

证券代码: 000620

证券简称: 新华联

公告编号: 2018-064

新华联文化旅游发展股份有限公司 2018 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	鲁炳波	
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）	2,966,100,089.60	2,219,946,686.05	2,219,946,686.05	33.61%
归属于上市公司股东的净利润（元）	131,185,406.15	186,138,582.72	184,505,034.84	-28.90%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	129,460,877.20	54,199,500.17	54,199,500.17	138.86%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,363,933,650.55	608,420,068.45	613,678,529.81	122.26%
基本每股收益（元/股）	0.07	0.10	0.10	-30.00%
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.10	0.10	-30.00%
加权平均净资产收益率	2.03%	2.98%	2.95%	-0.92%
	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）	51,953,284,493.88	51,295,369,946.96	51,458,001,555.87	0.96%
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,592,155,292.44	6,433,342,931.93	6,543,746,396.28	0.74%

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		40,597		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		质押	1,118,341,562
北京赣商投资股份有限公司	境内非国有法人	4.96%	94,017,997			
北京九州万力投资有限公司	境内非国有法人	3.00%	56,861,398			
北京中投国兴科技发展有限公司	境内非国有法人	2.43%	46,079,506			
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.03%	38,431,166			
西藏雪峰科技投资咨询有限公司	境内非国有法人	1.61%	30,527,354			
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			
华润深国投信托有限公司—广博 2 号单一资金信托	其他	1.02%	19,393,436			
黄立慧	境内自然人	1.02%	19,348,775			
吴梦玲	境内自然人	0.85%	16,184,933			

上述股东关联关系或一致行动的说明	新华联控股有限公司与其他股东之前不存在关联关系，不属于《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	0	8.16%
新华联不动产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	16 华联债	112381	2019 年 05 月 30 日	22,232.62	7.00%

（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	83.91%	83.86%	0.05%
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	0.74	0.88	-15.91%
息税折旧摊销前利润	70,525.29	81,845.65	-13.83%

投资活动产生的现金流量净额	-111,297.07	-45,286.87	-145.76%
筹资活动产生的现金流量净额	-366,762.85	-200,760.35	-82.69%
期末现金及现金等价物余额	252,019.07	452,640.67	-44.32%
EBITDA 全部债务比	0.03	0.03	0.00%
利息保障倍数	0.56	0.63	-11.50%
现金利息保障倍数	2.8	1.89	48.37%

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
否

（一）报告期内总体经营情况

2018年上半年，面对复杂多变的国际环境和国内改革发展的艰巨任务，各地区各部门坚持稳中求进的总要求，我国经济继续稳定增长，经济结构继续优化升级，新动能持续显著成长，总体继续保持稳中向好的态势。各地继续坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松，继续严格执行各项调控措施，促进房地产市场健康发展；文化事业与旅游业融合发展，文旅产业持续升温。依托宏观经济态势及政策指引，公司进一步贯彻落实“文旅+地产+金融”的战略定位，积极加速战略转型，着力打造文化旅游项目，大力实施创新驱动发展，全面推动实现战略转型目标。报告期内，公司实现营业收入29.66亿元，比上年同期增长33.61%；实现归属于母公司净利润1.31亿元，比上年同期减少28.90%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润1.29亿元，比上年同期增长138.86%。

（二）紧跟宏观调控政策，推动主营业务稳健发展

1、房地产行业分析及公司竞争优势

2018年上半年，中国房地产政策在“房子是用来住的，不是用来炒的”基调下继续构建长短结合的制度体系。中央层面，注重深化基础性关键制度改革，强化金融监管和风险控制，加快住房租赁体系建设，保障居民合理自住需求；地方层面，深入推进住房制度改革，优化住房和土地供应结构，完善基本住房制度体系，加快建立健全长效机制。在基础性关键制度改革深入推进，长效机制加快建立并完善背景下，2018年房地产稳定运行进一步强化。从不同级别城市来看，重点城市新房成交面积继续缩减，一二线城市成交继续回落，其中一线城市降幅最为明显；三四线代表城市上半年棚改力度仍然较大，成交规模绝对值处于历史相对高位。

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高速增长的二三线城市以及部分省会城市、热点城市。上述地区完善的城市功能、强劲的经济增长动力及广泛的市场需求为公司的业务发展奠定了稳定的基础。公司拥有住宅、商业、酒店、儿童乐园、城市综合体等丰富的经营业态和完善的配套设施，涵盖消费者全方位生活所需。同时，公司以消费者的满意度为重要目标，大力弘扬工匠精神，切实强化品质管控意识，全面加大项目质量检查，严格把控项目建设的各个环节，保证一流可靠的产品质量，在消费者心目中树立了良好的品牌形象，为公司拓展了市场。

2、房地产项目储备情况

公司土地储备重点围绕北京、上海等一线城市及周边地区、热点二线城市和部分省会城市。公司致力于转型升级，加快文化旅游项目的发展，新增房地产项目的土地储备规划趋于审慎，步伐有所放缓。

3、房地产项目开发情况

报告期内，公司稳步推进文化旅游项目及重点房地产项目，加快开复工建设，全面升级工程管理，加强工程量化考核，项目进度和品质进一步提升，上半年实现开复工面积468.23万平方米，竣工交付16.9万平方米，有效保证了上市公司收入和利润的结转。

4、房地产项目销售情况

报告期内，公司实现签约销售面积41.36万平方米，销售金额47.39亿元，结算面积17.82万平方米，结算金额18.31亿元。面对瞬息万变、持续趋严的房地产调控政策，公司把握时机，结合房地产行业季节性 & 区域性特点有针对性地推出了一系列营销活动，在传统住宅持续稳定热销的基础上，公司在文旅及商业销售方面取得突破，有效保证了上市公司的现金流。除上海、长沙、芜湖、唐山、内蒙古、西宁等项目持续热销外，公司在文旅转型基础上推出的一号重点工程长沙新华联铜官窑古镇项目，带动了自身商业、公寓产品的快速销售，创造新华联品牌发展新高度。

（三）寻求多元化融资渠道，保障公司平稳转型

报告期内，公司继续稳步开展融资工作，在银行贷款等传统融资方式基础上，大力拓展多元融资方式，积极推进20亿元非公开发行公司债券和16亿元中期票据的申报工作。2018年4月，公司非公开发行公司债申请取得深交所无异议函，公司中期票据注册申请获得中国银行间市场交易商协会接受注册通知书。公司将根据宏观政策、市场环境等综合因素，积极推动上述债券及中期票据的发行工作。

（四）战略转型全面推进，文旅、金融协同发展

1、文化旅游方面

文化旅游产业为公司转型发展战略中的重要支柱。进入2018年，公司各文化旅游项目继续快速推动：全国旅游优选项目、湖南省重点工程——长沙新华联铜官窑景区在报告期内已进入施工收尾阶段，将于2018年8月28日正式开业运营。公司首个文旅项目芜湖鸠兹古镇继东岸全面开街后，海洋秀场于报告期内正式营业，鸠兹古镇西岸业已全面竣工。位于青海省黄金旅游线路上的西宁新华联童梦乐园项目于报告期内加快建设进度，力争年底前完成设备的安装调试，将于2019年试运营，建成后的西宁新华联童梦乐园将成为西北旅游度假新地标，为整个西北五省营造一个无季节的、梦幻级的亲子旅游度假胜地。韩国新华联锦绣山庄项目于报告期内获当地议会审批通过，正全面开展开工筹备工作。此外，为实现“产城融合”目标，公司旗下各文旅项目积极向教育、体育、文化、会展等产业拓展，以提高公司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多元联动继续探索新路径。

2、金融方面

公司在银行、金融科技、保险等多个领域均有所布局，将公司的主营业务与金融结合，可分享金融业创新发展的成长果实。截至报告期末，公司通过全资子公司持有长沙银行股份2.894亿股，占其发行前总股本的9.40%，为其第二大股东。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。新丝路文旅于2018年8月1日完成以发行股份购买资产的方式成功收购深圳市你我金融信息服务有限公司100%的经济权益，使公司业务扩张到了金融科技领域。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，能够极大地增强公司的盈利能力和可持续发展能力。

（五）继续强化人才战略，团队建设卓具成效

报告期内，公司进一步强化人才战略。人才引进方面，公司招聘工作向重点文旅项目倾斜，以满足文旅及酒店行业快速扩张带来的大量人才需求；人才培养方面，采取线上与线下结合、培训与发展结合、总分联动等方式，针对不同业态开展了系统培训，提升了人才专业度及团队凝聚力。

（六）抢占市场先机，创新营销模式

2018年以来，中央、各省市的房地产调控和限购政策愈发显著。公司根据宏观政策及市场需求的变化，提早对营销工作制定整体策略、进行统筹部署，开展了大量工作并取得了显著成效，销售业绩较上年同期增强。公司以业绩为导向，根据各项目的具体情况，创新营销模式和渠道，强化分销，加强文旅商业联动，进一步提升了公司的销售收入和利润。

（七）积极维护公共关系，品牌宣传不断深入

在加速企业战略转型落地的同时，公司全面强化品牌塑造。报告期内，公司继续加强品牌宣传力度，与国内外知名媒体保持密切联系与沟通，结合公司重大事件积极开展媒体宣传活动，并充分发挥新媒体传播优势，及时发布公司阶段性经营成果，取得较好的社会反响，树立了良好的企业形象。

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

本报告期增加子公司新华联儿童乐园有限公司。