

证券代码：000620

证券简称：新华联

公告编号：2016-086

新华联文化旅游发展股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

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	
电话	010-80559199	010-80559199	
传真	010-80559190	010-80559190	
电子信箱	xin000620@126.com	xin000620@126.com	

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,636,168,571.03	923,814,957.35	77.11%
归属于上市公司股东的净利润（元）	105,745,927.95	73,630,207.82	43.62%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	96,495,080.23	29,377,152.11	228.47%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,633,426,429.60	-1,189,772,643.77	37.29%
基本每股收益（元/股）	0.06	0.04	50.00%
稀释每股收益（元/股）	0.06	0.04	50.00%
加权平均净资产收益率	1.78%	1.61%	0.17%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	39,688,853,658.99	33,994,152,986.85	16.75%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,832,300,620.51	5,918,430,133.71	-1.46%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	42,656
前 10 名普通股股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	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	951,000,000
上银瑞金资管—浦发银行—上银瑞金—慧富 1 号专项资产管理计划	其他	2.96%	56,187,667	0		
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	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	30,569,354
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	0		
西藏雪峰科技投资咨询有限公司	境内非国有法人	1.38%	26,211,154	0		
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	1.14%	21,662,745	0		
科瑞集团有限公司	境内非国有法人	0.86%	16,370,485	0		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.85%	16,132,900	0		
中国银行股份有限公司—华夏新经济灵活配置混合型发起式证券投资基金	其他	0.84%	16,008,700	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。					

（3）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。

（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。

3、管理层讨论与分析

（一）报告期内总体经营情况

2016年上半年，中国国民经济保持稳中有进的态势，供给侧结构性改革稳步推进，在政策宽松和市场整体去化加速的良好环境中，房地产销售与投资持续回暖。报告期内，在行业整体回暖的大环境下，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，继续加强金融行业布局，加快落实海外发展战略，整合完善境外投融资平台，全面推动实现战略转型目标。2016年1-6月，公司实现营业收入16.36亿元，比上年同期增长77.11%；其中实现归属于母公司净利润1.06亿元，比上年同期增长43.62%。

（二）行业市场全面回暖，主营业务快速发展

2016年上半年，全国房地产政策面延续宽松基调，调首付、降税负、宽信贷，为了落实“去库存”目标，推出了一系列全国性政策，取得了显著成果。商品房销售面积及销售额同比实现大幅增长。伴随销售市场的回暖，全国房地产投资有明显增长并持续升温。房地产开发企业房屋施工面积、房屋新开工面积及房屋竣工面积也有稳步增长。

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、强劲的经济增长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。2016年，公司致力转型升级，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“招拍挂”和股权收购等方式，共获取土地9.99万平方米。其中，海外项目韩国济州岛锦绣山国际度假区获取土地1.70万平方米；国内西宁多巴欧洲小镇项目获取商住用地8.29万平方米，规划建筑面积11.10万平方米。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，竣工面积3.58万平方米，实现开工面积371.42万平方米。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35.87万平方米，销售金额372,697.18万元，结算面积16.93万平方米，结算金额132,017.00万元。公司抓住市场回暖的契机，不断深化营销体制变革，加大营销渠道创新，采取强化竞争意识、严格费用管控等措施，准确把握市场需求，有效促进项目成交，加速项目去化，公司销售情况较去年同期有大幅增长。北京慧谷、悦谷家园、上海新华联国际中心、天津、惠州等项目持续热销。

（三）战略转型稳步落实，海外布局逐渐铺开

1、文化旅游方面

2016年上半年，我国旅游市场规模稳步扩大。由于消费升级，传统的国内观光旅游已不能满足旅行者的需求，更为深度、个性化的休闲旅游开始成为主流。随着需求的变化，独家类产品、文化旅游等项目也成为投资热点。同时，随着旅游消费需求的规模化激发，有效供给空间巨大，未来度假、乡村、文化、体育旅游等多业态共进的发展态势强劲，而现阶段国内上述旅游项目的短缺为文化旅游行业提供了广阔的经济前景。

报告期内，公司加快推进文化旅游产业：公司首个文旅项目芜湖鸠兹古镇一期于报告期内全面完工，并已于2016年7月实现开街运营，芜湖新华联大白鲸海洋公园将按计划于2016年9月开业；全国旅游优选项目、湖南省重点工程—长沙铜官窑文旅项目正在全力加速开发建设；韩国锦绣山庄完成全部报建资料提交并再获文旅用地，为全面开工建设打下基础；报告期内，公司与北京房山区政府签订了《房山区十渡国际旅游度假区整体合作开发协议》，正式进军北京文旅市场；2016年8月，公司与海南奥林匹克花园有限公司、海南国际奥林匹克俱乐部有限公司、海南帆船投资控股有限公司签署了《关于合作开发三亚奥林匹克广场等三个项目的框架协议书》（以下简称“框架协议”），通过发挥各自优势，四方拟就奥林匹克广场项目、棠棣文化体育生态旅游观光园项目及奥林匹克国际旅游公园项目进行合作，本次框架协议的签署，将进一步扩展公司文化旅游项目规模，促进公司文化旅游项目快速发展。

依靠地产销售稳定的现金流继续加强在文旅方向的投入，形成公司板块业务间的良性循环与可持续发展。

2、金融方面

金融业务板块是公司重要的双轮驱动发力点。国家统计局公布的2015年分行业经济增加值数据表明，金融业和其他服务业是仅有的2个增速高于6.9%的行业；其中金融业增速最高，达15.9%。2016年上半年因去年股市增长因素导致的高基数影响，金融业增速有所回落，但受益于凝聚创新活力与增长潜力的新兴业态（如互联网金融的发展），仍达6.7%，对于GDP的贡献在9%左右。

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增持长沙银行股份至2.894亿股，占比9.40%，成为长沙银行第二大股东；类金融业务方面，公司以总价56,010万元参股新安金融及新安资本各10%股权。此外，公司与泛海控股股份有限公司间接全资持有的子公司武汉中央商务区建设投资股份有限公司、巨人投资有限公司、亿利资源集团有限公司、北京汇源食品饮料集团有限公司全资子公司重庆三峡果业集团有限公司以现金出

资方式共同发起设立国内首家民营资本创办及主导的再保险公司—亚太再保险股份有限公司（暂定名，具体以工商登记注册名称为准），进一步实现公司整体战略转型，保障公司多元化业绩发展，目前公司已将申报材料提交中国保监会审批。

定位多方向的金融业务股权投资符合公司战略转型规划，有利于进一步布局和整合公司的金融板块，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项目的国际化布局，稳步推进马来西亚南洋度假中心和韩国济州岛锦绣山庄的开发建设，并完成澳大利亚悉尼麦考瑞大街71号地块的交割工作。未来，公司将继续推进优质海外项目的储备工作。

为进一步整合公司海外项目资源，充分发挥新丝路文旅这一海外管控平台的作用，报告期内，公司控股子公司新丝路文旅增持韩国具有经营娱乐场业务资格的黄金海岸株式会社股权至72%，进一步巩固了公司对其的控股地位；同时，新丝路文旅与新濠国际发展有限公司之全资子公司新濠韩国签订《技术服务协议》，双方将在有关娱乐场设计、建造、装备、装修及市场活动等方面进行全面合作，极大地推动黄金海岸项目运营的专业性和盈利性。新丝路文旅入主海外房地产业和文化旅游业，将极大地提升盈利能力和可持续发展能力，通过利用海外通畅的融资渠道和资金成本优势，将为公司筹集海外业务发展资金，促进公司海外事业蓬勃发展。

（四）融资工作再获进展，多渠道融资助力转型发展

公司充分发挥上市公司融资平台功能，继续开展再融资工作。报告期内，公司完成2+1年期公开发行公司债10亿元，进一步改善了公司的资产负债结构，有利于锁定公司债务成本，使公司的负债期限结构得以优化；公司45亿元非公开发行股票的申请已获得中国证监会核准批复，相关发行工作正在稳步推进。

（五）大力引进优秀人才，团队建设卓具成效

报告期内，公司大力开展人才招聘及配置工作，尤其加大对“高精尖”人才的引进，并有效进行了人员的优化配置。在人才培养方面，公司继续实施系统的人才发展计划，加大对重点项目及新业态的全方面多维度培训，全面提升了员工的业务技能与专业素养。同时，公司强化内部监管力度，全面优化了人力资源管理体系，为公司快速发展提供了有效的人力资源保障。

4、公司债相关情况

（1）公司债基本情况

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	上市或转让的交易场所
新华联不动产股份有限公司 2015 年公司债券	15 华联债	112240	2015 年 04 月 01 日	2022 年 04 月 01 日	130,000	深圳证券交易所
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	2015 年 07 月 03 日	2018 年 07 月 03 日	300,000	
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	2016 年 05 月 30 日	2019 年 05 月 30 日	100,000	

（2）截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

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
流动比率	183.06%	169.75%	13.31%
资产负债率	83.35%	80.05%	3.30%
速动比率	42.99%	45.86%	-2.87%
息税折旧摊销前利润	28,447.51	15,914.55	78.75%
投资活动产生的现金流量净额	-83,875.96	-125,622.21	-33.23%

筹资活动产生的现金流量净额	178,735.86	222,141.62	-19.54%
期末现金及现金等价物余额	350,126.75	249,985.82	40.06%
	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	0.36	0.27	33.33%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%
EBITDA 全部债务比	0.01	0.01	0.24%
利息保障倍数	0.25	0.23	8.70%
现金利息保障倍数	-0.88	-0.37	-137.84%

(3) 报告期内发生的重大事项

报告期内，公司累计新发生的借款总额（含发行债券）超过2015年末经审计净资产的20%，主要系向金融机构借款所致，主要用于房地产项目开发建设等，属于公司正常经营活动范围，对公司偿债能力无重大影响。具体内容详见2016年4月21日、6月16日及7月9日刊载于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网的相关公告（公告编号：2016-042、058、071）。

5、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

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

合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额(元)	出资比例(%)
澳大利亚新华联置业有限公司	新设	2016年1月5日	394.79	80.00

合并范围减少

公司名称	处置子公司方式
潮州新华联置业有限公司	注销
宁夏新华联商业管理有限公司	注销
西宁新华联商业管理有限公司	注销

(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用