

新华联不动产股份有限公司

关于非公开发行股票申请文件反馈意见的回复

（修订稿）

中国证券监督管理委员会：

根据贵会 2015 年 12 月 14 日下发的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（153067 号）的要求，新华联不动产股份有限公司（以下简称“新华联”、“公司”、“上市公司”或“本公司”）会同保荐机构西南证券股份有限公司（以下简称“西南证券”）对相关问题进行了核查，现汇报如下：

一、重点问题

问题 1、根据申报材料，本次非公开发行募集资金总额不超过 45.00 亿元，在扣除与发行相关的费用后拟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和偿还上市公司有息负债。

（1）请申请人补充说明披露此次募投项目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和韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目具体投资数额的测算依据和测算过程，说明本次募投各项目内部收益率和投资回收期的具体测算过程、测算依据及合理性。

（2）新华联平谷商业中心项目的经营主体为北京新华联宏石商业地产有限公司，由申请人子公司北京新华联伟业持股 55%、北京运河长基持股 45%；韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目的经营主体为新华联锦绣山庄开发株式会社。请申请人明确对新华联锦绣山庄开发株式会社的持股比例，并说明前述募投项目资金的投入方式；如涉及对非全资子公司增资的，请说明是否按照持股比例增资；如采用贷款方式投入，请说明利率的确定依据及合理性。

（3）本次募投项目之一韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目为海外项目。

请申请人披露该海外项目的募集资金使用监管安排, 如何保证本次募集资金用于指定用途, 投资产生的现金收益(包括但不限于借款本金、利息和项目股权收益)回归境内的计划。

(4) 请申请人提供本次偿还公司借款的明细(借款主体、金额、借款期间及用途等), 如存在提前还款的, 请说明是否需要取得对方提前还款的同意函。

请保荐机构对上述事项进行核查。

请保荐机构对比本次发行完成后的资产负债率水平与同行业可比上市公司平均水平, 说明偿还公司借款金额是否与实际需求相符, 是否存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形。

请结合上述事项的核查过程及结论, 说明偿贷金额是否与现有资产、业务规模相匹配, 募集资金用途信息披露是否充分合规, 本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定, 是否可能损害上市公司及中小股东的利益。

(5) 请申请人说明, 自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今, 除本次募集资金投资项目以外, 公司实施或拟实施的重大投资或资产购买的交易内容、交易金额、资金来源、交易完成情况或计划完成时间。同时, 请申请人说明有无未来三个月进行重大投资或资产购买的计划。请申请人结合上述情况说明公司是否存在变相通过本次募集资金偿还公司借款以实施重大投资或资产购买的情形。请保荐机构对上述事项进行核查, 并就申请人是否存在变相通过本次募集资金偿还公司借款以实施重大投资或资产购买的情形发表意见。上述重大投资或资产购买的范围, 参照证监会《上市公司信息披露管理办法》、证券交易所《股票上市规则》的有关规定。

答复:

一、本次募投项目投资数额的测算依据和测算过程, 内部收益率和投资回收期
的具体测算过程、测算依据及合理性

(一) 长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区项目(首期) 效益预测的依据及合理性

1、投资金额的测算依据和测算过程

本项目位于长沙市望城区书堂山街道，主要建设内容包括文化广场及文化综合片区、陶瓷文化交流中心、老街片区、沿江商业区、沿江商业院子等。本项目实施完成后，将在铜官窑文化区域构建以历史文物景观及文化活动的浏览观光服务为核心，带动饮食、住宿、购物、交通、商业、娱乐、演艺、会展等行业配套发展的一个重要文化产业集群。

本项目的投资金额为 500,815 万元，由开发成本（含工程费用、工程建设其他费用、不可预见费、建设用地费）、开发费用（含管理费用、财务费用、销售费用）构成，其中最主要为开发成本中的工程费用 393,007 万元。具体构成如下：

项目	投资金额（万元）
开发成本	480,707
其中：工程费用	393,007
工程建设其他费用	30,549
不可预见费	33,885
建设用地费	23,266
开发费用	20,107
其中：管理费用	1,959
财务费用	15,210
销售费用	2,938
总投资	500,815

本项目的总建筑面积 467,468 平方米，工程费用 393,007 万元，折合工程费用单价 8,407 元/平方米，单位造价较高，主要是由于：一方面本项目属于仿古建筑，多采用青砖、青瓦，且装修涉及较多的木质工程，如仿古木质门框、木质墙面、仿古木质家具，而青砖、青瓦、木质材料单价较高；另一方面本项目为文化旅游项目，涉及较多的门楼、看台、走廊、围栏等配套设施，该等建筑不纳入总建筑面积。

2、投资效益的测算依据和测算过程

公司基于项目建设内容及自身房地产相关业务发展情况对长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区项目（首期）进行了分析和测算，具体情况如下：

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
营业收入			31,758.90	60,241.97	79,918.89	60,838.21
房屋销售			26,217.00	26,217.00	32,844.00	6,336.00
酒店餐饮			905.90	4,479.97	5,933.14	8,680.46
商铺租赁、物业			460.00	1,825.00	8,741.75	8,741.75
门票和演艺			4,176.00	27,720.00	32,400.00	37,080.00
营业成本			46,238.77	69,518.38	77,623.06	56,882.57
房屋结转成本			19,856.08	19,856.08	24,589.23	5,656.64
折旧摊销			16,157.60	16,157.60	16,157.60	16,157.60
管理费用			635.18	1,204.84	1,598.38	1,216.76
销售费用			952.77	1,807.26	2,397.57	1,825.15
财务费用			3,960.00	14,580.00	14,580.00	14,580.00
营业税金及附加			2,643.66	4,238.71	5,559.31	3,616.03
其他成本			2,033.49	11,673.89	12,740.98	13,830.40
所得税			-	-	-	-
净利润			-14,479.87	-9,276.41	2,295.83	3,955.63

(续表)

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年 及之后
营业收入	68,146.33	72,753.19	81,960.96	90,182.98	90,182.98	90,182.98
房屋销售	6,336.00					
酒店餐饮	10,667.83	12,169.44	13,160.36	14,249.21	14,249.21	14,249.21
商铺租赁、物业	9,382.50	14,143.75	17,680.60	20,133.77	20,133.77	20,133.77
门票和演艺	41,760.00	46,440.00	51,120.00	55,800.00	55,800.00	55,800.00
营业成本	58,174.76	50,794.33	48,959.63	47,751.82	40,739.03	40,739.03
房屋结转成本	5,656.64					
折旧摊销	16,157.60	16,157.60	16,157.60	16,157.60	16,157.60	16,157.60
管理费用	1,362.93	1,455.06	1,639.22	1,803.66	1,803.66	1,803.66
销售费用	2,044.39	2,182.60	2,458.83	2,705.49	2,705.49	2,705.49
财务费用	14,580.00	11,880.00	9,180.00	6,480.00		
营业税金及附加	4,025.28	4,074.18	4,589.81	5,050.25	5,050.25	5,050.25
其他成本	14,347.92	15,044.89	14,934.17	15,554.82	15,022.03	15,022.03
所得税	-	3,606.40	8,250.33	10,607.79	12,360.99	12,360.99
净利润	9,971.57	18,352.46	24,750.99	31,823.37	37,082.96	37,082.96

(1) 营业收入的测算

本项目的收入主要由商业物业销售收入、景区后续经营收入(包括商铺租金、住宿餐饮、门票和演艺等)。商业物业销售收入按销售面积、销售单价测算。景区后续经营收入中的商铺租金按出租面积、单位租金测算,住宿餐饮、门票和演艺等收入按游客数量及单客消费金额测算。

（2）营业成本及费用测算

本项目营业成本包括商业物业销售成本、景区后续经营成本。其中，商业物业销售成本主要为房屋建设成本；景区后续经营收入中的商铺租金主要为折旧成本，住宿餐饮、门票和演艺等成本为折旧成本、材料成本、人工成本。

本项目营业费用包括销售费用、管理费用、财务费用和税费等。

（3）效益测算结果

本项目在预测运营期间将累计实现销售收入 2,078,914 万元，实现净利润 697,819 万元（自持运营设施按照预测期 25 年测算），项目投资内部收益率约 7.89%，投资回收期约 12.34 年。

3、投资收益指标的合理性分析

公司选取了以旅游地产项目作为募投项目、且披露投资效益测算的上市公司作为可比案例，对比分析各项目的收益指标水平。具体如下：

单位：亿元								
企业名称	新华联	格力地产					长白山	云南旅游
项目名称	长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区项目（首期）	香洲港区综合整治工程	海岛综合开发项目			竹洲水乡水利风景区核心区开发项目	长白山国际温泉度假区建设项目（长白山温泉皇冠假日酒店）	世博艺术广场升级改造项目
			万山岛酒店二期项目	庙湾岛旅游综合开发项目	外伶仃岛综合开发项目			
总投资	50.08	20.00	1.00	20.00	2.54	12.19	4.21	4.21
内部收益率%	7.89	18.69	25.70	8.52	13.97	10.39	10.22	12.89
投资回收期	12.34	6.38	6.05	13.19	8.41	10.20	11.43	8.50

通过上述对比可以看出，因各项目自身及周边配套旅游资源、项目类型等综合因素的影响，各项目的投资收益指标略有不同，但差异波动在合理范围之内，公司本次募投项目的相关收益指标具有合理性。

（二）新华联平谷商业中心项目效益预测的依据及合理性

1、投资金额的测算依据和测算过程

本项目位于北京市平谷区马坊镇发展主轴线，主要建设高层商务建筑及商业生活街坊，属于多功能城市综合体项目。

本项目的投资金额为 151,663 万元，由开发成本（含工程费用、工程建设其他费用、不可预见费、建设用地费）、开发费用（含管理费用、财务费用、销售费用）构成，其中最主要为开发成本中的工程费用 76,713 万元和建设用地费 50,058 万元。具体构成如下：

项目	投资金额（万元）
开发成本	135,744
其中：工程费用	76,713
工程建设其他费用	6,183
不可预见费	2,791
建设用地费	50,058
开发费用	15,919
其中：管理费用	1,800
财务费用	9,419
销售费用	4,700
总投资	151,663

本项目的总建筑面积 166,928 平方米（地上和地下各 126,928 平方米、40,000 平方米），工程费用 76,713 万元，折合工程费用单价 4,596 元/平方米，属于行业正常水平。

2、投资效益的测算依据和测算过程

公司基于项目建设内容及自身房地产相关业务发展情况对新华联平谷商业中心项目进行了分析和测算，具体情况如下：

单位：万元				
项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
营业收入			142,372.40	44,360.40
房屋销售			142,372.40	44,360.40
营业成本	150.00	2,350.00	121,916.83	41,250.99
房屋结转成本			108,838.90	36,323.96
销售费用		1,900.00	1,800.00	1,300.00
管理费用	150.00	450.00	600.00	300.00

营业税金及附加			10,677.93	3,327.03
所得税	-		4,488.89	777.35
净利润	-150.00	-2,350.00	15,966.68	2,332.06

(1) 营业收入的测算

本项目的收入主要由房产销售收入，按销售面积和当地销售单价测算。

(2) 营业成本及费用测算

本项目营业成本主要包括房屋建设成本。

本项目营业费用包括销售费用、管理费用和税费等。

(3) 效益测算结果

本项目预计实现销售收入总额 190,963.40 万元，实现净利润 15,383.79 万元，项目投资净利率为 10.14%，项目销售净利率为 8.06%，项目投资内部收益率约 17.35%，投资回收期约 2.78 年。

3、投资收益指标的合理性分析

公司选取了以北京远郊及周边地区房地产项目作为募投项目、且披露投资效益测算的上市公司作为可比案例，对比分析各项目的收益指标水平。因可比项目未披露内部收益率和投资回收期，故仅对已披露的销售净利率、投资净利率进行比较，具体如下：

单位：万元

企业名称	新华联	中弘股份		万通地产	首开股份	
项目名称	新华联平谷商业中心项目	北京平谷·中弘由山由谷二期项目	北京平谷·新奇世界国际度假区御马坊项目（御马坊 WL-14 地块）	香河运河国际生态城	北京通州区宋庄镇 C02、C06 地块商品住房建设项目	北京通州区于家务乡乡中心 A、C 地块项目
总投资	151,663	158,738	238,810	587,564	369,589	393,388
总收入	190,963	214,380	341,172	831,742	441,340	466,877
净利润	15,384	32,398	57,240	89,433	53,813	55,117
销售净利率%	8.06	15.11	16.78	10.75	12.19	11.81
投资净利率%	10.14	20.41	23.97	15.22	14.56	14.01

(续表)

企业名称	华夏幸福
------	------

项目名称	固安孔雀城剑桥郡 7 期项目	固安孔雀城瞰湖苑项目	固安雀翎公馆项目	固安孔雀城英国宫 2.7 期项目	大厂潮白河邵府新民居项目	大厂潮白河孔雀城颐景园项目	大厂潮白河孔雀城雅宸园项目	大厂潮白河孔雀城雅琴园项目
总投资	302,832	176,964	144,959	114,229	121,196	72,801	67,706	65,833
总收入	335,233	200,072	160,119	124,121	131,904	84,094	77,037	74,978
净利润	32,400	23,108	15,159	9,893	10,708	11,293	9,331	9,145
销售净利率%	9.66	11.55	9.47	7.97	8.12	13.43	12.11	12.20
投资净利率%	10.70	13.06	10.46	8.66	8.84	15.51	13.78	13.89

通过上述对比可以看出，因各项目所在地周边配套、经济环境等综合因素的影响，各项目的投资收益指标略有不同，但差异波动在合理范围之内，公司本次募投项目的相关收益指标具有合理性。

（三）韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目效益预测的依据及合理性

1、投资金额的测算依据和测算过程

本项目位于韩国济州岛翰林邑今岳里，旨在建设以休养为主题的综合性休闲度假区，建设内容包括酒店、公寓等住宿和度假设施，餐饮、主题花园、购物中心、娱乐中心、美容医院等配套休闲娱乐设施以及道路、停车场等相关公共便利设施，项目将依托济州岛天赐的自然景观和项目地独特的区位优势攻占市场。

本项目的投资金额约为 518,004 万元，由开发成本（含工程费用、工程建设其他费用、不可预见费、建设用地费）、开发费用（含管理费用、财务费用、销售费用）构成，其中最主要为开发成本中的工程费用 365,684 万元。具体构成如下：

项目	投资金额（万元）
开发成本	457,103
其中：工程费用	365,684
工程建设其他费用	8,608
不可预见费	18,553
建设用地费	64,257
开发费用	60,902
其中：管理费用	10,918
财务费用	18,020

销售费用	31,964
总投资	518,004

本项目的总建筑面积 204,529 平方米，工程费用 365,684 万元，折合工程费用单价 17,879 元/平方米。一方面韩国人力成本和建材成本较高，导致项目施工成本较高；另一方面项目拟出售的物业为精装修并配备家具、家电，且项目自持物业为旅游度假酒店，酒店装修标准较高。

2、投资效益的测算依据和测算过程

公司基于项目建设内容及自身房地产相关业务发展情况对韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目进行了分析和测算，具体情况如下：

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
营业收入	-	-	-	-	162,970	198,040
房屋销售	-	-	-	-	162,970	198,040
客房	-	-	-	-	-	-
餐饮	-	-	-	-	-	-
其他收入	-	-	-	-	-	-
租赁费	-	-	-	-	-	-
营业成本	-	831	831	1,626	86,589	104,174
房屋结转成本及销售费用	-	-	-	795	85,757	103,417
自营成本	-	-	-	-	-	-
折旧	-	-	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	-	831	831	831	831	757
所得税	-	-	-	-	16,080	20,650
净利润	-	-831	-831	-1,626	60,301	73,215

（续表）

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年及之后
营业收入	96,104	40,453	46,791	50,708	52,812	52,812
房屋销售	65,899	-	-	-	-	-
客房	12,856	18,233	21,038	22,440	23,843	23,843
餐饮	3,857	5,470	6,311	6,732	7,153	7,153
其他收入	2,571	3,647	4,208	4,488	4,769	4,769
租赁费	10,920	13,104	15,235	17,048	17,048	17,048

营业成本	61,865	31,584	33,157	34,053	34,954	34,954
房屋结转成本及销售费用	34,677	-	-	-	-	-
自营成本	16,357	18,728	20,160	20,987	21,817	21,817
折旧	9,284	11,141	11,141	11,141	11,141	11,141
销售费用	643	912	1,052	1,122	1,192	1,192
管理费用	904	803	803	803	803	803
所得税	7,532	1,774	3,000	3,664	3,929	3,929
净利润	26,706	7,095	10,635	12,991	13,929	13,929

(1) 营业收入的测算

本项目的收入主要由房屋销售收入、度假区后续经营收入（包括住宿餐饮、房屋租赁、购物等）。房屋销售收入按销售面积和当地销售单价测算。

度假区后续经营收入中的住宿餐饮、购物等收入按旅客数量及单客消费测算，房屋租金按出租面积、单位租金测算。

(2) 营业成本及费用测算

本项目营业成本主要包括房屋销售成本、度假区后续经营成本。其中，房屋销售成本主要为房屋建设成本；度假区后续经营收入中的住宿餐饮、房租租赁、购物等的主要成本为折旧成本、材料成本、人工成本。

本项目营业费用包括销售费用、管理费用和税费等。

(3) 效益测算结果

本项目预计在预测运营期间将累计实现销售收入约为人民币 1,704,113 万元，实现净利润约为人民币 480,164 万元（自持运营设施按照预测期 25 年测算），项目资本金投资净利率为 12.08%，项目投资内部收益率约 11.45%，投资回收期约 10.70 年。

3、投资收益指标的合理性分析

由于不存在以韩国旅游地产项目作为募投项目、且披露投资效益测算的可比上市公司案例，公司选取了以国内旅游地产项目作为募投项目、且披露投资效益测算的上市公司作为可比案例，对比分析各项目的收益指标水平。具体如下：

单位：亿元、年

企业名称	新华联	格力地产					长白山	云南旅游
项目名称	韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目	香洲港区综合整治工程	海岛综合开发项目			竹洲水乡水利风景区核心区开发项目	长白山国际温泉度假区建设项目（长白山温泉皇冠假日酒店）	世博艺术广场升级改造项目
			万山岛酒店二期项目	庙湾岛旅游综合开发项目	外伶仃岛综合开发项目			
总投资	51.80	20.00	1.00	20.00	2.54	12.19	4.21	4.21
内部收益率%	11.45	18.69	25.70	8.52	13.97	10.39	10.22	12.89
投资回收期	10.70	6.38	6.05	13.19	8.41	10.20	11.43	8.50

通过上述对比可以看出，因各项目自身及周边配套旅游资源、项目类型等综合因素的影响，各项目的投资收益指标略有不同，但差异波动在合理范围之内，公司本次募投项目的相关收益指标具有合理性。

（四）保荐机构核查意见

经核查，本次非公开发行的保荐机构西南证券认为：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和韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目等项目的具体投资数额测算合理。募投项目效益测算基于自身业务发展及行业情况进行，对比上市公司类似募投项目预测收益率，相关收益指标预测合理，符合谨慎性原则。

二、本次募投项目资金的投入方式

（一）本次募投项目的实施主体

1、长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区项目的实施主体

长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区项目的实施主体为长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司（以下简称“长沙新华联”），新华联置地持有长沙新华联 100%股权，公司持有新华联置地 100%股权，不涉及少数股东权益。

2、新华联平谷商业中心项目的实施主体

新华联平谷商业中心项目的实施主体为北京新华联宏石商业地产有限公司（以下简称“宏石商业”），宏石商业为公司全资子公司新华联置地之下属两家全资子公司北京新华联伟业、北京运河长基各持股 55%、45%的公司，不涉及少数股东权益。

3、韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目的实施主体

韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目的实施主体为新华联锦绣山庄开发株式会社（以下简称“韩国新华联”），其股权结构为公司全资子公司新华联国际置地及其控股子公司新丝路（HK000472）、第三方黑石度假村株式会社（以下简称“黑石公司”）各持股 55%、35%、10%。因此，公司合计控制韩国新华联 90% 股权。

（二）韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目的资金投入方式

公司采取借款形式借予新华联国际置地，再由新华联国际置地以借款方式单方面向韩国新华联提供资金支持。主要是因为：1、公司采用借款形式向韩国新华联提供项目建设所需资金，可以根据资金使用进度和韩国新华联实际发展情况随时调整借款进度、期限、金额和比例分配，有利于提高募集资金使用效率。2、韩国新华联少数股东黑石公司系公司在韩国济州岛的合作伙伴，其积极协助韩国新华联进行土地获取、项目报批及后续建设，为募投项目的顺利推进发挥了重要作用。鉴于黑石公司对募投项目所做贡献及其所持股权比例较低，黑石公司未同比例为韩国新华联提供借款。3、新丝路系公司的控股子公司，鉴于其现有资金实力限制，无法为韩国新华联同比例提供借款支持。

上述韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目募集资金具体实施过程中，公司将采取以下措施以保证上市公司利益不受损害：

- 1、本次借款利率不低于中国境内同期贷款基准利率；
- 2、公司作为韩国新华联的控股股东，在对韩国新华联提供借款期间对其生产经营管理活动具有控制权，无法偿付的财务风险处于可控范围内，借款形成坏账的可能性极小；
- 3、对于重大交易合同及时履行内部决策程序和信息披露义务，对于募投资金使用情况严格按照相关法律法规和公司《募集资金管理办法》等规定履行相关信息披露工作。

（三）保荐机构核查意见

经核查，本次非公开发行的保荐机构西南证券认为：长沙新华联铜官窑国际

文化旅游度假区项目和新华联平谷商业中心项目实施主体长沙新华联、宏石商业为发行人间接持股 100%的企业，均不涉及少数股东。发行人拟以单方面借款方式将募集资金投入韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目的实施主体韩国新华联，发行人采取的募投资金实施方式符合公司发展的需要，不存在对上市公司利益造成损害的情形。

三、关于海外项目的募集资金使用监管安排

（一）海外项目的募集资金使用监管安排

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，公司将按照《公司法》、《证券法》、《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，对海外项目的募集资金使用进行监管。

本次募集资金到位后，公司将按照《募集资金使用管理办法》及其他相关法律法规的规定，与境内募集资金专户银行、保荐机构签订募集资金监管协议，明确各方的权利和义务。

由于境外银行一般没有设立募集资金专户的业务模式，无法与公司及保荐机构签署三方监管协议。因此，为确保募集资金使用的合法合规，公司将按照相关法律法规要求履行审批程序后，由境内银行的募集资金专户打款至境内银行在韩国的分行账户中，对在分行开立的帐户按国内募集资金专户的方式进行严格监管。

（二）募投项目投资产生的现金收益回归境内的计划

公司拟将募集资金以借款方式借给新华联国际置地，再由新华联国际置地以借款方式投入韩国新华联，由韩国新华联实施韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目。

本次海外募投项目建成实现收益后，就新华联国际置地提供给韩国新华联的借款部分，韩国新华联将部分现金收益以向新华联国际置地偿还借款及相应的利息的方式回归境内；此外，对于剩余现金收益部分，韩国新华联将通过向全体股东分红的方式回归境内。

（三）保荐机构核查意见

经核查，本次非公开发行的保荐机构西南证券认为：募集资金到位后，西南证券将对韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目的募集资金使用进行监管，并督促上市公司将募集资金用于指定用途，投资产生的现金收益（包括但不限于借款本金、利息和项目股权收益）回归境内不存在障碍。

四、本次募集资金偿还公司借款情况

（一）拟用募集资金偿还公司借款的明细

公司拟将本次募集资金 100,000 万元用于偿还上市公司有息负债。公司将综合考虑有息负债的到期顺序、利率高低情况、募集资金实际到位情况等因素，以最有利于上市公司利益的方式统筹安排偿还有息负债。公司计划使用募集资金偿还的借款明细如下：

单位：万元

公司	借款机构	借款金额	募集资金还款金额	利率	借款用途	借款起止时间
内蒙古新华联	信达资产	22,000.00	22,000.00	12.00%	房地产项目	2013/8/23-2015/8/22
西宁新华联	民生信托	80,000.00	78,000.00	12.00%	房地产项目	2013/10/18-2016/2/12
合计		102,000.00	100,000.00	-	-	-

上表中所列示本次计划偿还的借款中，新华联已经以自筹资金偿还信达资产 22,000.00 万元、民生信托 70,129.00 万元，新华联将待本次非公开发行募集资金到位后对预先还款的自筹资金进行置换；剩余借款将于 1 个半月内到期，新华联将待剩余借款到期时予以偿还。因此，本次拟偿还的借款不存在提前还款的情形，也不存在需取得金融机构提前还款同意函的情况。

（二）本次偿还公司借款金额与实际需求相符，不存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形

1、本次偿还公司借款金额与实际需求相符

截至 2015 年 9 月 30 日，证监会行业分类的房地产行业 A 股上市公司平均资产负债率（合并报表，下同）为 64.79%，发行人资产负债率为 79.69%，高于同行业上市公司平均水平。

本次募集资金总额为不超过 450,000.00 万元，其中 100,000.00 万元用于偿还上市公司有息负债，不考虑其他因素，以发行人截至 2015 年 9 月 30 日未经审计的财务数据测算，则本次发行前后公司合并报表口径资产负债率水平对比如下：

项目	发行前	发行后
总负债（万元）	2,545,096.72	2,445,096.72
净资产（万元）	648,611.55	1,098,611.66
总资产（万元）	3,193,708.27	3,543,708.27
资产负债率	79.69%	69.00%

综上，本次发行前，公司的资产负债率水平明显高于同行业上市公司平均水平。本次发行完成后，公司资产负债率水平会有一定程度下降，但仍高于同行业上市公司平均水平，公司偿还借款金额与其发展战略和实际需求相符。

2、本次偿还公司借款不存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形

上述借款为公司下属全资子公司向金融机构借入的用于房地产开发建设的专项借款，具有明确的资金使用用途，并非流动资金贷款。因此，本次募集资金中部分用于偿还公司借款不存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形。

（三）本次偿还借款金额与公司现有资产、业务规模相匹配，募集资金用途信息披露充分合规，满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，不存在损害上市公司及中小股东的利益

1、本次偿还借款金额与公司现有资产、业务规模相匹配

截至 2015 年 9 月 30 日，公司总资产为 3,193,708.27 万元，总负债为 2,545,096.72 万元，所有者权益为 648,611.55 万元。2014 年公司营业收入为 350,102.42 万元。

本次公司拟偿还借款的规模为 100,000.00 万元，占公司 2015 年 9 月 30 日资产总额的比例为 3.13%、占负债总额的比例为 3.93%、占所有者权益的比例为 15.42%，占 2014 年度营业收入的比例为 28.56%，上述比例均不高。以公司截至 2015 年 9 月 30 日未经审计的财务数据测算，偿还借款后公司资产负债率将由 79.69%降至 69.00%。因此，本次偿还借款金额与公司目前的资产、业务相比均较小，不存在募集资金偿还银行贷款金额超出公司现有资产、业务规模的情形。

2、本次募集资金用途信息披露充分合规

2015年8月14日，公司已就本次非公开发行股票的募集资金使用情况，在《新华联不动产股份有限公司2015年非公开发行股票预案》和《新华联不动产股份有限公司非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告》中予以了说明。上述信息披露符合真实、准确、完整。公司关于本次募集资金用途信息披露充分且合规。

3、本次发行满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定

根据《上市公司证券发行管理办法》，“第十条 上市公司募集资金的数额和使用应当符合下列规定：（一）募集资金数额不超过项目需要量；（二）募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定；（三）除金融类企业外，本次募集资金使用项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。（四）投资项目实施后，不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性；（五）建立募集资金专项存储制度，募集资金必须存放于公司董事会决定的专项账户。”

公司本次募投项目符合前述规定，具体情况如下：

（1）本次募集资金数额未超过项目需要量

公司拟以本次募集资金投资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、偿还上市公司有息负债，该等项目的拟投入募集资金未超过项目需求量，具体如下：

序号	项目名称	项目投资总额（万元）	拟投入募集资金（万元）
1	长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区项目（首期）	500,815	180,000
2	新华联平谷商业中心项目	151,663	70,000
3	韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目	518,004	100,000
4	偿还上市公司有息负债	[注]	100,000
合计		-	450,000

注：公司拟以本次募集资金偿还上市公司有息负债 100,000 万元，截至 2015 年 9 月 30 日，公司短期借款为 39,000.00 万元，一年内到期的长期借款为 264,250.00 万元，长期借款为

919,252.40 万元，应付债券为 426,174.84 万元，其他应付款中有息负债为 94,757.60 万元，有息负债合计为 1,743,434.84 万元，用于偿还上市公司有息负债部分的募集资金数额未超过项目需要量。

综上，公司本次发行募集资金符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第一款的规定。

(2) 本次募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定

公司本次募集资金拟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和偿还上市公司有息负债。其中，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属于国内房地产开发项目，已取得立项或备案批复、国有土地使用权证、环评批复等文件；韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目属于海外房地产投资项目，已完成外汇登记备案；拟偿还的上市公司有息负债为发行人下属全资子公司向金融机构借入的用于房地产开发建设资金的专项借款，均不存在违反国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定，符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第二款的规定。

(3) 本次募集资金使用项目不属于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，未直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司

公司本次募集资金用途不存在为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，或直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司的公司的情形，符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第三款的规定。

(4) 本次募投项目实施后，不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性

公司本次募投项目实施后，不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性的情形，符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第四款的规定。

(5) 公司已建立募集资金专项存储制度，募集资金将存放于公司董事会决定的专项账户

公司已根据《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》、《上市公司证券发行管理办法》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》，结合公司实际情况，制定了《募集资金使用管理制度》，并建立了募集资金专项存储制度。本次非公开发行募集资金到位后，将存放于公司董事会决定的专项账户，符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第五款的规定。

(四) 保荐机构核查意见

经核查，本次非公开发行的保荐机构西南证券认为：发行人目前的资产负债率水平高于同行业上市公司平均水平，本次发行完成后发行人资产负债率水平会有一定程度的下降，但仍高于同行业上市公司平均水平。综合考虑发行人实际经营情况及公司现行发展战略，本次募集资金部分用于偿还公司借款金额与实际需求相符，且不存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形。发行人偿还贷款金额与现有资产、业务规模相匹配，募集资金用途信息披露充分合规，本次发行满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，未损害上市公司及中小股东的利益。

五、公司重大投资或资产购买情况

(一) 自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今，除本次募集资金投资项目以外，公司实施或拟实施的重大投资或资产购买的交易内容、交易金额、资金来源、交易完成情况或计划完成时间

按照《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》关于重大投资及资产购买的有关规定，自本次非公开发行股票相关董事会决议日前六个月起至本反馈意见回复出具之日，除本次发行的募投项目外，公司的重大资产购买及重大投资情况如下：

序号	项目名称	投资内容及金额	资金来源	截至目前的投资进度	是否变相使用募集资金
----	------	---------	------	-----------	------------

1	收 购 海 南 香 水 湾	公司 2015 年 1 月 19 日召开的第八届董事会第十三次会议审议通过《关于全资子公司签订股权转让协议的议案》。公司全资子公司北京新华联置地拟与唐山远东物流有限公司（以下简称“远东物流”）签订《海南香水湾大酒店有限公司股权转让协议》，收购远东物流持有的海南香水湾 95%股权，交易总价款为 70,406.74 万元。2015 年 6 月，海南香水湾办理完毕本次股权变更的工商登记。	自 筹 资 金 和 并 购 贷 款	公 司 已 经 以 自 筹 资 金 投 入 66,886.40 万元。	否
2	增 资 湖 南 华 建	公司 2015 年 7 月 30 日召开第八届董事会第十八次会议审议通过了《关于向全资子公司投资的议案》，拟以自筹资金向全资子公司湖南华建投资 8 亿元，以增强湖南华建的资金实力和在市场环境下的竞争力。	自筹资金	公 司 已 对 湖 南 华 建 投 入 4.43 亿元。	否
3	收 购 金 六 福	公司 2015 年 4 月 28 日召开的第八届董事会第十六次会议、2015 年 5 月 15 日召开的 2015 年第一次临时股东大会审议通过《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与金六福的控股股东 JLF BVI 签订附生效条款的《金六福股权转让协议》，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。根据香港证监会《公司收购守则》的规定，新华联国际置地需履行要约收购义务。 2015 年 6 月 27 日，新华联国际置地完成上述股权收购，并履行完毕要约收购义务。通过要约收购，新华联国际置地共获得 77,200 股金六福股份，占金六福总股份数的 0.00463%。	自筹资金	公 司 已 经 以 自 筹 资 金 完 成 该 笔 投 资。	否
4	设 立 亚 太 再 保 险 公 司	公司分别于 2015 年 8 月 13 日、2015 年 8 月 31 日召开第八届董事会第十九次会议、2015 年第三次临时股东大会审议通过《关于共同发起设立亚太再保险股份有限公司的议案》，拟与泛海控股股份有限公司间接全资持有的子公司武汉中央商务区建设投资股份有限公司、巨人投资有限公司、亿利资源集团有限公司、北京汇源饮料食品集团有限公司全资子公司重庆三峡果业集团有限公司以现金出资方式共同发起设立亚太再保险股份有限公司。该再保险公司拟定注册资本人民币 100 亿元，上述五家发起人各持股 20%。	自筹资金	因 尚 未 取 得 中 国 保 监 会 批 复，故 暂 未 投 入 资 金	否
5	青 浦 区	2015 年 5 月 6 日，公司 2014 年度股东大会审	自筹资金	公 司 已 经 以	否

	赵巷镇佳迪路东侧B5-01地块	议通过《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》。2015年12月9日，北京新华联置地与上海商管通过公开竞拍方式，以146,500万元竞得位于上海市青浦区赵巷镇一处国有建设用地使用权。		自筹资金投资2.93亿元。	
6	投资澳大利亚房地产项目	2015年5月6日，公司2014年度股东大会审议通过《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》。全资子公司新华联国际置地与Landream Sydney Pty Ltd（以下简称“Landream”，“新华联国际置地”与“Landream”以下简称“联合体”）拟共同投资购买AMP Life Limited（以下简称“AMP”）持有的位于澳大利亚悉尼麦考瑞大街71号总占地面积为1,207平方米的地块及位于其上附属建筑物，交易总价款158,500,000澳元（约合人民币746,503,300元）。	自筹资金	联合体已支付交易定金15,850,000澳元（约合人民币74,650,330元），新华联国际置地、Landream各支付定金的80%、20%。	否

上述公司重大资产购买及重大投资项目的资金来源主要依靠公司自筹资金和并购贷款，与本次非公开发行拟募集的资金无关，不存在未来投资依赖本次非公开发行募集的拟用于偿还银行贷款资金的情形。

（二）公司关于未来三个月重大投资或资产购买计划的说明

因公司主营业务为房地产开发业务，业务经营中，公司取得项目开发用地时需按土地出让合同约定一次性缴纳较大金额的土地出让金。除前述主营业务正常经营活动外，截至本反馈意见回复出具日起三个月内，公司暂无其他重大投资或资产购买的计划。

（三）公司不存在变相通过本次偿还银行贷款实施重大投资或资产购买情形

公司本次通过募集资金10亿元偿还银行贷款，确定偿还的银行贷款均具有明确的用途。公司将严格按照已确定的银行贷款偿还范围进行偿付，公司其他募集资金的使用也将严格按照内控管理制度进行，不存在变相通过本次募集资金偿还银行贷款实施重大投资或资产购买的情形。

（1）内控制度为募集资金不变相用于实施重大投资或资产购买提供了保证

公司根据《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》、《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》等法律、法规及规范性文件的相关规定，建立了严格和完善的《募集资金管理细则》。募集资金到位后，公司将严格执行《募集资金管理细则》及与募集资金相关的法律法规及规范性文件，将募集资金应用于募集资金投资项目，不会变相用于实施重大投资或资产购买。

（2）公司承诺募集资金不变相用于实施重大投资或资产购买

为确保相关募集资金不用于实施重大投资或资产购买，公司已出具承诺，将通过以下措施确保本次非公开发行用于还贷的募集资金不用于实施重大投资或资产购买：“在募集资金到位后，公司将严格按照 2015 年第三次临时股东大会通过的募集资金用途运用募集资金，做到专款专用，确保募集资金不被用于或变相用于公司重大投资或资产购买。”

（四）保荐机构核查意见

经核查，本次非公开发行的保荐机构西南证券认为：发行人不存在变相通过本次募集资金偿还借款以实施重大投资或资产购买的情形。

问题 2、关于海外投资

根据申报材料，申请人预计涉及海外投资的外汇登记手续可于 2015 年 10 月办理完毕，请申请人、保荐机构说明目前该手续的进展，请保荐机构说明如外汇登记手续不能按时办理是否会影响募集资金海外投资的正常实施，申请人对此如何予以保障。

答复：

一、外汇登记手续进展情况

根据国家外汇管理局北京外汇管理部的业务登记凭证，新华联已于 2015 年 10 月 20 日完成本次涉及海外投资的外汇登记手续：新华联（境内）向新华联国际置地（境外）提供借款 10 亿元人民币，期限 60 个月。

二、保荐机构核查意见

经核查，本次非公开发行的保荐机构西南证券认为：发行人已经取得募集资金投资海外投资涉及的外汇登记手续，不存在因外汇登记手续不能按时办理而影响项目正常实施的情形。

二、一般问题

问题 1、请披露最近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况，以及相应整改措施；同时要求保荐机构就相应事项及整改措施进行核查，并就整改效果发表意见。

答复：

公司最近五年不存在被证券监督管理部门和交易所处罚的情况，被采取监管措施的情况如下：

2011 年 6 月，公司完成重大资产重组，主营业务变更为房地产的开发与销售。北京证监局于 2011 年 11 月 7 日至 11 月 30 日对发行人进行了现场检查，并于 2011 年 12 月 21 日对发行人下发了《关于对新华联不动产股份有限公司的监管意见》（京证公司发【2011】242 号，以下简称《意见》）。接到监管意见后，公司董事会立即组织公司相关部门和人员认真学习，对照监管意见制定了专项整改工作计划，形成了《关于北京监管局现场检查监管意见的整改报告》（以下简称《整改报告》）。《整改报告》递交北京证监局后，北京证监局未提出异议。

上述事项涉及的具体问题以及整改措施如下：

一、公司治理、内控制度建设及执行方面

（一）公司在业务、人员等方面的独立性有待进一步增强

1、证监局提出的问题

（1）子公司黄山金龙部分工程在招投标工作中仍须经大股东新华联控股的相关部门进行审批。子公司惠州新华联嘉业在确定招投标对象的过程中受到了大股东新华联控股施加的影响。

（2）子公司北京新华联伟业的部分款项支付仍需新华联控股总裁审批。

2、上市公司情况说明及整改措施

(1) 公司下属子公司部分工程招投标项目需要经过控股股东的最终审批，主要原因是控股股东在风险控制和工程专业技术方面的综合能力较强，公司藉此控制成本、降低风险。

自接到《意见》后，发行人与控股股东进行了沟通，后续将按照《上市公司治理准则》中关于控股股东行为和上市公司独立性有关规定进行规范操作。自2012年1月1日起，公司将按照新制定的《招投标管理暂行规定》的审批流程和权限规定，独立运作。

(2) 公司复牌交易后，公司已要求各下属子公司按照现行财务制度重新理顺审批流程并制定相关审批格式。根据现行财务制度，公司对外支付金额超过1,000万元以上的需经公司董事长审批。然而，因公司董事长和新华联控股总裁同为傅军先生，北京新华联伟业相关工作人员出于工作习惯未及时更改相关审批表格中的称谓，造成北京新华联伟业部分款项的支付显示为新华联控股总裁审批。对此，公司对相关审批格式进行了更正。

(二) 《内部审计制度》生效后，内部审计部门的各项工作尚未及时调整

1、证监局提出的问题

公司审计部设置在北京新华联置地层面下，部门负责人由北京新华联置地以办公室文件形式委任；审计部于2011年6月、7月分别对惠州新华联嘉业与唐山新华联进行了内部审计，并形成审计报告和审计意见书仅向北京新华联置地总经理和董事长报告，未按照《内部审计制度》第五条、第六条、第八条的规定进行审计部的机构设置、人员任命，报告路径也不符合要求。

2、上市公司情况说明及整改措施

自恢复上市以来，公司根据相关法律法规陆续制定内部控制制度，《内部审计制度》是经2011年8月18日第七届董事会第四次会议审议通过并即时生效的。但是，因公司经营需要，年初便设置了审计部，展开审计工作。因审计部成立在先，《内部审计制度》制定在后，所以出现审计部的机构设置、人员任命、报告路径等不符合《内部审计制度》要求的情况。

接到《意见》后，为完善审计部机构设置及负责人选聘等法定程序，经公司第七届董事会审计委员会提名，公司于 2012 年 1 月 18 日召开第七届董事会第九次会议，审议通过了选聘吴一平女士为审计部负责人的议案。今后，公司将按照《内部审计制度》的要求开展审计监督工作；后续召开审计委员会会议，会议通知、会议材料等会议文件均由审计部负责人直接报送（书面或电子邮件、传真等）审计委员会委员审阅，审计部负责人必须参加会议并汇报内部审计工作计划安排和执行等工作情况，审计部形成的审计报告和审计意见书也须直接向审计委员会进行汇报。审计部每季度至少向董事会报告工作一次。

（三）董事会议案不完备，议案内容较简单

1、证监局提出的问题

2011 年 9 月 29 日，公司召开第七届董事会第六次会议审议通过全资子公司北京新华联置地间接控股子公司唐山新华联提供 6 亿元借款担保，唐山新华联参股股东按比例提供相应担保。经核查，相关董事会议案内容较为简单，未说明参股股东提供担保的具体比例，未说明该公司最近一期经审计资产负债率超过 70%及采取的反担保措施等。

2、上市公司情况说明及整改措施

针对公司子公司北京新华联置地为唐山新华联提供担保一事，公司在召开董事会时，未直接提供相关书面数据，但在会议审议过程中，公司已将唐山新华联的资产负债情况、参股股东反担保情况等信息向与会董事进行了口头告知，并进行了风险提示。

公司后续将按照《股票上市规则》、《公司章程》、《董事会议事规则》等相关规定，进一步丰富董事会会议材料。同时，公司将进一步强化内部管理，对会议及决策建立“留痕”机制，董事会会议文件及信息的获取尽量由相关责任人签字确认，以明晰责任。

（四）战略委员会未及时开展实际工作

1、证监局提出的问题

公司第七届董事会第六次（2011年9月30日召开）、第七次会议（2011年10月25日）分别涉及担保和投资事项，但公司未按照《战略委员会工作细则》第三章第十条的规定召开战略委员会会议，未就上述事项提出建议。

2、上市公司情况说明及整改措施

发行人将按照《战略委员会工作细则》的相关规定，根据职责权限要求召开战略委员会会议，确定公司发展规划，以发挥战略委员会的专业性，健全投资决策程序，进一步完善公司治理结构。

二、同业竞争、关联方资金往来、关联交易等方面

（一）控股股东下属存在同业竞争的公司尚未完成注销

1、证监局提出的问题

公司控股股东新华联控股下属开心快捷酒店主业为连锁酒店经营，与公司下属丽景湾分公司的酒店资产属于同业经营。开心快捷酒店目前已停业，主要资产已售出，相关注销事宜仍未完全办结。

2、上市公司情况说明及整改措施

公司下属的“丽景湾”酒店属于五星级酒店，新华联控股下属开心快捷酒店的定位是经济型连锁酒店。丽景湾酒店与开心快捷酒店虽然同处酒店行业，但因双方目标群体、经营模式等存在较大差异，并未构成直接的竞争；且开心快捷酒店已经停业，主要资产已出售，实质上不构成同业竞争。

2011年12月31日，开心快捷公司取得北京市工商行政管理局出具的注销核准通知书，相关注销事宜已完结。

（二）部分关联交易披露不完整、不充分

1、证监局提出的问题

（1）公司子公司株洲新华联于2009年支付给关联方株洲新华联药业4,500余万元用于购买土地，属于关联方往来。目前所购买地块尚未完成过户变更等手续，株洲新华联尚未取得相关权属，款项亦尚未收回。公司未将此笔交易识别为关联交易，在2011年半年报中未进行相关披露，属于关联交易披露不完整。

(2) 武汉百步亭为北京新华联置地与武汉安居工程发展有限公司（以下简称武汉安居）的联营公司，董事会共 5 名董事，其中副董事长由北京新华联置地总经理胡章鸿担任。由于北京新华联置地实质上不能对其进行控制，故未纳入合并报表范围。2010 年武汉百步亭与合作方签署项目合作协议，共同开发东方园林项目及大花山项目，项目所需资金由双方股东同比例提供。北京新华联置地支付相关款项时，未以协议形式将资金用途、收益分配等内容进行明确，也未见董事会的相关协议。根据深交所上市规则中对关联方及关联自然人的界定，武汉百步亭属于北京新华联置地及公司的关联方，北京新华联置地向武汉百步亭支付往来款 3.96 亿元超过其 2009 年经审计净资产的 5%，按照相关规定属于应由股东大会审议的关联交易。由于当时北京新华联置地尚未通过重组实现上市，故不受上述法规限制；但在公司 2011 年中期报告中仅将相关事项披露为关联往来，未对交易内容进行充分、详细披露，属于关联交易披露不充分。

2、上市公司情况说明及整改措施

(1) 经与株洲药业、株洲新华联进一步核实，证实受株洲市人民政府湘江沿江风光带的统一规划尚未完成的影响，该地块的相关转让手续未能办理完毕。鉴于湘江沿江风光带属于株洲市未来的城市景观核心地带，交易标的地块未来的增值空间较大，公司 2011 年 12 月 29 日召开第七届董事会第八次会议，审议通过了《关于与株洲新华联药业有限公司签订<国有土地使用权转让合同之补充协议（三）>的议案》，决定继续履行相关协议。为有效控制风险，公司要求株洲药业的控股股东新华联控股和实际控制人傅军出具承诺，对协议项下有关退款及补偿金事宜承诺连带担保责任。

另外，由于公司下属子公司较多，加上公司 2011 年刚恢复上市，相关工作人员对关联交易的理理解不透彻，导致关联交易上报不及时，从而造成了信息披露的遗漏。公司接到《意见》后，对关联交易事项进行了全面梳理，同时要求相关工作人员加强学习，提高关联交易事项上报的及时性，防止定期报告的关联交易事项披露再次出现遗漏。

2014 年 5 月，各方签署解除协议，约定解除《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 20%的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该转让价款及补偿金，新华联控股的相关承诺履行完毕。

(2) 因公司刚恢复上市，相关工作人员对关联交易的理解不透彻，导致对该交易披露不充分。公司将进一步强化对关联交易事项的管理，通过流程控制、强化相关人员责任及加强各有关部门之间的沟通协调等措施，防止此类情况的发生，严格按照上市规则履行决策程序并及时、全面披露。

此外，为彻底解决武汉百步亭资金管理问题，经公司第七届董事会第九次会议审议通过，公司于 2012 年 1 月 18 日将所持有的武汉百步亭股权全部转让给武汉安居，将原投入资金全部收回。

三、工程项目检查及财务核算方面

(一) 部分项目收入成本结转不及时

1、证监局提出的问题

截至现场检查日，子公司黄山金龙纳尼亚小镇项目只结转确认了 2011 年 1-4 月的销售收入和成本，对 5 月及以后已经交房的销售，未按照公司会计政策中关于销售商品确认收入的条件“业主办理入住手续或本公司发出入住通知之日起满两个月”进行识别，全部未进行收入成本结转，对公司 2011 年半年报及三季度报中相关数据的准确性产生影响。

2、上市公司情况说明及整改措施

经自查，黄山金龙 5-9 月未结转销售收入和成本，主要是因为黄山金龙 2011 年首次确认会计收入，对收入确认会计政策的理解和执行不彻底。此外，公司 8 月份开展了内部财务检查活动，在检查过程中发现黄山金龙成本分摊存在不合理之处，要求黄山金龙对预估成本及分摊情况进行重新分析、计算和调整。截至三季度末，鉴于黄山金龙财务分析调整工作尚未完成，且其 5-9 月的销售收入甚少，黄山金龙计划在调整成本分摊标准后，在第四季度对相关收入一并确认。接到《意见》后，公司已责令黄山金龙将 5 月及以后已经交房的销售收入全部予以确认。

为进一步提高财务人员的专业水平，公司将定期开展对会计准则的培训和学习活动，组织财务人员共同学习会计准则，开展会计基础工作的规范与达标活动。

（二）部分项目收入确认偏激进，应收账款管理存在漏洞

1、证监局提出的问题

子公司北京新华联伟业下属丽景湾项目销售收入确认偏激进，有几套房屋未收到全款，即履行房屋交接手续并确认收入。其中 6#楼 8 层 6-802 室，购房人袁晓梅累计支付房款 59.67 万元，尚欠房款 139.52 万元，合同约定按揭金额 139.24 万元，实际未办理按揭手续，客户于 2008 年 8 月已收房，但以房屋有问题为由至今尚未付清房款，北京新华联伟业也未及时催款，该笔应收账款账龄已超过三年。

2、上市公司情况说明及整改措施

经自查，北京新华联伟业下属丽景湾项目的两套房屋暂未收回全款，但北京新华联伟业已按公司政策计提了减值准备。接到《意见》后，公司已要求北京新华联伟业专项督办，上述两套房款（含袁晓梅）均已全部收回。

（三）株洲新华联未及时对开发成本进行账务调整

1、证监局提出的问题

子公司株洲新华联于 2009 年支付给关联方株洲新华联药业 4,500 余万元用于购买土地，当时已获得政府相关批复，公司据此将已支付的款项计入开发成本。随着政府规划思路的变更，该土地性质变更及使用权过户手续迟迟未能办理。但公司未及时将已计入开发成本的 4,500 余万元调整为往来款进行核算，并由此导致关联往来的识别和披露遗漏。

2、上市公司情况说明及整改措施

经自查，公司未对计入开发成本的 4500 万元调整为往来款进行核算，导致关联往来的识别和披露遗漏。接到《意见》后，公司对计入开发成本的 4,500 万元进行了账务调整；鉴于交易地块未来增值空间较大，公司于 2011 年 12 月 29 日召开第七届董事会第八次会议，决定继续履行与株洲新华联药业的相关协议。

为了进一步保障公司和中小股东利益，公司还要求株洲药业控股股东新华联控股有限公司和实际控制人傅军为协议项下的有关退款及补偿金支付义务提供连带责任担保。公司财务中心将组织财务巡检，定期或不定期对重点企业进行检查，进一步加强对关联交易的管理，提高信息披露的透明度，防止定期报告的关联交易事项披露再次出现遗漏。

四、保荐机构核查意见

经核查，本次非公开发行的保荐机构西南证券认为：发行人已经按照北京证监局《关于对新华联不动产股份有限公司的监管意见》的要求，对相关问题进行了整改，并向北京证监局提交了《关于北京监管局现场检查监管意见的整改报告》，北京证监局未提出异议。该事项不会对本次发行构成实质性障碍。

（此页无正文，为《新华联不动产股份有限公司关于非公开发行股票申请文件反馈意见的回复》之签字盖章页）

新华联不动产股份有限公司

2016 年 1 月 14 日