

新华联不动产股份有限公司

(注册地址：北京市通州区潞城镇人民政府北楼 209 室)



2016 年面向合格投资者公开发行公司债券

募集说明书摘要

主承销商



(注册地址：重庆市江北区桥北苑 8 号)

签署日期：2016年5月26日

声 明

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本公司经中国证监会“证监许可【2016】410号”文核准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币10亿元（含10亿元）的公司债券。

本次债券面向符合《管理办法》规定且在登记结算公司开立合格A股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售，公众投资者不得参与发行认购。本次发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价簿记情况进行配售。本次债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

二、经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期公司债券的信用等级为AA+，评级展望为稳定，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。2015年2月，公司向中国证监会申请非公开发行股票方案获得核准，共募集资金净额为205,750.13万元，公司总资产、所有者权益规模进一步提升。发行人截至2016年3月31日未经审计的总资产为3,499,714.94万元，所有者权益为677,697.78万元；2016年1-3月，公司实现的归属于母公司所有者的净利润为6,700.30万元。

本次债券发行上市前，公司截至2016年3月31日末净资产为677,697.78万元（未经审计的合并报表中所有者权益合计数），合并口径资产负债率为80.64%，母公司口径资产负债率为52.39%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为41,223.92万元（最近三年实现的归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本次债券一年利息的1.5倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

2013年末、2014年末、2015年末及2016年3月31日，公司合并报表资产负债率分别为80.67%、84.81%、80.05%和80.64%，母公司的资产负债率分别为22.47%、37.63%、53.89%和52.39%。

三、本次债券为担保债券，在债券存续期内，若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。债券持有人亦有可能无法通过保证人受偿本次债券本息，将可能对债券

持有人的利益造成不利影响。同时，发行人无法保证其主体信用评级和本次债券的信用评级在本次债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级或本次债券的信用评级在本次债券存续期内发生不利变化，本次债券的市场交易价格将可能发生剧烈波动，甚至导致本次债券无法在深交所或其他证券交易场所进行转让。

四、本次债券发行前，发行人最近一年末经审计的所有者权益为 67.83 亿元；发行人于 2015 年 4 月 1 日公开发行的 13 亿元公司债券，占最近一年末经审计的所有者权益的比例为 19.16%；本次公司债券发行募集总额 10.00 亿元，占最近一年末经审计的所有者权益的比例为 14.74%；两者合计共占发行人最近一年末经审计所有者权益的比例为 33.91%。本次发行后，公司累计公开发行的公司债券余额为 23.00 亿元。

五、受货币政策、财政政策、国民经济总体运行状况以及国际环境变化等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本次公司债券期限较长且采用固定利率的形式，在债券存续期内，市场利率的波动可能会使投资者实际投资收益水平存在一定不确定性。

由于本期公司债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动将可能使投资者实际投资收益具有一定的不确定性。在本期公司债券存续期内，如果市场利率上升，可能造成投资者实际投资收益水平下降。

六、房地产行业受宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

七、房地产开发行业与国家宏观经济形势和国家房地产调控政策有着较强的相关性。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体

供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

八、截至2015年12月31日，公司存货余额为1,817,511.08万元，占资产总额的比例为53.47%。公司存货规模较大，且占资产总额的比例较高，主要是由于公司处于开发阶段的房地产项目较多。截至2015年12月31日，公司房地产业务的开发成本、开发产品、出租开发产品合计金额1,788,512.79万元，短期内面临一定的去库存压力；其中开发产品401,924.17万元，占存货的22.07%，截至2015年12月31日整体预售比例较低，截至2016年3月31日整体预售比例有所好转，主要开发产品的预售情况具体如下：

开发产品项目	期末余额（万元）	预售比例（截至 2015 年 12 月 31 日）	预售比例（截至 2016 年 3 月 31 日）
新华联慧谷	21,498.58	12.78%	62.57%
新华联雅园	64,868.45	2.24%	93.41%
西宁新华联广场	103,022.70	5.71%	75.25%
阿斯兰小镇	63,536.27	2.39%	86.42%
惠州新华联广场	34,951.02	7.50%	77.79%
唐山新华联广场	28,306.10	1.27%	97.80%
银川新华联	27,387.81	5.06%	98.43%
黄山纳尼亚小镇	34,275.90	3.34%	95.20%
武汉新华联青年城	10,945.17	3.72%	78.50%

截至2015年末，发行人未计提存货跌价准备。如果未来房地产市场大幅下滑，发行人存在未来计提存货跌价准备的风险。

九、房地产行业具有地域性特征，不同的区域市场，消费群体的购买力水平、消费心理、消费偏好及政府调控政策各有差异。报告期内，发行人商品房销售业务地域收入分布由主要在北京地区转为以西宁、唐山、呼和浩特等二三线城市为主。特别是2015年，西宁地区贡献的商品房收入占比28.85%。如果该等二三线地区的房地产市场出现价格波动，或当地政府出台新的房地产调控政策，将会对发行人的房地产项目销售及经营业绩造成影响。

十、本次债券发行结束后，将在深交所挂牌转让，但公司无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投

投资者分布、投资者交易意愿和投资者适当性管理等因素的影响，发行人亦无法保证上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

十一、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2013 年末、2014 年末及 2015 年末，公司资产负债率分别为 80.67%、84.81%和 80.05%，资产负债率较高，主要原因系随着公司业务的不断扩张，公司资金需求量不断加大所致。较高的资产负债率将使公司面临着一定的偿债风险。

十二、由于房地产具有资金需求量大、投资周期长等特点，房地产企业在取得土地、项目开发阶段将大量流出资金。地产企业普遍存在项目开发投入与项目销售不同步的现象，进而导致经营活动现金流量净额与净利润不匹配。作为本次债券还本付息资金的主要来源，若未来几年公司的储备项目开发进度、销售情况低于预期，商业自持项目出租情况不及预期，同时公司不能妥善控制经营活动产生现金流量净额为负的风险，可能导致公司流动资金紧张，财务风险加大，从而影响本次债券的偿还。

十三、最近三年，公司实现营业收入分别为 260,117.69 万元、350,102.42 万元、及 464,668.35 万元；营业利润分别为 69,598.65 万元、43,600.48 万元和 25,083.92 万元；综合毛利率分别为 39.14%、25.44%及 26.52%。近年来，受市场调整、行业竞争以及地价占比日益提升的影响，房地产行业的利润率普遍有所下降。整体看，虽然报告期内发行人营业收入保持增长，但公司营业利润有下降趋势，亦不排除未来公司主营业务利润率存在下降的风险，则可能会对发行人未来的持续经营能力和偿债能力产生影响。

十四、报告期内，发行人投资性房地产公允价值变动损益分别为 1.18 亿元、2.00 亿元和 0.68 亿元，占营业利润的比例分别为 16.95%、45.78%和 27.29%，占比较高。

十五、报告期内，发行人归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为 3.20 亿元、1.49 亿元和 1.57 亿元。如果发行人归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润未来继续下降，则将影响本次债券的偿还。

十六、截至 2015 年 12 月 31 日，发行人抵押借款为人民币 746,896.82 万元。发行人存货中用于为债券、长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款作抵押的存货账面价值为 893,488.81 万元，投资性房地产账面价值为 261,990.12 万元，房屋建筑物账面价值 119,842.67 万元，土地账面价值 14,607.57 万元。上述受限资产占该期末公司净资产的比例为 190.16%。

此外，发行人以本公司持有的子公司的股权作为质押物进行了质押借款，股权账面价值 24,761.27 万元，截至 2015 年 12 月 31 日，质押借款金额 65,000 万元。

总体来看，公司受限制资产规模较大，在抵、质押融资期间，受限资产的处置将受到限制，可变现能力相应受到一定影响。公司声誉和信用记录良好，与多家金融机构保持良好合作关系，不存在借款本息违约情况。若公司未来经营情况发生不利变化，未能按时、足额偿付债务本息导致资产被冻结和处置，则将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

十七、发行人 2016 年末、2017 年末、2018 年末、2019 年末、2020 年及之后到期的有息负债分别为 682,484.07 万元、374,629.17 万元、508,000.00 万元、25,625.82 万元、278,100.00 万元，占有息负债总额比例分别为 36.52%、20.05%、27.18%、1.37%、14.88%。2016 年的偿债金额 682,484.07 万元、2018 年的偿债金额 508,000.00 万元相对较大，存在一定的集中偿付风险。

十八、截至 2015 年 12 月 31 日，公司实际控制人傅军先生通过新华联控股和长石投资合计持有公司股票 1,164,650,949 股，占公司总股本的 61.40%，其中质押 715,569,354 股，占公司总股本的 37.73%。若公司股票价格发生下跌，新华联控股、长石投资将会适时通过增加股票质押或追加保证金的方式来避免该部分股票被处置。但若因市场形势发生重大变化，导致新华联控股及长石投资无法偿还融资本息，从而导致新华联控股及长石投资持有的公司股票被处置，则可能导致公司控股股东发生变更，公司存在实际控制人发生变更的风险。

十九、东方金诚在初次评级结束后，将在本次债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次，在发行人年报披露后两个月内出具定期跟踪评级报告。东方金诚将依据其信用状况的变化决定是否调整本次债券信用等级。东方金诚的跟踪评级报告及评级结果将按监管部门要求进行披露。

二十、根据发行人 2015 年年度报告，发行人 2015 年度归属于上市公司股东的净利润预为 30,674.58 万元，同比下降 27.22%。在披露 2015 年度报告后，发行人继续符合公开发行公司债券发行条件。

二十二、本公司主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA+，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

二十三、本次债券发行结束后，公司将及时向深交所提出上市交易申请，并将申请在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）。但本次债券上市前，公司经营业绩、财务状况、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本次债券双边挂牌的上市申请能够获得深交所同意，若届时本次债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择在上市前将本次债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。本次债券不能在除深交所以外的其他交易场所上市。

二十四、网下发行面向符合《管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者通过向主承销商（簿记管理人）提交《网下询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。合格投资者网下最低申购金额为 100 万元（含 100 万元），超过 100 万元的必须是 100 万元的整数倍。

二十五、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本次债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

二十六、截至本募集说明书签署日，发行人不存在对 2016 年度公司经营情况产生重大不利影响的未披露事项。

目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	2
目 录.....	8
第一节 发行概况.....	10
一、本期发行的基本情况.....	10
二、本次债券发行的有关机构.....	14
三、认购人承诺.....	17
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	17
第二节 发行人及本次债券的资信状况.....	18
一、本次债券的信用评级情况.....	18
二、信用评级报告的主要事项.....	18
三、发行人的资信情况.....	19
第三节 发行人基本情况.....	22
一、发行人概况.....	22
二、发行人历史沿革.....	22
三、发行人股本总额及前十名股东持股情况.....	26
四、发行人的股权结构及权益投资情况.....	26
五、发行人控股股东及实际控制人.....	32
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	37
七、发行人主营业务情况.....	42
八、发行人的法人治理结构及运行情况.....	64
九、发行人违法违规及受处罚情况.....	65
十、发行人的独立性情况.....	66
十一、发行人关联交易情况.....	67
十二、发行人最近三年内资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形.....	81
十三、发行人内部管理制度的建立及运行情况.....	81
十四、信息披露事务与投资者关系管理.....	82
十五、发行人房地产业务核查的相关情况.....	83
第四节 发行人财务状况.....	87
一、最近三年财务会计资料.....	87
二、最近三年合并报表范围及变化情况.....	95
三、最近三年主要财务指标.....	99
四、管理层分析意见.....	102
五、本次发行后公司资产负债结构变化.....	131
六、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	132
七、发行人及子公司重大未决诉讼、仲裁情况.....	133
八、对外担保情况.....	134

九、其他事项.....	134
第五节 募集资金运用.....	143
一、募集资金运用计划.....	143
二、本次募集资金运用对公司财务状况的影响.....	144
三、募集资金专项账户的安排.....	145
第六节 备查文件.....	146
一、备查文件.....	146
二、备查地点.....	146

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：新华联不动产股份有限公司

法定代表人：丁伟

注册资本：人民币 1,896,690,420 元

成立日期：1993 年 6 月 25 日

注册地址：北京市通州区潞城镇人民政府北楼 209 室

联系地址：北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大厦

工商登记号：230000100005468

组织机构代码证号：13023239-5

联系电话：010-80559199

邮政编码：101116

经营范围：房地产开发，销售自行开发后的商品房；销售建筑材料、日用品、五金交电；投资管理；物业管理；出租办公用房；出租商业用房；技术开发，技术转让；计算机技术培训；施工总承包；组织文化艺术交流活动（不含演出）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

（二）核准情况及核准规模

2015 年 10 月 28 日，发行人召开第八届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于发行公司债券的议案》，公司本次公开发行公司债券不超过 10.00 亿元（含 10.00 亿元）。

2015 年 11 月 16 日，发行人召开 2015 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于发行公司债券的议案》，并同意授权董事会办理一切与本次公开发行公司债券的相关事宜。董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在《证券时报》、《中国证券报》上，并在巨潮资讯网网站进行了披露。

2016 年 3 月 1 日，经中国证监会证监许可【2016】410 号文核准，本公司获准发行

面值不超过 10 亿元的公司债券。

（三）本次债券的主要条款

债券名称：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。
（债券简称“16 华联债”）

发行规模：本次债券的发行总规模 10 亿元，一次性完成发行。

发行对象：本次债券面向符合《管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

票面金额及发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

债券品种和期限：本次发行的公司债券期限为 3 年，第 2 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

调整票面利率选择权：发行人有权决定在本次债券存续期间的第 2 年末调整本次债券后 1 年的票面利率。发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第 2 个计息年度付息日将其持有的全部或部分本次债券按票面金额（回售价格：100 元/张）回售给发行人，或放弃投资者回售权而继续持有。本次债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人调整票面利率和回售实施办法公告日：发行人将于本次债券第 2 个付息日前的第 20 个交易日刊登关于是否调整本次债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。

投资者回售申报期：自发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经登记机构确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整

本次债券票面利率及调整幅度的决定。

债券利率或其确定方式：本次债券的票面利率将根据网下簿记建档结果确定，在债券存续期限前 2 年保持不变；如发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 1 年的票面利率为债券存续期限前 2 年票面利率加上调整基点，在债券存续期限后 1 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年的票面利率仍维持原票面利率不变。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

还本付息的期限和方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

发行首日、网下认购起始日、起息日：2016 年 5 月 30 日。

利息登记日：本次债券的利息登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

付息日：2017 年至 2019 年每年的 5 月 30 日为上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则 2017 年至 2018 年每年的 5 月 30 日为其回售部分债券的上一个计息年度的付息日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。每次付息款项不另计利息。

兑付债券登记日：本次债券的兑付债权登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。

兑付日：本次债券的兑付日期为 2019 年 5 月 30 日；若投资者行使回售选择权，则

其回售部分债券的兑付日为 2018 年 5 月 30 日。（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

计息期限：本次债券的计息期限为 2016 年 5 月 30 日至 2019 年 5 月 29 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2016 年 5 月 30 日至 2018 年 5 月 29 日。

担保人及担保方式：新华联控股提供无条件的不可撤销的连带责任保证。

信用评级及资信评级机构：经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期公司债券信用等级为 AA+。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：西南证券股份有限公司。

向公司股东配售安排：本次公开发行债券不向公司原股东优先配售。

发行方式：本次债券采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

配售规则：主承销商（簿记管理人）根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照申购利率优先的原则进行配售；在申购利率相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。经发行人及主承销商（簿记管理人）协商，可对根据上述配售原则确定的配售结果进行调整。

承销方式：本次债券由主承销商西南证券组织承销团，采取余额包销的方式承销。

上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

募集资金用途：本次发行的公司债券拟将 8 亿元用于偿还有息负债（不含应付债券），改善债务结构；剩余资金用于补充营运资金。

拟上市地：深圳证券交易所。

质押式回购安排：本公司主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA+，本次债

券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本次债券发行及上市安排

1、本次债券发行时间安排

日期	发行安排
T-2 日 2016 年 5 月 26 日	➤ 刊登募集说明书及其摘要、发行公告
T-1 日 2016 年 5 月 27 日	➤ 网下询价 ➤ 确定票面利率
T 日 2016 年 5 月 30 日	➤ 公告最终票面利率 ➤ 网下认购起始日
T+1 日 2016 年 5 月 31 日	➤ 网下认购日
T+2 日 2016 年 6 月 1 日	➤ 网下认购截止日 ➤ 网下机构投资者在当日 16:00 前将认购款划至主承销商专用收款账户
T+3 日 2016 年 6 月 2 日	➤ 公告发行结果情况

2、本次债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：新华联不动产股份有限公司

注册地址：北京市通州区潞城镇人民政府北楼 209 室

法定代表人：丁伟

联系人：杭冠宇、张海涛

联系地址：北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大厦

联系电话：010-80559199

传真：010-80559190

邮政编码：101116

(二) 主承销商、债券受托管理人：西南证券股份有限公司

注册地址：重庆市江北区桥北苑 8 号

法定代表人：余维佳

项目负责人：陈盛军、雷蔚龙

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

联系电话：010-88092060

传真：010-88092060

邮政编码：100033

(三) 律师事务所：北京市中伦律师事务所

注册地址：北京市建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层

机构负责人：张学兵

经办律师：姚启明、贾琛

联系地址：北京市建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层

联系电话：010-59572433

传真：010-65681022

(四) 会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：浙江省杭州市西溪路 128 号 9 楼

执行事务合伙人：胡少先

经办注册会计师：齐晓丽、邓华明

联系地址：广州市天河区珠江东路 16 号高德置地广场 G 座 43 层

联系电话：020-37600380

传真：020-37606120

(五) 担保人：新华联控股有限公司

注册地址：北京市朝阳区东四环中路道家园 18 号新华联大厦 17 层

法定代表人：傅军

联系人：张建

联系地址：北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大厦

联系电话：010-80538721

传真：010-80538999

（六）资信评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

注册地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室(德胜园区)

负责人：罗光

经办人员：李燕勃、卢宏亮、张铭钊

联系地址：北京市海淀区西直门北大街 54 号伊泰大厦 5 层 501 室

联系电话：010-62299800

传真：010-65660988

（七）募集资金专项账户

账户名称：新华联不动产股份有限公司

开户银行：中信银行北京媒体村支行

银行账户：8110701012600451689

（八）公司债券申请上市的交易所：深圳证券交易所

注册地址：深圳市深南东路 5045 号

总经理：王建军

联系地址：深圳市罗湖区深南东路 5045 号

联系电话：0755-82083333

传真：0755-82083947

邮政编码：518010

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

注册地址：广东省深圳市深南中路 1093 号招商大厦 18 楼

总经理：戴文华

联系地址：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 层

联系电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

三、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在深交所挂牌转让，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，本公司与本期发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二节 发行人及本次债券的资信状况

一、本次债券的信用评级情况

经东方金诚综合评定，本公司主体长期信用等级为 AA，评级展望稳定；本次债券信用等级为 AA+。东方金诚出具了《新华联不动产股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

东方金诚评定发行人的主体信用等级为 AA，该级别的涵义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

东方金诚评定发行人的本期公司债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本次债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

（二）有无担保的情况下评级结论的差异

新华联控股为本期公司债券提供了全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。东方金诚基于对发行人的外部运营环境、产品竞争力、财务状况和担保主体实力等方面综合评估，评定发行人主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA+。

发行人主体信用等级是公司依靠自身的财务实力偿还全部债务的能力，是对公司长期信用等级的评估，可以等同于本次债券无担保情况下的信用等级。因此，本次债券在无担保的情况下信用等级为 AA，在有担保的情况下信用等级为 AA+。

（三）评级报告的内容摘要

东方金诚评肯定了公司的规模及品牌优势、土地储备、治理结构和新华联控股的连带责任保证担保等对公司信用质量的支持。同时，东方金诚也关注到宏观经济景气程度及国家宏观调控、在建及拟建项目的投资较大、长期借款增加等因素可能对公司信用质量产生的影响。

1、优势

（1）公司房地产开发业务近年来收入比较稳定，开发区域分布在北京、上海、天津和湖南等 18 个省市，具有一定的规模和品牌优势；

(2) 公司房地产可售面积和土地储备较多, 为其房地产业务的进一步发展奠定了较好的基础;

(3) 作为在深交所上市的房地产企业, 公司法人治理结构和内部控制制度比较完善。

(4) 公司控股股东新华联控股有限公司综合实力很强, 其对本次债券的按期还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保, 具有较强的增信作用。

2、关注

(1) 公司房地产开发业务收入易受宏观经济景气程度和国家宏观调控政策的影响;

(2) 公司在建和拟建的房地产开发项目投资较大, 面临一定的筹资压力;

(3) 公司近年来长期借款大幅增加, 面临一定的偿债压力。

(四) 跟踪评级的有关安排;

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务管理制度, 东方金诚将在本次债券的存续期内密切关注新华联的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项, 实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次, 在新华联公布年报后的两个月内出具定期跟踪评级报告; 不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动, 并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间, 东方金诚将向新华联发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查, 新华联应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如新华联未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时, 东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定, 先后在交易所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>) 和监管部门指定的其他媒体上予以公告, 并根据监管要求向相关部门报送。

三、发行人的资信情况

(一) 发行人获得的金融机构授信情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司拥有的金融机构授信总额为 159.01 亿元人民币，其中已使用授信额度 154.00 亿元人民币，未使用授信余额 5.01 亿元人民币。

（二）发行人与主要客户业务往来的资信情况

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年，本公司未发生延迟支付债务融资工具本息的情况。

截至本募集说明书签署日，公司已发行尚处于存续期内的债券情况（即最近三年发行的债券）如下：

单位：万元

序号	证券名称	发行金额	发行日期	债券期限	票面利率	主体评级	评级机构
1	15 新华联	300,000	2015/7/3	3 年期	8.16%	AA	东方金诚
2	15 华联债	130,000	2015/4/1	7 年期	7.50%	AA	东方金诚
3	15 新华联 MTN001	100,000	2015/10/12	3 年期	5.90%	AA	东方金诚

发行人最近三年因在境内发行其他债券、债务融资工具进行资信评级的主体评级均为 AA，与本次主体评级结果 AA 不存在差异。

截至本募集说明书签署日，上述债务融资工具尚未到期兑付，亦尚未达到支付债券利息时点。

2015 年 3 月 12 日，发行人收到中国证监会《关于核准新华联不动产股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可【2015】365 号），核准发行人向社会公开发行面值不超过 13 亿元的公司债券。该次公司债券发行工作已于 2015 年 4 月 3 日结束，网上网下合计发行 13 亿元，扣除承销佣金及保荐佣金等发行费用后募集资金净额为人民币 128,050 万元。根据该次公司债券的募集说明书，其募集资金用途为扣除发行费用后全部用于补充流动资金。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人前次公开发行公司债券募集资金除在募集资金专户的 40.01 万元外，均已用于补充流动资金，剩余资金亦将用于补充流动资金，不存在违规使用的情形。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一年净资产的比例

本次债券发行前，发行人最近一年未经审计的所有者权益为67.83亿元；发行人于2015年4月1日已公开发行的13亿元公司债券，占最近一年未经审计的所有者权益的比例为19.16%；本次公司债券发行募集总额10.00亿元，占最近一年未经审计的所有者权益的比例为14.74%；两者合计共占发行人最近一年未经审计所有者权益的比例为33.91%。本次发行后，公司累计公开发行的公司债券余额为23.00亿元。

（五）最近三年主要财务指标（合并报表口径）

项目	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动比率	1.70	1.54	1.99
速动比率	0.46	0.39	0.47
资产负债率	80.05%	84.81%	80.67%
应收账款周转率（次）	19.43	17.05	20.22
存货周转率（次）	0.21	0.20	0.17
每股净资产（元/股）	3.12	2.20	2.04
每股经营活动现金流量净额（元/股）	-1.53	-1.26	-2.24
每股净现金流量（元/股）	0.77	0.18	0.78
利息保障倍数	1.25	1.50	1.99
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货净额） / 流动负债；
- 3、资产负债率=负债总计 / 资产总计；
- 4、应收账款周转率（次）=营业收入 / 应收账款平均余额；
- 5、存货周转率（次）=营业成本 / 存货平均余额；
- 6、每股净资产=期末归属于母公司所有者权益/期末普通股份总数；
- 7、每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额 / 股本；
- 8、每股净现金流量=现金及现金等价物增加额 / 总股本；
- 9、利息保障倍数=（利润总额+利息费用） / 利息费用；
- 10、贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额；
- 11、利息偿付率=实际利息支出 / 应付利息支出。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称:	新华联不动产股份有限公司
英文名称:	MACROLINK REAL ESTATE CO.,LTD.
股票简称:	新华联
股票代码:	000620
股票上市地:	深圳证券交易所
法定代表人:	丁伟
注册资本:	1,896,690,420 元
营业执照注册号:	230000100005468
组织机构代码证:	13023239-5
公司成立时间:	1993 年 6 月 25 日
公司上市日期:	1996 年 10 月 29 日
注册地址:	北京市通州区潞城镇人民政府北楼 209 室
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
邮政编码:	101116
电话号码:	010-80559199
传真号码:	010-80559190
经营范围:	房地产开发, 销售自行开发后的商品房; 销售建筑材料、日用品、五金交电; 投资管理; 物业管理; 出租办公用房; 出租商业用房; 技术开发, 技术转让; 计算机技术培训; 施工总承包; 组织文化艺术交流活动(不含演出)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

二、发行人历史沿革

(一) 历史沿革

1、发行人设立

新华联前身为牡丹江石化集团股份有限公司(以下简称“牡石化”), 是 1993 年 5 月经黑龙江省体改委黑体改复(1993)231 号文批准, 由牡丹江石油化学工业集团公司分立组建, 并于 1993 年 6 月 25 日领取企业法人营业执照。组建时牡石化股本为 12,128.70 万股, 其中: 国有法人股 7,046.90 万股, 社会法人股 1,081.80 万股, 社会个人股 4,000 万股。

2、批准上市

1996 年 10 月 16 日，经中国证监会证监发字〔1996〕248 号和证监发〔1996〕252 号文核准，牡石化向社会公开募集股份 2,600 万股 A 股，牡石化股本增至 14,728.70 万股，其中社会公众股增至 6,600 万股。

1996 年 10 月 29 日，6,600 万股社会公众股在深圳证券交易所上市。公司简称“牡石化”，股票代码“000620”。

3、发行人上市后历次股权变动情况

(1) 1997 年股本结构变动情况

1997 年 4 月 18 日，经黑龙江省证券监督管理办公室黑证监发〔1997〕1 号文批准，公司对全体股东按 10:5 的比例派送红股，按 10:1 的比例以资本公积金转增股本，公司总股本增至 23,565.92 万股，其中社会公众股增至 10,560 万股。

(2) 1998 年股本结构变动情况

1998 年 8 月，经中国证券监督管理委员会证监上字〔1998〕56 号文件批准，公司按 10:1.875 的比例实施配股，实际配售 2,403 万股，公司总股本增至 25,968.92 万股，其中社会公众股增至 12,540 万股。

(3) 1999 年控股股东变更情况

1999 年 11 月 26 日，经国家财政部财管字〔1999〕364 号及黑龙江人民政府黑政字〔1999〕151 号文件批准，牡丹江石油化学工业集团公司将其持有的牡石化股本总额 28% 的国有法人股即 7,271.2976 万股，以每股 2.88 元的价格协议转让给西安圣方科技股份有限公司（以下简称“西安圣方”）。转让后，西安圣方成为公司第一大股东。2000 年 3 月 3 日，公司在黑龙江省工商行政管理局办理了公司名称变更登记，公司经营范围相应变更为：制造石油化工橡胶产品、计算机软件开发、系统集成、网络工程。2000 年 3 月 14 日，经深交所同意，公司简称变更为“圣方科技”，代码不变。

(4) 2000 年股本结构变动情况

2000 年 6 月 27 日，经股东大会批准，公司向全体股东每 10 股送红股 1 股，用资本公积金每 10 股转增 1 股，公司的总股本增至 31,162.704 万股，其中社会公众股增至 15,048 万股。

(5) 2006 年控股股东变更情况

2006 年 6 月 30 日，首钢控股有限责任公司（以下简称“首钢控股”）通过司法拍卖，

竞得西安圣方持有的本公司 8,725.56 万股股份，占公司股份总数的 28%，并于 2006 年 7 月 10 日经牡丹江市中级人民法院以（2006）牡刑二初字第 10-3 号《刑事裁定书》裁定确认，于 2006 年 11 月在登记结算公司完成股权过户的相关手续，成为本公司控股股东。

（6）2009 年实际控制人变更情况

2009 年 8 月 24 日，首钢控股与新华联控股签署《股权转让协议》，首钢控股将其持有的本公司全部股份转让给新华联控股，新华联控股以协议转让的方式收购首钢控股所持有的本公司 8,725.56 万股股份（占总股本的 28%），该股份转让于 2011 年 5 月 25 日在登记结算公司办理完毕股权过户手续。股权转让后新华联控股成为本公司控股股东，傅军先生成为公司实际控制人。

（7）2011 年公司实施重大资产重组

2009 年 12 月 24 日，本公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过了《黑龙江圣方科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易议案》以及公司与新华联控股、长石投资、科瑞集团、泛海投资、巨人投资、合力同创签署的《发行股份购买资产协议》，本公司拟向新华联控股、长石投资、科瑞集团、泛海投资、巨人投资和合力同创增发 1,286,343,609 股股份，认购新华联控股、长石投资、科瑞集团、泛海投资、巨人投资和合力同创持有的北京新华联置地 100% 的股权。

2011 年 4 月 15 日，证监会出具《关于核准黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组及向新华联控股有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可【2011】548 号），核准本公司向新华联控股等发行股份购买相关资产；同日，证监会以《关于核准新华联控股有限公司及一致行动人公告黑龙江圣方科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可【2011】549 号）核准豁免新华联控股及其一致行动人因以资产认购本公司发行股份而应履行的要约收购义务。

2011 年 4 月 22 日，根据北京市工商行政管理局出具的《股权变更登记证明》，北京新华联置地 100% 的股权已核准变更登记至本公司名下。2011 年 4 月 25 日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了 XYZH/2010A10034-13 号验资报告。

2011 年 6 月 2 日，本公司在登记结算公司办理完毕发行登记手续，本公司本次发行的股份数量为 1,286,343,609 股，其中向新华联控股发行 1,027,274,008 股，向长石投资发行 34,474,008 股，向科瑞集团发行 103,679,295 股，向泛海投资发行 43,607,048 股，

向巨人投资发行 43,607,048 股，向合力同创发行 33,702,202 股，本公司总股本变更为 1,597,970,649 股。

(8) 2015 年公司实施非公开发行 A 股股票

2015 年 1 月 30 日，中国证监会下发《关于核准新华联不动产股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可【2015】167 号），核准公司非公开发行方案。

2015 年 4 月 2 日，公司在登记结算公司办理完毕发行登记手续，本公司本次发行的股份数量为 298,719,771 股，发行完成后，公司股本数量增加至 1,896,690,420 股。

4、发行人股权分置改革

2009 年 12 月 22 日，本公司召开股权分置改革相关股东大会，审议通过了公司股权分置改革方案。本公司全体非流通股股东为其持有的非流通股获得流通权，向本方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东（共计持有公司 150,480,000 股）以送股的方式履行对价安排，流通股股东每 10 股获得 4 股，非流通股股东由此获得所持原非流通股份的上市流通权。非流通股股东安排对价的股份总数为 60,192,000 股，其中新华联控股需支付对价 32,591,905 股，其他非流通股股东需支付对价 27,600,095 股。上述对价均由新华联控股代为垫付。新华联控股代为垫付的该部分股份如需上市流通，应当向新华联控股偿还，或者取得新华联控股的书面豁免同意。股权分置改革方案实施后，本公司原非流通股股东所持股份将变更为有限售条件的流通股。2011 年 6 月 2 日，公司股权分置改革方案实施完毕。

5、发行人股票暂停上市及恢复上市

2006 年 4 月 3 日，因公司 2003 年、2004 年、2005 年连续三年亏损，根据《上市规则》相关规定，公司股票被深交所暂停上市交易。经深交所审核批准，公司股票于 2011 年 7 月 8 日起恢复上市，并被撤销退市风险警示，公司证券简称变更为“新华联”。

(二) 报告期内发行人实际控制人变化情况

报告期内，发行人实际控制人未发生变化。

截至 2015 年 12 月 31 日，傅军先生通过新华联控股、长石投资合计控制公司 61.40% 股权（1,164,650,949 股），其中新华联控股持有的 685,000,000 股已经质押、长石投资持有的 30,569,354 股已经质押。

(三) 发行人资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组情况。

三、发行人股本总额及前十名股东持股情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人前十名股东情况如下表所示：

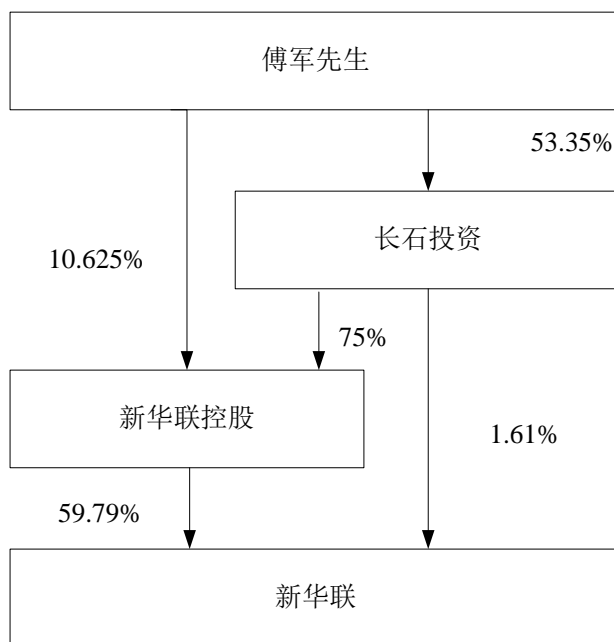
序号	股东名称	股东性质	持股数量 (股)	持股比例	持有有限售条件的 股份数量(股)	质押或冻结股 份数量(股)
1	新华联控股有限公司	境内一般法人	1,134,081,595	59.79%	59,743,954	685,000,000
2	上银瑞金资管—浦发银行—上银瑞金—慧富 1 号专项资产管理计划	基金、理财产品等	56,187,767	2.96%	56,187,767	
3	中国证券金融股份有限公司	国有法人	38,431,166	2.03%		
4	长石投资有限公司	境内一般法人	30,569,354	1.61%		30,569,354
5	宝盈基金—招商银行—宝盈定增 12 号特定多客户资产管理计划	基金、理财产品等	29,871,978	1.57%	29,871,978	
6	泰达宏利基金—交通银行—泰达宏利鼎新交通银行定向增发 2 号资产管理计划	基金、理财产品等	29,871,977	1.57%	29,871,977	
7	上银瑞金资产—浦发银行—上银瑞金—慧富 5 号资产管理计划	基金、理财产品等	29,160,739	1.54%	29,160,739	
8	申万菱信(上海)资产—工商银行—中融信托—中融—瑞林集合资金信托计划	基金、理财产品等	28,449,502	1.50%	28,449,502	
9	鹏华资产—华夏银行—鹏华资产昊天定增专项资产管理计划	基金、理财产品等	28,449,502	1.50%	28,449,502	
10	全国社保基金四一三组合	基金、理财产品等	25,300,343	1.33%		
合计			1,430,373,923	75.40%	283,072,546	715,569,354

长石投资与新华联控股同受傅军先生控制，因此，新华联控股、长石投资仍属于《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。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

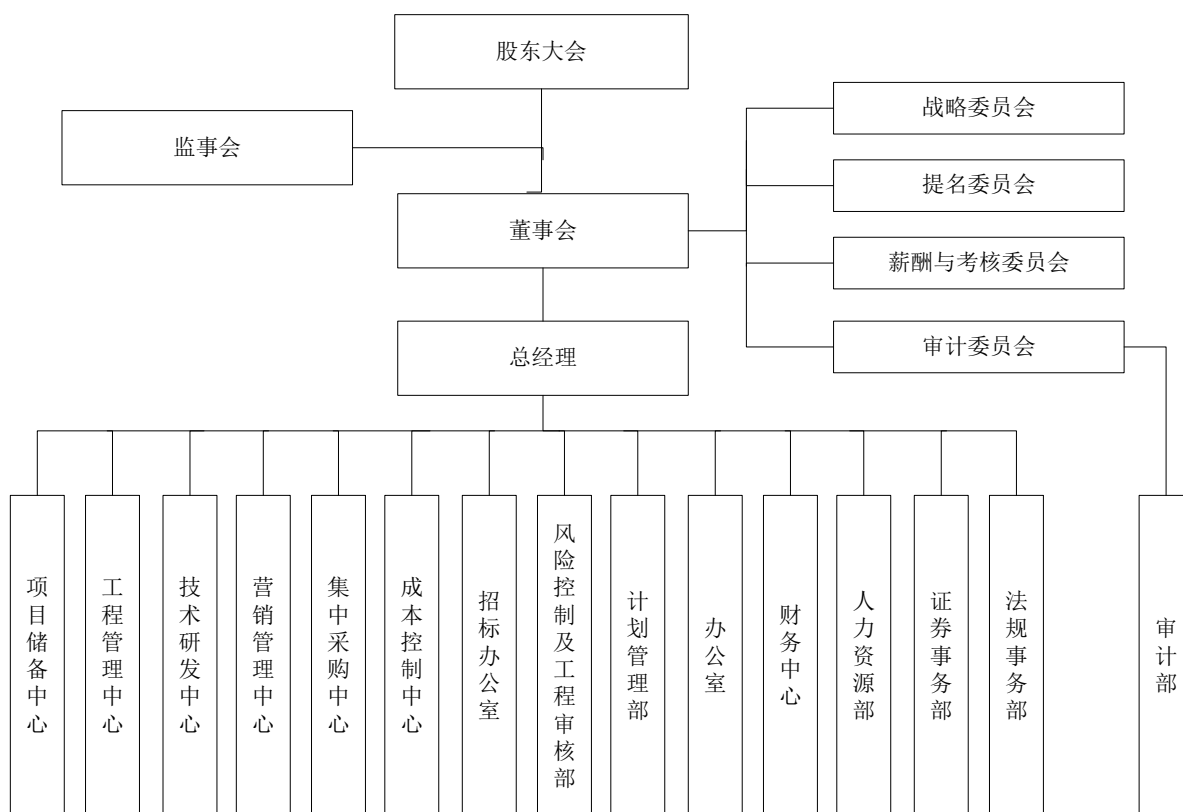
(一) 发行人的股权架构

截至 2015 年 12 月 31 日，傅军先生为公司实际控制人，具体如下图所示：



(二) 发行人的组织结构

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司组织结构如下图所示：



(三) 发行人控股子公司的情况

1、控股子公司基本情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司拥有控股子公司具体情况如下（持股比例含直接和间接持股）：

序号	公司名称	公司类型	注册地	注册资本	业务类型	持股比例
1	北京新华联置地有限公司	二级	北京市通州区	36,346.00 万元	房地产开发	新华联持股 100%
2	北京新华联伟业房地产有限公司	三级	北京市通州区	14,537.66 万元	房地产开发	新华联置地持股 100%
3	北京新华联悦谷商业地产有限公司	四级	北京市平谷区	5,000.00 万元	房地产开发	北京新华联伟业持股 100%
4	北京新华联宏石商业地产有限公司	四级	北京市平谷区	5,000.00 万元	房地产开发	北京新华联伟业持股 55%，北京运河长基持股 45%
5	北京运河长基投资有限公司	三级	北京市朝阳区	10,000.00 万元	项目投资	新华联置地持股 100%
6	北京新华联恒业房地产开发有限公司	三级	北京市朝阳区	6,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 100%
7	北京先导华鑫房地产开发有限公司	四级	北京朝阳区	3,000.00 万元	房地产开发	北京新华联恒业持股 100%
8	惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	四级	惠州大亚湾	5,000.00 万元	房地产开发	北京新华联恒业持股 100%
9	天津新华联恒业房地产开发有限公司	四级	天津市武清区	10,000.00 万元	房地产开发	北京新华联恒业持股 100%
10	北京华信鸿业房地产开发有限公司	三级	北京市通州区	5,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 100%
11	北京北郊联合房地产开发有限公司	三级	北京市昌平区	5,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 70%
12	北京新崇基置业有限公司	三级	北京市顺义区	10,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 100%
13	唐山新华联置地有限公司	三级	河北省唐山市	10,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 100%
14	黄山市金龙房地产开发有限公司	三级	安徽省黄山市	6,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 100%
15	芜湖新华联盛世置业有限公司	三级	芜湖市鸠江区	10,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 90%
16	芜湖新华联文化旅游开发有限公司	三级	芜湖市鸠江经济开发区	10,000.00 万元	房地产开发、旅游资源开发	新华联置地持股 100%
17	芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	三级	芜湖市鸠江区	10,000.00 万元	房地产开发、文化旅游产业投资管理	新华联置地持股 100%
18	武汉大花山生态科技开发有限公司	三级	武汉市江夏区	10,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 100%
19	株洲新华联房地产开发有限公司	三级	湖南省株洲市	10,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 100%
20	醴陵新华联房地产开发有限公司	三级	湖南省醴陵市	10,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 60%
21	长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发公司	三级	湖南省长沙市	50,000.00 万元	房地产开发、文化旅游产业投资管理	新华联置地持股 100%
22	湖南新华联房地产开发有限公司	三级	湖南省长沙市	10,000.00 万元	开发房地产	新华联置地持股 80%
23	潮州新华联置业有限公司	三级	广东省潮安经济开发区	3,000.00 万元	开发房地产	新华联置地持股 60%
24	西宁新华联房地产有限公司	三级	青海省西宁市	10,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 100%

序号	公司名称	公司类型	注册地	注册资本	业务类型	持股比例
25	西宁新华联置业有限公司	三级	湟中市鲁沙尔镇	10,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 100%
26	银川新华联房地产开发有限公司	三级	宁夏银川市	15,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 100%
27	内蒙古新华联置业有限公司	三级	内蒙古自治区呼和浩特市	10,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 100%
28	大庆新华联房地产开发有限公司	三级	黑龙江省大庆市	10,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 100%
29	海南香水湾酒店有限公司	三级	海南省陵水县	24,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 95%
30	新华联奥特莱斯有限公司	三级	北京市通州区	10,000.00 万元	房地产开发	新华联置地持股 100%
31	长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	四级	长春空港经济开发区	10,000.00 万元	房地产开发	北京奥特莱斯持股 100%
32	新华联奥特莱斯(株洲)有限公司	四级	湖南省株洲市	5,000.00 万元	房地产开发	北京奥特莱斯持股 100%
33	湖南新华联建设工程有限公司	二级	长沙市芙蓉区	100,000.00 万元	建筑施工	新华联持股 100%
34	芜湖新华联建筑工程有限公司	三级	安徽省芜湖市	100.00 万元	建筑工程施工	湖南华建持股 100%
35	长春新华联建设工程有限公司	三级	长春市空港经济开发区	3,000.00 万元	建筑工程施工	湖南华建持股 100%
36	北京银天装饰工程有限公司	三级	北京市朝阳区	500.00 万元	装修建筑	湖南华建持股 100%
37	上海新华联房地产开发有限公司	二级	上海市闵行区	10,000.00 万元	房地产开发	新华联持股 51%
38	新华联国际置地有限公司	二级	中国香港	1.25 亿港元	投资	新华联持股 100%
39	韩国新华联锦绣山庄株式会社	三级	大韩民国济州	191.46 亿韩元	不动产开发与销售	新华联国际置地持股 90%
40	新华联国际置地(马来西亚)有限责任公司	三级	Johor Darul Takzim, Malaysia	5,500.00 万马币	房地产开发与经营	新华联国际置地持股 100%
41	新丝路文旅有限公司	三级	百慕大	1,668.50 万港元	饮品(酒精类)	新华联国际置地持股 37.08%
42	香格里拉投资有限公司	五级	中国香港	1.00 港元	项目投资	金六福华夏酒业(BVI)控股有限公司(JLF Huaxia Winery Holdings (BVI) Limited)持股 100%
43	金六福华夏酒业(BVI)控股有限公司	四级	BVI	1.00 美元	项目投资	新丝路文旅有限公司持股 100%
44	香格里拉酒业股份有限公司	四级	云南迪庆州香格里拉经济开发区	5,656.00 万元	酒类生产, 进出口贸易	JLF Investment Company Limited 持股 95% 迪庆藏族自治州开发投资集团有限公司持股 5%
45	黑龙江省玉泉酒业有限责任公司	六级	哈尔滨市阿城区	406.00 万元	饮品(酒精类)	云南迪庆香格里拉玉泉投资有限公司持股 100%
46	云南迪庆香格里拉玉泉投资有限公司	五级	云南迪庆州香格里拉经济开发区	1,000.00 万元	投资、管理、技术咨询	香格里拉酒业股份有限公司持股 70%
47	哈尔滨市龙神酒业有限	七级	哈尔滨阿城区	50.00	批发: 预包装	黑龙江省玉泉酒业

序号	公司名称	公司类型	注册地	注册资本	业务类型	持股比例
	公司			万元	食品	有限责任公司持股 100%
48	香格里拉(秦皇岛)葡萄酒有限公司	四级	河北省秦皇岛市卢龙县卢龙镇	4,000.00 万元	酒类加工	香格里拉酒业股份有限公司持股 75% 金六福投资有限公司持股 25%
49	迪庆香格里拉经济开发区天籁酒业有限公司	五级	云南省迪庆州香格里拉经济开发区	820.00 万元	饮品(酒精类)	香格里拉酒业股份有限公司持股 100%
50	迪庆金六福商务咨询有限公司	六级	云南省迪庆州香格里拉经济开发区	100.00 万港元	咨询, 营销策划	香格里拉投资有限公司持股 100%
51	哈尔滨市鑫龙酒业有限公司	七级	哈尔滨阿城区	50.00 万元	批发: 预包装食品(白酒)	黑龙江省玉泉酒业有限公司持股 100%
52	烟台香格里拉玛桑酒庄有限公司	七级	山东省蓬莱市刘家沟镇	5,000.00 万元	生态旅游	迪庆金六福商务咨询有限公司持股 100%
53	香格里拉(德钦)葡萄酒有限公司	五级	德钦县升平镇	1,000.00 万元	酒类生产, 进出口贸易	香格里拉酒业股份有限公司持股 100%
54	迪庆香格里拉经济开发区藏秘酒业销售有限公司	五级	云南省迪庆州香格里拉经济开发区	200.00 万元	酒类、葡萄汁、办公用品批发及零售	香格里拉酒业股份有限公司持股 100%
55	秦皇岛香格里拉葡萄种植有限公司	五级	秦皇岛市卢龙县	200.00 万元	葡萄种植、销售	香格里拉(秦皇岛)葡萄酒有限公司持股 100%
56	北京新华联文化旅游发展有限公司	二级	北京市通州区	50,000.00 万元	房地产开发、旅游资源开发	新华联持股 100%
57	炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	二级	炎陵县霞阳镇	50,000.00 万元	旅游投资管理	新华联持股 100%
58	北京锦亿园林工程有限公司	二级	北京市通州区	3,000.00 万元	园林工程	新华联持股 70%
59	西藏格雅美装饰艺术有限公司	三级	西藏拉萨市	500.00 万元	装饰设计	锦亿园林持股 51%
60	北京悦豪物业管理有限公司	二级	北京市通州区	2,000.00 万元	物业管理	新华联持股 100%
61	北京悦雅商业管理有限公司	三级	北京市通州区	50.00 万元	商品销售	悦豪物业持股 100%
62	内蒙古悦豪物业管理有限公司	三级	内蒙古自治区呼和浩特市	300.00 万元	物业管理	悦豪物业持股 100%
63	大庆悦豪物业管理有限公司	三级	黑龙江省大庆市	50.00 万元	物业管理	悦豪物业持股 100%
64	惠州大亚湾悦豪物业管理有限公司	三级	广东省惠州大亚湾	50.00 万元	物业管理	悦豪物业持股 100%
65	湖南悦豪物业管理有限公司	三级	长沙市芙蓉区	300.00 万元	物业管理	悦豪物业持股 100%
66	湖北新华联悦豪物业管理有限公司	三级	武汉市江夏区	110.00 万元	物业管理	悦豪物业持股 100%
67	宁夏悦豪物业管理有限公司	三级	银川金凤区	110.00 万元	物业管理	悦豪物业持股 100%
68	青海悦豪物业管理有限公司	三级	西宁市城西区	100.00 万元	物业管理	悦豪物业持股 100%
69	唐山悦豪物业服务服务有限公司	三级	河北省唐山市	50.00 万元	物业管理	悦豪物业持股 100%
70	黄山悦豪物业管理有限	三级	安徽省徽州	50.00	物业管理	悦豪物业持股 100%

序号	公司名称	公司类型	注册地	注册资本	业务类型	持股比例
	公司			万元		
71	新华联商业管理有限公司	二级	北京市通州区	10,000.00 万元	商业管理	新华联持股 100%
72	西宁新华联商业管理有限公司	三级	青海省西宁市	500.00 万元	商业管理	新华联商管持股 100%
73	宁夏新华联商业管理有限公司	三级	宁夏银川市	500.00 万元	酒店管理	新华联商管持股 100%
74	新华联（上海）商业管理有限公司	三级	上海市闵行区	500.00 万元	商业管理	新华联商管持股 100%
75	芜湖新华联商业管理有限公司	三级	安徽省芜湖市	500.00 万元	商业管理	新华联商管持股 100%
76	长春新华联商业管理有限公司	三级	长春空港经济开发区	500.00 万元	商业管理	新华联商管持股 100%
77	新华联酒店管理有限公司	二级	北京市通州区	10,000.00 万元	酒店管理	新华联持股 100%
78	北京恒兴长基资产管理有限责任公司	三级	北京市通州区	1,000 万元	投资；资产管理	新华联商管持股 100%
79	上海新华联置业有限公司	四级	上海市青浦区	10,000 万元	房地产开发经营	新华联置地持股 51%，新华联上海商管持股 49%
80	黄金海岸株式会社	四级	南韩	4,479,272.93 万韩元	博彩娱乐	新丝路持股 51.5%

此外，公司与中信信诚资产管理有限公司（以下简称“中信信诚”）签署了《股权转让及回购协议》，将子公司北京新华联长基商业地产有限公司（以下简称“新华联长基”）100%股权转让给中信信诚设立的专项资产管理计划，股权转让价款 5,000 万元；2015 年 4 月，北京新华联长基办理完毕前述股权转让相关的工商变更登记手续。根据上述《股权转让及回购协议》约定，当项目公司（指上海新华联房地产开发有限公司）已偿付专项资产管理计划下全部委托贷款本息，公司将回购专项资产管理计划所持的北京新华联长基 100%股权，购买价格为 5,000 万元。

2、重要控股子公司财务数据

2015 年度，占上市公司总资产比例 5%以上的重要子公司主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	北京新华联置地	2,617,330.67	2,389,650.24	227,680.43	433,391.90	16,020.73
2	西宁新华联	342,340.75	292,787.27	49,553.48	126,974.87	16,946.22
3	湖南华建	519,640.43	256,715.08	262,925.35	153,015.87	28,230.79
4	北京新华联伟业	270,589.63	206,294.43	64,295.20	82,369.29	4,376.59
5	上海新华联	356,137.86	348,142.00	7,995.86	-	-1,154.55

序号	公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
6	北京新华联恒业	439,141.31	392,542.36	46,598.95	29,041.99	3,595.40
7	银川新华联	267,315.90	250,474.61	16,841.30	42,526.53	5,071.78
8	内蒙古新华联置业	164,930.33	155,351.45	9,578.88	31,787.45	844.84
9	醴陵新华联	75,739.53	64,891.86	10,847.66	16,116.89	1091.44
10	新互联国际置地	336,480.97	254,115.17	82,365.80	10,034.38	-5,819.14
11	新丝路文旅	172,576.25	80,214.17	92,362.08	10,034.38	-1,788.31

(四) 发行人联营企业情况

1、发行人重要联营企业基本情况

被投资单位	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
长沙银行	股份有限公司(非上市)	湖南长沙	张智勇	金融业	66,630.83	7.29	11.10% 【注】	联营企业	18380703-3

注：公司关联方新华联石油持有长沙银行 3.82%，并将其持有股份的表决权通过的协议的方式委托给湖南华建。

2、2015 年度公司重要联营企业经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

公司名称	资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
长沙银行	285,420,467	267,556,246	17,864,221	8,395,552	2,766,733

五、发行人控股股东及实际控制人

(一) 控股股东基本情况

1、控股股东基本情况

参见“第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施”之“一、增信机制”之“（一）担保人的基本情况”。

2、主要财务数据

新华联控最近一年主要财务指标（合并报表统计口径）如下：

单位：万元

项目	2015年12月31/ 2015年度(经审计)
总资产	7,356,085.49
净资产	2,369,019.32

项目	2015年12月31/ 2015年度(经审计)
其中：归属于母公司所有者权益合计	1,432,990.03
营业收入	2,585,194.33
净利润	231,978.21
归属于母公司所有者的净利润	158,207.89
资产负债率	67.80%

3、股权结构

截至2015年12月31日，新华联控股的股权结构如下：

单位：万元

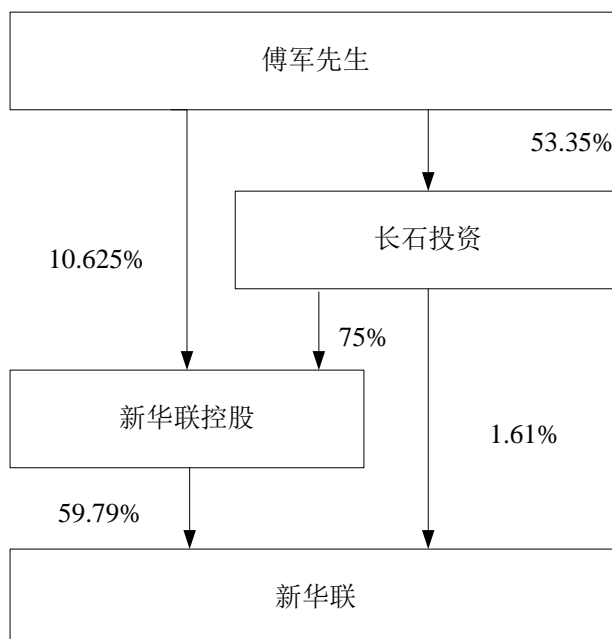
股东姓名	出资方式	出资额	出资比例
长石投资有限公司	货币	60,000	75.00%
傅军	货币	8,500	10.63%
杨云华	货币	6,330	7.91%
吴向东	货币	4,000	5.00%
张必书	货币	450	0.56%
肖文慧	货币	320	0.40%
冯建军	货币	200	0.25%
吴涛	货币	200	0.25%
合计		80,000	100.00%

注：长石投资享有 30% 股东权益。

4、所持有的发行人股份被质押或存在争议的情况。

（二）实际控制人情况介绍

傅军先生为公司实际控制人，具体如下图所示：



傅军先生，男，中国国籍，未取得其他国家或者地区的永久居留权。

傅军先生曾任第十届全国工商联副主席、第十一届全国政协委员；现任第十二届全国政协委员，全国工商联参政议政委员会主任，中国民间商会副会长，新华联资源开发投资有限公司、马来西亚新华联集团有限公司董事长，东岳集团有限公司执行董事，湖南华联瓷业股份有限公司、新华联国际投资有限公司、新华联国际矿业有限公司、新华联亚洲矿业有限公司董事。

（三）控股股东的一致行动人——长石投资基本情况

1、公司简介

企业名称：长石投资有限公司

企业类型：有限责任公司

注册地址：拉萨市金珠西路158号世通阳光新城1幢3单元5层2号

法定代表人：丁伟

注册资本：人民币5,000万元

实收资本：人民币5,000万元

营业执照注册号：540091200005763

经营范围：一般经营项目：投资及投资管理；接受委托进行企业经营管理；技术咨询。

截至2015年12月31日，长石投资持有公司1.61%股权。

2、主要财务数据

长石投资最近一年主要财务指标（合并报表统计口径）如下：

单位：万元

项目	2015年12月31日/2015年度
总资产	257,064.80
净资产	4,860.11
其中：归属于母公司所有者权益合计	4,860.11
营业收入	0.00
净利润	64,008.57
归属于母公司所有者的净利润	
资产负债率	81.09%

3、股权结构

截至2015年12月31日，长石投资的股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资方式	出资额	出资比例
傅军	货币	2,667.5	53.35%
肖文慧	货币	1,666.5	33.33%
吴涛	货币	166.5	3.33%
刘静	货币	166.5	3.33%
张建	货币	166.5	3.33%
蒋赛	货币	166.5	3.33%
合计		5,000	100%

（四）实际控制人持股企业情况

截至 2015 年 12 月 31 日，新华联控股为公司的控股股东，傅军先生为公司的实际控制人，其直接控制的企业如下：

序号	名称	持股比例	注册资本(万元)	主营业务
1	新华联控股（注）	10.625%	80,000	投资
2	长石投资	53.35%	5,000	投资
3	马来西亚新华联集团	45.00%	100万马币	进出口、日常货品、投资控股

	有限公司			
--	------	--	--	--

注：长石投资出资额占比 75%，但仅享有 30% 股东权益，其余 70% 股东权益由其余股东按出资额比例享有，其中傅军先生直接享有新华联控股 29.75% 股东权益。因此，傅军先生合计控制新华联控股 59.79% 股东权益。

长石投资控制的一级子公司如下：

序号	名称	持股比例	注册资本 (万元)	主营业务
1	醴陵长石投资有限公司	100.00%	10,000.00	投资
2	惠州市宏石基础设施投资有限公司	70.00%	600.00	基础设施的投资与管理

新华联控股控制的一级子公司如下：

序号	名称	持股比例	注册资本 (万元)	主营业务
地产板块				
1	新华联不动产股份有限公司	59.79%	189,669.04	房地产开发
2	北京香格里拉房地产开发有限公司	100.00%	6,000.00	未实际开展业务
石油板块				
3	湖南新华联国际石油贸易有限公司	90.00%	5,000.00	石油投资及贸易
矿业板块				
4	新华联矿业有限公司	80.00%	25,000.00	矿业投资与开发
5	新华联黄金开发投资有限公司	60.00%	10,000.00	黄金勘察、采选、冶炼、加工项目的投资与管理
6	湖南新华联镍业有限公司	100.00%	40,000.00	镍矿及其他矿石的采选、加工及冶炼
医药板块				
7	株洲新华联药业有限公司	100.00%	2,000.00	药品开发、生产的技术咨询服务
8	北京新华联协和药业有限责任公司	51.00%	4,179.86	生产、销售诊断试剂、医疗器械
其他板块				
9	新华联实业投资有限公司	100.00%	10 亿港元	投资
10	北京新华联产业投资有限公司	80.00%	70,000.00	投资
11	北京新华联会议中心有限公司	100.00%	200.00	餐饮、会议服务
12	新华联酒业有限公司	100.00%	5,000.00	酒类销售、进出口贸易

序号	名称	持股比例	注册资本 (万元)	主营业务
13	新活力资本投资有限公司	62.00%	20,000.00	投资及投资管理
14	新华联融资租赁有限公司	60.00%	1 亿美元	融资租赁

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

(一) 董事、监事及高管人员任职情况

公司董事会成员共 9 名，其中独立董事 3 名；监事会成员共 4 名，其中职工代表监事 2 名；高级管理人员共 9 名。截至本募集说明书签署日，具体情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期终止日期
丁伟	董事长	男	58	2017 年 5 月 15 日
李建刚	副董事长、常务副总经理	男	53	2017 年 5 月 15 日
傅军	董事	男	59	2017 年 5 月 15 日
苏波	董事、总经理	男	49	2017 年 5 月 15 日
冯建军	董事	男	52	2017 年 5 月 15 日
张建	董事	男	44	2017 年 5 月 15 日
骆新都	独立董事	女	66	2017 年 5 月 15 日
阎小平	独立董事	男	68	2017 年 5 月 15 日
赵仲杰	独立董事	男	48	2017 年 5 月 15 日
石秀荣	监事会主席	女	51	2017 年 5 月 15 日
吴一平	监事	女	52	2017 年 5 月 15 日
张荣	监事	男	52	2017 年 4 月 23 日
晏庚清	监事	男	50	2017 年 4 月 23 日
杭冠宇	副总经理、董事会秘书	男	50	2017 年 5 月 16 日
闫朝晖	副总经理	男	42	2017 年 5 月 16 日
李妮妮	副总经理	女	60	2017 年 5 月 16 日
刘岩	副总经理	女	39	2017 年 5 月 16 日
杨云峰	副总经理	男	41	2017 年 5 月 16 日
党生	副总经理	男	50	2017 年 5 月 16 日
刘华明	财务总监、副总经理	男	44	2017 年 5 月 16 日
苟永平	副总经理	男	44	2017 年 5 月 16 日

公司现任董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历及兼职情况

1、董事基本情况

（1）丁伟：男，汉族，1958 年出生，辽宁普兰店人，中共党员，大学学历。2007 年 2 月至今担任新华联控股党委书记、副总裁；2011 年 5 月至今担任长石投资董事长；2011 年 5 月至 2014 年 5 月担任新华联副董事长，2014 年 5 月至今担任新华联董事长。

（2）傅军：男，汉族，1957 年 10 月出生，湖南醴陵人，中共党员，MBA，高级经济师。2001 年 6 月至今担任新华联控股董事长兼总裁；2009 年 12 月至 2011 年 5 月任圣方科技董事长；2011 年 5 月至 2014 年 5 月担任新华联董事长，2014 年 5 月至今担任新华联董事；曾任第十届全国工商联副主席、第十一届全国政协委员；现任第十二届全国政协委员，全国工商联参政议政委员会主任，中国民间商会副会长，新华联资源开发投资有限公司、马来西亚新华联集团有限公司董事长，东岳集团有限公司执行董事，湖南华联瓷业股份有限公司、新华联国际投资有限公司、新华联国际矿业有限公司、新华联亚洲矿业有限公司董事。

（3）李建刚：男，汉族，1963 年 3 月出生，甘肃徽县人，中共党员，研究生学历，硕士学位，高级工程师。2006 年至 2010 年期间，历任北京新华联燃气有限公司总经理、董事长；2011 年至今任北京新华联置地董事兼常务副总经理；2011 年 5 月至今担任新华联副董事长兼常务副总经理。

（4）苏波：男，汉族，1967 年生，研究生学历。2006 年至 2011 年 12 月，历任航港发展有限公司集团高级副总裁兼北京航港地产开发有限公司董事总经理，合生创展集团有限公司集团总裁助理兼华北区域公司总经理，正泰集团股份有限公司集团总裁助理兼和泰置地股份有限公司董事、总裁。2012 年至今任北京新华联置地总经理；2012 年 2 月 7 日至今任新华联总经理；2012 年 2 月 23 日至今任新华联董事。

（5）冯建军：男，汉族，1964 年 8 月出生，辽宁昌图人，中共党员，大专学历。2007 年 3 月至今任新华联控股董事、副总裁；2011 年 5 月至 2014 年 9 月担任合力同创董事；2011 年 5 月至今担任新华联董事、长石投资董事；现兼任湖南省工商联常委，北京湖南商会执行会长，湖南省书法家协会会员，长沙市书法家协会副主席。

（6）张建：男，1973 年 11 月出生。2006 年至今担任新华联控股的上市公司部总监；2011 年 5 月至今担任新华联董事；兼任新丝路文旅有限公司、东岳集团有限公司执

行董事，湖南华联瓷业股份有限公司董事。

(7) 骆新都：女，1950 年 7 月出生，四川省人，经济学硕士学位，经济师职称，基金高管从业资格。2003 年至 2015 年 6 月任南方基金管理有限公司监事长；2009 年 12 月至 2011 年 5 月任圣方科技独立董事；2011 年 5 月至今连任新华联独立董事；2015 年 7 月至今任前海开元基金管理有限公司监事长。

(8) 阎小平：男，1948 年 10 月出生，中共党员，高级经济师。2005 年至 2008 年 12 月中国工商银行北京市分行副行长，副书记，2008 年 12 月退休。2011 年 5 月至今任新华联独立董事；现兼任申万菱信基金管理有限公司独立董事。

(9) 赵仲杰：男，1968 年 10 月生，硕士研究生学历，注册会计师；2008 年 3 月至 2010 年 3 月北京同道兴会计师事务所有限公司高级经理，2010 年 8 月至今北京同道鑫会计事务所(普通合伙)高级经理；2015 年 1 月获得深圳证券交易所独立董事任职资格；2015 年 1 月至今任南翔控股有限公司独立董事；2015 年 5 月 6 日至今任新华联独立董事。

2、监事基本情况

(1) 吴一平：女，1964 年 1 月出生，湖南长沙人，研究生学历，会计师。2006 年至 2010 年历任北京新华联伟业财务总监、北京新华联置地财务总监、圣方科技财务负责人。2011 年 1 月至今任北京新华联置地审计部总监；2011 年 5 月至今任新华联监事，2012 年 2 月至 2015 年 2 月 11 日任新华联监事会主席；2015 年 2 月 11 日至今任新华联监事。

(2) 石秀荣：女，汉族，1965 年 9 月出生，河南省项城人，中共党员，研究生学历，高级会计师。2002 年 1 月加入新华联控股，历任财务资产部经理、资产管理部助理总监、资产管理部副总监、资产管理部常务副总监、总监。2012 年至 2015 年 2 月任新华联控股监事、审计部总监；2012 年 2 月 23 日至 2015 年 2 月 11 日任新华联监事，2015 年 2 月 11 日至今任新华联监事会主席、审计部总监。

(3) 晏庚清：男，1964 年 7 月出生，湖南省益阳人，大专学历，具有会计师职称和注册会计师资格。2009 年至 2011 年期间历任北京新华联恒业财务总监、北京新华联置地财务中心常务副总监。2011 年至今任北京新华联置地成本控制中心总监；2011 年 5 月 12 日起至今任新华联职工监事。

(4) 张荣：男，汉族，1966 年 5 月 29 日出生，籍贯湖南醴陵，中共党员，大学本科学历，具有中级工程师职称。1988 年 7 月参加工作，历任湖南建工集团第三工程公司技术员、预算员、项目副经理，新华联控股审计稽核部工程主审、助理总监、副总监，新华联控股工程审核部常务副总监、总监等职务，2009 年 12 月 24 日至 2011 年 5 月 12 日任圣方科技第六届监事会监事，2010 年 10 月至 2012 年 6 月任黄山金龙总经理，2012 年 6 月至今任新华联工程审核部总监。2012 年 8 月 6 日起至今任新华联职工监事。

3、高级管理人员基本情况

(1) 苏波：公司董事、总经理，具体情况参见“董事基本情况”。

(2) 李建刚：公司副董事长、常务副总经理，具体情况参见“董事基本情况”。

(3) 杭冠宇：男，1966 年 5 月出生，北京市人，MBA，具有中国证券从业人员资格证、保险业从业人员资格证，高级职业经理人资格证书。2007 年 1 月至 2008 年 6 月，任瑞银证券有限责任公司董事。2009 年 12 月至今任北京新华联置地副总经理；2010 年任圣方科技副总经理、董事会秘书；2011 年 5 月至今任新华联副总经理、董事会秘书。

(4) 党生：男，1966 年 7 月出生，中共党员，硕士研究生，高级工程师，监理工程师，一级施工项目经理资质。2002 年 5 月至 2010 年 7 月，历任华瀚投资集团有限公司副总经理。2010 年 8 月至今任北京新华联置地副总经理；2011 年 5 月至今任新华联副总经理。

(5) 李妮妮：女，1956 年 9 月出生，北京市人，中共党员，研究生学历，具有旅游经济师职称。1986 年 9 月至 2011 年 3 月，在北京市旅游局先后做过组织干部、培训教育、行业管理等相关工作。2011 年至今任北京新华联置地副总经理；2011 年 5 月至今任新华联副总经理；现兼任全国旅游标准委员会委员、国家级星级检查员。

(6) 杨云峰：男，1975 年 12 月出生，中共党员，本科学历。2007 年至今任北京新华联伟业总经理；2011 年 5 月至今任新华联副总经理。

(7) 闫朝晖：男，1974 年 8 月出生，中共党员，硕士研究生。2008 年 8 月至 2011 年 3 月，任万达集团项目管理中心副总经理。2011 年至今任北京新华联置地副总经理；2011 年 5 月至今任新华联副总经理。

(8) 刘华明：男，1971 年 8 月出生，山东威海人。中国注册会计师、中国注册评估师。2004 年至 2010 年期间历任北京新华联燃气有限公司副总经理兼财务总监、北京

新华联产业投资有限公司副总经理兼财务总监。2011 年 1 月至今任北京新华联置地财务总监；2011 年 4 月 27 日至今任新华联财务总监。

(9) 刘岩：女，汉族，1977 年 2 月生；2000 年参加工作，2002 年至 2006 年，历任北京华尔街英语培训学院顾问，销售总监职务；2006 年进入新华联控股有限公司工作，历任酒店建设副指挥长，集团采购中心主任；2009 年至 2011 任北京丽景湾国际酒店总经理；2012 年至 2014 年任新华联控股有限公司人力资源总监；2015 年初至今任新华联人力资源总监；2015 年 4 月 13 日至今任新华联副总经理。

(10) 苟永平，男，1971 年 10 月出生，祖籍四川，工程师。1996 年 7 月毕业于中国石油大学(华东)，同年 7 月就职于中国石油天津大港油田建设工程公司，历任技术员、车间主任、副厂长、经理等职务。2003 年 9 月加盟新华联燃气，历任湖南燃气工程部经理、青海格尔木新华联燃气总经理、乐都新华联燃气董事长、湟中新华联燃气总经理、北京新华联燃气副总经理等职，直至 2011 年 6 月。2011 年 7 月任西宁新华联地产项目筹备组长。2011 年 10 月任西宁新华联房地产有限公司总经理。2012 年 11 月兼任西宁新华联置业有限公司董事长。2014 年 2 月任新华联不动产股份有限公司助理总经理兼西北大区总经理，兼西宁新华联房地产有限公司总经理，兼西宁新华联置业有限公司董事长。

(三) 董事、监事及高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司董事、监事与高级管理人员持有发行人股份和债券情况如下：

姓名	职务	年龄	直接持有 股份数量	间接持有 股份数量	直接持有 债券数量	间接持有 债券数量
丁伟	董事长	58	-	-	-	-
李建刚	副董事长、常务副总经理	53	-	-	-	-
傅军	董事	59	-	注 1	-	-
苏波	董事、总经理	49	-	-	-	-
冯建军	董事	52	-	注 3	-	-
张建	董事	44	-	注 2	-	-
骆新都	独立董事	66	-	-	-	-
阎小平	独立董事	68	-	-	-	-
赵仲杰	独立董事	48	-	-	-	-
石秀荣	监事会主席	51	-	-	-	-

姓名	职务	年龄	直接持有 股份数量	间接持有 股份数量	直接持有 债券数量	间接持有 债券数量
吴一平	监事	52	-	-	-	-
张荣	监事	52	-	-	-	-
晏庚清	监事	50	-	-	-	-
杭冠宇	副总经理、董事会秘书	50	-	-	-	-
闫朝晖	副总经理	42	-	-	-	-
李妮妮	副总经理	60	-	-	-	-
刘岩	副总经理	39	-	-	-	-
杨云峰	副总经理	41	-	-	-	-
党生	副总经理	50	-	-	-	-
刘华明	财务总监、副总经理	44	-	-	-	-
苟永平	副总经理	44				
合计	-					

注 1：截至 2015 年 12 月 31 日，公司实际控制人为傅军先生，其通过具有一致行动关系的新华联控股、长石投资合计控制公司 61.40%股权；

注 2：截至 2015 年 12 月 31 日，张建持有长石投资 3.33%股权，而长石投资持有公司 1.61%股权；

注 3：截至 2015 年 12 月 31 日，冯建军持有新华联控股 0.25%股权，而新华联控股持有公司 59.79%股权。

（四）董事、监事及高级管理人员最近三年守法情况

公司董事、监事、高管人员的任职符合法律、法规规定的任职资格，聘任符合《公司章程》规定的任免程序和内部人事聘用制度。上述公司董事、监事及高级管理人员不存在最近 12 个月内被证券交易所公开谴责的情形；不存在最近 36 个月内因重大违法违规行为被中国证监会予以行政处罚的情形；不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

七、发行人主营业务情况

公司主营业务为房地产开发和销售，包括住宅地产开发、商业地产开发及文化旅游地产开发，产品业态包括国家政策鼓励发展的保障性住房，以及文化旅游地产、商业办公楼、酒店、普通住宅等，是一家具备可持续发展能力的综合项目运营商。

（一）房地产处行业概况

房地产行业关联度高,产业的上下游带动力强,已经成为国民经济的重要组成部分。引导和促进房地产业持续稳定健康发展,有利于保持国民经济的平稳较快发展,有利于满足广大人民群众的基本住房消费需求,有利于实现全面建设小康社会的目标。房地产开发有其显著的行业特点,包括房地产物业的不可移动性、开发投资周期长、投资金额大、受政策影响明显等。

1、行业概述

改革开放以来,伴随着城镇化的快速发展,我国的房地产业得到了快速发展,对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设,都发挥了重要作用。一方面,房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一,在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面,部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展,国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看,随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升,我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2、行业政策情况

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整,都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

(1) 土地政策

近年来,土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象,政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

土地供给数量方面,2004年10月,国务院发布《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》,提出“严格控制建设用地增量,完善符合我国国情的最严格的土地管理制度”。2006年5月,国土资源部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》,提出严格限制低密度、大套型住房的土地供应,并坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的政策。2010年3月,国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》(以下简称“国十九条”),明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地,须确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的70%,同时,

要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发。2012 年 2 月，国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.5 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房”用地计划占住房用地计划总量的 79.4%。2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达〈2013 年全国土地利用计划〉的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

土地供给方式方面，2010 年 3 月，“国十九条”强调要求各地按照公开、公平、公正的原则和统一、规范的市场建设要求，坚持和完善招拍挂出让制度。2011 年 1 月 7 日的国土资源部“全国国土资源工作会议”和 2 月 5 日的《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》都提出要进一步完善土地招拍挂制度；5 月 13 日，国土资源部更专门针对土地招拍挂制度发布《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》指出，为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求，促进地价房价合理调整，2011 年我国继续坚持和完善招拍挂出让制度。

土地供给成本方面，2006 年 11 月 7 日，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，要求从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。2007 年 9 月，国土资源部颁布了《关于加大闲置土地处置力度的通知》以及 2008 年 1 月国务院颁布的《关于促进节约集约用地的通知》，规定闲置满一年按土地价款征收 20% 闲置费。2012 年 6 月，国土资源部公布了经过修订后的《闲置土地处置办法》，提出对囤

地问题的部分预防和监管措施，要求土地使用者对项目竣工时间进行约定和公示。原规定闲置土地超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。修订后，土地闲置费征收标准统一改为“20%”，并首次明确土地闲置费不得列入生产成本。

从当前土地政策来看，一线城市土地供应已被主管机构严格控制，鼓励发展卫星城，同时增加旧城改造，并逐步放开集体经营性用地入市。因此，未来的土地供应政策趋势应该是严控特大型城市新增建设用地，加快旧城改造、棚户区改造进程。

（2）住房供应结构政策

2008 年 1 月 3 日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》，重申必须确保不低于 70% 的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设，防止大套型商品房多占土地。2008 年 12 月，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，提出了加大保障性住房建设力度的政策，计划用 3 年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题。2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2013 年 2 月 20 日，“国五条”明确提出完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加强市场监管的要求。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

（3）税收政策

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。税收政策历来是常用的房地产宏观调控手段，其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。

根据财政部与国家税务总局于 2011 年 1 月 27 日发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将

购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调整工作的通知》，明确表示充分发挥税收政策的调节作用；税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013 年 5 月 24 日，国务院批转发改委《2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。

2015 年 3 月 1 日，国务院颁发的《不动产登记暂行条例》正式实施预示未来各级不动产信息将统一纳入国土部牵头建立的不动产登记信息管理平台，并确保国家、省、市、县四级登记信息实时共享。这一条例的实施也为未来征收房地产税提供了实施的可行性。鉴于十八届三中全会提出“加快房地产税立法并适时推进改革”。房地产税的立法和实施将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

（4）房地产金融调控政策

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列金融调控政策。

2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。同时，各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014 年 9 月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设；鼓励金融机构发行 MBS，专项金融债券等方式筹集资金用于增加首套房和改善型普通自住房贷款投放；支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展 REITS 试点。

2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住房和城乡建设部、银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，将二套房最低首付比例调整为不低于 40%。此外，财政部和国家税务总局也联合发布消息，称从 2015 年 3 月 31 日起，个人住房转让免征营业税的期限由购房超过 5 年（含 5 年）下调为超过 2 年（含 2 年）。该政策的出台有望改善中国房地产市场的疲态，刺激全国各大中小城市楼市销量的回升。但若市场消费者仍持观望情绪，房地产企业的销售压力依然较大。

2015 年 9 月 1 日，住房和城乡建设部、财政部和中国人民银行联合发布关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知，从 2015 年 9 月 1 日起，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30%降低至 20%。

总体来看，目前房地产行业政策调控方向已从行政手段逐渐转变为长效的经济手段，调控目标已由控制房价过快增长转变为稳定房地产市场下滑趋势，相关政策的实施将对房地产行业稳定发展起到促进作用。

3、行业运行情况

2012 年，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。一方面，通过继续执行房地产行业调控，严格落实限购、限贷政策，打击房地产投机投资性需求；另一方面，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房的土地供应量及相应资金支持力度，保护合理自住需求。2012 年全国房地产市场呈现出低开高走的格局，整个行业在严峻的调控中仍然获得较快发展：全年商品房

销售面积一直处于回升通道中，累计达 111,304 万平方米，同比增长 1.8%；销售金额增速自 8 月份由负转正后连续 5 个月回升，全年达到 64,456 亿元，同比增长 10%；房地产开发累计投资 71,804 亿元，同比增长 16.19%。从区域来看，限购的一、二线核心城市的房价回暖力度明显大于中小城市；少数热点一、二线城市潜在需求强烈但供应不足，有价格上涨压力；三、四线城市供应充足但潜在需求弱，价格上涨动力不足；少部分供应严重过剩的城市，其风险则值得关注。为促进货币信贷合理适度增长，央行在 2012 年上半年两次下调存款准备金率各 0.5 个百分点，并在 6、7 月两次下调存贷款基准利率。根据央行报告，2012 年全国新增房地产贷款 13,465 亿元，同比多增 897 亿元，但房地产贷款新增额占各项贷款新增额的比例为 17.4%，较 2011 年微降 0.1 个百分点。尽管行业的融资环境相比 2011 年有所改善，但并未出现根本性的好转。拓宽融资渠道、增强资金稳健性对于房地产企业仍然非常重要。

2013 年在刚性和改善性需求的支撑下，房地产市场出现回暖，当年全国实现商品房销售面积 130,551 万平方米，较上年增长 17.3%，增速同比提高 15.5 个百分点。从区域来看，一二线城市房地产市场延续了 2012 年年底的高涨趋势，市场全面复苏，行业投资环境全面回暖，城市住宅市场成交量持续回升，重点城市房价普涨、土地市场量价齐升。而另一方面，部分三、四线城市交易萎靡不振，房价回落，房地产市场出现了“两极分化”现象。政策方面，房地产行业仍然处于政策调控发展的阶段周期，全国市场整体调控的基调不变，“有保有压”方向明确。不同城市由于市场走势分化，调控政策导向也出现分化：北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州等市场持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。在产品同质化严重的背景下，行业竞争更加激烈，集中度进一步提升，龙头企业在融资渠道、拓展布局、品牌与人才建设、抗风险能力上的优势进一步体现，中小房企的发展空间被进一步压缩，市场份额被进一步挤占。

2014 年度，我国房地产市场 6 年来首现出现同比负增长，呈现城市分化加剧的现象。除核心城市外，其它二三线城市房价基本停涨。2014 年全年，全国商品房销售面积 12.1 亿平方米，同比下降了 7.6%；同期，商品房销售额实现 7.63 万亿元，同比下降了 6.3%，6 年来销售面积和销售额首现同比负增长。全国平均房价小幅上涨了 1.4%。30 个大中城市全年来看，仅一线城市房价同比小幅为正，二三线城市同比下跌。

进入 2015 年以来，由于央行持续维持宽松的货币政策。购房按揭利率继续下行，

推动了一季度一二线城市的销售数据持续回暖。而对于三四线城市，房屋成交的利率敏感性低于一二线城市，且面临相对较高的供应压力，其销售回暖速度要慢于一二线城市。

4、行业发展趋势

近年来，我国房地产行业与国民经济相互支持和影响，发展较为迅速。2000 年以来，我国经济进入飞速发展时期，良好的国际国内环境推动 GDP 不断增长。截至 2014 年末，我国 GDP 总量已达 63.65 万亿元，是全球第二大经济体。作为国家经济重要组成部分，房地产行业与国民经济相互促进和影响，伴随着我国经济总量的提升将得到较快发展。

(1) 城镇化进程的加快推动房地产行业持续健康发展

随着我国国民经济的快速发展，继续积极推进工业化进程、消除城乡二元结构矛盾已经成为促进社会全面和谐发展的重要方向。党的十八大强调，要坚持走中国特色新型城镇化道路，推动工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展。

我国目前正处于城市化进程的快速发展期和消费结构的升级阶段。截至 2014 年，我国人口总数已达 13.68 亿人（大陆人口），其中城镇人口占比 54.77%，比上年末提高 1.04 个百分点；而同期西方发达国家的城市化率均在 70% 以上。与这些发达国家相比，我国城镇化水平依然存在较大提升空间，城镇化进程对住宅地产和商业地产的需求将会得到持续稳定释放。

(2) 自住型需求将成为行业未来增长的主要动力

房地产需求包括自住型需求和投资性需求。为进一步促进我国房地产市场的平稳发展，国家不断加强房地产差异化调控政策，抑制投资、投机性房地产需求，鼓励自住型需求。2013 年 6 月 19 日，在国务院常务会议上李克强总理提出采取政策措施助推消费升级，支持居民家庭首套自住购房，支持保障性安居工程建设。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，“十二五”期间城镇居民人均可支配收入和农村居民人均纯收入预计均将年均增长 7% 以上。随着居民可支配收入的提高，房地产市场中更多的潜在需求将转化为有效需求。

在日益严格的房地产调控政策下，房地产市场趋于理性，自住型需求在政府引导下逐步得到释放。随着经济的发展、城市化进程的推进，上述自住型需求总量及其在需求

结构中的占比仍将会继续提高，成为行业未来增长的主要动力。

（3）棚户区改造及保障房建设将成为产业政策的鼓励方向

伴随着全国经济发展水平的持续较快增长，我国房地产价格的长期上涨也给人民生活带来了一定压力，尤其是一线、二线城市普通住宅价格的大幅上涨，已经严重制约了广大城市居民的生活水平改善；同时，大量城市“棚户区”、“城中村”的存在，也阻碍了国家关于推动城镇化建设、改善民生的经济发展目标。“十二五规划纲要”中，国家首次提出针对城镇中低收入家庭，以供应公租房为主。至此，国家开始从战略层面关注公租房、廉租房等保障性住房项目，国务院及各部委相继出台各类政策鼓励引导企业投资建设保障房。

2013 年 6 月 26 日，在国务院常务会议上李克强总理提出研究部署加快棚户区改造，促进经济发展和民生改善。会议决定，今后 5 年再改造各类棚户区 1,000 万户，同步建设配套市政设施、公共服务设施，确保同步使用。会议强调，应进一步强化政策支持：增加财政投入，引导金融机构加大对棚户区改造的信贷支持，扩大棚户区改造安置住房的税收优惠政策范围，鼓励和引导民间资本参与棚户区改造，将棚户区改造安置住房用地纳入当地土地供应计划优先安排，完善安置补偿政策。

在限制不合理房地产需求的同时，着力保障刚性住房需求，不断完善城市棚户区改造和保障性住房建设，改善中低收入家庭居住条件，积极推动新型城镇化是国家房地产差异化调控的核心思路。以改善人民居住条件的保障性住房将成为国家产业政策的长期引导方向。

（4）文化旅游地产成为新兴发展方向

随着我国经济的持续快速发展和国民生活水平的不断提高，我国国内旅游市场的规模持续较快增长。根据国家旅游局统计处和中国旅游研究院产业处联合发布的《2012 年国内旅游市场发展综述》，我国国内旅游总人数已由 2002 年的 8.78 亿人次增长至 2012 年的 29.57 亿人次，旅游收入由 2002 年的 0.39 万亿元增长至 2012 年的 2.27 万亿元。而 2013 年，我国国内旅游人数进一步增长到 32.62 亿人次，旅游收入增长到 2.63 万亿元。

基于国民经济的高速发展，我国城镇人均可支配收入不断增长，居民消费水平和对生活品质的要求迅速增长，恩格尔系数逐年下降，文化娱乐领域的消费占比则日益上升。在此背景下，预计未来随着居民收入及消费水平不断提高，商业和文化旅游地产将实现

长期稳健发展，成为推动房地产行业有序进步和行业整体盈利能力提升的重要保障。

在国家大力鼓励文化旅游行业发展、鼓励景区建设以满足人民文旅需求的大背景下，各级地方政府及房地产企业不断顺应文化旅游市场发展而开展项目建设，万科、万达、保利、龙湖、恒大、富力等房地产行业龙头企业纷纷涉足文化旅游地产，相关业务已经成为房地产行业的新兴发展方向和新的盈利增长点。

（二）发行人在行业中的竞争地位

自上市以来，发行人结合自身优势和发展战略，已经形成了实行“住宅地产开发、商业地产开发、文化旅游地产开发”三驾马车并驾齐驱的开发模式，以及“销售与物业自持”双轮驱动的赢利模式，实现了公司的快速、稳健发展。

1、产品结构优势

由于房地产市场受到政策及经济周期影响较大，单一住宅开发存在一定周期性。而随着公司在普通住宅、保障性住房、商业地产、文化旅游地产等领域的多元发展，公司能够有效应对房地产行业的周期性。同时，除参与房地产二级开发外，公司还持有酒店、商业等自持物业，为公司未来提供稳定的收益。

2、土地储备优势

公司目前土地储备充分，土地成本相对较低，可满足公司未来多年的开发需求。项目均衡分布在经济相对发达的一二三线城市，项目所在地居民购买力水平较高，市场空间较大，为公司持续健康发展提供了良好的发展空间。

3、地域优势

公司坚持“立足北京上海等一线城市、有选择地进入经济发达地区的二、三线城市”的战略布局，先后在北京、上海、天津、河北、安徽、广东、湖南、湖北、西宁、呼和浩特、韩国和马来西亚等地进行房地产开发和土地储备，逐步形了全国布点的局面，取得了在不同地区、不同经济发展水平的开发项目能力和经验，盈利能力得到了有效提升。

随着一线城市经济的持续发展，以及二、三线城市化水平的逐步提高和城市基础设施的不断完善，城市居民改善居住条件的需求越来越强烈，公司具有较好的发展潜力，为持续盈利能力提供了保障。

4、管理优势和人才优势

房地产项目的运作很大程度上是运用管理去整合各种资源。由于涉及上下游活动较多，项目管理难度大，房地产行业专业性及综合管理性较强，需要大量专业技术人才。自涉足房地产行业以来，发行人始终注重管理及人才的重要性，经过多年积累，已经形成了一支稳定的、富有较强战斗力和专业化的管理团队，具有较强的行业管理能力和丰富的项目操作经验。

（三）发行人未来发展规划

公司坚持“多元化做大、资本化做强、专业化做精、品牌化做久”的发展方针，坚持开发良心产品、放心产品、节能产品、环保产品”为开发理念，使企业尽快向一线房企迈进，建立具有良好口碑的房地产企业品牌。

公司围绕“转型升级，狠抓两效”的工作思路，全面开启企业战略转型，实施“地产+文旅+金融”的发展战略。公司战略具体包括由“单一”开发向“多元”开发转型，由“单纯销售”向“销售+物业自持”转型，由追求规模和速度的粗放式经营向追求精细化、精品化、精准化的专业化运作转型，将产品品质作为日常经营的核心要点，由房地产开发商向房地产运营商转型。

2015 年上半年，公司加速转型和扩张，新增较多项目，并以北上广深等一线城市作为扩张核心，放缓二三线城市开发速度。在销售方面，公司以市场为基础，着重强势营销、加强回款管理，提升公司销售品质的同时推进盈利水平。通过品质升级、管理升级、业务转型升级，夯实企业的管理基础，提升产品的品质，培育企业的核心竞争优势，公司的发展水平得到进一步提升。

（四）公司报告期收入构成情况（合并报表口径）

报告期内，发行人房地产开发业务毛利占主营业务毛利的比例均超过 80%；房地产开发是发行人的核心业务。公司报告期营业收入主要构成情况如下表所示：

1、营业收入分析

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售收入	415,872.80	89.50%	316,599.36	90.43%	210,135.02	80.78%
建筑装饰收入	9,124.82	1.96%	12,141.64	3.47%	32,248.05	12.40%
其他业务收入	39,670.72	8.54%	21,361.42	6.10%	17,734.62	6.82%

合计	464,668.35	100.00%	350,102.42	100.00%	260,117.69	100.00%
----	------------	---------	------------	---------	------------	---------

报告期内，公司商品房销售收入占营业收入的比例在 80%-90%之间。报告期内公司商品房销售收入占主营业务收入的比重较大，是公司收入的主要来源。

最近三年商品房销售业务按区域构成情况如下

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	收入 (万元)	占比 (%)	收入 (万元)	占比 (%)	收入 (万元)	占比 (%)
北京	76,124.79	18.30%	12,811.53	4.05%	84,832.16	40.37%
唐山	20,050.24	4.82%	20,386.23	6.44%	45,223.23	21.52%
惠州	26,635.44	6.40%	25,458.41	8.04%	30,097.59	14.32%
黄山	1,334.87	0.32%	2,894.35	0.91%	5,306.55	2.53%
西宁	119,982.36	28.85%	73,985.95	23.37%	43,579.71	20.74%
株洲	1,076.97	0.26%	36,281.71	11.46%	1,095.79	0.52%
呼和浩特	31,787.45	7.64%	62,303.65	19.68%		
大庆	14,529.87	3.49%	54,706.39	17.28%		
醴陵	16,116.89	3.88%	17,186.11	5.43%		
武汉	65,719.09	15.80%	10,585.03	3.34%		
银川	42,514.84	10.22%				
合计	415,872.80	100.00%	316,599.36	100.00	210,135.02	100.00

从公司最近三年商品房销售收入的区域结构来看，公司商品房销售业务原主要发生在北京、西宁地区，公司陆续拓展了唐山、惠州、安徽等地区业务，其中唐山地区在 2013 年度占比达 21.52%。2014 年开始呼和浩特、大庆等地区业务收入占比大幅提升，呼和浩特地区在 2014 年占比为 19.68%，主要是由于公司由上市前的一家地区性的住宅地产开发企业逐步向全国性的综合项目运营商转型所致。2013-2015 年度，西宁新华联广场逐步完工并加快销售，西宁地区业务收入稳步增长，2015 年度占比达到 28.85%，为公司主要的收入来源。

建筑装饰收入主要来自公司的全资子公司湖南华建。2012 年，公司从新华联控股和长石投资收购了湖南华建 100% 股权。湖南华建作为拥有房屋建筑工程施工总承包壹级资质、建筑装饰装修工程专业承包壹级资质、地基与基础工程专业承包壹级资质的优秀企业，能为公司房地产项目的建筑施工、装饰装修等提供稳定的支持，减少对外部施工单位的依赖；同时产业链的延伸也有利于公司整合资源，发挥产业的协同效应，降低工

程建设成本，强化工程质量管理，保证施工进度，提升产品质量。

其他业务收入主要包括房屋出租收入、酒店收入及酒类销售收入等。报告期内其他业务收入稳步增长。

2、营业成本分析

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售成本	305,735.17	89.55%	231,396.42	88.65%	118,630.29	74.94%
建筑装饰成本	7,023.24	2.06%	11,707.66	4.49%	28,928.90	18.27%
其他业务成本	28,672.80	8.40%	17,924.52	6.86%	10,748.57	6.79%
合计	341,431.21	100.00%	261,028.60	100.00%	158,307.76	100.00%

随着公司营业收入的持续增长，营业成本呈逐年上升趋势。2013-2015年度，公司营业成本分别为158,307.76万元、261,028.60万元和341,431.21万元，其中房地产成本分别为118,630.29万元、231,396.42万元和305,735.17万元，占营业成本的比例分别为74.94%、88.65%和89.55%。

3、利润情况分析

发行人报告期毛利结构

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	110,137.63	89.37%	85,202.94	95.65%	91,504.73	89.88%
建筑装饰	2,101.58	1.71%	433.98	0.49%	3,319.15	3.26%
其他业务	10,997.92	8.92%	3,436.90	3.86%	6,986.05	6.86%
合计	123,237.13	100.00%	89,073.82	100.00%	101,809.93	100.00%

发行人报告期主营业务毛利率

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
主营业务	26.52%	25.44%	39.14%
其中：商品房销售	26.48%	26.91%	43.55%

最近三年，发行人营业毛利润分别为 101,809.93 万元、89,073.82 万元、123,237.13 万元，毛利率分别为 39.14%、25.44%和 26.52%，2013 年至 2015 年毛利率整体呈下降趋势，主要原因系公司及时把握国家调控政策走向和房地产市场形势的变化，项目开发逐步向刚性需求消费群体倾斜，导致毛利率逐渐回归行业平均水平。

发行人营业毛利润主要由房产销售毛利构成。最近三年，公司房地产业务毛利率分别为 43.55%、26.91%和 26.48%，毛利率下降的主要原因系开发区域不同、开发项目类型不同所致。

（五）公司资质情况

发行人的下属子公司新华联置地拥有房地产开发一级资质，其他项目公司也拥有不同等级的房地产开发资质。子公司新华联建工及其下属企业拥有房屋建筑工程总承包一级、市政公用工程总承包二级（限桥梁）、地基与基础工程专业承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级和建筑装饰装修工程专业承包三级资质。子公司悦豪物业拥有物业服务一级资质，其下属企业也拥有不同等级的物业服务资质。

（六）各业务板块情况

1、房地产开发业务

公司现有房地产开发业务已经形成了实行“住宅地产开发、商业地产开发、文化旅游地产开发”三驾马车并驾齐驱的开发模式，以及“销售与物业自持”双轮驱动的赢利模式。公司房地产开发业务的运营主体为新华联置地其下属项目公司。新华联置地成立于 2005 年 6 月，2011 年 4 月成为新华联的全资子公司。

公司近年来加大了房地产项目的开发力度，2013-2015 年实现开复工面积分别为 232.22 万平方米、377 万平方米和 417.97 万平方米；实现竣工面积分别为 41.97 万平方米、100.67 万平方米和 130.25 万平方米；结算面积分别为 19.96 万平方米、45.30 万平方米和 155.27 万平方米。

从开发项目的区域分布来看，近年来公司开发的房地产项目主要集中在北京、上海、天津、河北、安徽、广东、湖南、湖北、西宁、呼和浩特等地，并进入了韩国和马来西亚等海外市场。

随着我国居民收入的增长和旅游消费的快速发展，公司积极加强文化旅游地产的开发。2014 年，公司在韩国注册成立韩国新华联锦绣山庄株式会社，获取了韩国济州岛文

旅项目用地，正在积极推进后续相关工作；芜湖新华联文化旅游（海洋公园）项目及（老街）项目加紧建设；长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区项目亦正在积极推进。

2、建筑、装修业务

发行人建筑施工和装修业务的运营主体为子公司湖南华建及其下属企业。2012 年，公司从新华联控股和长石投资收购了湖南华建 100% 股权。湖南华建作为拥有房屋建筑工程施工总承包壹级资质、建筑装饰装修工程专业承包壹级资质、地基与基础工程专业承包壹级资质的优秀企业，能为公司房地产项目的建筑施工、装饰装修等提供稳定的支持，减少对外部施工单位的依赖；同时产业链的延伸也有利于公司整合资源，发挥产业的协同效应，降低工程建设成本，强化工程质量管理，保证施工进度，提升产品质量。

3、其他业务

公司其他业务主要是酒店、商业物业出租及酒类销售业务，2013-2015 年，分别实现收入 16,118.37 万元、21,361.42 万元和 39,670.72 万元。截至目前，公司已建成的用于出租的物业是新华联大厦、新华联国际商业大厦、西宁新华联广场；已经开业的酒店为北京丽景湾酒店、黄山新华联豪生国际酒店和西宁索菲特大酒店。其他的酒店及商业均处于建设或者规划设计阶段。

（七）发行人项目开发情况

报告期内，发行人及其控股子公司涉及的房地产项目及土地储备如下：

序号	公司名称	项目名称
一、已完工项目		
1	新华联置地	新华联科技园
2	北京新华联伟业	运河湾（运河东岸）
3	北京华信鸿业	新华联国际商业大厦
4	北京新华联恒业	北京青年城
5	北京先导华鑫	新华联丽港
6	北京新华联伟业	新华联丽景
7	北京新华联恒业	新华联大厦
8	唐山新华联置地	唐山新华联广场（建工楼区域改造）
9	西宁新华联房地产有限公司	西宁新华联广场
二、在建项目		

10	北京新华联伟业	平谷区马坊镇 B05-01、B05-02 居住及社会停车场库
11	北京新崇基置业	顺义区李遂镇温泉酒店及会所 (北京温泉酒店)
12	北京新华联悦谷	新华联悦谷
13	天津恒业	天津新华联梦想城
14	唐山新华联置地	唐山丽景湾国际酒店
15	上海新华联	上海新华联国际中心
16	武汉大花山	武汉新华联青年城
17	惠州新华联嘉业	惠州新华联广场
18	芜湖新华联	芜湖新华联文化旅游(海洋公园)
19	芜湖盛世	芜湖新悦都一期
20	芜湖投管	芜湖新华联文化旅游(老街)
21	黄山金龙	黄山纳尼亚小镇
22	株洲新华联	株洲丽景湾国际酒店
23	株洲新华联	北欧小镇一期住宅
24	株洲新华联	北欧小镇一期商业(含补充用地)
25	株洲新华联	北欧小镇二期住宅
26	醴陵新华联	马放塘棚户区改造
27	长春奥特莱斯	长春奥特莱斯主题购物公园及普鲁斯小 镇一期
28	大庆新华联	阿兰斯小镇
29	内蒙古新华联置业	巴比伦花园
30	西宁新华联置业	多巴欧洲小镇
31	银川新华联	银川火车站棚户区改造
32	银川新华联	阅海湾新华联广场
33	马来西亚新华联	马来西亚南洋度假中心项目

三、拟建项目及土地储备

34	宏石商业	新华联平谷商业中心项目
35	唐山新华联置地	国花园(唐山南湖新西里)
36	芜湖投管	芜湖奥特莱斯项目
37	黄山金龙	黄山纳尼亚小镇儿童乐园及

		商业配套项目
38	湖南新华联	长沙储备用地
39	株洲新华联	株洲储备用地
40	醴陵新华联	醴陵储备用地
41	海南香水湾	海南香水湾大酒店
42	新华联锦绣山庄株式会社	韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目

1、发行人房地产业务的整体分布及市场情况

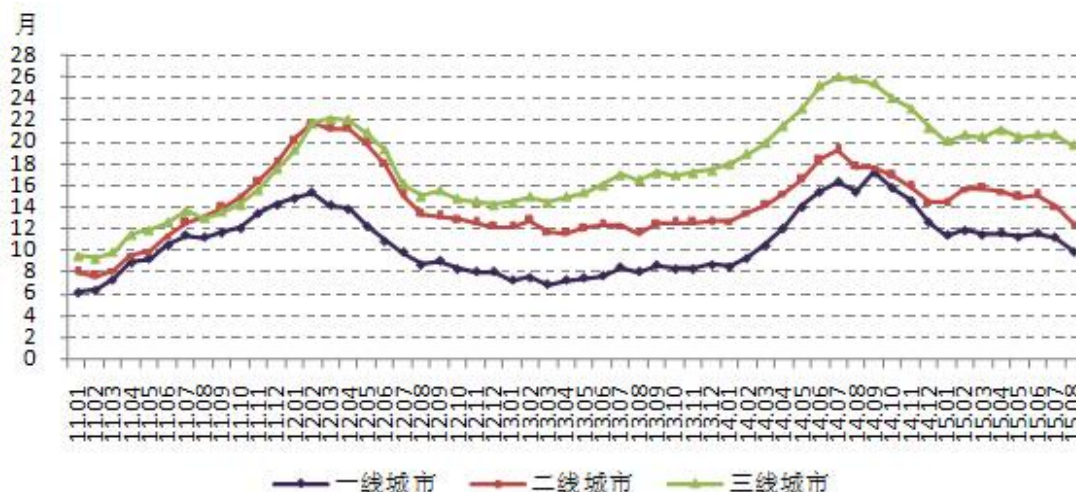
截至 2015 年 12 月 31 日，发行人房地产业务的开发成本、开发产品、出租开发产品合计金额 1,788,512.79 万元，主要集中在一线、二线和三线城市¹，具体如下：

项目	账面余额(万元)	占比
一线	350,231.02	19.58%
二线	504,793.20	28.22%
三线	665,346.08	37.20%
四线	187,971.57	10.51%
国外	80,170.92	4.48%
合计	1,788,512.79	100.00%

(1) 房地产的供应、需求情况

图：商品住宅可售库存去化周期有所降低

¹一线城市：北京、上海、广州、深圳等中国经济最发达的城市，公司在北京、上海持有项目；二线城市：包括天津、重庆、大部分省会城市、计划单列市、经济发达的地级市，含公司项目所处的天津、武汉、长春、长沙、呼和浩特、唐山；三线城市包括一些经济欠发达地区的省会城市及大多数地级市，含公司项目所处的大庆、西宁、银川、惠州、芜湖、株洲。四线城市则为其余城市，包括发行人项目所处的黄山。

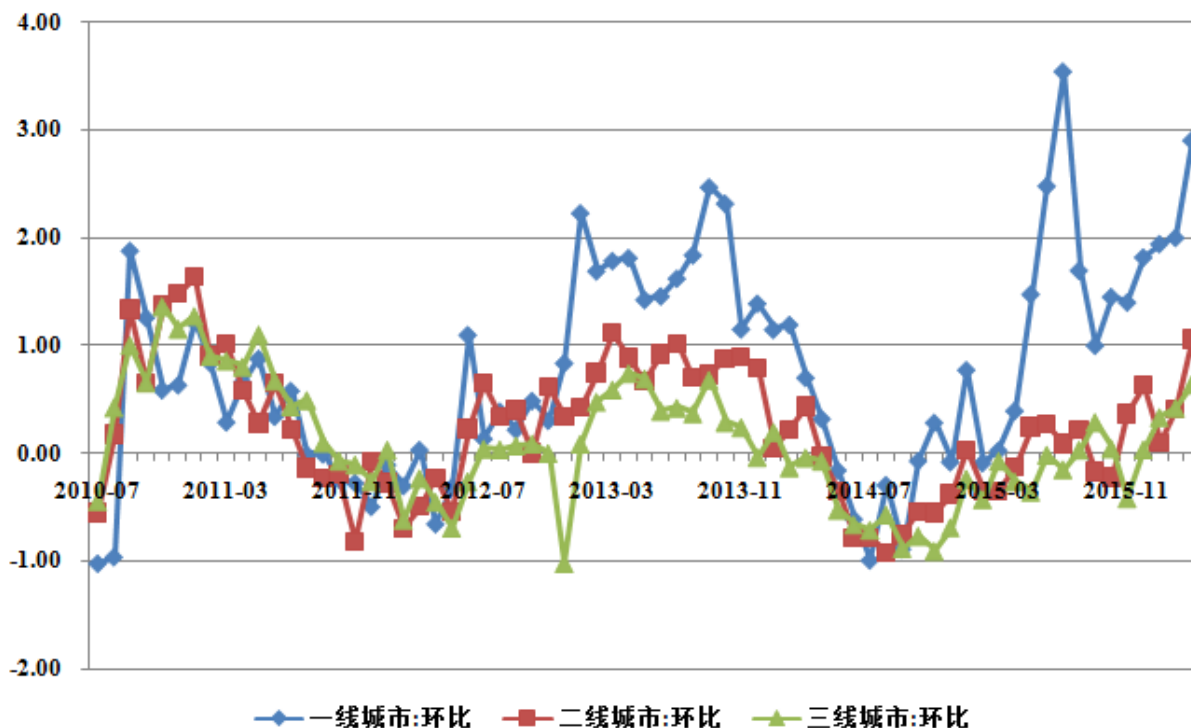


数据来源：CRIC、易居研究院

近年来，二三线城市商品住宅去化周期相对较长，特别是三线城市存在一定的库存消化风险。但自 2014 年 8 月以来，二三线城市商品住宅去化周期已有所下降，市场供需矛盾有所缓解。

(2) 房地产价格走势

图：百城住宅价格环比指数（2010 年 7 月以来）



数据来源：Wind 资讯

根据百城住宅价格环比指数走势图（2010 年 7 月以来），二三线城市的住宅价格环

比指数自 2014 年初以来下降较多。一线城市自 2015 年 3 月，二线城市自 2015 年 5 月长，三线城市自 2015 年 8 月恢复增长以来，二三线城市的增长态势整体相对稳定。

(3) 市场竞争充分，行业集中度不高

按照中国证监会公布的《2015 年 4 季度上市公司行业分类结果》的分类，发行人所属的房地产（行业代码：K70）共有 A 股上市公司 137 家，数量众多，相互之间存在较为充分的市场竞争，在重点区域、项目开发类型、主要客户定位等方面形成了丰富的差异化竞争。

由于房地产的区域性特点和充分的竞争环境，行业的集中度较低。以 2015 年为例，当年全国商品房销售总额为 87,281 亿元，而万科作为全国最大房地产开发企业，当年销售金额 2,610 亿元、市场占有率仅约为 2.99%。

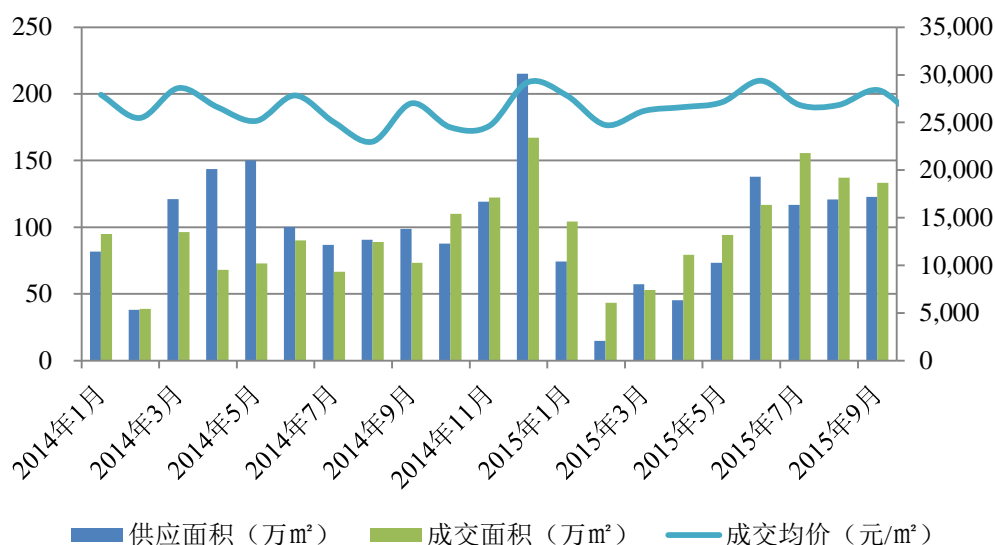
2、发行人房地产业务重点区域的市场情况

截至 2015 年末，发行人房地产存货的主要所在地包括北京、安徽、宁夏、内蒙古、上海、湖南等地，该等重点区域的市场情况如下：

(1) 北京市场

2015 年，北京商品住宅市场新增供应量为 854.96 万平方米，环比下降 24.21%；2015 年，北京商品住宅市场成交面积为 1,098.06 万平方米，上涨 32.96%；；2015 年，北京商品住宅成交均价为 27,723 元/平方米，月度均价呈波动上涨。

北京商品房供销走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

北京房地产行业的市场规模较大，属于充分竞争市场，主要开发商包括当地企业首开、北京城建、首创置业和全国性房地产开发商万科、中国铁建、保利、恒大、中海、万达等。2015 年，北京商品房项目销售金额前十名分别为盘古大观、金丰能源中心、通州万达广场、泛海国际、润泽御府、东洲家园、西山艺境、海淀·嘉郡、亦庄金茂悦、首开华润花香四季。

截至 2015 年末，公司北京区域在建项目包括北京平谷区马坊镇 B05-01、B05-02 居住及社会停车场库（新华联慧谷）、顺义区李遂镇温泉酒店及会所（北京温泉酒店）、新华联悦谷项目，拟建项目包括新华联平谷商业中心项目。其中，在售项目的销售情况如下：

单位：万平方米

项目名称	预售证面积	已售面积	去化率
新华联慧谷	7.43	9.51[注]	90.92%
新华联悦谷	5.15	0.99	19.22%

注：3.03 万平方米公租房无需取得预售证。

（2）安徽市场

公司的安徽房地产业务主要集中在芜湖，以下从芜湖区域说明当地市场环境。

2015 年，芜湖市商品房销售面积 444.68 万平方米，同比增长 3.41%，销售金额为 249.73 亿元，同比增长 11.12%；其中商品住房销售面积 376.61 万平方米，同比增长 1.84%，销售金额为 186.58 亿元，同比增长 3.99%。2015 年，芜湖市商品房销售均价为 5,616 元/平方米，同比增长 7.46%，其中商品住房销售均价为 4,954 元/平方米，同比增长 2.11%。

芜湖市场呈现芜湖伟星和全国性房地产开发商万科、碧桂园等共同竞争的局面。2015 年，芜湖住宅项目销售金额前十名分别为碧桂园、华强城、东方龙城、伟星金域国际、伟星公园大道壹号、信达蓝湖郡、万科海上传奇、伟星金域华府、中央城、伟星幸福里。公司项目为文旅配套商业及住宅，均是当地政府重点扶持项目，市场前景较好。

截至 2015 年末，公司芜湖区域在建项目包括芜湖新华联文化旅游（海洋公园）、芜湖新悦都一期、芜湖新华联文化旅游（古镇）。其中，在售项目的销售情况如下：

单位：万平方米

项目名称	预售证面积	已售面积	去化率
芜湖新悦都	5.68	2.18	38.46%

芜湖新华联文化旅游 (老街)	1.67	0.02	1.41%
-------------------	------	------	-------

(3) 宁夏市场

公司的宁夏房地产业务集中在银川，以下从银川区域说明当地市场环境。

2015 年，银川住宅新开工面积 480.82 万平方米，同比下降 34%；2015 年商品住宅销售面积 454.46 万平米，同比下降 26%；2015 年成交均价 4,498 元/平方米，同比上升 12%。2015 年，银川商品住宅待售面积 564.6 万平方米，约相当于 2015 年销量的 124%。

银川市场呈现本土开发商宁夏中房实业集团股份有限公司、宁夏民生房地产开发有限公司等和全国性房地产开发商绿地、中海、恒大、世茂等共同竞争的局面。2015 年，银川房地产企业销售金额前十五名为宁夏中房实业集团股份有限公司、中海宏洋地产(银川)有限公司、银川建发集团股份有限公司、宁港城市建设发展有限公司、宁夏房地产开发集团有限公司、银川市住房和城乡建设局(保障房销售)、绿地集团宁夏置业有限公司、宁夏通和房地产开发有限公司、宁夏昊天房地产开发有限公司、宁夏民生房地产开发有限公司、永泰房地产集团(银川)有限公司、恒大地产集团银川有限公司、银川世茂房地产开发有限公司、银川新华联、宁夏荣恒房地产集团有限责任公司。

截至 2015 年末，公司宁夏区域在建项目包括银川火车站棚户区改造、阅海湾新华联广场，项目位于当地 CBD 区域。其中，在售项目的销售情况如下：

单位：万平方米

项目名称	预售证面积	已售面积	去化率
银川金凤新华联广场	24.44	9.85	40.30%
银川阅海湾项目	11.96	4.73	39.55%

(4) 内蒙市场

公司的内蒙房地产业务集中在呼和浩特，以下从呼和浩特区域说明当地市场环境。

2015 年 1-11 月，呼和浩特住宅新开工面积 3,118.38 万平方米，同比下降 10.1%；2016 年 1-11 月成交 332.61 万平方米，同比增长 6%；2015 年 1-11 月成交均价 5,293 元/平方米，同比下降 4%。

2015 年 11 月末，呼和浩特在售的住宅期房及现房为 1,271 万平方米，存量相对较大。当地市场在经历两年的调整期后有所企稳。

呼和浩特市场呈现当地企业泽信、亿利和全国性房地产开发商恒大、新华联、中海、

金隅、绿地等共同竞争的局面。2015 年 1-11 月，呼和浩特住宅项目销售金额前十名恒为恒大城、永泰城、恒大名都、新华联雅园、中海蓝湾、中交上东国际、金隅丽港城、泽信加州公馆、绿地香树花城、亿利傲东国际。

截至 2015 年末，公司内蒙区域在建项目包括巴比伦花园（新华联雅园），项目位于新兴如意开发区，在当地有较好的市场认可度及竞争力。其中，在售项目的销售情况如下：

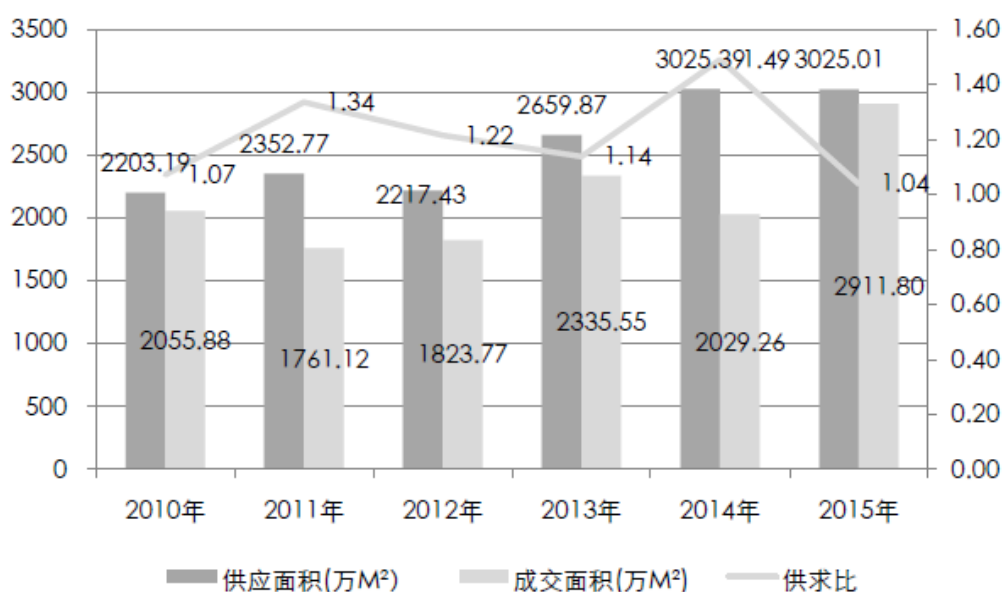
单位：万平方米

项目名称	预售证面积	已售面积	去化率
巴比伦花园	27.21	12.78	46.97%

(5) 上海市场

2015 年，上海商品房市场供应面积 3,025.01 万平方米，同比下降 0.01%；2015 年成交 2911.8 万平方米，同比上涨 43.49%；2015 年成交均价 23,167 元/平方米，同比上涨 25.71%。上海商品房市场成交量、成交价均呈现上涨态势，市场走势较好。

上海商品房供销走势图



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

上海房地产行业的市场规模较大，属于充分竞争状态，主要开发商包括当地企业绿地、复地、大华集团、农工商房地产、旭辉集团、景瑞地产、上海城投置地和全国性房地产开发商中国建筑、万科、中海等。2015 年，上海商品房项目销售成交面积前十名陆家嘴滨江金融城、经纬城市绿洲、中金海棠湾、山水四季城、恒盛豪庭、锦绣前城、

上海地产上河湾、宜浩绿园、万科城、万科翡翠公园。

截至 2015 年末，公司上海区域在建项目为上海新华联国际中心，销售情况如下

单位：万平方米

项目名称	预售证面积	已售面积	去化率
上海新华联国际中心	7.17	0.67	9.39%

(6) 湖南市场

公司的湖南房地产业务集中在株洲，以下从株洲区域说明当地市场环境。

2015 年，株洲市商品房销售面积 658.6 万平方米，增长 22.6%。商品房销售额 288.4 亿元，增长 26.7%，住宅销售面积 558 万平方米，增长 18.6%。2015 年，株洲市商品房销售均价 4,378 元/平方米，增长 3.3%，环比涨幅为 2.9%。

株洲房地产行业属于充分竞争市场，主要开发商包括本万泰、湘银、湘泰、华晨、恒利等开发商，全国著名碧桂园、中建、恒基、万科等相继进入株洲市场。2015 年，株洲商品房项目销售前十名分别为华晨山水洲城、致盛山水印象、美的栗雨湖、晋合湘水湾、都市兰亭、中泰财富湘江、中建御山和苑、株洲碧桂园、三一歌雅郡、湘银新城。

截至 2015 年末，公司株洲区域在建项目包括株洲丽景湾国际酒店、北欧小镇一期住宅、北欧小镇一期商业（含补充用地）、北欧小镇二期住宅，在售项目的销售情况如下：

单位：万平方米

项目名称	预售证面积	已售面积	去化率
株洲新华联北欧小镇	11.02	8.28	75.12%

八、发行人的法人治理结构及运行情况

公司依照《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规有关规定制订了《公司章程》，并根据有关规定建立健全了股东大会、董事会、监事会等完善的法人治理结构。

(一) 股东大会制度

公司现行《公司章程》和《股东大会议事规则》对股东的权利和义务、股东大会的职权、股东大会的召开、表决、决议等事项进行了规定。

公司历次股东大会对董事会工作报告、监事会工作报告、财务预决算报告以及公司章程修改、聘用会计师事务所、董监事选举、利润分配等事项作了有效决议，历次公司股东大会严格按照《公司章程》与《股东大会议事规则》的相关规定规范运行。

（二）董事会议事制度

公司现行《公司章程》规定，公司第八届董事会由 9 名董事（其中独立董事 3 名）组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人，董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事任期届满，可连选连任。

公司现行《董事会议事规则》对董事会的召集和主持、会议通知、召开、出席和委托出席、审议程序、表决、回避表决、暂缓表决、会议录音、会议记录、决议公告、决议执行、会议档案保存等事项做出了详细的操作性规定。

（三）监事会议事制度

公司现行《公司章程》对监事会的组成、职权、召开、会议通知、会议记录等事项进行了规定。根据《公司章程》，公司第八届监事会由 4 名监事组成，其中职工监事 2 名，监事会设主席 1 名。

公司现行《监事会议事规则》对监事会召开条件、会议的提案程序、会议的召集和主持、会议通知、召开方式、会议审议程序、监事会决议、会议录音、会议记录、监事签字、决议公告、决议执行、会议档案保存等事项作出了详细的操作性规定，有利于规范监事会的运行。

本届监事会历次会议严格按照公司章程规定召开。监事依照有关法律法规和《公司章程》严格行使职权、勤勉尽职地履行职责和义务。监事会制度的建立和有效执行对完善公司治理结构、规范公司决策程序和规范公司管理发挥了应有的作用。

九、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，新华联下属子公司新华联伟业开发的“运河湾（运河东岸）”项目中存在被北京发展和改革委员会处罚的情形。2013 年 1 月 21 日，北京市发展和改革委员会出具京发改检处【2013】3 号《行政处罚决定书》，因北京市发展和改革委员会于 2012 年 9 月 26 日核查时，新华联运河湾项目（三期）已售房源实际为 116 套，但在北京新华联伟业公示的销控板标示已售房源为 140 套，将 24 套房源标示为已售状态，北京市发展和改革委员会认为北京新华联伟业上述行为违反了《中华人民共和国价格法》，因此对北京新华联伟业做出警告和罚款 30 万元。

此次新华联伟业将 24 套未售房源标示为已售房源，是由于工作人员业务生疏，误将部分暂不对外销售的样板楼层房屋和已认购待资格审核的房源标示为已售所致。此次

误操作涉及房源数量较少，不存在故意掩饰房源的情况，且公司主动接受了检查人员的整改要求，按要求将错误标示全部纠正完毕，及时履行了处罚决定。

2013 年 10 月 29 日，北京市发改委出具说明，认定该事项情节轻微，不属于重大违法违规行为；2013 年 11 月 15 日，北京市通州区住房和城乡建设委员会已经出具说明，认定北京新华联伟业开发销售运河湾项目以来，能够遵守有关商品房销售的相关法律、法规的规定，在该委相关部门的监管过程中，未发现有严重捂盘惜售、哄抬物价等违法违规行为。因此，新华联伟业此次被处罚不会对本次公开发行公司债券构成实质性法律障碍。

除上述情形外，公司按照《公司法》、《证券法》以及深交所等法律法规以及《公司章程》等有关规定规范运作，报告期内不存在重大违法违规行为而受到主管机关处罚或公开谴责的情况。

公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定，报告期内未受到过中国证监会的行政处罚。

公司报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

十、发行人的独立性情况

（一）业务独立性

公司主营业务为房地产开发和销售，包括住宅地产开发、商业地产开发及旅游文化地产开发，具备完整的房地产开发业务体系和独立完整的自主经营能力。


（二）人员独立性

发行人董事、监事及高级管理人员均通过合法程序推选和任免。发行人总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他任何职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；发行人财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。发行人与员工签订了劳动合同，独立建立了公司的劳动、人事及工资管理制度，发行人人员独立。

（三）资产独立性

公司与控股股东、实际控制人之间产权关系明确，公司对所属资产拥有完整的所有权；公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，不存在股东单位违规占用公司资产、资金及其他资源的情况。

截至2015年12月31日，新华联控股与新华联签署《商标许可使用协议》，以无偿独占使用许可的形式授权新华联使用商标一项：新华联有权使用该商标或再许可给第三方使用；新华联控股不得自行使用该商标，也不得许可除新华联以外的第三方使用该商标。双方已向国家商标局提交《商标许可使用协议》的备案申请，并已完成备案。该项商标情况如下：

注册人	商标图形	注册号	使用类别	核定服务项目	有效期限
新华联控股		10294668	第 36 类	资本投资；金融评估（保险、银行、不动产）；金融服务；商品房销售；不动产出租；不动产代理；公寓管理；办公室（不动产）出租；不动产评估；住房代理	2023-3-20

（四）机构独立性

公司拥有独立、完整的组织机构，与控股股东完全分开，股东大会、董事会、监事会规范运作。公司建立健全了内部组织机构体系，各部门均在职责范围内运行。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在合署办公、机构混同的情形。

（五）财务独立性

公司设立独立的财务会计部门，建立独立的会计信息体系、会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策；公司的财务制度符合《企业会计准则》有关规定；公司开设独立的银行账户，不存在与控股股东、实际控制人共用银行账户的情况；公司办理了《税务登记证》，依法独立纳税。

十一、发行人关联交易情况

（一）关联方

1、实际控制人控制的企业

具体请参见本节之“二、发行人历史沿革、实际控制人变化及前十大股东情况”之“（四）实际控制人持股企业情况”。

2、发行人的控股子公司

具体请参见本节之“四、发行人其他企业的重要权益投资情况”及“五、发行人组织结构情况”。

3、发行人的联营企业

合营或联营企业名称	与本企业关系
长沙银行股份有限公司	联营
潮州南翔商贸物流城投资有限公司	联营

4、其他关联企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
新华联矿业有限公司	母公司的控股子公司
新活力资本投资有限公司	母公司的控股子公司
湖南新华联国际石油贸易有限公司	母公司的控股子公司
新华联酒业有限公司	母公司的控股子公司
湖南新华联环保资源开发有限公司	母公司的控股子公司
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	实际控制人间接参股的企业
湖南华联瓷业股份有限公司	母公司的控股子公司
豪客酒行有限公司	控股股东的参股企业
北京新华联协和药业有限责任公司	母公司的控股子公司
北京新华联产业投资有限公司	母公司的控股子公司
华致酒行连锁管理有限公司	母公司的控股子公司
云南金六福酒业有限公司	受实际控制人影响公司
黑龙江响水米业股份有限公司	母公司的控股子公司
北京长石投资有限公司	参股股东
新疆新华联万基石油化工有限公司	母公司的控股子公司
山东新华联新能源有限公司	母公司的控股子公司
新华联融资租赁有限公司	母公司的控股子公司
北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	实际控制人间接参股的企业
内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	母公司的控股子公司
印尼新华联镍业发展有限公司	母公司的控股子公司
云南金六福贸易有限公司	控股子公司的兄弟公司
新华联国际投资有限公司	控股子公司的参股股东
Lee Cheol Man	控股子公司的参股股东
韩国黑石度假村株式会社	控股子公司的参股股东

北京市北郊农场	控股子公司的参股股东
北京新华联会议中心有限公司	母公司的控股子公司
惠州市宏石基础设施投资有限公司	控股子公司的参股股东

(二) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 购买商品及接受劳务

关联方名称	2015年度		2014年度		2013年度	
	金额 (万元)	占同类交易 金额的比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易 金额的比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易 金额的比例 (%)
新华联控股	1,346.21	0.22	6,580.91	1.12	3,693.87	3.65
其他关联方	2.77	0.00	10.91	0.00	0.00	0.00

报告期内，公司向新华联控股及其关联方采购施工材料、支付借款利息，采购施工材料的交易价格参照市场价确定。发行人2013年以来与新华联控股此项关联交易发生的原因，主要系湖南华建为新华联控股提供施工服务的同时，新华联控股提供了部分施工材料所致，系关联销售的衍生业务，且充分利用了新华联控股的优势资源，有利于发行人控制总体成本，是施工行业中常见的业务模式，相关采购价格参照公允市场价确定，不损害发行人股东的利益。

(2) 销售商品及提供劳务

关联方名称	2015年度		2014年度		2013年度	
	金额 (万元)	占同类交易金 额的比例(%)	金额 (万元)	占同类交易 金额的比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易 金额的比例 (%)
新华联控股	9,988.88	2.15	9,057.43	2.59	24,287.54	9.34
其他关联方	1,004.33	0.03	121.32	0.03	114.61	0.03

报告期内，公司向新华联控股提供建筑、装修劳务的交易价格依据市场条件公平、合理确定，此项交易对公司的财务状况及经营成果有积极影响，公司主要业务也不会因此对新华联控股形成依赖。

2、房屋租赁

单位：万元

承租方名称	2015 年度	2014 年度	2013 年度
新华联控股有限公司	644.65	695.11	533.46
新华联矿业有限公司	95.07	117.1	124.33
长石投资有限公司	6.54	7.38	5.66
湖南新华联国际石油贸易有限公司	18.48	21.41	16.78
豪客酒行有限公司	30.29	29.49	-
华夏润石（北京）股权投资基金管理有限公司	-	-	4.77
北京新华联产业投资有限公司	40.17	50.36	44.3
北京新华联兴业水电环保投资咨询有限公司	0.00	-	-
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	103.12	116.34	91.25
内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	124.76	106.34	12.5
新华联酒业有限公司	38.14	43.98	8.54
新活力资本投资有限公司	57.76	18.52	-
印尼新华联镍业发展有限公司	0.26	-	-
新华联融资租赁有限公司	94.41		
小计	1,253.64	1,206.03	841.59

单位：万元

出租方名称	2015 年度	2014 年度	2013 年度
新华联控股有限公司	365.69	88.74	-

本公司控股子公司北京新华联恒业向关联方出租的物业为新华联大厦，定价方式为协议定价。新华联大厦地处北京市 CBD 和燕莎商圈的辐射区，位于东四环与朝阳北路交汇的黄金地段，地理位置优越、交通便利、办公氛围较佳。公司向关联方租赁房产是基于正常业务发展需要的交易，有利于公司获得长期、稳定的收益，降低公司运营风险，确保公司的整体经济效益。

3、关联担保情况

(1) 2013 年关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保余额（万元）	起始日	到期日
新华联控股	新华联	14,250.00	2013.5.31	2018.5.31
新华联控股	大庆新华联	11,600.00	2012.3.20	2015.3.6
新华联控股	新华联伟业	84,000.00	2013.9.17	2023.9.16
新华联控股	西宁新华联	70,129.00	2013.10.18	2015.10.17

新华联控股	大庆新华联	9,956.06	2012.11.23	2014.12.23
新华联控股	上海新华联	109,220.00	2013.7.17	2015.7.17
新华联控股	新华联恒业	36,000.00	2013.9.4	2023.9.4
新华联控股	湖南华建	32,200.00	2013.2.27	2015.2.27
北京新华联恒业	新华联控股【注】	15,000.00	2007.3.30	2014.11.20
合计	-	382,355.06	-	-

注：新华联控股已于 2013 年 8 月 2 日归还该项担保所涉及的全部借款，北京新华联恒业为新华联控股提供的抵押担保物于 2013 年 8 月 9 日完成全部解押手续。

2013 年，新华联与汇添富资本、北京新华联长基商业地产有限公司签署《股权购买协议》（HTFZB【2013】-D-ZQ 字第 3 号-03），当合同约定的情况发生时，汇添富资本有权要求新华联购买其设立的专项资产管理计划所持的北京新华联长基商业地产有限公司 100% 股权，购买价格为 5,000 万元。2013 年，新华联控股与汇添富资本签署《保证合同》，为新华联前述购买义务提供连带责任保证。

（2）2014 年关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保余额（万元）	起始日	到期日
新华联控股	新华联恒业	36,000.00	2013.9.4	2023.9.4
新华联控股	大庆新华联	11,600.00	2012.3.20	2015.3.6
新华联控股	西宁西华联	20,000.00	2012.3.15	2015.3.15
新华联控股	西宁新华联	80,000.00	2013.10.18	2015.10.17
新华联控股	北京新崇基置业	47,600.00	2014.4.16	2016.4.16
新华联控股	湖南华建	32,200.00	2013.2.27	2015.2.27
新华联控股	新华联	15,000.00	2013.5.31	2018.5.31
新华联控股	上海新华联	109,220.00	2013.7.17	2015.7.17
新华联控股	内蒙古新华联	20,000.00	2012.3.6	2015.3.6
新华联控股	新华联伟业	84,000.00	2013.9.17	2023.9.16
合计	-	455,620.00	-	-

（3）2015 年关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保余额（万元）	起始日	到期日
-------	--------	----------	-----	-----

新华联控股	北京新崇基置业	41,600.00	2014.4.16	2016.4.16
新华联控股	新华联	10,500.00	2013.5.31	2018.5.31
新华联控股	唐山新华联	19,000.00	2014.7.21	2016.7.20
新华联控股	新华联伟业	84,000.00	2013.9.16	2017.8.26
新华联控股	新华联恒业	36,000.00	2013.9.4	2017.9.4
新华联控股	西宁新华联	9,871.00	2013.10.18	2015.10.17
新华联控股	银川新华联	25,000.00	2014.11.27	2016.11.26
新华联控股	湖南华建	7,800.00	2014.11.27	2016.11.26
新华联控股	北京新华联置地	28,000.00	2014.12.19	2016.12.16
新华联控股	大庆新华联	17,100.00	2015.3.4	2017.3.4
新华联控股	上海新华联	20,000.00	2015.3.4	2017.3.4
新华联控股	武汉新华联	10,000.00	2015.3.4	2017.3.4
新华联控股	新华联	4,500.00	2015.3.25	2018.3.25
新华联控股	新华联	130,000.00	2015.4.3	2022.4.3
新华联控股	新华联	100,000.00	2015.10.12	2018.10.12
合计	-	543,371.00		

(4) 关联担保其他说明

2014年4月24日公司召开第七届董事会第四十三次会议审议通过了《关于公司向控股股东支付融资担保费的关联交易议案》，同意自2014年1月1日起，新华联控股将继续为公司提供融资担保，并按担保额实际发生额的1%/年向本公司或控股子公司（被担保人）收取担保费用；不足一年按实际时间折算收取，不足一个月的临时性资金周转贷款担保不收取担保费。关联董事在审议该议案时进行了回避，公司独立董事均事前认可并发表了独立意见。

2015年4月13日，公司召开第八届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司向控股股东支付融资担保费的关联交易议案》，同意自2015年1月1日起，新华联控股将继续为本公司提供融资担保并收取担保费用，新华联控股为本公司或控股子公司提供资产抵押、质押担保的，担保费用按担保合同金额的1%/年收取；新华联控股为本公司或控股子公司提供信用担保的，担保费用按担保合同金额的0.5%/年收取。不足一年的按实际天数收取。本次交易不需提交公司股东大会审议。

2014年度、2015年度分别发生担保费3,610.58万元、2,919.29万元。

4、关联方资金拆借

单位：万元

拆出方	拆入		
	2015 年	2014 年	2013 年
新华联控股	59,000.00	36,000.00	-
新华联国际投资有限公司	58,731.04	-	-
长石投资	10,000.00		

发行人承诺，发行人未来（包括债券存续期）不发生非经营性往来占款或资金拆出事项。

5、与关联方往来款余额及主要明细表

单位：万元

项目及关联方名称	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
(1) 应收账款			
新华联控股	8,876.41	7,172.24	3,814.97
新华联矿业有限公司	22.57	0.41	0.21
长石投资有限公司	4.17	-	-
北京市北郊农场		-	-
豪客酒行有限公司	75.32	42.91	20.97
北京新华联协和药业有限责任公司	5.36	2.00	2.00
迪庆香格里拉经济开发区天籁酒业有限公司		0.50	0.50
北京新华联产业投资有限公司		-	-
湖南新华联国际石油贸易有限公司		-	-
新活力资本投资有限公司		-	-
内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	22.95	-	-
新华联酒业有限公司	3.09	-	-
云南金六福贸易有限公司	1,182.28	-	-
华致酒行连锁管理股份有限公司	574.29		
小计	10,766.42	7,218.06	3,838.65
(2) 其他应收款			
新华联控股	22.28	22.28	22.50
北京市北郊农场		552.72	5.05
小计	22.28	575.00	27.60
(3) 预付账款			
株洲新华联药业有限公司	-	-	4,530.45

新华联控股有限公司	65.67	65.67	-
华致酒行连锁管理股份有限公司	0.60		
豪客酒行有限公司	0.19		
北京市北郊农场	5,000.00		
韩国黑石度假村株式会社	3,168.55		
小计	8,235.01	65.67	4,530.45
(4) 应付账款			
新华联控股	121.55	667.44	422.15
豪客酒行有限公司		0.19	-
迪庆香格里拉经济开发区天籁酒业有限公司		0.97	-
小计	121.55	668.59	422.15
(5) 其他应付款			
惠州市宏石基础设施投资有限公司		746.51	628
新华联控股	1,598.09	20,437.44	-
豪客酒行有限公司	0.86	0.52	-
新华联国际投资有限公司	43,983.74	-	-
北京新华联会议中心有限公司	0.59		
北京新华联产业投资有限公司	171.48		
Lee Cheol Man	343.57		
小计	46,098.34	21,184.47	628
(6) 预收账款			
新华联控股	0.55	396.85	-
新华联酒业有限公司		11.54	-
新华联矿业有限公司		29.42	-
长石投资有限公司		2.19	-
北京新华联产业投资有限公司		11.73	-
湖南新华联国际石油贸易有限公司		5.45	-
内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司		37.5	-
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司		35.36	-
小计	0.55	530.05	-
(7) 委托贷款			
新华联控股	9,020.01	80,800.00	20,000.00
湖南新华联国际石油贸易有限公司		-	25,000.00
新华联国际投资有限公司	2,459.89		

长石投资有限公司	200		
小计		80,800.00	45,000.00
(8) 其他非流动资产			
北郊农场	5,000.00	5,000.00	10,000.00

2014年末，发行人对关联方的其他应收款项主要为对北京市北郊农场（发行人控股子公司北京北郊联合的少数股东）的其他应收款，系发行人与北郊农场因变更《房地产合作开发协议书》，根据签订《北侧地块土地补偿费给付资金占用费补偿协议》中约定的应收北郊农场的部分资金占用费。

7、其他关联交易

(1) 购买资产

①2009年7月24日，株洲新华联药业有限公司与株洲新华联签订《国有土地使用权转让合同》，株洲新华联药业有限公司将其持有的位于株洲市石峰区沿江北路，面积分别为5,6972.5平方米（株国用【2005】第A0167号）和748.7平方米（株国用【2005】第A0168号）的土地使用权及附着地上建筑物转让给株洲新华联，转让价款为4,530.45万元。2010年3月11日，双方签订《国有土地使用权转让合同之补充协议》，约定双方应在2010年12月31日前完成该地块的土地性质变更及转让过户手续。2010年12月26日，双方签订《国有土地使用权转让合同之补充协议二》，约定双方应在2011年12月31日前完成该地块的土地性质变更及转让过户手续。2011年12月29日，经本公司第七届董事会第八次会议审议通过，双方签订《国有土地使用权转让合同之补充协议三》，约定双方应在2012年12月31日前完成该地块的土地性质变更及转让过户手续。2012年12月14日，经公司第七届董事会第二十四次会议审议通过，双方签订《国有土地使用权转让合同之补充协议（四）》，约定双方应在2013年12月31日前完成该地块的土地性质变更及转让过户手续。2013年12月26日，经公司第七届第四十次董事会会议审议通过，双方签署《株洲新华联药业有限公司及株洲新华联房地产开发有限公司关于<国有土地使用权转让合同>补充协议》，约定双方应在2014年12月31日前完成该地块的土地性质变更及转让过户手续。

因受湘江沿江风光带统一规划的影响，上述转让合同及相关补充协议尚未履行完毕。考虑到本次交易在协议有效期内难以实现，经协商，并经公司第八届董事会第一次会议审议通过，各方于2014年5月签署解除协议，约定解除上述《国有土地使用权转让合同》及其补充协议，退还转让价款4,530.45万元并按协议约定的20%年化收益率支付

补偿金4,341.78万元，新华联控股于2014年5月19日之前一次性支付转让价款及补偿金。2014年5月19日，新华联控股支付完毕前述转让价款及补偿金。

②2012年11月8日，经新华联第七届董事会第二十二次会议审议通过《关于收购湖南新华联建设工程有限公司100%股权暨关联交易的议案》，同意新华联与新华联控股和长石投资签订股权转让等相关协议，收购湖南华建100%的股权，股权转让款共计305,701,440元。2012年11月26日，公司2012年第三次临时股东大会审议通过该次交易。报告期内，湖南华建已办理完毕相关工商变更手续。本次股权收购完成后，新华联持有湖南华建100%股权。

③2013年11月13日，公司召开第七届董事会第三十八次会议，审议通过了《关于收购北京悦豪物业管理有限公司100%股权暨关联交易的议案》。同意公司与新华联控股和长石投资签订股权转让等相关协议，以货币资金收购悦豪物业100%的股权，公司应支付新华联控股、长石投资的股权转让款分别为65,400,000元、43,600,000元，合计109,000,000元。经抵减相关债务后，公司实际应支付股权转让款余额共计73,428,915.07元。


④2015年4月28日，公司召开第八届董事会第十六次会议，审议通过了《关于全资子公司签订股权转让协议的议案》。同意全资子公司新华联国际置地用自筹资金收购金六福控股股东JLF BVI持有的 841,120,169 股金六福股份占金六福总股份数的50.41%，交易价格 0.66元港币/股，总交易金额 555,139,312元港币。

⑤经公司 2015 年 7 月 30 日召开的第八届董事会第十八次会议、2015 年 8 月 18 日召开的股东大会 2015 年第二次临时股东大会审议通过公司全资子公司湖南华建拟与湖南新华联国际石油贸易有限公司（以下简称“新华联石油”）签订附生效条款的《股份转让协议》，湖南华建拟用自筹资金收购新华联石油持有的长沙银行 7,000 万股股份。根据天健会计师出具的《长沙银行股份有限公司 2014 年度审计报告》（天健审【2015】2-184 号），截止 2014 年 12 月 31 日长沙银行归属于母公司每股净资产 4.95 元/股，湖南华建在此基础上与新华联石油友好协商，确定购买其持有的长沙银行股份的交易价格为 4.90 元/股，总交易金额 3.43 亿元。

（2）商标许可使用

截至本报告书出具之日，新华联控股已经与新华联签署《商标许可使用协议》，以

无偿独占使用许可的形式授权新华联使用商标一项：新华联有权使用该商标或再许可给第三方使用；新华联控股不得自行使用该商标，也不得许可除新华联以外的第三方使用该商标。双方已向国家商标局提交《商标许可使用协议》的备案申请，并已完成备案。该项商标情况如下：

注册人	商标图形	注册号	使用类别	核定服务项目	有效期限
新华联控股		10294668	第 36 类	资本投资；金融评估（保险、银行、不动产）；金融服务；商品房销售；不动产出租；不动产代理；公寓管理；办公室（不动产）出租；不动产评估；住房代理	2023-3-20

(3) 委托贷款

序号	借款人	委托银行	委托人	合同名称及编号	合同利率	合同金额 (万元)	借款期限
1.	西宁新华联	大兴安岭农村商业银行股份有限公司	新华联控股	890011212060006 《委托贷款合同》	月利率 0.83333%	20,000	2012.12.6 2014.12.5
2.	银川新华联	大兴安岭农村商业银行股份有限公司	湖南新华联国际石油贸易有限公司	890011212060007 《委托贷款合同》	月利率 0.83333%	25,000	2012.12.6 2014.12.5
3.	湖南华建	中信银行股份有限公司总行营业部	新华联控股	【2014】信银营委贷字第 000038 号 《委托贷款合同》	年利率 7.8%	7,800	2014.11.28 2016.11.26
4.	银川新华联	中信银行股份有限公司总行营业部	新华联控股	【2014】信银营委贷字第 000037 号 《委托贷款合同》	年利率 7.8%	25,000	2014.11.28 2016.11.26
5.	北京新华联置地	中信银行股份有限公司总行营业部	新华联控股	【2014】信银营委贷字第 000039 号 《委托贷款合同》	年利率 8.1%	28,000	2014.12.19 2016.12.16
6.	大庆新华联	中信银行股份有限公司总行营业部	新华联控股	【2015】信银营委贷字第 000042 号 《委托贷款合同》	年利率 7.9%	17,100	2015.3.5 2017.3.4
7.	上海新华联	中信银行股份有限公司总行营业部	新华联控股	【2015】信银营委贷字第 000043 号 《委托贷款合同》	年利率 7.9%	20,000	2015.3.5 2017.3.4
8.	武汉大花山	中信银行股份有限公司总行营业部	新华联控股	【2015】信银营委贷字第 000044 号 《委托贷款合同》	年利率 7.9%	10,000	2015.3.5 2017.3.4

(4) 共同投资

①经公司 2013 年 4 月 10 日召开的第七届董事会第二十八次会议、2013 年 5 月 6 日召开的 2012 年度股东大会审议通过，公司拟与关联方湖南悟空烟花进出口有限公司合资设立长沙新华联房地产开发有限公司。2013 年 10 月 30 日，湖南新华联房地产开发有限公司成立，注册资本、实收资本 1 亿元，股权结构为：北京新华联置地、湖南悟空烟花进出口有限公司分别持股 80%、20%。

②经公司 2013 年 4 月 10 日召开的第七届董事会第二十八次会议、2013 年 5 月 6

日召开的 2012 年度股东大会审议通过，公司与中国德力西控股集团有限公司、南翔万商（安徽）物流产业股份有限公司、北京星牌体育用品集团有限责任公司及关联方科瑞集团（时为持股 5%以上股东）合资设立炎陵新华联。炎陵新华联已于 2013 年 6 月 6 日成立，注册资本 5 亿元，实收资本 2.5 亿元，股权结构为：公司持股 60%，科瑞集团持股 10%，中国德力西控股集团有限公司持股 10%，南翔万商（安徽）物流产业股份有限公司持股 10%，北京星牌体育用品集团有限责任公司持股 10%。

③经公司 2013 年 11 月 27 日召开的第七届董事会第三十九次会议审议通过，公司与安徽省南翔贸易（集团）有限公司、北京大诚宏远投资有限公司及关联方长石投资合资设立潮州南翔商贸物流城投资有限公司。潮州南翔商贸物流城投资有限公司已于 2013 年 12 月 13 日成立，注册资本 6 亿元，实收资本 1.2 亿元，股权结构为：安徽省南翔贸易（集团）有限公司之下属企业安徽南翔商贸物流产业有限公司持股 60%，北京新华联置地持股 20%，长石投资持股 15%，北京大诚宏远投资有限公司持股 5%。

④经公司 2014 年 5 月 17 日召开的第八届董事会第一次会议审议通过，公司与黎波先生、关联方长石投资合资设立北京锦亿园林工程有限公司，北京锦亿园林工程有限公司注册资本拟为 3,000 万元，公司、长石投资、黎波先生各持股 70%、20%、10%。

（二）关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

公司拥有良好的公司治理结构，完善的内控制度。公司严格根据境内外监管规则的要求，秉持公平、公开、公允、自愿、诚信原则，所有关联交易均按照公平市场价格定价，充分保护各方投资者的利益，并在必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对相关交易进行评价并按规定披露，所有关联交易均履行必要的授权批准程序。根据《公司章程》的相关规定，公司明确划分了股东大会、董事会与管理层在关联交易中的决策权限。

1、决策权限和决策程序

（1）《公司章程》的相关规定

第四十条规定：“股东大会是公司的权力机构,依法行使下列职权.....(十八)审议批准公司拟与关联人达成的交易金额(上市公司获赠现金资产和提供担保除外)在人民币 3,000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易事项.....”。

第七十九条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数”。

第一百一十六条规定：“董事会行使下列职权……(八)在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项……”。

(2) 《股东大会议事规则》的相关规定

第十条规定：“股东大会依法行使下列职权：……（十五）审议批准公司拟与关联人达成的交易金额(上市公司获赠现金资产和提供担保除外)在人民币 3000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易事项……”。

第二十八条规定：“股东大会审议下列事项之一的，除现场会议外，公司应安排通过深圳证券交易所交易系统及互联网投票系统等方式为股东参加股东大会提供便利：……（六）审议批准公司拟与关联人达成的交易金额(上市公司获赠现金资产和提供担保除外)在人民币 3000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易事项……”。

(3) 《董事会议事规则》的相关规定

第九条规定：“公司董事会行使如下职权：……(八)在股东大会授权范围内,决定公司对外投资、收购与出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项……”。

第十条规定：“公司发生对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项，交易金额未达到《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规范性文件规定的应提交股东大会审议通过标准的，由董事会审议通过”。

(4) 《关联交易管理制度》的相关规定

第十二条规定：“公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权……该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东大会审议”。

第十三条规定：“公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决；关联股东所持表决权，不计入出席股东会有表决权的股份总数”。

第十四条规定：“关联交易决策权限：（一）满足以下条件之一的，由股东大会批

准：1、公司与关联人发生的交易（公司提供担保、受赠现金资产除外）金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的；2、关联交易涉及的资产总额占上市公司最近一期经审计总资产的 50% 以上，该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据；3、交易标的在最近一个会计年度相关的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50% 以上，且绝对金额超过 5000 万元人民币，或交易标的在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50% 以上，且绝对金额超过 500 万元人民币；4、关联交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 50% 以上，且绝对金额超过 500 万元人民币；5、公司向关联人提供担保的。（二）满足以下条件之一的，由董事会批准：1、与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值的 0.5% 以上的，且尚未达到本条第（一）项标准的；2、与关联自然人发生的交易金额超过 30 万元且未达到本条第（一）项标准的。（三）公司与其关联人发生的交易金额尚未达到本条第（一）项、第（二）项标准的，由公司总经理办公会议批准并报董事会备案后实施。（四）公司披露关联交易时，应由独立董事事前认可方可提交董事会讨论，并由独立董事发表独立意见。必要时，独立董事做出判断前可以要求聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据”。

第十九条规定：“公司与关联人进行第十条第（十一）项至第（十四）项所列日常关联交易时，按照下述规定进行披露和履行相应审议程序：（一）对于首次发生的日常关联交易，公司应当与关联人订立书面协议并及时披露，根据协议涉及的交易金额提交董事会或者股东大会审议，协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议。该协议经审议通过并披露后，根据其进行的日常关联交易按照前项规定办理。（二）已经公司董事会或者股东大会审议通过且正在执行的日常关联交易协议，如果执行过程中主要条款未发生重大变化的，公司应当在定期报告中按要求披露相关协议的实际履行情况，并说明是否符合协议的规定；如果协议在执行过程中主要条款发生重大变化或者协议期满需要续签的，公司应当将新修订或者续签的日常关联交易协议，根据协议涉及的交易金额按前述相关规定提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体交易金额的，应当提交股东大会审议。（三）对于每年发生的数量众多的日常关联交易，因需要经常订立新的日常关联交易协议而难以按照前项规定将每份协议提交董事会或者股东大会审议的，公司可以在披露上一年度报告之前，对本公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合

理预计，根据预计金额按前述相关规定提交董事会或者股东大会审议并披露；对于预计范围内的日常关联交易，公司应当在年度报告和中期报告中予以披露。如果在实际执行中日常关联交易金额超过预计总金额的，公司应当根据超出金额按前述相关规定重新提交董事会或者股东大会审议并披露”。

2、定价机制

公司《关联交易管理制度》中于关于关联交易定价机制的主要内容如下：

①在关联交易决策过程中明确并审核定价原则与依据

公司拟进行的关联交易由相关部门分别向董事会秘书、总经理及董事长提出书面报告，就该关联交易的具体事项、定价依据和对交易各方的影响做出详细说明，再按照额度权限履行其相应的程序。

②公告披露关联交易定价的相关内容

交易的定价政策及定价依据，包括成交价格与交易标的账面值、评估值以及明确、公允的市场价格之间的关系以及因交易标的特殊而需要说明的与定价有关的其他特定事项。

若成交价格与账面值、评估值或市场价格差异较大的，应当说明原因；如交易有失公允的，还应当披露本次关联交易所产生的利益转移方向。

十二、发行人最近三年内资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

发行人最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供违规担保的情形。

十三、发行人内部管理制度的建立及运行情况

公司对内部控制的实施形成了多层次的监督机制，监事会、审计委员会、内部审计部门在内部控制设计和运行中发挥着相应的监督功能。监事会负责监督公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责情况等，对股东大会负责。审计委员会是董事会的专门工作机构之一，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作，并对公司的内部控制情况进行检查，并向董事会报告。

（一）会计核算

公司在贯彻执行《企业会计准则》和国家相关规定的前提下，制定了财务报告、财务管理等一系列具体规定，要求加强对财务报告编制、对外提供和分析利用全过程的管理，明确了相关工作流程和要求。其次，在岗位设置、人员配备方面，公司设置了独立的财务部门，并配备了专职的财务工作人员，落实责任制。再次，在主要会计处理程序管理方面，公司要求严格执行国家统一的企业会计准则，加强会计基础工作，明确会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序，保证会计资料的及时、准确、完整。

报告期内，公司的年度财务报告业经天健会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（二）财务管理

公司根据《企业内部控制基本规范》及中国证监会、深交所等相关规定相继制订了一系列的财务管理制度，包括公司资金管理制度、预算编制制度、预算管理制度、财务核算制度、房地产开发成本核算制度等。

（三）风险控制

公司的风险来源于企业外部与企业内部，其中外部风险主要来源于经济形势的变化、政府的宏观政策调控以及整个地产行业的动态；内部风险主要来源于法人治理机制及日常经营管理活动内控机制的建立与执行。

公司各职能部门负责对经济形势、行业政策、市场竞争等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素的收集和风险分析、评估，并相应调整风险应对措施。

面对持续严峻的市场形势及各种新的挑战，公司始终保持充分的谨慎，并制定有效的风险防范措施，健全内控机制，加强风险预警的防控机制。

（四）重大事项决策

公司为贯彻落实《企业内部控制基本规范》及中国证监会、深圳证券交易所等相关规定，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《重大事项内部报告制度》等重大规章制度，规范决策行为，完善决策机制，保证了重大事项决策均通过公司内部相关权力机构的充分讨论和决策，并对相关信息进行及时披露。

十四、信息披露事务与投资者关系管理

公司为规范公司信息披露，促进公司依法规范运作，保护公司、股东、债权人及其

他利益相关人员的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及《公司章程》，制定了《信息披露管理制度》和《年报信息披露重大差错责任追究制度》。明确了公司股东、董事、监事及高级管理人员等信息披露义务人的职责，规范了信息披露的流程、内容和时限等，确保了公司对外信息披露的真实性、准确性、及时性、完整性和公平性，维护公司和投资者的合法权益，促进公司依法规范运作。

公司证券事务部负责公司的信息披露工作；负责定期报告制作及披露；组织股东大会、董事会、监事会以及专门委员会会议；按照“公平、公正、公开”的原则披露相关信息，与投资者保持多渠道的沟通，维护投资者关系。

十五、发行人房地产业务核查的相关情况

发行人根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令 53 号）、《中华人民共和国房地产管理法》（主席令第 72 号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）以及中国证监会颁布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，公司及纳入合并报表范围内的子公司在 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日（以下简称“自查期间”）在我国境内房地产项目开发过程中是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查。

（一）关于是否存在闲置土地行为的核查

根据《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》关于“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”、“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准”的规定，公司进行了全面核查并查询了国土资源部门的相关网站。

经核查，自查期间，公司 2015 年 6 月完成收购的海南香水湾大酒店有限公司（以下简称“海南香水湾”）因海南香水湾大酒店项目存在未按约定开发建设、土地闲置两年以上，陵水黎族自治县国土环境局（以下简称“陵水国土局”）于 2013 年 12 月 5 日下发了《闲置土地认定书》（陵土环资【2013】905 号），认为上述地块属于闲置土地。

2013 年 12 月 28 日，陵水黎族自治县人民政府办公室下发了《关于印发县“供而

未用”土地最终处置工作方案的通知》（陵府办【2013】270号），根据该通知，海南香水湾大酒店项目上述土地无法开工建设是由于规划调整及宗地所在区域没有编制控制性详细规划。同日，海南香水湾与陵水国土局签署《国有建设用地使用权延长动工开发期限补充协议书》，约定延长动工开发的期限至 2014 年 12 月 30 日。

2014 年 11 月 12 日，海南香水湾与陵水国土局签署《国有土地使用权出让合同》补充协议，根据该补充协议海南香水湾建设的住宅项目用地的规划用地指标容积率必须大于 1，该地宗范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 70%。海南香水湾据此进行了规划调整并履行报批手续。

2015 年 8 月 12 日，海南省人民政府办公厅下发了《关于印发海南省海岸带保护与开发专项检查工作有关问题处理意见的通知》，规定“对已经依法批准的《城市总体规划》、《控制性详细规划》等规划，允许在平均大潮高潮线向陆地延伸 200 米范围内建设，但未实际供应土地的，不得擅自批准供地；确需建设的，按照《海南经济特区海岸带保护与开发管理规定》等规定报省政府批准。”海南香水湾大酒店项目的规划报批及开工建设受前述规定影响，公司正积极与政府相关部门进行协调解决。

2015 年 9 月 28 日，陵水国土局下发了《关于香水湾大酒店有限公司无违法记录证明的函》，证明自 2012 年 1 月 1 日起，海南香水湾在经营过程中没有发现其存在违反土地管理方面和管理保护方面的法律、法规、政策的行为和记录，也未因违反土地管理方面和环境保护方面的法律、法规、政策而受到处罚。

综上，海南香水湾大酒店项目的土地闲置系由于规划调整及宗地所在区域没有编制控制性详细规划等客观原因造成，不属于重大违法违规行为，且公司 2015 年 6 月完成收购海南香水湾后，积极推进项目的报建手续以争取尽快实现开工建设。

除上述事项外，公司及下属公司自查期间未曾收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》，不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费或土地被收。

综上，经核查，除上述项目外，核查对象的房地产开发项目自查期间均不存在应被认定为闲置土地的情形，不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定存在土地闲置、征缴土地闲置费、收回土地的情形，不存在因土地闲置问题被国土资源主管部门处以行政处罚的情形，亦

不存在因土地闲置问题正在被国土资源主管部门（立案）调查的情形。

（二）关于是否存在炒地行为的核查

经核查，公司及下属企业自查期间不存在“炒地”行为，不存在因炒地问题被国土资源主管部门处以行政处罚的情形，亦不存在因炒地问题正在被国土资源主管部门（立案）调查的情形。

（三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

因通州区新华联运河湾项目（三期）存在将 24 套未售房源标示为已售，北京市发改委于 2013 年 1 月 21 日下发《行政处罚决定书》（京发改检处【2013】3 号），认为相关行为违反了《中华人民共和国价格法》，对发行人之下属公司北京新华联伟业房地产有限公司（以下简称“北京新华联伟业”）处以罚款 30 万元。自查期间，北京新华联伟业将 24 套未售房源标示为已售房源系工作人员业务生疏，误将部分暂不对外销售的样板楼层房屋和已认购待资格审核的房源标示为已售。此次误操作涉及房源数量较少，不存在故意掩饰房源的情况，且公司主动接受了检查人员的整改要求，按要求将错误标示全部纠正完毕，及时履行了处罚决定。2013 年 10 月 29 日，北京市发改委出具说明，认定该事项情节轻微，不属于重大违法违规行为；2013 年 11 月 15 日，北京市通州区住房和城乡建设委员会出具说明，认定北京新华联伟业开发销售运河湾项目以来，能够遵守有关商品房销售的相关法律、法规的规定，在该委相关部门的监管过程中，未发现有严重捂盘惜售、哄抬物价等违法违规行为。综上，上述行为不属于重大违法违规行为，不会对本次公开发行公司债券构成实质性法律障碍。

除上述事项外，公司及下属公司自查期间未曾收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》，不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费或土地被收。

除上述事项外，经核查，核查对象的房地产开发项目自查期间不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，不存在因捂盘惜售、哄抬房价被处以行政处罚的情形，亦不存在因捂盘惜售、哄抬房价而正在被（立案）调查的情形。

综上，根据公司自查，除上述项目外，自查对象的房地产开发项目自查期间均不存在应被认定为闲置土地的情形，不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定存在土地闲置、征

缴土地闲置费、收回土地的情形，不存在因土地闲置问题被国土资源主管部门处以行政处罚的情形，亦不存在因土地闲置问题正在被国土资源主管部门（立案）调查的情形。

发行人董事、高级管理人员、监事、控股股东及实际控制人承诺：如新华联存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给新华联和投资者造成损失的，将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

第四节 发行人财务状况

发行人编制了 2013 年度、2014 年度和 2015 年度比较式财务报告，此比较式财务报告是在发行人各年经审计并已公告的财务报告基础上，追溯调整了投资性房地产计量模式变更影响金额、同一控制下企业合并以及会计政策变更对财务报告的影响金额后编制的。会计政策变更的内容和原因：自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年制定的《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，和经修订的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》，同时在 2014 年度执行财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。前述会计政策变更已经公司 2015 年 4 月 13 日第八届第十五次董事会审议通过。

发行人聘请天健会计师对发行人 2013 年、2014 年和 2015 年的财务报告进行了审计，分别出具了天健审【2014】7-102 号、天健审【2015】7-104 号和天健审【2016】7-237 号标准无保留意见的审计报告。非经特别说明，本募集说明书中引用的财务数据均出自 2013 年度、2014 年度和 2015 年比较式财务报告。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年经审计的财务报告相关内容。

一、最近三年财务会计资料

(一) 发行人最近三年的合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
货币资金	4,861,154,500.73	2,977,167,116.33	2,644,352,914.42
应收票据	18,459,479.98	5,900,000.00	-
应收账款	187,487,699.42	290,789,747.69	119,830,699.21
预付款项	1,271,339,535.68	1,146,975,324.44	601,364,665.25
其他应收款	387,596,182.60	398,389,766.15	377,485,925.44
存货	18,175,110,759.05	14,306,320,121.45	12,008,957,673.15

其他流动资产	1,615,975.01	624,615.33	341,586.67
流动资产合计	24,902,764,132.47	19,126,166,691.39	15,752,333,464.14
可供出售金融资产	1,741,302.90	-	-
长期股权投资	1,306,911,534.68	820,574,159.27	515,608,475.91
投资性房地产	2,865,943,187.79	2,257,124,218.09	653,433,512.00
固定资产	1,418,095,499.08	412,329,524.08	451,021,250.50
在建工程	2,119,509,257.82	1,639,860,936.22	470,768,644.44
固定资产清理	5,492.80		
无形资产	611,400,299.76	33,026,117.50	33,708,793.37
商誉	281,527,099.08	21,348,761.86	21,348,761.86
长期待摊费用	44,074,247.20	16,750,472.09	667,364.36
递延所得税资产	390,199,298.27	313,713,038.67	265,504,752.34
其他非流动资产	51,981,635.00	54,808,650.00	100,000,000.00
非流动资产合计	9,091,388,854.38	5,569,535,877.78	2,512,061,554.78
资产总计	33,994,152,986.85	24,695,702,569.17	18,264,395,018.92
短期借款	545,093,241.23	129,000,000.00	44,060,000.00
应付票据	83,666,125.00	39,500,000.00	-
应付账款	3,489,139,288.68	2,805,134,669.62	1,656,692,284.72
预收款项	2,358,655,153.12	2,239,364,723.55	1,697,214,166.67
应付职工薪酬	129,793,720.27	83,023,811.34	40,713,470.06
应交税费	506,233,613.90	477,456,047.36	406,849,118.81
应付利息	257,980,878.77	135,819,976.69	26,840,369.49
应付股利	15,845.88		
其他应付款	1,109,479,144.14	2,372,160,970.31	1,626,946,728.54
一年内到期的非流动负债	5,261,407,880.57	3,204,219,823.43	1,510,323,523.43
其他流动负债	928,905,834.22	898,786,763.92	912,815,753.85
流动负债合计	14,670,370,725.78	12,384,466,786.22	7,922,455,415.57
长期借款	6,913,749,884.23	8,308,249,400.00	6,611,990,000.00
应付债券	5,255,934,580.51	-	-
预计负债		-	-
递延收益	45,901,813.82	33,978,989.25	31,167,579.74
递延所得税负债	324,966,379.26	218,556,140.23	168,337,327.41
非流动负债合计	12,540,552,657.82	8,560,784,529.48	6,811,494,907.15

负债合计	27,210,923,383.60	20,945,251,315.70	14,733,950,322.72
实收资本	535,905,722.00	451,503,106.00	451,503,106.00
资本公积	2,104,356,860.30	97,431,464.08	120,223,375.13
其他综合收益	10,857,133.42	3,261,175.77	-8,495,445.21
专项储备	2,643,895.00	2,987,859.00	2,322,363.21
盈余公积	246,744,097.39	246,709,960.61	246,709,960.61
未分配利润	3,017,922,425.60	2,711,210,796.23	2,449,551,000.25
归属于母公司所有者权益合计	5,918,430,133.71	3,513,104,361.69	3,261,814,359.99
少数股东权益	864,799,469.54	237,346,891.78	268,630,336.21
所有者权益合计	6,783,229,603.25	3,750,451,253.47	3,530,444,696.20
负债和所有者权益总计	33,994,152,986.85	24,695,702,569.17	18,264,395,018.92

2、合并利润表

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	4,646,683,451.65	3,501,024,208.66	2,601,176,915.09
其中：营业收入	4,646,683,451.65	3,501,024,208.66	2,601,176,915.09
二、营业总成本	4,646,698,432.22	3,372,248,814.97	2,225,943,614.82
其中：营业成本	3,414,312,148.40	2,610,286,039.90	1,583,077,590.17
营业税金及附加	369,064,754.23	291,726,843.83	266,680,538.22
销售费用	285,839,261.78	194,060,864.19	150,192,254.49
管理费用	381,281,050.64	231,501,148.33	162,481,288.86
财务费用	187,026,773.20	34,230,632.74	65,648,167.27
资产减值损失	9,174,443.97	10,443,285.98	-2,136,224.19
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	68,462,402.43	199,592,847.02	117,949,112.00
投资收益(损失以“-”号 填列)	182,391,758.60	107,636,558.73	202,804,130.07
三、营业利润(亏损以 “-”号填列)	250,839,180.46	436,004,799.44	695,986,542.34
加：营业外收入	144,180,267.71	131,109,715.41	2,488,038.75
其中：非流动资产处置利 得	78,943.94		
减：营业外支出	3,503,978.40	755,966.59	1,414,173.51
其中：非流动资产处置损 失	444,482.80	24,483.51	161,877.38
四、利润总额(亏损总额)	391,515,469.77	566,358,548.26	697,060,407.58

以“-”号填列)			
减：所得税费用	103,592,659.82	163,061,103.81	195,287,305.41
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	287,922,809.95	403,297,444.45	501,773,102.17
归属于母公司所有者的净利润	306,745,766.15	421,456,860.88	508,514,764.25
少数股东损益	-18,822,956.20	-18,159,416.43	-6,741,662.08
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.17	0.26	0.32
（二）稀释每股收益	0.17	0.26	0.32
七、其他综合收益	26,019,119.32	11,756,620.98	-8,495,445.21
八、综合收益总额	313,941,929.27	415,054,065.43	493,277,656.96
归属于母公司所有者的综合收益总额	314,341,723.80	433,213,481.86	500,019,319.04
归属于少数股东的综合收益总额	-399,794.53	-18,159,416.43	-6,741,662.08

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	4,891,286,030.61	3,753,657,542.64	3,362,174,916.90
收到其他与经营活动有关的现金	720,040,096.38	1,111,489,595.28	513,042,667.04
经营活动现金流入小计	5,611,326,126.99	4,865,147,137.92	3,875,217,583.94
购买商品、接受劳务支付的现金	6,180,506,226.04	5,038,067,667.01	5,862,537,377.97
支付给职工以及为职工支付的现金	435,139,248.82	285,023,052.98	203,300,378.73
支付的各项税费	639,822,156.33	486,279,663.32	533,935,424.00
支付其他与经营活动有关的现金	1,256,079,806.10	1,068,438,833.10	847,228,124.44
经营活动现金流出小计	8,511,547,437.29	6,877,809,216.41	7,447,001,305.14
经营活动产生的现金流量净额	-2,900,221,310.30	-2,012,662,078.49	-3,571,783,721.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	24,519,440.21	19,500,000.00	73,500,000.00
取得投资收益收到的现金	18,641,079.13	15,537,496.35	10,798,537.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,106.74	8,020.00	61,335.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	54,802,973.63	492,330.15	163,594,552.21
投资活动现金流入小计	97,968,599.71	35,537,846.50	247,954,424.78

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,808,003,192.65	439,474,099.99	327,779,849.30
投资支付的现金	343,000,000.00	301,110,000.00	24,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	73,428,915.07
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	2,984,195,639.49	740,584,099.99	425,208,764.37
投资活动产生的现金流量净额	-2,886,227,039.78	-705,046,253.49	-177,254,339.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	2,386,545,631.50	75,094,360.96	130,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	329,044,360.96	75,094,360.96	130,000,000.00
取得借款收到的现金	5,628,110,000.00	6,393,244,016.00	7,535,450,000.00
发行债券收到的现金	5,249,000,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	166,589,193.32	-	-
筹资活动现金流入小计	13,430,244,824.82	6,468,338,376.96	7,665,450,000.00
偿还债务支付的现金	4,549,328,217.40	2,164,220,600.00	1,829,035,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,073,486,343.11	1,257,782,515.40	792,623,773.24
支付其他与筹资活动有关的现金	570,153,585.77	33,190,741.52	41,365,918.90
筹资活动现金流出小计	6,192,968,146.28	3,455,193,856.92	2,663,025,292.14
筹资活动产生的现金流量净额	7,237,276,678.54	3,013,144,520.04	5,002,424,707.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	7,209,039.29	-3,795,198.37	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,458,037,367.75	291,640,989.69	1,253,386,647.07
加：期初现金及现金等价物余额	2,726,047,659.23	2,434,406,669.54	1,181,020,022.47
六、期末现金及现金等价物余额	4,184,085,026.98	2,726,047,659.23	2,434,406,669.54

（二）发行人最近三年母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：元

资产	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
货币资金	907,967,000.45	283,985,967.17	141,703,194.05
预付款项		-	2,083,650.00
其他应收款	6,811,631,692.62	1,406,350,413.51	1,313,510,205.30
流动资产合计	7,719,598,693.07	1,690,336,380.68	1,457,297,049.35

长期股权投资	6,003,499,179.51	5,153,499,179.51	3,952,012,629.51
固定资产	2,012,076.50	1,154,378.34	1,693,741.03
无形资产	251,591.64	-	-
其他非流动资产	1,981,635.00	4,808,650.00	
非流动资产合计	6,007,744,482.65	5,159,462,207.85	3,953,706,370.54
资产总计	13,727,343,175.72	6,849,798,588.53	5,411,003,419.89
应付职工薪酬	9,593,022.74	809,795.85	809,795.85
应交税费	176,736.52	6,235,632.68	106,710.66
应付利息	208,169,350.68	-	-
其他应付款	1,773,129,333.08	2,442,755,646.10	1,072,247,486.77
一年内到期的非流动负债	42,500,000.00	22,500,000.00	15,000,000.00
流动负债合计	2,033,568,443.02	2,472,301,074.63	1,088,163,993.28
长期借款	107,500,000.00	105,000,000.00	127,500,000.00
应付债券	5,255,934,580.51	-	-
非流动负债合计	5,363,434,580.51	105,000,000.00	127,500,000.00
负债合计	7,397,003,023.53	2,577,301,074.63	1,215,663,993.28
股本	1,896,690,420.00	1,597,970,649.00	1,597,970,649.00
资本公积	3,991,767,160.42	2,232,985,660.88	2,232,985,660.88
盈余公积	160,415,717.79	160,381,581.01	136,686,065.79
未分配利润	281,466,853.98	281,159,623.01	227,697,050.94
所有者权益合计	6,330,340,152.19	4,272,497,513.90	4,195,339,426.61
负债和所有者权益总计	13,727,343,175.72	6,849,798,588.53	5,411,003,419.89

2、母公司利润表

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
管理费用	36,733,569.44	7,647,492.32	7,865,056.74
财务费用	54,759,043.44	8,527,898.92	8,188,960.32
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		-	-
投资收益（损失以“—”号填列）		200,000,000	80,000,000.00

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-91,492,612.88	183,824,608.76	63,945,982.94
加：营业外收入	92,004,659.16	58,000,000.00	-
减：营业外支出	378.21	-	100,000.00
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	511,668.07	241,824,608.76	63,845,982.94
减：所得税费用	170,300.32	4,869,456.57	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	341,367.75	236,955,152.19	63,845,982.94
五、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额	341,367.75	236,955,152.19	63,845,982.94

3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,487,083,679.99	1,428,508,159.33	4,163,171,007.88
经营活动现金流入小计	3,487,083,679.99	1,428,508,159.33	4,163,171,007.88
购买商品、接受劳务支付的现金		2,725,000.00	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,684,035.53	-539,465.45	567,046.66
支付的各项税费	5,891,771.01	1,266,012.84	-
支付其他与经营活动有关的现金	10,125,123,716.65	97,924,253.42	3,181,548,297.63
经营活动现金流出小计	10,133,699,523.19	101,375,800.81	3,182,115,344.29
经营活动产生的现金流量净额	-6,646,615,843.20	1,327,132,358.52	981,055,663.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			-

取得投资收益收到的现金		200,000,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-
收到其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流入小计		200,000,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,780,137.00		-
投资支付的现金	50,000,000.00		741,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,201,486,550.00	73,428,915.07
支付其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流出小计	51,780,137.00	1,201,486,550.00	814,428,915.07
投资活动产生的现金流量净额	-51,780,137.00	-1,001,486,550.00	-814,428,915.07
三、筹资活动产生的现金流量：			-
吸收投资收到的现金	2,060,099,990.31		-
取得借款收到的现金	200,000,000.00	30,000,000.00	150,000,000.00
发行债券收到的现金	5,258,000,000.00		-
收到其他与筹资活动有关的现金		1,266,012.84	-
筹资活动现金流入小计	7,518,099,990.31	31,266,012.84	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	177,500,000.00	45,000,000.00	7,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,500,000.00	169,629,048.24	167,155,518.20
支付其他与筹资活动有关的现金	12,722,976.83		1,070,000.00
筹资活动现金流出小计	195,722,976.83	214,629,048.24	175,725,518.20
筹资活动产生的现金流量净额	7,322,377,013.48	-183,363,035.40	-25,725,518.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-
五、现金及现金等价物净增加额	623,981,033.28	142,282,773.12	140,901,230.32
加：期初现金及现金等价物余额	283,985,967.17	141,703,194.05	801,963.73
六、期末现金及现金等价物余额	907,967,000.45	283,985,967.17	141,703,194.05

二、最近三年合并报表范围及变化情况

(一) 纳入合并会计报表的公司范围

1、截至 2015 年 12 月 31 日，公司纳入合并报表范围的子公司情况：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	业务类型
1	北京新华联置地	36,346.00	100.00%	房地产开发
2	北京新华联伟业	14,537.66	100.00%	房地产开发
3	北京新华联悦谷	5,000.00	100.00%	房地产开发
4	宏石商业	5,000.00	100.00%	房地产开发
5	北京运河长基	10,000.00	100.00%	项目投资
6	北京新华联恒业	6,000.00	100.00%	房地产开发
7	北京先导华鑫	3,000.00	100.00%	房地产开发
8	惠州新华联嘉业	5,000.00	100.00%	房地产开发
9	天津恒业	10,000.00	100.00%	房地产开发
10	北京华信鸿业	5,000.00	100.00%	房地产开发
11	北京北郊联合	5,000.00	70.00%	房地产开发
12	北京新崇基置业	10,000.00	100.00%	房地产开发
13	唐山新华联置地	10,000.00	100.00%	房地产开发
14	黄山金龙	6,000.00	100.00%	房地产开发
15	芜湖盛世	10,000.00	90.00%	房地产开发
16	芜湖新华联	10,000.00	100.00%	商品房开发及销售、文化旅游地产投资
17	芜湖投管	10,000.00	100.00%	房地产开发、文化旅游产业投资管理
18	武汉大花山	10,000.00	100.00%	房地产开发
19	株洲新华联	10,000.00	100.00%	房地产开发
20	醴陵新华联	10,000.00	60.00%	房地产开发
21	长沙新华联	50,000.00	100.00%	房地产开发、文化旅游产业投资管理
22	湖南新华联	10,000.00	80.00%	开发房地产
23	潮州新华联	30,000.00	60.00%	开发房地产
24	西宁新华联	10,000.00	100.00%	房地产开发
25	西宁新华联置业	10,000.00	100.00%	房地产开发
26	银川新华联	15,000.00	100.00%	房地产开发
27	内蒙古新华联置业	10,000.00	100.00%	房地产开发

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	业务类型
28	大庆新华联	10,000.00	100.00%	房地产开发
29	海南香水湾	24,000.00	95.00%	房地产开发
30	北京奥特莱斯	10,000.00	100.00%	房地产开发
31	长春奥特莱斯	10,000.00	100.00%	房地产开发
32	株洲奥特莱斯	5,000.00	100.00%	房地产开发
33	湖南华建	100,000.00	100.00%	建筑施工
34	芜湖新华联建筑工程有限公司	100.00	100.00%	建筑工程施工
35	长春华建	3,000.00	100.00%	建筑工程施工
36	北京银天	500.00	100.00%	装修建筑
37	上海新华联	10,000.00	51.00%	房地产开发
38	新华联国际置地	1.25 亿港元	100.00%	投资
39	韩国新华联锦	447.93 亿韩元	55.39%	不动产开发与销售
40	马来西亚新华联	5,500 万马币	100.00%	房地产开发与经营
41	新丝路	1,668.5 万港元	37.08%	投资
42	香格里拉投资有限公司	1 港元	37.08%	项目投资
43	金六福华夏酒业(BVI)控股有限公司	1 美元	37.08%	项目投资
44	香格里拉酒业股份有限公司	5,656.00	35.23%	酒类生产，进出口贸易
45	黑龙江省玉泉酒业有限责任公司	406.00	24.66%	饮品
46	云南迪庆香格里拉玉泉投资有限公司	1,000.00	24.66%	投资、管理、技术咨询
47	哈尔滨市龙神酒业有限公司	50.00	24.66%	批发：预包装食品
48	香格里拉（秦皇岛）葡萄酒有限公司	4,000.00	35.69%	酒类加工
49	迪庆香格里拉经济开发区天籁酒业有限公司	820.00	35.23%	饮品
50	迪庆金六福商务咨询有限公司	100 万港元	37.08%	咨询，营销策划
51	哈尔滨市鑫龙酒业有限公司	50.00	24.66%	批发：预包装食品（白酒）
52	烟台香格里拉玛桑酒庄有限公司	5,000.00	37.08%	生态旅游
53	香格里拉（德钦）葡萄酒有限公司	1,000.00	35.23%	酒类生产，进出口贸易
54	迪庆香格里拉经济开发区藏秘酒业销售有限公司	200.00	35.23%	酒类、葡萄汁、办公用品批发及零售

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	业务类型
55	秦皇岛香格里拉葡萄种植有限公司	200.00	35.69%	葡萄种植、销售
56	北京新华联文化旅游	50,000.00	100.00%	房地产开发、旅游资源开发
57	炎陵新华联	50,000.00	100.00%	旅游投资管理
58	锦亿园林	3,000.00	70.00%	园林工程
59	西藏格雅美	500.00	51.00%	装饰设计
60	悦豪物业	2,000.00	100.00%	物业管理
61	北京悦雅	50.00	100.00%	商品销售
62	内蒙古悦豪	300.00	100.00%	物业管理
63	大庆悦豪	50.00	100.00%	物业管理
64	惠州大亚湾悦豪司	50.00	100.00%	物业管理
65	湖南悦豪	300.00	100.00%	物业管理
66	湖北悦豪	110.00	100.00%	物业管理
67	宁夏悦豪	110.00	100.00%	物业管理
68	青海悦豪	100.00	100.00%	物业管理
69	唐山悦豪	50.00	100.00%	物业管理
70	黄山悦豪	50.00	100.00%	物业管理
71	新华联商管	10,000.00	100.00%	商业管理
72	西宁商管	500.00	100.00%	商业管理
73	宁夏商管	500.00	100.00%	酒店管理
74	上海商管	500.00	100.00%	商业管理
75	芜湖商管	500.00	100.00%	商业管理
76	长春商管	500.00	100.00%	商业管理
77	新华联酒店管理	10,000.00	100.00%	酒店管理
78	北京恒兴长基	1,000.00	100.00%	投资；资产管理
79	上海新华联置业	10,000.00	100.00%	房地产开发经营
80	黄金海岸株式会社	4,479,272.93 万韩元	19.10%	博彩娱乐
81	北京新华联长基	5,000.00	100.00%	房地产开发

2、纳入合并范围内的其他主体

无。

（二）公司最近三年及合并范围的重要变化情况

1、报告期新纳入合并报表范围内的公司情况

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例（%）
北京恒兴长基	2015 年新成立子公司	100.00%
上海新华联置业	2015 年新成立子公司	100.00%
北京宏石	2015 年新成立子公司	100.00
北京新华联文化旅游	2013 年新成立子公司	100.00
北京新华联悦谷	2013 年新成立子公司	100.00
北京悦雅	2013 年全额收购	100.00
北京新崇基置业	2012 年全额收购	100.00
北京奥特莱斯	2011 年新成立子公司	100.00
北京新华联仁和	2011 年新成立子公司	100.00
潮州新华联	2014 年新成立子公司	60.00
大庆悦豪	2013 年全额收购	100.00
大庆新华联	2011 年新成立子公司	100.00
海南香水湾	2015 年收购控股子公司	50.41
韩国新华联	2014 年新成立子公司	90.00
北京新华联长基	2013 年新成立子公司	100.00
湖北悦豪	2013 年全额收购	100.00
湖南新华联	2013 年新成立子公司	80.00
湖南悦豪	2013 年全额收购	100.00
湖南华建	2012 年全额收购	100.00
黄山悦豪	2013 年全额收购	100.00
惠州大亚湾悦豪	2013 年全额收购	100.00
金六福投资	2015 年收购控股子公司	95.00
锦亿园林	2014 年新成立子公司	70.00
马来西亚新华联	2014 年新成立子公司	100.00
内蒙古新华联置业	2011 年新成立子公司	100.00
内蒙古悦豪	2013 年全额收购	100.00
宁夏商管	2014 年新成立子公司	100.00
宁夏悦豪	2013 年全额收购	100.00
青海悦豪	2013 年全额收购	100.00
上海商管	2014 年新成立子公司	100.00
上海新华联	2013 年新成立子公司	51.00
唐山悦豪	2013 年全额收购	100.00
天津恒业	2013 年新成立子公司	100.00
芜湖商管	2014 年新成立子公司	100.00

芜湖盛世	2013 年新成立子公司	90.00
芜湖投管	2013 年新成立子公司	100.00
芜湖新华联	2013 年新成立子公司	100.00
武汉大花山	2012 年全额收购	100.00
西藏格雅美	2015 年新成立子公司	51.00
西宁商管	2014 年新成立子公司	100.00
西宁新华联置业	2013 年新成立子公司	100.00
西宁新华联	2011 年新成立子公司	100.00
新华联国际置地	2013 年新成立子公司	100.00
新华联酒店管理	2014 年新成立子公司	100.00
新华联商管	2014 年新成立子公司	100.00
炎陵新华联	2013 年新成立子公司	100.00
银川新华联	2012 年新成立子公司	100.00
悦豪物业	2013 年全额收购	100.00
运河长基	2013 年新成立子公司	100.00
长春新华联工程建设	2014 年新成立自公司	100.00
长春商管	2014 年新成立子公司	100.00
长春奥特莱斯	2013 年新成立子公司	100.00
长沙新华联	2013 年新成立子公司	100.00
株洲奥特莱斯	2012 年新成立子公司	100.00

2、报告期不再纳入合并报表范围的公司情况

公司名称	不再纳入合并范围的原因
惠州国力	2013 年 4 月出售
长基商业	2013 年 7 月出售
北京新华联仁和	2014 年 8 月注销

三、最近三年主要财务指标

(一) 主要财务指标

1、合并报表财务指标

项目	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动比率	1.70	1.54	1.99
速动比率	0.46	0.39	0.47
资产负债率	80.05%	84.81%	80.67%
应收账款周转率(次)	19.43	17.05	20.22

存货周转率（次）	0.21	0.20	0.17
每股净资产（元/股）	3.12	2.20	2.04
每股经营活动现金流量净额（元/股）	-1.53	-1.26	-2.24
每股净现金流量（元/股）	0.77	0.18	0.78
利息保障倍数	1.25	1.50	1.99
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%

2、母公司财务指标

项目	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动比率	3.80	0.68	1.34
速动比率	3.80	0.68	1.34
资产负债率	53.89%	37.63%	22.47%
应收账款周转率（次）	-	-	-
存货周转率（次）	-	-	-
每股净资产（元/股）	3.34	2.67	2.63
每股经营活动现金流量净额（元/股）	-3.50	0.83	0.61
每股净现金流量（元/股）	0.33	0.09	0.09
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货净额） / 流动负债；
- 3、资产负债率=负债总计 / 资产总计；
- 4、应收账款周转率（次）=营业收入 / 应收账款平均余额；
- 5、存货周转率（次）=营业成本 / 存货平均余额；
- 6、每股净资产=期末归属于母公司所有者权益/期末普通股份总数；
- 7、每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额 / 股本；
- 8、每股净现金流量=现金及现金等价物增加额 / 总股本；
- 9、利息保障倍数=（利润总额+利息费用） / 利息费用；
- 10、贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额；
- 11、利息偿付率=实际利息支出 / 应付利息支出。

（二）每股收益与净资产收益率

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号--净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的要求计算的净资产收益率和每股收益如下（合并报表口径）：

项目		2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
扣除非经常性损益前每股	基 本	0.17	0.26	0.32

收益（元）	稀 释	0.17	0.26	0.32
扣除非经常性损益前净资产收益率（%）	全面摊薄	5.18%	12.00	15.59
	加权平均	5.89%	12.49	16.15
扣除非经常性损益后每股收益（元）	基 本	0.09	0.09	0.20
	稀 释	0.09	0.09	0.20
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	全面摊薄	2.66%	4.23	9.80
	加权平均	3.02%	4.41	10.52

上述财务指标的计算方法如下：

（1）净资产收益率

$$\text{①加权平均净资产收益率} = \frac{P_0}{(E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)}$$

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

②全面摊薄净资产收益率=报告期归属于公司普通股股东的净利润÷期末归属于公司普通股股东的净资产

（2）每股收益

$$\text{①基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P₀ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

②稀释每股收益= $P1/(S0+S1+Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

（三）非经常性损益明细表

最近三年公司非经常性损益表如下：

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损益	30.81	1.77	10,449.96
计入当期损益的政府补助	11,690.02	5,820.75	93.70
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,560.00	7,194.50	457.32
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	1,654.49
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	6,846.24	19,959.28	11,794.91
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	854.16	18.35	25.01
小计	20,981.23	32,994.66	24,475.40
所得税影响额	5,211.40	5,717.90	5,607.22
少数股东权益影响额（税后）	834.20	-	-7.76
合计	14,935.64	27,276.76	18,875.93

最近三年公司实现的扣除非经常性损益后的净利润均为正数，表明公司生产经营正常，主营业务盈利能力较强，较好的为公司的偿债能力提供保障。

四、管理层分析意见

公司管理层结合公司最近三年的财务报表，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来发展目标以及盈利能力的可持续性，按照合并口径进行了如下分析：

（一）资产负债结构分析

1、资产状况及分析

单位：万元

项目	2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	2,490,276.41	73.26%	1,912,616.67	77.45%	1,575,233.35	86.25%
非流动资产	909,138.89	26.74%	556,953.59	22.55%	251,206.16	13.75%
资产总计	3,399,415.30	100.00%	2,469,570.26	100.00%	1,826,439.50	100.00%

截至报告期末，公司资产总额 3,399,415.30 万元，其中流动资产 2,490,276.41 万元，占比 73.26%，非流动资产 909,138.89 万元，占比 26.74%。最近三年末，公司流动资产占比下降，非流动资产占比上升，具体分析如下：

单位：万元

	2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	2,490,276.41	73.26%	1,912,616.67	77.45%	1,575,233.35	86.25%
货币资金	486,115.45	14.30%	297,716.71	12.06%	264,435.29	14.48%
应收票据	1,845.95	0.05%	590.00	0.02%	-	-
应收账款	18,748.77	0.55%	29,078.97	1.18%	11,983.07	0.66%
预付款项	127,133.95	3.74%	114,697.53	4.64%	60,136.47	3.29%
其他应收款	38,759.62	1.14%	39,838.98	1.61%	37,748.59	2.07%
存货	1,817,511.08	53.47%	1,430,632.01	57.93%	1,200,895.77	65.75%
其他流动资产	161.60	0.00%	62.46	0.00%	34.16	0.01%
非流动资产	909,138.89	26.74%	556,953.59	22.55%	251,206.16	13.75%
可供出售金融资产	174.13	0.01%	-	-	-	-
长期股权投资	130,691.15	3.84%	82,057.42	3.32%	51,560.85	2.82%
投资性房地产	286,594.32	8.43%	225,712.42	9.14%	65,343.35	3.58%
固定资产	141,809.55	4.17%	41,232.95	1.67%	45,102.13	2.47%
在建工程	211,950.93	6.23%	163,986.09	6.64%	47,076.86	2.58%
固定资产清理	0.55	0.00%				
无形资产	61,140.03	1.80%	3,302.61	0.13%	3,370.88	0.18%
商誉	28,152.71	0.83%	2,134.88	0.09%	2,134.88	0.12%
长期待摊费用	4,407.42	0.13%	1,675.05	0.07%	66.74	0.01%
递延所得税资产	39,019.93	1.15%	31,371.30	1.27%	26,550.48	1.45%
其他非流动资产	5,198.16	0.15%	5,480.87	0.22%	10,000.00	0.55%
资产总计	3,399,415.30	100.00%	2,469,570.26	100.00%	1,826,439.50	100%

(1) 流动资产分析

最近三年末,公司流动资产分别为 1,575,233.35 万元、1,912,616.67 万元、2,490,276.41 万元, 占总资产的比例分别为 86.25%、77.45%以及 73.26%。公司流动资产主要由货币资金、预付账款、其他应收款及存货构成。公司属于房地产类上市公司, 存货为公司的主要资产。截止 2015 年 12 月 31 日, 公司存货资产为 1,817,511.08 万元, 占资产总额的 53.47%, 同行业其他可比上市公司 2015 年 12 月 31 日该项比例平均约为 60.24%, 公司存货水平接近行业平均。

报告期内, 公司货币资金主要由库存现金、银行存款和其他货币资金构成, 货币资金主要来源于销售回款和银行借款。公司货币资金余额随着项目开发进度、新增土地储备, 销售回款情况、对外借款等因素而波动。最近三年末公司货币资金余额逐渐增加, 主要原因系随着规模不断扩大, 公司为了提高短期支付能力, 适当加大了货币资金存量。公司按房地产企业经营惯例, 为商品房承购人按揭贷款提供阶段性担保, 在银行指定的账户中存有一定比例的保证金。截止 2015 年 12 月 31 日, 其他货币资金主要系银行按揭保证金和借款保证金, 公司除其他货币资金及作为农民工保证金的 9,455,195.81 元银行存款外, 无其他抵押、冻结等对变现有限制的货币资金。

最近三年末, 公司应收账款分别为 11,983.07 万元、29,078.97 万元及 18,748.77 万元, 公司应收账款主要为应收工程施工款和应收商品房销售款。2013、2014 年末公司应收账款净额增长系公司业务规模的扩大, 同时我国整体经济增速下降导致公司应收账款回款放缓, 2015 年末应收账款净额有所下降系收回客户剩余房款所致。

报告期内, 公司预付款项主要为预付的土地款、工程款、材料款等。最近三年的预付账款有所增长主要是由于公司为保持后续发展潜力, 支付土地款增加所致。

报告期内, 公司其他应收款主要为保证金、往来款、应收暂付款等。最近三年末, 公司其他应收款账面价值分别为 37,748.59 万元、39,838.98 万元、38,759.62 万元; 其他应收款占资产总额的比例分别为 2.07%、1.61%、1.14%, 整体呈现下降趋势。

截至 2015 年末, 发行人其他应收款按金额划分的前五大明细如下:

单位: 万元

客户名称	账龄	款项性质	形成原因	账面余额	坏账准备	利率	期限	回款安排	可回收性
芜湖市国土资源局	3 年以内	购地保证	为项目开工支付给政府开工保证	8,596.00	-	无	视项目进展	土地保证金待签订土地购买合同后转	可以收回

		金/工期保证金/土地保证金	金；通过招拍挂竞得土地支付的土地保证金				度	为土地款；开工保证金待工程竣工后予以返还	
AMP Life Limited	1 年以内	土地保证金	支付出让方的项目诚意金	6,285.33	-	无	视项目进度	待项目正式启动时，抵作土地款	可以收回
新华联神农谷国际文化旅游度假区项目指挥部	2-3 年	拆迁借款	支付出让方的项目诚意金	5,000.00	-	无	视项目进度	待项目正式启动时，抵作土地款	可以收回
大庆市工程质量监督站	1-2 年	质量保证金	工程质量保证金，竣工备案两年后无质量问题，返还	1,457.93	-	无	是项目进区	在 2016 年年末	可以收回
云南金六福贸易有限公司	1 年以内	往来款	往来借款	1,169.86	-	无	无	在 2016 年年末	可以收回
合计	-	-	-	22,509.12	-	-	-	-	-

2015 年末，发行人前五大其他应收款主要为与房地产业务有关的对各政府部门的保证金、拆迁借款。前述保证金账龄一般在 1-3 年内，在项目竣工时可收回。由于该等款项均存在较为明确的回款安排，且预计可按时收回，未出现减值，无需计提坏账准备。

最近三年末，公司存货账面价值分别为 1,200,895.77 万元、1,430,632.01 万元、1,817,511.08 万元；存货占资产总额的比例分别为 65.75%、57.93%、53.47%，存货占资产总额的比例随着公司的项目开发进度而变动。2014 年末存货价值较年初增加 229,736.24 万元，增幅为 19.13%。2015 年末存货价值较年初增加 392,728.49 万元，增幅为 27.04%。公司存货增加主要原因系近年来公司依托资本市场，由上市前的地区性的住宅地产开发企业逐步向综合项目运营商转型。由于公司正处于业务扩张和结构升级调整阶段，在建项目（开发成本）的所占比重较大，造成存货余额较大，占总资产比重较高。

最近三年末存货情况如下：

单位：万元

项目	2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	13,911.31	0.76%	154.67	0.01%	165.73	0.01%
库存商品	10,304.72	0.57%	-	-	-	-
消耗性生物资产	447.09	0.02%	-	-	-	-
工程施工	4,915.50	0.27%	4,863.92	0.34%	59,583.10	4.96%
低值易耗品	2,804.48	0.15%	166.23	0.01%	609.00	0.05%
开发产品	401,924.17	22.07%	342,224.84	23.92%	179,556.57	14.95%

开发成本	1,379,650.36	75.77%	1,076,138.15	75.22%	955,161.42	79.54%
出租开发产品	6,938.25	0.38%	7,084.20	0.50%	5,819.95	0.48%
合计	1,820,895.90	100.00%	1,430,632.01	100.00%	1,200,895.77	100.00%

截至 2015 年末，公司各类存货中，已完工的开发产品（现房）401,924.17 万元，占存货的 22.07%；在建的开发成本 1,379,650.36 万元，占存货的 75.77%。可见，公司目前处于扩张阶段，在建的项目所占比重较大。出租开发产品系用于出租的开发产品，占存货的比例为 0.38%，占比较小。

① 存货按地区划分的明细

截至 2015 年 12 月 31 日，开发产品、开发成本及出租开发产品合计 1,788,512.79 万元，占存货的 98.22%；公司其他类型的存货占比较小。存货中的开发产品、开发成本及出租开发产品合计按地区划分的明细如下：

单位：万元

地区	2015 年 12 月 31 账面余额	所占比例
安徽	237,196.42	13.26%
北京	189,363.66	10.59%
湖南	166,808.43	9.33%
上海	160,867.36	8.99%
宁夏	154,289.48	8.63%
内蒙古	149,046.60	8.33%
青海	128,012.80	7.16%
天津	101,526.57	5.68%
黑龙江	95,107.35	5.32%
海南	74,867.73	4.19%
河北	73,204.53	4.09%
湖北	68,601.23	3.84%
广东	57,606.80	3.22%
吉林	51,842.92	2.90%
韩国	47,702.43	2.67%
马来西亚	32,468.49	1.82%
合计	1,788,512.79	100.00%

从公司存货的区域结构分析，公司商品房开发业务主要分布在安徽、北京、湖南、上海、宁夏、内蒙古等全国多个地区。公司在报告期内依托资本市场，由上市前的一家

地区性的住宅地产开发企业逐步向全国性综合项目运营商转型。多区域、多类型的项目开发模式有效增强了公司的盈利能力与抵御风险的能力，充分提升了发行人的市场竞争力。此外，海外项目储备也契合了公司的国际化战略，增强了公司跨国跨地区经营的能力。

②结合相关地区房地产行业现状、开发产品预售情况说明存货跌价准备计提的充分性。

A、存货中项目所处地区房地产行业现状情况分析

公司选取了存货余额占比5%以上的区域，对当地房地产行业的现状情况分析如下：

地区	相关地区房地产行业现状
安徽	当地房地产市场情况总体平稳，市场成交差异化趋势逐渐趋于明显。公司项目为文旅配套商业及住宅，均是当地政府重点扶持项目，市场前景较好。
北京	当地房地产总体市场表现稳中有升，公司项目分布区域的房地产市场处于正常经营状态。
湖南	当地房地产市场处于调整阶段，在当地信贷支持和改善性需求的背景下，目前呈现稳定发展趋势。公司项目在当地的品牌影响力较大，项目售价及销售面积均排名靠前，项目处于正常经营状态。
上海	当地房地产总体市场稳中有升，项目分布区域的房地产市场仍为正常经营状态。
宁夏	当地房地产市场总体存在去库存压力，投资、新开工面积等指标均有所下降。公司项目位于当地 CBD 区域，目前销售状况较好，受市场环境影响相对较小。
内蒙古	当地房地产市场在经历两年的调整期后有所企稳。公司项目所在区域未发生房地产价格大幅下降现象，并且公司项目属于新兴如意开发区，在当地有较好的市场认可度及竞争力。
青海	当地房地产市场处于周期性调整期，去库存压力较大，但经过前期调整后目前市场情况总体平稳。公司项目在当地的品牌影响力较大，项目售价及销售面积均排名靠前，受市场环境影响相对较小。
天津	当地房地产总体市场稳中有升，公司项目地处京津冀重点发展区域，项目的品牌有较好认知度，目前项目售价仍处于增长趋势。
黑龙江	受制于当地经济增长放缓等因素的影响，当地房地产市场仍处于深度调整期。公司项目的户型、面积等因素在周边具有比较优势，目前阶段尚存在一定的抗跌空间。

结合当地房地产行业的现状情况进行分析，目前公司存货不存在明显的减值迹象，计提减值准备具有适当性。

B、存货-开发成本、开发产品跌价准备计提的充分性分析

截至2015年末，公司开发成本、开发产品合计1,781,574.54万元，结合各开发项目目前现状、预售情况及周边市场情况等对开发成本、开发产品减值情况分析如下：

项目	期末余额 (万元)	占比	预计总可售面积 (平米)	预计可变现净值 (万元)	是否存在明显的减值迹象
上海新华联国际中心	160,654.17	9.02%	144,178.89	194,676.46	否

金凤新华联广场	113,335.25	6.36%	544,831.19	183,746.00	否
武汉新华联青年城	68,601.23	3.85%	486,415.29	79,642.06	否
武清项目	101,526.57	5.70%	164,734.49	226,511.08	否
新华联雅园	149,046.60	8.37%	189,568.07	152,555.42	否
宏石项目	55,275.35	3.10%	126,628.00	81,744.46	否
株洲北欧小镇	73,154.77	4.11%	171,433.67	77,745.40	否
芜湖盛世置业住宅项目	93,168.07	5.23%	259,380.46	105,464.69	否
海南项目	74,867.73	4.20%	190,543.97	144,062.60	否
西宁新华联广场	103,022.70	5.78%	126,826.98	107,764.88	否
黄山纳尼亚小镇	80,021.53	4.49%	158,511.28	86,063.85	否
北京市顺义温泉酒店项目	64,803.87	3.64%	154,636.14	111,609.28	否
普鲁斯小镇	51,842.92	2.91%	163,699.98	51,843.41	否
平谷商业项目	45,791.79	2.57%	51,542.51	49,093.27	否
芜湖老街项目	44,208.20	2.48%	83,709.95	56,649.39	否
南湖国花园一期项目	38,204.59	2.14%	204,263.32	46,960.97	否
醴陵新华联项目	33,082.31	1.86%	98,595.68	34,048.55	否
阅海湾 CBD	40,954.23	2.30%	266,035.52	78,184.09	否
惠州新华联广场	57,362.38	3.22%	398,121.00	74,461.99	否
阿斯拉小镇	95,107.35	5.34%	476,640.33	118,782.29	否
马来西亚南洋国际度假中心	32,468.49	1.82%	142,918.00	48,055.66	否
多巴新城欧洲小镇	24,990.09	1.40%	311,505.00	36,578.89	否
湖南新华联河西项目	5,339.68	0.30%	500,000.00	58,713.65	否
唐山新华联广场	28,306.10	1.59%	204,263.32	40,687.80	否
新华联慧谷项目	21,498.58	1.21%	18,979.73	31,614.92	否
其他处于前期阶段的项目	124,939.96	7.01%	结合周边土地价格进行分析		否
合计	1,781,574.54	100.00%			

注：（预售单价或预计售价－预计达到销售状态并实现销售时新增的成本及税费）＝可变现净值

结合各项目目前现状、预售情况及周边市场情况等因素进行分析，公司开发成本、开发产品项目的可变现净值高于账面成本。因此，目前公司开发成本、开发产品不存在明显的减值迹象，计提的减值准备具有充分性。

C、开发产品预售情况分析

公司选取了占存货-开发产品余额96.73%的项目，整体预售情况具体如下：

开发产品项目	期末余额 (万元)	预售比例(截至 2015 年 12 月 31 日)	预售比例(截至 2016 年 3 月 31 日)
新华联慧谷	21,498.58	12.78%	62.57%
新华联雅园	64,868.45	2.24%	93.41%
西宁新华联广场	103,022.70	5.71%	75.25%
阿斯兰小镇	63,536.27	2.39%	86.42%
惠州新华联广场	34,951.02	7.50%	77.79%
唐山新华联广场	28,306.10	1.27%	97.80%
银川新华联	27,387.81	5.06%	98.43%
黄山纳尼亚小镇	34,275.90	3.34%	95.20%
武汉新华联青年城	10,945.17	3.72%	78.50%

公司主要开发产品截至2015年12月31日整体预售比例较低，但截至2016年3月31日整体预售比例有所好转。

③ 存货周转率比较分析

报告期内，公司的存货周转率分别为 0.17 次、0.20 次、0.21 次。公司的存货周转率稳中有增，与同行业上市公司的存货周转率平均水平接近。

公司与同行业可比上市公司的存货周转率对比如下：

证券简称	2015 年度	2014 年度	2013 年度
万科 A	0.40	0.32	0.32
招商蛇口	0.28	0.30	0.25
中洲控股	0.20	0.18	0.23
渝开发	0.23	0.41	0.21
中房地产	0.15	0.11	0.23
铁岭新城	0.01	0.02	0.19
嘉凯城	0.14	0.25	0.42
福星股份	0.40	0.43	0.43
天保基建	0.33	0.33	0.16
中弘股份	0.07	0.16	0.09
滨江集团	0.27	0.29	0.23
南京高科	0.33	0.30	0.37
宋都股份	0.26	0.18	0.21
万通地产	0.18	0.17	0.38

北京城建	0.15	0.23	0.22
首开股份	0.17	0.21	0.16
新黄浦	0.17	0.13	0.12
陆家嘴	0.23	0.12	0.10
世茂股份	0.39	0.34	0.33
北辰实业	0.15	0.15	0.14
行业平均	0.23	0.23	0.24
新华联	0.21	0.20	0.17

数据来源：Wind 资讯

报告期内，同行业上市公司的存货周转率平均水平呈现逐年下降的趋势，而公司的存货周转率则在保持稳定的前提下有所增加，不断接近行业平均水平。体现出公司不断优化存货管理水平，在新增开发项目较多的情况下仍能保证存货周转率有一定提升。

报告期内，公司投资性房地产主要系新华联大厦和新华联国际商业大厦102房（以下简称“新华联国际大厦”）、西宁商业街、上海集中大商业、银川大商业、芜湖商业，其经营情况如下：

单位：平方米、万元

名称	地区	具体位置	运营情况	建筑面积	2014 年收入	2015 年收入
新华联大厦	北京	朝阳区东四环红领中桥西北角道家园 18 号	主要用于出租	17,153	2,359.67	2,349.84
新华联国际大厦	北京	海淀区翠微路 5 号新华联国际商业大厦	主要用于出租	1,619	826.05	838.38
西宁商业街	青海西宁	海湖新区五四西路与文景街交汇处	主要用于出租	143,000		574.68
上海集中大商业	上海	上海闵行区虹桥商务区	在建	26,480		
银川大商业	宁夏	金凤区通达北街西侧、北京路北侧	在建	139,420		
芜湖商业	安徽	芜湖市鸠江区万春西路以南、徽州路以西、纬二路以北、安澜路以东	在建	4,000		
		芜湖市鸠江区扁担河以东、纬二路以北	在建	2,851.35		
合计					3,185.72	3,762.90

报告期内，公司以评估值确认投资性房地产公允价值。其中，上海集中大商业、银川大商业、芜湖商业属于在建投资性房地产，其公允价值暂无法可靠确定，故暂以成本计量，待其公允价值可靠计量时或完工后（两者孰早）以公允价值计量。

报告期内，公司投资性房地产公允价值变动具体如下：

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	2013 年
公允价值			
新华联大厦	69,136.69	63,025.91	54,497.07
新华联国际大厦	13,211.54	12,401.00	10,846.28
西宁商业街	86,700.01	86,775.10	-
上海商业街	84,229.40	63,510.42	-
银川大商业	29,136.17		
芜湖商业	2,851.35		
小计	285,265.16	225,712.42	65,343.35
公允价值变动			
新华联大厦	6,110.78	8,528.84	10,380.09
新华联国际大厦	810.54	1,554.71	1,414.82
西宁商业街	-75.09	9,875.73	-
上海商业街	20,718.98	-	-
银川大商业			
芜湖大商业			
小计	27,565.21	19,959.28	11,794.91

①新华联大厦

A、评估基本情况

单位：万元

评估机构	评估基准日	评估方法	评估价值
中联资产评估集团有限公司	2012/12/31	市场法	44,116.98
广东中广信资产评估有限公司	2013/12/31	收益法	54,497.07
中瑞国际资产评估（北京）有限公司	2014/12/31	收益法	63,025.91
中瑞国际资产评估（北京）有限公司	2015/12/31	收益法	69,136.69

B、市场法评估案例

单位：元/平方米

基准日	案例名称	位置	交易价格	交易日期	评估单价
2012/12/31	观湖国际大厦	朝阳区东四环北路朝阳公园东北角	27,500	2012 年 12 月	25,720.00
	住邦 2000	朝阳区东四环慈云寺桥东南角	28,000	2012 年 10 月	
	远洋国际中心	朝阳区东四环慈云寺桥东南角	30,000	2013 年 2 月	

C、收益法评估主要情况

基准日	空置率	预计单位面积收入 (元/日.平方米)	收益年限(年)	折现率
2013/12/31	5%	5.4	39.10	6%
2014/12/31	1/12	6.5	38.00	8%
2015/12/31	1/12	6.7	37.00	7.5%

注：2014年末的收益年限为38.1年，取整为38年；2015年末的收益年限为37.1年，取整为37年。

②新华联国际大厦102房

A、评估基本情况

单位：万元

评估机构	评估基准日	评估方法	评估价值
中联资产评估集团有限公司	2012/12/31	市场法	9,431.46
广东中广信资产评估有限公司	2013/12/31	收益法	10,846.28
中瑞国际资产评估（北京）有限公司	2014/12/31	收益法	12,401.00
中瑞国际资产评估（北京）有限公司	2015/12/31	收益法	13,211.54

B、市场法评估案例

单位：元/平方米

基准日	案例名称	位置	交易价格	交易日期	评估单价
2012/12/31	玉渊潭南路底商	海淀区玉渊潭南路	52,000	2012年12月	58,252.00
	光耀东方广场商铺	海淀区羊坊店路18号	53,400	2012年10月	
	西区国际广场商铺	丰台西站南路华源四里	53,000	2012年11月	

注：新华联国际大厦评估单价略高于可比成交案例的交易价格，主要是由于新华联国际大厦的地理位置、交通条件优于可比成交案例。

C、收益法评估主要情况

单位：万元

基准日	空置率	预计单位面积收入 (元/日.平方米)	收益年限(年)	折现率
2013/12/31	5%	12.73	32.43	6%
2014/12/31	1/12	13.50	31.00	8%
2015/12/31	1/12	13.40	31.00	7.5%

注：2014年末的收益年限为31.43年，取整为31年。2015年末的收益年限为30.43年，取整为31年（建筑物剩余经济耐用年限为31.49年，土地使用权剩余使用年限自评估时点起尚余30.43年，房屋建筑物

剩余经济寿命长于土地使用权剩余使用年限，根据综合考虑，此次房地产的收益期限取31.00年）。

③西宁商业街

A、西宁商业街评估基本情况

单位：万元

评估机构	评估基准日	评估方法	评估价值
中瑞国际资产评估（北京）有限公司	2014/12/31	收益法	86,775.10
中瑞国际资产评估（北京）有限公司	2015/12/31	收益法	86,700.01

B、收益法评估主要情况

单位：元/平方米、万元

基准日	空置率	预计单位面积收入 (元/日.平方米)	收益年限(年)	折现率
2014/12/31	0%	1.19	36.00[注]	8%
2015/12/31	0%	0.84	35.83	7.5%

注：截至评估基准日，房屋所有权证尚未办理，土地使用权剩余使用年限为 36.83 年，基于谨慎考虑向下取整为 36 年。

(2) 非流动资产分析

报告期内，公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程等项目构成，非流动资产构成结构相对比较稳定。

报告期内，公司长期股权投资主要系对长沙银行、潮州南翔商贸物流城投资有限公司的股权投资。2013 年、2014 年和 2015 年长期股权投资增加主要系公司投资的长沙银行经营业绩提升，投资收益增加所致，同时公司通过增资方式、受让股权方式新增了对长沙银行的投资。

报告期内，公司投资性房地产主要系新华联大厦和新华联国际商业大厦、西宁新华联广场、上海集中大商业、银川大商业、芜湖商业。为了更真实、公允地反映公司持有的投资性房地产价值，并使投资者更全面深入地了解公司的资产情况和经营成果，提高财务报告的公允性，经公司 2013 年 8 月 23 日召集的第七届董事会第三十六次会议审议通过，对本公司会计政策中投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量，自董事会批准之日起执行。根据企业会计准则规定，本次会计政策变更适用追溯调整法，对于比较财务报表期间，本公司调整了各比较期间的净损益项目和财务报表其他相关项目，视同该政策在比较财务报表期间一直采用。公司已聘请评估机构对

投资性房地产的公允价值进行了评估，并分别以 2015 年 12 月 31 日、2015 年 6 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2014 年 6 月 30 日、2013 年 12 月 31 日、2013 年 6 月 30 日、2012 年 12 月 31 日作为评估基准日出具了相关评估报告。

单位：万元

项目	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
对当期净利润的影响	5,134.68	14,969.46	9,059.83
当期净利润	28,792.28	40,329.74	50,177.31
占比	17.83%	37.12%	18.06%

2015 年末，固定资产较 2014 年末增加 243.92%，主要是酒店在建工程竣工投入运营形成固定资产，以及收购新丝路文旅增加的固定资产。

最近三年末，公司在建工程账面价值分别为 47,076.86 万元、163,986.09 万元、211,950.93 万元；在建工程占资产总额的比例分别为 2.58%、6.64%、6.23%。公司在建工程逐渐增长的主要原因系公司为降低房地产市场宏观环境变化对日常经营的影响，不断加大自持类房地产项目的开发力度所致。

公司无形资产主要包括土地使用权、办公软件等，不存在无形资产账面价值低于其可收回金额的情况，未提取无形资产减值准备。2015 年末，公司无形资产较 2014 年末增加 1751.26%，主要系收购新丝路以及黄金海岸增加的土地使用权、商标权以及博彩娱乐特许经营权。

2、负债状况及分析

单位：万元

项目	2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：	1,467,037.07	53.91%	1,238,446.68	59.13%	792,245.54	53.77%
短期借款	54,509.32	2.00%	12,900.00	0.62%	4,406.00	0.30%
应付票据	8,366.61	0.31%	3,950.00	0.19%		
应付账款	348,913.93	12.82%	280,513.47	13.39%	165,669.23	11.24%
预收款项	235,865.52	8.67%	223,936.47	10.69%	169,721.42	11.52%
应付职工薪酬	12,979.37	0.48%	8,302.38	0.40%	4,071.35	0.28%
应交税费	50,623.36	1.86%	47,745.60	2.28%	40,684.91	2.76%
应付利息	25,798.09	0.95%	13,582.00	0.65%	2,684.04	0.18%

应付股利	1.58	0.00%				
其他应付款	110,947.91	4.08%	237,216.10	11.33%	162,694.67	11.04%
一年内到期的非流动负债	526,140.79	19.34%	320,421.98	15.30%	151,032.35	10.25%
其他流动负债	92,890.58	3.41%	89,878.68	4.29%	91,281.58	6.20%
非流动负债：	1,254,055.27	46.09%	856,078.45	40.87%	681,149.49	46.23%
长期借款	691,374.99	25.41%	830,824.94	39.67%	661,199.00	44.88%
应付债券	525,593.46	19.32%	-	-	-	-
预计负债			-	-	-	-
递延所得税负债	32,496.64	1.19%	21,855.61	1.04%	16,833.73	1.14%
递延收益	4,590.18	0.17%	3,397.90	0.16%	3,116.76	0.21%
负债合计	2,721,092.34	100.00%	2,094,525.13	100.00%	1,473,395.03	100.00%

最近三年末，非流动负债占负债总额的比例整体保持稳定，其中长期借款主要系公司积极进行土地储备所致。2015 年度已发行债券具体情况参见“第四节 发行人及本次债券的资信状况之三、发行人资信情况之（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况”。

具体分析如下：

公司的负债中，一年内到期的非流动负债、应付账款、其他应付款、预收账款、长期借款占比较高，截至 2013 年末、2014 年末以及 2015 年末，上述负债占总负债的比重分别为 88.93%、90.37% 以及 70.31%。

报告期内，公司有息负债主要为金融机构借款及应付债券，包括短期借款、长期借款（包括一年内到期的非流动负债）、应付债券和其他应付款中有息负债，截至 2013 年末、2014 年末以及 2015 年末的合计金额分别为 949,124.56 万元、1,356,773.94 万元和 1,864,432.51 万元，分别占当期负债总额的 64.42%、64.78% 及 68.52%。公司有息负债逐年增加的主要原因系公司业务不断扩张，新建项目的投入较大，相应资金需求逐年增加。由于公司项目开发周期相对较长，相应的报告期内公司对金融机构借款主要是长期借款。

报告期内，应付账款主要系尚未进入结算程序的工程款，截至 2013 年末、2014 年末以及 2015 年末的合计金额分别为 165,669.23 万元、280,513.47 万元、348,913.93 万元，分别占当年负债总额的 11.24%、13.39%、12.82%。公司与供应商之间形成了良好合作

关系，形成了良好的供应链体系，使供应商资源更好的服务于公司的生产运营，也有利于公司资金的有序使用。

报告期内，其他应付款主要系为从信托公司取得的借款以及关联方借款，截至 2013 年末、2014 年末以及 2015 年末其他应付款总额分别为 162,694.67 万元、237,216.10 万元、110,947.91 万元，分别占当年负债总额的 11.04%、11.33%、4.08%。报告期内，公司其他应付款余额整体呈下降趋势，主要系公司利用良好的信用资质，不断拓宽融资渠道所致。

公司预收款项主要是客户已签订商品房销售合同并支付购房款，但未达到商品房销售收入确认条件的款项。在开发项目交付并达到公司销售收入确认条件时，相应的预收款项将结转为主营业务收入。截至 2013 年末、2014 年末以及 2015 年末的合计金额分别为 169,721.42 万元、223,936.47 万元、235,865.52 万元，分别占当年负债总额的 11.52%、10.69%、8.67%。因公司房地产开发销售业务扩张较快，项目预售带来预收账款增加较多，使得 2015 年末预收款项较年初有一定增长。

（二）现金流量分析

最近三年公司现金流量的基本情况如下：

单位：万元			
项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流入	561,132.61	486,514.71	387,521.76
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	489,128.60	375,365.75	336,217.49
经营活动现金流出	851,154.74	687,780.92	744,700.13
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	618,050.62	503,806.77	586,253.74
经营活动产生的现金流量净额	-290,022.13	-201,266.21	-357,178.37
投资活动产生的现金流量净额	-288,622.70	-70,504.63	-17,725.43
筹资活动产生的现金流量净额	723,727.67	301,314.45	500,242.47
汇率变动对现金及现金等价物的影响	720.90	-379.52	
现金及现金等价物净增加额	145,803.74	29,164.10	125,338.66

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司业务不断扩张，每年投入项目开发的现金支出较多；另外，公司为保持可持续发展，须择机进行购置土地作为储备；从行业特点来看，房地产项目开发从取得土地到最终商品房产品的交付所需时间较长，导致了公司经营活动净现金流量随着

项目开发和销售进度呈现一定的波动。

房地产行业中，在开发阶段，随着开发进度的不断推进，项目支出资金不断增多，而资金流入较少，经营活动产生的现金流量一般为负数；直至项目进入预售阶段，资金逐渐回笼，而项目支出逐渐减少，经营活动产生的现金流量转为正数。

2013 年度至今，随着公司不断创新营销策略，持续提升标准化服务，以及开发项目陆续进入预售阶段，公司销售回款情况逐渐转好，销售商品、提供劳务收到的现金有所增加。但由于公司为了项目储备支付了较多的项目合作意向金、保证金或土地出让金，以及销售力度加大使支付的期间费用增加，导致目前经营活动产生的现金净流量仍为负数。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额均为负数，主要原因是公司充分利用房地产和金融行业的调整时期，进行了适度的股权投资和自持酒店建设。2013 年度投资活动产生的现金流入较大，主要系处置惠州市国力房地产开发有限公司 100%的股权收到的现金所致。2015 年投资活动导致的现金流出较多，主要系公司收购新丝路、海南香水湾、长沙银行股权所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司的筹资活动现金流量均为正数。为满足项目工程开发的资金需求，公司加大了银行贷款等对外借款的规模，导致筹资活动现金流为正数。

综上，报告期内公司经营活动产生的净现金流量随着项目开发和销售呈现一定的波动；公司处于扩张阶段并进行了适度的股权投资和长期资产购建，导致投资活动的净现金流量为负数；公司所在房地产行业为资本密集型行业，对于资本需求大，同时公司自身处于快速发展阶段，因此公司筹资活动的净现金流量为正数。

（三）偿债能力分析

1、主要偿债指标分析

公司最近三年及末的偿债指标如下：

指标	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动比率（倍）	1.70	1.54	1.99

速动比率（倍）	0.46	0.39	0.47
资产负债率	80.05%	84.81%	80.67%

(1) 最近三年末公司合并报表资产负债率分别为 80.67%、84.81%、80.05%。2013 年至 2014 年呈上升趋势，主要原因系随着公司业务不断扩张，公司资金需求量不断加大，对金融机构借款余额分别为 816,430.06 万元、1,163,923.94 万元，相应的存货余额分别为 1,200,895.77 万元、1,430,632.01 万元，导致了公司资本结构发生变化，财务杠杆较高。2015 年末资产负债率相较 2014 年低，主要系公司与 2015 年内完成非公开发行股票，从而降低了财务杠杆。

(2) 最近三年末的流动比率比较稳定，未产生重大波动。报告期内流动比率一直为 2 左右，流动资产可以覆盖流动负债，公司资产一直保持着稳定的流动性水平。

(3) 最近三年末公司的速动比率相对稳定，未发生重大波动。

根据 2015 年报数据，2015 年 12 月 31 日公司与同行业可比上市公司偿债能力指标对比如下：

公司	流动比率（倍）	速动比率（倍）	资产负债率（%）
万科 A	1.30	0.43	77.70
招商蛇口	1.81	0.63	70.52
中洲控股	1.72	0.34	77.19
渝开发	1.92	0.38	54.76
中房地产	3.55	0.77	63.44
铁岭新城	4.68	0.82	48.52
嘉凯城	1.41	0.16	90.51
福星股份	2.19	0.98	72.61
天保基建	4.04	2.14	33.38
中弘股份	3.56	0.97	70.66
滨江集团	1.55	0.33	74.11
南京高科	1.06	0.28	58.16
宋都股份	1.93	0.38	71.43
万通地产	2.11	0.42	76.63
北京城建	1.96	0.37	68.13
首开股份	1.72	0.47	82.70
新黄浦	2.36	0.51	58.05

公司	流动比率（倍）	速动比率（倍）	资产负债率（%）
陆家嘴	0.46	0.08	69.04
世茂股份	1.38	0.44	62.27
北辰实业	2.13	0.45	74.97
行业平均	2.14	0.57	67.74
新华联	1.70	0.46	80.05

数据来源：Wind 资讯

根据上表，与同行业可比上市公司相比，公司资产负债率高于行业平均水平，说明公司更加充分的运用了财务杠杆；公司流动比率和速动比率略低于行业平均水平，处于行业正常水平。

2、现金流情况分析

最近三年公司现金流量的基本情况如下：

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流入	561,132.61	486,514.71	387,521.76
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	489,128.60	375,365.75	336,217.49
经营活动产生的现金流量净额	-290,022.13	-201,266.21	-357,178.37
投资活动产生的现金流量净额	-288,622.70	-70,504.63	-17,725.43
筹资活动产生的现金流量净额	723,727.67	301,314.45	500,242.47
汇率变动对现金及现金等价物的影响	720.90	-379.52	-
现金及现金等价物净增加额	145,803.74	29,164.10	125,338.66

2013 年度、2014 年度和 2015 年度，公司经营活动现金流入分别为 387,521.76 万元、486,514.71 万元、561,132.61 万元。公司销售规模、经营性现金流入比较大，可以有效利用公司主营业务产生的大额现金流来偿还债券。

公司经营状况良好，且具有较好的发展前景，在生产经营过程中，公司与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系。公司的贷款从未出现逾期情况，具有良好的资信水平。基于公司良好的盈利能力和资信状况，公司具备较强的间接融资能力。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 500,242.47 万元、301,314.45 万元及 723,727.67 万元，有力的支撑了公司业务发展与扩张的资金需求。

3、金融机构授信额度分析

在经营过程中，公司与兴业银行呼和浩特市分行、交通银行惠州分行、中国银行北京通州支行、中国银行西宁市古城台支行、中信银行总行等金融机构建立了良好的融资关系。截至 2015 年 12 月 31 日，公司拥有的金融机构授信总额为 159.01 亿元人民币，其中已使用授信额度 154.00 亿元人民币，未使用授信余额 5.01 亿元人民币。

4、有息负债情况

(1) 最近一年末有息债务的总余额

单位：万元

项目	2015-12-31	占总息债务比例
短期借款	54,509.32	2.92%
一年内到期的长期借款	525,911.00	28.21%
长期借款	691,374.99	37.08%
应付债券	525,593.46	28.19%
其他应付款	67,043.74	3.60%
合计	1,864,432.51	100.00%
占期末总债务的比例	68.52%	

2015 年末，发行人有息负债主要为金融机构借款及应付债券，包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和其他应付款中有息负债，占发行人总债务的 68.52%。报告期内，发行人有息债务增加主要系发行人业务不断扩张，新建项目的资金投入较大，相应资金需求逐年增加。

2015 年末，发行人长期借款占总息债务的比例为 37.08%，主要系发行人房地产项目开发周期相对较长，相应的发行人主要以长期借款来匹配项目建设资金需求。

2015 年末，发行人应付债券账面价值为 525,593.46 万元，占总息债务比例为 28.19%。发行人于 2015 年 4 月、2015 年 7 月和 2015 年 10 月分别完成了面值为 13 亿元公司债、30 亿元私募债和 10 亿元中期票据的发行。

2015 年末，发行人其他应付款中的有息负债金额为 67,043.74 万元，主要系从信托公司及关联方取得的借款，占总息负债比例为 3.60%。报告期内，发行人利用良好的信用资质，不断拓展融资渠道，丰富了自身债务结构。

(2) 信用融资与担保融资的结构

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日

	金额	比例
应付债券（无担保）	298,134.82	15.99%
委托借款（信用融资）	343,600.00	18.43%
信用借款	50,493.07	2.71%
信用融资小计	692,227.88	37.13%
抵押、保证借款	621,346.82	33.33%
抵押、质押、保证借款	66,000.00	3.54%
应付债券（担保）	227,458.64	12.20%
抵押借款	59,550.00	3.19%
质押、保证借款	71,060.00	3.81%
保证借款	70,889.17	3.80%
质押借款	55,900.00	3.00%
担保融资小计	1,172,204.63	62.87%
合计	1,864,432.51	100.00%

2015年末，发行人信用融资692,227.88万元，占有息负债的37.13%，体现了发行人较强的信用水平。发行人以担保融资为主要有息负债来源，其中抵押、保证借款为最重要的担保融资形式，占有息负债的33.33%。发行人融资种类丰富多样，反映了发行人与银行等金融机构保持密切联系和畅通融资渠道，充分利用自身良好的信用状况为项目开发不断提供资金支持。

（3）未来五年按到期时间划分的债务明细

未来五年，发行人有息负债按到期时间划分的明细如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年末	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年及之后
抵押借款	38,550.00				21,000.00
保证借款		51,289.17	15,000.00		4,600.00
抵押、保证借款	322,421.00	157,800.00	63,000.00	25,625.82	52,500.00
抵押、质押、保证借款	66,000.00				
委托借款	157,800.00	120,800.00	30,000.00		35,000.00
质押、保证借款	22,220.00	13840			35,000.00
信用借款	50,493.07				
应付债券			400,000.00		130,000.00
质押借款	25,000.00	30,900.00			
合计	682,484.07	374,629.17	508,000.00	25,625.82	278,100.00
占比	36.52%	20.05%	27.18%	1.37%	14.88%

注：上表中应付债券以发行面值计算。

发行人2016年末、2017年末、2018年末、2019年末、2020年及之后到期的有息负债分别为682,484.07万元、374,629.17万元、508,000.00万元、25,625.82万元、278,100.00万元，占有息负债总额比例分别为36.52%、20.05%、27.18%、1.37%、14.88%。2016年的偿债金额682,484.07万元、2018年的偿债金额508,000.00万元相对较大，存在一定的集中偿付风险。

5、其它偿债措施

本次债券由新华联控股提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保，可以有效降低本次债券的到期偿付风险。担保人保证的范围包括本次债券的全部本息，以及违约金、损害赔偿金、实现债券的全部费用。

公司管理层认为：报告期内，本公司始终按期偿还有关债务。公司经营状况良好，且具有一定的发展前景，在生产经营过程中，公司与商业银行等金融机构建立了长期的合作关系，具有良好的资信水平。公司的银行贷款均到期按时偿付，从没有出现逾期情况。

6、子公司分红制度及其对发行人偿债资金来源的影响

(1) 发行人的分红制度及分红情况

为进一步规范公司现金分红，增强现金分红透明度，维护投资者合法权益，根据证监会《上市公司监管指引第3号-上市公司现金分红》的最新规定，公司2014年4月24日召开的第七届董事会第二十四次会议、2014年5月16日召开的2013年度股东大会审议通过了《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》。修改后公司涉及分红的章程条款为：

“第一百六十五条 公司可以采取现金、股票、股票与现金相结合方式分配股利。在符合利润分配的条件下，原则上每年度进行利润分配，可以进行中期现金分红。公司进行利润分配，现金分红优先于股票股利。公司具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。

第一百六十六条 如无重大投资计划或重大现金支出等事项发生，在满足相关分红条件的前提下，公司应当采取现金方式分配股利，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。

重大投资计划或重大现金支出是指以下情形之一：1. 公司未来十二个月内拟对

外投资、收购资产等累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%，且超过 5000 万元；2. 公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产等累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：（一）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；（二）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；（三）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。”

公司充分考虑对股东的投资回报并兼顾公司的成长与发展，最近三年分红情况如下：

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率
2015	189,669,042.00	306,745,766.15	61.83%
2014	-	421,456,860.88	-
2013	159,797,064.90	508,514,764.25	31.42%
合计	349,466,106.90	1,236,717,391.28	-
最近三年累计现金分红占年均可分配利润的比例			84.77%

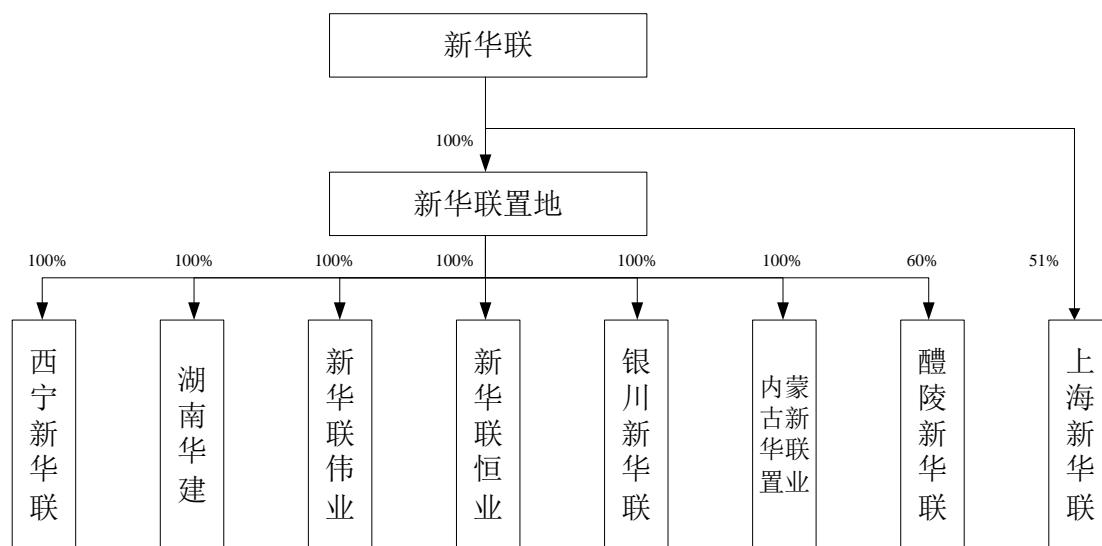
注：本表所列“分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润”的数据取自相应年度的审计报告。

注：2015 年度利润分配预案为：以 2015 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 股派送现金股利 1 元（含税），合计 189,669,042.00 元，剩余未分配利润 91,797,811.98 元转入下一年度，不转增股本。上述利润分配预案尚未实施。

（2）发行人重要子公司的分红制度

报告期各期，发行人母公司营业收入均为 0 元，投资收益分别为 0.80 亿元、2.00 亿元和 0 元。

发行人的重要子公司包括北京新华联置地、西宁新华联、湖南华建、北京新华联伟业、上海新华联、北京新华联恒业、银川新华联、内蒙古新华联置业、醴陵新华联，除上海新华联、醴陵新华联外，均为发行人直接或间接控制的全资子公司。具体如下：



发行人重要子公司分红制度如下：

公司	分红制度
北京新华联置地	公司利润分配按照《公司法》及有关法律、法规，国务院财政主管部门的规定执行
西宁新华联	公司税后利润按下列顺序分配：（1）弥补亏损；（2）取 10% 的法定公积金；（3）按税后利润 5% 的提取法定公益金；（4）支付股利；（5）劳动用工制度按国家法律、法规及国务院劳动部门的有关规定执行
湖南华建	未约定
北京新华联伟业	未约定
上海新华联	公司利润分配按照《公司法》及有关法律、法规，国务院财政主管部门的规定执行。股东按照出资比例分取红利
北京新华联恒业	公司利润分配按照《公司法》及法律、法规、国务院财政主管部门的规定执行
银川新华联	未约定
内蒙古新华联置业	公司利润分配按照《公司法》及法律、法规执行
醴陵新华联	未约定

（3）发行人重要子公司分红制度对本次债券偿债资金来源的影响

本次债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。2013-2015 年度，经营活动现金流入分别为 38.75 亿元、48.65 亿元和 56.11 亿元。随着业务规模的逐步扩大，发行人经营活动现金流入有望进一步提升。具体而言，发行人主要以借款形式将资金提供给下属企业用于项目开发，随着项目的销售结转，下属企业再以现金方式将

资金偿还给发行人。同时，除上海新华联、醴陵新华联外，发行人重要子公司均为发行人直接或间接控制的全资子公司，发行人可控制该等重要子公司的分红决策及资金汇回，从而保障本次债券的偿债资金来源。

（四）盈利能力分析

最近三年，公司主要经营情况如下：

指标	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额 (万元)	比重 (%)	金额 (万元)	比重 (%)	金额 (万元)	比重 (%)
营业利润	25,083.92	64.07%	43,600.48	76.98%	69,598.65	99.85%
营业外收支净额	14,067.63	35.93%	13,035.37	23.02%	107.39	0.15%
利润总额	39,151.55	100.00%	56,635.85	100.00%	69,706.04	100.00%
所得税费用	10,359.27	26.46%	16,306.11	28.79%	19,528.73	28.02%
净利润	28,792.28	73.54%	40,329.74	71.21%	50,177.31	71.98%

报告期内，公司的利润大部分来源于营业利润。受房地产调控等因素的影响，公司近三年的盈利水平有所波动，2014 年净利润比 2013 年减少 9,847.57 万元，减幅为 19.63%，2015 年净利润比 2014 年减少 11,537.46 万元，减幅为 28.61%。

1、营业收入分析

最近三年营业收入结构情况如下：

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售收入	415,872.80	89.50%	316,599.36	90.43%	210,135.02	80.78%
建筑装饰收入	9,124.82	1.96%	12,141.64	3.47%	32,248.05	12.40%
其他业务收入	39,670.72	8.54%	21,361.42	6.10%	17,734.62	6.82%
合计	464,668.35	100.00%	350,102.42	100.00%	260,117.69	100.00%

报告期内，公司商品房销售收入占营业收入的比例在 80%-90%之间。报告期内公司商品房销售收入占主营业务收入的比重较大，是公司收入的主要来源。

最近三年商品房销售业务按区域构成情况如下

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比

	(万元)	(%)	(万元)	(%)	(万元)	(%)
北京	76,124.79	18.30%	12,811.53	4.05%	84,832.16	40.37%
唐山	20,050.24	4.82%	20,386.23	6.44%	45,223.23	21.52%
惠州	26,635.44	6.40%	25,458.41	8.04%	30,097.59	14.32%
黄山	1,334.87	0.32%	2,894.35	0.91%	5,306.55	2.53%
西宁	119,982.36	28.85%	73,985.95	23.37%	43,579.71	20.74%
株洲	1,076.97	0.26%	36,281.71	11.46%	1,095.79	0.52%
呼和浩特	31,787.45	7.64%	62,303.65	19.68%		
大庆	14,529.87	3.49%	54,706.39	17.28%		
醴陵	16,116.89	3.88%	17,186.11	5.43%		
武汉	65,719.09	15.80%	10,585.03	3.34%		
银川	42,514.84	10.22%				
合计	415,872.80	100.00%	316,599.36	100.00%	210,135.02	100.00%

从公司最近三年商品房销售收入的区域结构来看，公司商品房销售业务原主要发生在北京、西宁地区，公司陆续拓展了唐山、惠州、安徽等地区业务，其中唐山地区在 2013 年度占比达 21.52%。2014 年开始呼和浩特、大庆等地区业务收入占比大幅提升，呼和浩特地区在 2014 年占比为 19.68%，主要是由于公司由上市前的一家地区性的住宅地产开发企业逐步向全国性的综合项目运营商转型所致。2013-2015 年度，西宁新华联广场逐步完工并加快销售，西宁地区业务收入稳步增长，2015 年度占比达到 28.85%，为公司主要的收入来源。

建筑装饰收入主要来自公司的全资子公司湖南华建。2012 年，公司从新华联控股和长石投资收购了湖南华建 100% 股权。湖南华建作为拥有房屋建筑工程施工总承包壹级资质、建筑装饰装修工程专业承包壹级资质、地基与基础工程专业承包壹级资质的优秀企业，能为公司房地产项目的建筑施工、装饰装修等提供稳定的支持，减少对外部施工单位的依赖；同时产业链的延伸也有利于公司整合资源，发挥产业的协同效应，降低工程建设成本，强化工程质量管理，保证施工进度，提升产品质量。

其他业务收入主要包括房屋出租收入、酒店收入等。报告期内其他业务收入稳步增长。

2、毛利率分析

近三年公司毛利率情况如下：

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入（万元）	464,668.35	350,102.42	260,117.69
营业成本（万元）	341,431.21	261,028.60	158,307.76
综合毛利率（%）	26.52%	25.44%	39.14%
商品房销售业务收入（万元）	415,872.80	316,599.36	210,135.02
商品房销售业务成本（万元）	305,735.17	231,396.42	118,630.29
商品房销售业务毛利率（%）	26.48%	26.91%	43.55%

最近三年，公司的综合毛利率分别为 39.14%、25.44%和 26.52%，整体呈下降趋势，主要原因系公司及时把握国家调控政策走向和房地产市场形势的变化，项目开发逐步向刚性需求消费群体倾斜，导致毛利率逐渐回归行业平均水平。

最近三年，公司房地产业务毛利率分别为 43.55%、26.91%和 26.48%，毛利率下降的主要原因系开发区域不同、开发项目类型不同所致。

3、期间费用分析

最近三年，公司期间费用占营业收入的比例依次为 14.54%、13.13%和 18.38%。最近三年期间费用增长变动情况如下：

单位：万元

类别	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
销售费用	28,583.93	47.29%	19,406.09	29.21%	15,019.23	34.93%
管理费用	38,128.11	64.70%	23,150.11	42.48%	16,248.13	46.71%
财务费用	18,702.68	446.37%	3,423.06	-47.86%	6,564.82	302.91%
合计	85,414.71	85.77%	45,979.26	21.53%	37,832.18	58.72%
占营业收入比重	18.38%		13.13%		14.54%	

最近三年，公司的销售费用发生额分别为 15,019.23 万元、19,406.09 万元、28,583.93 万元，销售费用最近三年主要为广告费、销售人员工资及福利费、宣传推广费等，占销售费用总额的 80%以上。2014 年销售费用增加 4,386.87 万元，增幅 29.21%，主要系本期公司新增销售项目以及加大营销力度所致。2015 年销售费用增加 9,177.84 万元，增幅 47.29%，主要系公司强化营销，销售费用较上年同期有所增加。

最近三年，公司管理费用分别为 16,248.13 万元、23,150.11 万元、38,128.11 万元。报告期内管理费用逐年上升。管理费用的主要内容是工资福利费、社保费、业务招待费、

咨询顾问费等。2014 年，公司管理费用较上年度增加了 6,901.98 万元，增长比例为 42.48%，系本期新增子公司所发生的前期费用增加所致。2015 年，公司管理费用较上年度增加了 14,978.00 万元，增长比例为 64.70%，系拓展新项目费用增加所致。

为配合经营扩大对营运资金的需求，公司与多家银行等金融机构建立了友好的融资关系。公司财务费用系借款利息支出，报告期内财务费用随借款余额变动，公司为房地产企业，利息支出多计入存货，所以财务费用较少。2015 年度财务费用增加，增幅 446.37%，主要系公司汇兑损益增加以及部分项目完结，借款利息费用化所致。

4、投资收益分析

最近三年投资收益变动明细如下：

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
权益法核算的长期股权投资收益	18,171.81	10,763.66	9,819.13
处置长期股权投资产生的投资收益	67.36	-	10,461.29
合计	18,239.18	10,763.66	20,280.41

报告期内公司投资收益的主要变动原因为对长沙银行权益法核算以及 2013 年度处置长期股权投资所致。

(1) 对权益法核算的长期股权投资收益

单位：万元

被投资单位	2015 年度	2014 年度	2013 年度
潮州南翔商贸物流城投资有限公司	-	-158.88	-7.28
长沙银行股份有限公司	18,171.81	10,922.54	9,826.41
合计	18,171.81	10,763.66	9,819.13

(2) 处置长期股权投资产生的投资收益明细

2013 年度处置长期股权投资产生的投资收益主要为公司子公司惠州新华联嘉业与惠州大亚湾德丰投资发展有限公司签订股权转让协议，将其拥有的惠州国力 100% 的股权转让给惠州大亚湾德丰投资发展有限公司，股权转让款为 28,556 万元(股权价款中包含了惠州新华联嘉业其他应收惠州国力的款项 170,789,295.53 元，以及其代惠州国力支付的税款等 146,778.70 元)，扣除出售日惠州国力账面净资产 9,981,852.00 元后，当期确认股权转让收益 104,642,073.77 元。

2015 年度处置长期股权投资产生的投资收益为公司联营企业潮州南翔商贸物流城投资有限公司清算所得。

总体来看，公司的营业收入稳步增长，且保持着较高的综合毛利率水平，期间费用率相对稳定，盈利能力较好。

（五）未来业务发展目标

公司主营业务为房地产开发和销售。目前，公司的房地产业务包括住宅地产开发、商业地产开发及文化旅游地产开发，产品业态包括国家政策鼓励发展的保障性住房，以及文化旅游地产、商业办公楼、酒店、普通住宅等，是一家具备可持续发展能力的综合项目运营商。

中国房地产由高速增长时期进入平稳增长的新常态，未来几年房地产市场整体销售规模增速将维持相对较低的增长水平。2015 年在宏观经济维稳，地产政策利好等相对宽松的外部环境下，去库存依然是房地产企业的主线，同时房地产企业积极迎接产业结构调整、城市功能升级、生活方式转变等带来的机遇和挑战，探索多层次业务转型之路。

公司将贯彻执行住宅地产、商业地产和文旅地产的“三驾马车战略”，对于住宅地产，公司将加快项目销售速度，缩短现金流的回收周期，扩大市场占有率。同时，公司将积极响应国家关于保障性住房的鼓励与支持政策，加大对棚户区改造及保障性住房的投入，形成了新的收入增长点。对于商业地产中的酒店公司将采取自持模式，获取长久、稳定的现金流；商业地产的其他产品公司将以出租、出售为主。同时，公司将在上海等地开展城市综合体项目建设，实现商业地产业务的进一步扩张。对于文旅地产，公司选择具有深厚文化底蕴地区，依托周边旅游资源，深入挖掘项目文化内涵，打造传统文化与地方特色相结合，融旅游、休闲、度假、居住为一体，包括商业、酒店、公寓在内的文旅项目，提升公司未来持续盈利能力。

公司一方面将地产业务做大做强，另一方面加速战略转型，逐步实现“地产+金融”的多元化发展目标。公司将站在转型升级的战略高度，加大对长沙银行股份有限公司的投资，同时积极筹建民营银行。公司将依托控股股东新华联控股有限公司的品牌及多元化经营特点，充分利用上市公司的平台，涉足更广的金融领域。公司将充分利用香港等国际资本市场，加快并购整合的步伐，使资源快速向优势领域和战略性领域集中，进一步丰富经营业态，实现长期稳健的发展。

（六）盈利能力的可持续性

1、房地产业的发展的可持续性

（1）宏观经济快速发展，房地产投资稳步增长

我国房地产行业固定资产投资与国民经济发展成正相关关系。一方面，良好的宏观经济能为房地产投资创造良好的环境，另一方面，房地产作为宏观经济的重要组成部分，其发展亦能反过来推动宏观经济的发展。随着经济总量的进一步提高和城镇化进程的不断深化，预计未来我国房地产投资将继续实现稳步增长。

（2）房地产行业依然是宏观经济发展的重要推动力

房地产行业关联度高，产业的上下游带动力强，其发展态势与国民经济整体发展情况联系十分密切，是我国经济发展的重要推动力。为确保实现我国经济的长期良性发展和城镇化的有序推进，历年来中央至地方各级政府均非常重视房地产行业的良性发展。

从我国下一阶段经济的增长模式来看，城镇化已明确成为未来经济增长方向，房地产业在推动城市化以及促进经济增长方面的作用无可替代。房地产市场持续稳定健康发展，这将有利于促进钢铁、水泥、建材、家电等多个基础工业同步增长，提升经济活力；而国民经济整体平稳快速发展又将进一步推动了房地产的发展。因国家对房地产行业将继续实行差异化调控政策，在限制房价过快增长的同时支持房地产行业的健康、有序发展。

（3）房地产企业经营模式日益成熟

经历了数十年时间的发展，我国房地产市场已经从懵懂逐渐走向成熟，成为国民经济的重要推动力。与此同时，房地产开发企业也由传统、粗放的低品质住房建设转变为住宅/商业等多元化供应商，经营模式日益成熟，人才队伍迅速扩大，盈利能力不断提高。

2、发行人的业务发展可持续性

（1）产品结构决定可持续性发展

由于房地产市场受到政策及经济周期影响较大，单一住宅开发存在一定周期性。而随着我国经济的高速发展和普通住宅、保障性住房、商业地产、文化旅游地产等多种产品开发的多元发展，公司能够有效应对房地产行业的周期性。同时，除参与房地产二级开发外，公司还持有酒店、商业等自持物业，为公司未来提供稳定收益。

（2）土地储备锁定未来收益

公司目前土地储备充分，土地成本相对较低，可满足公司未来多年的开发需求。项目均衡分布在国内经济相对发达的区域，项目所在地居民购买力水平较高，市场空间较大，为公司持续健康发展提供了良好的发展空间。

（3）在发展潜力高的地区进行了战略布局

公司及时把握房地产市场形势的变化，逐步由上市前的一家单一的住宅地产开发企业向综合房地产项目运营商转型，先后在北京、上海、天津等 18 个省市进行房地产开发和土地储备，逐步形了全国布点的局面，取得了在不同地区、不同经济发展水平的开发项目能力和经验，盈利能力得到了有效提升。

公司全面开启企业战略转型，实施“地产+文旅+金融”的发展战略。公司战略具体包括由“单一”开发向“多元”开发转型，由“单纯销售”向“销售+物业自持”转型，由追求规模和速度的粗放式经营向追求精细化、精品化、精准化的专业化运作转型，将产品品质作为日常经营的核心要点，由房地产开发商向房地产运营商转型。

随着我国居民收入的增长和旅游消费的快速发展，公司积极加强文化旅游地产的开发。2014 年，公司在韩国注册成立韩国新华联，获取了韩国济州岛文旅项目用地，正在积极推进后续相关工作；芜湖新华联文化旅游（海洋公园）项目及（老街）项目加紧建设；长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区项目亦正在积极推进。

（4）管理优势和人才优势是可持续发展的基础

房地产项目的运作很大程度上是运用管理去整合各种资源。由于涉及上下游活动较多，项目管理难度大，房地产行业专业性及综合管理性较强，需要大量专业技术人才。自涉足房地产行业以来，发行人始终注重管理及人才的重要性，经过多年积累，已经形成了一支稳定的、富有较强战斗力和专业化的管理团队，具有较强的行业管理能力和丰富的项目操作经验。

五、本次发行后公司资产负债结构变化

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 12 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，募集资金净额为 10 亿元；
- 3、本次债券募集资金拟拟将 8 亿元用于偿还有息负债（不含应付债券），剩余募集资金用于补充公司营运资金；
- 4、假设公司债券发行在 2015 年 12 月 31 日完成。

基于上述假设，本次债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	合并报表			母公司报表		
	发行前	发行后	变动	发行前	发行后	变动
流动资产	2,490,276.41	2,510,276.41	20,000.00	771,959.87	791,959.87	20,000.00
非流动资产	909,138.89	909,138.89		600,774.45	600,774.45	
总资产	3,399,415.30	3,419,415.30	20,000.00	1,372,734.32	1,392,734.32	20,000.00
流动负债	1,467,037.07	1,387,037.07	-80,000.00	203,356.84	123,356.84	-80,000.00
非流动负债	1,254,055.27	1,354,055.27	100,000.00	536,343.46	636,343.46	100,000.00
总负债	2,721,092.34	2,741,092.34	20,000.00	739,700.30	759,700.30	20,000.00
资产负债率	80.05%	80.16%	0.12%	53.89%	54.55%	0.66%
流动比率	1.70	1.81	0.11	3.80	6.42	2.62
速动比率	0.46	0.50	0.04	3.80	6.42	2.62

本次债券发行后，虽然公司资产负债率略有上升，但公司流动资产将增加，同时流动负债不变而非流动负债增加，公司的流动比率、速度比率将提高，长短期债务结构得到改善，短期偿债能力将得到提升。

六、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人抵押借款为人民币 746,896.82 万元。发行人存货中用于为债券、长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款作抵押的存货账面价值为 893,488.81 万元，投资性房地产账面价值为 286,594.32 万元，房屋建筑物账面价值 119,842.67 万元，土地账面价值 14,607.57 万元。上述受限资产占该期末公司净资产的比例为 193.79%。

此外，发行人以本公司持有的子公司的股权作为质押物进行了质押借款，股权账面

价值 24,761.27 万元，截至 2015 年 12 月 31 日，质押借款金额 65,000 万元。

总体来看，公司受限制资产规模较大，在抵、质押融资期间，受限资产的处置将受到限制，可变现能力相应受到一定影响。公司声誉和信用记录良好，与多家金融机构保持良好合作关系，不存在借款本息违约情况。若公司未来经营情况发生不利变化，未能按时、足额偿付债务本息导致资产被冻结和处置，则将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

截至 2015 年 12 月 31 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

七、发行人及子公司重大未决诉讼、仲裁情况

截至报告书出具之日，发行人的重大未决诉讼、仲裁（涉诉金额 5,000 万元以上）情况如下：

(1) 2012 年 11 月 28 日，北京银清龙房地产开发有限公司（以下简称“银清龙”）以鑫茂华牧进出口有限公司（以下简称“鑫茂华牧”，原为鑫茂华商咨询有限公司）和北京新崇基置业为被告向北京市通州区人民法院提起股权转让纠纷诉讼，并要求人民法院判决 2011 年 5 月 14 日签署的两份《股份转让合同》、《股权转让合同补充协议》无效，且被告承担诉讼费用；同日，银清龙以鑫茂华牧、山东永隆集团有限责任公司、北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司、北京新崇基置业为被告、以北京国利能源投资有限公司为第三方向北京市人民中院提起股权转让纠纷诉讼，并要求人民法院判决原告与前述四被告于 2012 年 6 月 21 日签署的《股权转让框架协议》无效，且被告承担诉讼费用。

根据山东省济南市中级人民法院于 2014 年 5 月 21 日下达的（2013）济商初字第 29 号民事判决书，一审法院驳回了原告的诉讼请求。

原告不服一审判决，向山东省高级人民法院提起了上诉。根据山东省高级人民法院于 2015 年 1 月 15 日下达的（2014）鲁商终字第 404 号民事判决书，二审法院驳回了原告的上诉，维持一审判决。

2015 年 8 月 17 日，北京新崇基置业收到山东省高院的开庭时间通知书。根据该通知书，银清龙向山东省高院就本案提起了再审申请。据公司介绍，本案目前正在再审审理阶段，尚未判决。

(2) 2015 年,北京新华联伟业以北京宏福建工有限公司为被告,向北京市昌平区人民法院提起诉讼,主张被告向原告北京新华联伟业支付补偿金 2,000 万元及逾期违约金 3,780 万元,以及被告逾期支付投资款的违约金 1,792 万元,共计 7,572 万元。

2008 年 6 月 6 日,原告与被告签署《合作开发协议》,之后原告按期缴付了投资款,但由于双方合作目的无法实现,双方又于 2012 年 6 月 6 日签署《协议书》解除《合作开发协议书》。《协议书》第 2.2 条约定,被告同意于 2012 年 8 月 1 日前将投资款人民币 8,000 万元返还给原告,第 3.2 条约定,被告同意于 2012 年 11 月 30 日前将补偿金人民币 2,000 万元支付给原告。《协议书》还约定,如未按约定履行,被告应按每日 2‰ 支付相应逾期违约金(日利率 2‰ 对 8,000 万元投资款及 2,000 万元补偿金的逾期支付均适用)。《协议书》签署之后,被告一直拖延不予返还投资款及支付补偿金,在原告多次发函催款的情况下,2012 年 11 月 21 日,被告向原告返还投资款 8,000 万元,但并未支付逾期支付投资款的违约金;2013 年 11 月 13 日,原告委托律师向被告发送《律师函》[(2013)京伦律函字第 1108 号],要求被告支付原告 2,000 万元补偿金、逾期支付 8,000 万元投资款及 2,000 万元补偿金的违约金,被告收悉后仍拖延至今未支付。

本案件由北京市昌平区法院受理,分别于 2015 年 9 月 16 日第一次开庭,2015 年 12 月 10 日第二次开庭,现等待法院判决。

八、对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日,公司为商品房承购人提供抵押贷款担保累计余额为 28.66 亿元。按照现有政策,购房者的商品房首付比例一般不低于 20%,剩余款项通过银行按揭贷款方式取得,因此担保责任系剩余购房款及相应的利息,担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起,至发行人为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记,将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

九、其他事项

2015 年 8 月 31 日,公司 2015 年度第三次临时股东大会逐项审议并通过了关于公司非公开发行股票方案的议案。本次向包括新华联控股在内的特定对象非公开发行的股票数量合计不超过 477,200,424 股(含 477,200,424 股),募集资金 45 亿元,将用于长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区项目(首期)、新华联平谷商业中心项目、韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目及偿还有息负债项目。目前该项目已取得中国证监会核准批文

（证监许可[2016]827 号）。

若公司的非公开发行顺利实施、且募集资金总额 45 亿元，将相应增加公司净资产 45 亿元（不考虑发行费用），使得公司资产负债率从 2015 年 12 月 31 日的 80.05% 下降到 70.69%（不考虑其他因素）。

十、期后事项

新华联于 2016 年 4 月 28 日公告了《新华联不动产股份有限公司 2016 年第一季度报告》，财务数据具体如下：

（一）发行人 2016 年 3 月 31 日合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元	
项目	2016/3/31
货币资金	3,343,661,070.32
应收票据	2,645,600.00
应收账款	419,884,570.97
预付款项	2,484,381,992.93
其他应收款	478,179,092.68
存货	18,471,881,447.87
其他流动资产	1,972,982.38
流动资产合计	25,202,606,757.15
可供出售金融资产	1,741,302.90
长期股权投资	1,398,184,834.68
投资性房地产	2,974,107,311.89
固定资产	2,735,205,063.97
在建工程	1,344,020,608.90
固定资产清理	160.88
无形资产	588,134,411.98
商誉	219,065,652.19
长期待摊费用	91,087,864.33
递延所得税资产	392,995,455.92
其他非流动资产	50,000,000.00
非流动资产合计	9,794,542,667.64

项目	2016/3/31
资产总计	34,997,149,424.79
短期借款	832,831,638.41
应付票据	80,000,000.00
应付账款	4,273,878,214.62
预收款项	1,731,970,252.42
应付职工薪酬	27,477,712.96
应交税费	458,533,825.36
应付利息	248,003,191.84
应付股利	
其他应付款	1,718,221,345.06
一年内到期的非流动负债	4,311,397,880.57
其他流动负债	922,913,418.48
流动负债合计	14,605,227,479.72
长期借款	7,984,355,382.52
应付债券	5,258,471,991.92
预计负债	
递延收益	45,715,794.57
递延所得税负债	326,401,015.58
非流动负债合计	13,614,944,184.59
负债合计	28,220,171,664.31
股本	535,905,722.00
资本公积	2,104,356,860.30
其他综合收益	-16,407,479.77
专项储备	2,643,895.00
盈余公积	246,744,097.39
未分配利润	3,084,925,383.53
归属于母公司所有者权益合计	5,958,168,478.45
少数股东权益	818,809,282.03
所有者权益合计	6,776,977,760.48
负债和所有者权益总计	34,997,149,424.79

2、合并利润表

单位：元

项目	2016 年度 1-3 月
一、营业总收入	842,998,915.30
其中：营业收入	842,998,915.30
二、营业总成本	864,261,476.07
其中：营业成本	614,527,434.60
营业税金及附加	68,786,625.49
销售费用	50,408,301.52
管理费用	76,696,860.26
财务费用	48,659,562.01
资产减值损失	5,182,692.19
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	
投资收益（损失以“-”号填列）	91,273,300.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	91,273,300.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	70,010,739.23
加：营业外收入	3,920,507.83
其中：非流动资产处置利得	
减：营业外支出	128,098.25
其中：非流动资产处置损失	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	73,803,148.81
减：所得税费用	18,198,873.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	55,604,275.79
归属于母公司所有者的净利润	67,002,957.93
少数股东损益	-11,398,682.14
六、其他综合收益的税后净额	-54,712,967.52
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-27,264,613.19
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-27,264,613.19
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	
4.现金流量套期损益的有效部分	

项目	2016 年度 1-3 月
5.外币财务报表折算差额	-27,264,613.19
6.其他	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-27,448,354.33
七、综合收益总额	891,308.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	39,738,344.74
归属于少数股东的综合收益总额	-38,847,036.47
八、每股收益：	
（一）基本每股收益	0.04
（二）稀释每股收益	0.04

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年度 1-3 月
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	747,284,083.56
收到其他与经营活动有关的现金	634,710,432.22
经营活动现金流入小计	1,381,994,515.78
购买商品、接受劳务支付的现金	2,042,652,635.15
支付给职工以及为职工支付的现金	194,990,158.40
支付的各项税费	195,628,543.26
支付其他与经营活动有关的现金	357,622,728.96
经营活动现金流出小计	2,790,894,065.77
经营活动产生的现金流量净额	-1,408,899,549.99
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	
取得投资收益收到的现金	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21,745.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
收到其他与投资活动有关的现金	72.39
投资活动现金流入小计	21,817.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	149,523,673.15
投资支付的现金	225,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	

项目	2016 年度 1-3 月
投资活动现金流出小计	149,748,673.15
投资活动产生的现金流量净额	-149,726,855.76
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	
取得借款收到的现金	1,907,500,000.00
发行债券收到的现金	
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,937,500,000.00
偿还债务支付的现金	1,510,053,474.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	362,395,128.83
支付其他与筹资活动有关的现金	4,391,677.08
筹资活动现金流出小计	1,876,840,280.83
筹资活动产生的现金流量净额	60,659,719.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,383,318.34
五、现金及现金等价物净增加额	-1,495,583,368.24
加：期初现金及现金等价物余额	4,184,085,026.98
六、期末现金及现金等价物余额	2,688,501,658.74

(二) 发行人 2016 年 3 月 31 日母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：元

项目	2016/3/31
货币资金	341,470,310.89
预付款项	440,841.09
其他应收款	6,909,823,100.88
流动资产合计	7,251,734,252.86
长期股权投资	6,003,499,179.51
固定资产	1,821,127.93
无形资产	237,366.63
其他非流动资产	1,981,635.00

项目	2016/3/31
非流动资产合计	6,007,539,309.07
资产总计	13,259,273,561.93
应付职工薪酬	49,795.85
应交税费	413,514.27
应付利息	196,924,350.68
其他应付款	1,346,104,450.96
一年内到期的非流动负债	37,500,000.00
流动负债合计	1,580,992,111.76
长期借款	107,500,000.00
应付债券	5,258,471,991.92
非流动负债合计	5,365,971,991.92
负债合计	6,946,964,103.68
股本	1,896,690,420.00
资本公积	3,991,767,160.42
盈余公积	160,415,717.79
未分配利润	263,436,160.04
所有者权益合计	6,312,309,458.25
负债和所有者权益总计	13,259,273,561.93

2、母公司利润表

单位：元

项目	2016 年度 1-3 月
一、营业收入	
减：营业成本	
管理费用	4,917,336.09
财务费用	13,113,583.75
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	
投资收益（损失以“-”号填列）	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-18,030,919.84
加：营业外收入	225.9
减：营业外支出	
其中：非流动资产处置损失	

项目	2016 年度 1-3 月
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-18,030,693.94
减：所得税费用	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-18,030,693.94
五、其他综合收益的税后净额	
六、综合收益总额	-18,030,693.94
七、每股收益：	
（一）基本每股收益	
（二）稀释每股收益	

3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2016 年度 1-3 月
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	
收到的税费返还	
收到其他与经营活动有关的现金	207,340,942.05
经营活动现金流入小计	207,340,942.05
购买商品、接受劳务支付的现金	
支付给职工以及为职工支付的现金	10,498,918.47
支付的各项税费	617,577.61
支付其他与经营活动有关的现金	671,519,578.97
经营活动现金流出小计	682,636,075.05
经营活动产生的现金流量净额	-475,295,133.00
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	
取得投资收益收到的现金	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
收到其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流入小计	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,899.00
投资支付的现金	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	

项目	2016 年度 1-3 月
支付其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流出小计	16,899.00
投资活动产生的现金流量净额	-16,899.00
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	
取得借款收到的现金	
发行债券收到的现金	
收到其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流入小计	
偿还债务支付的现金	5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	97,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,391,677.08
筹资活动现金流出小计	103,891,677.08
筹资活动产生的现金流量净额	-103,891,677.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	-579,203,709.08
加：期初现金及现金等价物余额	907,967,000.45
六、期末现金及现金等价物余额	328,763,291.37

第五节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将 8 亿元用于偿还有息负债（不含应付债券），改善债务结构；剩余资金用于补充营运资金。本次债券募集资金用途不得变更。

（一）偿还贷款

截至 2015 年末，公司待偿还的有息负债（不含应付债券）合计人民币 133.88 亿元。本次债券募集资金中，拟将 8 亿元用于偿还上述有息负债（不含应付债券）。

因本次债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本次债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。

本次募集资金偿还银行贷款的明细如下：

单位：万元

公司	借款机构	2015.12.31 余额	拟用募集资金 还款金额	利率 (%)	借款起止时间
银川新华联	中信银行银川分行	5,000.00	5,000.00	7.90	2015/9/9-2016/3/20
株洲新华联	工商银行汇源支行	4,950.00	4,950.00	7.41	2013/3/18-2016/3/18
	百瑞信托	3,000.00	3,000.00	12.50	2014/7/23-2016/1/23
黄山金龙	宁波银行	18,000.00	18,000.00	8.20	2014/3/31-2016/3/28
湖南华建	华融湘江银行	2,000.00	2,000.00	6.60	2015/2/1-2016/2/1
		5,000.00	5,000.00	6.60	2015/3/3-2016/2/29
	厦门国际银行	25,000.00	25,000.00	7.20	2015/2/16-2016/2/15
北京新华联伟业	中信银行总行营业部	23,000.00	17,050.00	6.60	2013/12/23-2018/12/22
合计		85,950.00	85,950.00	-	-

注：北京新华联伟业从中信银行总行营业部取得的借款 23,000.00 万元，现已符合提前还款条件。

因本次债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，若上表中所列示的拟偿还的金融机构借款到期时本次募集资金尚未到账，则公司可先行以自筹资金偿还上述借款，待募集资金到位后再对预先还款的自筹资金进行置换。

（二）补充营运资金

本期募集资金扣除发行费用后，将使用 8 亿元用于偿还上述有息负债（不含应付债券），剩余募集资金将用于补充公司营运资金。

公司发行公司债券偿还有息负债（不含应付债券），可以优化债务结构，节约财务

费用；补充公司营运资金，有利于改善公司资金状况，满足公司未来经营发展对流动资金的需求，有助于公司业务开展与扩张、市场的开拓及抗风险能力的增强。

二、本次募集资金运用对公司财务状况的影响

本次债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，是加强资产负债结构管理的重要举措之一，通过本次债券的发行使公司的负债期限结构得以优化，拓展了公司的融资渠道，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

本次发行公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于锁定公司债务融资成本

目前，公司处于业务发展期，资金需求量较大，而我国货币政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，提高公司融资成本，因此公司亟需拓展新的融资渠道。公司通过发行固定利率的公司债券，可以锁定公司的财务成本，避免由于利率上升带来的风险，有利于公司的长期稳定发展。

（二）有利于拓宽公司融资渠道，促进公司的长期稳定发展

公司自 2011 年重大资产重组实施完毕以来，主要资金来源为内部经营积累和外部信贷融资，对外融资渠道较为单一，融资结构有待完善和丰富。目前，发行人业务正处于快速发展期，资金需求量较大，而货币政策的变化给公司资金来源带来一定的不确定性，提高公司资金的使用成本。而公司通过发行公司债券可以拓展公司融资渠道，获得长期稳定经营资金，减轻短期偿债压力，有利于公司长期稳定发展。

（三）有利于优化公司资产负债结构

截至 2015 年 12 月 31 日，公司流动负债占总负债的比例为 53.91%。为降低公司的流动性风险，需要对债务结构进行调整，适当增加中长期债务融资，降低短期债务融资比例。

以 2015 年 12 月 31 日财务数据为基准，并假设不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，本次募集资金中的 8 亿元用于偿还有息负债（不含应付债券），剩余 2 亿元用于补充流动资金，发行人合并财务报表的资产负债率水平将由本次债券发行前的 80.05% 小幅增加至 80.16%；流动比率由 1.70 提高至 1.81，速动比率由 0.46 提高至 0.50。公司流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力有较为明显的提

高，发行人债务结构将逐步得到改善。

三、募集资金专项账户的安排

发行人将在银行开立本次债券募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储和划拨。

第六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人最近三年审计报告；
- (二) 《西南证券股份有限公司关于新华联不动产股份有限公司 2015 年公开发行公司债券（面向合格投资者）的核查意见》；
- (三) 《北京市中伦律师事务所关于新华联不动产股份有限公司 2015 年公开发行公司债券之法律意见书》；
- (四) 信用评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 受托管理协议；
- (七) 中国证监会核准本次发行的文件；
- (八) 担保函及其授权文件；
- (九) 担保人新华联控股最近一年的审计报告。

二、备查地点

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

(一) 新华联不动产股份有限公司

联系地址：北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大厦

联系人：杭冠宇、孙羽

联系电话：010-80559199

传真：010-80559190

邮政编码：101116

(二) 西南证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座四层

联系人：陈盛军、雷蔚龙

联系电话：010-57631106

传真：010-88092060

邮政编码：100033

（本页无正文，为《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募集说明书摘要》之签章页）

新华联不动产股份有限公司（盖章）



2016年5月6日