

华联控股股份有限公司

2018 年度财务报告

(经公司于 2019 年 4 月 27 日召开的第九届董事会第十九次会议审议通过)

现将华联控股股份有限公司(以下简称“公司”)2018 年度财务决算及 2019 年度财务预算报告如下：

一、经营成果

1. 2018年公司实现营业收入333,457万元，比2017年减少63,717万元，主要是本期结转的房地产销售收入较上年有所减少。具体到房地产项目，“华联城市全景”项目2018年结转的销售收入为238,337万元，比2017年减少111,055万元，主要是城市全景项目销售已进入后期，同时，本期销售的以大户型为主，去化速度较慢。“钱塘公馆”项目本期销售情况较好，2018年结转销售收入53,941万元，比2017年增加42,360万元，增长365.77%。除房地产销售外，2018年酒店业务收入14,936万元，比2017年增加2,401万元，本公司酒店业务收入主要来自杭州钱江新城万豪酒店。另外，2018年租金及相关收入24,396万元，比2017年的21,952万元也有明显增长。从收入结构来看，2018年房地产销售收入占主营业务收入的88.1%，酒店业务收入占主营业务收入的4.5%，房屋出租租金及相关收入占主营业务收入的7.4%。

2. 经大华会计师事务所审计，公司 2018 年归属于母公司所有者的净利润为 96,864 万元，与上年减少 37,448 万元，减少的比例为 27.8%，主要是本期结转的房地产销售收入比上年有所减少所致。同时，公司按权益法核算的联营企业神州长城 2018 年巨额亏损，使公司 2018 年的投资收益比 2017 年大幅减少，由此造成公司净利润的减少。

二、财务状况

1. 2018年末，公司总资产1,089,304万元，比上年增加217,438万元，增加的比例为24.9%，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461,524万元，比上年增加327,454万元，增长244.2%，主要是本期华联城市全景和钱塘公馆销售回款较多但除“华联城市中心”项目正常建设外，本期没有新的建设项目开工，因此，期末资金结余较大。期末存货余额333,715万元，比上年减少128,878万元，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2018年末的开发成本主要由深圳华联城市中心、杭州全景天地等在建项目构成，其中，深圳华联城市商务中心金额最大，2018年期末余额为183,341万元，占开发成本总额的85.6%。公司2018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61,098万元，比上年增加12,233万元，主要是期末持有的短期银行理财产品有所增加。递延所得税资产期末余额52,510万元，比上年增加15,652万元，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2018年12月31日，公司的流动资产为866,223万元，比上年增加213,444万元，非流动资产为223,080万元，比上年增加3,994万元，流动资产占总资产的比例为79.5%，非流动资产占总资产的比例为20.5%。

2. 2018年末，公司负债总额为545,304万元，比上年增加181,705万元，其中，流动负债为423,769万元，比上年增加136,052万元，主要是预收款项、应交税费、其他应付款及一年内到期的非流动负债的增加等原因造成，其中，预收款项增加47,068万元，主要是预收售房款增加，应交税费增加25,837万元，主要是计提但未缴纳的税金较上年增加，其他应付款增加54,126万元，主要是按清算口径计提的土地增值税等金额增加，一年内到期的非流动负债增加37,000万元，主要是2019年1月到期的银行借款。此外，应付账款期末余额34263万元，比上年减少28238万元，主要是应付工程款减少。截止2018年12月31日，公司非流动负债为121,535万元，比上年增加45,653万元，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77.7%，非流动负债占负债总额的比例为22.3%。

3. 2018年末，归属于母公司所有者权益为481,513万元，比年初增加40,729万元。其中，资本公积减少694万元，资本公积变动中与神州长城权益法核算有关的资本公积减少739万元，与中纺网络权益法核算有关的资本公积减少4万元，股权激励费用计入资本公积增加49万元。库存股减少1638万元，主要是股权激励股票上市流通所致。盈余公积增加7,990万元，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31,799万元，其中，本年实现归属于母公司所有者净利润增加96,864万元，计提法定盈余公积减少7,990万元，2018年分红减少57,074万元。

三、现金流量情况

2018年，公司现金及现金等价物净增加额为326,899万元，其中：经营活动产生的现金流量净额280,804万元，比上年的-25,044万元有根本性改善，主要是

本期收到的项目销售款比上年增加，但在支出方面，本期主要是正常工程款和日常支出，不存在大额地价款支出，因此，支出金额较上年减少。投资活动产生的现金流量净额为19,675万元，主要是本期转让浙江兴财房地产发展有限公司股权收到股权转让款所致。筹资活动产生的现金流量净额为26,418万元，比上年的-101,109万元有根本性变化，主要是上年归还的银行借款较多所致。

四、主要财务指标完成情况

序号	指标	2018年	2017年
1	流动比率	2.04	2.27
2	速动比率	1.25	0.66
3	资产负债率	50.06%	41.70%
4	每股收益	0.85元	1.18元
5	每股经营活动产生的现金净额	2.46元	-0.22元
6	每股净资产	4.22元	3.86元
7	加权平均净资产收益率	19.80%	34.54%

从以上指标完成情况可以看出：

1. 公司2018年末的流动比率与2017年相比变动不大，在合理范围内。公司2018年末速动比率与2017年相比有很大改善，主要是公司2018年末资金充裕，公司的短期偿债能力较强。2018年末公司资产负债率为50.06%，虽然比2017年有所上升，但仍处于行业较低水平，说明公司偿债能力较强，财务状况良好，经营稳健，同时，在财务方面，具有较大的业务拓展空间。

2. 2018年每股收益为0.85元，加权平均净资产收益率19.80%，虽然较2017年有所下降，但仍然保持了较高的盈利水平。公司2018年每股经营活动产生的现金流量净额为2.46元，比2017年有实质性的改善，主要是本期收到的项目销售款较多，但支出比上年减少。

五、2019年财务预算

公司的主营业务为房地产开发和物业经营，2019年的主要经营计划和预算如下：

“华联城市全景”项目：继续推进该项目和廷(A、B座)的销售去化工作，力争年内实现销售收入16亿元。

“华联城市中心”项目：全面推进该项目销售和开发建设工作，在确保项目施工进度、施工质量前提下，着力做好策划与销售。南区工程(T2、T4 栋)力争 2019 年 9 月实现地下室封顶；北区工程力争 2019 年 10 月完成竣工验收；11 月取得竣工备案表；12 月交付、入伙。同时积极推进北区(T1、T3、T5 栋)精装修工程，有效推进项目销售工作，力争 2019 年实现销售金额 5 亿元。

“华联南山 A 区”项目：密切关注城市更新政策变化，做好前瞻性研究，提高项目规划的科学性和可操作性，力争 2019 年 12 月前完成专项规划审批及实施主体确认等工作。

“钱塘公馆”项目：持续推进该高端项目销售，2019 年力争实现新增销售金额 8 亿元。

“时代大厦”项目：进一步提升服务水平和服务质量，继续吸引国内外有实力品牌企业进驻，确保 2019 年出租率稳定在 95% 以上，努力实现租金收入 6,400 万元目标。

“全景天地”项目：努力与政府沟通、协调，争取早日解决 2#楼土地性质问题及完成土地复核工作。“万豪酒店”以提高客房入住率为抓手，努力增加营业收入，争取更好的经济效益，力争 2019 年实现营业收入 1.6 亿元目标。

公司的主业是房地产，因此，财务预算也重点关注房地产项目，一方面要做好项目的前期筹划、工程建设和营销，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 2019 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

二〇一九年四月三十日