

华联控股股份有限公司

2023 年年度财务报告

(经公司于 2024 年 4 月 25 日召开的第十一届董事会第十六次会议审议通过)

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

现将公司 2023 年度财务决算及 2024 年度财务预算报告如下：

一、经营成果

1. 2023 年公司实现营业收入 56,520 万元，比 2022 年减少 177,874 万元，主要是本期结转的房地产销售收入较上年减少。“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”结转销售收入 10,502 万元，较上年减少 179,450 万元，减少 94.5%。除房地产销售外，2023 年房地产租赁收入有所增加，租金及相关收入从 2022 年的 25,261 万元增加到 2023 年的 27,474 万元，增长 8.8%，2023 年酒店业务收入保持了较快增长，相关收入从 2022 年的 11,646 万元增加到 2023 年的 16,014 万元，增长 37.5%。

从收入结构来看，由于 2023 年房地产销售收入大幅减少，房地产租赁及酒店收入取代房地产销售成为公司的主要收入来源，2023 年度租金及相关收入占主营业务收入的 50.8%，酒店业务收入占主营业务收入的 29.6%，房地产销售收入占主营业务收入的比重则从 2022 年的 84.1% 大幅下降至 2023 年的 19.6%。

2. 经大华会计师事务所审计，公司 2023 年归属于母公司所有者的净利润为 8,163 万元，较上年减少 35,412 万元，减少 81.3%，主要是本期结转的房地产销售收入比上年大幅减少所致。

二、财务状况

1. 2023 年末，公司总资产 839,811 万元，较上年减少 83,780 万元，减少的比例为 9.1%，主要是资产结构发生了一定的变化，公司的流动资产和非流动资产均有所减少。

公司的主要资产中，货币资金与交易性金融资产期末余额合计 330,342 万元，比期初减少 150,050 万元，主要是本期“钱塘公馆”项目土地增值税清算缴纳了较大金额的税款和支付收购景恒泰公司股权转让款所致；存货期末余额 298,652 万元，较期初增加 87,035 万元，主要是增加了新收购子公司景恒泰公司的存货；债权投资期末余额为零，较期初减少 20,519 万元，主要是债权投资到期后未再进

行新的债权投资；投资性房地产、固定资产期末余额合计151,485万元,主要是公司持有的经营性物业的账面成本,金额与期初基本持平。

截至2023年末,公司流动资产为643,069万元,较上年减少61,502万元,非流动资产为196,742万元,比上年减少22,278万元。期末流动资产占总资产的比例为76.6%,非流动资产占总资产的比例为23.4%。

2. 2023年末,公司负债总额为219,331万元,较期初减少78,300万元。其中,流动负债为161,627万元,较期初减少73,290万元;非流动负债为57,704万元,较期初减少5,009万元。流动负债的减少主要是应付账款、应交税费、其他应付款等项目变动所致。其中,应付账款减少16,848万元,主要是应付工程款减少;应交税费减少37,702万元,主要是计提的税金较期初减少;其他应付款减少23,100万元,主要是土地增值税清算准备和往来款变动所致。非流动负债较期初减少,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73.7%,非流动负债占负债总额的比例为26.3%。

3. 2023年末,归属于母公司所有者权益为533,641万元,较期初增加3,118万元。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3,295万元,是本年按实现利润计提的法定盈余公积。未分配利润减少177万元,其中,本期实现归属于母公司所有者净利润增加8,163万元、计提法定盈余公积减少3,295万元、实施2022年度分红方案减少5,045万元。

三、现金流量情况

2023年,公司现金及现金等价物净增加额为-193,606万元。其中:经营活动产生的现金流量净额-93,812万元,较上年大幅减少319,318万元,主要是本期收到的项目销售款金额较少,同时由于“钱塘公馆”项目土地增值税清算等因素,支付了较多税款所致。投资活动产生的现金流量净额为-82,437万元,主要是收购景恒泰公司股权和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-17,357万元,主要是本年支付分红款及归还银行借款本息所致。

四、主要财务指标完成情况

序号	指标	2023年	2022年
1	流动比率	3.98	3.00
2	速动比率	2.13	2.10
3	资产负债率	26.12%	32.23%
4	每股收益	0.06元	0.29元
5	每股经营活动产生的现金净额	-0.63元	1.52元
6	每股净资产	3.60元	3.58元

7	加权平均净资产收益率	1.53%	8.47%
---	------------	-------	-------

从以上指标完成情况可以看出：

1. 公司2023年末流动比率、速动比率继续保持良好的，2023年末公司资产负债率仅为26.12%，处于行业较低水平。以上指标说明公司财务状况良好，偿债能力强。

2. 公司2023年每股收益0.06元，加权平均净资产收益率1.53%，较2022年有大幅度下降，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、2024 年财务预算

公司目前主营业务为房地产开发和物业经营管理，2024 年主要经营计划和预算如下：

“华联城市商务中心”项目：积极转变营销方式，租售并举，以租促售，实行全民营销，全力推动该项目销售和招商运营工作，完成项目年度新增销售 5 亿元目标。

“御品峦山”项目：积极做好项目动工兴建的各项前期工作，加快项目设计规划方案调整及报批等工作，争取早日动工并实现 2025 年销售目标，同时回流现金流，增加资本积累。

“华联南山 A 区”项目：在完成计划更新计划方向调整工作基础上，结合当前城市更新政策，与政府保持紧密沟通、互动，积极推动专项规划方案调整及申报工作，力争年底前完成项目专项规划报批和实施主体确定等工作。

“钱塘公馆”项目：持续维护“钱塘公馆”杭州 TOP 级豪宅市场形象，推进该项目尾盘大平层和顶跃产品销售，确保实现新增销售收入金额 4 亿元。

“时代大厦”项目：强化“时代大厦”高端楼宇品牌，不断提升服务水平和服务质量，2024 年实现租金收入超 6,000 万元。

“全景天地”项目：“万豪酒店”要再接再厉，努力提高客房入住率，力争实现营业收入 16,000 万元。力争年内完成全景天地 2 号楼的产权分割工作事宜，同时启动项目精装设计等相关工作。

上述财务预算、经营计划、经营目标并不代表公司对 2024 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

二〇二四年四月二十九日