

证券代码：000620

证券简称：新华联

公告编号：2017-072

新华联文化旅游发展股份有限公司 2017 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

☐ 适用 ☒ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

☐ 适用 ☒ 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	新华联	股票代码	000620
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	杭冠宇	孙羽	
办公地址	北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大楼	北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大楼	
电话	010-80559199	010-80559199	
电子信箱	xin000620@126.com	xin000620@126.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☒ 是 ☐ 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后

营业收入（元）	2,219,946,686.05	1,636,168,571.03	1,647,735,913.03	34.73%
归属于上市公司股东的净利润（元）	186,138,582.72	105,745,927.95	106,953,700.84	74.04%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	54,199,500.17	96,495,080.23	96,495,080.23	-43.83%
经营活动产生的现金流量净额（元）	608,420,068.45	-1,633,426,429.60	-1,634,139,424.55	133.29%
基本每股收益（元/股）	0.10	0.06	0.06	66.67%
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.06	0.06	66.67%
加权平均净资产收益率	2.98%	1.78%	1.80%	1.18%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年 度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	45,810,401,420.61	44,574,378,534.57	44,574,378,534.57	2.77%
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,171,599,731.58	6,168,675,530.86	6,168,675,530.86	0.05%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		48,790		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0	
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
新华联控股有限公司	境内非国有法人	59.79%	1,134,081,595	59,743,954	质押	1,051,375,056	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.03%	38,431,166	0			
长石投资有限公司	境内非国有法人	1.61%	30,569,354	0	质押	30,560,000	
上海富诚海富通资产—平安银行—富诚海富通蓝筹一号专项资产管理计划	其他	1.58%	29,911,040	0			
上海富诚海富通资产—平安银行—富诚海富通蓝筹二号专项资产管理计划	其他	1.48%	28,143,092	0			
中国民生信托有限公司—民生信托 蓝筹优势 2 期证券投资资金信托	其他	1.14%	21,585,571	0			
海富通基金—平安银行—海富通—优选一号资产管理计划	其他	1.09%	20,605,885	0			

中国民生信托有限公司—民生信托 蓝筹优势 1 期证券投资资金信托	其他	1.05%	19,886,744	0	
中国民生信托有限公司—民生信托 蓝筹优势 3 期证券投资资金信托	其他	1.00%	18,930,936	0	
首创京都期货有限公司—首创京都稳健 3 号资产管理计划	其他	1.00%	18,916,412	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	长石投资有限公司与新华联控股有限公司之间存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；除此之外，上述股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用。				

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

（1）公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
新华联不动产股份有限公司 2015 年公司债券	15 华联债	112240	2022 年 04 月 01 日	130,000	7.50%
新华联不动产股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券	15 新华联	118327	2018 年 07 月 03 日	64,500	8.16%
新华联不动产	16 华联债	112381	2019 年 05 月 30 日	100,000	7.00%

股份有限公司 2016 年面向合 格投资者公开 发行公司债券					
---	--	--	--	--	--

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	83.45%	84.37%	-0.92%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	0.88	0.36	144.44%
息税折旧摊销前利润	81,969.13	28,608.55	186.52%
投资活动产生的现金流量净额	-45,277.84	-83,875.96	-46.02%
筹资活动产生的现金流量净额	-200,760.35	178,735.87	-212.32%
期末现金及现金等价物余额	452,123.85	350,417.47	29.02%
EBITDA 全部债务比	0.03	0.01	2.05%
利息保障倍数	0.63	0.25	152.00%
现金利息保障倍数	1.88	-0.89	311.24%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

(一) 报告期内总体经营情况

2017年上半年，中国国民经济运行保持在合理区间，稳中向好态势趋于明显，经济发展的稳定性、协调性和可持续性增强，供给侧结构性改革深入实施、创新驱动发展战略加快推进。房地产紧缩调控频频加码的效果逐渐显现，房地产开发投资增速放缓，商品房待售面积继续减少。在行业整体发展放缓的大环境下，公司按照“文旅+金融+地产”的战略定位，加速结构调整和战略转型落地，大力实施创新驱动发展，着力打造文化旅游项目，全面推动实现战略转型目标。报告期内，公司实现营业收入22.20亿元，比上年同期增长34.73%；其中实现归属于母公司净利润1.86亿元，比上年同期增长74.04%。

(二) 行业市场调控频繁，主营业务稳中有进

2017年上半年，房地产行业各项指标走势均呈现“前高后平”，部分指标如开发投资额、土地购置面积超预期增长，在严厉调控之下，依旧保持“火热”。就商品房销售而言，虽然累计同比增速逐月下滑，但销售面积和销售金额的绝对值在一季度仍保持近一年月均水平之上，主要得益于从去年四季度开始，三四线城市去库存进程大幅加速。然而，到了二季度，随着紧缩调控频频加码的效果逐渐显现，占到全国房地产行业销售比重75%左右的三四线城市销售增长的脚步显著放缓，销售、投资、新开工和土地购置等各项指标开始回落，二季度各指标高增长成为全年的拐点。

公司的城市布局主要位于一线城市及其周边热点地区、人口基数大、GDP高速增长的二线城市以及部分省会城市。上述地区成熟的城市功能、强劲的经济动力及广泛的人口支撑为公司的房地产业务发展奠定了稳定的基础。2017年，公司继续致力转型升级，加速发展文化旅游产业，土地储备的步伐有所放缓。报告期内，公司通过股权收购方式，共获取土地3.51万平方米，规划建筑面积19.21万平方米。报告期内，公司稳步推进文化旅游项目及重点房地产项目，加快新项目开工建设，加强工程量化和标准化考核管理，工程进度和品质进一步提升，实现竣工面积22.39万平方米，开复工面积416.00万平方米。公司房地产业务可售资源丰富，产品业务类型符合市场多方面需求，报告期内，公司实现签约销售面积36.53万平方米，销售金额389,385万元，结算面积19.06万平方米，结算金额168,081.82万元。在营销方面，公司把握住年初一二线城市项目市场机遇，营销策略得当，后期能力巨大。三四线城市在年初部署明确，营销集中发力，实现了销售业绩有效突破，甚至领先市场行情。除了目前持续热销的北京YOYO新天地、上海青浦项目、武汉、银川、呼市等项目外，2017年下半年公司将在房地产市场较为成熟的海南省入市新项目，启动具有市场知名度和竞争力的文旅项目如长沙铜官窑项目、西宁国际旅游城项目等文旅项目，未来将对公司多业态产品的营销业绩提升起到重要作用。

（三）战略转型强势推进，各产业布局继续加码**1、文化旅游方面**

近年来，国家重视“文化旅游”观念，不断出台发展规划，在文化旅游的发展目标以及措施上进行了详细的阐述；而地方层面，众多旅游大省也纷纷出台相关规划，致力于本地区文化旅游产业的大力发展。文化旅游不仅有助于保护和开发各地区的特色文化，丰富和完善旅游产品的内涵和价值，还对促进地区经济结构转型与发展起到极大的作用，将成为我国旅游产业发展的重要动力。

报告期内，公司文化旅游项目实现快速开展：全国旅游优选项目、湖南省重点工程—长沙铜官窑文旅项目继续高效推进，多个业态同时推进建设；公司首个文旅项目芜湖鸠兹古镇在一期全面开街并收获高度评价的基础上，后续工程稳步推进，项目筹开和招商工作正在铺开；北京十渡项目积极拓展合作模式，数个项目正开展落位工作。同时，公司与控股股东合资成立新华联儿童乐园有限公司，儿童主题乐园事业得到快速发展，提高了公司地产项目的吸引力与附着力，为实现公司商业地产与文旅地产板块联动探索路径。

2、金融方面

公司在银行、保险等金融的多个细分领域均有所布局，将公司的主营业务与金融结合，一方面由单一的房地产开发贷向立体的多元融资模式转变，另一方面可分享金融业创新发展的成长果实。截至本报告披露日，公司通过全资子公司持有长沙银行股份有限公司2.894亿股，占比9.40%，为其第二大股东。目前，长沙银行首次公开发行股票申请已获得中国证监会反馈。公司对成长性强的城市商业银行进行大力投资，可分享金融行业未来的高成长空间。此外，公司参与发起设立的亚太再保险公司正等待保监会审批。多元化的金融业务符合公司战略转型规划，增强公司的盈利能力，分享金融行业未来的高成长空间。

3、海外战略布局

报告期内，公司继续加强房地产及文化旅游项目的开发建设。公司控股子公司新丝路文旅通过股权收购方式获得加拿大信安橡树湾项目51%的股权；澳大利亚悉尼麦考瑞大街71号项目的工程建设已正式启动；韩国济州岛锦绣山庄的报建工作及马来西亚南洋度假中心的工程建设均稳步进行。未来公司将继续关注并考察海外优质项目，根据国家政策要求审慎进行海外项目的投资和储备。

（四）融资工作再获进展，多渠道融资助力转型发展

2017年，公司继续稳健开展融资工作，并积极拓展多元融资方式。报告期内，公司物业资产支持专项计划取得深交所无异议函，并已于2017年7月成立；公司全资子公司发行美元债券前期工作正在稳步推进。公司下属控股子公司新丝路文旅于报告期内完成供股9.16亿股，本次供股极大地提升了新丝路文旅的资金实力，并有助于其大规模、快速拓展业务。

（五）强化人才战略，重视人才发展

报告期内，公司大力开展人才招聘及配置工作，尤其加大对文旅及新业态专业人才的引进，并强化人力资源内控管理，有效进行了人员的优化配置。在人才培养方面，公司全面加大新业态各管线人员的专业提升与知识拓展，以及对重点项目的培训，全面提升了员工的业务技能与专业素养。

2、涉及财务报告的相关事项**（1）与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

（3）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	投资额	出资比例（%）
北京新华联十渡文化旅游开发有限公司	新设	2017年2月17日	100,000,000.00	100.00%
北京恒兴长信商业管理有限公司	新设	2017年6月12日	10,000,000.00	100.00%
三亚优居房产置业有限公司	收购	2017年2月28日	517,400,000.00	51.74%
信安环球发展有限公司	收购	2017年5月30日	161,869,243.95	51%
北京恒兴达康商业管理有限公司	新设	2017年6月12日	10,000,000.00	100.00%