

证券代码：000036 证券简称：华联控股 公告编号：2020-010

华联控股股份有限公司

2019 年度财务报告

（经公司于 2020 年 4 月 26 日召开的第十届董事会第六次会议审议通过）

现将华联控股股份有限公司（以下简称“公司”）2019 年度财务决算及 2020 年度财务预算报告如下：

一、经营成果

1. 2019年公司实现营业收入316,862万元，比2018年减少16,595万元，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2019年结转的销售收入为199,569万元，比2018年减少38,768万元，主要是“华联城市全景”项目销售已进入尾声，货值减少。“钱塘公馆”项目本期销售情况较好，2019年结转销售收入73,547万元，比2018年增加19,606万元，增长36.3%。除房地产销售外，2019年酒店业务收入14,961万元，与2018年基本持平，公司酒店业务收入主要来自杭州钱江新城“万豪酒店”。另外，2019年租金及相关收入26,380万元，比2018年的24,396万元也有明显增长。从收入结构来看，2019年房地产销售收入占主营业务收入的86.9%，酒店业务收入占主营业务收入的4.7%，房屋出租租金及相关收入占主营业务收入的8.4%。2019年收入结构与2018年基本相同，房地产销售仍然是公司主要收入来源，房地产销售收入占公司主营业务收入的80%以上。

2. 经大华会计师事务所审计，公司 2019 年归属于母公司所有者的净利润为 81,757 万元，与上年减少 15,107 万元，减少的比例为 15.6%，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 2018 年出售了浙江兴财公司 70%股权，产生了一定金额的投资收益，也增加了公司 2018 年度利润，而 2019 年无此因素。

二、财务状况

1. 2019年末，公司总资产1,214,200万元，比上年增加124,896万元，增加的比例为11.4%，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544,416万元，比上年增加82,892万元，增长17.9%，主要是本期“华联城市全景”、“华联城市商务中心”、“钱塘公馆”等项目销售回款情况较好，但除“华联城

市商务中心”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。期末交易性金融资产80,900万元，比上年增加30,600万元，主要是购买的银行短期理财产品增加。期末存货327,411万元，比上年减少6,304万元，主要是本年结转的销售成本金额较大所致。由于公司主要业务是房地产开发，因此公司存货主要由开发成本和开发产品构成。开发成本期末余额270,751万元，比上年增加56,733万元，主要是公司主要在建项目“华联城市商务中心”随着工程建设的有序开展，发生的工程建设成本相应增加。开发产品期末余额56,566万元，比上年减少6,3042万元，主要是随着“华联城市全景”和“钱塘公馆”等项目的销售，结转了相应的销售成本。期末投资性房地产68,942万元、固定资产81,640万元，与上年相比变动不大，主要是公司持有的经营性物业成本。递延所得税资产期末余额72,366万元，主要是按清算口径计提但尚未缴纳的土地增值税等形成的暂时性差异。截至2019年12月31日，公司的流动资产为976,153万元，比上年增加109,930万元；非流动资产为238,046万元，比上年增加14,966万元。流动资产占总资产的比例为80.4%，非流动资产占总资产的比例为19.6%。

2. 2019年末，公司负债总额为649,590万元，比上年增加104,285万元，其中，流动负债为454,824万元，比上年增加31,055万元，非流动负债为194,765万元，比上年增加73,230万元。流动负债的增加主要是应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债等项目变动所致。其中，应付账款减少17,564万元，主要是随着项目结算，应付工程款减少；预收款项增加24,951万元，主要是预收售房款增加；应交税费减少19,805万元，主要是计提但未缴纳的税金较上年减少；其他应付款增加77,284万元，主要是按清算口径计提的土地增值税等增加；一年内到期的非流动负债减少33,800万元，主要是一年内到期的银行借款减少。非流动负债的增加主要是长期银行借款增加所致，借款种类为房地产项目开发贷款和物业经营贷款。期末流动负债占负债总额的比例为70.0%，非流动负债占负债总额的比例为30.0%。

3. 2019年末，归属于母公司所有者权益为494,778万元，比年初增加13,265万元。其中，股本增加34,244万元，是2019年实施2018年度利润分配方案送红股所致。资本公积减少3万元，是权益法核算的神州长城长期股权投资资本公积变动。盈余公积增加6,885万元，是本年按母公司实现净利润计提的法定盈余公积。未分配利润减少27,862万元，其中，本年实现归属于母公司所有者净利润增加81,757万元、计提法定盈余公积减少6,885万元、实施2018年度利润分配方案送红股减少34,244万元、现金减少68,489万元。

三、现金流量情况

2019年，公司现金及现金等价物净增加额为82,891万元，其中：经营活动产生的现金流量净额150,918万元，比上年的280,804万元有较大幅度的减少，主要是本期收到的项目销售款比上年有所减少，同时，2018年出售了浙江兴财公司70%股权、收回了借给浙江兴财公司的借款，而2019年无此因素，由此导致公司2019年经营活动现金流入较2018年减少。在流出方面，本期支付的工程款和税款比上年有所增加，在流入减少、流出增加的情况下，经营活动产生的现金流量净额自然就减少了。投资活动产生的现金流量净额为-28,013万元，主要是本期期末持有的银行短期理财产品较上年增加所致。筹资活动产生的现金流量净额为-40,014万元，主要是本年银行借款净额减少和分红金额较大所致。

四、主要财务指标完成情况

序号	指标	2019年	2018年
1	流动比率	2.14	2.04
2	速动比率	1.42	1.25
3	资产负债率	53.50%	50.06%
4	每股收益	0.55元	0.85元
5	每股经营活动产生的现金净额	1.01元	2.46元
6	每股净资产	3.33元	4.22元
7	加权平均净资产收益率	15.65%	19.80%

从以上指标完成情况可以看出：

1. 公司2019年末的流动比率、速动比率非常之好，公司的短期偿债能力很强。2019年末公司资产负债率为53.50%，虽然比2018年有所上升，但仍处于行业较低水平。以上指标说明公司财务状况良好，经营稳健，同时具有较大的业务发展基础。

2. 2019年每股收益为0.55元，加权平均净资产收益率15.65%，虽然较2018年有所下降，但仍然保持了较高的盈利水平。公司2019年每股经营活动产生的现金流量净额为1.01元，较2018年有较大幅度的下降，主要是本期收到的项目销售款等有所减少、但支出有所增加所致，同时，由于2019年实施了10股送3股的送红股分配方案，2019年末的股本增加了，相应摊薄了每股现金流量。

五、2020 年财务预算

公司的主营业务为房地产开发和物业经营，2020年的主要经营计划和预算如下：

“华联城市商务中心”项目：全面推进该项目销售、招商租赁和开发建设工作。在积极推进工程建设的同时，着力做好策划与销售，力争 2020 年实现销售收入 20 亿元。

“华联南山 A 区”项目：密切关注城市更新政策变化，积极加强与政府部门之间的沟通与协调，适时调整项目开发策略，力争 2020 年完成专项规划报批等工作。

“钱塘公馆”项目：持续推进该高端项目销售，2020 年力争实现销售收入 4 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 2020 年出租率稳定在 85%以上，努力实现租金收入 6,500 万元。

“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”努力克服疫情带来的不利影响，提高客房入住率，增加经营收入。

公司主业是房地产开发经营，因此，财务预算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 2020 年度的盈利预测，能否实现取决于市场状况等多种因素，存在较大的不确定性，请投资者特别注意。

特此公告。

华联控股股份有限公司董事会

二〇二〇年四月二十八日