

华联控股股份有限公司

2016 年度财务报告

现将华联控股股份有限公司(以下简称“公司”)2016 年度财务决算及 2017 年度财务预算报告如下：

一、经营成果

1. 2016年公司实现营业收入217,174万元,比2015年增加176,272万元,主要是本期“华联城市全景”项目工程完工,办理了交房手续,本期结转销售收入194,793万元,房地产销售收入比2015年有大幅度增加。同时,杭州“万豪酒店”2016年8月开业,2016年公司酒店业务收入3,183万元。2016年公司租金及相关收入19,197万元,比2015年有小幅增加。另外,2016年公司出售了部分神州长城股票,投资收益与2015年相比有大幅度的增加。

2. 2016年公司的利润主要来自于“华联城市全景”房地产项目销售产生的利润和出售神州长城股票产生的投资收益。经大华会计师事务所审计,公司2016年归属于母公司所有者的净利润为134,854万元,比2015年大幅增加127,924万元,增加的比例为1846%。

二、财务状况

1. 2016末,公司总资产972,547万元,比上年增加326,173万元,增长50.4%。在公司的各项资产中,货币资金284,908万元,比上年增加164,738万元,增加137.1%,主要是本期“华联城市全景”项目销售状况较好,收到较多预售款所致。存货441,923万元,主要是处于项目开发过程中的开发成本和开发完工的开发产品成本,随着项目陆续建成,部分开发成本已分别结转到主营业务成本、固定资产和投资性房地产。投资性房地产67,554万元,比上年增加14,141万元,主要是结转了“华联城市全景”项目车库成本。固定资产96,258万元,比上年增加67,895万元,主要是杭州“万豪酒店”建成开业,项目建设成本从存货转入固定资产。截

至2016年12月31日，公司的流动资产为758,949万元，比上年增加226,112万元，非流动资产为213,598万元，比上年增加100,062万元，流动资产占总资产的比例为78.0%，非流动资产占总资产的比例为22.0%。

2. 2016年末，公司负债总额为570,076万元，比上年增加192,003万元，主要是预收款项的增加所致。其中，流动负债为518,871万元，比上年增加352,120万元，主要应付账款、预收款项和应交税费及一年内到期的非流动负债的增加，其中，应付账款增加56,813万元，预收款项增加172,200万元，应交税费增加39,165万元。非流动负债为51,205万元，比上年减少160,117万元，主要是归还了“华联城市全景”项目的银行项目开发借款所致。期末流动负债占负债总额的比例为91.0%，非流动负债占负债总额的比例为9.0%。

3. 2016年末，归属于母公司所有者权益为337,914万元，比年初增加133,767万元，其中，与神州长城权益法核算及股票减持有关的资本公积减少3,728万元，股权激励费用计入资本公积1,370万元，本年实现利润计提法定盈余公积12,510万元，本年实现利润计提法定盈余公积后增加未分配利润122,344万元。

三、现金流量情况

2016年，公司现金及现金等价物净增加额为164,737万元，其中：经营活动产生的现金流量净额为210,280万元，主要是本期“华联城市全景”项目销售，收取了较多的预售款所致。投资活动产生的现金流量净额为71,290万元，主要是本期减持了部分神州长城股票所致。筹资活动产生的现金流量净额为-116,834万元，主要是归还银行借款所致。

四、主要财务指标完成情况

序号	指标	2016年	2015年
1	流动比率	1.46	3.20
2	速动比率	0.61	0.79
3	资产负债率	58.61%	58.49%
4	每股收益	1.18元	0.06元
5	每股经营活动产生的现金净额	1.84元	0.10元

6	每股净资产	2.96 元	1.79 元
7	加权平均净资产收益率	49.66%	3.48%

从以上指标完成情况可以看出：

1. 公司2016年末的流动比率比2015年有所下降，主要是2016年“华联城市全景”项目收到的预收款项大幅增加，该款项事实上不需要支付，如果扣除预收款项，2016年末的流动比率变为2.73，在合理范围内。公司2016年末速动比率与2015年相比变动不大。以上指标说明公司2016年末的短期偿债能力较强。2016年末公司资产负债率为58.61%，与2015年接近，均未超过60%，处于行业较低水平，说明公司总体偿债能力较强，财务状况良好。

2. 2016年公司的每股收益为1.18元，加权平均净资产收益率49.66%，两项指标比2015年有大幅度的提升，利润水平处于所有上市公司前列，说明公司的盈利能力有质的提高。另外，公司2016年每股经营活动产生的现金流量净额为1.84元，而2015年为0.10元，主要是本期“华联城市全景”项目销售收到了较多的预售款所致。

五、2017年财务预算

公司的主营业务为房地产开发和物业管理，2017年的主要经营计划和预算如下：

“华联城市全景”项目：抓紧抓好该项目的收尾工程建设和销售工作，完成G座商务公寓、商业及A/B座楼王营销展示包装、营销推广及推售等工作，力争年内新增销售金额15亿元。

“华联南山B区”项目：按计划节点稳步推进各项工作。计划于2017年4月完成基坑支护工程，7月底完成桩基工程，12月实现地下室部分封顶。做好项目的资金安排，保证工程进度款及地价款及时到位，按时支付，预计该项目2017年度资金需求约11亿元。

“华联南山A区”项目：推进该更新项目的规划立项申报工作，妥善做好旧厂房清拆的准备工作，为后续筹建与开发建设扫清障碍。同时根据规划立项的申报及核准情况，研究并拟定合作开发方案。

“钱塘公馆”项目：该项目计划于 2017 年 3 月完成国土复合验收；6 月完成 C 户型 16-19 层精装修及地下室电梯精装工程；7 月完成地下会所精装修以及泳池、健身设备调试。2017 年力争实现销售率 35%，并交付入伙。

“全景天地”项目：该项目计划于 2017 年 3 月完成国土复合验收；年内完成全景公寓(2 号楼)大堂精装修工程。“万豪酒店”全年力争实现营业收入 1.16 亿元。

千岛湖“半岛小镇”项目：工程建设方面：力争一期项目于 2017 年 6 月实现精装修完工；7 月完成房建工程、电力工程竣工验收；8 月完成景观绿化、市政配套等工程完工和竣工验收；9 月完成工程消防、人防验收。12 月完成二期项目的土石方及边坡挡墙工程。营销方面：突出温泉小镇特色，推进“半岛小镇”一期项目的营销推广，做好认筹、蓄客等工作。

在房地产开发方面，重点做好在建、拟建项目的资金安排，保障各建设项目的顺利进行。

在物业管理方面，**一**是要积极探索物业经营新模式，进一步提高物业经营能力和服务水平。**二**是致力于打造高端物业服务品牌。**三**是要进一步加强物业管理标准化、规范化以及服务信息化建设。

上述财务预算、经营计划、经营目标并不代表公司对 2017 年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况变化等多种因素，存在较大的不确定性，请投资者特别注意。

华联控股股份有限公司董事会

二〇一七年四月二十六日