证券代码:000036 证券简称:华联控股 公告编号:2009-004

华联控股股份有限公司 2008 年度报告摘要

§ 1 重要提示

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

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

1.2 没有董事声明对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 除下列董事外,其他董事出席了审议本次年报的董事会会议。

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

1.4 标准无保留意见。

1.5公司董事长董炳根先生、总经理徐笑东先生、财务负责人苏秦先生声明:保证年度报告中的财务报告真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

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

2.2 联系人和联系方式

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

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:(人民币)元

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

3.2 主要财务指标

单位:(人民币)元

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

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益净额	-1,115,754.89	不适用
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	201,750.00	不适用
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	385,752.57	不适用
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,127,919.53	不适用
少数股东权益影响金额	-392,004.91	不适用
合计	-1,264,166.94	-

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位:股

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

限售股份变动情况表

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
华联发展集团有限公司	351,002,400	0	0	351,002,400	限售期未满	20090329
广州合成纤维公司	4,764,375	3,717,474	0	1,046,901	解除限售条件上市流通	20080523
合计	355,766,775	3,717,474	0	352,049,301	-	-

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数					178,805
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华联发展集团有限公司	境内非国有法人	31.32%	352,049,301	352,049,301	0
麦杨光	境内自然人	31.32%	12,025,000	0	0
列伟雄	境内自然人	1.07%	5,000,000	0	0
刘秀娜	境内自然人	0.44%	4,521,400	0	0
广州合成纤维公司	国有法人	0.40%	3,717,474	0	0
上海申鹏科技发展有限公司	境内非国有法人	0.33%	3,068,600	0	0
叶莹	境内自然人	0.27%	3,000,000	0	0
全国社保基金零零六组合	国有法人	0.27%	2,484,165	0	0
全国社保基金零零七组合	国有法人	0.22%	2,358,400	0	0
张工	境内自然人	0.21%	2,000,000	0	0
前10名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类			
麦杨光	12,025,000	人民币普通股			
列伟雄	5,000,000	人民币普通股			
刘秀娜	4,521,400	人民币普通股			
广州合成纤维公司	3,717,474	人民币普通股			
上海申鹏科技发展有限公司	3,068,600	人民币普通股			
叶莹	3,000,000	人民币普通股			
全国社保基金零零六组合	2,484,165	人民币普通股			
全国社保基金零零七组合	2,358,400	人民币普通股			
张工	2,000,000	人民币普通股			
徐浩	1,999,722	人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司有限售条件股东与无限售条件股东之间不存在关联关系,不存在《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中一致行动人的情况;未知无限售条件股股东之间是否存在关系和是否存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

华联集团认为,集团作为一家具有26年历史的有限责任公司,在股权演变的过程中,现已形成了规范的、依法运作的经营管理模式,企业法人治理结构日趋稳定、成熟。股东会是公司最高权力机构,董事会对股东会负责,依照章程对集团重要事项行使决策权,经营层负责集团日常的经营管理。集团现已没有行政主管部门和单位;第一大股东持股仅为20.89%,没有一家股东能够对集团股东会、董事会以及日常运作具有绝对控制或影响力;集团股东之间相互制衡比较明显。因此,华联集团目前只有第一大股东,没有实际控制人。

除华联集团外,公司没有其他持股5%以上法人股东。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
董炳根	董事长	男	59	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	0.00	是
胡永峰	副董事长	男	46	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	0.00	是
范 炼	副董事长	女	61	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	23.00	否
黄小萍	董事	女	52	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	0.00	是
桂丽萍	董事	女	50	2007年06月28日	2009年06月28日	0	0	-	0.00	是
徐笑东	董事总经理	男	45	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	23.00	否
马忠智	独立董事	男	64	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	6.00	否
高雯瑜	独立董事	女	58	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	6.00	否
凌 郧	独立董事	女	37	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	6.00	否
丁 跃	监事	男	50	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	0.00	是
郑辟通	监事	男	63	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	19.00	否
李 云	监事	女	44	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	0.00	是
陈善民	副总经理	男	45	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	19.00	否
苏 秦	财务总监	男	45	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	16.00	否
孔庆富	董事会秘书	男	41	2007年06月28日	2010年06月28日	0	0	-	16.00	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	134.00	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
董炳根	董事长	6	4	2	0	0	否
胡永峰	副董事长	6	4	2	0	0	否
范 炼	副董事长	6	3	3	0	0	否
黄小萍	董事	6	4	2	0	0	否
桂丽萍	董事	6	1	2	3	0	否
徐笑东	董事、总经理	6	4	2	0	0	否
马忠智	独立董事	6	3	3	0	0	否
高雯瑜	独立董事	6	3	3	0	0	否
凌郧	独立董事	6	3	3	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

不存在连续两次未亲自出席董事会会议的情况。

年内召开董事会会议次数	6
其中:现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	1

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、公司经营情况

(一) 公司所处的行业

报告期内,公司实现了由石化、房地产业向综合性地产转移。综合地产业务包括住宅地产开发、商业地产(写字楼、产权式公寓和酒店、商业街、商铺等)开发与租赁管理、工业地产(工业类土地上建筑物和附属物改作商业用途,如厂房、办公楼、仓库、创业园区等)租赁管理等业务。

(二) 经营业务回顾

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

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

通过近两年施行的系列举措,公司目前产业格局实现了由石化、房地产业向综合性地产转移,所运营的综合地产业务包括住宅地产开发、商业地产(写字楼、产权式公寓和酒店、商业街、商铺等)开发与租赁管理、工业地产(工业类土地上建筑物和附属物改作商业用途,如厂房、办公楼、仓库、创业园区等)租赁管理等业务。

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

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

现就公司2008年业务回顾和2009年业务发展计划报告如下:

1、2008年业务回顾

(1)、综合地产方面:业务稳步健康发展,可持续发展能力日益增强

1)、深圳方面

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

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

多年来,深圳华联置业稳健经营、规模稳步扩大,专业队伍和素质也得以日益壮大和提高,并不断实现自我超越,形成特色的建筑风格,创新"文化主题"销售模式。报告期内,深圳华联置业开发销售的"华联城市山林"项目入选权威媒体《中国国家地理》评出的"100个中国最美丽的楼盘",并荣获2008年度中国风景园林学会"优秀园林绿化工程"奖金奖。

2)、杭州方面

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

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

3)、物业管理方面

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

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

报告期内,华联三鑫公司经历了石化原材料"过山车"式跌宕起伏的巨变。首先是原材料价格的大幅上涨及巨幅波动,原油价格从2008年初每桶80多美元上涨至7月的每桶147美元,然后大幅回落至年末的每桶36美元,导致华联三鑫公司2007年、2008年连续两年发生巨额亏损;其次是人民币升值和银根紧缩、国内新增PTA产能集中释放,进口PTA的低价倾销,使得PTA市场供求关系失衡,华联三鑫公司经营形势非常严峻。根据国际国内形势的急剧变化,公司于2007年起就制定了"增量发展地产、存量控制石化"的经营策略,明确以存量发展,慎重处理的方式,坚持原则兼顾充分的灵活性,通过逐步放弃华联三鑫公司控股权、严格执行逐步解除和减少对华联三鑫公司担保数额,以降低、控制石化投资业务带来的风险。近两年,公司放弃华联三鑫公司的三次增资权利(2007年1次,2008年2次),持有其股权比例由最初的51%,逐步减持35%、26.436%,直至目前的16.40%。

1)、华联三鑫公司实施年内的第一次增资扩股工作

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

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

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

2)、华联三鑫公司进行资产重组及第二次增资扩股工作

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

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

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

(3)、其他投资方面工作

1)、计划对杭州华联置业进行增资2.31亿元人民币

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

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

2)、终止参与投资华创证券增资扩股事宜

2007年12月,公司与华创证券签署了增资扩股协议,公司出资7,480万元认购华创证券增资股份6,800万股。鉴于华创证券的增资扩股工作迟迟未获得审批机关批复,其目前又仅为经纪类券商,从经纪类券商转变为综合类券商、再进行股份公司改制、上市等,要经过周期冗长的申报及审批过程,结合公司目前正在集中内部资源、资金,稳步推进和扩大综合房地产规模的需要,公司终止了参与华创证券的增资扩股。经与华创证券协商,华创证券于2008年11月向本公司退回入股金7,480万元及相关利息230万元。

3)、宁海华联公司股权处置事宜取得积极进展

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

2、2009年度业务发展计划

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

(1)、综合地产主业方面

1)、重点抓好房地产项目的建设与销售,努力实现房地产的稳定健康发展

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

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

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

物业管理公司价值主要体现在通过规范化管理和提高服务质量, 为客户创造价值,分享客户创造的价值,延伸和提升华联地产的品牌价值。深圳、上海两地物业要按照质量管理体系要求,进一步完善健全管理制度和工作流程,严格操作规程,实行以经济效益为原则,物业租赁要找准市场定位,客户要"租赁一批、稳定一批、发展带动一批"。物业管理的规范化、标准化具体体现在每一细小环节上,通过运用规范化、人性化理念、手段,不断提高物业管理和服务水平,进一步深化物业管理与华联地产联动发展的经营模式。

3)、转变思想,革新理念,迎接新发展,努力开创第三次创业的新格局

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

(二)、其他投资业务

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

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

2、通过资本运作,积极研究盘活存量资产的可行性方案,促进公司持续健康发展

公司2009年拟加大资本经营的力度,拓宽融资渠道,借助资本市场,通过资本运作,积极研究盘活存量资产的可行性方案,集中资金,推动房地产主业的快速发展。一是做好深中冠停产整顿的后续工作,进一步探讨其未来的发展道路。二是要抓紧做好宁海华联公司的股权处置工作,加快工作进度,以实现全面结束公司产业结构调整工作,为公司今后专注发展综合地产铺平道路。

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

二、公司主营业务范围及其经营状况

(一)主营业务情况

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

(二)公司主要的全资附属企业及控股子公司经营业绩

1、深圳市华联置业集团有限公司

该公司成立于1988年3月,目前注册资本20,000万元,本公司持有68.70%股权。该公司主营房地产开发经营(合法取得土地使用权范围内);国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品)。经大华德律所审计,截至2008年12月31日,该公司总资产154,913.15万元,净资产50,940.54万元;2008年实现营业收入9,983.71万元,净利润-2,669.62万元。

2、杭州华联置业有限公司

该公司成立于2004年11月,注册资本3,520万美元,本公司持有其68.35%的股权。主营业务房地产开发经营。经大华德律所审计,截至2008年12月31日,该公司总资产96,883.18万元,净资产28,077.55万元,2008年实现营业收入0万元,净利润-287.74万元。该公司正在杭州兴建"华联时代广场"综合地产项目,目前暂未有收入,仅发生前期费用。

(三)公司经营成果、财务状况分析

1、经营成果

(1)、2008年公司实现营业收入12,842万元,比2007年大幅减少,主要是由于2008年华联三