

证券代码：000620

证券简称：新华联

公告编号：2018-028

新华联文化旅游发展股份有限公司

2017 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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
张建	董事	因公务未能出席	冯建军
何东翰	独立董事	因公务未能出席	赵仲杰

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

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 2017 年 12 月 31 日公司总股本 1,896,690,420 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），送红股 0 股（含税），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	
传真	010-80559190	010-80559190	
电话	010-80559199	010-80559199	
电子信箱	xin000620@126.com	xin000620@126.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司为一家集投资规划、开发建设、施工运营、商业管理、物业服务等多项业务为一体、多业态综合开发能力的上市公司。报告期内，公司贯彻落实“文旅+地产+金融”的战略定位，加大转型力度，继续做大产业链。2017年，公司着力打造文化旅游地产项目。为精做旅游生态圈，增强协同效应，公司先后完成对中海文旅设计研究（大连）有限公司及湖南海外旅游有限公司的收购，形成了文化旅游业、规划设计、金融业、房地产开发业、商业、酒店业、建筑业、物业服务、娱乐业、园林景观、旅游服务等多产业布局，生态圈基本合龙，全面推动战略转型目标的实现。

国家统计局公布数据显示，2017年，商品房销售面积169,408万平方米，比上年增长7.7%。其中，住宅销售面积增长5.3%，办公楼销售面积增长24.3%，商业营业用房销售面积增长18.7%。商品房销售额133,701亿元，同比增长13.7%。其中，住宅销售额增长11.3%，办公楼销售额增长17.5%，商业营业用房销售额增长25.3%。全国房地产开发投资109,799亿元，比上年名义增长7.0%。其中，住宅投资75,148亿元，增长9.4%，住宅投资占房地产开发投资的比重为68.4%。价格方面，百城新建住宅均价环比涨幅持续回落，整体趋稳。三四线城市在宽松的政策环境以及棚改货币化支持下，楼市全面回暖，拉动全国销售面积上扬。另一方面，重点城市在严厉政策管控下，市场趋于稳定，销售面积同比增幅不断回落，成交规模明显缩减，一线城市降温最为显著。

公司开发项目类型丰富，涵盖刚需住宅、改善性住宅、高端住宅、大型城市综合体、文旅综合体等。与行业内其他企业相比，公司在房地产开发方面综合成本控制能力较强，具备较强的计划管控能力，拥有丰富项目操作经验的核心管理团队，综合实力及抗风险能力较强。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	7,441,404,785.32	7,515,811,119.14	-0.99%	4,656,266,628.40
归属于上市公司股东的净利润	857,246,228.70	523,893,734.29	63.63%	307,545,570.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	316,655,665.89	490,303,680.79	-35.42%	157,389,386.94
经营活动产生的现金流量净额	934,783,518.38	-989,717,073.94	194.45%	-2,897,808,107.46
基本每股收益（元/股）	0.45	0.28	60.71%	0.17
稀释每股收益（元/股）	0.45	0.28	60.71%	0.17
加权平均净资产收益率	13.27%	8.69%	4.58%	5.90%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	51,295,369,946.96	44,574,378,534.57	15.08%	34,025,131,454.89
归属于上市公司股东的净资产	6,433,342,931.93	6,168,675,530.86	4.29%	5,922,938,448.58

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	856,987,484.05	1,362,959,202.00	1,484,271,618.28	3,737,186,480.99
归属于上市公司股东的净利润	68,356,319.29	117,782,263.43	58,252,359.07	612,855,286.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-29,821,426.13	84,020,926.30	59,163,765.63	203,292,400.09
经营活动产生的现金流量净额	-1,522,471,699.09	2,130,891,767.54	1,511,018,749.96	-1,184,655,300.03

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	43,959	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	44,424	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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	1,115,541,562	
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	1.62%	30,800,754				
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				
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	1.17%	22,229,436				
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				
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				
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				
中国民生信托有限公司—民生信托·蓝筹优	其他	1.00%	18,930,936				

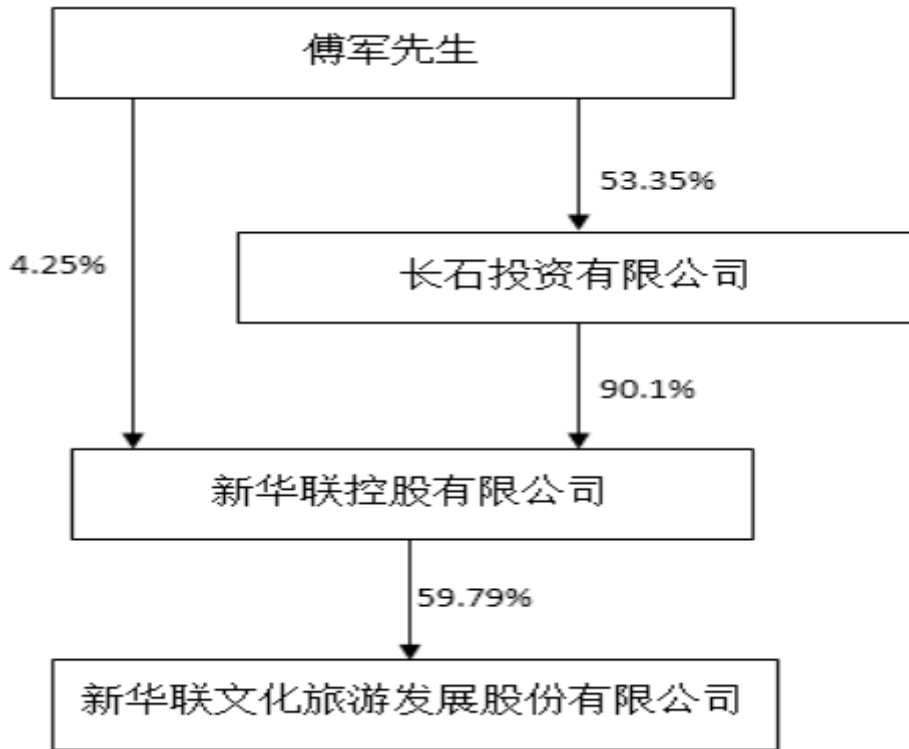
势 3 期证券投资资金信托					
上述股东关联关系或一致行动的说明	新华联控股有限公司与其他股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；除此之外，上述股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用。				

(2) 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。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、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	15 新华联	118327	2018 年 07 月 03 日	64,500	8.16%

公开发行公司债券					
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	100,000	7.00%
报告期内公司债券的付息兑付情况	“15 华联债”的起息日为 2015 年 4 月 1 日，单利按年付息，到期一次还本付息，2017 年 4 月 3 日，公司按期偿付利息 9,750 万元。“16 华联债”的起息日为 2016 年 5 月 30 日，单利按年付息，到期一次还本付息，2017 年 5 月 31 日，公司按期偿付利息 7,000 万元。“15 新华联”的起息日为 2015 年 7 月 3 日，单利按年付息，到期一次还本付息，2017 年 7 月 3 日，公司按期偿付利息 24,480 万元。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

公司聘请了东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对15华联债、16华联债、15新华联的资信情况进行了评级。

2017年6月21日，东方金诚对“15华联债”、“16华联债”的资信情况进行了跟踪评级（东方金诚债跟踪评字[2017]071号），维持公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定，同时维持“15华联债”、“16华联债”的信用等级为AA+。基于对公司主体长期信用以及“15华联债”和“16华联债”偿付保障措施评估，东方金诚维持“15华联债”和“16华联债”的信用等级为AA+，该级别反映了“15华联债”和“16华联债”具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

2017年6月26日，东方金诚对“15新华联”的资信情况进行了跟踪评级（东方金诚债跟踪评字[2017]218号），维持公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定，同时维持“15新华联”的信用等级为AA。基于对公司主体长期信用以及“15新华联”偿还能力的评估，东方金诚维持“15新华联”的信用等级为AA，该级别反映了“15新华联”具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

“15华联债”及“16华联债”相关跟踪评级报告披露于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>），“15新华联”相关跟踪评级报告披露于深圳证券交易所固定收益品种业务专区。

报告期内，上市公司进行主体评级不存在评级差异的情形。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	84.03%	84.37%	-0.34%
EBITDA 全部债务比	8.93%	4.89%	4.04%
利息保障倍数	0.96	0.58	65.52%

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

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

(一) 报告期内总体经营情况

2017年，国民经济运行保持在合理区间，四大宏观指标稳中向好，经济活力、动力和潜力不断释放，稳定性、协调性和可持续性明显增强，实现了平稳健康发展。同时，国家步入重质时代，房地产进入调控深水区，地产金融全面收紧，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，公司围绕“质量第一，效益优先”的工作总基调，深化创新驱动，经营业绩再创新高。2017年度，公司全年实现营业收入74.41亿元，比上年同期减少0.99%；实现归属于母公司净利润8.57亿元，比上年同期增长63.63%。

(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

2017年房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加

进行转变，限购、限贷、限售叠加土地拍卖收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。重点城市在严厉政策管控下，市场趋于稳定，销售面积同比增幅不断回落，成交规模明显缩减；三四线城市在宽松的政策环境以及棚改货币化支持下，楼市全面回暖，拉动全国销售面积上扬。

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、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节点，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，以及京津冀、环上海经济圈等区域、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步伐有所放缓，通过“招拍挂”和股权收购等方式，报告期内新增土地 120.11 万平方米，规划建筑面积 128.75 万平方米。

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，全年实现复工面积 448.25 万平方米，竣工交付 100.43 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 88.07 万平方米，销售金额 103.34 亿元，结算面积 75.48 万平方米，结算金额 61.42 亿元。2017 年，在全国房地产调控政策达到历史最严的情况下，公司勇于突破销售瓶颈，打破壁垒，在注重自身产品打造的同时，创新营销思维、大胆尝试，销售业绩再创历史新高，在大宗物业的销售上取得历史突破，为公司开拓了新的利润增长点。同时，公司注重内部管理，接连出台一系列销售管理制度，加强销控及价格管理，在提高营业收入的同时，利润也得到了保障。除了持续热销的上海、长沙、唐山、武汉、西宁、银川等项目外，2018 年，公司在环上海经济圈、天津、三亚等房地产市场较为成熟的城市将有一批新项目入市，公司房地产业务可售资源将更加丰富。

（三）开展多渠道融资，保障公司平稳转型

报告期内，公司继续稳健开展融资工作，在银行贷款等融资方式基础上，积极拓展多元融资方式。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，极大地提升了其资金实力，有助于其大规模、快速拓展业务。公司积极推进 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，截至本报告披露日，公司非公开发行公司债申请已取得深交所无异议函，公司中期票据注册申请已获得中国银行间市场交易商协会接受注册通知书。

（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策略中的重要支柱。2017 年，公司各文化旅游项目实现快速开展、高效推动：全国旅游优选项目、湖南省重点工程——长沙铜官窑文旅项目一期项目主体工程已竣工，预计将于年内开业，二期项目多个业态同时积极推进；公司首个文旅项目芜湖鸣兹古镇东岸全面开街，西岸已全面竣工，海洋秀场实现试营业，收获多方积极评价。报告期内，公司与控股股东新华联控股合资成立新华联儿童乐园有限公司，打造推广新华联童梦乐园与童梦王国品牌，全面统筹发展儿童主题乐园事业，其中西宁童梦乐园已于年内实现大面积开工。儿童主题乐园事业的快速发展，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了一条新路径。

2、金融方面

公司在银行、保险、金融科技等多个领域均有所布局，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。截至报告期末，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。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。新丝路文旅于报告期内以发行股份购买资产的方式收购深圳市你我金融信息服务股份有限公司 100% 的股权，收购后使公司将业务扩张到了金融科技领域。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。未来，公司将通过投资、并购等多种方式，并依托控股股东多元化发展的优势，适时置入其他优质金融资产，助推公司在金融领域跨越式发展。

（五）继续强化人才战略，团队建设卓具成效

报告期内，公司聚焦发展战略，建立人才统筹新格局，着重引进了文旅开发和运营人才、关键岗位和专业人才，新引进的人才突出专业化、年轻化、实战化三大特点。人才培养方面，加大新业态各管线专业提升培训，开展了文旅招商、运营、新业态设计、仿古工程造价以及板块总经理培训等大型培训工作，满意度进一步提升。尤其是项目总经理培训，已成为板块每年内动力和凝聚力全方位提升的重要环节，为总经理团队、总部精英团队沟通交流提供了重要平台。公司实施精英锻造计划，以“人岗事合理匹配”为抓手，出台全板块岗位的职位说明标准，开展了板块员工胜任力评价，对优秀人才开展了综合素质测评，建立精英人才库。

（六）抢占市场先机，创新营销模式

2017 年，是房地产市场的“调控年”，中央、各省市分别出台了号称“史上最严”的房地产调控和限购政策。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。公司强化营销考核机制，以业绩为导向，加大营销渠道创新，根据各项目的具体情况，精准定位，设计有针对性的营销手段，启动复合化的营销模式，通过产品升级、价格调整、成本管控等多种手段，进一步提高了营销费效比。

（七）积极履行社会责任，完善公共关系维护

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，公司深入推进文旅转型，通过古建筑的迁移及复建有

力地传承和保护了中国传统文化。公司继续加大品牌宣传力度，年内与知名媒体开展战略合作、举办大型品牌发布会、组织投资者现场调研，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，积极宣传公司重大信息，受到投资者及媒体的高度关注；报告期内，公司持续积极履行社会责任，通过新增就业岗位、组织参与救灾及公益活动等形式，为国家及社会作出了应有的贡献，树立了良好的企业形象。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品房销售	6,141,628,650.08	2,093,794,233.29	34.09%	-6.83%	1.51%	2.80%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

归属于上市公司普通股股东的净利润2017年度857,246,228.7元，较2016年度523893734.29元增加63.63%，主要系毛利率增加以及投资收益增加所致。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，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

1. 本公司自2017年5月28日起执行财政部制定的《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年6月12日起执行经修订的《企业会计准则第16号——政府补助》。本次会计政策变更采用未来适用法处理。

2. 本公司编制2017年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号)，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法，调减2016年度营业外收入 401,553.23元，营业外支出1,246,085.74元，调增资产处置收益 -844,532.51元。

(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) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式
北京新华联十渡文化旅游开发有限公司	新设
天津新华联房地产开发有限公司	新设
北京恒兴长信商业管理有限公司	新设
北京恒兴达康商业管理有限公司	新设
三亚优居房产置业有限公司	收购
信安环球发展有限公司	收购
北京永盛康达商业管理有限公司	处置
北京恒兴长基资产管理有限公司	处置
湖南海外旅游有限公司	收购
北京正尚天际商业管理有限公司	新设
太仓新华联房地产开发有限公司	新设
中海文旅设计研究（大连）有限公司	收购
新丝路加拿大发展有限公司	新设
NSR internet Finance (BVI)Company Limited	新设
新丝路互联网金融投资有限公司	新设
新丝路互联网投资咨询（深圳）有限公司	新设
上海联悠企业管理有限公司	新设