新华联文化旅游发展股份有限公司

证券代码:000620　证券简称:新华联　公告编号:2019-041

2018 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是、√ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以 1,896,690,420 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元(含税),送红股 0 股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 □ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	新华联	股票代码	000620
股票上市交易所	深圳证券交易所		

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	杭冠宇	鲁炳波
办公地址	北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大厦	北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大厦
传真	010-80559190	010-80559190
电话	010-80559199	010-80559199
电子信箱	xin000620@126.com	xin000620@126.com

2、报告期主要业务或产品简介

公司为一家集文旅景区开发与运营、房地产项目开发建设、施工总承包、商业管理、酒店管理、物业服务、旅游服务等多项业务为一体、具备多业态综合开发能力的上市公司。报告期内,公司继续加大文旅转型力度,加快文旅项目的建设进程,提高已投运文旅项目的运营效率与盈利能力,加速推进房地产项目的去化速度,实现了年初既定的经营目标。2018 年,公司继续着力打造文化旅游项目,精做旅游生态圈,现已形成了文化旅游、规划设计、房地产开发、商业、酒店业、建筑业、物业服务、园林景观、旅游服务、金融业等多产业布局,继续推动战略转型目标的实现与转型成果的落地。

报告期内,公司铜官窑古镇景区盛大开业并取得良好运营效果;成功收购四川阆中古城景区并开展合作运营;芜湖鸠兹古镇和西宁童梦乐园为确保 2019 年开业全力加速建设;公司的文旅版图不断壮大,文旅经营业绩逐步释放。

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

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

单位:人民币元

	2018年	2017年		本年比上年增减	2016年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	14,001,004,940.28	7,441,404,785.32	7,441,036,998.87	88.16%	7,515,811,119.14	7,515,811,119.14
归属于上市公司股东的净利润	1,186,458,516.42	857,246,228.70	847,649,693.05	39.97%	523,893,734.29	523,893,734.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	968,624,976.64	316,655,665.89	316,655,665.89	205.89%	490,303,680.79	490,303,680.79
经营活动产生的现金流量净额	3,842,127,389.40	934,783,518.38	754,781,124.88	409.04%	-989,717,073.94	-989,717,073.94
基本每股收益(元/股)	0.63	0.45	0.45	40.00%	0.28	0.28
稀释每股收益(元/股)	0.63	0.45	0.45	40.00%	0.28	0.28
加权平均净资产收益率	16.64%	13.27%	13.61%	3.03%	8.69%	8.69%
	2018年末	2017年末		本年末比上年末增减	2016年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	53,601,938,113.44	51,295,369,946.96	51,458,001,555.87	4.17%	44,574,378,534.57	44,574,378,534.57
归属于上市公司股东的净资产	7,777,477,748.33	6,433,342,931.93	6,543,746,396.28	18.85%	6,168,675,530.86	6,168,675,530.86

(2)分季度主要会计数据

单位:人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,044,471,720.56	1,921,628,369.04	235,602,719.03	10,799,302,131.65
归属于上市公司股东的净利润	39,041,267.22	92,909,780.93	42,697,455.50	1,011,810,012.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	35,523,705.95	93,937,171.25	54,190,395.50	784,973,703.94
经营活动产生的现金流量净额	-817,423,610.88	2,181,357,261.43	613,061,458.55	1,865,132,280.30

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

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	40,668	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	39,618	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前 10 名股东持股情况

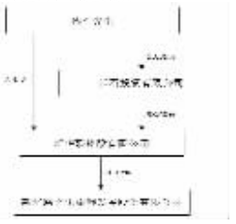
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
新华联控股有限公司	境内非国有法人	61.17%	1,160,272,587		质押	1,032,641,561
北京赢商投资股份有限公司	境内非国有法人	4.86%	92,101,397			
北京九州万力投资有限公司	境内非国有法人	3.05%	57,919,598			
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.87%	54,439,866			
吴梦玲	境内自然人	2.80%	53,160,231			
北京恒天水晶科贸有限公司	境内非国有法人	2.23%	42,300,000			
西藏雪峰科技投资咨询有限公司	境内非国有法人	1.69%	32,073,823			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.85%	16,132,900			
江门甘蔗化工厂(集团)股份有限公司	境内非国有法人	0.78%	14,838,054			
王静	境内自然人	0.67%	12,670,957			
上述股东关联关系或一致行动的说明	新华联控股有限公司与其他股东之间不存在关联关系,不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人;除此之外,上述股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	西藏雪峰科技投资咨询有限公司通过融资融券信用账户持有 31,807,955 股;王静通过融资融券信用账户持有 12,670,957 股。					

(2)公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

(1)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
新华联不动产股份有限公司 2015 年公司债券	15华联债	112240	2022年04月01日	130,000	7.50%
新华联不动产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	16华联债	112381	2019年05月30日	22,232.62	8.00%
报告期内公司债券的付息兑付情况	"15华联债"的起息日为 2015 年 4 月 1 日,单利按年付息,到期一次还本付息,2018 年 4 月 2 日,公司按期偿付利息 9,750 万元。"16华联债"的起息日为 2016 年 5 月 30 日,单利按年付息,到期一次还本付息,2018 年 5 月 30 日,公司按期偿付利息 7,000 万元。				

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

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

2018 年 6 月 22 日,东方金诚对"15 华联债"、"16 华联债"的资信情况进行了跟踪评级(东方金诚债跟踪评字[2018]129 号),维持公司主体信用等级为 AA,评级展望为稳定,同时维持"15 华联债"、"16 华联债"的信用等级为 AA+。基于对公司主体长期信用以及"15 华联债"和"16 华联债"偿付保障措施的评估,东方金诚维持"15 华联债"和"16 华联债"的信用等级为 AA+,该级别反映了"15 华联债"和"16 华联债"具备很强的偿还保障,到期不能偿还的风险很低。

"15 华联债"及"16 华联债"相关跟踪评级报告披露于巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

报告期内,上市公司进行了主体评级不存在评级差异的情形。

(3)截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	2018年	2017年	同期变动率
资产负债率	81.38%	83.86%	-2.48%
EBITDA全部债务比	12.54%	8.89%	3.65%
利息保障倍数	1.43	0.95	50.53%
经营活动产生的现金流量净额	384,212.74	75,478.11	409.04%
投资活动产生的现金流量净额	-309,211.95	-23,948.67	1,191.14%
筹资活动产生的现金流量净额	-461,565.62	-94,033.36	390.85%
期末现金及现金等价物金额	207,422.33	594,174.89	-65.09%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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

(一)报告期内总体经营情况

2018 年,经济全球化遭遇波折,多边主义受到冲击,国际金融市场震荡,中美经贸摩擦给企业生产经营、市场预期带来不利影响。面对深刻变化的外部环境和经济转型阵痛凸显的严峻挑战,我国经济运行保持在合理区间,经济结构不断优化。房地产保持在调控深水区,地产金融持续收紧,文旅产业稳步升温。依托宏观经济态势及政策指引,公司积极加速战略转型,着力打造文化旅游项目,全面推动实现战略转型目标。

报告期内,公司围绕"效益引领、高质发展"的工作总思路,深化创新驱动,经营业绩再创新高。2018 年度,公司实现营业收入 140.01 亿元,比上年同期增长 88.16%;实现归属于母公司净利润 11.86 亿元,比上年同期增长 39.97%。

(二)战略转型坚定不移,文旅景区竞相绽放

自上市以来,公司坚持战略转型,力求将公司的主营业务由传统房地产业转向文化旅游产业。2018 年,公司文旅转型成效凸显,文旅产业的文化优势、内涵优势、质量优势、品牌优势、特色优势、竞争优势不断扩大,行业地位大幅提升,品牌影响有效增强。

1、文旅项目高效建设。2018 年 8 月,全国旅游优选项目、湖南省重点工程——长沙新华联铜官窑古镇盛大开业,项目为涵盖玉行影院、5D 影院、黑石号特技秀、博物馆群、演艺中心、酒店、客栈等数十种业态的大型文旅项目,铜官窑古镇自开工以来即高效推进建设,成功实现了如期开业运营;芜湖新华联鸠兹古镇于报告期内所有单体完成,东岸景区实现全面开放,同时西岸完成竣工交付,海洋秀场和绿心谷酒店正式营业,古镇计划于 2019 年 7 月实现整体封园运营;位于青海省黄金旅游线路上的西宁新华联童梦乐园项目多个业态于报告期内全面展开内外装并计划于 2019 年 7 月开业运营;韩国新华联锦绣山庄项目于报告期内获当地道议会审批通过,并已于 2019 年 3 月取得济州特别自治道《新华联锦绣山庄冠光园区项目开发许可》。

2、文旅运营成效显著。长沙新华联铜官窑古镇依托长宏的建设内容和深厚的文化内涵,开业至今运营效果良好,国庆、春节等假期客流持续火爆,通过举办中国全域旅游发展大会、湖南卫视中秋晚会、中国刺绣艺术研讨会、2019"一带一路"青年创意与遗产论坛暨长沙媒体艺术节数十场大型会议活动,有效扩大了景区的知名度和影响力;芜湖新华联鸠兹古镇于报告期内获评国家 4A 级旅游景区,自 2016 年 7 月首期老街开街及海洋公园、海洋秀场陆续开业以来,游客数量及营业收入呈现稳步增长趋势,古镇利用节假日出游高峰、春节期间游园民俗打会、跨年祈福、菊花展等贺岁年外的各种活动聚集大量人气,随着开业面积逐步增加、配套日趋完善、知名度不断提升,对游客吸引力持续增加。

3、文旅版图持续扩张。2018 年,公司成功并购国家 5A 级景区阆中古城,计划打造升级版的阆中国际文化旅游度假胜地,并于 2019 年 1 月 1 日正式合作运营,为特做旅游生态圈,公司依托各文旅景区的影响力,积极向教育、文化等产业拓展;北外西宁国际中学主体已于报告期内封顶,教职工团队组建和学校建章健制工作已辅开;长沙北外雅礼国际中学已开工,芜湖新华联鸠兹古镇行进式演艺、文化景点的升级也正在落地。通过文旅及其他产业的互相渗透,能够提高公司项目的吸引力与附着力,为实现公司住宅地产、商业地产与文化旅游板块多元联动腹续探索新路径。

(三)紧跟宏观调控政策,推动业务强势发展

1、房地产行业分析及公司竞争优势

2018 年,房地产宏观调控政策坚持"房住不炒"的总基调,坚持去杠杆、去库存的管控思路,加速推进长效机制,遏制房屋金融资产属性的投机需求,各地政府差别化分类调控措施逐步出台,房价过快增长的势头得到遏制,市场逐渐降温,全年"前高后低"走势明显。

公司良好的区位布局为公司业务发展奠定了稳定的基础,加上公司创新与充满激励的销售政策,促使公司在报告期内取得良好的销售业绩。同时,公司大力弘扬工匠精神,推行高质量发展,注重产品品质与客户服务,公司开发的每一个项目都力争做到当地的精品工程、标杆工程,深受消费者喜爱,树立了良好的品牌形象。

2、房地产项目储备情况

公司的房地产项目主要分布于"京津冀"、"长三角"、"大亚湾"等城市集群和经济发达地区,并且公司在当地深耕多年,具有较好的土地成本优势。2018 年,公司新增土地储备步伐有所放缓,但公司现有的土地储备较为充裕,能够充分支持公司未来的持续发展。

3、房地产项目开发情况

报告期内,公司大力推进旗下项目尤其是文化旅游项目以及重点房地产项目,严格遵循"效率+效果"双效管理,加快开复工建设,践行工匠品质,项目进度和品质双双提升,全年实现开复工面积 479 万平方米,竣工交付 125 万平方米,有效保证了上市公司收入和利润的结转。

4、房地产项目销售情况

报告期内,公司实现签约销售面积 88.04 万平方米,销售金额 107.02 亿元,结算面积 104.36 万平方米,结算金额 113.54 亿元。2018 年,前期严苛的房地产调控措施逐步显现,整体行业明显趋冷,市场客户多呈观观望态度。公司勇于突破营销瓶颈,打破营销壁垒,在提升自身产品竞争力的同时,大胆创新营销思维,销售业绩持续高速增长,再次创造历史新高。借力新华联铜官窑古镇景区在 2018 年 8 月 28 日的正式开园,公司在长沙地区的销售实现大幅增长,并且使新华联品牌的美誉度和传承度得以快速提升。除了持续热销的上海、长沙、唐山、芜湖、武汉、西宁、银川等项目之外,2019 年,公司将深耕长三角、大湾区、三亚、天津等热点区域,加快新项目和新产品的入市节奏,为 2019 年的营业收入和利润创造更为有利的保障。

(四)深入强化人才战略,专业能力大幅提升

报告期内,公司聚焦发展战略,在"高效益、高质量、快发展"的总体思路下,以"人才引进多思路、人才培养多层次、人才激励多机制、人才优化多策略"为指导,着重引进了文旅开发和运营人才、关键岗位和专业人才,新引进的人才突出专业化、实战化、适用化三大特点,整个团队重协作、重落实、重实效,人才培养层次分明,人才素质持续提升,专业技能培训更重实操,成本的项目复盘及经验沉淀系统搭建培训、仿古工程成本与造价培训、景区管理培训、酒店管理培训、民办学校分类管理关键事项培训、文旅运营管理培训以及财务、造价、设计等管线的相关技能培训,均在提高员工专业技能、满足当前工作需要方面具有极强的针对性,培训效果明显。同时小公司进一步实施精英锻造计划,以"人岗事合理匹配"为抓手,围绕"立足岗位推动文旅转型创新"为主题,从企业文化、管理能力、思维反应、沟通协调等多方面进行了强化训练。

(五)抢占市场先机,创新营销模式

2018 年,宏观上"去杠杆"方向不变,房地产调控目标不动摇,前期各种调控政策效果的逐步显现,各城市市场行情持续下探,面对市场环境和市场需求的变化提早对营销工作制定整体战略,并针对各项目的特点,有针对性地分别制定销售策略,在上半年每个月均实现了业绩的同比增长;实现了业绩的开门红;下半年公司加强对营销工作的统筹部署,通过一系列的营销活动加大宣传力度和推广精准度,进一步提高了营销费效比;同时设定了有针对性的营销激励政策,各营销团队持续发力,销售业绩创下公司历史新高。

(六)注重维护公共关系,积极履行社会责任

在企业战略转型加速落地的同时,公司全面强化品牌塑造,结合全年发生的多个重大事件,及时与投资者进行广泛交流,开展媒体宣传,新媒体和自媒体的传播力与影响力不断放大,受到投资者及媒体的高度关注;报告期内,公司持续积极履行社会责任,通过新增就业岗位及参加公益活动等形式,为国家和社会作出了应有的贡献,树立了良好的企业形象。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品房销售	11,354,378,970.09	4,321,228,062.31	38.06%	84.88%	106.38%	3.97%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

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

√ 适用 □ 不适用

报告期内实现营业收入 14,001,004,940.28 元,较 2017 年度 7,441,036,998.87 元增加 88.16%,主要系本期新增项目完工结转导致收入增加;

报告期内营业总成本 12,754,989,747.60 元,较 2017 年度 7,244,438,604.76 元增加 76.07%,主要系本期新增项目完工结转导致成本增加;

报告期内实现归属于上市公司股东的净利润 1,186,458,516.42 元,较 2017 年度 847,649,693.05 元增加 39.97%,主要系本期新增项目完工结转所致。

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表,此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下:

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	5,880,000.00	应收票据及应收账款	458,688,804.16
应收账款	452,808,804.16		
应收利息		其他应收款	610,915,458.70
应收股利			
其他应收款	610,915,458.70		
固定资产	4,113,069,844.17	固定资产	4,113,069,844.17
固定资产清理			
在建工程	2,927,674,796.89	在建工程	2,927,674,796.89
工程物资			
应付票据	100,000,000.00	应付票据及应付账款	4,810,761,862.87
应付账款	4,710,761,862.87		
应付利息	205,994,015.98	其他应付款	1,383,869,748.18
应付股利	7,588,632.95		
其他应付款	1,170,287,099.25		
长期应付款	529,654,947.13	长期应付款	529,654,947.13
专项应付款			
管理费用	642,186,838.26	管理费用	642,186,838.26
		研发费用	
其他收益	33,721,528.15	其他收益	33,844,527.16
营业外收入	10,354,882.07	营业外收入	10,231,883.06

2、财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》,公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释,执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
新华联儿童乐园有限公司	收购	不重大
西宁新华联教育开发投资有限公司	设立	不重大
长沙新华联教育发展有限公司	设立	不重大
长沙财鼎商业管理有限公司	设立	不重大
湖南新华联餐饮管理有限公司	设立	不重大
上海新华联儿童乐园有限公司	注销	不重大
湖南省攸江旅游休化国际旅行社有限公司	注销	不重大

股票代码:000620　股票简称:新华联　公告编号:2019-036

新华联文化旅游发展股份有限公司董事会关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告

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。

根据深圳证券交易所颁布的《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》及《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等有关规定,新华联文化旅游发展股份有限公司(以下简称新华联或本公司)董事会将 2018 年年度募集资金存放与使用情况专项说明如下:

一、募集资金基本情况

(一)实际募集资金金额和资金到账时间

1、2015 年非公开发行股票募集资金

经中国证券监督管理委员会证监许可〔2015〕167 号文核准,并经深圳证券交易所同意,本公司由主承销商西南证券股份有限公司(以下简称"西南证券")采用网下方式,向特定对象非公开发行人民币普通股(A 股)股票 298,719,771 股,发行价为每股人民币 7.03 元,共计募集资金 2,099,999,990.13 元,坐扣承销和保荐费用 39,899,999.82 元后的募集资金为 2,060,099,990.31 元,已由主承销商西南证券于 2015 年 3 月 20 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除上网发行费、招股说明书印刷费、申报会计师费、律师费、评估费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 2,598,719.77 元后,公司本次募集资金净额为 2,057,501,270.54 元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并由其出具《验资报告》(天健验〔2015〕7-25 号)。

2、2015 年公开发行公司债券

经中国证券监督管理委员会证监许可〔2015〕365 号文核准,并经深圳证券交易所同意,本公司由主承销商西南证券采用网上面向拥有合格 A 股证券账户的社会公众投资者公开发行和网下面向拥有合格 A 股证券账户的机构投资者询价配售相结合的方式,向社会公众公开发行总额为 1,300,000,000.00 元的公司债券,扣除承销费用人民币 19,500,000.00 元后募集资金净额 1,280,500,000.00 元,已由主承销商西南证券于 2015 年 4 月 3 日汇入本公司募集资金监管账户。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并由其出具《验资报告》(天健验〔2015〕7-34 号)。

3、2015 年非公开发行公司债券

经深圳证券交易所《关于新华联不动产股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》(深证函〔2015〕248 号)同意,本公司由主承销商西南证券采用余额包销方式向不超过 200 名符合《深圳证券交易所非公开发行公司债券业务管理暂行办法》规定的投资者以非公开方式发行总额为 3,000,000,000.00 元的公司债券,扣除承销费用人民币 22,500,000.00 元后募集资金净额 2,977,500,000.00 元,已由主承销商西南证券于 2015 年 7 月 3 日汇入本公司募集资金监管账户。

2017 年 6 月 29 日,公司已回售 2,355,000,000.00 元;2017 年 7 月 26 日,公司收到西南证券退回的承销费金额 5,887,500.00 元。

4、2016 年面向合格投资者公开发行公司债券

经中国证券监督管理委员会《关于核准新华联不动产股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》(证监许可〔2016〕410 号)核准,由公司主承销商西南证券面向合格投资者公开发行面值总额 1,000,000,000.00 元的公司债券,扣除承销费用人民币 15,000,000.00 元后募集资金净额 985,000,000.00 元,已由主承销商西南证券于 2016 年 6 月 1 日汇入公司募集资金监管账户。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并出具出具《验资报告》(天健验〔2016〕7-62 号)。

5、2017 年新华联物业资产支持专项计划

公司分别于 2016 年 4 月 15 日、5 月 9 日召开第八届董事会第二十六次会议和 2015 年年度股东大会决议,审议通过了《关于发行新华联物业资产支持专项计划的议案》,并于 2017 年 1 月 17 日收到深圳证券交易所出具的《关于西南证券"新华联物业资产支持专项计划"符合深交所挂牌条件的无异议函》(深证函〔2017〕23 号)。2017 年 7 月 4 日,此资产支持专项计划共募集资金净额 557,100,000.00 元,存放于西南证券的托管账户(账号:310002181920005529)。该项募集资金已由天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并出具《验资报告》(天健验〔2017〕8-27 号)。2017 年 7 月 5 日,西南证券已将 557,100,000.00 元汇入公司账户(南京银行股份有限公司北京分行,账号 0506012048000005522)。

(二)募集资金使用和结余情况

1、2015 年非公开发行股票募集资金

本公司以前年度已使用募集资金 1,995,902,139.10 元(不含补充流动资金 500,000,000.00 元),以前年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 7,343,514.58 元;2018 年度实际使用募集资金 68,523,648.87 元,2018 年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 246,876.91 元;累计已使用募集资金 2,064,425,787.97 元(不含补充流动资金 500,000,000.00 元),累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 7,590,391.49 元。

截至 2018 年 12 月 31 日,募集资金余额为人民币 665,874.06 元(包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额)。

2、2015 年公开发行公司债券

本公司以前年度已使用募集资金 1,280,500,000.000 元,以前年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 401,237.75 元,补充流动资金 401,046.67 元。2018 年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 -190.97 元。累计已使用募集资金 1,280,500,000.00 元,补充流动资金 401,046.67 元,累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 401,046.78 元。

截至 2018 年 12 月 31 日,募集资金余额为人民币 0.11 元(包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额)。

3、2015 年非公开发行公司债券

本公司以前年度已使用募集资金 2,980,000,000.00 元,以前年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 4,110,666.80 元,补充流动资金 1,608,927.88 元。2018 年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 0.01 元。累计已使用募集资金 2,980,000,000.00 元,补充流动资金 1,608,927.88 元,累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 4,110,666.81 元。

截至 2018 年 12 月 31 日,募集资金余额为人民币 1,738.93 元(包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额)。

4、2016 年面向合格投资者公开发行公司债券

本公司以前年度实际使用募集资金 985,831,070.77 元,以前年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 831,133.33 元,2018 年度收到银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 -62.52 元。累计已使用募集资金 985,831,070.77 元,累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 831,070.81 元。

截至 2018 年 12 月 31 日,募集资金余额为人民币 0.04 元。

5、2017 年年华联物业资产支持专项计划

本公司以前年度已使用募集资金 557,100,000.00 元,累计已使用募集资金 557,100,000.00 元。

截至 2018 年 12 月 31 日,募集资金余额为人民币 0.00 元。

二、募集资金存放和管理情况

(一)募集资金管理情况

为了规范募集资金的管理和使用,提高资金使用效率和效益,保护投资者权益,本公司按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法律、法规和规范性文件的规定,结合公司实际情况,制定了《新华联不动产股份有限公司募集资金管理细则》(以下简称《管理细则》),根据《管理细则》,本公司募集资金实行专户存储,在银行设立募集资金专户,并连同保荐机构西南证券公司于 2015 年 3 月分别与中信银行股份有限公司北京媒体村支行、中信银行股份有限公司银川分行及交通银行股份有限公司北京东单支行签订了关于 2015 年非公开发行股票募集资金(募集资金三方监管协议);同保荐机构西南证券于 2015 年 4 月与中信银行股份有限公司北京媒体村支行签订了关于 2015 公开发行公司债募集资金的(募集资金三方监管协议);同保荐机构西南证券于 2015 年 6 月与中信银行股份有限公司北京媒体村支行签订了关于 2015 年非公开发行公司债券募集资金的(募集资金三方监管协议),明确了各方的权和和义务;同西南证券于 2016 年 6 月 1 日与中信银行股份有限公司北京媒体村支行签订了关于 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券募集资金的(募集资金三方监管协议)。上述监管协议内容与深圳证券交易所制订的《募集资金专户存储三方监管协议(范本)》不存在重大差异,本公司在使用募集资金时已经严格遵照履行。

2017 年 3 月 3 日本公司召开第八届董事会第三十六次会议,审议通过了《关于变更募集资金专项账户的议案》,董事会同意变更宁夏银川火车站棚户区改造项目募集资金专户,撤销原中信银行股份有限公司银川分行的募集资金专项账户,开户银行和银行账号分别变更为宁夏银行股份有限公司北京路支行和 06000140900001632l。

(二)募集资金专户存储情况

截至 2018 年 12 月 31 日,本公司有 7 个募集资金专户,募集资金存放情况如下:

单位:人民币元

开户公司	开户银行	银行账号	募集资金余额	备注
新华联文化旅游发展股份有限公司	中信银行股份有限公司北京媒体村支行	7115710182600024192	221.92	2015年非公开发行股票募集资金专户
银川新华联房地产开发有限公司	宁夏银行股份有限公司北京路支行	06000140900001632l	61.27	
北京新华联伟业房地产有限公司	交通银行股份有限公司北京东单支行	110060194018010145926	1,568.95	
麟陇新华联房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司北京媒体村支行	7115710182600024334	664,021.92	
新华联文化旅游发展股份有限公司	中信银行股份有限公司北京媒体村支行	7115710182600025081	0.11	2015年公开发行公司债券
新华联文化旅游发展股份有限公司	中信银行股份有限公司北京媒体村支行	8110701014300010132	1,738.93	2015年非公开发行公司债券
新华联文化旅游发展股份有限公司	中信银行股份有限公司北京媒体村支行	8110701012600451689	0.04	2016年面向合格投资者公开发行公司债券
合 计			667,613.14	

注:2017 年新华联物业资产支持专项计划的资金账户不是专款专户。

三、本年度募集资金的实际使用情况

(一)募集资金使用情况对照表

1、募集资金使用情况对照表详见本报告附件 1、附件 2、附件 3、附件 4、附件 5。

2、本期无超额募集资金的情况。

(二)募集资金投资项目出现异常情况的说明

本公司募集资金投资项目未出现异常情况。

(三)募集资金投资项目无法单独核算效益的情况说明

本公司不存在募集资金投资项目无法单独核算效益的情况。

四、变更募集资金投资项目的资金使用情况

本公司不存在变更募集资金投资项目的情况。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

本年度,本公司募集资金使用及披露不存在重大问题。

附件:1. 2015 年非公开发行股票募集资金使用情况对照表

2. 2015 年公开发行公司债券募集资金使用情况对照表

3. 2015 年非公开发行公司债券募集资金使用情况对照表

4. 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券募集资金使用情况对照表

5. 2017 年新华联物业资产支持专项计划募集资金使用情况对照表

新华联文化旅游发展股份有限公司董事会

2019 年 4 月 24 日

附件 1

2015 年非公开发行股票募集资金使用情况对照表

2018 年度

编制单位:新华联文化旅游发展股份有限公司　单位:人民币万元

募集资金总额			205,750.13	本年度投入募集资金总额			6,852.36				
报告期内变更用途的募集资金总额				已累计投入募集资金总额			206,442.58				
累计变更用途的募集资金总额											
累计变更用途的募集资金总额比例											
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%)(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化	
承诺投资项目											
1、湖南醴陵市马坡塘棚户区改造建设项目	否	58,785.75	58,785.75		59,149.63	100.62	2019年12月[注 1]	8,370.99		否	
2、宁夏银川火车站棚户区改造项目	否	107,773.88	107,773.88	6,852.36	108,088.32	100.29	2017年12月	3,168.88	不适用[注 2]	否	
3、北京平谷区马坊镇B05-01、B05-02居住及社会停车场项