会召集人	现任	女	57	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
魏丹	监事	现任	女	51	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
陈小佳	监事	现任	女	48	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
苏秦	副总经理、财务负责人	现任	男	50	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
黄欣	副总经理	现任	男	49	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
陈善民	副总经理	现任	男	50	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
孔庆富	董事会秘书	现任	男	46	2013年06月21日	2016年06月20日	0	0	0	0
丁跃	监事会召集人	离任	男	55	2010年06月30日	2013年06月21日	0	0	0	0
黄小萍	董事	离任	男	57	2010年06月30日	2013年06月21日	0	0	0	0
李云	监事	离任	女	49	2010年06月30日	2013年06月21日	0	0	0	0
马忠智	独立董事	离任	男	69	2010年06月30日	2013年06月21日	0	0	0	0
高雯瑜	独立董事	离任	女	63	2010年06月30日	2013年06月21日	0	0	0	0
魏筱玲	财务部经理	离任	女	43	2012年04月20日	2013年06月21日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	10,000	0	0	10,000

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

(一)、董事简介

董炳根：男，64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。2001年06月至今，任华联发展集团有限公司党委书记、董事长兼总裁，2002年06月至今，任深圳中冠纺织印染股份有限公司监事会主席，2004年11月至今，任浙江华联杭州湾创业有限公司董事长、杭州华联置业有限公司董事长。2004年06月至今，任本公司董事长。

丁跃：男，55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，华联发展集团有限公司党委副书记、纪委书记、副总经理等职。2003年3月至今，任华联发展集团有限公司副总裁；2008年4月至今，任深圳中冠纺织印染股份有限公司副董事长；2004年6月至2013年6月，任本公司监事会召集人；2013年6月至今，任本公司副董事长。

胡永峰：男，51岁，大学文化，高级工程师。曾任国家纺织总会办公厅处长。1998年8月至今，任华联发展集团有限公司副总裁；2000年10月至今，任深圳中冠纺织印染股份有限公司董事长；2008年4月起，任深圳中冠纺织印染股份有限公司总经理；1998年12月至今，任杭州宏华数码科技股份有限公司董事长、本公司副董事长。

范炼：女，66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、财务总监等职。2003年3月至今，任绍兴远东石化有限公司董事、杭州宏华数码科技股份有限公司董事；2004年6月至2013年6月，任本公司副董事长；2010年9月至今，任山东鲁丰铝箔股份有限公司独立董事；2013年6月至今，任本公司董事。

徐笑东：男，50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副总经理，本公司董事副总经理等职。1998年5月至2013年7月，任深圳市华联置业集团有限公司总经理；2004年6月至今，任本公司董事总经理。

李云，女，49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，华联发展集团有限公司计财部业务经理、审计室副主任等职。2005年1月至2011年2月，任华联发展集团有限公司审计室主任；2001年6月至2013年6月，任本公司监事；2011年2月至今，任华联发展集团有限公司副总经济师兼审计室主任；2013年6月至今，任本公司董事。

张梅：女，38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、财务部副经理等职。2011年2月至今，任华联发展集团有限公司财务部经理；2008年4月至今，任深圳中冠纺织印染股份有限公司董事；2009年5月至今，任本公司董事。

倪苏俏：女，32岁，大学学历。曾任职上海申冠置业发展有限公司财务部，浙江华联杭州湾创业有限公司财务部，华联发展集团有限公司董事会秘书处总裁秘书、办公室业务主管、办公室业务副经理等职。2009年2月至2013年1月，任华联发展集团有限公司总裁办业务经理、总裁办副主任；2013年1月至今，任华联发展集团有限公司总裁办主任；2013年6月至今，任本公司董事。

张英惠：女，70岁，注册会计师(非执业)。1967年毕业于辽宁财经学院计统系，分配到辽宁省盘锦地区供销社从事计划、财务等工作，1981年后任辽宁省丹东市物价局副局长、局长，1990年1月任辽宁省丹东市副市长，1992年7月任国家税务总局总会计师，国务院派驻国有重点大型企业监事会主席，2006年12月卸任。2008年4月至今，任中国税务学会副会长；2011年9月至今，任四川岷江水利电力股份有限公司独立董事；2010年6月至今，任本公司独立董事。

樊志全：男，65岁，大学文化。曾任国家林业部大兴安岭林管局局长，国家土地管理局办公厅副主任、工会主席等职。

1998年4月至2009年9月，任国土资源部办公厅副主任、地籍司司长、督察局局长。2001年至今，兼任中国土地学会常务理事、中国土地估价师协会考务委员；2009年10月至今，任中国矿业联合会副秘书长、专职副会长；2009年至今，兼任国土资源部咨询中心咨询委员；2013年6月至今，任本公司独立董事。

夏源：男，32岁，博士学历。曾任华为技术有限公司手机营销工程部营销工程师、欧洲营销运作部营销经理。2006年10月至2010年9月，任中国长城计算机（香港）控股有限公司总裁助理、副总裁；2008年5月至2013年3月，任杭州宏华数码科技股份有限公司独立董事；2010年10月至今，任北京同仁堂健康药业股份有限公司总经理助理；2013年6月至今，任本公司独立董事。

刘秀焰，女，43岁，硕士学历。曾任深圳康地科技有限公司办公室法律专员，华夏证券有限责任公司深圳分公司发行部项目经理，南方证券有限责任公司发行部区域经理、法律部总经理，海虹企业(控股)股份有限公司董事，深圳市华晟达投资控股有限公司董事副总裁，华林证券有限责任公司副总裁等职。2006年至2011年任北京华业地产股份有限公司独立董事；2005年9月至今任南方基金管理有限公司任总裁助理兼综合管理部总监；2013年6月至今，任本公司独立董事。

（二）、监事简介

黄小萍：女，57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等职。2001年5月至今，任华联发展集团有限公司党委副书记、纪委书记、工委会主席；2004年6月至2013年6月，任本公司董事；2008年4月至今，任深圳中冠纺织印染股份有限公司监事；2013年6月至今，任本公司监事会召集人。

魏丹：女，51岁，大学学历，经济师。曾任职辽宁省丹东丝绸二厂技术员、助理工程师，深圳中联丝绸有限公司办公室副主任、主任，华联发展集团有限公司人事部业务经理，深圳市华联物业管理有限公司综合部经理，浙江省兴财房地产发展有限公司常务副总经理等职。2009年2月至2013年1月，任华联发展集团有限公司人力资源部副经理；2013年1月至今，任华联发展集团有限公司人力资源部经理；2013年6月至今，任本公司监事。

陈小佳，女，48岁，大学学历，高级工程师，曾任职深圳华联纺织（集团）有限公司基建办、深圳市华联置业有限公司工程部副经理、经理，上海申冠置业发展有限公司常务副总经理等职。2004年1月至今，任深圳市华联置业集团有限公司副总经理；2013年9月至今，任杭州华联置业有限公司总经理；2010年6月至今，任本公司监事。

（三）、高级管理人员简介

徐笑东简历，见“董事简介”。

苏 秦：男，50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、总经理助理等职。2012年4月至2013年6月，任华联发展集团有限公司财务部副经理；2013年6月至今，任本公司副总经理、财务负责人。

黄欣，男，汉族，49岁，大专学历，经济师。曾任湖北省沙市荆沙棉纺织厂动力科职员、深圳华联大厦管理有限公司工程部副经理、副总经理、深圳市华联物业管理有限公司副总经理、华联发展集团有限公司保卫处副处长、深圳市华联置业集团有限公司副总经理兼深圳市华联物业管理有限公司总经理、上海申冠置业发展有限公司总经理、浙江华联杭州湾创业有限公司总经理等职。2012年8月至2013年9月，任杭州华联置业有限公司总经理；2013年1月至今，任深圳市华联物业集团有限公司总经理；2013年6月至今，任本公司副总经理。

陈善民：男，50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、副总经理等职。2002年至今，任本公司副总经理。

孔庆富：男，46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，公司证券部主管、证券事务代表、证券部经理、董事会秘书、总经理助理等职。2001年6月至今，任本公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
董炳根	华联发展集团有限公司	党委书记、董事长、总裁	2012年05月18日	2015年05月17日	是
丁跃	华联发展集团有限公司	副总裁	2012年05月18日	2015年05月17日	是
胡永峰	华联发展集团有限公司	副总裁	2012年05月18日	2015年05月17日	否
黄小萍	华联发展集团有限公司	党委副书记、纪委书记、工委会主席	2012年05月18日	2015年05月17日	是
李云	华联发展集团有限公司	副总经济师兼审计室主任	2011年01月07日	2015年05月17日	是
张梅	华联发展集团有限公司	财务部经理	2011年01月07日	2015年05月17日	是
魏丹	华联发展集团有限公司	人力资源部经理	2013年01月06日	2015年05月17日	是
倪苏俏	华联发展集团有限公司	总裁办主任	2013年01月06日	2015年05月17日	是
在股东单位任职情况的说明	不适用				

在其他单位任职情况

□ 适用 √ 不适用

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(一) 决策程序:

公司董事（包括独立董事）、监事及高级管理人员报酬履行的决策程序依次为：薪酬与考核委员会、董事会及提交股东大会审批程序。

(二) 确定依据:

根据企业市场竞争要求，公司经济效益、本地同类企业职位工资水平以及员工职责范围、能力资历和业绩贡献核定，并根据实际情况进行调整。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
董炳根	董事长	男	64	现任			
丁跃	副董事长	男	55	现任			
胡永峰	副董事长	男	51	现任			
范炼	董事	女	66	现任	25		23

徐笑东	董事、总经理	男	50	现任	58		44
李云	董事	女	49	现任			
张梅	董事	女	38	现任			
倪苏俏	董事	女	32	现任			
张英惠	独立董事	女	70	现任	8		6
樊志全	独立董事	男	65	现任	8		6
夏源	独立董事	男	32	现任	8		6
刘秀焰	独立董事	女	43	现任	8		6
黄小萍	监事会召集人	女	57	现任			
魏丹	监事	女	51	现任			
陈小佳	监事	女	48	现任	28		21
苏秦	副总经理、财务负责人	男	50	现任	19		15
黄欣	副总经理	男	49	现任	36		27
陈善民	副总经理	男	50	现任	21		16
孔庆富	董事会秘书	男	46	现任	27		21
马忠智	独立董事	男	69	离任			
高雯瑜	独立董事	女	63	离任			
魏筱玲	财务部经理	女	43	离任	7		5
合计	--	--	--	--	253	0	196

公司董事、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

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
董炳根	董事长	被选举	2013年06月21日	董事会换届
丁跃	副董事长	被选举	2013年06月21日	董事会换届
胡永峰	副董事长	被选举	2013年06月21日	董事会换届
范 炼	董事	被选举	2013年06月21日	董事会换届
徐笑东	董事、总经理	被选举	2013年06月21日	董事会换届
李云	董事	被选举	2013年06月21日	董事会换届
张梅	董事	被选举	2013年06月21日	董事会换届
倪苏俏	董事	被选举	2013年06月21日	董事会换届
张英惠	独立董事	被选举	2013年06月21日	董事会换届

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
樊志全	独立董事	被选举	2013年06月21日	董事会换届
夏源	独立董事	被选举	2013年06月21日	董事会换届
刘秀焰	独立董事	被选举	2013年06月21日	董事会换届
黄小萍	监事会召集人	被选举	2013年06月21日	监事会换届
魏丹	监事	被选举	2013年06月21日	监事会换届
陈小佳	监事	被选举	2013年06月21日	监事会换届
苏秦	副总经理、财务负责人	聘任	2013年06月21日	经营班子换届
黄欣	副总经理	聘任	2013年06月21日	经营班子换届
陈善民	副总经理	聘任	2013年06月21日	经营班子换届
孔庆富	董事会秘书	聘任	2013年06月21日	董事会换届
马忠智	独立董事	任期满离任	2013年06月21日	董事会换届
高雯瑜	独立董事	任期满离任	2013年06月21日	董事会换届
魏筱玲	财务部经理	任期满离任	2013年06月21日	经营班子换届

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

不适用

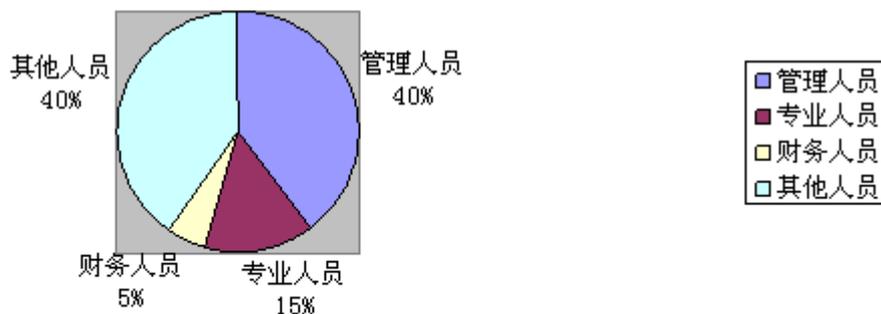
六、公司员工情况

截至2013年12月31日，公司(含合并报表范围内下属企业员工)房地产及物业管理从业人员合计520人，其人员及构成如下：

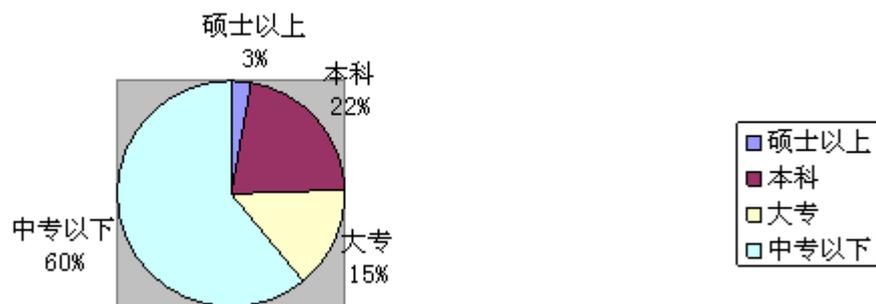
专业构成			学历构成		
人员类别	人数	比例(%)	人员类别	人数	比例(%)
管理人员	206	39.61	硕士以上	14	2.69
专业人员	76	14.62	本科	113	21.73
财务人员	27	5.19	大专	76	14.62
其它人员	211	40.58	中专以下	317	60.96
合计	520	100%	合计	520	100%

注：公司产品销售由策划销售部负责，主要通过房地产中介进行销售。

公司员工专业构成情况



公司员工学历构成情况



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司能按照《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。

公司治理结构健全，股东大会、董事会、监事会运作规范，能够按照法律法规和公司章程的规定行使和履行职权，三会通知、决议、会议程序及信息披露等合法合规。

报告期内，公司继续开展内控工作，进一步强化内部管理和完善了《内部控制制度手册》，同时重点规范了公司及下属项目公司的招投标工作，公司及下属企业分别设立了招投标委员会，并就招投标业务开展及其合同履行等情况进行了重点审查。通过进行规范性、合规性建设，推动公司治理水平迈上新的台阶。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

(一)、公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况：

1、2013 年，公司继续推进《企业内部控制规范》工作方案，通过开展内控建设活动，进一步规范公司治理行为和正常经营活动秩序，保障了公司资产的安全和完整，切实维护股东权益。详见与本年度报告同日公告的公司《2013 年度内部控制评价报告》。

2、内幕信息知情人登记制度的制定及实施情况公司已经按照监管部门要求，制定并实施了《内幕信息及知情人管理制度》。公司已根据《内幕信息知情人管理制度》及有关要求，进一步加强内幕信息知情人管理工作，规范内幕信息知情人登记表格格式，明晰内幕信息知情人知悉途径和方式，对定期报告、资产购并或出售事项等内幕信息进行全程跟踪、登记，并指定专人切实做好内幕信息在公开前的报告、传递、编制、审核、披露等环节涉及的内幕信息知情人登记工作。通过立宗建档，将持续加强和重视内幕信息知情人的专项档案管理。报告期内未发现公司内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

3、报告期内，公司及时将监管部门下发的规定、通知及文件等转发给公司董事、监事、高级管理人员及未公开信息知情人学习，有关人员收阅后，分别以当面或传真方式逐一签署相关的文件收阅记录表。

(二)、公司存在的治理非规范情况

对照深圳证监局《关于在 2007 年年度报告中披露公司治理非规范情况有关要求的通知》（深证局公司〔2008〕16 号）规定及有关要求，公司 2013 年度不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理非规范的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会	2013 年 06 月 21 日	《本公司 2012 年度董 事会工作报告》和《本 公司 2012 年度监事会 工作报告》等十项议案	全部议案均 获本次股东 大会审议通过。	2013 年 06 月 22 日	《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)；《华 联控股 2012 年度股东大会决议公告》，公告 编号：2013-018。

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加 董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加 次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未 亲自参加会议
马忠智	4	0	3	1	0	否
张英惠	10	3	7	0	0	否
高雯瑜	4	1	3	0	0	否
樊志全	6	2	4	0	0	否
夏源	6	2	4	0	0	否
刘秀焰	6	2	4	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

本年度，通过参加、参与公司在报告期内所有会议，审阅公司日常提交的有关材料，听取公司管理层对于公司治理、经营情况、财务管理及风险控制等方面汇报，使我们更加具体地了解和掌握了公司日常经营、投资项目进展和重大决策等情况及变化。我们认为：

1、公司能够积极采纳了独立董事在“2012 年度独立董事述职报告”中的建议，2013 年重点开展并抓好“钱塘会馆”和“全景天地”项目工程建设工作；更新单元项目申报方面工作进展卓有成效；物业集团建制和运营工作稳步推进。

2、本年度定期报告真实、公允地反映公司财务状况、经营成果、现金流量和公司实际情况，我们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无异议。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

报告期内，公司董事会战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会等四个董事会专业委员会根据《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。其中：战略委员会召开2次会议、提名委员会召开1次会议、薪酬与考核委员会召开1次会议、审计委员会召开4次会议。各委员会均有效履行了职责。

1、董事会战略委员会履职情况

战略委员会通过积极研究宏观经济形势变化及房地产行业环境，加强对市场形势的研判，有效地引导了公司及时应对市场变化。报告期内，在战略委员会的指导下，公司对未来的发展战略进行了深入研究，进一步明确了战略构想，集中资金，做好重点项目的建设，通过溢价处置深圳市华达新置业有限公司100%股权，缓解了公司的资金压力，增加了投资收益，有效地维护了公司的稳定经营，促进了公司的可持续发展。

2、董事会提名委员会履职情况

报告期内，鉴于公司第七届董事会任期届满，公司董事会提名委员会召开了专项会议。会议对被推荐为新一届董事会董事候选人董炳根先生、丁跃先生、胡永峰先生、范炼女士、徐笑东先生、李云女士、张梅女士、倪苏俏女士以及独立董事候选人张英惠女士、樊志全先生、夏源先生、刘秀焰女士等候选人的任职资格进行了审议，认为董事候选人担任董事的提名程序符合《公司章程》的规定，董事及独立董事候选人担任董事及独立董事的任职资格符合有关法律、法规及《公司章程》的规定，同意上述十二名董事候选人（含其中四名独立董事候选人）的提名，并同意经公司董事会审议通过后提交公司2012年度股东大会审议批准。

3、董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会主要就同行业上市公司薪酬水平、考核方案等情况进行了调研，结合本公司的实际，参考目前上市公司特别是房地产行业上市公司独立董事的薪酬水平，拟定独立董事薪酬，并将审议通过的《关于第八届董事会独立董事薪酬的提案》提交董事会审议。

4、董事会审计委员会履职情况

报告期内，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》、《董事会审计委员会工作条例》和《审计委员会年报工作制度》的规定，指导年度审计工作。在年度审计工作期间，董事会审计委员会按照监管部门的要求，在认真听取公司管理层对2012年经营和财务情况汇报，以及与年审会计师和公司管理层进行充分沟通的基础上，对公司2012年度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计意见、年度财务审计报告等进行了认真审核并形成审核意见；对审计报告提交时间等事宜进行了沟通和交流；对大华事务所从事的公司年度审计工作进行了客观评价和总结；在了解评价现任会计师事务所工作的基础上，对聘请2013年度财务审计和内控审计事宜形成了决议并上报董事会。

报告期内，公司董事会审计委员会召开了4次会议，具体情况如下：

(1) 2013年1月16日，公司董事会审计委员会召开2013年第一次会议，审议通过了大华事务所提出的《公司2012年审计计划书》。

(2) 2013年2月20日，公司董事会审计委员会召开2013年第二次会议，审议通过了《公司2012年度财务报表》。

(3) 2013年4月8日，公司董事会审计委员会召开2013年第三次会议，审议了年审会计师出具的初步审计意见。

(4) 2013年4月18日，公司董事会审计委员会召开2013年第四次会议，审议了大华事务所出具的公司2012年度审计报告、大华事务所2012年度审计工作的总结报告，审计委员会同意大华事务所对公司2012年度财务报表的审计结果，同意将该审计

报告、聘任大华事务所为公司2013年度财务审计和内部控制审计机构提交公司董事会审议。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司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，业务、机构独立，拥有独立的办公场所；公司人员独立，高级管理人员在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其控制的企业兼任职务。公司财务独立，独立在银行开户，依法独立纳税；公司在资产、财务、业务、机构、人员方面独立于控股股东，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

七、同业竞争情况

本公司从事房地产开发业务主要集中在住宅地产方面，华联集团及所属企业至今没有从事过单一的纯住宅地产项目开发。

华联集团目前仅有的两大地产项目：杭州“星光大道”项目为文化、旅游、商贸综合体项目(商业步行街)，该项目计划总投资 10 亿美金，“千岛湖进贤湾旅游综合体项目”为休闲、度假的旅游综合体项目，计划总投资 80 亿元。华联控股在杭州钱江新城投资开发“UDC 时代广场”项目(时代大厦、钱塘会馆、全景天地)为产权、商务式综合体项目。该三项目虽同为房地产综合体项目，但各自产品的市场定位差异较大。

华联集团“星光大道”项目位于杭州市滨江区，华联控股在周边区域没有土地储备、开发项目和待开发项目，该项目与华联控股不存在直接竞争的情况。

华联集团在千岛湖的“千岛湖进贤湾旅游综合体”项目，该项目子项目含部分配套住宅，与华联控股“半岛小镇”住宅项目在同一区域，未来将构成直接同业竞争。

本公司与华联集团及其关联企业之间虽然存在同业经营现象，至今没有发生过直接同业竞争的情况，对上市公司独立性不构成实质性影响，没有因此而衍生频繁或大量日常关联交易的情况，也没有因此而发生过控股股东侵害中小股东利益的情况。解决本公司与华联控股之间存在的同业竞争，重点在于防范未来及针对现有的同业经营现象可能会演化成同业竞争的情形提前做好应对。

八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司建立了高级管理人员的年度述职考评制度。公司对高级管理人员的考评及激励尚缺乏较为完善的评价体系和激励约束机制，拟在时机成熟时通过实施股权激励计划等措施，完善绩效评价标准和激励约束机制，进一步提高高级管理人员的积极性，促进公司的长远发展。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司作为深圳辖区 54 家内部控制规范建设试点企业之一，已按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《企业内部控制规范》等法律法规的规定，结合行业及公司业务结构特点，建立了规范且行之有效的内部控制体系。

报告期内，公司根据业务开展的实际情况，对部分业务流程进行了进一步修改完善，对《内部控制制度手册》进行了修订，同时重点规范了公司及下属项目公司的招投标工作，公司及下属企业分别设立了招投标委员会，并就招投标业务开展及其合同履行等情况进行了重点审查。

为了完成内控评价工作，公司制定了 2013 年度内部控制评价工作方案，明确评价范围、工作任务、人员组织、进度安排等。评价过程中，评价小组主要采用个别访谈、专题讨论、穿行测试、实地查验、抽样检查和比较分析等适当方法，对公司本部及纳入评价范围的子公司内部控制体系设计和执行的有效性进行评价。在完成评价工作的基础上出具评价报告，评价报告征求公司经理层意见后提交公司审计委员会和董事会审议。

公司聘请大华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2013 年度内部控制进行独立审计。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会及全体董事保证内部控制评价报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织、领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是：合理保证经营合法合规、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，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据相关法律法规和《企业会计准则》、《内部控制基本规范》以及内控应用指引，结合房地产行业的行业特性及公司自身生产经营特点，建立了一套完整且执行有效的会计核算和财务管理制度体系，并不断加以完善。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位，规定了相应的职责权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了财务管理工作的合规有序。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
根据财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内公司不存在财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。	
根据非财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内未发现公司非财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 04 月 22 日
内部控制评价报告全文披露索引	公司内部控制评价报告全文刊载在巨潮网(http://www.cninfo.com.cn)上。

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
大华会计师事务所认为，华联控股于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 04 月 22 日
内部控制审计报告全文披露索引	内部控制审计报告全文刊载在巨潮网(http://www.cninfo.com.cn)上。

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

根据公司制定的《年报信息披露重大差错责任追究制度》要求，公司在年报编制的各环节提前筹划、责任明确，公司年报信息披露未发生重大差错的情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 19 日
审计机构名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	大华审字[2014]004745 号
注册会计师姓名	王广旭、杨春祥

审计报告正文

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2013年12月31日的合并及母公司资产负债表,2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表,以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是华联控股管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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守则,计划和执行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,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。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,华联控股的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了华联控股2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师:王广旭

中国·北京

中国注册会计师:杨春祥

二〇一四年四月十九日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：华联控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,243,290,153.71	1,233,620,136.90
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	4,976,346.88	6,424,609.24
预付款项	3,955,834.02	18,157,317.20
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	10,836,831.02	22,453,436.26
买入返售金融资产		
存货	1,693,060,563.26	1,754,897,204.56
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	339,938,098.54	355,983,005.58
流动资产合计	3,296,057,827.43	3,391,535,709.74
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	62,054,796.85	66,858,990.30
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	67,428,826.50	64,678,624.74
投资性房地产	578,100,826.05	548,300,977.02
固定资产	105,129,472.54	102,494,791.36

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,268,141.20	4,789,829.12
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,430,106.80	7,473,844.95
开发支出		
商誉	10,568,100.24	10,568,100.24
长期待摊费用	6,122,494.37	5,087,877.31
递延所得税资产	61,726,815.97	65,454,886.10
其他非流动资产		
非流动资产合计	899,829,580.52	875,707,921.14
资产总计	4,195,887,407.95	4,267,243,630.88
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	149,112,711.67	194,497,592.63
预收款项	35,367,081.50	39,227,306.27
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,814,739.92	1,248,893.67
应交税费	15,808,774.62	11,815,547.18
应付利息		
应付股利	871,768.05	1,146,768.05
其他应付款	584,968,761.68	710,070,532.67
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	1,287,943,837.44	1,058,006,640.47
非流动负债：		
长期借款	190,000,000.00	550,000,000.00
应付债券		
长期应付款	41,340,219.75	41,745,963.36
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	140,120,938.52	186,433,074.85
其他非流动负债		
非流动负债合计	371,461,158.27	778,179,038.21
负债合计	1,659,404,995.71	1,836,185,678.68
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
资本公积	159,080,209.43	168,268,969.44
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	96,272,876.13	96,272,876.13
一般风险准备		
未分配利润	494,648,713.41	414,834,332.42
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,873,889,510.97	1,803,263,889.99
少数股东权益	662,592,901.27	627,794,062.21
所有者权益（或股东权益）合计	2,536,482,412.24	2,431,057,952.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,195,887,407.95	4,267,243,630.88

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

2、母公司资产负债表

编制单位：华联控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	106,375,264.20	148,203,391.13
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	308,140.00	300,490.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	97,844,675.20	65,964,086.44
存货	66,060,588.18	27,781,124.94
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	40,036,701.69	80,036,701.69
流动资产合计	310,625,369.27	322,285,794.20
非流动资产：		
可供出售金融资产	62,054,796.85	66,858,990.30
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,034,641,955.75	1,032,251,048.32
投资性房地产	4,424,418.14	4,014,700.64
固定资产	805,664.07	591,734.00
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,102,109.34	2,605,790.16
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	382.31	219,815.71
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,104,029,326.46	1,106,542,079.13
资产总计	1,414,654,695.73	1,428,827,873.33

项目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	217,917.72	146,809.49
预收款项		
应付职工薪酬	83,911.91	78,009.12
应交税费	65,714.41	44,513.19
应付利息		
应付股利	871,768.05	871,768.05
其他应付款	42,765,752.09	46,304,958.59
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	144,005,064.18	147,446,058.44
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	10,702,413.86	13,701,813.46
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,702,413.86	13,701,813.46
负债合计	154,707,478.04	161,147,871.90
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,123,887,712.00	1,123,887,712.00
资本公积	166,426,410.95	175,615,170.96
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	97,889,026.15	97,889,026.15
一般风险准备		
未分配利润	-128,255,931.41	-129,711,907.68
外币报表折算差额		

项目	期末余额	期初余额
所有者权益（或股东权益）合计	1,259,947,217.69	1,267,680,001.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,414,654,695.73	1,428,827,873.33

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

3、合并利润表

编制单位：华联控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	192,607,974.63	348,119,741.57
其中：营业收入	192,607,974.63	348,119,741.57
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	196,438,832.51	269,199,080.92
其中：营业成本	93,545,760.66	130,771,475.08
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	14,727,000.34	68,748,727.34
销售费用	4,668,413.46	5,384,011.51
管理费用	62,716,250.56	58,243,219.51
财务费用	19,431,082.72	3,388,601.15
资产减值损失	1,350,324.77	2,663,046.33
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		43,160.00
投资收益（损失以“-”号填列）	129,839,086.07	37,477,172.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,581,468.61	-2,571,828.98
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	126,008,228.19	116,440,993.04

项目	本期金额	上期金额
加：营业外收入	4,291,778.23	1,348,119.43
减：营业外支出	523,242.15	861,367.71
其中：非流动资产处置损失	105,694.42	654,449.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	129,776,764.27	116,927,744.76
减：所得税费用	14,888,544.22	30,592,581.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	114,888,220.05	86,335,163.25
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	79,814,380.99	59,012,399.85
少数股东损益	35,073,839.06	27,322,763.40
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.071	0.0525
（二）稀释每股收益	0.071	0.0525
七、其他综合收益	-9,188,760.01	6,120,130.05
八、综合收益总额	105,699,460.04	92,455,293.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	70,625,620.98	65,132,529.90
归属于少数股东的综合收益总额	35,073,839.06	27,322,763.40

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

4、母公司利润表

编制单位：华联控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	2,351,697.95	2,687,849.00
减：营业成本	174,471.16	223,648.71
营业税金及附加	232,489.61	256,093.54
销售费用		
管理费用	9,721,319.02	10,651,635.07
财务费用	4,536,006.49	-1,303,213.80
资产减值损失	-831,589.40	583,524.30
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	10,181,071.31	3,900,902.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,581,468.66	-4,076,917.22
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,299,927.62	-3,822,936.72

项目	本期金额	上期金额
加：营业外收入	3,022,760.12	143,928.18
减：营业外支出	47,422.83	31,613.73
其中：非流动资产处置损失	47,422.83	21,451.88
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,675,409.67	-3,710,622.27
减：所得税费用	219,433.40	-219,815.71
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,455,976.27	-3,490,806.56
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0013	-0.0031
（二）稀释每股收益	0.0013	-0.0031
六、其他综合收益	-9,188,760.01	6,120,130.05
七、综合收益总额	-7,732,783.74	2,629,323.49

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

5、合并现金流量表

编制单位：华联控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	175,865,456.08	222,924,047.73
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	104,447,591.50	130,275,633.25
经营活动现金流入小计	280,313,047.58	353,199,680.98
购买商品、接受劳务支付的现金	267,898,117.63	263,313,996.84

项目	本期金额	上期金额
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	47,710,359.30	44,611,416.21
支付的各项税费	129,425,657.11	72,613,505.92
支付其他与经营活动有关的现金	101,030,902.65	139,497,759.21
经营活动现金流出小计	546,065,036.69	520,036,678.18
经营活动产生的现金流量净额	-265,751,989.11	-166,836,997.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,356,650,000.00	6,179,376,840.00
取得投资收益所收到的现金	44,799,211.92	40,083,386.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	102,923.00	149,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	284,415,510.75	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,685,967,645.67	6,219,609,426.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,843,406.94	6,501,821.37
投资支付的现金	7,347,993,404.93	6,252,830,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,357,836,811.87	6,259,331,821.37
投资活动产生的现金流量净额	328,130,833.80	-39,722,394.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		40,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		40,000,000.00
取得借款收到的现金	170,000,000.00	380,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	170,000,000.00	420,000,000.00
偿还债务支付的现金	174,000,000.00	20,000,000.00

项目	本期金额	上期金额
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,659,274.41	38,042,408.82
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	226,659,274.41	58,042,408.82
筹资活动产生的现金流量净额	-56,659,274.41	361,957,591.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,053.47	-43,692.91
五、现金及现金等价物净增加额	5,713,516.81	155,354,506.65
加：期初现金及现金等价物余额	1,233,620,136.90	1,078,265,630.25
六、期末现金及现金等价物余额	1,239,333,653.71	1,233,620,136.90

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

6、母公司现金流量表

编制单位：华联控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,351,697.95	2,405,993.60
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	803,971,656.44	131,034,416.74
经营活动现金流入小计	806,323,354.39	133,440,410.34
购买商品、接受劳务支付的现金	38,204,216.30	5,036,157.67
支付给职工以及为职工支付的现金	3,799,886.43	3,545,891.08
支付的各项税费	714,661.80	1,209,247.39
支付其他与经营活动有关的现金	841,853,659.18	130,103,925.21
经营活动现金流出小计	884,572,423.71	139,895,221.35
经营活动产生的现金流量净额	-78,249,069.32	-6,454,811.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	900,000,000.00	915,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	7,599,602.65	7,152,380.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		133,200.00
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		

项目	本期金额	上期金额
投资活动现金流入小计	907,599,602.65	922,285,580.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,110,088.66	1,473,733.00
投资支付的现金	867,193,404.93	995,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		100,269,125.46
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	868,303,493.59	1,096,742,858.46
投资活动产生的现金流量净额	39,296,109.06	-174,457,277.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	100,000,000.00	100,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	100,000,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,831,666.67	2,945,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	106,831,666.67	2,945,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-6,831,666.67	97,055,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-45,784,626.93	-83,857,088.49
加：期初现金及现金等价物余额	148,203,391.13	232,060,479.62
六、期末现金及现金等价物余额	102,418,764.20	148,203,391.13

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

7、合并所有者权益变动表

编制单位：华联控股股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	168,268,969.44			96,272,876.13		414,834,332.42		627,794,062.21	2,431,057,952.20
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,123,887,712.00	168,268,969.44			96,272,876.13		414,834,332.42		627,794,062.21	2,431,057,952.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-9,188,760.01					79,814,380.99		34,798,839.06	105,424,460.04
（一）净利润							79,814,380.99		35,073,839.06	114,888,220.05
（二）其他综合收益		-9,188,760.01								-9,188,760.01
上述（一）和（二）小计		-9,188,760.01					79,814,380.99		35,073,839.06	105,699,460.04
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配									-275,000.00	-275,000.00

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-275,000.00	-275,000.00
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	1,123,887,712.00	159,080,209.43			96,272,876.13		494,648,713.41		662,592,901.27	2,536,482,412.24

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	162,148,839.39			96,272,876.13		355,821,932.57		560,815,131.67	2,298,946,491.76
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,123,887,712.00	162,148,839.39			96,272,876.13		355,821,932.57		560,815,131.67	2,298,946,491.76
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）		6,120,130.05					59,012,399.85		66,978,930.54	132,111,460.44
（一）净利润							59,012,399.85		27,322,763.40	86,335,163.25
（二）其他综合收益		6,120,130.05								6,120,130.05
上述（一）和（二）小计		6,120,130.05					59,012,399.85		27,322,763.40	92,455,293.30
（三）所有者投入和减少资本									39,656,167.14	39,656,167.14
1. 所有者投入资本									40,000,000.00	40,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									-343,832.86	-343,832.86
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	1,123,887,712.00	168,268,969.44			96,272,876.13		414,834,332.42		627,794,062.21	2,431,057,952.20

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：华联控股股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	175,615,170.96			97,889,026.15		-129,711,907.68	1,267,680,001.43
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,123,887,712.00	175,615,170.96			97,889,026.15		-129,711,907.68	1,267,680,001.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-9,188,760.01					1,455,976.27	-7,732,783.74
（一）净利润							1,455,976.27	1,455,976.27
（二）其他综合收益		-9,188,760.01						-9,188,760.01
上述（一）和（二）小计		-9,188,760.01					1,455,976.27	-7,732,783.74
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,123,887,712.00	166,426,410.95			97,889,026.15		-128,255,931.41	1,259,947,217.69

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,123,887,712.00	169,495,040.91			97,889,026.15		-126,221,101.12	1,265,050,677.94
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,123,887,712.00	169,495,040.91			97,889,026.15		-126,221,101.12	1,265,050,677.94
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		6,120,130.05					-3,490,806.56	2,629,323.49
（一）净利润							-3,490,806.56	-3,490,806.56
（二）其他综合收益		6,120,130.05						6,120,130.05
上述（一）和（二）小计		6,120,130.05					-3,490,806.56	2,629,323.49
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,123,887,712.00	175,615,170.96			97,889,026.15		-129,711,907.68	1,267,680,001.43

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：徐笑东

会计机构负责人：苏秦

三、公司基本情况

1、公司历史沿革

华联控股股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是经深圳市人民政府以深府办复（1993）884号文和深圳市证券管理办公室深证办复（1993）144号文批准，于1993年11月11日在深圳市注册成立，1994年公开发行A股并在深圳证券交易所上市。本公司领取注册号440301102894519号企业法人营业执照。

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

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

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

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

本公司的注册资本为1,123,887,712.00元，法人代表为董炳根。

2、行业性质

本公司属房地产行业。

3、经营范围

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

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2010年修订）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

A、个别财务报表

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。被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

B、合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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。

本公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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。本公司对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余部分仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司的,则调整合并资产负债表的期初数;将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;将子公司合并当期期初至报告期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期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司自购买日至报告期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。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的,在合并财务报表中,对于剩余股权,应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出,或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

不适用

7、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短(一般从购买日起,三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资,确定为现金等价物。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

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

9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

B、持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，可按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

C、应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

D、可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

E、其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A、终止确认部分的账面价值；

B、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（4）金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

（6）金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

1. 发行方或债务人发生严重财务困难；
2. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
3. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
4. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
5. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

6. 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

7. 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

8. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

- （1）可供出售金融资产的减值准备：

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查,若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过50%(含50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的,则表明其发生减值;若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过20%(含20%)但尚未达到50%的,本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等,判断该权益工具投资是否发生减值。

可供出售金融资产发生减值时,即使该金融资产没有终止确认,本公司将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从所有者权益转出,计入当期损益。该转出的累计损失,等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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;对于可供出售权益工具投资发生的减值损失,在该权益工具价值回升时通过权益转回;但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的减值损失,不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

对于持有至到期投资,有客观证据表明其发生了减值的,根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失;计提后如有证据表明其价值已恢复,原确认的减值损失可予以转回,记入当期损益,但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的,说明持有意图或能力发生改变的依据

不适用

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 100 万元以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项,按信用风险特征的相似性和相关性统一划分为一类风险组合。

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的

√ 适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	1%	1%

1—2 年	2%	2%
2—3 年	3%	3%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	70%	70%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	信用风险较高。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

存货分类为：开发成本、开发产品、工程施工、库存商品、产成品、在产品、原材料、周转材料等。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。

(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

期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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：分次摊销法

包装物

摊销方法：分次摊销法

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

A、企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注二 / (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

B、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

A、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）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表，净利润和其他投资变动为基础进行核算。

B、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，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益；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) 分步处置对子公司投资

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C、一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- E、一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

B、在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，企业处置对子公司的投资，处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中应当确认为当期投资收益；

B、在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(4) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的

可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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。

采用成本法核算的长期股权投资，因被投资单位宣告分派现金股利或利润确认投资收益后，考虑长期股权投资是否发生减值。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

13、投资性房地产

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

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(3) 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率
房屋及建筑物	20-40	5%-10%	2.25-4.75
机器设备	14-18	5%-10%	5.278-6.43
电子设备	10-15	5%-10%	6.333-9
运输设备	5-12	5%-10%	7.50-19
其他设备	5-10	5%-10%	9-19

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

(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

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

17、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

A、公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且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无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，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无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

B、后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	30-50 年	受益期
软件	5-10 年	受益期

(3) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

(4) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(5) 内部研究开发项目支出的核算

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- A、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；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、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，能够证明其有用性；
- D、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；
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

18、商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

19、长期待摊费用

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

(2) 摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费用	2-5 年	受益期

20、附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

21、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。

22、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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时，确认商品销售收入实现。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易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时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

A、利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

B、使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 确认提供劳务收入的依据

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。

(4) 房地产销售

在房产完工并验收合格，签订了销售合同并在国土部门备案，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

(5) 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。

23、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，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(2) 会计政策

a、政府补助的确认

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

b、会计处理方法

与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，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。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

24、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所形成的暂时性差异。

(3) 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。

A、企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

B、递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体

相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

一般情况下,在个别财务报表中,当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债可以以抵销后的净额列示。在合并财务报表中,纳入合并范围的企业中,一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不能予以抵销,除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

25、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

A、公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分摊,计入当期费用。

B、公司出租资产所收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2) 融资租赁会计处理

A、融资租入资产:公司在承租开始日,将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用,在资产租赁期间内摊销,计入财务费用。

B、融资租出资产:公司在租赁开始日,将应收融资租赁款,未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益,在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入,公司发生的与出租交易相关的初始直接费用,计入应收融资租赁款的初始计量中,并减少租赁期内确认的收益金额。

26、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产:

- A、公司已就该资产出售事项作出决议
- B、公司已与对方签订了不可撤消的转让协议
- C、该资产转让将在一年内完成。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

本公司对于持有待售的固定资产,调整该项固定资产的预计净残值,使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额,但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值,原账面价值高于调整后预计净残值的差额,应作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产,比照上述原则处理,但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第22

号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

27、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

本报告期主要会计政策、会计政策未变更。

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

28、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

本报告期未发现前期差错。

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入（营改增试点地区适用应税劳务收入）	6%、17%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	1%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
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%
房产税	房产原值的 70%或租金收入	1.2%、12%

各分公司、分厂执行的所得税税率

不适用

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
杭州华联置业有限公司	控股子公司	杭州	开发建设销售办公、商业金融用房, 经济开发等	7,845 万美元	开发建设销售办公、商业金融用房, 经济开发等	423,620,056.71	0.00	74%	74%	是	250,115,169.02	0.00	0.00
东莞惠隆塑胶有限公司	全资子公司	东莞	厂房出租	230 万美元	TPR 塑胶生产	12,960,763.59	0.00	69.57%	100%	是	0.00	0.00	0.00
深圳市华联东方房地产开发有限公司	控股子公司	深圳	在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发经营等	10,000 万元	在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发经营等	60,000,000.00	0.00	60%	60%	是	41,267,366.17	0.00	0.00

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市华联置业集团有限公司*	控股子公司	深圳	国内商业、房地产开发经营	20,000 万	国内商业、房地产开发经营	108,487,397.96	0.00	68.7%	68.7%	是	209,611,203.26	0.00	0.00
深圳华业纺织染有限公司*	全资子公司	深圳	房产出租	2,534 万	纺织品生产经营	57,467,818.49	0.00	74.98%	100%	是	0.00	0.00	0.00
深圳市华联物业集团有限公司**	控股子公司	深圳	物业管理, 清洁服务	4,062 万	物业管理, 清洁服务	40,269,125.46	0.00	81.39%	100%	是	959,643.14	0.00	0.00

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

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

** 本公司持该公司81.39%的股份，本公司控股子公司深圳市华联置业集团有限公司持该公司18.61%的股份。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
浙江省兴财房地产发展有限公司	控股子公司	杭州	房地产开发经营	5,000 万	房地产投资开发、经营、租赁及咨询服务	280,000,000.00	0.00	70%	70%	是	115,284,023.04	0.00	0.00
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司 *	孙公司	杭州	房地产开发经营	5,900 万	房地产开发经营	59,000,000.00	0.00		100%	是	0.00	0.00	0.00
深圳市华达新置业有限公司 **	孙公司	深圳	房地产开发经营	3,700 万	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营、房地产经纪、物业管理、国内贸易、自有物业租赁	0.00	0.00			是	0.00	0.00	0.00

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

* 本公司持股70%的控股子公司浙江省兴财房地产发展有限公司持杭州华联进贤湾房地产开发有限公司100%股权。

** 经本公司第七届董事会第十三次会议审议批准，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于2013年4月18日与深圳市兆涛投资有限公司签署了《股权转让协议书》，深圳市华联置业集团有限公司将其所持有的深圳市华达新置业有限公司100%股权转让给深圳市兆涛投资有限公司，转让价格为29,000万人民币。上述股权转让有关事项已于2013年7月办理完毕，该公司不再纳入合并范围，本期合并了该公司1月1日至处置日的利润表及现金流量表。

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

不适用

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

适用 不适用

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

无

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
深圳市华达新置业有限公司	207,335,171.83	-231,194.74

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	107,321.88	--	--	129,315.98
人民币	--	--	107,292.00	--	--	125,739.70
港币	38.00	0.78623	29.88	4,410.53	0.81085	3,576.28
银行存款：	--	--	1,237,784,985.24	--	--	1,232,858,352.58
人民币	--	--	1,237,622,484.49	--	--	1,232,655,031.87
港币	161,082.69	0.78623	126,648.05	162,069.16	0.81085	131,413.77
美元	5,880.48	6.09690	35,852.70	11,440.13	6.28550	71,906.94
其他货币资金：	--	--	5,397,846.59	--	--	632,468.34
人民币	--	--	5,397,846.59	--	--	632,468.34
合计	--	--	1,243,290,153.71	--	--	1,233,620,136.90

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄	5,046,781.24	100%	70,434.36	1.4%	6,503,024.10	100%	78,414.86	1.21%
组合小计	5,046,781.24	100%	70,434.36	1.4%	6,503,024.10	100%	78,414.86	1.21%
合计	5,046,781.24	--	70,434.36	--	6,503,024.10	--	78,414.86	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	4,951,129.54	98.11%	49,511.29	6,483,626.10	99.7%	64,836.26
1 至 2 年	76,253.70	1.51%	1,525.07			
3 年以上				19,398.00	0.3%	13,578.60
4 至 5 年				19,398.00	0.3%	13,578.60
5 年以上	19,398.00	0.38%	19,398.00			
合计	5,046,781.24	--	70,434.36	6,503,024.10	--	78,414.86

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

本报告期无前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的金额较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无核销应收账款。

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第 1 名	非关联	1,375,292.29	1 年以内	27.25%
第 2 名	非关联	1,150,694.34	1 年以内	22.8%
第 3 名	非关联	658,498.95	1 年以内	13.05%
第 4 名	非关联	446,939.26	1 年以内	8.86%
第 5 名	非关联	435,216.58	1 年以内	8.62%
合计	--	4,066,641.42	--	80.58%

(6) 应收关联方账款情况

无

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄	21,151,344.06	100%	10,314,513.04	48.77%	33,282,387.99	100%	10,828,951.73	32.54%
组合小计	21,151,344.06	100%	10,314,513.04	48.77%	33,282,387.99	100%	10,828,951.73	32.54%

合计	21,151,344.06	--	10,314,513.04	--	33,282,387.99	--	10,828,951.73	--
----	---------------	----	---------------	----	---------------	----	---------------	----

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	1,871,320.81	8.85%	18,713.20	14,790,320.98	44.44%	147,903.20
1 至 2 年	5,017,470.80	23.72%	100,349.42	4,196,097.82	12.61%	83,921.95
2 至 3 年	4,069,632.32	19.24%	122,088.98	223,388.71	0.67%	6,701.66
3 年以上	10,192,920.13	48.19%	10,073,361.44	14,072,580.48	42.28%	10,590,424.92
3 至 4 年	147,146.42	0.7%	73,573.22	1,232,384.94	3.7%	616,192.47
4 至 5 年	153,284.94	0.72%	107,299.45	9,553,210.31	28.7%	6,687,247.22
5 年以上	9,892,488.77	46.77%	9,892,488.77	3,286,985.23	9.88%	3,286,985.23
合计	21,151,344.06	--	10,314,513.04	33,282,387.99	--	10,828,951.73

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

无

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

无

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
浙江省财务开发公司-递延税款	子公司的股东	8,526,956.36	5 年以上	40.31%
浙江环宇建设集团有限公司	非关联	3,528,164.38	1-2 年	16.68%
杭州市物业维修资金管理中心	非关联	2,879,929.00	2-3 年	13.62%
浙江省淳安千岛湖旅游度假区管理委员会	非关联	1,813,584.00	1-2 年	8.57%
杭州市燃气(集团)有限公司	非关联	519,307.20	2-3 年	2.46%
合计	--	17,267,940.94	--	81.64%

(6) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
浙江省财务开发公司-递延税款	本公司控股子公司的股东	8,526,956.36	40.31%
合计	--	8,526,956.36	40.31%

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	3,122,773.33	78.94%	12,769,948.02	70.33%
1 至 2 年	620,560.69	15.69%	950,500.38	5.23%
2 至 3 年	212,500.00	5.37%	4,436,868.80	24.44%
合计	3,955,834.02	--	18,157,317.20	--

预付款项账龄的说明

无

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
第 1 名	非关联	1,082,366.70	1 年以内	暂未结算
第 2 名	非关联	960,000.00	0-2 年	暂未结算

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
第 3 名	非关联	539,500.00	1 年以内	暂未结算
第 4 名	非关联	442,500.00	1-2 年	暂未结算
第 5 名	非关联	308,140.00	0-2 年	暂未结算
合计	--	3,332,506.70	--	--

预付款项主要单位的说明

无

(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

5、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	397,702.86		397,702.86	412,232.95		412,232.95
开发成本	1,544,231,011.51		1,544,231,011.51	1,551,005,019.06		1,551,005,019.06
开发产品	148,431,848.89		148,431,848.89	203,515,906.23	35,953.68	203,479,952.55
合计	1,693,060,563.26		1,693,060,563.26	1,754,933,158.24	35,953.68	1,754,897,204.56

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品	35,953.68			35,953.68	
合 计	35,953.68			35,953.68	

(3) 开发成本、开发产品

1、开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
开发用土地 *	暂无	暂无	暂无	44,711,355.12	44,711,355.12
原星月广场 *	暂无	暂无	暂无	27,702,034.32	27,702,034.32
全景天地中心	2010 年 8 月	2015 年 12 月	8 亿	334,341,532.99	260,784,488.55

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
钱塘会馆	2010年6月	2014年5月	6亿	395,358,242.75	277,838,606.41
进贤湾-桥头堡接待中心	2010年9月	2014年3月	2.5亿元	188,132,677.11	168,064,288.60
进贤湾-半岛小镇旅游度假村	2014年3月	2017年12月	10亿元	497,924,581.04	490,774,503.62
华联城市全景花园(原:宝安更新改造项目)	暂无	暂无	暂无	56,060,588.18	27,781,124.94
华达更新改造项目**	暂无	暂无	暂无	---	253,348,617.50
合计				1,544,231,011.51	1,551,005,019.06

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

** 该项目为深圳市华达新置业有限公司的项目,本期已经出售该公司100%股权,期末不再纳入合并范围。

2、开发产品:

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
华联城市山林二期	2009年1月	7,524,479.07	---	2,162,972.24	5,361,506.83
华联时代大厦	2010年12月	193,536,017.16	---	52,548,185.10	140,987,832.06
雅仕苑	2008年12月	2,419,456.32	---	336,946.32	2,082,510.00
合计		203,479,952.55	---	55,048,103.66	148,431,848.89

其中“华联时代大厦”项目本期转入投资性房地产52,548,185.10元。

3、计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			本期转入存货额	其他减少		
进贤湾-桥头堡接待中心	7,534,641.91	6,565,215.39			14,099,857.30	8.47
钱塘会馆	16,659,557.49	28,160,437.49	---	---	44,819,994.98	7.04、7.98
合计	24,194,199.40	34,725,652.88	---	---	58,919,852.28	

6、其他流动资产

单位: 元

项目	期末数	期初数
理财产品	338,600,000.00	354,450,000.00
预缴税金	1,338,098.54	1,533,005.58
合计	339,938,098.54	355,983,005.58

其他流动资产说明：

无

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	62,054,796.85	66,858,990.30
合计	62,054,796.85	66,858,990.30

本期将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，本期重分类的金额 0.00 元，该金额占重分类前持有至到期投资总额的比例 0%。

可供出售金融资产的说明

无

8、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
深圳中冠纺织印染股份有限公司	25.51%	25.51%	170,502,789.00	45,921,137.00	124,581,652.00	26,998,990.00	8,214,810.00
中纺网络信息技术有限责任公司	48%	48%	43,239,844.93	5,395,547.38	37,844,297.55	18,200,848.11	1,012,949.27
深圳南方纺织有限公司	29.08%	29.08%	48,276,851.46	16,323,505.68	31,953,345.78	18,452,491.76	6,877,578.91

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

不适用

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳中冠纺织印染股份有限公司	权益法	101,540,000.00	30,314,253.14	1,904,691.78	32,218,944.92	25.51%	25.51%				
中纺网络信息技术有限责任公司	权益法	24,000,000.00	19,131,632.97	486,215.65	19,617,848.62	48%	48%				
深圳南方纺织有限公司	权益法	9,908,764.90	9,032,738.63	359,294.33	9,392,032.96	29.08%	29.08%				1,640,705.62
深圳市华联发展投资有限公司	成本法	3,200,000.00	3,200,000.00		3,200,000.00	5%	5%				
上海华顺投资管理有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	5%	5%				
绍兴远东石化有限公司	成本法	648,210,000.00				16.4%	16.4%				
合计	--	789,858,764.90	64,678,624.74	2,750,201.76	67,428,826.50	--	--	--			1,640,705.62

(2) 长期股权投资的说明

绍兴远东石化有限公司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。

10、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	789,637,762.27	66,814,880.79	10,293,298.14	846,159,344.92
1.房屋、建筑物	789,637,762.27	66,814,880.79	10,293,298.14	846,159,344.92
二、累计折旧和累计摊销合计	241,336,785.25	30,216,790.67	3,495,057.05	268,058,518.87
1.房屋、建筑物	241,336,785.25	30,216,790.67	3,495,057.05	268,058,518.87
三、投资性房地产账面净值合计	548,300,977.02	36,598,090.12	6,798,241.09	578,100,826.05
1.房屋、建筑物	548,300,977.02	36,598,090.12	6,798,241.09	578,100,826.05
五、投资性房地产账面价值合计	548,300,977.02	36,598,090.12	6,798,241.09	578,100,826.05
1.房屋、建筑物	548,300,977.02	36,598,090.12	6,798,241.09	578,100,826.05

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	30,216,790.67
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

(2) 投资性房地产减少情况说明

本期减少系本年投资性房地产使用年限延期，将该部分投资性房地产的原值7,031,494.14元及折旧的净值转入原值本期增加数；以及本年处置孙公司深圳市华达新置业有限公司，合并范围变化，减少3,261,804.00元。

11、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	129,756,463.28	9,611,206.29		2,911,078.57	136,456,591.00
其中：房屋及建筑物	101,037,195.52	7,062,373.29			108,099,568.81
机器设备	4,512,359.53	87,787.00		1,098,156.00	3,501,990.53
运输工具	10,380,201.89	252,525.00		1,434,000.00	9,198,726.89
电子设备	5,487,793.84	742,122.00		239,305.57	5,990,610.27
其他设备	8,338,912.50	1,466,399.00		139,617.00	9,665,694.50
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额

二、累计折旧合计：	27,261,671.92		5,972,865.40	1,907,418.86	31,327,118.46
其中：房屋及建筑物	6,962,943.33		4,339,190.74		11,302,134.07
机器设备	3,188,302.06		109,305.47	269,698.63	3,027,908.90
运输工具	6,134,018.15		625,242.68	1,360,700.00	5,398,560.83
电子设备	3,380,692.14		462,563.32	169,002.94	3,674,252.52
其他设备	7,595,716.24		436,563.19	108,017.29	7,924,262.14
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	102,494,791.36		--		105,129,472.54
其中：房屋及建筑物	94,074,252.19		--		96,797,434.74
机器设备	1,324,057.47		--		474,081.63
运输工具	4,246,183.74		--		3,800,166.06
电子设备	2,107,101.70		--		2,316,357.75
其他设备	743,196.26		--		1,741,432.36
电子设备			--		
其他设备			--		
五、固定资产账面价值合计	102,494,791.36		--		105,129,472.54
其中：房屋及建筑物	94,074,252.19		--		96,797,434.74
机器设备	1,324,057.47		--		474,081.63
运输工具	4,246,183.74		--		3,800,166.06
电子设备	2,107,101.70		--		2,316,357.75
其他设备	743,196.26		--		1,741,432.36

本期折旧额 5,972,865.40 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

12、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
八卦岭 27 栋改造工程				3,701,602.92		3,701,602.92
餐厅装修工程	2,268,141.20		2,268,141.20	1,088,226.20		1,088,226.20
合计	2,268,141.20		2,268,141.20	4,789,829.12		4,789,829.12

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入投资性房地产	其他减少	工程投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源	期末数
八卦岭 27 栋改造工程	6,927,791.20	3,701,602.92	3,226,188.28	6,927,791.20							自有	0.00
餐厅装修工程	2,733,571.00	1,088,226.20	1,179,915.00			82.97%	82.97%				自有	2,268,141.20
合计	9,661,362.20	4,789,829.12	4,406,103.28	6,927,791.20		--	--			--	--	2,268,141.20

在建工程项目变动情况的说明

本期在建工程转入投资性房地产金额6,927,791.20元

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	24,094,157.00	150,200.00		24,244,357.00
土地使用权（华业）	10,645,300.00			10,645,300.00
土地使用权（中联丝绸）	3,180,702.00			3,180,702.00
土地使用权（东吴）	2,153,280.00			2,153,280.00
土地使用权（上海申冠置业）	4,197,000.00			4,197,000.00
明源房地产管理系统软件（置业）	88,000.00			88,000.00
物业管理软件（华联物业）	7,800.00	22,000.00		29,800.00
软件系统（上海申冠置业）	283,675.00			283,675.00
软件系统（杭州华联置业）	81,380.00			81,380.00
斯维尔计价软件（置业）	15,600.00			15,600.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	1,956,250.00			1,956,250.00
泛微协同办公软件（华联控股）	383,000.00			383,000.00
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）	857,700.00			857,700.00
其他软件（华联控股）	244,470.00	118,600.00		363,070.00
软件(置业)		9,600.00		9,600.00
二、累计摊销合计	16,620,312.05	1,193,938.15		17,814,250.20
土地使用权（华业）	10,289,128.94	356,171.06		10,645,300.00

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
土地使用权（中联丝绸）	2,363,093.09	117,803.76		2,480,896.85
土地使用权(东吴)	2,153,280.00			2,153,280.00
土地使用权（上海申冠置业）	524,625.00	83,860.00		608,485.00
明源房地产管理系统软件（置业）	88,000.00			88,000.00
物业管理软件（华联物业）	3,900.00	4,533.32		8,433.32
软件系统（上海申冠置业）	283,675.00			283,675.00
软件系统（杭州华联置业）	70,140.18	5,929.19		76,069.37
斯维尔计价软件（置业）	8,840.00	3,200.00		12,040.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	684,687.57	391,250.04		1,075,937.61
泛微协同办公软件（华联控股）	82,983.29	76,599.96		159,583.25
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）	7,147.50	85,770.00		92,917.50
其他软件（华联控股）	60,811.48	68,660.82		129,472.30
软件(置业)		160.00		160.00
三、无形资产账面净值合计	7,473,844.95	-1,043,738.15		6,430,106.80
土地使用权（华业）	356,171.06	-356,171.06		
土地使用权（中联丝绸）	817,608.91	-117,803.76		699,805.15
土地使用权(东吴)		0.00		
土地使用权（上海申冠置业）	3,672,375.00	-83,860.00		3,588,515.00
明源房地产管理系统软件（置业）		0.00		
物业管理软件（华联物业）	3,900.00	17,466.68		21,366.68
软件系统（上海申冠置业）		0.00		
软件系统（杭州华联置业）	11,239.82	-5,929.19		5,310.63
斯维尔计价软件（置业）	6,760.00	-3,200.00		3,560.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	1,271,562.43	-391,250.04		880,312.39
泛微协同办公软件（华联控股）	300,016.71	-76,599.96		223,416.75
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）	850,552.50	-85,770.00		764,782.50
其他软件（华联控股）	183,658.52	49,939.18		233,597.70
软件(置业)		9,440.00		9,440.00
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）				

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
明源房地产管理系统软件（置业）				
物业管理软件（华联物业）				
软件系统（上海申冠置业）				
软件系统（杭州华联置业）				
斯维尔计价软件（置业）				
明源 ERP 管理软件（华联控股）				
泛微协同办公软件（华联控股）				
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）				
其他软件（华联控股）				
软件(置业)				
无形资产账面价值合计	7,473,844.95	-1,043,738.15		6,430,106.80
土地使用权（华业）	356,171.06	-356,171.06		
土地使用权（中联丝绸）	817,608.91	-117,803.76		699,805.15
土地使用权(东吴)		0.00		
土地使用权（上海申冠置业）	3,672,375.00	-83,860.00		3,588,515.00
明源房地产管理系统软件（置业）		0.00		
物业管理软件（华联物业）	3,900.00	17,466.68		21,366.68
软件系统（上海申冠置业）		0.00		
软件系统（杭州华联置业）	11,239.82	-5,929.19		5,310.63
斯维尔计价软件（置业）	6,760.00	-3,200.00		3,560.00
明源 ERP 管理软件（华联控股）	1,271,562.43	-391,250.04		880,312.39
泛微协同办公软件（华联控股）	300,016.71	-76,599.96		223,416.75
微软软件（F5L-00006 BPA MailCore SNGL MVL）（华联控股）	850,552.50	-85,770.00		764,782.50
其他软件（华联控股）	183,658.52	49,939.18		233,597.70
软件(置业)		9,440.00		9,440.00

本期摊销额 1,193,938.15 元。

14、商誉

单位： 元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
深圳东吴染织复制有限公司	10,568,100.24			10,568,100.24	
合计	10,568,100.24			10,568,100.24	

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

期末，本公司对包含商誉在内的资产组合进行减值测试，经测试商誉没有发生减值。

15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
装修工程（深圳置业）	1,218,662.95	197,520.84	550,310.52		865,873.27	
装修工程（华业）	627,804.91		157,453.56		470,351.35	
装修工程（深圳物业）	2,586,056.15		574,679.16		2,011,376.99	
装修工程（杭州置业）	518,428.30	2,928,479.02	841,262.56		2,605,644.76	
其他	136,925.00	74,635.00	42,312.00		169,248.00	
合计	5,087,877.31	3,200,634.86	2,166,017.80		6,122,494.37	--

长期待摊费用的说明

无

16、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	669,080.71	1,099,095.70
计提但未缴纳的税金的影响	57,469,434.41	57,469,434.41
尚未支付的工程款的影响	3,588,300.85	6,886,355.99
小计	61,726,815.97	65,454,886.10
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	10,702,413.86	13,701,813.46
改制时的评估增值的影响	5,651,758.65	6,002,250.55
公允价值调整的影响	123,766,766.01	166,729,010.84
小计	140,120,938.52	186,433,074.85

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	7,708,624.56	6,546,937.47
未缴纳的土地增值税形成的暂时性差异	197,796,806.34	283,901,633.97
合计	205,505,430.90	290,448,571.44

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

无

17、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	10,907,366.59	1,350,324.77		1,872,743.96	10,384,947.40
二、存货跌价准备	35,953.68			35,953.68	
合计	10,943,320.27	1,350,324.77		1,908,697.64	10,384,947.40

资产减值明细情况的说明

存货跌价准备转销原因为前期计提跌价准备的存货本期已销售。

18、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
保证借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	100,000,000.00	100,000,000.00

短期借款分类的说明

期末短期借款余额均为保证借款。

19、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	32,049,745.91	57,683,758.18
1—2 年	31,004,025.24	13,675,499.94

项目	期末数	期初数
2—3 年	13,432,827.09	83,440,386.40
3 年以上	72,626,113.43	39,697,948.11
合计	149,112,711.67	194,497,592.63

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

无

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

账龄超过一年的应付账款是因为暂未结算。

20、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	5,546,396.52	13,606,374.21
1—2 年	5,507,000.00	25,133,649.43
2—3 年	24,277,194.93	
3 年以上	36,490.05	487,282.63
合计	35,367,081.50	39,227,306.27

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

无

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

账龄超过一年的预收账款是因为未到结算期。

21、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	642,649.15	37,664,963.71	37,193,600.69	1,114,012.17
二、职工福利费		1,005,469.63	1,005,469.63	

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
三、社会保险费	130,228.31	7,082,266.79	7,095,929.44	116,565.66
四、住房公积金		1,673,975.59	1,673,975.59	
五、辞退福利		271,734.03	271,734.03	
六、其他	476,016.21	577,795.80	469,649.92	584,162.09
合计	1,248,893.67	48,276,205.55	47,710,359.30	1,814,739.92

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 441,772.40 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 271,734.03 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

预计2014年1季度发放。

22、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	92,137.77	12,586.01
营业税	902,869.13	593,116.22
企业所得税	9,839,264.87	8,654,025.64
个人所得税	87,166.62	96,258.92
城市维护建设税	85,714.92	51,399.46
房产税	2,619,470.12	2,294,440.49
土地使用税	1,751,461.19	
教育费附加	33,002.09	43,302.99
河道费		1,713.56
堤防维护费	2,648.95	3,904.75
水利建设基金	1,925.72	467.31
其他	393,113.24	64,331.83
合计	15,808,774.62	11,815,547.18

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

应交税费期末余额比期初余额增加3,993,227.44元，增加比例为33.80%，增加原因主要为本期计提缴纳的企业所得税及土地使用税增加所致。

23、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
华联控股股东股利	871,768.05	871,768.05	未领取

香港天虹投资有限公司		275,000.00	
合计	871,768.05	1,146,768.05	--

应付股利的说明

华联控股东股利因原股东未来领取，无法支付。

24、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	75,695,386.95	84,453,055.00
1—2 年	63,880,599.15	97,581,048.16
2—3 年	92,543,227.72	266,275,576.97
3 年以上	352,849,547.86	261,760,852.54
合计	584,968,761.68	710,070,532.67

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

无

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

主要为往来款项及计提的土地增值税。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

无

25、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	400,000,000.00	
合计	400,000,000.00	

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	400,000,000.00	
合计	400,000,000.00	

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末数		期初数	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
华商银行 *	2011 年 06 月 01 日	2014 年 03 月 24 日	人民币元		100,000,000.00		
中国工商银行艮山支行 *	2011 年 02 月 13 日	2014 年 02 月 20 日	人民币元		30,000,000.00		
中国工商银行艮山支行 *	2011 年 12 月 08 日	2014 年 03 月 24 日	人民币元		270,000,000.00		
合计	--	--	--	--	400,000,000.00	--	

一年内到期的长期借款中的逾期借款

无

资产负债表日后已偿还的金额 400,000,000.00 元。

一年内到期的长期借款说明

* 该长期借款为工银浙银团2011-05号借款，总额度为4亿元，实际借款由两家银行下发，分成多笔发放。

抵押物情况详见附注十二。

26、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	190,000,000.00	550,000,000.00
合计	190,000,000.00	550,000,000.00

长期借款分类的说明

无

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末数		期初数	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国银行深圳分行*	2009年12月21日	2016年11月21日	人民币元		10,000,000.00		40,000,000.00
中国银行深圳分行*	2010年01月07日	2016年11月21日	人民币元		180,000,000.00		180,000,000.00
华商银行**	2011年06月01日	2014年03月24日	人民币元				30,000,000.00
中国工商银行艮山支行**	2011年02月13日	2014年02月20日	人民币元				30,000,000.00
中国工商银行艮山支行**	2011年12月08日	2014年03月24日	人民币元				270,000,000.00
合计	--	--	--	--	190,000,000.00	--	550,000,000.00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

* 该长期借款总额为2.4亿元，分两笔下发，约定还款期为2012年11月21日还款2000万，2013年11月21日还款3000万，2014年11月21日还款3,000万，2015年11月21日还款8,000万，2016年11月21日还款8,000万。

** 该长期借款为工银浙银团2011-05号借款，总额度为4亿元，实际借款由两家银行下发，分多笔发放，本期转入一年内到期的非流动负债。

抵押物情况详见附注十二。

27、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
深圳市南山国土局	无	39,656,390.35			39,656,390.35	
维修基金	无	2,703,003.22			1,683,829.40	

28、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,123,887,712.00						1,123,887,712.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足3年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况。报告期内，公司总股本没有发生变化。

29、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	102,443,982.17			102,443,982.17
其他资本公积	65,824,987.27		9,188,760.01	56,636,227.26
合计	168,268,969.44		9,188,760.01	159,080,209.43

资本公积说明

本期资本公积变动主要为可供出售金融资产公允价值变动和联营企业净资产变动影响。

30、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	96,272,876.13			96,272,876.13
合计	96,272,876.13			96,272,876.13

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

不适用

31、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	414,834,332.42	--
调整后年初未分配利润	414,834,332.42	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	79,814,380.99	--
期末未分配利润	494,648,713.41	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

不适用

32、营业收入、营业成本**(1) 营业收入、营业成本**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	177,967,807.30	328,421,514.04
其他业务收入	14,640,167.33	19,698,227.53
营业成本	93,545,760.66	130,771,475.08

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	12,458,523.00	2,499,918.56	174,171,031.03	38,509,520.78
租金及相关收入	165,509,284.30	77,750,108.10	154,250,483.01	76,904,461.26
合计	177,967,807.30	80,250,026.66	328,421,514.04	115,413,982.04

(3) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东	74,101,856.81	23,239,632.21	200,384,200.15	55,592,095.09
华南	103,865,950.49	57,010,394.45	128,037,313.89	59,821,886.95
合计	177,967,807.30	80,250,026.66	328,421,514.04	115,413,982.04

(4) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第 1 名	6,700,000.00	3.48%
第 2 名	5,300,000.00	2.75%
第 3 名	3,618,147.24	1.88%
第 4 名	3,385,019.11	1.76%
第 5 名	3,007,198.53	1.56%
合计	22,010,364.88	11.43%

营业收入的说明

营业收入本期金额较上期金额减少155,511,766.94元，减少比例为44.67%；营业成本本期金额较上期金额减少37,225,714.42元，减少比例为28.47%，减少原因为本期售房收入减少所致。

33、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	9,627,195.25	17,085,009.79	经营收入的 5%
城市维护建设税	710,213.96	1,027,227.42	流转税的 1%、7%
教育费附加	420,442.98	789,424.91	流转税的 3%、2%
土地增值税	3,882,499.49	49,502,240.33	按超率累进税率 30%-60%
其他	86,648.66	344,824.89	
合计	14,727,000.34	68,748,727.34	--

营业税金及附加的说明

营业税金及附加本期金额比上期金额减少元54,021,727.00元，减少比例为78.58%，减少原因为本期收入减少，税金相应减少所致。

34、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	4,668,413.46	5,384,011.51
合计	4,668,413.46	5,384,011.51

35、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	62,716,250.56	58,243,219.51
合计	62,716,250.56	58,243,219.51

36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	24,161,785.02	22,777,461.82

减:利息收入	-4,979,900.83	-19,639,361.76
汇兑损失	6,110.99	43,698.99
减:汇兑收益		-6.08
手续费及其他	243,087.54	206,808.18
合计	19,431,082.72	3,388,601.15

37、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		43,160.00
合计		43,160.00

公允价值变动收益的说明

交易性金融资产已全部出售，本期无交易性金融资产公允价值变动收益。

38、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,581,468.61	-2,571,828.98
处置长期股权投资产生的投资收益	82,251,296.04	
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,844,278.41	1,913,452.22
处置交易性金融资产取得的投资收益		-34,385.58
其他	40,162,043.01	38,169,934.73
合计	129,839,086.07	37,477,172.39

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳中冠纺织印染股份有限公司	2,095,253.01	-1,425,153.41	被投资单位业绩变动
中纺网络信息技术有限责任公司	486,215.65	-2,651,763.81	被投资单位业绩变动
深圳南方纺织有限公司	1,999,999.95	1,505,088.24	被投资单位业绩变动
合计	4,581,468.61	-2,571,828.98	--

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

本公司投资收益不存在汇回有重大限制的。

39、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,350,324.77	2,663,046.33
合计	1,350,324.77	2,663,046.33

40、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	72,243.00		72,243.00
其中：固定资产处置利得	72,243.00		72,243.00
政府补助	420,000.00	670,000.00	420,000.00
罚款净收入	179,000.00	200.00	179,000.00
违约金		2,930.46	
无需支付应付款项	2,978,759.68		2,978,759.68
其他	641,775.55	674,988.97	641,775.55
合计	4,291,778.23	1,348,119.43	4,291,778.23

营业外收入说明

营业外收入本期金额比上期金额增加2,943,658.80元，增加比例为218.35%，增加原因为清理往来和资产所致。

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
支持企业发展	420,000.00	420,000.00	与收益相关	是
经济发展奖励		250,000.00	与收益相关	是
合计	420,000.00	670,000.00	--	--

41、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	105,694.42	654,449.43	105,694.42
其中：固定资产处置损失	105,694.42	654,449.43	105,694.42
对外捐赠	289,000.00	200,000.00	289,000.00
罚款支出	1,754.06	2,565.00	1,754.06
赞助费	1,657.50		1,657.50
滞纳金	211.13	3.94	211.13
其他	124,925.04	4,349.34	124,925.04
合计	523,242.15	861,367.71	523,242.15

营业外支出说明

无

42、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	11,633,574.32	12,543,847.15
递延所得税调整	3,254,969.90	18,048,734.36
合计	14,888,544.22	30,592,581.51

43、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P₀为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S₀为期初股份总数；S₁为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j为报告期因回购等减少股份数；S_k为报告期缩股数；M₀报告期月份数；M_i为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

$$\text{基本每股收益} = 79,814,380.99 / 1,123,887,712.00 = 0.0710$$

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益 = P₁ / (S₀ + S₁ + S_i × M_i ÷ M₀ - S_j × M_j ÷ M₀ - S_k + 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P₁为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

$$\text{稀释每股收益} = 79,814,380.99 / 1,123,887,712.00 = 0.0710$$

44、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-11,997,598.38	8,142,276.50
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-2,999,399.60	2,035,569.13
小计	-8,998,198.78	6,106,707.37
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	-190,561.23	13,422.68
小计	-190,561.23	13,422.68
合计	-9,188,760.01	6,120,130.05

其他综合收益说明

无

45、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到的往来款及其他款项	104,447,591.50
合计	104,447,591.50

收到的其他与经营活动有关的现金说明

无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的往来款及其他款项	101,030,902.65
合计	101,030,902.65

支付的其他与经营活动有关的现金说明

无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

无

46、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	114,888,220.05	86,335,163.25
加：资产减值准备	1,350,324.77	2,663,046.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	34,320,891.53	37,373,612.77
无形资产摊销	1,193,938.15	1,669,530.81
长期待摊费用摊销	2,166,017.80	980,792.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	33,451.42	654,449.43
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		210,373.62
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-43,160.00
财务费用（收益以“-”号填列）	24,167,896.01	22,821,154.73
投资损失（收益以“-”号填列）	-129,839,086.07	-37,477,172.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,728,070.13	18,491,052.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-473,100.23	-442,318.39
存货的减少（增加以“-”号填列）	-243,524,207.55	-203,702,012.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	27,788,769.97	-13,398,207.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-97,596,675.09	-82,973,302.12
其他	-3,956,500.00	
经营活动产生的现金流量净额	-265,751,989.11	-166,836,997.20
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,239,333,653.71	1,233,620,136.90
减：现金的期初余额	1,233,620,136.90	1,078,265,630.25

补充资料	本期金额	上期金额
现金及现金等价物净增加额	5,713,516.81	155,354,506.65

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	284,415,510.75	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	284,415,510.75	

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	1,239,333,653.71	1,233,620,136.90
其中：库存现金	107,321.88	129,315.98
可随时用于支付的银行存款	1,237,784,985.24	1,232,858,352.58
可随时用于支付的其他货币资金	1,441,346.59	632,468.34
三、期末现金及现金等价物余额	1,239,333,653.71	1,233,620,136.90

现金流量表补充资料的说明

无

47、所有者权益变动表项目注释

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

无

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
华联发展集团有限公司	控股股东	有限公司	深圳	董炳根	纺织品、服装进出口	9,061 万	31.32%	31.32%	华联发展集团有限公司	19033795-7

本企业的母公司情况的说明

查阅本报告第六节—股份变动及股东情况。

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
杭州华联置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	董炳根	开发建设销售办公、商业金融用房，经济开发等	7,845 万美元	74%	74%	76821957-9
东莞惠隆塑胶有限公司	控股子公司	有限责任公司	东莞	徐笑东	房产出租	230 万美元	69.57%	100%	61836141-4
深圳市华联东方房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	丁跃	在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发经营等	10,000 万	60%	60%	59775876-1
深圳市华联置业集团有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	丁跃	国内商业、房地产开发经营	20,000 万	68.7%	68.7%	19219910-5
深圳华业纺织染有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	徐笑东	房产出租	2,534 万	74.98%	100%	61881730-3
深圳市华联物业集团有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	丁跃	物业管理，清洁服务	4,062 万	81.39%	100%	19218590-X
浙江省兴财房地产发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	董炳根	房地产投资开发、经营、租赁及咨询服务	5,000 万	70%	70%	14291950-6

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
深圳中冠纺织印染股份有限公司	股份有限公司	深圳	胡永峰	纺织印染	16,914 万元	25.51%	25.51%	参股企业	61880148-3
中纺网络信息技术有限责任公司	有限责任公司	北京	夏令敏	电子商务、系统集成等	5,000 万元	48%	48%	参股企业	60912045-9
深圳南方纺织有限公司	有限责任公司	深圳	董炳根	房产出租	1,524 万元	29.08%	29.08%	参股企业	61883658-X

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
绍兴远东石化有限公司	参股公司	747727910
浙江华联杭州湾创业有限公司	同一最终控股股东	75723055-3
浙江省财务开发公司	控股子公司的股东	47003421-3
深圳市华联发展投资有限公司	同一最终控股股东	192185336
联昌印染有限公司	同一最终控股股东	618842349

本企业的其他关联方情况的说明

无

5、关联方交易

(1) 关联租赁情况

公司出租情况表

无

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
华联发展集团有限公司	华联控股股份有限公司	办公场所	2013 年 01 月 01 日	2013 年 12 月 31 日	市场定价	246,078.00

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
华联发展集团有限公司	深圳市华联置业集团有限公司	办公场所	2013年01月01日	2013年12月31日	市场定价	1,589,176.80
华联发展集团有限公司	深圳市华联物业集团有限公司	办公场所	2013年01月01日	2013年12月31日	市场定价	1,497,504.00
华联发展集团有限公司	深圳市华联东方房地产开发有限公司	办公场所	2013年01月01日	2013年12月31日	市场定价	111,828.00
浙江华联杭州湾创业有限公司	浙江省兴财房地产发展有限公司	办公场所	2013年01月01日	2013年12月31日	市场定价	289,485.00

关联租赁情况说明

关联租金金额小，已履行董事会审批程序。

(2) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华联控股股份有限公司	华联发展集团有限公司	500,000,000.00	2013年10月17日	2014年10月16日	否
华联发展集团有限公司	华联控股股份有限公司	100,000,000.00	2013年07月19日	2014年07月17日	否

关联担保情况说明

上述担保已履行股东大会审批程序。

(3) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
浙江华联杭州湾创业有限公司	30,000,000.00	2011年11月21日	2014年11月20日	*
浙江华联杭州湾创业有限公司	30,000,000.00	2011年12月06日	2014年12月05日	*
浙江华联杭州湾创业有限公司	15,000,000.00	2011年12月06日	2014年12月05日	*
浙江华联杭州湾创业有限公司	7,000,000.00	2011年12月07日	2014年12月06日	*
深圳市华联发展投资有限公司	44,000,000.00	2013年01月01日	2013年12月31日	**
拆出				

* 该款项系浙江华联杭州湾创业有限公司拆借给本公司子公司浙江省兴财房地产发展有限公司的全资子公司杭州华联进贤湾房地产开发有限公司。借款期为借入日期起3年，利率为8.47%。本期利息为6,945,400.00元。

** 该款项系深圳市华联发展投资有限公司拆借给本公司子公司浙江省兴财房地产发展有限公司。借款利率为同期银行贷款利率上浮5%。本期利息为2,802,800.00元，本金及利息均已归还。

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	绍兴远东石化有限公司			1,413,648.70	833,118.65
其他应收款	浙江省财务开发公司	8,526,956.36	8,526,956.36	8,526,956.36	5,840,090.50

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	深圳市华联发展投资有限公司		44,000,000.00
其他应付款	浙江华联杭州湾创业有限公司	96,507,369.59	89,831,664.59
其他应付款	联昌印染有限公司		188,137.75

九、或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响（单位：万元）

被担保单位	担保金额	债务到期日	对本公司的财务影响
关联方：			
华联发展集团有限公司	50,000.00	2014年10月16日	预期不会给公司造成不利影响
非关联方：			
华联时代大厦	21,858.00	*	预期不会给公司造成不利影响
合计	71,858.00		

* 该款项系为华联时代大厦办公楼承购人向银行提供抵押贷款担保，截至2013年12月31日，尚未结清的担保金额。期限系自贷款抵押合同签订之日起，至借款人取得房产证书，办妥合法、正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执之日止。

其他或有负债及其财务影响

无

十、承诺事项

1、重大承诺事项

无

2、前期承诺履行情况

无

十一、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

2、其他资产负债表日后事项说明

本公司于2014年2月11日与深圳市金宝城房地产开发有限公司签订协议，购买其持有的深圳市华联东方房地产开发有限公司40%股权，交易完成后，本公司持有深圳市华联东方房地产开发有限公司100%股权，相关股权转让价款41,267,400元已于2014年3月6日支付完毕。深圳华联东方房地产开发有限公司工商变更登记已于2014年2月26日完成。

十二、其他重要事项

1、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
3.可供出售金融资产	66,858,990.30		42,809,655.40		62,054,796.85
上述合计	66,858,990.30		42,809,655.40		62,054,796.85
金融负债	0.00				0.00

2、其他

抵押借款抵押资产情况：

单位：人民币万元

抵押物	借款金额	抵押物原值/评估值	备注
房屋建筑物（投资性房地产）	19,000	投资性房地产账面原值9,777.78万元，固定资产账面原值853.48万元。评估价值37,187.83万元	
钱塘会馆土地使用权（开发成本）	40,000	开发成本账面原值9,735.32万元，评估价值73,103万元	贷款额度总额为4亿元

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	97,693,279.45	99.84%			64,517,036.39	96.52%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄	152,925.00	0.16%	1,529.25	1%	1,459,792.90	2.18%	879,262.85	60.23%
组合小计	152,925.00	0.16%	1,529.25	1%	1,459,792.90	2.18%	879,262.85	60.23%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					866,520.00	1.3%		
合计	97,846,204.45	--	1,529.25	--	66,843,349.29	--	879,262.85	--

其他应收款种类的说明

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

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
子公司欠款	97,693,279.45	0.00	0%	子公司欠款，可以收回
合计	97,693,279.45		--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	152,925.00	100%	1,529.25			
3 至 4 年				1,080,000.00	73.98%	540,000.00
4 至 5 年				135,100.16	9.25%	94,570.11
5 年以上				244,692.74	16.76%	244,692.74
合计	152,925.00	--	1,529.25	1,459,792.90	--	879,262.85

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

无

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

无

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

无

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

无

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
浙江省兴财房地产发展有限公司	控股子公司	46,000,000.00	1 年以内	47.01%
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	控股子公司	32,703,279.45	1-3 年	33.42%
东莞惠隆塑胶有限公司	控股子公司	18,990,000.00	5 年以上	19.41%
深圳供电局有限公司	非关联	151,200.00	1 年以内	0.15%
中国电信股份有限公司	非关联	1,725.00	1 年以内	0.01%
合计	--	97,846,204.45	--	100%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
浙江省兴财房地产发展有限公司	控股子公司	46,000,000.00	47.01%
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	控股子公司	32,703,279.45	33.42%
东莞惠隆塑胶有限公司	控股子公司	18,990,000.00	19.41%
合计	--	97,693,279.45	99.84%

(8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

2、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳市中冠纺织印染股份有限公司	权益法	101,540,000.00	30,314,253.14	1,904,691.78	32,218,944.92	25.51%	25.51%				
中纺网络信息技术有限责任公司	权益法	24,000,000.00	19,131,632.97	486,215.65	19,617,848.62	48%	48%				
深圳市华联置业集团有限公司	成本法	108,487,397.96	108,487,397.96		108,487,397.96	68.7%	68.7%				
深圳市华业纺织染有限公司	成本法	57,467,818.49	57,467,818.49		57,467,818.49	74.98%	100%				
东莞惠隆塑胶有限公司	成本法	12,960,763.59	12,960,763.59		12,960,763.59	69.57%	100%				
绍兴远东石化有限公司*	成本法	648,210,000.00	0.00		0.00	16.4%	16.4%				
杭州华联置业有限公司	成本法	423,620,056.71	423,620,056.71		423,620,056.71	74%	74%				
浙江省兴财房地产发展有限公司	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00		280,000,000.00	70%	70%				
深圳市华联东方房地产开发有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	60%	60%				
深圳市华联物业集团有限公司	成本法	40,269,125.46	40,269,125.46		40,269,125.46	81.39%	100%				
合计	--	1,756,555,162.21	1,032,251,048.32	2,390,907.43	1,034,641,955.75	--	--	--			

长期股权投资的说明

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

3、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,351,697.95	2,402,849.00
其他业务收入		285,000.00
合计	2,351,697.95	2,687,849.00
营业成本	174,471.16	223,648.71

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金及相关收入	2,351,697.95	174,471.16	2,402,849.00	223,648.71
合计	2,351,697.95	174,471.16	2,402,849.00	223,648.71

(3) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南	2,351,697.95	174,471.16	2,402,849.00	223,648.71
合计	2,351,697.95	174,471.16	2,402,849.00	223,648.71

(4) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第 1 名	1,524,503.23	64.83%
第 2 名	295,420.32	12.56%
第 3 名	264,794.40	11.26%
第 4 名	115,620.00	4.92%
第 5 名	110,160.00	4.68%
合计	2,310,497.95	98.25%

营业收入的说明

无

4、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,581,468.66	-4,076,917.22
处置长期股权投资产生的投资收益		825,438.34
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,844,278.41	1,912,052.22
其他	4,755,324.24	5,240,328.76
合计	10,181,071.31	3,900,902.10

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳中冠纺织印染股份有限公司	2,095,253.01	-1,425,153.41	被投资单位业绩变动
中纺网络信息技术有限责任公司	486,215.65	-2,651,763.81	被投资单位业绩变动
合计	2,581,468.66	-4,076,917.22	--

投资收益的说明

无

5、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	1,455,976.27	-3,490,806.56
加：资产减值准备	-831,589.40	583,524.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	274,468.26	832,647.78
无形资产摊销	622,280.82	717,082.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	47,422.83	21,451.88
财务费用（收益以“-”号填列）	6,831,666.67	2,945,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-10,181,071.31	-3,900,902.10
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	219,433.40	-219,815.71

补充资料	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	-38,279,463.24	-4,363,764.77
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-31,010,505.16	-2,840,101.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,441,188.46	3,260,873.33
其他	-3,956,500.00	
经营活动产生的现金流量净额	-78,249,069.32	-6,454,811.01
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	102,418,764.20	148,203,391.13
减：现金的期初余额	148,203,391.13	232,060,479.62
现金及现金等价物净增加额	-45,784,626.93	-83,857,088.49

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	82,217,844.62	本期非流动资产处置损益较上期有较大变化，主要为出售华达新公司股权取得投资收益所致。
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	420,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,381,987.50	
减：所得税影响额	198,565.23	
少数股东权益影响额（税后）	24,282,200.26	
合计	61,539,066.63	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.34%	0.071	0.071
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东	0.99%	0.0163	0.0163

的净利润			
------	--	--	--

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额 (或本期金额)	期初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
预付款项	3,955,834.02	18,157,317.20	-78.21%	预付款结算所致
其他应收款	10,836,831.02	22,453,436.26	-51.74%	往来款收回所致
在建工程	2,268,141.20	4,789,829.12	-52.65%	结转固定资产所致
应付职工薪酬	1,814,739.92	1,248,893.67	45.31%	暂未发放所致
应交税费	15,808,774.62	11,815,547.18	33.80%	税金计提暂未缴纳所致
一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	---	100.00%	接近还款期限所致
长期借款	190,000,000.00	550,000,000.00	-65.45%	接近还款期限所致
营业收入	192,607,974.63	348,119,741.57	-44.67%	售楼收入减少所致
营业成本	93,545,760.66	130,771,475.08	-28.47%	售楼收入减少所致
营业税金及附加	14,727,000.34	68,748,727.34	-78.58%	售楼收入减少所致
财务费用	19,431,082.72	3,388,601.15	473.42%	增加借款所致
资产减值损失	1,350,324.77	2,663,046.33	-49.29%	本期计提减少所致
公允价值变动收益	---	43,160.00	-100.00%	本期无交易性金融资产所致
投资收益	129,839,086.07	37,477,172.39	246.45%	本期新增处置股权收益所致
营业外收入	4,291,778.23	1,348,119.43	218.35%	清理往来和资产所致
营业外支出	523,242.15	861,367.71	-39.25%	本期处置固定资产损失减少所致
所得税费用	14,888,544.22	30,592,581.51	-51.33%	税前扣除额增加，导致应纳税所得额减少所致

第十一节 备查文件目录

公司备有完备、完整的下列文件供股东查阅:

- 一、载有法定代表人签署的年度报告正文;
- 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董事会

二〇一四年四月二十二日