

华联控股股份有限公司

2021 年年度财务报告

（经公司于 2022 年 4 月 27 日召开的第十届董事会第十五次会议审议通过）

现将公司 2021 年度财务决算及 2022 年度财务预算报告如下：

一、经营成果

1. 2021年公司实现营业收入188,193万元，比2020年减少82,313万元，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，“华联城市商务中心”项目是公司房地产销售收入主要来源，本期“华联城市商务中心”项目结转销售收入101,310万元，较上年减少74,889万元，此外，“钱塘公馆”项目本期结转销售收入38,647万元，较上年减少15,146万元，“华联城市全景”项目本期结转销售收入8,487万元，较上年增加4,936万元，2021年房地产销售总体业务收入148,445万元，较上年减少85,098万元。除房地产销售外，2021年酒店业务收入11,669万元，较上年略有增加，增加的金额为1,325万元，租金及相关收入25,786万元，较上年增加1,120万元。

从收入结构来看，2021年房地产销售收入占主营业务收入的79.8%，酒店业务收入占主营业务收入的6.3%，租金及相关收入占主营业务收入的13.9%。2021年收入结构与2020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近80%。

2. 经大华会计师事务所审计，公司 2021 年归属于母公司所有者的净利润为 40,632 万元，较上年减少 14,485 万元，减少的比例为 26.3%，主要是本期结转的房地产销售收入比上年同期减少所致。

二、财务状况

1. 2021年末，公司总资产958,609万元，较上年减少126,540万元，减少的比例为11.7%，主要是资产结构发生了一定的变化。其中，货币资金与交易性金融资产期末合计362,760万元，较上年减少142,167万元，减少28.2%，主要是本期华联城市全景项目缴纳土地增值税清算尾款77,095万元等原因造成。

公司的其他资产中，期末存货309,045万元，较上年减少10,438万元，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34,046万元,较上年减少102,358万元,主要是“华联城市商务中心”项目南区竣工,相关开发成本转入开发产品所致。开发产品期末余额274,913万元,较上年增加91,911万元,主要是“华联城市商务中心”项目南区开发成本转入所致。期末投资性房地产78,280万元,较上年增加9,198万元,主要是本期“华联城市商务中心”项目、“华联时代大厦”等商铺出租后相应的成本从存货转入投资性房地产所致。期末投资性房地产、固定资产合计155,831万元,主要是公司持有的经营性物业的账面成本。

截至2021年12月31日,公司流动资产为698,684万元,较上年减少134,247万元,非流动资产为259,925万元,比上年增加7,707万元。流动资产占总资产的比例为72.9%,非流动资产占总资产的比例为27.1%。

2. 2021年末,公司负债总额为357,442万元,较上年减少145,162万元。其中,流动负债为218,821万元,较上年减少81,959万元;非流动负债为138,620万元,较上年减少63,204万元。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16,006万元,主要是计提的应付工程款增加;合同负债减少40,512万元,主要是预收售房款减少;应交税费减少7,091万元,主要是计提但未缴纳的税金较上年减少;其他应付款减少48,399万元,主要是本期缴纳“华联城市全景”项目土地增值税清算尾款等原因所致。非流动负债较上年减少,主要是归还银行借款所致。期末流动负债占负债总额的比例为61.2%,非流动负债占负债总额的比例为38.8%。

3. 2021年末,归属于母公司所有者权益为497,039万元,较年初增加6,501万元。其中,股本148,393万元、资本公积23,194万元没有变化。盈余公积增加821万元,是本年按母公司实现净利润计提的法定盈余公积。未分配利润增加5,680万元,其中,本年实现归属于母公司所有者净利润增加40,632万元、计提法定盈余公积减少821万元、实施2020年度分红方案减少34,130万元。

三、现金流量情况

2021年,公司现金及现金等价物净增加额为-194,956万元。其中:经营活动产生的现金流量净额-11,462万元,较上年的-53,901万元有较大幅度的增加,主要是本期收到的项目销售款较上年有所减少,但与此同时,虽然本期缴纳了“华联城市全景”项目土地增值税清算尾款77,095万元,但上年缴纳的金额更大,达到160,001万元。投资活动产生的现金流量净额为-75,140万元,主要是购买了较多银行短期理财产品所致。筹资活动产生的现金流量净额为-108,354万元,主要

是本年支付分红款及归还银行借款本息所致，其中，支付分红款34,130万元，归还银行借款本金67,680万元。

四、主要财务指标完成情况

序号	指标	2021年	2020年
1	流动比率	3.19	2.77
2	速动比率	1.78	1.71
3	资产负债率	37.29%	46.28%
4	每股收益	0.27元	0.37元
5	每股经营活动产生的现金净额	-0.08元	-0.36元
6	每股净资产	3.35元	3.31元
7	加权平均净资产收益率	8.18%	11.08%

从以上指标完成情况可以看出：

1. 公司2021年末流动比率、速动比率比上年又有提升，2021年末公司资产负债率仅为37.29%，处于行业极低水平。以上指标说明公司财务状况良好，偿债能力很强。

2. 公司2021年每股收益0.27元，加权平均净资产收益率8.18%，较2020年有所下降，公司需加大现有项目销售力度，同时寻求新的利润增长点。

五、2022年财务预算

公司主营业务为房地产开发和物业经营管理，2022年主要经营计划和预算如下：

“华联城市商务中心”项目：积极推动该项目销售、招租运营及工程建设工作，力争2022年实现销售收入12亿元。

“华联南山 A 区”项目：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商，继续推进 A 区项目“工改保”进程，力争 2022 年内完成该城市更新计划调整及专项规划文本的申报工作。

“华联城市全景”项目：做好尾盘销售工作，实现全面去化目标。

“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，

适时推进该项目销售。

“时代大厦”项目：大力宣传“时代大厦”高端楼宇品牌，不断提升服务水平和服务质量，2022年实现出租率85%以上，租金收入超6,800万元。

“全景天地”项目：“万豪酒店”要重视并做好疫情常态化防控工作，提高客房入住率，力争实现营业收入12,000万元。全景天地2号楼加强与政府之间的沟通与协调，力求产权分割等工作取得阶段性突破。

上述财务预算、经营计划、经营目标并不代表公司对2022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

二〇二二年四月二十八日