

证券代码：000620

证券简称：新华联

公告编号：2021-028

# 新华联文化旅游发展股份有限公司 2020 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。

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
傅军	董事	工作原因	马晨山

非标准审计意见提示

适用  不适用

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段及与持续经营相关的重大不确定性事项段的无保留意见的审计报告。本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

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厦	北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大厦	
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

公司为一家集文旅景区开发与运营、房地产项目开发建设、施工总承包、商业管理、酒店管理、物业服务、旅游服务等多项业务为一体、具备多业态综合开发能力的上市公司。报告期内，公司在积极应对疫情防控、努力推进复工复产的同时，继续提高已投运文旅项目的运营效率与盈利能力，加速推进房地产项目的去化速度和大宗物业的处置力度。近年来，公司重点推进文化旅游项目，精做旅游生态圈，现已形成了文化旅游、规划设计、房地产开发、商业、酒店业、建筑业、物业服务、园林景观、旅游服务等多产业布局，继续高质量推动战略转型目标的实现与转型成果的落地。

2020年，公司四大文旅项目已全面落地，集中发力文旅运营，深度推进文旅融合，精耕文旅主业。在坚持疫情常态化防控工作的同时，各景区全力推进大景区统一管理，优化景区产品与内容，加大招商力度，创新商业运作模式，打造夜间经济，推出特色活动，不断提升品牌核心价值和市场影响力，加快推动“文旅经济”和文旅融合高质量发展。

### 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：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	7,083,884,205.43	11,988,457,548.33	-40.91%	14,001,004,940.28
归属于上市公司股东的净利润	-1,285,505,522.46	809,930,745.43	-258.72%	1,186,458,516.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,367,914,617.83	513,023,755.33	-366.64%	968,624,976.64
经营活动产生的现金流量净额	3,115,417,242.92	2,990,357,620.20	4.18%	3,842,127,389.40
基本每股收益（元/股）	-0.68	0.43	-258.14%	0.63
稀释每股收益（元/股）	-0.68	0.43	-258.14%	0.63
加权平均净资产收益率	-17.69%	10.32%	-28.01%	16.64%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	50,391,037,662.63	53,062,284,910.39	-5.03%	53,601,938,113.44
归属于上市公司股东的净资产	6,613,203,430.39	7,919,897,888.39	-16.50%	7,777,477,748.33

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	349,057,219.39	1,375,608,632.06	1,830,979,524.02	3,528,238,829.96
归属于上市公司股东的净利润	-330,072,792.12	-234,898,692.69	-115,394,843.23	-605,139,194.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-324,960,862.45	-287,399,908.38	-133,651,714.44	-621,902,132.56
经营活动产生的现金流量净额	233,297,222.55	991,225,834.38	1,474,069,596.95	416,824,589.04

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	36,317	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	37,869	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	境内非国有	61.17%	1,160,272,5		质押	1,133,641,557	

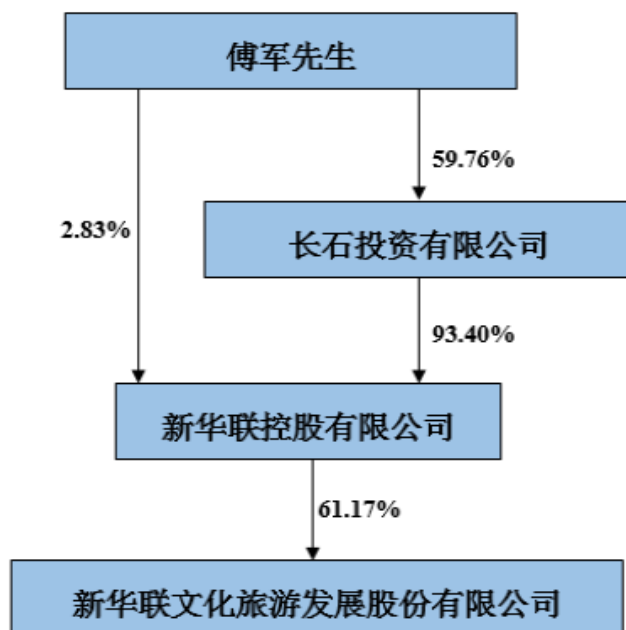
限公司	法人		87		冻结	1,160,272,587
#北京赣商投资股份有限公司	境内非国有法人	4.26%	80,781,397			
#西藏雪峰科技投资咨询有限公司	境内非国有法人	3.39%	64,299,188			
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.48%	47,030,191			
#北京恒天永晟科贸有限公司	境内非国有法人	1.89%	35,875,000			
吴梦玲	境内自然人	1.26%	23,849,782			
江门甘蔗化工厂(集团)股份有限公司	境内非国有法人	0.78%	14,821,654			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.75%	14,232,627			
中信建投证券股份有限公司	国有法人	0.60%	11,320,000			
#黄立慧	境内自然人	0.59%	11,217,200			
上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	北京赣商投资股份有限公司通过融资融券信用账户持有 80,781,397 股;西藏雪峰科技投资咨询有限公司通过融资融券信用账户持有 6,629,488 股;北京恒天永晟科贸有限公司通过融资融券信用账户持有 35,875,000 股;黄立慧通过融资融券信用账户持有 10,475,200 股。					

## (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  
否

## 三、经营情况讨论与分析

## 1、报告期经营情况简介

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

2020年，全球经济在百年一遇的新冠肺炎疫情的重创下，经历了上世纪30年代大萧条以来最严重的衰退。面对新冠肺炎疫情的严峻考验，党中央、国务院高瞻远瞩、科学谋划，带领各级政府和全国人民积极抗击疫情并取得决定性胜利；同时，统筹推进疫情防控和复工复产工作，国内经济运行逐步恢复，整体好于预期，为“十四五”开好局、起好步打下了坚实的基础。2020年房地产行业受到疫情冲击，全年市场分化继续加剧，部分二三线城市成交规模有所萎缩。在中央“房住不炒”的主基调下，房企融资持续收紧，特别是民营房企融资难、发债难现象延续，使得经营状况异常艰难。

报告期内，公司旗下房地产、景区、酒店、商场、旅行社等业务受新冠肺炎疫情影响严重，现金流入大幅萎缩，加之融资渠道受限，出现流动性困难，公司偿债压力不断凸显，部分债务出现逾期以及部分资产被查封冻结，但占相关财务指标的比重较小，资产仍可用于日常生产经营，对公司整体经营影响有限。2020年，公司实现营业收入70.84亿元，归属于母公司所有者净利润-12.86亿元，经营活动产生的现金流量净额31.15亿元。

## (二) 优化景区运营，提升品牌影响力

2020年初，为防控新冠疫情，政府号召人民居家隔离，减少出行，相关景区在疫情爆发后纷纷暂停营业，旅游行业受到了巨大的冲击。公司旗下各景区利用停业时间，抢抓工程整顿和内容提升，加强员工队伍培训、提高职业技能，优化业务流程和运营体系，扎实做好基础工作以待景区的开放迎客。随着疫情逐渐得到有效控制，文化和旅游部也及时发布了相关政策，允许景区安全有序地开放。公司旗下各景区也于3月开始陆续复工复产，在推出多种形式的预售活动提前锁定游客的同时，大力开展节庆活动、推出节日限定促销、精做地区特色体验文章、推出夜游产品等定制活动，最大程度吸引游客。报告期内，长沙新华联铜官窑古镇获评“湖南省级旅游度假区”、“湖南文旅产业融合发展示范区”；西宁新华联童梦乐园获评国家4A级旅游景区、省级旅游度假区、中国旅游业年度景区复兴贡献奖；芜湖新华联鸠兹古镇入选“安徽省十佳夜游街区”“省级服务业集聚区和集聚示范区”；四川新华联阆中古城跻身全国5A景区百强榜。

通过持续创新的景区运营和丰富多彩的活动内容，公司旗下景区入园人数逆势增长，特别是劳动节、端午节、国庆节等节假

日期间，各大景区游客数量爆棚。芜湖新华联鸠兹古镇元宵花灯焰火大赏为江城人民带来一场视觉盛宴的同时，还吸引了中央电视台新闻频道《共同关注》及《东方时空》两档黄金栏目的现场直播，向全国的观众做精彩推荐；长沙新华联铜官窑古镇活动频繁、精彩不断，持续被湖南卫视和当地主流媒体宣传报道，已然成为长沙市网红景点和湖南省旅游必去打卡地；四川新华联阆中古城因其优美的自然景观、深厚的历史文化内涵登上中央电视台科教频道《地理·中国》栏目；西宁新华联童梦乐园全力推广“童梦欢乐夜”、“奇幻海洋节”品牌，其“童梦嘉年华暨第二届奇幻海洋文化节”受到青海日报官方账号进行详细报道，并成为青海省春节联欢晚会取景地。

### （三）积极促销抢收，房地产业务保持平稳

面对持续的宏观调控环境及政策，公司积极开展促销抢收工作，早布局、早谋划，通过多种营销手段和强化激励措施，采取一城一策、一业态一策、一产品一策的销售策略及激励政策，最大程度应对市场变化。在受疫情影响最严重的第一季度，公司全面搭建各层级线上营销平台，多途径开展线上销售推广。第二季度起，公司精心组织蓄客开盘，通过创新性的多种线下开盘模式促进各项目的推货进度，在西宁、上海、望城、醴陵公司均实现了较好的销售业绩；同时，公司积极采取异地联销方式，通过在北方城市开展专项推介活动，促使三亚、惠州和马来西亚项目实现了业绩突破。报告期内，公司实现签约销售面积 53.46 万平方米，销售金额 71.19 亿元，结算面积 37.57 万平方米，结算金额 52.92 亿元，为公司在重大疫情及市场下行的影响下提供了不可或缺的支持。

在项目建设方面，公司制定了科学详细的工程进度计划、施工组织计划和质量管控目标，强化过程管控和量化考核检查，聚焦交付目标的落地，确保按时完成交付任务。2020 年公司实现开复工面积 238 万平方米，竣工面积 58.67 万平方米。

### （四）切实强化企业治理，提升运营管理水平

报告期内，公司全面强化企业治理体系建设，切实提升治理能力。在经营效益收缩的情况下，公司坚持“文旅+地产”相辅相成的战略布局，深化组织改革，在对管理架构向专业化方向调整的同时，全面优化大景区管理体系，初步形成了开发、景区、酒店三位一体的大景区管理模式。

### （五）积极践行社会责任

公司在开展自身经营活动的同时，持续积极履行社会责任。面对 2020 年初突如其来的新冠肺炎疫情，公司及员工踊跃向社会捐款捐物支持抗疫，海外子公司从境外采购医疗物资运输回国进行捐赠；为支援受到疫情影响的小微企业，公司旗下四大景区及三个购物中心为数百家商户减免了一定租金；公司旗下七家酒店积极响应政府号召参与抗疫工作，接待留观及隔离人员累计过万人次。

## 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	5,292,063,785.70	2,032,267,935.22	38.40%	-41.94%	-33.82%	-7.56%
文旅综合行业	1,112,468,277.98	-413,839,341.10	-37.20%	-44.78%	-26.58%	-34.01%

## 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

## 6、面临退市情况

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

财政部 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则 14 号—收入》(以下简称“新收入准则”),公司 2020 年度财务报表按照新收入准则编制。根据新收入准则的相关规定,公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,不对比较财务报表数据进行调整。执行新收入准则对 2020 年期初报表项目影响如下:

与原收入准则相比,执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下:

报表项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日
合同负债		4,439,300,434.16
预收款项	4,799,643,561.38	
其他流动负债	1,975,558,552.19	2,335,901,679.41

与原收入准则相比,执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下:

对合并资产负债表的影响:

报表项目	新准则下	原准则下
合同负债	5,862,260,591.60	
预收款项		6,373,151,011.20
其他流动负债	2,852,841,374.20	2,341,950,954.60

对合并利润表的影响:

无

### (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
北京长基科技有限公司	设立
湖南海外红培国际旅行社有限公司	设立
湖南省红培教育管理有限公司	设立
宁乡市炭河古城青铜王国研学教育基地有限公司	设立
新华联奥特莱斯有限公司	注销
北京恒兴长信商业管理有限公司	注销
湖南省玫红旅游郴州国际旅行社有限公司	注销
北京先导华鑫房地产开发有限公司	注销
北京北郊联合房地产开发有限公司	注销
银川新华联童梦乐园有限公司	注销