

西南证券股份有限公司

关于新华联文化旅游发展股份有限公司

2015 年非公开发行股票

之

复核报告



保荐机构：西南证券股份有限公司

二〇一六年十二月

中国证券监督管理委员会：

西南证券股份有限公司（以下简称“西南证券”、“保荐机构”、“本保荐机构”）接受新华联文化旅游发展股份有限公司（以下简称“新华联”、“发行人”，原名新华联不动产股份有限公司）委托，担任新华联 2015 年度非公开发行股票的保荐机构。发行人本次非公开发行已于 2016 年 1 月 29 日获得贵会发行审核委员会审核通过，并于 2016 年 5 月 9 日领取了《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【2016】827 号）。

2016 年 6 月 23 日，西南证券收到《中国证券监督管理委员会调查通知书》（编号：深专调查通字 2016975 号）。因西南证券涉嫌未按规定履行职责，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）的有关规定，决定对西南证券立案调查，立案调查涉及本保荐机构保荐的大有能源 2012 年非公开发行股票项目。

本项目签字人员不涉及大有能源 2012 年非公开发行股票项目的签字保荐代表人。

现根据中国证监会《发行监管问答——关于首次公开发行股票中止审查的情形（2016 年 12 月 9 日修订）》的相关规定，西南证券按照《中华人民共和国公司法》、《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《上市公司非公开发行股票实施细则》等有关法律、法规和中国证监会的规定，对新华联非公开发行股票项目认真履行了全面复核程序，并出具本复核报告。

经复核，截止本复核报告出具之日，发行人本次发行申请仍然符合《证券法》、《管理办法》等法律法规规定的非公开发行股票的条件。因此，本保荐机构同意继续推荐本次发行人非公开发行股票，并向贵会申请恢复对本次非公开发行股票的审查。

目 录

目 录.....	2
释 义.....	3
第一节 本次证券发行基本情况.....	5
一、保荐机构项目组成员情况.....	5
二、发行人情况.....	5
三、保荐机构与发行人的关联情况.....	20
四、保荐机构关于本次全面复核的内核意见、合规部门意见和结论性意见	20
第二节 保荐机构承诺事项.....	39
第三节 对本次证券发行的推荐意见.....	40
一、保荐机构全面复核后对本次证券发行的推荐结论.....	40
二、发行人履行相关决策程序的情况.....	40
三、发行人符合《证券法》、《管理办法》规定的发行条件.....	41
四、发行人面临主要风险.....	45
五、发行人的发展前景.....	48
六、发行人的会后事项情况.....	49

释 义

在本复核报告中，除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

上市公司、发行人、新华联、公司、本公司	指	新华联文化旅游发展股份有限公司，原名新华联不动产股份有限公司
圣方科技、S*ST 圣方	指	黑龙江圣方科技股份有限公司，新华联前身
牡石化	指	牡丹江石化集团股份有限公司，圣方科技前身，即新华联前身
本次发行、本次非公开发行	指	新华联 2015 年度非公开发行股票，即新华联向特定对象发行不超过 482,315,112 股（含 482,315,112 股）A 股股票的行为
本报告书、复核报告	指	西南证券股份有限公司关于新华联文化旅游发展股份有限公司 2015 年非公开发行股票之复核报告
保荐工作报告	指	西南证券股份有限公司关于新华联不动产股份有限公司非公开发行股票之发行保荐工作报告
保荐书	指	西南证券股份有限公司关于新华联不动产股份有限公司非公开发行股票之发行保荐书
尽调报告、尽职调查报告	指	西南证券股份有限公司关于新华联不动产股份有限公司非公开发行股票之尽职调查报告
募投项目	指	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
新华联控股	指	新华联控股有限公司，公司之控股股东
长石投资	指	长石投资有限公司，原名北京长石投资有限公司、西藏长石投资有限公司，系新华联控股之股东
新华联控股及其一致行动人	指	新华联控股、长石投资
合力同创	指	西藏合力同创投资有限公司，原名北京合力同创投资有限公司
科瑞集团	指	科瑞集团有限公司
泛海投资	指	泛海能源控股股份有限公司，即原泛海能源投资股份有限公司、泛海投资股份有限公司
巨人投资	指	巨人投资有限公司
北京新华联置地、新华联置	指	北京新华联置地有限公司

地		
北京新华联伟业	指	北京新华联伟业房地产有限公司
湖南华建	指	湖南新华联建设工程有限公司
新华联国际置地	指	新华联国际置地有限公司
韩国新华联	指	韩国新华联锦绣山庄株式会社
宏石商业	指	北京新华联宏石商业地产有限公司
金六福、新丝路	指	金六福投资有限公司，现已更名为新丝路文旅有限公司
西南证券、保荐机构、本保荐机构	指	西南证券股份有限公司
律师、中伦律所	指	北京市中伦律师事务所
天健会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、深交所	指	深圳证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本复核报告除特别说明外所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 本次证券发行基本情况

一、保荐机构项目组成员情况

1、保荐代表人情况

本次具体负责推荐的保荐代表人情况如下：

童星，保荐代表人，中国证券业执业证书编号：S1250712100017。西南证券股份有限公司并购融资总部副总经理，经济学硕士。曾在普华永道中天会计师事务所从事证券类业务审计工作，2009 年 6 月起在西南证券从事保荐业务。曾参与完成康得新非公开发行股票、宏发股份非公开发行股票、通宝能源发行股份购买资产、远东实业发行股份购买资产、科达机电发行股份购买资产等项目。

徐思远，保荐代表人，中国证券业执业证书编号：S1250715080002，西南证券股份有限公司投资银行事业部项目经理，经济学硕士。曾参与大唐电信、汉威电子、广汇汽车重大资产重组，中青旅再融资，新华联再融资，普洛药业再融资，中文在线 IPO，新华联公司债等项目。

2、项目协办人情况

本次证券发行的项目协办人情况如下：

朱正贵，中国证券业执业证书编号：S1250112080002。西南证券股份有限公司并购融资总部项目经理。毕业于中国人民大学财政金融学院，熟悉财务等专业知识。曾参与过康得新非公开发行、ST 力阳重大资产重组、视觉中国重大资产重组、广汇汽车重大资产重组等项目。

3、本次项目签字人员不涉及大有能源 2012 年非公开发行项目签字人员

本次项目签字人员童星、徐思远、朱正贵均不属于大有能源 2012 年非公开发行项目签字的保荐代表人或项目协办人。

二、发行人情况

（一）发行人基本情况

公司名称	新华联文化旅游发展股份有限公司
股票简称	新华联
证券代码	000620
上市交易所	深圳证券交易所
成立日期	1993年6月25日
注册资本	1,896,690,420元
法定代表人	丁伟
注册地址	北京市通州区潞城镇人民政府北楼209室
通讯地址	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
董事会秘书	杭冠宇
统一社会信用代码	91110000130232395L
联系电话	010-80559199
传真	010-80559190
电子信箱	xin000620@126.com
经营范围	文化旅游项目的运营、管理；组织文化艺术交流活动；文艺表演；旅游景区管理；公园管理；酒店管理；企业管理；承办展览展示；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。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）发行人设立和上市

1、1993 年公司设立

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、1996 年公司上市

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交所上市。公司简称“牡石化”，股票代码“000620”。

（三）发行人历次股本变更

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委员会黑证监发【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，经中国证监会证监上字【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，名称变更为黑龙江圣方科技股份有限公司。2000 年 3 月 14 日，经深交所同意，公司简称变更为“圣方科技”，股票代码不变。

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公司股份 8,725.56 万股，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【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公司全部股份 8,725.56 万股股份（占总股本的 28%）转让给新华联控股，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，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、长石投资、合力同创因以资产认购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%股权已核准变更登记至公司名下。2011 年 4 月 25 日，信永中和为公司出具了 XYZH/2010A10034-13 号验资报告。

2011 年 6 月 2 日，公司在登记结算公司办理完毕发行登记手续，公司该次

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。该次发行完成后，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，该次发行的股份数量为 298,719,771 股。该次发行完成后，公司总股本增加至 1,896,690,420 股。

（四）发行人最新股本结构

截至 2016 年 9 月 30 日，发行人股本结构如下：

数量	股份数量（股）	比例
一、有限售条件股份	59,743,954	3.15%
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	-	-
3、其他内资持股	59,743,954	3.15%
其中：境内法人持股	59,743,954	3.15%
境内自然人持股	-	-
4、外资持股	-	-
其中：境外法人持股	-	-
境外自然人持股	-	-
二、无限售条件股份	1,836,946,466	96.85%
1、人民币普通股	1,836,946,466	96.85%
2、境内上市的外资股	-	-
3、境外上市的外资股	-	-
4、其他	-	-
三、股份总数	1,896,690,420	100.00%

（五）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，产品形态包括国家政策鼓励发展的保障性住房，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。

（六）发行人最近三年股权融资及利润分配情况

1、发行人历次筹资、现金分红及净资产额的变化表

单位：万元

首发前期末净资产额	30,946.90		
历次筹资情况	发行时间	发行类别	筹资净额
	1996 年	IPO	12,792.00
	1998 年	配股	12,883.62
	2011 年	发行股份购买资产	292,000.00
	2015 年	非公开发行	205,750.13
	合计		523,425.75
首发后累计派现金额	66,906.02		
本次发行前期末净资产额	587,681.48		

2、发行人最近三年股权融资情况

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不超过391,061,452股新股。

该次非公开发行采取投资者竞价方式确定发行价格，最终发行价格为7.03元/股，为发行底价的130.91%和发行日前20个交易日均价的91.22%，募集资金总额为2,099,999,990.13元。

3、发行人最近三年利润分配情况

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%

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
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	28.26%
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。

4、最近三年的未分配利润使用情况

最近三年，公司实现的归属于母公司所有者的净利润在提取法定盈余公积金及向股东分红后，当年的剩余未分配利润转入下一年度，主要用于公司经营活动。

（七）发行人落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》的情况

1、公司落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的情况

2012 年 5 月 4 日，中国证监会颁布了《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37 号）（以下简称“《通知》”），就上市公司现金分红有关事项进行了规定。本保荐机构对公司落实《通知》有关内容的情况逐条进行了核查，具体如下：

条款分类	条款范围	适用核查条款的核查内容
不适用核查的条款	第六、八、九条	-
适用核查的条款	第一条	关于利润分配的总括性要求
	第二条	关于利润分配政策的决策程序
	第三条	关于现金分红具体方案的制定
	第四条	关于现金分红具体方案的执行以及现金分红政策的调整
	第五条	关于现金分红政策制定及执行情况的披露
	第七条	关于拟发行证券的上市公司利润分配事宜

（1）上市公司应当进一步强化回报股东的意识，严格依照《公司法》和公司章程的规定，自主决策公司利润分配事项，制定明确的回报规划，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，不断完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制。

①公司能够严格依照《公司法》和公司章程的规定，自主决策公司利润分配事项，不存在利润分配事宜受控股股东或其他关联方支配的情形。

②为了更好的保障全体股东的合理回报，增加股利分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和利润分配进行监督，经发行人第七届董事会第四十三次会议和 2013 年度股东大会审议通过，发行人更新和制定了《未来三年（2014-2016）股东分红回报规划》。该回报规划能够充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利。

③根据《通知》，发行人第七届董事会第十七次会议和 2012 年第二次临时股东大会审议通过了公司章程中关于利润分配制度的修订，完善了利润分配制度，对现金分红政策作出了具体安排，并有效执行，发行人不存在不履行分红承诺的情况。

根据《上市公司监管指引第 3 号-上市公司现金分红》（以下简称“《指引》”），发行人第七届董事会第四十三次会议、2013 年度股东大会审议通过《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》，对前次公司章程分红政策新增条款进行了修改，以进一步规范公司现金分红政策的决策依据及流程，维护全体股东，尤其是中小投资者的权利和利益。

经本保荐机构核查，发行人已落实《通知》关于利润分配的总括性要求。

（2）上市公司制定利润分配政策尤其是现金分红政策时，应当履行必要的决策程序。董事会应当就股东回报事宜进行专项研究论证，详细说明规划安排的理由等情况。上市公司应当通过多种渠道充分听取独立董事以及中小股东的意见，做好现金分红事项的信息披露，并在公司章程中载明相关内容。

公司制定利润分配政策时履行了必要的决策程序，具体如下：

2014 年 4 月 24 日，公司第七届董事会第四十三次会议审议通过了《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》。公司在召开股东大会前按照相关规定发布了召开年度股东大会的提示性公告；2013 年度股东大会采取现场投票和网络投票相结合的方式；充分给予股东特别是中小股东沟通交流的机会，听取中小股东的意见和诉求，维护中小股东的合法权益。2014 年 5 月 16 日，公司 2013 年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》。

该次对公司章程的具体修订如下：

原公司章程条款	修改后公司章程条款
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。	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%。	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。
第一百六十七条 公司应注重股本扩张与业绩增长保持同步。公司快速增长时，董事会认为公司股票价格与股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以实施股票股利分配。股票股利分配可以单独实施，也可以结合现金分红同时实施。	第一百六十七条 公司应注重股本扩张与业绩增长保持同步。公司快速增长时，董事会认为公司股票价格与股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以实施股票股利分配。股票股利分配可以单独实施，也可以结合现金分红同时实施。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。
第一百六十八条 公司具体利润分配预案由董事会结合本章程的规定、盈利情况、未来发展资金需求等拟定，利润分配预案	第一百六十八条 公司具体利润分配预案由董事会结合本章程的规定、盈利情况、未来发展资金需求等拟定。利润分配预案应经董事会、监事会

原公司章程条款	修改后公司章程条款
应经董事会、监事会分别审议通过后方能提交股东大会审议。董事会在审议利润分配预案时，须经半数以上董事（其中应至少包括过半数的独立董事）同意并通过，独立董事应发表独立意见并披露。监事会在审议利润分配预案时，须经全体监事半数以上表决同意。股东大会审议利润分配方案时，须经出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权半数以上同意。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题，可以为股东提供网络投票方式。	分别审议通过后方能提交股东大会审议。董事会在审议利润分配预案时，须经半数以上董事（其中应至少包括过半数的独立董事）同意并通过，独立董事应发表独立意见并披露。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。监事会在审议利润分配预案时，须经全体监事半数以上表决同意。股东大会审议利润分配方案时，须经出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权半数以上同意。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题，可以为股东提供网络投票方式。

经本保荐机构核查，发行人已落实《通知》关于利润分配政策决策程序的相关要求。

（3）上市公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

公司制定现金分红具体方案时履行了必要的决策程序，具体如下：

2016 年 4 月 15 日，公司第八届董事会第二十六次会议审议通过了《2015 年度利润分配及公积金转增股本预案》，独立董事发表了独立意见。公司在召开股东大会前按照相关规定发布了召开年度股东大会的提示性公告；2015 年度股东大会采取现场投票和网络投票相结合的方式；充分给予股东特别是中小股东沟通交流的机会，听取中小股东的意见和诉求，维护中小股东的合法权益。2016 年 5 月 9 日，公司 2015 年年度股东大会审议通过了《2015 年度利润分配及公积金转增股本预案》，并披露了中小股东的投票情况。

经本保荐机构核查，发行人已落实《通知》关于制定现金分红具体方案的相关要求。

（4）上市公司应当严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整

或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

《通知》颁布后，公司能够严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。

经本保荐机构核查，发行人已落实《通知》关于执行现金分红具体方案以及调整现金分红政策的相关要求。

(5) 上市公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，说明是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

《通知》颁布后，公司在《2012 年年度报告》、《2013 年年度报告》、《2014 年年度报告》及《2015 年年度报告》详细披露了公司现金分红政策的制定及执行情况。

经本保荐机构核查，发行人已落实《通知》关于披露现金分红政策制定及执行情况的相关要求。

(6) 首次公开发行股票公司应当在招股说明书中做好利润分配相关信息披露工作。

不适用。

(7) 拟发行证券的上市公司应制定对股东回报的合理规划，对经营利润用于自身发展和回报股东要合理平衡，要重视提高现金分红水平，提升对股东的回报。

经发行人第七届董事会第四十三次会议和 2013 年度股东大会审议通过，发行人更新和制定了《未来三年（2014-2016）股东分红回报规划》。该回报规划能够充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利。

《新华联不动产股份有限公司 2015 年非公开发行股票预案》之“第五节 公司的利润分配政策及执行情况”详细披露了公司的利润分配政策、公司的股东回报规划、公司最近三年现金分红及未分配利润使用情况露。

经本保荐机构核查，发行人已落实《通知》关于拟发行证券的上市公司利润分配事宜的相关要求。

(8) 当事人进行借壳上市、重大资产重组、合并分立或者因收购导致上市公司控制权发生变更的，应当按照本通知的要求，在重大资产重组报告书、权益变动报告书或者收购报告书中详细披露重组或者控制权发生变更后上市公司的现金分红政策及相应的规划安排、董事会的情况说明等信息。

不适用。

(9) 各证监局应当将本通知传达至辖区内各上市公司，督促其遵照执行。各证监局、上海及深圳证券交易所、会内相关部门应当加强对上市公司现金分红政策的决策过程、执行情况以及信息披露等事项的监管。

不适用。

2、公司落实《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》的情况

发行人第七届董事会第四十三次会议审议、2013 年度股东大会通过了《关于修订<公司章程>部分条款的议案》，根据《指引》的最新规定对公司章程中关于利润分配政策进行了修订。

3、保荐机构核查意见

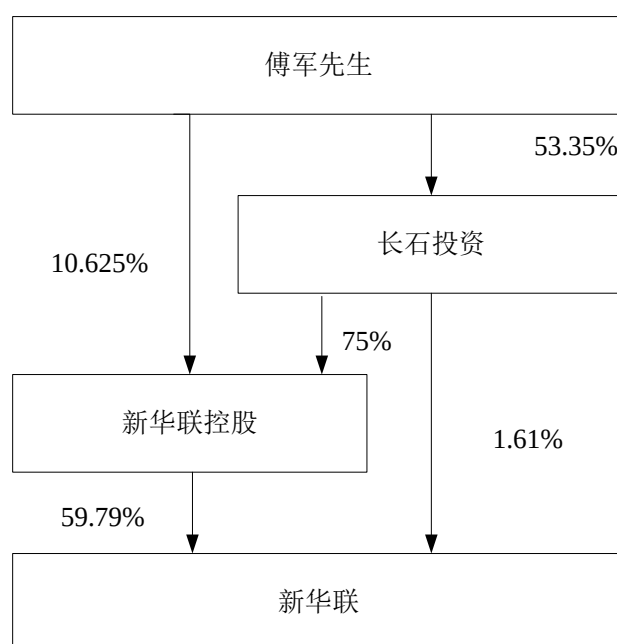
经本保荐机构核查，发行人修订了《公司章程》，对利润分配政策进行了调整；发行人制定了《未来三年股东回报规划（2014-2016 年）》，对股东回报做出了合理规划；发行人已落实了《通知》的各项内容。发行人已召开第七届董事会第四十三次会议审议、2013 年年度股东大会，对公司章程中关于利润分配政策进行了修订，逐条落实了《指引》的相关要求。

(八) 主要股东和实际控制人变化及未来潜在变动情况

1、最近三年控股股东及实际控制人变动情况

最近三年，公司控股股东、实际控制人未发生变化。公司控股股东为新华联

控股，实际控制人为傅军先生，具体如下图所示：



2、本次发行不会导致公司控股股东和实际控制人变更

截至 2016 年 9 月 30 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；以本次发行上限 482,315,112 股计算，本次非公开发行完成后，公司实际控制人仍为傅军先生，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 53.46% 股权。因此，本次非公开发行不会导致公司的控制权发生变化。具体如下：

单位：股

项目	本次发行前	本次发行完成后
新华联控股持股	1,134,081,595	1,241,262,731
长石投资持股	30,569,354	30,569,354
傅军先生合计控制的股份	1,164,650,949	1,271,832,085
公司股份总数	1,896,690,420	2,379,005,532
新华联控股持股占比	59.79%	52.18%
长石投资持股占比	1.61%	1.28%
傅军先生合计控制的股份占比	61.40%	53.46%

（九）发行人主要会计数据和财务指标

1、资产负债表主要数据

单位：元

项目	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
资产合计	40,439,681,042.56	33,994,152,986.85	24,695,702,569.17	18,264,395,018.92
其中：流动资产	28,328,181,647.67	24,902,764,132.47	19,126,166,691.39	15,752,333,464.14
负债合计	33,780,400,056.14	27,210,923,383.60	20,945,251,315.70	14,733,950,322.72
其中：流动负债	16,053,404,562.27	14,670,370,725.78	12,384,466,786.22	7,922,455,415.57
股东权益合计	6,659,280,986.42	6,783,229,603.25	3,750,451,253.47	3,530,444,696.20
其中：归属于母公司所有者权益合计	5,876,814,804.08	5,918,430,133.71	3,513,104,361.69	3,261,814,359.99

2、利润表主要数据

单位：元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	2,802,671,998.09	4,646,683,451.65	3,501,024,208.66	2,601,176,915.09
营业利润	134,063,969.60	250,839,180.46	436,004,799.44	695,986,542.34
利润总额	159,332,415.38	391,515,469.77	566,358,548.26	697,060,407.58
净利润	134,817,152.64	287,922,809.95	403,297,444.45	501,773,102.17
其中：归属于母公司所有者的净利润	158,363,672.07	306,745,766.15	421,456,860.88	508,514,764.25

3、现金流量表主要数据

单位：元

项目	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-890,428,098.55	-2,900,221,310.30	-2,012,662,078.49	-3,571,783,721.20
投资活动产生的现金流量净额	-1,312,606,972.09	-2,886,227,039.78	-705,046,253.49	-177,254,339.59
筹资活动产生的现金流量净额	1,431,933,029.89	7,237,276,678.54	3,013,144,520.04	5,002,424,707.86
现金及现金等价物净增加额	-769,551,178.34	1,458,037,367.75	291,640,989.69	1,253,386,647.07

4、主要财务指标

(1) 主要财务指标

指标	2016-9-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动比率（倍）	1.76	1.7	1.54	1.99
速动比率（倍）	0.39	0.46	0.39	0.47
资产负债率（母公司）	59.42%	53.89%	37.63%	22.47%
资产负债率（合并报表）	83.53%	80.05%	84.81%	80.67%
指标	2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率（次）	15.25	19.43	17.05	20.22
存货周转率（次）	0.11	0.21	0.20	0.17
每股净资产（元/股）	3.10	3.12	2.20	2.04
每股经营活动现金流量（元/股）	-0.47	-1.53	-1.26	-2.24
每股净现金流量（元/股）	-0.41	0.77	0.18	0.78

(2) 净资产收益率及每股收益

项目		2016 年 1-9 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
扣除非经常性损益前 每股收益（元）	基本	0.08	0.17	0.26	0.32
	稀释	0.08	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	2.69	5.18	12.00	15.59
	加权平均	2.68	5.89	12.49	16.15
扣除非经常性损益后 每股收益（元）	基本	0.08	0.09	0.09	0.20
	稀释	0.08	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	2.50	2.66	4.23	9.80
	加权平均	2.49	3.02	4.41	10.52

(十) 发行人本次募集资金运用相关情况

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以下项目：

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

序号	项目名称	项目投资总额（万元）	拟投入募集资金（万元）
4	偿还上市公司有息负债	-	100,000
合计		-	450,000

如果本次非公开发行募集资金不能满足公司项目的资金需要，公司将利用自筹资金解决不足部分。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

三、保荐机构与发行人的关联情况

1、本保荐机构或控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况。

2、发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有本保荐机构或控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况。

3、本保荐机构的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员不存在拥有发行人权益、在发行人任职等情况。

4、本保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方不存在相互提供担保或者融资等情况。

5、本保荐机构与发行人之间不存在其他关联关系。

四、保荐机构关于本次全面复核的内核意见、合规部门意见和结论性意见

（一）西南证券投资银行内核小组审核程序及内核意见

1、内核小组审核程序

西南证券按照中国证监会的要求建立了证券发行业务内核制度。投资银行内核委员会由包括公司分管领导、投资银行事业部推荐资深专业人士和公司外部专业人士（暨外部专业委员），专门负责证券发行上市项目的内部核查与风险控制工作。每次会议须有不少于 5 人不超过 9 人的内核委员参加。内核委员会秘书将

项目申请文件及一、二、三级复核意见报送内核委员，同时向拟参加会议的人员通知该次内核会议召开的时间、地点等信息。内核会议的基本程序包括：（1）项目负责人介绍证券发行上市项目的基本情况；（2）项目负责人及保荐代表人介绍项目情况与第一级复核情况；（3）业务部门负责人介绍第二级复核情况；（4）项目管理部报告项目第三级复核情况；（5）内核委员就项目问题逐个问核项目组、项目组人员进行答复、内核委员就相关问题进行讨论；（6）召集人总结内核意见并根据会议的具体情况决定现场表决或会后表决；（7）会后表决的，内核委员在项目人员就内核反馈问题进行落实与答复的基础上对项目发表表决意见。

证券发行上市项目通过内核会议审核，须经参加内核会议的内核小组成员三分之二以上同意。参加内核会议的内核委员根据证券发行上市项目的实际情况进行独立判断，以记名投票方式表决形成内核会议表决意见，并按要求签署有关文件。

本次全面复核内核程序：2016 年 12 月 10 日至 2016 年 12 月 11 日，保荐代表人、部门复核小组对项目的整套申报文件及相关反馈答复及会后事项等材料进行了一、二级复核，并形成了一、二级复核意见及答复。2016 年 12 月 13 日至 2016 年 12 月 14 日，项目管理部相关人员查阅了尽职调查报告及相关反馈回复及会后事项等材料，形成了三级复核意见。2016 年 12 月 15 日，项目组对三级复核所提问题作出相应的解释，形成三级复核答复。2016 年 12 月 15 日，内核委员会秘书将项目整套材料与前三级复核意见及反馈答复等材料发送至内核委员，并通知内核会议的时间等事项。

2016 年 12 月 15 日，西南证券召开了新华联非公开发行股票项目内核会议，对相关申请文件进行了再次集中审核。本次应参加内核会议的委员人数为 5 人，实际参加人数为 5 人，达到规定人数。在内核会议上，内核委员对新华联非公开发行股票是否符合发行条件与保荐代表人、项目组成员进行了充分交流及讨论及问询，具体详见内核小组会议纪要。

全面复核中各级内核程序如下：

（1）项目执行成员在一级复核中发现的主要问题及处理情况

【问题 1】项目组核查了公司 2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-6 月的房地产业务合规情况。请项目组进一步核查公司自 2015 年 7 月以来是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等事项正在被（立案）调查的情形。

项目组核查与说明：

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》，“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”。项目组针对新华联 2015 年 7 月以来是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为及是否存在因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等事项正在被（立案）调查的情形进行了核查，具体核查结果如下：

新华联境内房地产项目列表（截至 2016 年 9 月 30 日）

序号	公司名称	项目名称
一、已完工项目		
1	北京新华联置地有限公司	新华联科技园
2	北京新华联伟业房地产有限公司	运河湾（运河东岸）
3	北京华信鸿业房地产开发有限公司	新华联国际商业大厦
4	北京新华联恒业房地产开发有限公司	北京青年城
5	北京先导华鑫房地产开发有限公司	新华联丽港
6	北京新华联伟业房地产有限公司	新华联丽景
7	北京新华联恒业房地产开发有限公司	新华联大厦
8	唐山新华联置地有限公司	唐山新华联广场（建工楼区域改造）
9	西宁新华联房地产开发有限公司	西宁新华联广场
二、在建项目		
10	北京新华联伟业房地产有限公司	平谷区马坊镇 B05-01、B05-02 居住及社会停车场库
11	北京新崇基置业有限公司	顺义区李遂镇温泉酒店及会所 （北京温泉酒店）
12	北京新华联悦谷商业地产有限公司	新华联悦谷
13	天津新华联恒业房地产开发有限公司	天津新华联梦想城
14	唐山新华联置地有限公司	唐山丽景湾国际酒店
15	上海新华联房地产开发有限公司	上海新华联国际中心
16	武汉大花山生态科技开发有限公司	武汉新华联青年城
17	惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	惠州新华联广场
18	芜湖新华联文化旅游开发有限公司	芜湖新华联文化旅游（海洋公园）

序号	公司名称	项目名称
19	芜湖新华联盛世置业有限公司	芜湖新悦都一期
20	芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	芜湖新华联文化旅游（老街）
21	黄山市金龙房地产开发有限公司	黄山纳尼亚小镇
22	株洲新华联房地产开发有限公司	株洲丽景湾国际酒店
23	株洲新华联房地产开发有限公司	北欧小镇一期住宅
24	株洲新华联房地产开发有限公司	北欧小镇一期商业（含补充用地）
25	株洲新华联房地产开发有限公司	北欧小镇二期住宅
26	醴陵新华联房地产开发有限公司	马放塘棚户区改造
27	长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	长春奥特莱斯主题购物公园及普鲁斯小镇一期
28	大庆新华联房地产开发有限公司	阿斯兰小镇
29	内蒙古新华联置业有限公司	巴比伦花园
30	西宁新华联置业有限公司	多巴欧洲小镇
31	银川新华联房地产开发有限公司	银川火车站棚户区改造
32	银川新华联房地产开发有限公司	阅海湾新华联广场
33	北京新华联宏石商业地产有限公司	新华联平谷商业中心项目
34	黄山市金龙房地产开发有限公司	纳尼亚养老配套项目
35	湖南新华联房地产开发有限公司	长沙新华联梦想城
36	长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	长沙铜官窑项目

三、拟建项目及土地储备

37	芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	芜湖奥特莱斯项目
38	株洲新华联房地产开发有限公司	株洲储备用地
39	醴陵新华联房地产开发有限公司	醴陵储备用地
40	海南香水湾大酒店有限公司	海南香水湾大酒店
41	上海新华联置业有限公司	上海青浦住宅项目
42	唐山新华联置地有限公司	国花园（唐山南湖新西里）

1、关于是否存在闲置土地行为的核查

在 2015 年 10 月 22 日出具的《西南证券股份有限公司关于新华联不动产股份有限公司用地和房地产销售之专项核查报告》中，已披露公司 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 日起至今，证明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。因此，海南香水湾大酒店项目的土地闲置不会对本次非公开发行构成实质性法律障碍。

除上述事项外，经登陆新华联及下属企业项目所在地国土资源管理部门网站以查阅政府主管部门公开披露的土地闲置信息，2015 年 7 月以来，新华联及下属企业不存在闲置土地的行为，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。

2、关于是否存在炒地行为的核查

经登陆新华联及下属企业项目所在地国土资源管理部门网站以查阅政府主管部门公开披露的土地违法信息，2015 年 7 月以来，新华联及下属企业不存在炒地行为，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。

3、关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

经登陆新华联及下属企业项目所在地房地产管理部门网站以查阅政府主管部门公开披露的房地产销售违法违规行为信息，新华联及下属企业 2015 年 7 月以来不存在捂盘惜售、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，经查询新华联及下属企业项目所在地区国土资源、房地产管理等部门网站，自 2015 年 7 月以来，公司不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价被处以行政处罚的情形，亦不存在因闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等事项正在被（立案）调查的情形。

【问题 2】请说明本次非公开发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定。

项目组核查与说明：

根据《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 2016 年 9 月 30 日，公司有息负债为 2,195,830.71 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《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《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情况，符合《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况，符合《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》、《管理办法》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《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《募集资金管理细则》，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《管理办法》第十条第五款的规定。

【问题 3】在 2016 年 1 月披露的反馈意见答复中，公司披露了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。请说明自反馈意见答复披露以来，公司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。

项目组核查与说明：

经查询中国证监会、深圳证券交易所等网站，自反馈意见答复披露以来，公司不存在被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况。

(2) 业务部门在二级复核中发现的主要问题及处理情况

【问题 1】新华联控股认购本次非公开发行的股票，请说明新华联控股自本次非公开发行的董事会召开之日前 6 个月至今是否存在转让公司股票的行为。

项目组核查与说明：

2015 年 8 月 13 日，公司召开董事会审议本次非公开发行的相关议案。自 2015 年 8 月 13 日前 6 个月至今，新华联控股不存在转让公司股票的行为。

【问题 2】请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。

项目组核查与说明：

截至 2016 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 64.48%，发行人资产负债率为 83.53%，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 2016 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）	3,378,040.01	3,278,040.01
净资产（万元）	665,928.10	1,115,928.10
总资产（万元）	4,043,968.10	4,393,968.11
资产负债率	83.53%	74.60%

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实际需求相符。

【问题 3】公司 2016 年 5 月 9 日领取了《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【2016】827 号）（以下简称“发行批

复”）。请根据《关于加强对通过发审会的拟发行证券的公司会后事项监管的通知》（证监发行字〔2002〕15 号）和《股票发行审核标准备忘录第 5 号——关于已通过发审会拟发行证券的公司会后事项监管及封卷工作的操作规程》的规定，说明公司自取得发行批复以来是否存在应报送的会后事项。

项目组核查与说明：

根据证监会《关于加强对通过发审会的拟发行证券的公司会后事项监管的通知》（证监发行字〔2002〕15 号）和《股票发行审核标准备忘录第 5 号——关于已通过发审会拟发行证券的公司会后事项监管及封卷工作的操作规程》的规定，经核查，发行人自领取发行批复之日起至本报告出具之日有关重大事项如下：

1、经办公司业务的主承销商、会计师和律师是否受到有关部门的处罚，或是否发生更换

中伦律所作为发行人聘请的律师事务所，原委派郭克军律师、姚启明律师及朱岩律师为发行人非公开发行股票的签字律师。鉴于朱岩律师因个人原因离职，故朱岩律师不再签署发行人非公开发行相关法律意见书等文件，将由郭克军律师、姚启明律师继续担任本次非公开发行签字律师。郭克军律师、姚启明律师已经严格履行尽职调查义务，在对中伦律所出具的《北京市中伦律师事务所关于新华联不动产股份有限公司非公开发行股票法律意见书》、《北京市中伦律师事务所关于新华联不动产股份有限公司非公开发行股票律师工作报告》、《北京市中伦律师事务所关于新华联不动产股份有限公司涉及用地和房地产销售之专项核查意见》进行重新复核后确认，该等文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同时，中伦律所承诺，中伦律所出具的上述文件不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

2016 年 6 月 23 日，西南证券收到《中国证券监督管理委员会调查通知书》（编号：深专调查通字 2016975 号），因西南证券涉嫌未按规定履行职责，根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，贵会决定对西南证券立案调查。截至本报告出具之日，该项调查尚在进行。

除上述事项外，西南证券及经办发行人业务的会计师、律师未受到有关部门的重大处罚，未发生更换。

2、其他影响发行上市和投资者判断的重大事项

发行人于 2016 年 5 月 9 日召开 2015 年年度股东大会，审议通过了《2015 年度利润分配及公积金转增股本预案》的议案，具体利润分配方案为：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，剩余未分配利润转入下一年度，不以公积金转增股本。发行人于 2016 年 6 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上刊登了《2015 年度分红派息实施公告》。本次分红派息股权登记日为：2016 年 7 月 6 日，除权除息日为 2016 年 7 月 7 日。

根据发行人非公开发行股票的定价原则及上述分红事项，本次非公开发行股票的发行价格下限和发行股票数量上限作如下调整：

（1）发行价格下限的调整

本次非公开发行股票的发行价格由不低于 9.43 元/股调整为不低于 9.33 元/股，具体计算如下：

调整后的发行底价=调整前的发行底价-每股现金红利=9.43-0.10=9.33 元/股。

（2）发行数量上限的调整

本次非公开发行股票发行数量上限由不超过 477,200,424 股（含 477,200,424 股）调整为不超过 482,315,112 股（含 482,315,112 股），具体计算如下：

调整后的发行数量上限=拟募集资金总额上限（含发行费用）/调整后的发行底价=450,000 万元/(9.33 元/股)= 482,315,112 股。

除上述调整外，发行人本次非公开发行股票方案的其他事项均无变化。

除上述事项外，发行人不存在其他影响本次非公开发行和投资者判断的重大事项。

综上所述，发行人自领取发行批复之日起至本报告出具之日未发生可能影响本次非公开发行及对投资者做出投资决策有重大影响的事项。

（3）项目管理部门三级复核关注的主要问题及其落实情况

【问题一】本次非公开发行募集资金总额不超过 45.00 亿元，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。

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。请项目组说明发行人海外项目的募集资金专款专用的制度性安排，是否能满足证券监管的要求，此外，该项目未来投资产生的现金收益将采取何种形式回报上市公司股东。

项目组核查与说明：

（一）发行人海外项目的募集资金专款专用的制度性安排，是否能满足证券监管的要求

1、发行人海外项目的募集资金专款专用的制度性安排

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》、《管理办法》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《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《募集资金管理细则》，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《管理办法》第十条第五款的规定。

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，公司将按照相关法律、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。募集资金到位后，公司将按照《募集资金管理细则》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，对在分行开立的账户按国内募集资金专户的方式进行严格监管。

2、上述可安排满足证券监管的要求

发行人的上述募集资金安排，可保障募集资金的专项存储和专款专用于海外募投项目，符合证券监管的要求。

（二）项目未来投资产生的现金收益将采取何种形式回报上市公司股东

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。

【问题二】请项目组说明发行人现任董事、监事和高级管理人员最近三十六个月内是否未受到过中国证监会的行政处罚、最近十二个月内是否未受到过证券交易所的公开谴责。

项目组核查与说明：

经查询中国证监会、深圳证券交易所、上海证券交易所等单位的网站，发行人现任董事、监事和高级管理人员最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚，最近十二个月内未受到过证券交易所的公开谴责。

【问题三】因通州区新华联运河湾项目（三期）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。

请项目组说明处罚的原因及进行整改的措施及对本次非公开发行的影响。

项目组核查与说明：

1、北京市发改委的处罚原因

因通州区新华联运河湾项目（三期）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处以罚款 30 万元。

2、整改措施及对本次非公开发行的影响

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，北京新华联伟业的上述行为不属于重大违法违规行为，北京市发改委的该项处罚不会对本次非公开发行构成实质性法律障碍。

（4）内核委员会会议讨论的主要问题、审核意见及落实情况

【问题一】请说明本项目签字保荐代表人是否涉及大有能源 2012 年非公开被立案调查的两名保荐代表人？

项目组核查与说明：

2016 年 6 月 23 日，西南证券收到《中国证券监督管理委员会调查通知书》（编号：深专调查通字 2016975 号）。因西南证券涉嫌未按规定履行职责，中国证监会根据《证券法》的有关规定，决定对西南证券立案调查，立案调查涉及本保荐机构保荐的大有能源 2012 年非公开发行股票项目。

经核查，本项目签字保荐代表人为童星、徐思远，未涉及大有能源 2012 年度非公开发行股票项目的签字保荐代表人。

【问题二】请项目组说明本次非公开发行的募投项目目前的实施进度，原项目的有关立项、环评等批复文件是否还在有效期内？

项目组核查与说明：

本次非公开发行的募投项目包括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。

1、长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区项目（首期）

（1）项目进度

截至目前，该项目已开工，正在积极推进。

（2）项目的有关立项、环评等批复文件是否还在有效期内

《关于核准长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区一期工程项目的批复》（湘发改社会【2015】691 号）自 2015 年 8 月 19 日起两年内有效，仍在有效期。

《关于长沙铜官窑国际文化旅游度假区一期工程项目环境影响报告书的批复》（湘环评【2014】16 号）、《湖南省环境保护厅关于长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区工程项目变更环境影响说明批复的函》（湘环评验【2015】99 号）未约定有效期，仍有效力。

2、新华联平谷商业中心项目

（1）项目进度

截至目前，该项目已开工，正在积极推进。

（2）项目的有关立项、环评等批复文件是否还在有效期内

《北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会关于马坊镇 B01-01 地块商业金融项目核准的批复》（京发改【2015】1267 号）自 2015 年 6 月 10 日起两年有效，仍在有效期。

《北京市环境保护局关于平谷区马坊镇 B01-01 地块商业金融用地项目环境影响报告书的批复》（京环审【2015】258 号）自 2015 年 6 月 12 日起五年内有效，仍在有效期。

3、韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目

(1) 项目进度

截至目前，该项目正在按照韩国当地相关规定办理相关手续。

(2) 项目的有关立项、环评等批复文件是否还在有效期内

根据《境外投资项目核准和备案管理办法》（国家发展和改革委员会令第 9 号）的规定：以新建、并购、参股、增资和注资等方式进行的境外投资项目，根据各项目的不同情况分别实行核准和备案管理。地方企业实施的中方投资额 3 亿美元及以上境外投资项目，由国家发展改革委备案；地方企业实施的中方投资额 3 亿美元以下境外投资项目，由各省、自治区、直辖市及计划单列市和新疆生产建设兵团等省级政府投资主管部门备案。

根据《境外投资管理办法》（商务部令 2014 年第 3 号）的规定：通过新设、并购及其他方式在境外拥有非金融企业或取得既有非金融企业所有权、控制权、经营管理权及其他权益的行为，按照企业境外投资的不同情形，分别实行备案和核准管理。企业境外投资涉及敏感国家和地区（未建交和受国际制裁的国家，发生战争、内乱等国家和地区）实行核准管理。企业其他情形的境外投资，实行备案管理。企业投资的境外企业开展境外再投资，在完成境外法律手续后，企业应当向商务主管部门报告。涉及中央企业的，中央企业通过“管理系统”填报相关信息，打印《境外中资企业再投资报告表》（以下简称《再投资报告表》，样式见附件 4）并加盖印章后报商务部；涉及地方企业的，地方企业通过“管理系统”填报相关信息，打印《再投资报告表》并加盖印章后报省级商务主管部门。

根据《外汇管理条例》（国务院令 532 号）的规定：境内机构、境内个人向境外直接投资或者从事境外有价证券、衍生产品发行、交易，应当按照国务院外汇管理部门的规定办理登记。国家规定需要事先经有关主管部门批准或者备案的，应当在外汇登记前办理批准或者备案手续。

根据《国家外汇管理局关于境内企业境外放款外汇管理有关问题的通知》（汇发【2009】24 号）规定，“一、本通知所称境外放款是指境内企业（金融机构除外，以下简称“放款人”）在核准额度内，以合同约定的金额、利率和期限，为在境外合法设立的全资附属企业或参股企业（以下简称“借款人”）提供直接

放款的资金融通方式。境外放款也可通过外汇指定银行以及经批准设立并具有外汇业务资格的企业集团财务公司以委托贷款方式进行。二、放款人所在地外汇管理局（外汇管理部）（以下简称“外汇局”）负责对境外放款涉及的额度核准、登记、专用账户及资金汇兑、划转等事项实施监督管理。”

韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目（以下简称“韩国项目”）拟由公司间接控股子公司韩国新华联实施。在非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，具体的资金投入方式为：（1）公司以借款形式将资金投入香港全资子公司新华联国际置地；（2）新华联国际置地将资金投入韩国新华联，用于实施韩国项目。

经与北京市发改委确认，鉴于本次对外投资方式为借款，不适用上述法律规定中的备案要求，无须进行备案。目前，新华联已根据汇发【2009】24 号文，取得国家外汇管理局北京外汇管理部的业务登记凭证（业务编码 4411000020150208667），债权到期日 2020 年 10 月 30 日。外汇管理部门亦未要求进行发改部门和商务部门的事前备案。

同时，公司将在项目投资后在商务部门办理境外企业再投资备案。此外，该项目正在按照韩国当地相关规定办理相关手续。

4、偿还上市公司有息负债

（1）项目进度

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，拟偿还借款明细如下：

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。

（2）项目的有关立项、环评等批复文件是否还在有效期内

不适用。

【问题三】公司募投项目涉及海外项目，项目资金投资海外是否符合外汇管理的要求？

项目组核查与说明：

新华联已根据汇发【2009】24 号文，就韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目取得国家外汇管理局北京外汇管理部的业务登记凭证（业务编码 4411000020150208667），债权到期日 2020 年 10 月 30 日。因此，项目资金投资韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目符合外汇管理要求。

【问题四】本次募投项目之一为韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目。请项目组说明：截止目前项目的资格文件或批复文件是否齐备？

项目组核查与说明：

经与北京市发改委确认，鉴于本次对外投资方式为借款，无须进行备案。

新华联已根据汇发【2009】24 号文，取得国家外汇管理局北京外汇管理部的业务登记凭证（业务编码 4411000020150208667）。外汇管理部门亦未要求进行发改部门和商务部门的事前备案。同时，公司将在项目投资后在商务部门办理境外企业再投资备案。具体情况请参见问题二。

截至目前，该项目正在按照韩国当地相关规定办理相关手续。

2、西南证券内核意见

本保荐机构内核委员会于 2016 年 12 月 15 日召开了集体审议会议，参会人员包括：黄澎、张海安、彭德强、任强、陈国潮等 5 位。本保荐机构内核委员会根据中国证监会《管理办法》和《发行监管问答——关于首次公开发行股票中止审查的情形》（2016 年 12 月 9 日修订）的有关规定，就以下内容进行了认真的评审并发表意见：

项目组已按照《发行监管问答——关于首次公开发行股票中止审查的情形》（2016 年 12 月 9 日修订）第三条的相关规定，对本次非公开是否符合相关法律、

法规和规范性文件规定的实质性条件进行了全面复核。根据项目组的复核结果，内核委员会认为本次非公开仍符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质性条件，同意西南证券继续担任上市公司本次非公开的保荐机构，并向中国证监会申请恢复对本次非公开的审查。

（二）西南证券合规风控部门审核情况及结论性意见

本保荐机构合规风控部门相关成员在仔细审阅了本次申请恢复新华联非公开发行项目审查的相关材料的基础上，于 2016 年 12 月 16 日召开了集体审议会议，参会委员包括：张宏伟、赵天才、严洁、张帆、陈欢等 5 位。根据《发行监管问答——关于首次公开发行股票中止审查的情形》（2016 年 12 月 9 日修订）的有关规定，就以下方面的内容进行了认真的评审并发表意见：本次新华联非公开发行项目恢复审查事项符合《发行监管问答——关于首次公开发行股票中止审查的情形（2016 年 12 月 9 日修订）》规定的相关程序，该项目仍符合相关法律法规、规范性文件规定的发行条件，同意西南证券继续担任上市公司本次发行的保荐机构，并向中国证监会申请恢复对本次非公开发行的审查。

第二节 保荐机构承诺事项

一、本保荐机构已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，并经再次全面复核，同意推荐发行人证券发行上市，并据此出具本复核报告。

二、本保荐机构通过尽职调查和对申请文件的审慎核查，对下列事项做出承诺：

（一）有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定。

（二）有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（三）有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理。

（四）有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异。

（五）保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查。

（六）保证复核报告、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（七）保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范。

（八）自愿接受中国证监会依照《证券发行上市保荐业务管理办法》采取的监管措施。

（九）中国证监会规定的其他事项。

第三节 对本次证券发行的推荐意见

一、保荐机构全面复核后对本次证券发行的推荐结论

本保荐机构及保荐代表人经过充分尽职调查及审慎核查的全面复核后，认为发行人本次非公开发行股票符合《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律法规的规定，由项目组对发行人进行了充分的尽职调查，由项目管理部进行了三级复核审核，由内核委员会进行了集体评审，认为：发行人本次非公开发行股票申请文件所涉及的内容真实、准确、完整，对重大事实的披露不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，发行人符合上市公司非公开发行股票的条件，募集资金投向符合国家产业政策要求。本保荐机构同意继续向中国证监会推荐新华联文化旅游发展股份有限公司本次非公开发行股票。

二、发行人履行相关决策程序的情况

根据《管理办法》，上市公司申请发行证券，董事会应当依法就相关事项作出决议，并提请股东大会批准。

发行人就本次证券发行履行的决策程序如下：

2015 年 8 月 13 日，公司召开了第八届董事会第十九次会议，逐项审议并通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司非公开发行股票方案的议案》、《关于公司非公开发行股票预案的议案》、《关于公司本次非公开发行股票募集资金使用可行性分析的议案》、《关于公司与新华联控股有限公司签订附生效条件的股份认购协议的议案》、《关于新华联控股有限公司认购公司本次非公开发行股票涉及关联交易的议案》、《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司本次非公开发行股票相关事宜的议案》、《关于公司召开 2015 年第三次临时股东大会的议案》等议案。

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上述相关议案。

2016 年 7 月 26 日，公司第八届董事会第二十九次会议审议通过了《关于延长非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》、《关于提请股东大会延长授权董事会办理非公开发行股票相关事宜有效期的议案》。

2016 年 8 月 11 日，公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过了上述延期议案。

经本保荐机构核查，发行人本次非公开发行股票的批准程序符合《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《实施细则》的相关规定，发行人本次发行已取得现阶段必要的授权和批准，在获得中国证监会的核准后，可有效实施。

三、发行人符合《证券法》、《管理办法》规定的发行条件

本保荐机构依照《证券法》、《管理办法》等法律、法规的规定，对发行人本次非公开发行股票进行了审慎核查，认为发行人在主体资格、发行程序和实质条件等方面符合有关法律、法规的规定，具体说明如下：

（一）发行人符合《证券法》规定的发行条件

根据《证券法》第十三条规定：“上市公司非公开发行新股，应当符合经国务院批准的国务院证券监督管理机构规定的条件，并报国务院证券监督管理机构核准。”

经本保荐机构核查，发行人符合中国证监会颁布的《管理办法》的相关规定，并拟上报中国证监会核准，满足《证券法》第十三条规定的对上市公司非公开发行股票的有关要求。

（二）发行人符合《管理办法》规定的发行条件

1、关于发行对象

本次非公开发行的发行对象为包括公司控股股东新华联控股在内的不超过十名的特定对象。其中，新华联控股承诺不参与询价，但按照与其他认购对象相同的价格认购，拟出资认购股份的金额不低于人民币 10.00 亿元（含 10.00 亿元），具体认购数量将在本次非公开发行询价时确定。除新华联控股外的其他发行对象范围为：证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司及其他合法投资者。

经本保荐机构核查，发行对象已经公司关于本次发行的董事会、股东大会审议通过。本次发行对象符合《管理办法》第三十七条的规定。

2、关于发行价格

公司董事会确定本次非公开发行股票的发行底价为 9.43 元/股，不低于公司第八届董事会第十九次会议决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。公司股票在董事会决议公告日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将对发行底价进行相应调整。最终发行价格将在公司取得中国证监会本次发行核准批文后，按照《实施细则》的规定，在不低于发行底价的基础上根据竞价结果由公司董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。新华联控股不参与本次发行定价的市场询价过程，但承诺接受市场询价结果，并与其他认购对象以相同价格认购股份。

发行人于 2016 年 5 月 9 日召开 2015 年年度股东大会，审议通过了《2015 年度利润分配及公积金转增股本预案》的议案，具体利润分配方案为：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，剩余未分配利润转入下一年度，不以公积金转增股本。发行人于 2016 年 6 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上刊登了《2015 年度分红派息实施公告》。本次分红派息股权登记日为：2016 年 7 月 6 日，除权除息日为 2016 年 7 月 7 日。

根据发行人非公开发行股票的定价原则及上述分红事项，本次非公开发行股票的发行价格由不低于 9.43 元/股调整为不低于 9.33 元/股，具体计算如下：

调整后的发行底价=调整前的发行底价-每股现金红利=9.43-0.10=9.33 元/股。

经本保荐机构核查，本次发行股票的价格符合《管理办法》第三十八条第（一）款的规定。

3、关于限售期

新华联控股认购的股份自本次非公开发行结束之日起三十六个月内不得转让，之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。其他特定对象认购的股份，自本次发行结束之日起十二个月内不得转让。

经本保荐机构核查，本次发行股票的限售期符合《管理办法》第三十八条第（二）款的规定。

4、关于募集资金使用

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以下项目：

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	-	100,000
合计		-	450,000

如果本次非公开发行募集资金不能满足公司项目的资金需要，公司将利用自筹资金解决不足部分。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

经本保荐机构核查，上述募集资金使用符合《管理办法》第十条的相关规定：

（1）本次发行募集现金总额不超过 45 亿元，募集资金数额不超过项目需求量。符合《管理办法》第十条第（一）款的规定。

（2）本次募集资金使用项目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。符合《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，不是直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。符合《管理办法》第十条第（三）款的规定。

（4）投资项目实施后，发行人与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系等方面不会发生变化，不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响发行人生产经营的独立性。符合《管理办法》第十条第（四）款的规定。

（5）发行人已经建立了募集资金专项存储制度，本次发行募集资金到位后将存放于发行人董事会决定的专项账户。符合《管理办法》第十条第（五）款的

规定。

5、关于发行人的控制权变化

截至 2016 年 9 月 30 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；以本次发行上限 482,315,112 股计算，本次非公开发行股份完成后，公司实际控制人仍为傅军先生，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 53.46%股权。因此，本次非公开发行不会导致公司的控制权发生变化。具体如下：

单位：股

项目	本次发行前	本次发行完成后
新华联控股持股	1,134,081,595	1,241,262,731
长石投资持股	30,569,354	30,569,354
傅军先生合计控制的股份	1,164,650,949	1,271,832,085
公司股份总数	1,896,690,420	2,379,005,532
新华联控股持股占比	59.79%	52.18%
长石投资持股占比	1.61%	1.28%
傅军先生合计控制的股份占比	61.40%	53.46%

经本保荐机构核查，本次非公开发行不存在《管理办法》第三十八条第（四）款“本次发行将导致上市公司控制权发生变化”的情况。

6、关于是否存在不得非公开发行股票的情形

根据《管理办法》的规定，发行人存在下列情形之一的，不得非公开发行股票：本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；上市公司或其现任董事、高级管理人员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；最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告，保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

对于上述规定，经本保荐机构核查：

- (1) 本次发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- (2) 不存在发行人的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；
- (3) 不存在发行人及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形；
- (4) 不存在发行人现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形；
- (5) 不存在发行人或其现任董事、高级管理人员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；
- (6) 不存在最近一年及一期的财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告的情形；
- (7) 不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

四、发行人面临主要风险

(一) 募集资金投资项目风险

公司本次募集资金投资项目的投资决策是基于目前国内宏观经济环境、国家房地产行业政策、公司发展战略和投资项目所在地房地产市场发展情况等因素做出的。本次发行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、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上市公司有息负债，有利于公司地产业务的转型升级，从而进一步扩大公司整体盈利规模、改善盈利结构、提升可持续盈利能力。投资项目虽然经过了慎重、充分的分析论证，但仍存在因市场环境发生较大变化、发生不可预见事项等导致投资项目无法正常实施或者无法实现预期收益的风险。

(二) 政策风险

房地产开发行业的发展对于资源依赖度较高，而土地、资金等主要资源的供应受政府政策影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，近年来国家不断利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。政府各

类调控政策的出台可能会导致房地产市场的总体供求关系、产品供应结构、地区性消费需求等因素发生变化,从而影响房地产开发的各个业务环节和企业房地产产品销售业绩。如果公司不能及时适应政策的变化,则有可能对公司的经营与发展造成不利影响。

（三）市场风险

房地产行业与我国宏观经济发展密切相关。受到国民经济增长放缓等影响,房地产行业在经历持续高速发展之后,整体增速由快速增长转为平稳增长,在未来面临增速进一步放缓的风险。同时,在国内房地产市场传统业务领域逐步饱和的背景下,各大房地产开发企业积极寻求新的利润增长点,纷纷涉足旅游地产市场、海外房地产市场等新兴房地产市场。因此,公司在未来可能面临在相关业务领域竞争加剧的风险。

（四）项目开发风险

房地产项目开发具有周期长,投资大,涉及相关行业多等特点,并且要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管,项目建设完成后还面临着销售、经营等环节,在项目开发过程中,任何一个环节的变化,都有可能影响到项目进度,引发项目开发周期加长,成本上升等风险,进而影响到预期的经营和盈利水平。同时任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题,将损害公司品牌声誉和市场形象,并使公司遭受不同程度的经济损失。

此外,近年来公司积极开拓海外市场,并拟在韩国、马来西亚等多个海外地区投资开发房地产项目。由于海外政治、经济及审批等因素与国内存在一定差异,也可能使得公司对项目开发控制的难度增大,从而对公司项目开发和平稳经营造成一定风险。

（五）筹资和偿债风险

房地产开发行业属于资金密集型行业,在土地获取、项目开发过程中需要大量的资金投入。近年来,随着公司业务规模的扩张和收入的增长以及业务模式的转型升级,公司资金需求量不断加大,合并报表资产负债率从 2012 年末的 71.27% 增长到 2016 年 9 月末的 83.53%,整体呈现较快上升趋势。随着公司经营规模的

逐步扩张，借款规模整体呈逐年扩大趋势。

随着公司房地产业务不断的发展，公司房地产开发项目的资金来源除自有资金外，还需要通过银行借款、发行有价证券等方式从外部融资。虽然公司与多家银行、信托等金融机构建立了良好的合作关系，但若公司与各类金融机构合作关系的进一步发展受到限制，或由于公司资产负债率进一步上升等原因导致债务融资能力产生负面影响，或国家经济形势、产业政策、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整，都将有可能对公司融资能力产生负面影响，进而对公司正常经营和业务开拓、升级构成一定不利影响。

此外，若房地产市场出现波动以及融资环境发生变化，将可能影响公司的销售回款及资金筹措，使公司面临一定的资金周转压力和偿债风险。

（六）每股收益和净资产收益率下降的风险

本次非公开发行股票后，公司股本规模和净资产将比发行前有显著提升。由于本次募集资金投资项目的实施及产生效益需要一定时间，因此在项目实施及产生效益前公司短期内存在净利润有可能无法与股本和净资产同步增长，导致每股收益和净资产收益率下降的风险。

（七）审批风险

本次非公开发行尚需中国证监会对本次公开发行的核准。上述批准或核准事宜均为本次非公开发行的前提条件，能否取得相关的批准或核准，以及最终取得批准和核准的时间存在不确定性，提请投资者注意投资风险。

（八）发行风险

由于本次非公开发行需要向包括新华联控股在内的不超过十名符合条件的特定对象定向发行股票募集资金。因此，此次发行存在不能足额募集用于拟投资项目资金的风险。

（九）股价波动的风险

股票价格不仅取决于本公司的盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家相关政策、投资者心理预期以及各种不可预测因素的影响。针对上述情况，

新华联将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》和《上市规则》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平地向投资者披露有可能影响公司股票价格的重大信息，供投资者做出投资判断。同时，公司提醒投资者注意股价波动及股市中可能涉及的风险。

针对以上风险，公司认为：上市公司的质量是证券市场投资价值的基础，提高上市公司质量是降低股市风险的有效途径。公司董事和高级管理人员将把股东利益最大化和不断提高公司盈利水平作为工作的出发点和落脚点，力争以良好的业绩给投资者带来丰厚回报。

五、发行人的发展前景

自上市以来，公司不断拓展不同类型房地产项目开发，互补型产品结构已逐步形成，成为推动公司规模发展与持续盈利的强有力支撑。公司将进一步贯彻落实“地产+文旅+金融”的战略定位，实现公司由单纯的房地产开发商角色向具备长期盈利、可持续性发展的综合项目运营商角色进行转变的关键。

公司通过全面提升管理品质，加速管理升级，实行管理的“精细化”；通过全面推进精品战略，形成系统的质量控制体系，实现产品的“精品化”；通过明确战略定位，确立追求精品的企业文化，实现目标的“精准化”。

2013 年以来，公司在继续加大项目开发量的同时，重点开拓北京和上海等一线城市，分别在北京顺义区、平谷区取得建设用地；2013 年 6 月 6 日，公司取得上海虹桥区 14 万多平米的综合用地，开始进入上海市场。未来，公司仍将加大在北京、上海等一线城市的项目获取及开发，并重点开拓文化旅游项目。

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。因此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。

基于以上判断，发行人将以提升公司价值为目标，通过转变发展方式，提升发展水平，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，向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，夯实企业的管理基础，提升产品的品质，培育企业的竞争优势，确保公司稳定健康持续发展。

六、发行人的会后事项情况

发行人本次非公开发行已经发审委审核通过，根据贵会《关于加强对通过发审会的拟发行证券的公司会后事项监管的通知》（证监发行字〔2002〕15 号）和《股票发行审核标准备忘录第 5 号——关于已通过发审会拟发行证券的公司会后事项监管及封卷工作的操作规程》的规定，经西南证券核查，发行人自 2016 年 5 月 9 日领取《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【2016】827 号）至本复核报告出具之日有关重大事项的说明如下：

1、发行人 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日财务报表经天健会计师审计并出具了标准无保留意见的审计报告；发行人自领取发行批复之日起至本报告出具之日未委托会计师事务所进行审计工作；

2、西南证券出具的专项说明和发行人律师中伦律所出具的法律意见书中没有影响发行人本次非公开发行的情形出现；

3、发行人无重大违法违规行为；

4、发行人的财务状况正常，报表项目无异常变化；

5、发行人没有发生重大资产置换、股权、债务重组等公司架构重大变化的情形；

6、发行人的主营业务没有发生重大变更；

7、发行人的管理层及核心技术人员稳定，没有出现对发行人的经营管理有重大影响的人员变化；

8、发行人没有发生未履行法定程序的关联交易，且没有发生未在申报文件中披露的重大关联交易；

9、中伦律所作为发行人聘请的律师事务所，原委派郭克军律师、姚启明律师及朱岩律师为发行人非公开发行股票的签字律师。鉴于朱岩律师因个人原因离职，故朱岩律师不再签署发行人非公开发行相关法律意见书等文件，将由郭克军

律师、姚启明律师继续担任本次非公开发行签字律师。郭克军律师、姚启明律师已经严格履行尽职调查义务，在对中伦律所出具的《北京市中伦律师事务所关于新华联不动产股份有限公司非公开发行股票法律意见书》、《北京市中伦律师事务所关于新华联不动产股份有限公司非公开发行股票律师工作报告》、《北京市中伦律师事务所关于新华联不动产股份有限公司涉及用地和房地产销售之专项核查意见》进行重新复核后确认，该等文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同时，中伦律所承诺，中伦律所出具的上述文件不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

2016 年 6 月 23 日，西南证券收到《中国证券监督管理委员会调查通知书》（编号：深专调查通字 2016975 号），因西南证券涉嫌未按规定履行职责，根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，贵会决定对西南证券立案调查。截至本报告出具之日，该项调查尚在进行。

除上述事项外，经办发行人业务的主承销商西南证券及经办发行人业务的会计师、律师未受到有关部门的处罚，未发生更换。西南证券已经按照《发行监管问答——关于首次公开发行股票中止审查的情形（2016 年 12 月 9 日修订）》的相关规定对本项目进行全面复核，同意继续向中国证监会推荐新华联本次非公开发行股票；

10、发行人目前的盈利状况不存在重大的异常情况，不会导致公司出现不符合非公开发行股票发行条件的情形。

发行人在本次发行未作盈利预测。

11、发行人及其董事长、总经理、主要股东没有发生重大的诉讼、仲裁和股权纠纷，也不存在影响发行人本次非公开发行的潜在纠纷；

12、没有发生大股东占用发行人资金和侵害小股东利益的情形；

13、没有发生影响发行人持续发展的法律、政策、市场等方面的重大变化；

14、发行人的业务、资产、人员、机构、财务的独立性没有发生变化；

15、发行人主要财产、股权没有出现限制性障碍；

16、发行人不存在违反信息披露要求的事项；

17、发行人于 2016 年 5 月 9 日召开 2015 年年度股东大会,审议通过了《2015 年度利润分配及公积金转增股本预案》的议案,具体利润分配方案为: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,剩余未分配利润转入下一年度,不以公积金转增股本。发行人于 2016 年 6 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上刊登了《2015 年度分红派息实施公告》。本次分红派息股权登记日为:2016 年 7 月 6 日,除权除息日为 2016 年 7 月 7 日。

根据发行人非公开发行股票的定价原则及上述分红事项,本次非公开发行股票的发行价格下限和发行股票数量上限作如下调整:

(1) 发行价格下限的调整

本次非公开发行股票的发行价格由不低于 9.43 元/股调整为不低于 9.33 元/股,具体计算如下:

调整后的发行底价=调整前的发行底价-每股现金红利=9.43-0.10=9.33 元/股。

(2) 发行数量上限的调整

本次非公开发行股票发行数量上限由不超过 477,200,424 股(含 477,200,424 股)调整为不超过 482,315,112 股(含 482,315,112 股),具体计算如下:

调整后的发行数量上限=拟募集资金总额上限(含发行费用)/调整后的发行底价=450,000 万元/(9.33 元/股)= 482,315,112 股。

除上述调整外,发行人本次非公开发行股票方案的其他事项均无变化。

除上述事项外,发行人不存在其他影响本次非公开发行和投资者判断的重大事项。

综上所述,自 2016 年 5 月 9 日领取《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【2016】827 号)起至本报告出具之日,发行人未发生可能影响本次非公开发行及对投资者做出投资决策有重大影响的事项。

本保荐机构及保荐代表人经过充分尽职调查及全面复核,认为发行人本次非公开发行股票符合《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律法规的规定,同意

继续向中国证监会推荐新华联本次非公开发行股票。

以下无正文，仅为签章页。

（本页无正文，仅为《西南证券股份有限公司关于新华联文化旅游发展股份有限公司 2015 年非公开发行股票之复核报告》之签字盖章页）

项目协办人：_____

朱正贵

保荐代表人：_____

童星

徐思远

保荐业务部门负责人：_____

徐鸣镝

内核负责人：_____

王惠云

保荐业务负责人：_____

徐鸣镝

合规总监：_____

李勇

保荐机构法定代表人：_____

吴坚

保荐机构：西南证券股份有限公司

2016 年 12 月 日

西南证券股份有限公司投资银行事业部
关于新华联文化旅游发展股份有限公司非公开发行股票项目恢
复审查事项之内核委员会会议纪要

内核会议召开时间：2016 年 12 月 15 日下午 13:00-14:00

内核会议召开地点：西南证券投资银行事业部北京天保会议室

内核会议召开主题：关于新华联文化旅游发展股份有限公司非公开发行股票项目恢复审查事项之内核

内核会议主持人：黄澎

内核会议参会委员：黄澎、张海安、彭德强、任强、陈国潮等共 5 位，其中彭德强委员、任强委员以电话方式参加会议

内核会议其他参会人员：徐思远（保荐代表人）、陈盛军、雷蔚龙、田蒙、赵敬华

内核会议记录人：田蒙

内核会议议程：

（一）主持人报告出席本次会议的人员：本次会议内核委员应到 5 人，实到 5 人。

（二）主持人简要介绍本次内核会议召开背景：

西南证券受新华联文化旅游发展股份有限公司委托，担任其非公开发行股票项目的保荐机构。2015 年 10 月 28 日，上市公司收到中国证监会 153067 号《行政许可申请受理通知书》。

2016 年 6 月 23 日，西南证券收到《中国证券监督管理委员会调查通知书》（编号：深专调查通字 2016975 号）。因西南证券涉嫌未按规定履行职责，中国证监会根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，决定对西南证券立案调查。立案调查涉及本保荐机构保荐的大有能源 2012 年非公开发行股票项目。

根据中国证监会《发行监管问答——关于首次公开发行股票中止审查的情形（2016年12月9日修订）》的相关规定第三条和中国证监会2016年12月9日新闻发布会纪要的相关规定，西南证券需对上市公司本次非公开发行股票项目是否仍符合《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等相关法律、法规和规范性文件规定的发行条件进行全面复核，重新履行保荐机构内核程序。

（三）应主持人要求，项目负责人按照内核要求介绍本项目相关情况。

（四）应主持人要求，一至三级复核人向内核委员介绍项目各级复核情况。

（五）主持人组织内核委员就以下问题质询项目组成员：（1）本项目签字人员是否涉及大有能源2012年非公开发行被立案调查的两名保荐代表人；（2）请项目组说明本次非公开发行的募投项目目前的实施进度，原项目的有关立项、环评等批复文件是否还在有效期内；（3）上市公司募投项目涉及海外项目，项目资金投资海外是否符合外汇管理的要求；（4）本次募投项目之一为韩国新华联锦绣山庄国际度假区项目。请项目组说明：截止目前项目的资格文件或批复文件是否齐备；（5）公司发行底价为9.33元/股，与现行市价差异较大，请项目组关注发行风险。

项目组成员当场进行了简要的回复。

（六）主持人总结内核意见，要求三级复核人根据委员意见形成本次内核会议的四级复核意见，并要求项目组在内核会议后提交四级复核意见书面回复。

（七）主持人根据会议的具体情况决定会后表决。

内核会议会后表决情况：经表决，内核委员5票同意，表决通过。

（本页无正文，为《西南证券股份有限公司投资银行事业部关于新华联文化旅游发展股份有限公司非公开发行股票项目恢复审查事项之内核委员会会议纪要》之签字页）

参会委员签字：_____

黄澎

张海安

彭德强

任强

陈国潮

会议记录人签字：_____

田蒙

西南证券股份有限公司

关于新华联文化旅游发展股份有限公司非公开发行股票项目

恢复审查事项之合规会议纪要

合规会议召开时间：2016 年 12 月 16 日下午 13:00-14:00

合规会议召开地点：西南证券重庆总部大楼 5 楼会议室

合规会议召开主题：关于对新华联文化旅游发展股份有限公司（公司曾用名：新华联不动产股份有限公司）非公开发行股票项目恢复审查事项是否符合相关法律法规与内部程序进行审议

合规会议主持人：张宏伟

合规会议参会人员：张宏伟、赵天才、严洁、张帆、陈欢，共 5 位

合规会议记录人：刘晓圆

合规会议材料：西南证券投资银行事业部项目管理部报送的《西南证券投资银行事业部一级复核表（新华联）》、《西南证券投资银行事业部二级复核表（新华联）》、《西南证券投资银行事业部三级复核表（新华联）》、《西南证券投资银行事业部四级复核表（新华联）》、《西南证券股份有限公司投资银行事业部关于新华联文化旅游发展股份有限公司非公开发行股票项目恢复审查事项之内核委员会会议纪要》、《新华联文化旅游发展股份有限公司 2015 年非公开项目组关于项目申请恢复审查之全面复核工作说明》、《北京市中伦律师事务所关于新华联不动产股份有限公司非公开发行股票法律意见书》等

合规会议议程：

（一）主持人报告出席本次会议的人员：本次合规会议人员应到 5 人，实到 5 人。

（二）主持人简要介绍本次合规会议召开背景：

西南证券受新华联文化旅游发展股份有限公司委托，担任其 2015 年非公开发行股票的保荐机构。发行人本次非公开发行已于 2016 年 1 月 29 日获得中国证

券监督管理委员会发行审核委员会审核通过，并于 2016 年 5 月 9 日领取了《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【2016】827 号）。

2016 年 6 月 23 日，西南证券收到《中国证券监督管理委员会调查通知书》（编号：深专调查通字 2016975 号）。因西南证券涉嫌未按规定履行职责，中国证监会根据《中华人民共和国证券法》的有关规定，决定对西南证券立案调查。立案调查涉及本保荐机构保荐的大有能源 2012 年非公开发行股票项目。

根据中国证监会《发行监管问答——关于首次公开发行股票中止审查的情形（2016 年 12 月 9 日修订）》的相关规定，西南证券需按照《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等有关法律、法规和中国证监会的规定，对新华联文化旅游发展股份有限公司非公开发行股票项目是否仍符合发行条件进行全面复核，重新履行内核程序和合规程序。

（三）主持人提出本次会议审议事项包括：西南证券投资银行事业部申请恢复新华联文化旅游发展股份有限公司非公开发行股票项目审查是否符合证监会《发行监管问答——关于首次公开发行股票中止审查的情形（2016 年 12 月 9 日修订）》相关程序；该项目签字保荐代表人是否涉及大有能源 2012 年非公开发行股票项目被立案调查的两名保荐代表人；根据会议材料审议该项目是否仍符合发行条件并拟继续推荐。

（四）应主持人要求，参会人员报告如下：根据会议材料，针对申请恢复新华联文化旅游发展股份有限公司非公开发行股票项目审查事项，项目组对该项目开展了全面复核，同时投行事业部按照公司制度规定重新履行了四级复核程序，并召开了内核委员会进行审议，作出了认为新华联文化旅游发展股份有限公司非公开发行股票项目恢复审查事项符合《发行监管问答——关于首次公开发行股票中止审查的情形（2016 年 12 月 9 日修订）》规定的相关程序，该项目仍符合相关法律法规、规范性文件规定的发行条件，同意西南证券继续担任上市公司保荐机构，并向中国证监会申请恢复对本次非公开项目行政审查的内核意见。

（五）参会人员报告如下：本次新华联文化旅游发展股份有限公司非公开发行股票项目保荐代表人为童星与徐思远，协办人为朱正贵，前述的保荐代表人不属于公司本次被立案调查涉及的大有能源 2012 年度非公开发行股票项目的签字

保荐代表人。

（六）参会人员就新华联文化旅游发展股份有限公司非公开发行股票项目是否仍符合相关法律法规、规范性文件规定的发行条件的主要条款，包括是否符合《上市公司证券发行管理办法》第十条、第三十八条等规定的具体情况进行了逐项报告。根据会议材料，本次非公开发行股票项目均仍符合上述法律法规、规范性文件规定的发行条件。

（七）主持人总结会议意见，要求各参会人员依据本次会议材料对新华联文化旅游发展股份有限公司非公开发行股票项目恢复审查事项是否符合《发行监管问答——关于首次公开发行股票中止审查的情形（2016年12月9日修订）》规定的相关程序与该项目是否仍符合相关法律法规、规范性文件规定的发行条件提出意见并表决。各参会人员现场进行表决：

合规会议表决情况：经表决，合规会议人员 5 票同意，表决通过。

（本页无正文，为《西南证券股份有限公司关于新华联文化旅游发展股份有限公司非公开发行股票项目恢复审查事项之合规会议纪要》之签字页）

参会人员签字： _____

张宏伟

赵天才

严洁

张帆

陈欢

会议记录人签字： _____

刘晓圆