

## 华联控股股份有限公司

### 2017 年度财务报告

(经公司于 2018 年 4 月 25 日召开的第九届董事会第十三次会议审议通过)

现将华联控股股份有限公司(以下简称“公司”)2017 年度财务决算及 2018 年度财务预算报告如下：

#### 一、经营成果

1. 2017年公司实现营业收入397,174万元，比2016年增加180,000万元，主要是本期结转的房地产销售收入较上年大幅增加。具体到房地产项目，“华联城市全景”项目2017年结转的销售收入为349,444万元，比2016年增加154,651万元，“钱塘公馆”项目销售情况正常，但由于该项目是大户型，又是精装修交房，从销售到交房需要较长时间，因此，2017年可结转的销售收入金额较少，为11,661万元。除房地产销售外，2017年酒店业务收入12,533万元，比2016年增加9,350万元，主要是“万豪酒店”2016年8月开业后，该项业务收入较往年有大幅度的增加。另外，2017年租金及相关收入21,952万元，比2016年的17,686万元也有明显增长。从收入结构来看，2017年房地产销售收入占主营业务收入的91.3%，酒店业务收入占主营业务收入的3.2%，房屋租赁租金及相关收入占主营业务收入的5.5%。

2. 经大华会计师事务所审计，公司 2017 年归属于母公司所有者的净利润为 134,312 万元，与上年基本持平，但公司 2017 年的利润构成与 2016 年相比存在较大差异，公司 2017 年利润主要来源于结转的房地产销售收入，而 2016 年利润除了来源于结转的房地产销售收入外，出售神州长城股票也为公司贡献了部分收益。

#### 二、财务状况

1. 2017年末，公司总资产871,866万元，比上年减少100,681万元，减少的比例为10.35%，主要是资产结构发生了一定的变化。具体来说，期末货币资金134,070万元，比上年减少150,838万元，减少52.9%，主要是本期“华联城市商务中心”项目开工建设，资金投入较大，同时，2017年支付分红款及其他建设项目资金也是货币资金减少的一个原因。期末存货余额462,593万元，比上年增加

20,670万元,从存货构成来看,由于公司属于房地产行业,因此公司的存货主要是处于建设阶段的项目开发成本和开发完工的开发产品。公司2017年末的开发成本主要由深圳华联城市商务中心、杭州全景天地、千岛湖半岛小镇等在建项目构成,其中,深圳华联城市商务中心金额最大,2017年期末余额为146,173万元,占开发成本总额的55.1%。公司2017年末完工在售的开发产品包括深圳华联城市全景花园、杭州钱塘公馆等项目。其他流动资产期末余额48,865万元,比上年增加20,866万元,主要是期末持有的短期银行理财产品增加。递延所得税资产期末余额36,858元,比上年增加12,257万元,主要是按清算口径计提但尚未缴纳的土地增值税等税金形成的暂时性差异。其他资产项目变动不大。截至2017年12月31日,公司的流动资产为652,779万元,比上年减少106,170万元,非流动资产为219,086万元,比上年增加5,488万元,流动资产占总资产的比例为74.9%,非流动资产占总资产的比例为25.1%。

2. 2017年末,公司负债总额为363,599万元,比上年减少206,477万元,主要是预收款项减少所致。其中,流动负债为287,717万元,比上年减少231,154万元,主要是预收款项、应交税费及一年内到期的非流动负债的减少及其他应付款的增加等原因造成,其中,预收款项减少196,809万元,主要是预收华联城市全景售房款结转销售收入所致,应交税费减少20,191万元,主要是计提但未缴的税金较上年较少,一年内到期的非流动负债减少82,050万元,主要是有关的银行借款已归还,其他应付款增加79,112万元,主要是按清算口径计提的土地增值税等金额增加。截止2017年12月31日,公司非流动负债为75,882万元,比上年增加24,677万元,主要是银行借款有所增加。期末流动负债占负债总额的比例为79.1%,非流动负债占负债总额的比例为20.9%。

3. 2017年末,归属于母公司所有者权益为440,784万元,比年初增加102,870万元,所有者权益变动的原因为:股权激励对象辞职而回购注销该部分股票减少股本10万元;资本公积增加705万元,其中:股权激励对象辞职而回购注销该部分股票资本公积减少30万元,与神州长城权益法核算有关的资本公积增加510万元,股权激励费用计入资本公积增加224万元;库存股减少2102万元,主要是股权激励股票上市流通所致;盈余公积增加13,163万元,主要是本年实现利润计提的法定盈余公积;未分配利润增加86,904万元,其中,本年实现归属于母公司所有者净利润增加134,312万元,计提法定盈余公积减少13,163万元,2017年分红减少34,244万元。

### 三、现金流量情况

2017年,公司现金及现金等价物净增加额为-150,837万元,其中:经营活动

产生的现金流量净额-25,044万元，主要是本期收到的项目销售款比上年有所减少，但支出金额较大所致，在支出方面，主要包括华联城市商务中心第二期地价款、所得税等税金、项目工程款等；投资活动产生的现金流量净额为-24,683万元，主要是购买银行理财产品所致；筹资活动产生的现金流量净额为-101,109万元，主要是归还银行借款和现金分红所致。

#### 四、主要财务指标完成情况

序号	指标	2017年	2016年
1	流动比率	2.27	1.46
2	速动比率	0.66	0.61
3	资产负债率	41.70%	58.61%
4	每股收益	1.18元	1.18元
5	每股经营活动产生的现金净额	-0.22元	1.84元
6	每股净资产	3.86元	2.96元
7	加权平均净资产收益率	34.54%	49.66%

从以上指标完成情况可以看出：

1. 从数字上看，公司2017年末的流动比率比2016年有大幅度上升，主要原因是2016年末预收款项金额较大，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2.73，两年相比，变动不大，均在合理范围内。公司2017年末速动比率与2016年相比变动幅度很小。以上数据说明公司的短期偿债能力较强。2017年末公司资产负债率为41.70%，与2016年相比有较大幅度的下降，处于行业极低水平，一方面说明公司偿债能力较强，财务状况良好，另一方面，也说明公司经营过于稳健，业务拓展能力有待加强。

2. 2017年每股收益为1.18元，加权平均净资产收益率34.54%，利润水平连续两年处于所有上市公司前列。加权平均净资产收益率2017年比2016年有所下降，主要是实现利润后2017年净资产增加所致。公司2017年每股经营活动产生的现金流量净额为-0.22元，主要是本期收到的项目销售款比上年有所减少，但随着华联城市商务中心等新项目开工，支出金额较大所致，除工程项目支出，2017年缴纳的所得税等税金金额也较大。

## 五、2018年财务预算

公司的主营业务为房地产开发和物业经营，2018年的主要经营计划和预算如下：

**“华联城市全景”项目：**持续推进该项目A、B、G栋的销售工作，力争年内新增销售金额20亿元。

**“华联城市商务中心”项目：**全面推进该重点工程的开发建设。按照计划节点有效保证该项目施工进度、施工质量和营销节奏，力争2018年9月前主体工程结构性封顶并取得预售证；10月营销中心开放。同时做好该项目营销策划的各项前期工作，确保推售计划按期进行。做好项目的资金安排，保证工程进度款及时到位，按时支付，预计该项目2018年度资金需求约6.5亿元。

**“华联南山A区”项目：**进一步加强城市更新政策体系研究，力争2018年12月前完成专项规划申报公示及实施主体确认等相关工作。同时妥善做好旧厂房清拆的准备工作，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，为推进该项目的开发建设扫清障碍。根据项目进度，做好项目开发资金融资的各项准备工作。

**“钱塘公馆”项目：**加大该高端项目的市场营销力度，2018年力争实现新增销售率30%，新增销售金额8亿元。

**“全景天地”项目：**争取早日完成该项目的国土复核验收。万豪酒店要进一步提高客房入住率，努力增加营业额，争取更好的经济效益，全年力争实现营业收入不低于1.2亿元。

**“时代大厦”项目：**保持甲级写字楼的档次与口碑，进一步提升服务水平和服务质量，同时继续加大写字楼和裙房商铺的招租力度，努力吸引国内外有实力品牌企业进驻。力争实现出租率超过90%，实现租金收入突破6,000万元。

**千岛湖“半岛小镇”项目：**做好各项施工验收及收尾工作；突出温泉小镇特色，做好该项目的营销推广、认筹、蓄客等工作。

公司的主业是房地产，因此，财务预算也重点关注房地产，一方面要做好项目的营销，保证资金及时回笼，另一方面，要积极筹措资金，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。

上述财务预算、经营计划、经营目标并不代表公司对 2018 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

二〇一八年四月二十七日