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

(注册地址:北京市通州区潞城镇人民政府北楼209室)

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。本次债券上市后将被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日已公开发行的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调控政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供需结构，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%。如果该等二三线城市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，发行人亦无法保证本次债券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务、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及时偿还借款本息，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。

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

设立日期：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》，并同意授权董事会全权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，或放弃投资者回售选择权而继续持有。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个计息年度付息日前的第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；回售申报期不进行申报的，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1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利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；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：本次债券发行首日为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债券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债券登记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。

信用级别及资信评级机构：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次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）的投资者按照利率优先的原则依次进行配售。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扣除8亿元用于偿还有息债务（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、张铭利

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号中信大厦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，发行人的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

东方金诚评级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日已公开发行的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）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号文件批准，牡石化向社会公开发售人民币普通股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，公司召开2000年第一次临时股东大会，审议通过了公司变更名称并经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》及与新华联控股、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，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%的股权已经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，本公司向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，本公司总股本增至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的批复》（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份获得流通权，向本方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东（共计持有公司股份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，非流通股东由此获得所持原非流通股份的上市流通权，非流通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：

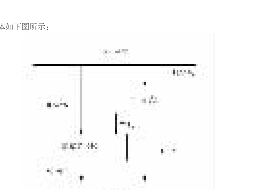
序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例	持有有限售条件的股份数量（股）	质押或冻结股份数量（股）
1	新华联控股有限公司	境内一般法人	1,134,081,595	59.79%	59,743,954	685,000,000
2	上银瑞金资管-浦发银行-上银瑞金-慧富1号专项资产管理计划	基金、理财产品等	56,187,767	2.96%	56,187,767	
3	中国证券金融股份有限公司	国有法人	38,431,166	2.03%		
4	长石投资有限公司	境内一般法人	30,569,354	1.61%		30,569,354
5	宝盈基金-招商银行-宝盈定增12号特定多客户资产管理计划	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	北京北邓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有限公司	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	3,0000.00万元	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%
25	西宁新华联置业有限公司	三级	湟中县鲁沙尔镇	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	北京市宏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	50.00万马币	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）	云南迪庆香格里拉投资有限公司持股100%
46	云南迪庆香格里拉投资有限公司	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	哈尔滨市龙坤酒业有限公司	七级	哈尔滨阿城区	50.00万元	批发；预包装食品	黑龙江省玉泉酒业有限责任公司持股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	五级	迪庆州香格里拉	10,000.00万元	咨询、营销策划	香格里拉酒业股份有限公司持股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责任公司持股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	200.00万元	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	三级	炎陵县霞阳镇	50,000.00万元	旅游资源管理	新华联文旅持股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	北京悦豪商业管理有限公司	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	宁夏悦豪物业服务有限公司	三级	银川金凤区	50.00万元	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公司	三级	安徽省黄山市	50.00万元	物业管理	悦豪物业持股100%
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	新华联商业持股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	商业管理	新华联商业持股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	新华联商业持股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	新华联商业持股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	新华联商业持股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	二级	北京市通州区	1,000.00万元	投资；资产管理	新华联持股100%
79	上海新华联置地有限公司	三级	上海市青浦区	10,000.00万元	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	济州	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上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，回购价格为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
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

新华联控股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
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

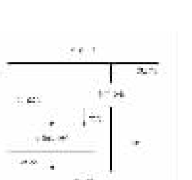
股东姓名	出资方式	出资额	出资比例
长石投资有限公司	货币	60,000	75.00%
傅军	货币	8,500	10.63%
杨云华	货币	6,330	7.91%
吴向东	货币	4,000	5.00%
张必书	货币	450	0.56%
肖文慧	货币	320	0.40%
冯建军	货币	200	0.25%
吴涛	货币	200	0.25%
合计		80,000	100.00%

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31/2015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有限公司	45.00%	100万马币	进出口、日常货品、投资控股

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	湖南新华联锂业有限公司	100.00%	40,000.00	锂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
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、监事及高级管理人员任职情况

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	43	2017年5月15日
骆新都	独立董事	女	66	2017年5月15日
顾小平	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
荷永平	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5月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副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泰富地投资有限公司董事、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，湖南省书法家协会副主席，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月至今任南方开元投资有限公司董事。

（8）顾小平：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；现兼任中万泰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月至今任北京同道鑫会计师事务所有限公司独立董事；2015年5月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）荷永平：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，澄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：

（下转B18版）

证券代码:000620 证券简称:新华联 公告编号:2016-051

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发行公告

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)

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

(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

发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示

1、新华联不动产股份有限公司（以下简称"发行人"、"本公司"、"公司"或"新华联"）经中国证券监督管理委员会（以下简称"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不超过人民币10亿元的公司债券（以下简称"本次债券"）。

2、本期债券简称"16华联债"，债券代码为112381，发行规模为人民币10亿元，每张面值为100元，共计1,000万张，发行价格为100元/张。

3、根据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称"《管理办法》"）及相关管理规定，本期债券仅面向符合《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，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被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。

4、经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称"东方金诚"）综合评定，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。

5、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%。

6、本期债券由公司控股股东新华联控股有限公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

7、债券品种和期限：本次公司债券期限为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。

8、本期债券票面利率询价区间为5.5%-7%，票面利率由发行人和簿记管理人根据簿记建档结果确定。发行人和簿记管理人将于2016年5月27日（T-1日）向网下投资者进行利率询价，并根据簿记建档结果确定本期债券的最终票面利率。发行人将于2016年5月30日（T日）在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）、《证券时报》上公告本期公司债券最终的票面利率，敬请投资者关注。

9、本期债券发行采取网下面向符合《公司债券发行与交易管理办法》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）询价配售的方式。网下申购由簿记管理人根据簿记建档情况进行配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。具体配售原则详见本公告之"三、网下发行"之"（六）配售"。

10、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。

11、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期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。

12、敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购款缴纳等具体规定。

13、本公司主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+，本期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。

14、本次债券发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请在深圳证券交易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圳证券交易所同意，若届时本期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期债券回售予本公司。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。本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

15、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券发行情况，请仔细阅读《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》，该募集说明书摘要刊登在2016年5月26日（T-2日）的《证券时报》上。有关本次发行的相关资料，投资者亦可到深圳证券交易所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）查询。

16、有关本次发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在《证券时报》、深圳证券交易所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上及时公告，敬请投资者关注。

释 义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

新华联/发行人/公司/本公司/股份公司	指	新华联不动产股份有限公司
本次债券、本次公司债券	指	经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]410号文核准，公开发行的面值总额不超过人民币10亿元的新华联不动产股份有限公司债券
本期债券、本期公司债券	指	发行规模为10亿元的"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的公司债券"
本次发行	指	本期债券的发行
中国证监会	指	指中国证券监督管理委员会
深交所	指	指深圳证券交易所
登记机构	指	指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/西南证券	指	指西南证券股份有限公司
网下询价日（T-1日）	指	指2016年5月27日，为本次发行接受机构投资者网下询价的日期
发行首日/网下认购起始日（T日）	指	指2016年5月30日，为本次发行网下认购的起始日期
承销团	指	指主承销商为本次发行根据承销团协议组织的，由签署承销团协议的各方组成的承销团
元/万元/亿元	指	指人民币元/万元/亿元

一、本期债券发行基本情况

（一）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"）

（二）发行规模：本次债券的发行总规模为10亿元，一次性完成发行。

（三）发行对象：本期债券面向符合《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。

（四）票面金额及发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

（五）债券品种和期限：本次公司债券期限为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。

（六）调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第2年末调整本期债券后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。

（七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期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期债券按票面金额（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。本期债券第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登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

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

（九）投资者回售申报期：自发行人发出关于是否调整本期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；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

（十）债券利率或其确定方式：本期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1年的票面利率仍维持原票面利率不变。

（十一）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，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。

（十二）还本付息的期限和方式：本期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。本期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利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；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期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（十三）发行首日、网下认购起始日：2016年5月30日。

（十四）利息登记日：本期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期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（十五）付息、兑付方式：本期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。

（十六）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）。

（十七）兑付债券登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照深交所和登记机构的相关规定执行。

（十八）兑付日：本期债券的兑付日期为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）。

（十九）计息期限：本期债券的计息期限为2017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2018年5月30日至2019年5月29日。

（二十）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。

（二十一）信用级别及资信评级机构：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+。

（二十二）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。

（二十三）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。

（二十四）发行方式：本期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。

（二十五）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。

（二十六）承销方式：本期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。

（二十七）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期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

（二十八）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。

（二十九）拟上市地：深圳证券交易所。

（三十）质押式回购安排：本公司主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+，本期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。

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

（三十二）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

注：上述日期为交易日，如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商（簿记管理人）将及时公告，修改发行日程。

二、网下向机构投资者利率询价

（一）网下投资者

本期网下利率询价的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）利率询价预设区间及票面利率确定方法

本期债券票面利率询价区间为5.5%-7%，最终票面年利率将由发行人与簿记管理人根据网下向机构投资者的询价结果在预设范围内确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为2016年5月27日（T-1日）13:00-15:00，参与询价的机构投资者必须在2016年5月27日（T-1日）13:00-15:00将《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网下利率询价及认购申请表》（以下简称"《网下利率询价及认购申请表》"，见附件一）传真至簿记管理人处。

（四）询价办法

1、填制《网下利率询价及认购申请表》

拟参与网下询价和认购的投资者可以下载本发行公告，并按要求正确填写《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网下利率询价及认购申请表》。

填写询价及认购申请表应注意：

（1）应在发行公告所指定的利率区间范围内填写询价利率；

（2）每一份《网下利率询价及认购申请表》询价利率可以不连续；

（3）填写询价利率时精确到0.01%；

（4）填写询价利率应由低到高、按顺序填写；

（5）每个询价利率上的申购总金额不得少于100万元（含100万元），并为100万元的整数倍；

（6）每一询价利率对应的申购总金额，是当最终确定的票面利率不低于该询价利率时，投资者的最大投资需求。每一机构投资者在《网下利率询价及认购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行规模，主承销商另有规定除外。

2、提交

参与利率询价的机构投资者应在2016年5月27日（T-1日）13:00-15:00之间将填妥签字并加盖单位公章后的《网下利率询价及认购申请表》、法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无需提供）、有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖单位公章）和经办人身份证复印件传真至簿记管理人。簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦传真至主承销商处，即具有法律约束力，不得撤回。投资者如需对已提交至主承销商处的《网下利率询价及认购申请表》进行修改的，须征得主承销商的同意，方可进行修改并在规定的时间内提交修改后的《网下利率询价及认购申请表》。

申购传真：010-88092027、010-88092028

电话：010-57631013、010-57631014

3、利率确定

发行人和簿记管理人将根据询价的结果在预设的利率区间内确定本期债券的最终票面利率，并将于2016年5月30日（T日）在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）、《证券时报》上公告本期公司债券最终的票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行本期债券。

三、网下发行

（一）发行对象

网下发行的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外），包括未参与网下询价的合格机构投资者。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

（二）发行数量

本期债券发行总额为10亿元。

每个机构投资者的最低申购单位为1,000手（100万元），超过1,000手的必须是1,000手（100万元）的整数倍，主承销商（簿记管理人）另有规定的除外。

（三）发行价格

本期公司债券的发行价格为100元/张。

（四）发行时间

本期公司债券网下发行的期限为3个交易日，网下发行认购日为2016年5月30日（T日）至2016年5月31日（T+1日）每日的9:00-17:00及2016年6月1日（T+2日）9:00-16:00。

（五）认购办法

1、凡参与网下申购的机构投资者，申购时必须已开立深交所的A股证券账户。尚未开户的机构投资者，必须在2016年5月27日（T-1日）前开立深交所A股证券账户。

2、欲参与网下申购的机构投资者在网下发行期间自行联系主承销商（簿记管理人），主承销商（簿记管理人）根据网下机构投资者申购意向，与机构投资者协商确定认购数量，并向机构投资者发送配售与缴款通知书或与其签订《网下认购协议》。网下配售不采用比例配售的形式。

（六）配售

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：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依次进行配售；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。

（七）资金划付

获得配售的机构投资者应按规定及时缴纳认购款，认购款须在2016年6月1日（T+2日）16:00前足额划至主承销商（簿记管理人）指定的收款账户。划款时应注明机构投资者全称和"新华联公司债券认购资金"字样，同时向主承销商传真划款凭证。

收款单位：西南证券股份有限公司

开户银行：中国工商银行重庆解放碑支行

账 号：3100021819200055529

大额支付系统号：102653000021

联系人：张旭、郭志超

联系电话：010-57631071

传真：010-88092036

（八）违约申购的处理

对未能在2016年6月1日（T+2日）16:00前缴足认购款的机构投资者将被视为违约认购，主承销商（簿记管理人）有权取消该违约投资者申购要约项下的全部债券，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

四、风险揭示

主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《新华联不动产股份有限公司2016年公开发行公司债券募集说明书》。

五、认购费用

本期发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

六、发行人和主承销商（簿记管理人、债券受托管理人）

发 行 人：新华联不动产股份有限公司

住 所：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8层

法定代表人：丁伟

董事会秘书：杭冠宇

联 系 人：孙羽

电话：010-80559199

传真：010-80559190

主承销商（簿记管理人、债券受托管理人）

名称：西南证券股份有限公司

住所：重庆市江北区桥北苑8号

办公地址：北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座4层

法定代表人：余维佳

联系人：张旭、郭志超

电话：010-57631071

传真：010-88092036

发行人：新华联不动产股份有限公司

主承销商：西南证券股份有限公司

2016年5月26日

附件一：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网下利率询价及认购申请表

重要声明			
填表前请详细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。 本表一经申购人完整填写，且由其法定代表人（或其授权代表）签字及加盖单位公章传真至主承销商后，即具有法律约束力。 申购人承诺并保证其将根据主承销商确定的配售数量按时完成缴款。			
基本信息			
机构名称			
法定代表人姓名		企业营业执照注册号	
经办人姓名		传真号码	
联系电话		移动电话	
证券账户名称（深圳）		证券账户号码（深圳）	
托管券商席位号			
利率询价及认购申请信息（询价利率区间5.5%-7%）			

	3年期（2+1）	
	票面利率（%）	认购申请金额（万元）
1、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写，最小变动单位为0.01%；2、每一申购利率对应的申购金额是指当最终确定的票面利率不低于该申购利率时投资者的最大投资需求；3、每个申购利率上的申购金额不得少于100万元（含100万元），并为100万元的整数倍。		

请将此表填妥并加盖公章后，于2016年5月27日（T-1日）13:00至15:00时之间连同法人代表授权委托书（法定代表人本人签章的无需提供）、有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖单位公章）、经办人身份证复印件及簿记管理人要求提供的其他资质证明文件传真至簿记管理人处。申购传真：010-88092027、010-88092028；咨询电话：010-57631013、010-57631014。

申购人在此承诺：

1、申购人以上填写内容真实、有效、完整；

2、本次申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定；

3、申购人同意主承销商根据询价簿记等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；

4、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照认购协议规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至主承销商通知的划款账户。如果申购人违反此义务，主承销商有权处置该违约申购人订单项下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向主承销商支付违约金，并赔偿主承销商由此遭受的损失；

5、申购人理解并接受，如果遇不可抗力、监管者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在经与主管机关协商后，发行人及主承销商有权暂停或终止本次发行。

6、申购人已知晓并理解《公司债券发行与交易管理办法》等有关规章、规则关于投资者适当性管理的有关规定，确认申购人为合格投资者，已办理相关手续，并愿意承担参与认购及债券交易相应产生的投资风险及损失。

法定代表人（授权代表）签字：

（单位盖章）

年 月 日

填表说明：（以下填表说明部分可不回传，但应被视为本发行公告不可分割的部分，填表前请仔细阅读）

1、参与本次发行网下利率询价发行的机构投资者应认真填写网下利率询价及认购申请表。

2、营业执照注册号填写：一般法人填写其营业执照中的注册号，证券投资基金填写"基金简称"+"证基"+"中国证监会同意设立证券投资基金的批文号码"，全国社保基金填写"全国社保基金"+"投资组合号码"，企业年金基金填写"劳动保障部门企业年金基金监管机构出具的企业年金计划确认函中的登记号"。

3、有关票面利率和申购金额的限制规定，请参阅发行公告相关内容。

4、本表一经填写并加盖公章后，传真至主承销商（簿记管理人）处，即构成参与申购的机构投资者对主承销商（簿记管理人）发出的具有法律约束力的要约。若因机构投资者填写缺漏或填写错误而直接或间接导致预约申购无效或产生其他后果，由机构投资者自行负责。

5、票面利率应在询价利率区间内由低到高填写，最小变动单位为0.01%，询价利率可不连续。

6、参与询价与认购的投资者请将此表填妥并加盖单位公章后在本发行公告公布的时间内连同法人代表授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）传真至主承销商（簿记管理人）处。投资者须通过以下传真号码以传真方式参与本次询价与认购，以其他方式传送、送达一概无效。

7、票面利率及申购金额填写示例（声明：本示例数据为虚设，不含任何暗示，请投资者根据自己的判断填写）。

假设本期债券票面利率的询价区间为4.30% - 4.60%。某投资者拟在不同票面利率分别申购不同的金额，其可做出如下填写：

票面利率	申购金额（万元）
4.30%	2,000
4.40%	4,000
4.50%	7,000
4.60%	10,000

上述报价的含义如下：

◆当最终确定的票面利率高于或等于4.60%时，有效申购金额为10,000万元；

◆当最终确定的票面利率低于4.60%，但高于或等于4.50%时，有效申购金额7,000万元；

◆当最终确定的票面利率低于4.50%，但高于或等于4.40%时，有效申购金额4,000万元；

◆当最终确定的票面利率低于4.40%，但高于或等于4.30%时，有效申购金额2,000万元；

◆当最终确定的票面利率低于4.30%时，该询价要约无效。

8、机构投资者将此表及附件传真后，请于10分钟内打电话进行确认。

传真号码：010-88092027、010-88092028

确认电话：010-57631013、010-57631014

股票代码:000620 股票简称:新华联 公告编号:2016-050

新华联不动产股份有限公司
关于对拟发行公司债券进行更名的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2016年3月1日，中国证券监督管理委员会以证监许可[2016]410号文核准了新华联不动产股份有限公司（以下简称"发行人"）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）的公司债券的发行。

鉴于本次债券于2016年发行，征得主管部门同意，本次债券名称由"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"变更为"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"。

本次债券名称变更不改变东方金诚国际信用评估有限公司已出具的《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》结论及原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：发行人与西南证券股份有限公司签订的《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承销协议》、《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）受托管理协议》、《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）债券持有人会议规则》，及与本次债券的担保人新华联控股有限公司签订的《担保函》等。

特此公告。

新华联不动产股份有限公司董事会

2016年5月26日