

## 华联控股股份有限公司 2020 年度财务报告

(经公司于 2021 年 4 月 16 日召开的第十届董事会第十次会议审议通过)

现将华联控股股份有限公司(以下简称“公司”)2020 年度财务决算及 2021 年度财务预算报告如下:

### 一、经营成果

1. 2020 年公司实现营业收入 270,506 万元,比 2019 年减少 46,356 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 2020 年只有少量收入结转,金额为 3,551 万元;“钱塘公馆”项目本期结转销售收入 53,793 万元,比 2019 年减少 19,754 万元;“华联城市商务中心”项目 2020 年首次结算销售收入,金额为 176,198 万元。2020 年房地产销售总体业务收入比 2019 年减少 39,574 万元。除房地产销售外,2020 年酒店业务收入受疫情影响,比 2019 年有所下滑,金额为 10,344 万元,比 2019 年减少 4,618 万元。另外,2020 年租金及相关收入 24,666 万元,比 2019 年下降 6.5%。

从收入结构来看,2020 年房地产销售收入占主营业务收入的 87.0%,酒店业务收入占主营业务收入的 3.8%,租金及相关收入占主营业务收入的 9.2%。2020 年收入结构与 2019 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 2020 年归属于母公司所有者的净利润为 55,117 万元,比上年减少 26,640 万元,减少的比例为 32.6%,主要是本期结转的房地产销售收入比上年同期有所减少。同时,公司 2020 年收入主要来自于下属子公司深圳市华联置业集团有限公司(以下简称“深圳华联置业”)开发的“华联城市商务中心”项目销售,本公司持有深圳华联置业 68.7% 股权,该子公司实现的利润需要扣除少数股东享有的部分。

### 二、财务状况

1. 2020 年末,公司总资产 1,084,447 万元,比上年减少 129,752 万元,减少的比例为 10.7%,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 408,927 万元,比上年减少 135,489 万元,减少 24.9%,主要是本期“华联城市全

景”项目进行土地增值税清算，缴纳的税款金额较大。2020年，公司缴纳的各项税金金额为225,425万元，比2019年大幅增加123,034万元。

公司的其他资产中，期末交易性金融资产96,000万元，比上年增加15,100万元，主要是购买的银行短期理财产品增加。期末存货319,483万元，比上年减少7,928万元，主要是本年结转的销售成本金额较大所致。由于公司主营业务是房地产开发，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136,404万元，比上年减少134,348万元，主要是“华联城市商务中心”北区完工，相关开发成本转入开发产品所致。开发产品期末余额183,002万元，比上年增加126,435万元，主要是“华联城市商务中心”北区开发成本转入所致。期末投资性房地产69,082万元、固定资产79,567万元，均与上年基本持平，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87,380万元，比上年增加15,014万元，主要是计提但尚未缴纳的土地增值税等增加。

截至2020年12月31日，公司的流动资产为832,990万元，比上年减少143,163万元，非流动资产为251,458万元，比上年增加13,411万元。流动资产占总资产的比例为76.8%，非流动资产占总资产的比例为23.2%。

2. 2020年末，公司负债总额为501,902万元，比上年减少147,688万元。其中，流动负债为300,587万元，比上年减少154,237万元；非流动负债为201,315万元，比上年增加6,549万元。流动负债的减少主要是应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款等项目变动所致。其中，应付账款增加23,824万元，主要是计提的应付工程款增加；合同负债减少51,666万元，主要是预收售房款减少；应交税费减少12,541万元，主要是计提但未缴纳的税金较上年减少；其他应付款减少109,367万元，主要是本期“华联城市全景”土地增值税清算，缴纳了较多土地增值税所致。非流动负债比上年稍有增加，主要是银行借款增加所致。期末流动负债占负债总额的比例为59.9%，非流动负债占负债总额的比例为40.1%。

3. 2020年末，归属于母公司所有者权益为490,538万元，比年初减少4,240万元。其中，股本148,393万元、资本公积23,194万元不变。盈余公积增加223万元，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4,463万元，其中，本年实现归属于母公司所有者净利润增加55,117万元、计提法定盈余公积减少223万元、实施2019年度分红方案减少59,357万元。

### 三、现金流量情况

2020年，公司现金及现金等价物净增加额为-136,614万元。其中：经营活动产生的现金流量净额-53,901万元，比上年的149,819万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，本期由于“华联城市全景”土地增值税清算等因素，缴纳了较多税款所致。投资活动产生的现金流量净额为-16,986万元，主要是购买银行短期理财产品所致。筹资活动产生的现金流量净额为-65,726万元，主要是本年支付分红款及银行借款利息所致。

#### 四、主要财务指标完成情况

序号	指标	2020年	2019年
1	流动比率	2.77	2.14
2	速动比率	1.71	1.42
3	资产负债率	46.28%	53.50%
4	每股收益	0.37元	0.55元
5	每股经营活动产生的现金净额	-0.36元	1.01元
6	每股净资产	3.31元	3.33元
7	加权平均净资产收益率	11.08%	15.65%

从以上指标完成情况可以看出：

1. 公司2020年末流动比率、速动比率比上年又有提升，公司短期偿债能力很强。2020年末公司资产负债率仅为46.28%，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。

2. 2020年每股收益0.37元，加权平均净资产收益率11.08%，较2019年有所下降，公司需加大现有项目的销售力度，同时寻求新的利润增长点。公司2020年每股经营活动产生的现金流量净额为-0.36元，较2019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、但税金等支出有所增加所致。

#### 五、2021年财务预算

公司的主营业务为房地产开发和物业经营，2021年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，加大销售和招商租赁力度，力争2021年实现销售收入10亿元。

**“华联南山A区”项目：**进一步深入分析、研究粤港澳大湾区政策，动态跟进先行示范区各项政策的落地与实施，同时结合深圳土地政策改革导向以及城市

更新政策的调整变化，与政府部门保持密切沟通与协调，积极探求“华联南山A区”项目开发方向更多的可能性，力争实现项目最优开发方案及开发价值的最大化。

**“钱塘公馆”项目：**继续深化和保持“钱塘公馆”杭州TOP级豪宅市场形象，持续推进该项目销售，2021年力争实现销售收入金额3亿元。

**“时代大厦”项目：**不断提升服务水平和服务质量，大力宣传“时代大厦”口碑与品牌，持续保持出租率稳定，2021年出租率80%以上，努力实现租金收入6,700万元。

**“全景天地”项目：**加大与政府沟通、协调力度，力争2#楼的土地性质和土地复核及产权分割等工作取得进展。“万豪酒店”要做好疫情常态化防控工作，不断提高客房入住率，力争实现营业收入12700万元。

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2021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

二〇二一年四月十九日