

新疆华凌工贸（集团）有限公司公司债券

2017 年年度报告更正公告

债券代码：	136043.SH	债券简称：	15 华凌 01
债券代码：	136218.SH	债券简称：	16 华凌 01

本公司董事或具有同等职责的人员保证本公告内容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相应的法律责任。

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》要求，新疆华凌工贸（集团）有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2018 年 4 月在上海证券交易所网站和深圳证券交易所网站公告了《新疆华凌工贸（集团）有限公司公司债券 2017 年年度报告》（以下简称“2017 年年报”）。经事后审查，公司对 2017 年年报进行补充和更正，具体情况如下：

一、更正位置：四、业务经营情况分析（各版块业的业务收入成本情况）
更正前：未充分说明分析
更正后：

各业务板块的收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比（%）	收入	成本	收入占比（%）
出口	505.72	393.51	0.19%	2,407.64	2,123.67	0.76%
牛羊肉销售	6,248.65	5,437.14	2.40%	14,509.71	14,874.75	4.57%
工程结算	60.49	4.09	0.02%	0.00	0.00	0.00%
房屋销售	70,858.94	42,297.03	27.21%	126,441.19	77,963.82	39.84%
暖气销售	6,530.43	9,611.73	2.51%	6,419.21	9,041.36	2.02%
租赁	93,158.42	2,027.93	35.78%	76,997.12	2,584.90	24.26%
汽车销售	0.00	0.00	0.00%	1,250.74	1,210.57	0.39%
餐饮客房	9,662.11	1,619.80	3.71%	8,761.05	1,079.54	2.76%
广告	147.21	54.28	0.06%	84.78	83.84	0.03%

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比(%)	收入	成本	收入占比(%)
物业管理费	26,958.41	2,382.85	10.35%	26,633.36	0.00	8.39%
停车费	8,000.93	0.00	3.07%	5,893.00	0.00	1.86%
飞机包机、托管服务	2,508.04	3,998.32	0.96%	0.00	0.00	0.00%
其他	2,633.36	344.50	1.01%	4,241.59	2,214.11	1.34%
代理费	0.00	0.00	0.00%	0.84	0.00	0.00%
管理费	439.19	106.96	0.17%	62.44	0.00	0.02%
租金	1,838.20	47.94	0.71%	20,470.83	131.62	6.45%
材料销售	3.86	1,960.48	0.00%	0.62	2,340.64	0.00%
货运	0.00	0.00	0.00%	0.57	0.00	0.00%
修理费	0.00	0.00	0.00%	0.02	0.00	0.00%
展览	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
广告	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%
牛羊肉加工	0.00	0.00	0.00%	18.97	17.40	0.01%
利息	3,362.02	0.00	1.29%	0.00	0.00	0.00%
暖气费	1,977.75	0.00	0.76%	0.00	0.00	0.00%
其他	1,364.88	951.62	0.52%	3,496.33	613.13	1.10%
利息	21,859.68	9,102.02	8.39%	18,547.76	7,055.99	5.84%
手续费及佣金	2,278.99	657.21	0.88%	1,168.22	415.65	0.37%
合计	260,397.27	80,997.41	100.00%	317,406.00	121,750.99	100.00%

2017年，公司实现营业收入26.04亿元，同比下降17.99%，主要是房地产收入下降所致；综合毛利率为68.89%，同比上升7.25个百分点，主要是受低毛利率的房地产收入占比下降和市场营销租金优惠期结束毛利率有所上升综合影响所致。

从主营业务收入构成看，公司主要有如下块业务收入变动超过20%：1.租赁版块2017年，公司租赁板块实现收入9.32亿元，较上年增长20.99%，主要系收入重新划分，原来计入非主营业务的2.04亿元（管理费、代理费和部分租金）调整至租赁业务所致，除去调整计入部分，公司实际租赁业务收入较上年略有小幅下降，主要系公司下属南疆市场为保证出租率，给予部分商铺优惠延长一至两月租赁期所致；2.房屋销售 房屋销售实现收入7.09亿元，较上年下降43.96%，主要系公司地产项目开工一处，交工一处，再开发下个项目，不是滚动开发，结果造成2017年公司可供出售的房产销售较2016年可结转房产规模逐渐减少所致。3.牛羊肉销售2017年，公司牛羊肉销售业务收入较上年下降56.94%，2017年，公司进行战略转型，由传统的牛羊肉屠宰加工企业转向平台企业。2017年初，公司投入近1000万元建设了智慧农牧供应链金融服务平台，为全产业链提供技术

服务、数据监管、交易中心、金融信贷等先进技术服务。2017年11月底正式关停了手工（地打滚）屠宰场，启动了现代化牛羊屠宰生产线（投入近500万）。对原有的商业模式（单一收取屠宰费、租赁费）和市场渠道（多家良莠不齐的屠宰、批发经营户竞争乱象）进行了调整（赚取大数据和金融服务费用，整合多家屠宰、批发户成立屠宰批发公司，竞争对手变成事业合伙人）。取消了进口贸易业务（2016年做进口内销贸易，2017年为集中精力转型暂停了进口贸易业务），上述几方面原因，导致2017年公司整体销售业绩下滑。转型过后，收入将有大幅度提升。

从毛利率看，2017年，公司商铺租赁和房屋销售业务毛利率均较上年稳中有升，物业管理毛利率虽有所下降，但保持较高的毛利率水平。银行业务毛利率下降，主要系收购的格鲁吉亚Basis银行存贷利差减少所致；餐饮客房业务毛利率下降，主要系人工等运营成本增加所致。暖气销售毛利率下降且成本倒挂，此块业务的经营主要依靠政府补贴。公司主营业务租赁和销售综合毛利率为69.00%，处于较高水平，较上年提升9.45个百分点，主要系商铺租赁和房屋销售业务毛利率提升所致。

总结2017主要各版块收入情况变动，虽受房地产结转收入下降影响，公司营业收入出现下降；但是公司主营市场经营业务发展稳定，毛利率水平有所提升；公司整体盈利能力维持稳定，保持在较好水平。

公司未来将继续围绕商业租赁、畜牧屠宰、酒店餐饮和房地产等板块业务进行业务拓展，并进一步完善和提升在格鲁吉亚的项目投资及金融行业。坚持市场化导向，继续以家具建材批发市场的商业租赁为主业；畜牧屠宰业务上，结合资本市场的投资者，全面投产运营现代化的清真牛羊肉生产屠宰流水线，推出“华凌”自主品牌的冷鲜肉，实现品牌化的经营管理，主打国内外高端肉制品市场，实现产销一条龙服务；酒店餐饮方面，华凌大酒店作为全国五星级的酒店中唯一一家穆斯林清真酒店，通过重新装修和国际酒店管理集团的人员培训，入住率和房价有望得到提高；打造金融板块，发展金融产业，成立典当公司，实现产融结合，发挥专业优势，完善服务；对于在格鲁吉亚的投资，将华凌（格鲁吉亚）工业园和经济开发区与新疆华凌的产业链紧密连接，并引进矿产、木材等弥补国内稀缺资源的不足。

二、更正位置：第三节、公司业务和治理情况 {第一节公司业务情况}（公司从事的主要业务及经营模式）4、格鲁吉亚投资项目

更正前：无格鲁吉亚投资明细情况

更正后：

经《国家发展改革委关于华山投资有限公司在格鲁吉亚投资开发建设华凌国际经济特区项目核准的批复》（发改外资[2012]1131号）和《商务部关于同意华山

投资有限公司在格鲁吉亚设立华凌国际经济特区有限公司的批复》（商合批[2012]1418号）等文件批准，公司通过二级子公司华山投资有限公司在格鲁吉亚投资开发建设华凌国际经济特区项目，该项目位于格鲁吉亚第比利斯市郊，占地面积420公顷。项目采取分期滚动开发方式，建设内容包括市场区、市场配套服务区和市场配套娱乐区三部分，主要是市场主楼、市场设施和仓储设施，住宅、步行街和百货购物商城，滨海主题乐园和商务酒店等。该项目首期总投资3亿美元，其中市场区投资1.2亿美元，市场配套服务区投资0.93亿美元，市场配套娱乐区投资0.77亿美元，工程其他费用0.1亿美元。资金来源为企业自有资金出资1.05亿美元，其余1.95亿美元申请银行贷款解决。该项目的预计投资回收期为5.16年，预期投资利润率为18.23%，内部收益率为15.73%。

截止 2017 年末，新疆华凌集团陆续投入格鲁吉亚 30000 万美元，其中：自有资金 10500 万美元，进出口银行贷款：19500 万美元。
格鲁吉亚收到投资款后，建设项目分别为：

- 1.贸易城大楼 1 栋，建筑面积：11 万平方米（完工）
- 2.市场平房 12 栋，建筑面积：2.1 万平方米（完工）
- 3.青奥村酒店（配套：康体中心，运动员餐厅），建筑面积：4.35 万平方米（完工）
- 4.自由贸易区，海关及特区办公房，0.3 万平米；海关监管库房 7 栋，1.2 万平方米；仓储用房 8 栋，1.48 万平方米（完工）
- 5.一期住宅 23 栋，建筑面积 16.23 万平米（完工）；二期住宅 8 栋，建筑面积 4.92 万平米（主体结构封顶，完工）六、一期步行街临街公寓及商铺 3 栋，1.8 万平米（完工）。医院 2 栋，建筑面积 0.87 万平米（完工）；员工宿舍 2 栋，建筑面积 0.19 万平米（完工）；办公楼及员工餐厅 1 栋，建筑面积 0.28 万平米（完工）；招待所 1 栋，建筑面积 0.08 万平米（完工）。
- 6.购买格鲁吉亚首都第比利斯市土地：420 公顷（6300 亩）

截至 2017 年底，自由贸易区（含贸易城、贸易区市场、海关保税区、贸易区库房等）实际完成招商面积 7.2 万平米，累计招商商户 429 户；商户实际店面装修、资产购置等投入约 3,760 万美元，预计 2020 年达产后年贸易额将达到 15,040 万美元；项目配套区，累计销售住宅面积 8 万余平米。2017 年自由贸易区物业服务收入 525 万美元；配套区住宅销售收入 1812 万美元；配套区酒店餐饮销售收入 900 万美元。

新疆华凌格鲁吉亚经济特区及 BASIS 银行 2015 年-2017 年收入情况明细表

单位：亿

人民币

序号	收入内容		2015	2016	2017	合计
1	经济特区	市场及住宅	0.08	1.05	1.34	2.47
2		青奥村酒店	0.1	0.39	0.5	0.99
3	BASIS 银行	利息及手续费	1.72	1.98	2.27	5.97
合计			1.9	3.42	4.11	9.43

注：

1. 格鲁吉亚市场收入和住宅销售是按照当地的政策合同价款全部收到时确认收入，酒店和BASIS银行的收入收到当月确认。

2. 格鲁吉亚相关资产科目没有对相关资产计提减值准备。

三、更正位置：四、资产情况{主要资产变动情况及原因（2.主要资产变动原因）}
算依据更正前：无（十一）投资性房地产明细
更正后：

投资性房地产账面价值期末余额 11,234,952,000.00 元，华凌公司聘请万隆(上海)资产评估有限公司，对 2017 年度 12 月 31 日为基准日的投资性房地产进行了评估，以评估价值作为投资性房地产成本核算依据。核算方法的依据是《企业会计准则》第 3 号《投资性房地产》第三章：后续计量第十条：有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：(一)投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；(二)企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

主要分布地区均为新疆乌鲁木齐市，主要构成和明细金额如下：

(1)本公司经万隆(上海)资产评估有限公司出具的万隆评报字(2018)第 1142 号评估报告，期末投资性房地产公允价值为 2,842,608,600.00 元；

(2)本公司之子公司华凌畜牧经万隆(上海)资产评估有限公司出具的万隆评报字(2018)第 1140 号评估报告，期末投资性房地产公允价值为 1,203,596,700.00 元；

(3)本公司之子公司华凌房地产经万隆(上海)资产评估有限公司出具的万隆评报字(2018)第 1141 号评估报告，期末投资性房地产公允价值为

1,138,579,200.00 元，其中自用房地产转为投资性房地产增加账面价值 298,783,100.00 元；

(4) 本公司之子公司华凌实业经万隆(上海)资产评估有限公司出具的万隆评报字(2018)第 1144 号评估报告，期末投资性房地产公允价值为 3,550,206,000.00 元；

(5) 本公司之子公司中亚建材经万隆(上海)资产评估有限公司出具的万隆评报字(2018)第 1143 号评估报告，期末投资性房地产公允价值为 2,499,961,500.00 元

四、更正位置：七、对外担保情况

更正前：无明细

更正后：

被担保方	贷款行名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新疆华顺工贸有限公司	中国进出口银行新疆分行	28,000,000.00 美元	2015.09.30	2023.09.21	否
新疆华顺工贸有限公司	中国进出口银行新疆分行	22,700,000.00 美元	2013.02.21	2022.06.21	否
荣元商贸有限公司	甘肃银行股份有限公司兰州市东岗支行	50,000,000.00 元	2017.12.18	2018.12.18	否

注：按 2017 年 12 月 31 日美元汇率 6.508 计算，2800 万美元+2270 万美元=5070 万美元*6.508=32995 万，32995 万+5000 万=37995 万，考虑汇率差价及手续费，合计 38000 万对外担保

新疆华顺工贸有限公司，民营企业。于 1994 年 3 月 8 日经新疆维吾尔自治区工商行政管理局登记注册的有限责任公司，公司营业执照注册号为 650000050000121，统一社会信用代码为 916500002999347041，法定代表人：范立新，注册资金：21,246.74 万元人民币。公司主营森林采伐及木材加工，旅游等业务，2017 年年末公司资产总额：145,389.78 万元，负债总额：102,331.97 万元，净资产：43,057.82 万元，资产负债率：70%，速动比率：0.88；2017 年收入总额：1.84 亿元，净利润：0.4 亿元。无对外担保。

荣元商贸有限公司，民营企业。信用代码：911309110748806618，注册地：河北沧州，注册资本：6000 万元。主营业务为批发和零售乙酸乙酯，1，4-二甲苯等化工产品。2017 年公司资产总额：349,859.05 万元，负债总额：246,056.85 万元，

净资产：103,802.20 万元，资产负债率：70%，速动比率：1.15，2017 年收入总额：62.31 亿元，净利润：1.58 亿元。

无对外担保。

上述两个对外担保对象为新疆华凌长期合作伙伴，经营状况良好，历史资信优良，被担保金额占我司净资产比例较小，不对我司偿债能力构成影响。

由此给投资者带来的不便，公司深感抱歉，敬请谅解。请投资者以最新发布 的更正版《新疆华凌工贸（集团）有限公司公司债券 2017 年年度报告》为 准。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《新疆华凌工贸（集团）有限公司公司债券 2017 年年度报告更正公告》盖章页）

新疆华凌工贸（集团）有限公司

2018 年 6 月 28 日

