

新华联文化旅游发展股份有限公司

2019 年年度报告



2020 年 06 月

第一节重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人马晨山、主管会计工作负责人苟永平及会计机构负责人(会计主管人员)刘华明声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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
李建刚	董事	工作原因	杨云峰
何东翰	独立董事	工作原因	杨金国
赵仲杰	独立董事	工作原因	杨金国

天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段保留意见的审计报告。本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析“公司未来发展的展望”中可能面临的风险及对策部分的内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 公司业务概要	9
第四节 经营情况讨论与分析	12
第五节 重要事项.....	37
第六节 股份变动及股东情况	58
第七节 优先股相关情况	64
第八节 可转换公司债券相关情况	65
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	66
第十节 公司治理.....	74
第十一节 公司债券相关情况	80
第十二节 财务报告.....	85
第十三节 备查文件目录	211

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
上市公司、公司、本公司、新华联	指	新华联文化旅游发展股份有限公司
圣方科技	指	黑龙江圣方科技股份有限公司，新华联前身
新华联控股	指	新华联控股有限公司
新丝路文旅	指	新丝路文旅有限公司，即原金六福投资有限公司
新华联置地	指	北京新华联置地有限公司
湖南华建、华建	指	湖南新华联建设工程有限公司
长沙银行	指	长沙银行股份有限公司
长沙铜官窑	指	长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司
西宁童梦乐园	指	西宁新华联童梦乐园有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日

第二节公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	新华联	股票代码	000620
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	新华联文化旅游发展股份有限公司		
公司的中文简称	新华联		
公司的外文名称（如有）	MACROLINK CULTURAL TAINMENT DEVELOPMENT CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	Macrolink Culturaltainment		
公司的法定代表人	马晨山		
注册地址	北京市通州区外郎营村北 2 号院 2 号楼 8 层 101		
注册地址的邮政编码	101116		
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		
办公地址的邮政编码	101116		
公司网址	http://www.xhlwl.com.cn		
电子信箱	xin000620@126.com		

二、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
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	北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大厦
电话	010-80559199	010-80559199
传真	010-80559190	010-80559190
电子信箱	xin000620@126.com	xin000620@126.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券与法务部

四、注册变更情况

组织机构代码	91110000130232395L
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1993年6月25日，营业范围：石油、有机、无机化工产品及其中间体，各种添加剂，橡胶和橡塑产品，石化机械设备制造。2000年3月3日，经营范围变更为：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。2011年6月9日，经营范围变更为：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）。2016年8月12日，经营范围变更为：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。
历次控股股东的变更情况（如有）	公司上市时，控股股东为牡丹江石油化学工业集团公司。2000年，控股股东变更为西安圣方科技股份有限公司。2006年，控股股东变更为首钢控股有限责任公司。2009年，控股股东变更为新华联控有限公司。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	浙江省杭州市钱江路1366号华润大厦B座
签字会计师姓名	齐晓丽、李灵辉

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、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

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入（元）	11,988,457,548.33	14,001,004,940.28	-14.37%	7,441,036,998.87
归属于上市公司股东的净利润（元）	809,930,745.43	1,186,458,516.42	-31.74%	847,649,693.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	513,023,755.33	968,624,976.64	-47.04%	316,655,665.89
经营活动产生的现金流量净额	2,990,357,620.20	3,842,127,389.40	-22.17%	754,781,124.88

(元)				
基本每股收益 (元/股)	0.43	0.63	-31.75%	0.45
稀释每股收益 (元/股)	0.43	0.63	-31.75%	0.45
加权平均净资产收益率	10.32%	16.64%	-6.32%	13.61%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产 (元)	53,062,284,910.39	53,601,938,113.44	-1.01%	51,458,001,555.87
归属于上市公司股东的净资产 (元)	7,919,897,888.39	7,777,477,748.33	1.83%	6,543,746,396.28

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	897,420,459.11	2,373,229,098.80	2,354,092,426.33	6,363,715,564.09
归属于上市公司股东的净利润	7,840,833.61	98,251,157.43	57,089,330.29	646,749,424.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-126,308,969.36	90,811,773.98	73,090,313.62	475,430,637.09
经营活动产生的现金流量净额	-36,855,385.38	1,431,694,109.20	325,357,117.44	1,270,161,778.94

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

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	34,930,403.09	-131,209.84	529,158.71	

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	278,006,149.86	226,571,438.76	36,072,855.39	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-5,961,926.14	-18,847,289.76	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-2,239,400.00	7,960,800.00	151,469,784.42	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,659,200.26	2,253,287.00	5,056,021.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,771,840.26		399,174,659.30	
减：所得税影响额	1,116,864.61	6,332,296.97	49,899,775.00	
少数股东权益影响额（税后）	19,104,338.76	6,526,553.03	-7,438,612.59	
合计	296,906,990.10	217,833,539.78	530,994,027.16	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

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，公司努力提高已投运文旅项目的运营效率与盈利能力，加快文旅项目的建设进程，加速推进房地产项目的去化速度。2019年，公司重点推进文化旅游项目，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，公司铜官窑古镇二期三大文旅新产品震撼面市；四川阆中古城于年初正式接管后客流量和收入同比大幅增长；西宁童梦乐园于下半年盛大开业，多个景点为国际或国内首创；芜湖鸣兹古镇于2019年末全面开园，成为安徽省乃至华东地区独树一帜的文化旅游目的地。公司的四大文旅项目全面落地，文旅运营集中发力。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	截至 2019 年 12 月 31 日，长期股权投资较期初增加 13.06%，主要系本期确认投资收益所致；
固定资产	截至 2019 年 12 月 31 日，固定资产较期初增加 71.45%，主要系本期酒店、古镇在建工程竣工投入运营形成固定资产所致；
无形资产	截至 2019 年 12 月 31 日，无形资产较期初增加 20.50%，主要系本期酒店、古镇投入运营、所属土地转入无形资产所致；
在建工程	截至 2019 年 12 月 31 日，在建工程较期初下降 85.06%，主要系本期自持物业投入运营转固所致；
长期待摊费用	截至 2019 年 12 月 31 日，长期待摊费用较期初增加 32.55%，主要系本期自持物业投入使用所致；
其他非流动资产	截至 2019 年 12 月 31 日，其他非流动资产较期初下降 92.70%，主要系控股子公司待注销股份已注销所致。

2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险

新华联锦绣山庄开发株式会社	投资设立	660,915,395.65	大韩民国济州	在董事会领导下,独立经营,自负盈亏	董事长、总经理、财务总监均由公司委派,保障公司资产安全完整	项目处于前期开发阶段	8.34%	否
新华联国际置地(马来西亚)有限公司	投资设立	767,019,318.99	Johor Darul Takzim,Malaysia	在董事会领导下,独立经营,自负盈亏	董事长、总经理、财务总监均由公司委派,保障公司资产安全完整	盈利	9.68%	否
新丝路文旅有限公司	股权收购	3,424,479,690.93	百慕大	在董事会领导下,独立经营,自负盈亏	董事长、总经理、财务总监均由公司委派,保障公司资产安全完整	暂亏	43.24%	否
澳大利亚新华联置地有限公司	投资设立	1,638,482,769.83	悉尼	在董事会领导下,独立经营,自负盈亏	董事长、总经理、财务总监均由公司委派,保障公司资产安全完整	项目处于开发建设阶段	20.69%	否
其他情况说明	注:新丝路文旅有限公司数据为合并数据,其持有公司资产规模列示金额包含其持有的子公司股权按持股比例计算的资产。							

三、核心竞争力分析

1、产业布局优势

公司坚持以文旅转型作为核心战略布局,多元并举,协同发展。现已拥有长沙新华联铜官窑古镇、芜湖新华联鸠兹古镇、西宁新华联童梦乐园、四川新华联阆中古城四大旅游景区,在一二线城市、省会城市以及重点城市布局有北京悠悠新天地、上海新华联广场、上海奥莱悦府、天津悦澜湾、长沙梦想城、三亚奥林匹克广场等二十余个房地产项目,同时间接持有长沙银行(601577.SH)8.46%的股份,能够获得持续稳定的利润来源。以文化旅游为核心的多元产业布局有利于公司充分整合、利用内外部资源,分散公司经营风险,不断获得持续的现金流和新的利润增长点,促进公司持续、稳定、健康地发展。

2、景区运营优势

公司现有四大景区战略定位清晰,建设内容丰富,文化内涵深厚,产品全新升级,互动体验度佳,且区位交通便利,区域消费潜力巨大,为景区后续运营打下良好基础;公司自有旅行社湖南海外旅游深耕湖南市场多年,拥有较为广泛的客户基础与较高的市场份额,能够有效地为景区导入客流,实现协同发展。同时,公司与全国各大旅行社、OTA渠道供应商以及湖南卫视、潇湘电影制片厂建立了良好的战略合作伙伴关系,

为景区客源输送提供有效的保障，为各类大型活动的举办提供强劲的支撑；公司各大景区建立了完善的组织架构体系，制定有科学化的管理制度与标准化的服务流程，拥有履历资深的管理团队与专业素质过硬的从业人员，并通过完善的培训体系与有效的激励晋升机制，不断提高员工的敬业态度、胜任能力与服务水平，为游客打造好评服务、专业服务，彰显旅游内涵，不断提升经营绩效，全面发力文旅运营。

3、完善的产业链优势

公司通过收购中海文旅设计研究（大连）有限公司和湖南海外旅游有限公司，使公司业务扩展至规划设计和旅游服务，现已形成文旅和地产项目开发、景区运营、旅游服务、规划设计、建筑施工、园林景观、装修装饰、物业服务、商业运营、酒店管理等日趋完善的产业链结构，能够有效发挥战略协同效应，促进各业务板块之间高效协作，提升产品和服务质量，降低企业经营成本，平滑业绩波动，提高抗风险能力，推动公司高质量发展。

4、管理及人才优势

经过多年发展与积累，公司已建成一支富有较强计划管控能力和丰富项目操作经验的核心管理团队。通过对项目开发和运营过程中的各个环节进行规范并制定相应的管理标准，公司积累了一套完整科学的项目策划、开发、营销、运营等管理经验，保证了项目的标准化和规范化发展。

5、品牌优势

经过多年的发展与沉淀，公司行业地位大幅提升，品牌影响有效增强，不断创新的开发理念、过硬的产品品质以及出色的景区建设与运营造就了公司良好的品牌形象。公司获得了“文旅地产优秀运营企业”“2019中国文旅地产综合实力十强”“中国十佳绿色责任企业”“中国地产转型先锋品牌”“中国文旅地产优秀运营商”等多项荣誉。公司景区铜官窑古镇和鸠兹古镇获评中国优秀文旅代表项目；铜官窑矿物宝石博物馆成为“国家非物质文化遗产保护单位”；鸠兹古镇获评国家4A级景区并入选2019年度安徽省特色小镇；西宁童梦乐园获“2019年度最佳亲子旅游景区”称号；阆中古城入选首批天府旅游名县。公司品牌影响力的持续提升，有效带动了各大景区客流的增长，国庆黄金周四大景区客流量高达50万+，同时推动了全国项目的拓展和产品销售，提高企业的综合效益。

第四节经营情况讨论与分析

一、概述

（一）报告期内总体经营情况

纵观2019年的国际环境，风险和挑战不断。经合组织和国际货币基金组织等机构多次下调全球经济增长预期。在全球经济下行，贸易保护主义升温的背景下，2019年中国经济保持在合理运行区间。而房地产行业依旧保持在调控深水区，地产金融持续收紧，民营房企融资难、发债难现象凸显。

报告期内，公司转型进入关键期，文旅项目集中运营，传统房地产业务保持稳定。2019年度，公司实现营业收入119.88亿元，实现归属于母公司净利润8.10亿元，经营活动产生的现金流量净额29.90亿元。面对复杂艰难的外部环境及自身处境，公司围绕“强质增效，克难前行”的工作总思路，保持发展的定力和耐力，聚焦文旅主业，聚力转型升级，全力攻坚克难，营业收入继续超过百亿元，圆满完成年初既定目标。

（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业。2019年，公司文旅项目全面落地，文旅方面的工作重心由景区建设转向景区运营，品牌影响有效增强。

1、文旅项目全面开业

2019年1月1日，公司正式接管5A景区阆中古城，接管后运营状况继续保持良好态势且有显著提升。6月28日，铜官窑古镇二期三大重磅旅游新产品震撼面市：中国大型原创演艺秀《铜官窑 传奇》盛大首演，世界级5D影院《魔法釉 传奇》成功首映，中国陶瓷艺术大师精品展示中心隆重开馆，受到社会各界和游客的高度认可与广泛关注。8月18日，西宁童梦乐园盛大开业，多个景点为国际或国内首创，开业当天客流突破3万人次。芜湖鸠兹古镇12月8日全面开园，成为安徽省乃至华东地区独树一帜的文化旅游目的地。至此，新华联文旅旗下四大景区全面开业运营。

2、文旅运营集中发力，品牌热度逐渐升温

2019年，公司着力运营管理和客户服务：对文旅项目实行了大景区管控模式，对景区全部业态实行一盘棋管理；制定和优化了系列运营管理制度，使景区运营服务有章可循；开展了系列运营竞赛评比活动，包括景区“形象大使”大赛、首届运营岗位技能大比武等，强化岗位练兵，提升运营专业度。

全年四大景区分别开展了形式多样的营销推广和品牌宣传活动。公司组建了覆盖各主流平台的媒体宣传矩阵，在各大文旅景区开放活动中邀请多家媒体进行现场报道，其中“民俗中国年”“国庆红”等多个节庆活动受到主流媒体的跟踪报道，仅国庆黄金周期间即吸引客流量超过50万人次。因运营业绩突出，公司跻身国务院发展研究中心企业研究所等机构评选的“文旅地产优秀运营企业”五强；铜官窑古镇和鸠兹古镇获评中国优秀文旅代表项目；铜官窑矿物宝石博物馆成为“国家非物质文化遗产保护单位”；鸠兹古镇获评国家4A级景区并入选2019年度安徽省特色小镇；西宁童梦乐园获“2019年度最佳亲子旅游景区”称号；阆中古城入选首批天府旅游名县。

（三）积极适应宏观调控，房地产业务保持稳定

1、房地产行业分析及公司竞争优势

2019年度，房地产市场政策环境整体持续偏紧，行业整体运行平稳。政策方面，“房住不炒”的总体调控基调依然未发生变化，房企融资渠道仍然全面收紧；同时，中央加强住房、土地、财税等制度建设，房

地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定了更加坚实的基础。市场方面，受房地产金融监管持续收紧、房企融资压力加大等因素影响，土地竞拍热度有所下降；房地产市场销售面积、销售额同比增速均收窄。在此背景下，市场继续分化：一线城市继续复苏，二线城市小幅增长，三四线城市整体呈现下降态势。

面对持续的宏观调控环境及限购政策，公司凭借多年来积累的房地产行业经验，在科学的城市布局及完善的产业链布局的基础上，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，力争将每一个项目做成精品工程，并结合丰富科学的运营管理经验，积极采取多样化的销售措施，在报告期内依旧取得了较好的销售业绩，树立了良好的品牌形象。

2、房地产项目开发及销售情况

2019年，公司的重点工作为文旅项目的开发建设，实现景区的全面开业运营而在传统的房地产业务方面，公司继续深耕“京津冀”、“长三角”、“大湾区”等具有深厚业务基础的热点区域，重点加强现有储备项目的开发和价值释放，新增土地储备有所放缓。报告期内，公司全力以赴保证项目如期交付，通过提前筹划，密切协调，优化施工组织等手段，多措并举，全年实现竣工交付160.44万平方米，完成了年度交付任务。

公司通过贯彻全年高强度高频次的销售促进策略最大限度促进销售回款，实现了年初的既定目标，其中上海、长沙、西宁、惠州等城市项目均取得了较好的销售业绩。全年房地产项目实现签约销售面积60.66万平方米，销售金额79.01亿元，结算面积82.90万平方米，结算金额91.15亿元，有效实现了年内收入和利润的结转，为公司转型关键期提供了稳定现金流支撑。

（四）着力团队建设，构建运营能力

报告期内，公司聚焦“景区运营管理年”的经营方针，在“高质量发展”的总体思路下，从组织架构调整、专业人才引进、人才梯队培养等多方面入手，重点加速引进文旅开发及运营人才、关键岗位和专业人才，为文旅项目的全面落地及产业布局做好人才储备。人才培养层次分明，专业技能培训更重实操。通过举办各类培训活动，着力增强骨干管理人员的职业素养和管理能力，进一步加强完善管理人员任职管理。年度内举办工程质量管理专题培训、商业运营管理培训、工程签证操作培训、设计精细化管理专题培训、酒店管理培训、文旅运营管理培训、成本、审核、招采管线培训以及景区服务技能大赛、商业技能大赛、酒店技能大赛、物业技能大赛等，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与指导意义。同时公司进一步完善后备精英人才的遴选机制，落实任职资格体系建设和人岗匹配的工作目标，重点强化后备人才的团队协作能力、业务应对能力、高效沟通能力的锻造培养。

（五）回馈与发展并重，践行企业社会责任

报告期内，公司在进行自身发展的同时，持续积极履行社会责任：全年新增就业岗位超过3000个；各地公司积极组织了多种形式的慈善公益活动，得到员工广泛响应和踊跃参与，为国家和社会作出了应有的贡献，树立了良好的企业形象。

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

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
新华联锦绣山庄国际度假区/ 韩国济州岛	124.6	19.3	19.3
新华联鸠兹古镇/安徽省芜湖市	66.71	39.74	2.59
新华联国际旅游城/青海省西宁市	131	133.62	60.1
大庆伊斯兰小镇/黑龙江省大庆市	51.3	51.14	25.62
长春普鲁斯小镇/吉林省长春市	41.05	47.3	17.75
株洲北欧小镇/湖南省株洲市	65.94	54.49	28.32
惠州新华联广场/广东省惠州市	24.08	79.45	9.2
新华联香水湾/海南省陵水县	29.76	14.88	11.30
总计	534.44	439.92	174.18

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建 筑面积 (m ²)	本期竣工面 积 (m ²)	累计竣工面 积 (m ²)	预计总投资 金额 (万元)	累计投资总 金额 (万元)
广东惠州	新华联广场	大亚湾	住宅、商业、 幼儿园	100.00%	2010 年 12 月 01 日	在建	57.48%	240,753.00	794,485.00	154,095.39	467,893.73	320,343.2	189,831.46
海南三亚	奥林匹克花园	榆亚路	住宅、酒店	51.74%	2018 年 01 月 01 日	在建	29.23%	32,098.00	97,622.44	39,435.92	39,435.92	196,884	137,918.22
海南陵水	新华联香水湾	香水湾开发 区 A 区	住宅、商业、 酒店	95.00%	2015 年 12 月 15 日	在建	5.00%	297,641.00	148,767.43	0.00	9,673.48	260,000	140,162.73
湖南长沙	新华联梦想城	望城区	住宅、商业	80.00%	2015 年 12 月 01 日	在建	25.98%	453,000.00	1,132,500.00	124,513.95	294,249.39	260,000	180,380.72
湖南长沙	新华联铜官窑国际文化旅游度假区	望城区	文旅(古镇、 商业、酒店、 博物馆、剧 院等)	100.00%	2014 年 09 月 01 日	在建	84.33%	1,140,339.00	737,181.48	80,116.71	759,629.47	894,051.01	728,124.48
湖南醴陵	新华联广场	李畋中路	住宅、商业	60.00%	2013 年 05 月 01 日	在建	71.70%	212,570.47	479,806.11	78,216.93	510,416.52	200,000	169,680.46
湖南株洲	北欧小镇	云龙示范区	住宅、酒店、 商业	100.00%	2012 年 08 月 01 日	在建	21.00%	659,428.07	544,923.50	0.00	138,575.52	400,000	196,904.38
湖北武汉	新华联青年城	江夏大道 71 号	住宅、商业	100.00%	2013 年 04 月 01 日	竣工	100.00%	299,900.00	491,836.00	124,446.17	608,814.92	211,138.31	211,138.31
天津武清	悦澜湾	黄庄街泉尚 路东侧	住宅	100.00%	2018 年 06 月 01 日	在建	0.00%	72,743.20	109,114.80	0.00	0.00	250,000	189,291.67
河北唐山	新华联国花园	路南区	住宅、商业	100.00%	2014 年 07 月 01 日	在建	64.68%	84,639.91	193,053.32	43,987.10	175,547.52	111,537.56	111,537.56
青海西宁	新华联国际旅游城	湟中县多巴 镇	文旅、住宅、 学校	100.00%	2013 年 08 月 30 日	在建	32.45%	1,310,000.00	1,336,200.00	409,699.30	488,831.87	500,000	396,602.16

宁夏银川	阅海湾新华联广场	阅海湾商务区	住宅、商业、酒店	100.00%	2013年06月01日	竣工	100.00%	66,545.00	239,028.97	107,180.27	303,199.20	175,357.96	139,338.55
吉林长春	普鲁斯小镇	空港经济开发区	住宅、商业	100.00%	2013年10月22日	在建	46.21%	410,526.00	473,017.47	75,990.95	276,171.87	180,000	121,361.99
黑龙江大庆	阿斯兰小镇	高新区	住宅、商业	100.00%	2012年05月01日	在建	49.15%	513,033.00	511,414.75	0.00	316,747.42	285,000	174,416.65
安徽黄山	纳尼亚小镇	徽州区	住宅、商业、酒店	100.00%	2009年10月30日	在建	77.01%	395,414.00	405,255.00	28,298.40	333,991.76	200,000	172,060.04
江苏太仓	滨江雅苑	浮桥镇	住宅、商业	100.00%	2018年05月01日	在建	0.00%	63,672.04	114,571.09	0.00	0.00	160,000	119,231.34
安徽芜湖	新华联梦想城	鸠江区	住宅、商业、幼儿园	100.00%	2013年11月01日	在建	62.80%	253,458.85	480,486.00	142,005.05	393,910.60	289,464.71	248,891.19
安徽芜湖	鸠兹古镇	鸠江区	古镇、酒店、公馆、演艺中心等	100.00%	2013年11月15日	在建	46.32%	667,074.00	397,431.06	3,693.00	193,009.51	416,737	341,795.44
马来西亚柔佛美迪尼经济特区	新华联南洋国际度假中心	柔佛美迪尼经济特区	住宅、商业	100.00%	2015年08月01日	在建	56.38%	47,348.26	341,876.00	192,745.00	192,745.00	180,000	98,205.03
澳大利亚悉尼	歌剧院壹号	71号麦考瑞大街	住宅、商业	80.00%	2016年08月01日	在建	0.00%	1,207.00	24,172.00	0.00	0.00	216,590.17	135,300.79
合计								7,221,390.8	9,052,742.42	1,604,424.14	550,2843.7	5,707,103.92	4,202,173.17

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
北京	新华联 YOYO 悦城	平谷	住宅	100.00%	51,515.00	44,014.29	43,973.82	-	-	43,973.82	-	-
北京	新华联 YOYO 悦	平谷	商业	100.00%		7,701.00	7,032.46	-	-	7,032.46	-	-

	城											
北京	新华联 YOYO 新天地	平谷	办公、商业	100.00%	126,958.00	118,499.15	41,045.51	6,982.39	11,229.8	40,455.30	6,762.57	10,109.59
天津	新华联世家	武清	住宅	100.00%	154,000.00	158,346.24	144,974.35	3,004.02	6,147.95	142,467.58	4,825.93	11,522.7
天津	悦澜湾	武清	住宅	100.00%	109,114.80	81,425.52	43,019.76	35,196.10	68,027.41	-	-	
河北	唐山新华联广场	唐山	住宅	100.00%	318,189.00	201,363.42	198,033.04	3,629.33	4,334.42	197,159.07	2,908.82	3,031.06
河北	唐山新华联广场	唐山	商业	100.00%		14,493.93	11,860.83	1,186.50	1,247.45	11,491.35	866.36	864.73
河北	唐山国花园	唐山	住宅	100.00%	193,053.32	120,595.54	117,342.30	2,545.45	4,172.94	117,342.30	3,127.77	4,343.69
河北	唐山国花园	唐山	商业	100.00%		37,367.05	11,487.95	5,636.96	5,326.95	9,101.52	9,101.52	11,908.4
安徽	黄山纳尼亚小镇	黄山	住宅	100.00%	405,255.00	198,386.72	143,617.48	13,957.71	11,726.53	136,061.53	19,025.50	14,689.59
安徽	黄山纳尼亚小镇	黄山	商业	100.00%		23,430.23	7,687.58	-		7,687.58	168.23	173.73
安徽	芜湖新华联梦想城 新悦都小区	芜湖	住宅	100.00%	480,486.00	445,843.03	437,740.69	64,939.45	61,146.92	361,226.19	136,433.29	114,189.4
安徽	芜湖新华联梦想城 新悦都小区	芜湖	商业	100.00%		16,442.34	7,680.32	3,566.44	5,502.19	6,126.31	2,012.43	2,498.38
安徽	芜湖新华联鸠兹古镇	芜湖	商业	100.00%	397,431.06	62,026.07	23,117.70	6,646.43	14,143.97	22,929.35	6,613.25	13,010.28
湖南	株洲北欧小镇	株洲	住宅	100.00%	544,923.50	128,521.56	125,091.59	1,811.78	2,386.18	123,642.97	645.10	512.42
湖南	醴陵新华联广场	醴陵	住宅	60.00%	479,806.11	466,857.91	432,126.92	53,128.70	38,430.25	356,106.20	55,114.88	36,392.78
湖南	醴陵新华联广场	醴陵	商业	60.00%		68,066.88	50,597.76	17,250.28	21,073.58	36,463.30	16,083.62	24,442.29
湖南	望城新华联梦想城	望城	住宅	80.00%	1,132,500.00	304,966.18	289,165.31	105,190.67	89,213.64	184,438.60	76,159.62	43,760.15
湖南	望城新华联梦想城	望城	商业	80.00%		31,858.78	8,897.51	3,933.28	11,558.54	8,270.76	4,490.23	12,811.99
湖南	长沙铜官窑	望城	文旅	100.00%	737,181.48	240,436.48	82,276.04	2,174.77	3,749.05	70,633.13	18,816.74	37,719.67

广东	惠州新华联广场	惠州	住宅	100.00%	794,485.00	359,820.03	336,259.07	103,341.59	129,730.76	310,241.08	77,425.82	87,639.85
广东	惠州新华联广场	惠州	商业	100.00%		11,795.40	7,054.87	3,713.99	4,773.49	6,490.57	3,512.58	4,285.09
青海	西宁新华联广场	西宁	住宅	100.00%	533,835.00	250,908.50	242,243.51	6,019.32	6,450.07	236,900.92	1,001.28	1,343.62
青海	西宁新华联广场	西宁	商业	100.00%		147,401.62	135,297.95	42,572.53	44,086.47	139,276.84	48,311.58	46,952.29
青海	西宁国际旅游城	西宁	住宅	100.00%	1,336,200.00	116,641.76	113,118.74	18,811.55	29,441.83	110,296.02	51,389.71	69,495.7
青海	西宁国际旅游城	西宁	商业	100.00%		28,174.72	7,197.40	4,754.81	13,743.04	4,127.53	4,127.53	10,731.8
宁夏	银川金凤新华联广场	银川	住宅	100.00%	232,908.00	286,719.17	280,437.44	6,334.25	4,404.9	280,414.03	8,876.00	5,871.32
宁夏	银川金凤新华联广场	银川	商业	100.00%		84,733.65	29,475.30	2,609.41	2,886.4	29,003.65	3,726.73	4,023.8
宁夏	银川阅海湾新华联广场	银川	住宅	100.00%	239,028.97	176,166.58	161,763.21	17,074.78	11,932.42	153,390.87	13,378.94	7,903.43
宁夏	银川阅海湾新华联广场	银川	商业	100.00%		11,736.98	6,041.57	667.15	1,039.97	6,041.57	2,056.55	3,158.37
湖北	武汉新华联青年城	武汉	住宅	100.00%	491,836.00	468,897.09	468,517.59	2,618.87	4,470.07	468,517.59	98,658.16	88,182.24
湖北	武汉新华联青年城	武汉	商业	100.00%		6,315.62	5,423.50	231.90	415.27	5,423.50	231.90	380.98
上海	上海新华联国际中心	虹桥	高层办公及商业	100.00%	141,985.00	37,725.43	37,692.65	-32.78	-170.06	37,692.65	-	
上海	上海新华联国际中心	虹桥	独栋办公	100.00%		47,792.74	47,792.74	14,563.09	94,538	47,792.74	14,563.09	90,028.18
上海	新华联奥莱悦府	青浦	住宅	100.00%	67,863.00	42,396.76	42,396.76	-	2,602.4	42,396.76	125.87	2,999.34
内蒙古	新华联雅园	呼和浩特	住宅	100.00%	402,500.00	362,255.86	362,255.62	2,333.08	5,859.07	362,255.86	7,134.47	13,666.06
内蒙古	新华联雅园	呼和浩特	商业	100.00%		35,881.35	29,117.11	14,039.10	16,895.19	29,117.34	15,904.93	19,123.06

黑龙江	大庆阿斯兰小镇	大庆	住宅	100.00%	511,414.75	199,543.90	182,745.85	1,344.20	819.16	181,981.12	2,076.85	1,429.5
黑龙江	大庆阿斯兰小镇	大庆	商业	100.00%		70,976.08	-	-		-	-	
吉林	长春普鲁斯小镇	长春	住宅	100.00%	473,017.47	176,259.86	135,885.48	19,560.74	11,345.1	128,459.09	73,543.83	36,546.64
吉林	长春普鲁斯小镇	长春	商业	100.00%		10,105.28	3,426.79	330.91	341.43	1,993.28	1,993.28	1,936.76
海南	三亚新华联·奥林匹克花园	三亚	住宅	51.74%	97,622.44	48,533.44	11,479.23	11,479.23	32,676.69	8,119.08	8,119.08	20,772.85
马来西亚	新华联南洋度假中心	柔佛美迪尼经济特区	住宅	100.00%	341,876.00	72,541.08	34,988.39	4,831.56	9,349.35	27,750.65	27,750.65	48,832.16
马来西亚	新华联南洋度假中心	柔佛美迪尼经济特区	商业	100.00%		4,532.87	2,489.07	-	186.8	2,297.12	2,297.12	6,114.85
澳大利亚	悉尼歌剧院壹号项目	悉尼	住宅	80.00%	24,172.00	9,823.20	9,705.00	328.00	7,479.2	-	-	
澳大利亚	悉尼歌剧院壹号项目	悉尼	商业	80.00%		980.00	980.00	-		-	-	

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
西宁新华联购物中心	西宁	商业	100.00%	70,920.11	67,574.50	95.00%
新华联国际大厦底商	北京	商业	100.00%	1,618.75	1,618.75	100.00%
上海新华联购物中心	上海	商业	100.00%	30,864.16	27,438.99	89.00%
银川新华联购物中心	银川	商业	100.00%	71,077.00	69,198.00	97.00%
合计:				174,480.02	165,830.24	

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	14,288,248,917.48	4.57%-9%	4,430,222,088.05	4,600,770,932.55	2,005,288,715.95	3,251,967,180.93
债券	1,299,025,000.00	7.50%	1,299,025,000.00			
信托融资	3,996,900,000.00	6.18%-11%	1,098,900,000.00	252,350,000.00	996,000,000.00	1,649,650,000.00
其他	5,925,277,710.89	4.79%-12%	1,421,558,973.77	3,106,282,081.64	1,195,819,957.85	201,616,697.63
合计	25,509,451,628.37	8.66%	8,249,706,061.82	7,959,403,014.20	4,197,108,673.80	5,103,233,878.56

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截至2019年12月31日，公司为商品房承购人提供抵押贷款担保累计余额为66.39亿元，不存在已承担担保责任且涉及金额占公司最近一期经审计净利润10%以上的情况。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	11,988,457,548.33	100%	14,001,004,940.28	100%	-14.37%
分行业					
商品房销售	9,115,402,115.56	76.04%	11,354,378,970.09	81.10%	-19.72%
建筑、装修业	16,890,942.63	0.14%	44,246,640.13	0.32%	-61.83%
其他业务	2,856,164,490.14	23.82%	2,602,379,330.06	18.59%	9.75%
分产品					
商品房销售	9,115,402,115.56	76.04%	11,354,378,970.09	81.10%	-19.72%
建筑、装修业	16,890,942.63	0.14%	44,246,640.13	0.32%	-61.83%
其他业务	2,856,164,490.14	23.82%	2,602,379,330.06	18.59%	9.75%
分地区					
北京	627,602,451.22	5.24%	890,575,665.71	6.36%	-29.53%
湖南	2,860,456,083.57	23.86%	2,943,672,883.51	21.02%	-2.83%
河北	257,207,838.38	2.15%	1,248,169,319.92	8.91%	-79.39%
广东	919,510,743.72	7.67%	3,873,391.02	0.03%	23,639.17%
安徽	1,565,605,473.79	13.06%	983,145,090.89	7.02%	59.24%
青海	1,539,327,409.21	12.84%	913,956,913.32	6.53%	68.42%
内蒙古	327,891,185.18	2.74%	998,608,504.66	7.13%	-67.17%
黑龙江	14,295,038.11	0.12%	262,193,582.05	1.87%	-94.55%
湖北	886,441,500.80	7.39%	1,133,168,625.49	8.09%	-21.77%
宁夏	330,471,894.69	2.76%	664,775,159.51	4.75%	-50.29%
天津	115,227,035.23	0.96%	113,364,052.38	0.81%	1.64%
上海	1,084,828,160.16	9.05%	3,327,047,413.96	23.76%	-67.39%
吉林	388,882,268.01	3.24%	183,668,943.29	1.31%	111.73%
境外	655,873,206.37	5.47%	134,416,272.87	0.96%	387.94%
云南	165,312,367.55	1.38%	173,193,454.79	1.24%	-4.55%
海南	207,843,420.43	1.73%	3,446,239.21	0.02%	5,931.02%
辽宁	9,044,194.28	0.08%	23,729,427.70	0.17%	-61.89%
四川	32,637,277.63	0.26%			

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商品房销售	9,115,402,115.56	4,925,345,014.72	45.97%	-19.72%	-29.97%	7.91%
分产品						
商品房销售	9,115,402,115.56	4,925,345,014.72	45.97%	-19.72%	-29.97%	7.91%
分地区						
湖南	2,860,456,083.57	2,043,041,411.23	28.58%	-2.83%	4.02%	-4.70%
安徽	1,565,605,473.79	1,035,119,256.85	33.88%	59.24%	40.73%	8.70%
青海	1,539,327,409.21	880,524,742.24	42.80%	68.42%	50.90%	6.64%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产行业	销售量	销售量			
	销售收入	亿元	91.15	113.54	-19.72%
	竣工面积	万平方米	160.44	197.07	-18.59%
	存货	亿元	223.54	238.26	-6.18%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

□ 适用 √ 不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	

商品房销售	商品房销售	4,925,345,014.72	64.28%	7,033,150,907.78	75.54%	-29.97%
建筑、装修业	建筑、装修业	12,565,774.70	0.16%	38,219,764.09	0.41%	-67.12%
其他业务	其他业务	2,725,421,375.66	35.56%	2,239,371,301.62	24.05%	21.70%

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式
新华联文化旅游开发（阆中）有限公司	设立
新华联景区管理（阆中）有限公司	设立
新丝路国际服务有限公司	设立
太仓维妙贸易有限公司	设立
北京新华联十渡文化旅游开发有限公司	注销
CIM Development (Markham) LP	出售
CIM Commercial LP	出售
CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.	出售
CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.	出售
CIM Mackenzie Creek Inc.	出售
新丝路互联网投资咨询(深圳)有限公司	注销
新丝路(香港)贸易有限公司	出售
云南迪庆香格里拉玉泉投资有限公司	出售

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,214,754,426.66
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	10.13%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	454,420,500.00	3.79%
2	客户 2	228,295,333.33	1.90%
3	客户 3	221,260,221.90	1.85%

4	客户 4	165,177,133.33	1.38%
5	客户 5	145,601,238.10	1.21%
合计	--	1,214,754,426.66	10.13%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	611,498,028.63
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	13.93%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 1	252,341,413.76	5.75%
2	供应商 2	110,224,346.00	2.51%
3	供应商 3	95,458,984.88	2.18%
4	供应商 4	76,961,741.03	1.75%
5	供应商 5	76,511,542.96	1.74%
合计	--	611,498,028.63	13.93%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	692,190,707.79	893,321,625.98	-22.51%	无重大变动
管理费用	786,234,724.21	769,922,578.40	2.12%	无重大变动
财务费用	1,040,029,915.08	783,163,477.14	32.80%	主要系部分项目竣工交付，借款利息费用化所致。

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
----	--------	--------	------

经营活动现金流入小计	14,104,290,150.03	15,520,408,994.20	-9.12%
经营活动现金流出小计	11,113,932,529.83	11,678,281,604.80	-4.83%
经营活动产生的现金流量净额	2,990,357,620.20	3,842,127,389.40	-22.17%
投资活动现金流入小计	155,668,174.33	4,629,347.06	3,262.64%
投资活动现金流出小计	1,824,860,354.81	3,096,748,842.46	-41.07%
投资活动产生的现金流量净额	-1,669,192,180.48	-3,092,119,495.40	-46.02%
筹资活动现金流入小计	14,868,174,624.04	8,684,740,247.82	71.20%
筹资活动现金流出小计	16,890,437,169.76	13,300,396,441.53	26.99%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,022,262,545.72	-4,615,656,193.71	-56.19%
现金及现金等价物净增加额	-699,886,429.69	-3,867,525,503.37	-81.90%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

项 目	变动比率	变动原因分析
投资活动现金流入小计	3262.64%	主要系本期收到长沙银行分红以及新丝路处置子公司所致。
投资活动现金流出小计	-41.07%	主要系本期支付自持物业的成本减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-46.02%	主要系本期支付自持物业的成本减少所致。
筹资活动现金流入小计	71.20%	主要系本期取得的借款增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-56.19%	主要系本期取得的借款增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	466,167,006.54	33.61%	主要系本期确认联营企业投资收益。	是
公允价值变动损益	-2,239,400.00	-0.16%	主要为投资性房地产公允价值变动所致。	否
资产减值	-66,406,146.07	-4.79%	主要系本期计提商誉的坏账准备所致。	否
营业外收入	7,635,807.52	0.55%	主要系收到的违约金和罚款所致。	否

营业外支出	3,976,607.26	0.29%	主要系本期支付其他款项所致。	否
信用减值损失	-25,679,777.92	-1.85%	主要系本期计提应收款项的坏账准备所致。	否
其他收益	280,777,990.12	20.24%	主要系确认的政府补助增加所致。	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	4,918,009,838.22	9.27%	5,560,843,103.81	10.37%	-1.10%	无重大变动；
应收账款	384,429,841.52	0.72%	394,118,043.01	0.74%	-0.02%	无重大变动；
存货	22,788,232,606.33	42.95%	24,268,846,527.27	45.28%	-2.33%	无重大变动；
投资性房地产	2,934,637,300.00	5.53%	2,965,390,202.00	5.53%	0.00%	无重大变动；
长期股权投资	2,953,838,279.99	5.57%	2,612,735,054.89	4.87%	0.70%	无重大变动；
固定资产	12,084,391,289.80	22.77%	7,048,272,495.98	13.15%	9.62%	主要系本期酒店、古镇在建工程竣工投入运营形成固定资产所致；
在建工程	626,789,634.86	1.18%	4,196,146,627.86	7.83%	-6.65%	主要系本期自持物业投入运营转固所致；
短期借款	1,584,546,604.40	2.99%	2,070,783,342.39	3.86%	-0.87%	无重大变动；
长期借款	16,663,134,210.30	31.40%	13,923,056,767.79	25.97%	5.43%	无重大变动。

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	13,377,238.90		2,949,026.73				-3,355,371.23	12,970,894.40
金融资产小计	13,377,238.90		2,949,026.73				-3,355,371.23	12,970,894.40
投资性房地产	2,965,390,202.00	-2,239,400.00					-28,513,502.00	2,934,637,300.00
上述合计	2,978,767,440.90	-2,239,400.00	2,949,026.73				-31,868,873.23	2,947,608,194.40
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

其他变动其他减少的原因（1）其他权益工具投资的其他变动原因为终止确认子公司（本期已处置）持有的其他权益工具投资；（2）投资性房地产的其他变动是由于持有意图发生变化，重分类至其他科目。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

见第十二节财务报告 七、合并财务报表项目注释55、所有权或使用权受到限制的资产。

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
134,000,000.00	246,001,041.94	-45.53%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	01576	齐鲁高速	17,813,229.74	公允价值计量	11,635,936.00	0.00	1,334,958.40	0.00	0.00	1,029,600.00	12,970,894.40	其他权益工具投资	自有
境内外股票	06138	哈尔滨银行	1,741,302.90	公允价值计量	1,741,302.90	0.00	1,614,068.33	0.00	3,355,371.23		0.00	其他权益工具投资	自有
合计			19,554,532.64	--	13,377,238.90	0.00	2,949,026.73	0.00	3,355,371.23	1,029,600.00	12,970,894.40	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	不适用												
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）	不适用												

(2) 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	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	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	非公开发	205,750.13	66.55	206,509.13	0	0	0.00%	0	无	0

	行公司股票									
2015 年	公开发行公司债券	128,050		128,090.1	0	0	0.00%	0	剩余 0.11 元存放在监管账户	0
2016 年	面向合格投资者公开发行公司债券	98,500		98,583.11	0	0	0.00%	0	无	0
2017 年	新华联物业资产支持专项计划募集资金	55,710		55,710	0	0	0.00%	0	不适用	0
合计	--	488,010.13	66.55	488,892.34	0	0	0.00%	0	--	0
募集资金总体使用情况说明										
2019 年度，本公司严格按照公司《募集资金管理细则》及《募集资金三方监管协议》对募集资金进行专户存储和专项使用，并及时、真实、准确、完整地披露募集资金的存放与使用情况，不存在违规情形。										

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

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)	本报告期投入金额	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	本报告期实现的效益	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.湖南醴陵市马放塘棚户区改造建设项目	否	58,785.75	58,785.75	66.55	59,216.18	100.73%	2019 年 12 月 31 日	4,468.61	不适用	否
2.宁夏银川火车站棚户区改造项目	否	107,773.88	107,773.88		108,088.32	100.29%	2017 年 12 月 31 日	1,909.59	不适用	否
3.北京平谷区马坊镇 B05-01、B05-02 居住及社会停车场库项目	否	39,190.5	39,190.5		39,204.63	100.04%	2015 年 09 月 30 日	168.71	否	否
承诺投资项目小计	--	205,750.13	205,750.13	66.55	206,509.13	--	--	6,546.91	--	--
超募资金投向										

无										
超募资金投向小计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
合计	--	205,750.13	205,750.13	66.55	206,509.13	--	--	6,546.91	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	北京平谷区马坊镇 B05-01、B05-02 居住及社会停车场库项目未达到预计收益, 主要原因为: 1、由于政府对房地产的调控政策, 致使项目实际的销售价格未达到当初可行性研究假设条件下的预测售价; 2、项目实施期间的原材料、人工成本等增加, 超出了当初可行性研究假设条件下的预测成本; 3、募集资金到位时间较预计时间晚导致项目建设期利息增加。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 经本公司第八届董事会第十五次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》, 同意公司使用募集资金人民币 115,821.80 万元置换预先投入募集资金投资项目的同等金额的自筹资金。其中: 湖南醴陵项目置换 27,103 万元, 宁夏银川项目置换 56,046 万元, 北京平谷项目置换 32,672 万元。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 2016 年 3 月 22 日, 公司召开第八届董事会第二十五次会议及第八届监事会第九次会议, 审议通过了《关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》, 同意公司在前次使用 5 亿元闲置募集资金暂时补充流动资金到期归还至募集资金专项账户并公告后, 继续使用 5 亿元闲置募集资金暂时用于补充流动资金, 使用期限自本次董事会审议通过之日起不超过 12 个月。2017 年 3 月 6 日公司将上述 5 亿元中的 2 亿元归还至公司的募集资金账户, 并于 2017 年 3 月 7 日披露相关公告(公告编号: 2017-018)。2017 年 3 月 20 日, 公司将上述 5 亿元中的 3 亿元归还至公司的募集资金账户(公告编号: 2017-026)。									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用									

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
武汉大花山生态科技开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	1,123,810,525.42	568,005,805.20	886,441,500.80	284,911,480.59	208,131,063.34
醴陵新华联房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	1,159,391,991.69	341,919,553.24	610,003,608.10	224,030,816.60	167,192,287.84
湖南新华联房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	1,980,704,742.31	195,949,904.50	564,066,937.23	121,162,932.21	90,548,634.63
惠州新华联嘉业房地产开发有限公司	子公司	房地产	50,000,000.00	2,081,165,744.14	341,772,161.62	919,510,743.72	276,585,231.55	208,087,722.22
西宁新华联置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	1,309,748,721.91	432,062,762.56	802,275,035.78	290,336,864.46	220,589,315.07
芜湖新华联盛世置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	1,876,901,584.76	489,904,355.78	1,167,356,653.05	394,234,196.31	297,476,659.11
长沙银行股	参股公司	金融业务	3,421,553,75	601,997,736,	40,632,699,0	17,016,938,0	6,484,262,00	5,258,558,00

份有限公司			4	000.00	00.00	00.00	0.00	0.00
-------	--	--	---	--------	-------	-------	------	------

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 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
新华联文化旅游开发（阆中）有限公司	设立	不重大
新华联景区管理（阆中）有限公司	设立	不重大
新丝路国际服务有限公司	设立	不重大
太仓维妙贸易有限公司	设立	不重大
北京新华联十渡文化旅游开发有限公司	注销	不重大
CIM Development (Markham) LP	出售	不重大
CIM Commercial LP	出售	不重大
CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.	出售	不重大
CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.	出售	不重大
CIM Mackenzie Creek Inc.	出售	不重大
新丝路互联网投资咨询(深圳)有限公司	注销	不重大
新丝路(香港)贸易有限公司	出售	不重大
云南迪庆香格里拉玉泉投资有限公司	出售	不重大

主要控股参股公司情况说明

不适用。

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

全球经济金融动荡源和风险点仍在增多，国内经济下行压力有所加大，潜在风险隐患短时间内难以消除，新型冠状病毒疫情来势凶猛、始料未及，但中国经济的韧性仍然较强，居民储蓄率高，微观基础充满活力，重要金融机构运行稳健，宏观政策工具充足，监管体制机制健全，防范化解风险经验丰富。2020年将是全面小康社会如期建成、第一个百年奋斗目标成功实现之年。预计2020年将继续坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持推进改革开放，紧紧围绕“巩固、增强、提升、畅通”八字方针，下大力气做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期各项工作，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，保持经济运行在合理区间，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官。

2020年春节期间，受到新冠病毒感染的肺炎疫情的影响，全国多家重点景区均宣布暂停运营，出境游也停止发团，行业一季度表现将受到明显冲击，中短期表现将受此次疫情的影响而低迷。在2020年3月举行的国务院联防联控机制发布会上，国家发改委表示，随着生产生活秩序恢复，特别是复工复产推进，被疫情抑制的消费需求很快会释放出来，下一步将从培育壮大新型消费、重振文旅和餐饮消费等6个方面激活居民消费。近期各地均推出不同程度的促旅游、促消费政策，对文旅及

休闲服务行业起了一定的支撑作用，预计等到消极因素全部消化后，行业还将会重整旗鼓，蓄势上扬。

房地产方面，行业调控政策和融资环境总体仍将保持从严态势，“房住不炒”的总体调控基调及“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的基本政策仍将持续，同时按照“因城施策”的基本原则适度保持政策优化空间和灵活性，以确保宏观经济稳定与房地产市场稳定实现较好平衡。另一方面，虽然整体资金环境趋向宽松，但房企融资形势依旧不容乐观。在新的一年里，房企更需要顺应市场发展大势，围绕国家产业战略政策，升级产品与服务水平，创新多种融资形式，防范资金风险，保障企业生产经营的稳健发展。

（二）未来发展战略

公司坚定将文化旅游视为公司未来的核心竞争力，继续聚力主业发展，在文旅项目的运营管理方面着重发力。各项目将围绕创品牌、造热点、树形象、拓市场、聚人气、提质量等方面开展工作，全力推进各景区制度化、标准化和体系化建设。根据当前旅游市场发展形势的变化和需要，实现各景区活动品牌化打造、市场精细化突破、服务标准化提升、管理制度化约束、安全无死角巩固，为公司文化旅游业务持续、健康、稳定的长期发展打下坚实基础。

报告期内，房地产作为公司传统业务，销售回款情况保持稳定，为公司战略转型的推进提供了支撑。未来公司将继续执行区域深耕战略，以审慎的态度控制公司的土地储备规模，房地产项目将工作重点落在现有项目的销售和结转以及大宗物业的处置，努力加大去库存力度，降低资产配置，保证持续稳定的现金流，平滑公司业绩，为公司精做文化旅游项目提供助力，有利于公司长期稳定可持续发展。

（三）下一年度经营计划

1、文化旅游发展计划

文化旅游产业为公司未来发展的核心方向。2019年，公司各大文化旅游景区已基本完成前期建设并已全面开业，文旅运营将成为公司未来工作的重中之重。2020年，景区运营将从标准化体系建设、运营服务品质提升、旅游产品研发、管理架构优化、营销渠道拓展、营销方式创新、优质资源整合等多重方面展开。在打造各景区可持续的IP文化的同时，针对旅游淡季开展论坛类品牌活动、景区特色文化活动、节日庆典活动等大型活动，最大程度引流有效客户、增加并保持景区客流。坚持企业效益和市场效益并重，品牌推广与营销活动共赢共生，促进公司文化旅游业务健康蓬勃发展，为公司创造新的盈利点。

2、房地产业务发展计划

针对房地产项目建设，公司将严格遵守各地政府关于疫情防控的规定，切实做好各项目疫情防控工作，同时积极响应各地安全复工复产政策，安全有序进行在建项目施工工作，在安全防护的前提下加大、加快对已有项目的开发建设，早计划、早开工、早出货、早交付，促进可售资源的释放，创新工程管理模式，继续提升建筑及服务品质，保证质量与速度的高度统一，形成品质与品牌的相互促进。

针对房地产项目营销，公司将深入研究住宅产品、客群和市场，结合市场与政策的变化，继续创新营销模式，力促成交。同时公司力求在大宗物业去化方面取得突破，根据物业的性质、地域及市场等特点制定去化策略，以使公司重资产轻量化，从而改善现金流。公司计划继续依托各大文旅项目，开展文旅-房地产联动营销，打造营销生态链，放大营销价值，促使传统房地产业务平稳发展，为战略转型落地提供稳定保障。

3、资金管控计划

预计2020年房地产金融政策持续偏紧，房企融资压力仍然较大。公司将在深入研究国家政策、重点把握行业现状的基础上，立足实际，制定符合经济规律及自身发展阶段的资金计划。在融资渠道方面，高度关注政策变化，探索新型融资模式，寻求多元化的融资方式，降低企业负债总量，改善负债结构，实现平稳过渡和跨越式发展。

4、企业治理计划

公司将结合发展现状和战略需要，进一步强化制度的宣贯培训和落地执行，通过制度建设和执行考核不断提升企业治理水平。进一步强化全流程计划管控，确保企业计划到位，高效运行；进一步提升成本管控水平，精确成本测算、预算、动态管控、强控和后评估，降本增效。

5、人才培养及团队锻造计划

为满足文旅景区运营需要，公司围绕全面提升客户体验，提供专业化、人性化、精细化的景区旅游产品为宗旨，注重关注核心专业人才、专业能力及专业组织的平台打造，并逐步构建起新华联文旅的核心专业能力。未来公司将通过内部培养与外部引进相结合的方式，打造一支专业化的文化旅游经营管理的核心团队。在团队建设方面，公司将结合文旅产业的行业特点，构建起系统性、可扩展性的培养体系，以打造支持公司战略实现的人才队伍。在能力建设方面，公司将根据主营业务经营及多元业态的发展需要，围绕公司业务，强化传统核心专业职能相关的管理能力提升，同时对新拓展业务提供人才发展的培养支撑，建立专业、高效、精干的团队。

（四）可能面临的风险及对策

1、政策及行业形势风险

房地产是国家宏观经济的重要组成部分，对经济及政策调控均十分敏感。房地产市场面临的政策环境整体仍然偏紧，对房企的经营发展产生直接影响。而2020年初的新冠肺炎疫情对公司项目的交付进度、产品销售均造成了严重影响。同时，行业竞争日趋激烈，购房者对于产品品质、增值服务等提出更高的要求。公司将密切结合国家宏观经济形势、行业发展趋势及公司自身发展状况，理性投资，合理布局，优化产品结构，提升产品质量，确保公司房地产业务平稳发展。

2、管理风险

随着公司战略转型落地，文旅景区全面投入运营，对企业的管理能力、治理结构、风险控制能力提出了更高要求。公司将持续完善有效的控制机制，在产业管理、项目管理、风险控制、人力资源管理等方面同步跟进，根据市场情况和自身发展，及时、适时地调整管理架构和管理体系，保证公司发展的可持续性。

3、财务风险

公司对文化旅游项目的投入资金数额巨大，而文化旅游景区的运营具有资金回笼缓慢的特点。同时涉房类企业融资在审批额度、流程等各方面均存在诸多政策性限制，从而对公司融资形成较大压力。为此公司将顺应政策和市场，不断尝试新的营销模式，努力保持去化能力，最大限度争取资金回笼速度；另一方面，公司将合理安排资金，推行全面预算管理及成本控制，同时加强资金管控，确保资金安全，增强资金的稳健性。

4、海外业务风险

由于海外项目的推动可能受到国家政策、海外政局、当地法律、市场环境以及环保要求等复杂因素影响，公司慎重推进既有的海外项目，加强风险监控，确保海外业务风险可控。

5、突发事件风险

新型冠状病毒肺炎疫情对全国整体经济在短期内运行造成一定的影响。对于公司旗下文旅景区、酒店、旅行社在疫情期间均暂停营业，部分跨地区旅游仍未恢复。对于房地产业务，疫情将对公司土地获取、项目建设、营销活动等工作及客户的购房意愿产生暂时的不确定性。目前国内疫情已被有效控制，公司将在严格做好防疫工作的同时，积极响应各地关于复工复产的政策，安全有序统筹推进各项工作，尽最大努力早日恢复正常生产经营活动，减轻因疫情给公司带来的损失。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年01月10日	电话沟通	个人	询问关联方提供借款额度暨关联交易事项，未提供资料。
2019年01月11日	电话沟通	个人	询问业绩预告相关事项，未提供资料。
2019年01月28日	电话沟通	个人	询问获得政府补助相关事宜，未提供资料。
2019年02月15日	电话沟通	个人	询问获得政府补助相关事宜，未提供资料。
2019年02月22日	电话沟通	个人	询问注册地址变更情况，未提供资料。
2019年03月04日	电话沟通	个人	询问获得政府补助相关事宜，未提供资料。
2019年03月21日	电话沟通	个人	询问2019年第二次临时股东大会召开情况，未提供资料。
2019年03月29日	电话沟通	个人	询问“15华联债”2019年付息情况，未提供资料。
2019年04月18日	电话沟通	个人	询问公司2018年年报披露时间，未提供资料。
2019年05月16日	电话沟通	个人	询问公司“16华联债”付息时间，未提供资料。
2019年06月19日	电话沟通	个人	询问公司提供担保情况，未提供资料。
2019年07月04日	电话沟通	个人	询问公司分红派息时间，未提供资料。
2019年07月11日	电话沟通	个人	询问公司2019年半年报披露时间，未提供资料。
2019年07月15日	电话沟通	个人	询问公司利润分配到账情况，未提供资料。
2019年08月12日	电话沟通	个人	询问公司2019年半年报披露时间，未提供资料。
2019年08月20日	电话沟通	个人	询问公司西宁童梦乐园项目开园情况，未提供资料。
2019年10月09日	电话沟通	个人	询问公司三季报披露时间，未提供资料。
2019年10月16日	电话沟通	个人	询问公司提供担保情况，未提供资料。
2019年11月25日	电话沟通	个人	询问公司获得政府补助情况，未提供资

			料。
2019 年 12 月 09 日	电话沟通	机构	询问公司芜湖鸠兹古镇开园情况, 未提供资料。
2019 年 12 月 24 日	电话沟通	个人	询问公司第九届董事会第二十一次会议的情况, 未提供资料。
接待次数			21
接待机构数量			1
接待个人数量			20
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否		

第五节重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

为进一步规划和完善公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，积极回报投资者，引导投资者树立长期投资和理性投资的理念，根据国务院《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）、中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及《公司章程》等相关规定，公司制定了《未来三年（2017-2019）股东分红回报规划》。

本报告期，公司严格按照《公司章程》及《未来三年（2017-2019）股东分红回报规划》执行利润分配政策，分红标准和比例明确、清晰，相关决策程序完备，独立董事履职尽责，维护了中小股东的权益。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2019年度利润分配预案

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司合并利润表归属于母公司所有者的净利润为809,930,745.43元，本公司（母公司）2019年度实现净利润106,939,759.75元，按照《公司法》的规定提取的10%的法定盈余公积金10,693,975.98元，加上公司以前年度累计未分配利润548,874,648.60元，报告期实施2018年度利润分配方案分配现金股利379,338,084.00元，报告期末公司未分配的利润为265,782,348.37元。

2020年以来受新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响，公司旗下四大景区、旅行社及酒店、商场均存在不同程度的营业暂停现象，且公司房地产项目线下销售工作在疫情期间几乎完全停滞，严重影响了公司的现金流入，导致公司资金紧张。公司“15华联债”原计划于2020年4月1日兑付回售本息，由于上述影响，公司全额兑付回售本金存在困难，并已召开债券持有人会议，审议通过了差异化本金兑付及延期兑付方案（具体兑付方案详见公司于巨潮资讯网披露的2020-021号公告）。

鉴于上述原因，综合考虑公司实际情况及资金需求等因素，为保障公司平稳运营，公司2019年度暂不进行现金利润分配，也不以公积金转增股本。报告期末未分配利润将主要用于偿还债务及公司日常运营，以保障公司平稳发展。

本次利润分配及公积金转增股本预案尚需提交公司股东大会审议。

2、2018年度利润分配方案

2018年度权益分派方案获2019年5月16日召开的2018年年度股东大会审议通过。2018年度利润分配方案为：

以2018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2元（含税），合计379,338,084.00元。利润分配后，剩余未分配利润169,536,564.60元转入下一年度。

公司2018年度资本公积金转增股本方案为：不转增股本。

2018年度利润分配方案执行情况：2019年7月15日，公司实施了2018年度利润分配方案，共分配现金股利379,338,084.00元。

3、2017年度利润分配方案

2017年度权益分派方案获2018年5月15日召开的2017年年度股东大会审议通过。2017年度利润分配方案为：

以2017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。利润分配后，剩余未分配利润754,872,154.07元转入下一年度。

公司2017年度资本公积金转增股本方案为：不转增股本。

2017年度利润分配方案执行情况：2018年7月11日，公司实施了2017年度利润分配方案，共分配现金股利189,669,042.00元。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

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 上市公司普通 股股东的净利 润	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份)现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式)占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2019年	0.00	809,930,745.43	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2018年	379,338,084.00	1,186,458,516.42	31.97%	0.00	0.00%	379,338,084.00	31.97%
2017年	189,669,042.00	847,649,693.05	22.38%	0.00	0.00%	189,669,042.00	22.38%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
2020年以来受新型冠状病毒感染的肺炎疫情的影响，公司旗下四大景区、旅行社及酒店、商场均存在不同程度的营业暂停现象，且公司房地产项目线下销售工作在疫情期间几乎完全停滞，严重影响了公司的现金流入，导致公司资金紧张。公司“15华联债”于2020年4月1日兑付回售本息，由于上述影响，公司全额兑付回售本金存在困难，并已召开债券持有人会议，审议通过了差异化本金兑付及延期兑付方案（具体兑付方案详见公司于巨潮资讯网披露的2020-021号公告）。鉴于上述原因，综合考虑公司实际情况及资金需求等因素，为保障公司平稳运营，公司2019年度暂不进行现金利润分配，也不以公积金转增股本。	报告期末未分配利润将主要用于偿还债务及公司日常运营，以保障公司平稳发展。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	新华联控股有限公司	其他承诺	截至 2009 年 12 月 31 日，新华联置地及其控股子公司北京新华联伟业房地产有限公司、北京新华联恒业房地产开发有限公司、北京先导华鑫房地产开发有限公司、北京华信鸿业房地产开发有限公司已按规定预缴了土地增值税，并已预提了土地增值税。本次发行完成后，税务部门对上述公司开发的房地产项目按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发【2006】187 号）和《土地增值税暂行条例》的规定进行土地增值税清算时，在本次评估及盈利预测假设的条件下，若在扣除预缴土地增值税款及预提土地增值税款后仍需补交的，则应补交的土地增值税款由新华联控股全部承担。	2009 年 12 月 02 日	上述项目清算完毕后承诺结束。	截至目前，新华联置地无发生扣除预缴土地增值税款及预提土地增值税款后仍需补交的情形，北京新华联伟业房地产有限公司、北京新华联恒业房地产开发有限公司、北京先导华鑫房地产开发有限公司已完成土地增值税清缴工作，未出现扣除预缴土地增值税款及预提土地增值税款后仍需补交的情形，新华联控股不存在违背承诺事项的情形。
	新华联控股有限公司；傅军	其他承诺	本次重组完成后，保证圣方科技人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。	2009 年 12 月 02 日	以约定时间为准。	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。
	新华联控股有限公司；傅军	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	承诺人及其控制的其他企业与圣方科技的资金往来将严格遵守《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发（2003）56 号）及《中国证券监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）的规定，规范圣方科技对外担保行为，不违规占用圣方科技的资金。	2009 年 12 月 02 日	以约定时间为准。	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。
	新华联控股有限公司；	关于同业竞	本次重组完成后，承诺人与圣方科技之间将尽量减少和避免关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市	2009 年 12 月 02 日	以约定时间为准。	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。

	傅军	争、 关联 交 易、 资金 占用 方面 的承 诺	场化原则和公允价格进行公平操作，并按 相关法律法规以及规范性文件的规定履 行交易程序及信息披露义务。保证不通过 关联交易损害圣方科技及其他股东的合 法权益。承诺人和圣方科技就相互间关联 事务及交易所做出的任何约定及安排，均 不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞 争条件下与任何第三方进行业务往来或 交易。			
	新华联 控股有 限公司； 傅军	关于 同业 竞 争、 关联 交 易、 资金 占用 方面 的承 诺	本次重组完成后，承诺人将继续严格按照 《公司法》等法律法规以及圣方科技《公 司章程》的有关规定行使股东权利或者董 事权利，在股东大会以及董事会对有关涉 及承诺人的关联交易事项进行表决时，履 行回避表决的义务。	2010年01 月01日	以约定时间 为准。	截至目前，不存在违背承 诺事项的情形。
资产重组时所 作承诺	新华联 控股有 限公司； 傅军	关于 同业 竞 争、 关联 交 易、 资金 占用 方面 的承 诺	与收购报告书承诺事项相同	2009年12 月02日	以约定时间 为准。	截至目前，不存在违背承 诺事项的情形。
承诺是否按时 履行	是					
如承诺超期未 履行完毕的，应 当详细说明未 完成履行的具 体原因及下一 步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

1、公司董事会对带强调事项段保留意见的审计报告的说明

公司董事会认为：天健会计师事务所出具的带强调事项段的保留意见，公司董事会对其审慎的态度表示理解，公司将努力采取相应有效的措施，改善经营情况和财务状况，提升公司持续经营能力，积极维护广大投资者和公司的利益。

2、公司拟采取的措施

(1) 加强公共关系管理和公司宣传，采取措施有效化解控股股东负面舆情对公司的不利影响。

(2) 全力推动销售去化，积极研究一城一策、一项目一策、一产品一策等有针对性的营销奖励及激励措施，加速加大销售回款，切实改善经营现金流。

(3) 全力推动大宗物业去化策略，减持非景区酒店、集中商业及商业办公等业态，改善资产和负债结构的同时，实现现金增量。

(4) 深度加强与金融机构的合作，争取金融机构的理解与支持，在贷款续展的同时，力求取得更多的增量融资。

(5) 要求管理层加强计划审计的能力，要与业务胜任能力强、职业道德素质高的中介机构建立长期和良好的战略合作关系。

六、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2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018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	
应收票据及应收账款	394,851,527.17	应收票据	733,484.16
		应收账款	394,118,043.01
应付票据及应付账款	7,967,250,575.13	应付票据	
		应付账款	7,967,250,575.13

2. 本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值

计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

(1) 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则 调整影响	2019年1月1日
可供出售金融资产	13,377,238.90	-13,377,238.90	
其他权益工具投资		13,377,238.90	13,377,238.90
短期借款	2,068,000,000.00	2,783,342.39	2,070,783,342.39
其他应付款	1,268,468,488.21	-136,839,532.49	1,131,628,955.72
一年内到期的非流动负债	7,074,181,787.03	134,056,190.10	7,208,237,977.13

(2) 2019年1月1日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本（贷款和应收款项）	5,560,843,103.81	摊余成本	5,560,843,103.81
应收票据	摊余成本（贷款和应收款项）	733,484.16	摊余成本	733,484.16
应收账款	摊余成本（贷款和应收款项）	394,118,043.01	摊余成本	394,118,043.01
其他应收款	摊余成本（贷款和应收款项）	843,439,319.34	摊余成本	843,439,319.34
可供出售金融资产	可供出售类资产	13,377,238.90		
其他权益工具投资			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	13,377,238.90
短期借款	摊余成本（其他金融负债）	2,068,000,000.00	摊余成本	2,070,783,342.39
应付账款	摊余成本（其他金融负债）	7,967,250,575.13	摊余成本	7,967,250,575.13
其他应付款	摊余成本（其他金融负债）	1,268,468,488.21	摊余成本	1,131,628,955.72
一年内到期的非流动负债	摊余成本（其他金融负债）	7,074,181,787.03	摊余成本	7,208,237,977.13
应付债券	摊余成本（其他金融负债）	1,293,049,100.33	摊余成本	1,293,049,100.33
长期应付款	摊余成本（其他金融负债）	486,365,683.49	摊余成本	486,365,683.49
长期借款	摊余成本（其他金融负债）	13,923,056,767.79	摊余成本	13,923,056,767.79

(3) 2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分

类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示 的账面价值（2018年12月 31日）	重分类	重新计 量	按新金融工具准则列示的 账面价值（2019年1月1日）
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金	5,560,843,103.81			5,560,843,103.81
应收票据	733,484.16			733,484.16
应收账款	394,118,043.01			394,118,043.01
其他应收款	843,439,319.34			843,439,319.34
以摊余成本计量的总金 融资产	6,799,133,950.32			6,799,133,950.32
b. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
可供出售金融资产				
按原CAS22列示的金额	13,377,238.90			
减：转出至以公允价值 计量且其变动计入其他 综合收益(新CAS22)-指 定		-13,377,238.90		
按新CAS22列示的金额				
其他权益工具投资				
按原CAS22列示的金额				
加：自可供出售金融资 产(原CAS22)转入		13,377,238.90		
按新CAS22列示的金额				13,377,238.90
以公允价值计量且其变 动计入其他综合收益的 总金融资产	13,377,238.90			13,377,238.90
B. 金融负债				
摊余成本				
短期借款				
按原CAS22列示 的金额	2,068,000,000.00			
加：自其他应付款 (应付利息)转入		2,783,342.39		
按新CAS22列示 的金额				2,070,783,342.39
应付账款	7,967,250,575.13			7,967,250,575.13
其他应付款				
按原CAS22 列示 的余额	1,268,468,488.21			

减：转入短期借款 (应付利息)		-2,783,342.39		
减：转入一年内到期的非流动负债 (应付利息)		-134,056,190.10		
按新CAS22 列示的余额				1,131,628,955.72
一年内到期的非流动负债				
按原CAS22列示的金额	7,074,181,787.03			
加：自其他应付款 (应付利息)转入		134,056,190.10		
按新CAS22列示的金额				7,208,237,977.13
其他流动负债	1,468,467,374.52			1,468,467,374.52
长期借款	13,923,056,767.79			13,923,056,767.79
应付债券	1,293,049,100.33			1,293,049,100.33
长期应付款	486,365,683.49			486,365,683.49
以摊余成本计量的总金融负债	35,548,839,776.50			35,548,839,776.50

(4) 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019年1月1日）
应收账款	68,030,902.50			68,030,902.50
其他应收款	19,211,319.74			19,211,319.74

3. 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

七、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。

八、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
------	----------------

新华联文化旅游开发（阆中）有限公司	设立
新华联景区管理（阆中）有限公司	设立
新丝路国际服务有限公司	设立
太仓维妙贸易有限公司	设立
北京新华联十渡文化旅游开发有限公司	注销
CIM Development (Markham) LP	出售
CIM Commercial LP	出售
CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.	出售
CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.	出售
CIM Mackenzie Creek Inc.	出售
新丝路互联网投资咨询(深圳)有限公司	注销
新丝路(香港)贸易有限公司	出售
云南迪庆香格里拉玉泉投资有限公司	出售

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	200
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	齐晓丽、李灵辉
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	齐晓丽 1 年、李灵辉 2 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

经公司2018年年度股东大会审议，同意续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2019年度财务报告审计机构和内控审计机构，聘用期一年。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2012年11月28日,银清龙以鑫茂华牧、山东永隆集团有限责任公司(以下简称"永隆集团")、北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司(以下简称"国兴嘉业")、北京新崇基为被告、以北京国利能源投资有限公司为第三方向山东省济南市中级人民法院提起股权转让纠纷诉讼,并要求人民法院判决原告与前述四被告于2012年6月21日签署的《股权转让框架协议》无效,且被告承担诉讼费用。	7,371	否	该案被最高人民法院发回重审后已于2018年11月26日在山东省济南市中级人民法院开庭审理,并于2019年8月19日出具判决结果:确认银清龙与鑫茂华牧、永隆集团、国兴嘉业、北京新崇基之间于2012年6月21日签订的《股权转让框架协议》第四条第二款、第六条第四款中涉及流质内容的约定无效;驳回原告银清龙其他诉讼请求。	2014年5月22日,山东省济南市中级人民法院出具民事判决书((2013)济南初字第29号)判决驳回原告银清龙的诉讼请求,由原告负担案件受理费410,350元。银清龙上诉山东省高级人民法院,请求查明案件事实撤销济南市中级人民法院(2013)济南初字第29号民事判决书,改判支持银清龙一审的全部诉讼请求,并由被上诉人共同承担一、二审诉讼费用。2015年1月15日,山东省高级人民法院作出二审判决:驳回上诉,维持原判,二审案件受理费410,350元由上诉人银清龙负担。该项诉讼对公司财务状况、偿债能力不构成实质性不利影响。	二审判决后,银清龙向最高人民法院提起再审申请,2016年6月8日,最高院做出(2015)民申字第2047号裁定:由最高院提审并中止原判决的执行。2017年3月13日最高院初次开庭,因提交了最新证据需核实,2017年4月28日最高院二次开庭。2017年12月14日,最高人民法院做出(2016)最高法民再413号《民事裁定书》,裁定:1、撤销山东省高级人民法院(2014)鲁商终字第404号及山东省济南市中级人民法院(2013)济商初字第29号民事判决;2、本案发回山东省济南市中级人民法院重审。2018年11月26日,此案已在山东省济南市中级人民法院开庭审理,并于2019年8月19日出具判决结果:确认银清龙与鑫茂华牧、永隆集团、国兴嘉业、北京新崇基之间于2012年6月21日签订的《股权转让框架协议》第四条第二款、第六条第四款中涉及流质内容的约定无效;驳回原告银清龙其他诉讼请求。银清龙于2019年9月向山东省高院再次提起上诉,2020年1月7日二审法院进行开庭审理,截至目前,	2016年05月26日	《2016年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》

						尚未出具审理结果。		
--	--	--	--	--	--	-----------	--	--

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
新华联控 股份有限公司	母公司	采购商品和接受劳务	采购商品	市场价	390.00	390	0.09%	3,000	否	银行转账	390.00	2019年 04月26 日	2019-0 38
湖南醴陵 红官窑瓷 业有限公司	实际控制人控制的其他企业	采购商品和接受劳务	采购商品	市场价	38.90	38.9	0.01%	4,000	否	银行转账	38.90	2019年 04月26 日	2019-0 38
新华联控 股份有限公司及其子公司	母公司及其控制的子公司	提供劳务	物业服务	市场价	1,500.83	1,500.83	0.13%	1,950	否	银行转账	1,500.83	2019年 04月26 日	2019-0 38
长石投资 有限公司	母公司之控股股东	提供劳务	物业服务	市场价	27.76	27.76	0.00%	50	否	银行转账	27.76	2019年 04月26 日	2019-0 38
新华联控 股份有限公司	母公司	提供劳务	建筑施工	市场价	287.76	287.76	0.02%	5,000	否	银行转账	287.76	2019年 04月26 日	2019-0 38

新华联控 股有限公 司	母公司	关联租 赁	租赁关 联人办 公楼	市场价	1,232.9 8	1,232.9 8	0.16%	2,000	否	银行转 账	1,232.9 8	2019年 04月26 日	2019-0 38
湖南华联 瓷业股份 有限公司 及其子公 司	实际控 制人控 制的其 他企业	关联租 赁	向关联 人出租 经营场 所	市场价	26.86	26.86	0.00%	600	否	银行转 账	26.86	2019年 04月26 日	2019-0 38
合计				--	--	3,505.0 9	--	16,600	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司分别于2019年4月24日、2019年5月16日召开公司第九届董事会第十八次会议及2018年年度股东大会，审议通过了《关于2019年度日常关联交易预计的议案》，预计公司2019年与新华联控股有限公司等关联方发生的日常关联交易总金额为人民币16,600万元。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

1、公司分别于2019年1月8日、2019年1月25日召开第九届董事会第十五次会议及2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于2019年度关联方提供借款额度暨关联交易的议案》（详见公司2019-001、002、009号公告）。新华联控股、新华联实业投资有限公司（以下简称“新华联实业投资”）、新华联国际投资有限公司（以下简称“新华联国际投资”）及新华联融资租赁有限公司（以下简称“新华联融资租赁”）向公司及控股子公司提供借款（含委托贷款方式），用于公司项目开发及补充流动资金。预计2019年度借款本息总额不超过50亿元人民币（含2019年当期新增及往年未到期借款和利息，实际借款金额以到账金额为准），年度资金使用费率不超过银行或其他金融机构同期同类信贷利率及费率水平。

截至2019年12月31日，公司与新华联控投资资金拆借期初余额70,000,000.00元，2019年1-12月份拆入金额285,000,000.00元，偿还金额325,000,000.00元，期末余额30,000,000.00元。公司与新华联国际投资资金拆借期初余额51,517,972.74元，2019年1-12月份拆入金额15,410,889.28元，偿还金额36,405,388.20元，期末余额30,523,473.82元。公司与新华联融资租赁资金拆借期初余额303,122,467.22元，2019年1-12月份拆入金额181,860,337.83元，偿还金额241,758,327.19元，期末余额243,224,477.86元。

2、公司分别于2019年4月24日、2019年5月16日召开第九届董事会第十八次会议及2018年年度股东大会，审议通过了《关于签署〈金融服务协议〉暨关联交易的议案》（详见公司2019-034、039、044号公告）。根据《金融服务协议》，由新华联控股集团财务有限责任公司（以下简称“财务公司”）为本公司及控股子公司提供存款服务、贷款服务、结算服务、票据业务、担保服务及经中国银行业监督管理委员会批准的其他金融服务。协议约定公司在财务公司结算账户上的每日存款余额最高不超过人民币30亿元，财务公司给予公司及其控股子公司的综合授信额度不超过人民币30亿元（利率及相关服务费率按照《金融服务协议》约定执行）。报告期末，公司在财务公司的存款余额20,328.77万元，贷款余额9,000万元。

3、公司分别于2019年1月8日、2019年1月25日召开第九届董事会第十五次会议及2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于向控股股东支付融资担保费的关联交易议案》（详见公司2019-001、003、009号公告）。同意自2019年1月1日起，新华联控股将继续为公司提供融资担保并收取担保费用。新华联控股为公司或控股子公司提供资产抵押、质押担保的，担保费用按担保合同金额的 1%/年收取；新华联控股为公司或控股子公司提供信用担保的，担保费用按担保合同金额的 0.5%/年收取；不足一年的按实际天数收取。2019年1-12月，公司累计应向新华联控股支付的担保费金额为人民币2,794.03万元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2019-001 第九届董事会第十五次会议决议公告	2019年01月09日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
2019-002 关于2019年度关联方提供借款额度暨关联交易的公告	2019年01月09日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
2019-003 关于向控股股东支付融资担保费的关联交易公告	2019年01月09日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
2019-009 2019年第一次临时股东大会决议公告	2019年01月26日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
2019-034 第九届董事会第十八次会议决议公告	2019年04月26日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
2019-039 关于签署《金融服务协议》暨关联交易的公告	2019年04月26日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
2019-044 2018年年度股东大会决议公告	2019年05月17日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
芜湖新华联文化旅游 投资管理有限公司	2015 年 10 月 30 日	35,000	2015 年 11 月 09 日	24,000	连带责任保 证	债务履行期 限届满之日 起两年	否	否
长春新华联奥特莱斯 建设开发有限公司	2015 年 04 月 15 日	7,700	2015 年 10 月 15 日	1,159	连带责任保 证	债务履行期 限届满之日 起两年	否	否
北京新华联置地有限 公司	2015 年 11 月 28 日	35,000	2015 年 12 月 17 日	12,992	连带责任保 证	债务履行期 限届满之日 起两年	否	否
内蒙古新华联置业有 限公司	2017 年 04 月 27 日	17,500	2017 年 09 月 26 日	4,665	连带责任保 证	债务履行期 限届满之日 起两年	否	否
内蒙古新华联置业有 限公司	2017 年 11 月 14 日	12,500	2017 年 11 月 23 日	3,305	连带责任保 证	债务履行期 限届满之日 起两年	否	否
芜湖新华联文化旅游 投资管理有限公司	2016 年 04 月 19 日	25,000	2016 年 12 月 02 日	25,000	连带责任保 证	债务履行期 限届满之日 起两年	否	否
长春新华联奥特莱斯 建设开发有限公司	2016 年 04 月 19 日	8,000	2016 年 12 月 15 日	500	连带责任保 证	债务履行期 限届满之日 起两年	否	否

海南新华联文化旅游发展有限公司	2016年04月19日	50,000	2016年12月23日	46,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
北京新崇基置业有限公司	2017年09月28日	150,000	2017年09月29日	46,500	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2016年04月19日	50,000	2016年10月25日	48,990	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
湖南新华联建设工程有限公司	2016年04月19日	60,000	2017年01月19日	38,520	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
上海新华联置业有限公司	2016年04月19日	80,000	2017年04月14日	20,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
芜湖新华联盛世置业有限公司	2017年04月27日	60,000	2017年06月13日	20,641	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
北京新华联置地有限公司	2017年04月27日	100,000	2017年11月17日	95,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	2014年12月13日	27,000	2014年12月15日	8,630	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2017年04月27日	30,000	2017年07月28日	19,172	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2017年04月27日	25,000	2017年09月10日	16,982	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2017年04月27日	30,000	2017年11月16日	24,924	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2017年11月14日	50,000	2017年12月18日	37,880	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
银川新华联房地产开发有限公司	2017年11月14日	40,000	2018年02月12日	34,717	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
湖南新华联建设工程有限公司	2017年11月	70,000	2018年03月06日	53,580	连带责任保	债务履行期	否	否

有限公司	月 14 日		日		证	限届满之日起两年		
上海新华联置业有限公司	2017 年 11 月 14 日	80,000	2018 年 05 月 10 日	47,700	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	2017 年 11 月 14 日	10,000	2018 年 03 月 21 日	4,410	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	2017 年 04 月 27 日	30,000	2018 年 01 月 02 日	20,797	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	2018 年 04 月 25 日	25,000	2018 年 12 月 29 日	22,500	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2018 年 04 月 25 日	50,000	2018 年 09 月 20 日	49,950	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
银川新华联房地产开发有限公司	2018 年 04 月 25 日	32,000	2018 年 08 月 23 日	31,990	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2018 年 04 月 25 日	50,000	2018 年 10 月 16 日	41,536	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2018 年 04 月 25 日	100,000	2018 年 08 月 16 日	88,263	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
湖南新华联建设工程有限公司	2018 年 04 月 25 日	8,000	2019 年 01 月 10 日	8,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否	否
北京新华联伟业房地产有限公司	2019 年 04 月 26 日	80,000	2019 年 06 月 28 日	80,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
湖南新华联建设工程有限公司	2018 年 04 月 25 日	42,000	2019 年 02 月 26 日	42,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否	否
唐山新华联置地有限公司	2018 年 04 月 25 日	32,000	2019 年 04 月 08 日	32,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
上海新华联房地产开发有限公司	2019 年 03 月 05 日	200,000	2019 年 03 月 27 日	200,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日	否	否

						起两年		
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	2019年04月26日	7,000	2019年06月19日	7,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2018年04月25日	60,000	2019年03月27日	59,690	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2019年04月26日	15,000	2019年06月19日	15,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2018年04月25日	14,500	2019年03月26日	11,600	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否	否
三亚优居房产置业有限公司	2018年04月25日	40,000	2019年01月29日	40,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
北京锦亿园林工程有限公司	2018年04月25日	27,000	2019年03月29日	27,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
新华联国际置地有限公司	2018年04月25日	49,500	2019年05月07日	51,274	质押	债务履行期限届满之日止	否	否
新华联国际置地有限公司	2018年04月25日	15,112	2018年07月06日	14,938	质押	债务履行期限届满之日止	否	否
新华联澳大利亚投资有限公司	2018年12月07日	47,015	2018年12月21日	11,647	质押	债务履行期限届满之日止	否	否
西宁新华联童梦乐园有限公司	2019年04月26日	138,500	2019年07月23日	125,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否	否
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	2019年04月26日	7,000	2019年08月17日	6,464	连带责任保证	债务履行期限届满之日起三年	否	否
西宁新华联童梦乐园有限公司	2019年04月26日	7,000	2019年08月22日	7,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
北京锦亿园林工程有限公司	2019年04月26日	100,000	2019年08月28日	100,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日后两年止	否	否

湖南新华联建设工程有限公司	2019年04月26日	6,000	2019年09月12日	5,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2019年04月26日	20,000	2019年09月27日	5,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
西宁新华联童梦乐园有限公司	2019年04月26日	10,000	2019年09月27日	3,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	2019年04月26日	10,000	2019年09月27日	3,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
芜湖新华联盛世置业有限公司	2019年04月26日	4,000	2019年09月27日	3,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
银川新华联房地产开发有限公司	2019年04月26日	20,000	2019年10月16日	20,000	连带责任保证	债务履行期限届满之日后两年止	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			624,500	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				851,028
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			2,299,327	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				1,767,916
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
西宁新华联房地产有限公司	2016年04月19日	100,000	2016年09月05日	73,960	连带责任保证	债务履行期限届满之日起两年	否	否
北京新华联置地有限公司	2019年04月26日	38,000	2019年06月28日	38,000	抵押	债务履行期限届满之日止	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			38,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				38,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			138,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）				111,960
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			662,500	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				889,028

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	2,437,327	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)	1,879,876
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例	237.36%		
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)	0		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)	1,660,776		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	1,483,881.11		
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	1,660,776		
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	不适用		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	不适用		

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用。

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

作为一家大型国际化民营企业，自成立以来，公司始终秉承“承载责任，报效国家”的企业宗旨，深入践行“人生的最高境界在于建功立业，企业的最高境界在于造福社会”的企业理念，积极承担社会责任，以工匠精神做产品，积极解决就业，为国家上缴更多的税收，开展各种慈善公益活动等，为国家和社会做出了应有的贡献。

（一）践行工匠精神做产品

公司把品质管理作为企业管理永恒的主题，工匠精神贯穿项目开发建设的始终。公司持续转型升级，深入践行绿色、环保理念，为构建人与自然、城市和谐共生的生态家园贡献着自己的力量。公司的每一个文旅项目，均是在传承和弘扬中国传统文化的同时，再根据景区文化基因进行文化创意，在增强景区体验感的同时，以多种形式强化景区的文化内涵与标签；不仅是文旅项目，针对每一个项目，公司都致力打造成良心产品、放心产品、节能产品、环保产品，顺应国家政策大力推行绿色建筑，持续深入地推进建筑设计、园林景观以及服务品质的升级。报告期内，公司旗下项目共获8项省优工程、1项市优工程，芜湖、唐山、三亚、长春等多个项目以一流的品质成为区域新标杆。

（二）重诺守信如期保质交付

公司坚决兑现对广大客户的承诺，确保如期保质交付，年度竣工备案交付面积160.44万平方米，2019年度武汉、惠州、三亚、醴陵、芜湖、银川等项目均实现提前交付。公司坚持样板引路，实施项目现场远程视频监控，推广无人机巡查，加强工程巡检及量化考核以监督项目管理行为，加强工程管线各项制度的执行与监管，严格执行“三个天条”和“十条红线”，及时提出工程进度、质量预警用以纠偏，加强竣工交付入住管理，促进项目工程质量的提高，增加销售卖点，提高客户满意度。

（三）积极开展慈善公益活动

公司积极履行社会责任，大力开展慈善公益活动。在新冠肺炎疫情期间，新华联作为一个有担当的大型民营企业，面对疫情，第一时间挺身而出，迅速捐款捐物，全力支援疫情防控。武汉新华联为江夏区红十字会捐款300万元，韩国新华联捐赠20万个口罩，澳大利亚新华联捐赠8,800件防护服，湖南海外协助从国外运回10箱急用抗疫医疗物资并捐赠口罩2,000个。湖南新华联积极参与抗洪抢险，向长沙市望城区月亮岛街道防汛指挥部捐赠物资；大庆新华联开展了“爱心公益行”活动，关爱大庆儿童救济中心孤儿并捐赠物资；湖南海外旅游向湘西龙山希望小学捐书；西宁新华联商管联合购物中心商户到城西区北气象巷社区、青海省湟中区田家寨镇上洛麻村等地慰问孤寡老人和困难户，弘扬新时代正能量，践行企业社会责任。

（四）全面加大就业机会

2019年，公司新增就业岗位3,000个以上，全年公司新引进员工3,041人。公司聚焦主业发展，持续完善企业人才结构，多措并举引进文旅开发和运营专业人才，充分体现了形式多样化、质量趋优化、成本较小化、招聘人性化四大特点。同时，公司着力构建培训发展体系，有效提升员工岗位胜任能力。通过“创新推荐方式，挖掘储备干部”“创新培养方法，实践锻炼人才”“创新培训手段，监督转化效果”的“三创新”方式来强化人才培养工作，全年开展精英锻造营、文旅运营等专项培训及送训活动15场次，线上线下参训达到10,191人次，全面构筑多层次人才梯队，激发队伍活力。此外，结合下沉联动检查、完善制度建设、梳理内控体系等一系列工作措施夯实内控管理，力促打造优质人力资源价值圈。

（五）依法治企勇做贡献

2019年以来，公司积极开展了系列法治宣传活动，先后组织全员学习《中华人民共和国国家安全法》《中华人民共和国国家宪法》等法律知识，使广大公司员工充分认识到维护国家安全、荣誉和利益是每个公民的责任和义务，不做危害国家安全、荣誉和利益的行为是每个公民的基本道德规范，严格要求员工切实履行国家各项政策法规，确保企业依法、依规经营。同时，加强了海外项目所属国家和地区的法律研究，确保国际化经营健康有序。公司始终秉承“依法纳税”的原则，严格依法向国家缴纳各项税费，积极为国家和社会做贡献。

2、履行精准扶贫社会责任情况

（1）精准扶贫规划

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

不适用

上市公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、公司董事、高级管理人员杨云峰先生于2019年6月收到中国证监会的《调查通知书》，因涉嫌短线交易“新华联”股票，中国证监会决定对杨云峰立案调查。本次立案调查事项仅为对杨云峰先生个人的调查，不会影响公司正常的生产经营活动，其本人目前仍正常履职。详见公司于2019年6月25日在巨潮资讯网上披露的第2019-050号公告。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、公司于2017年11月13日召开第九届董事会第七次会议，审议通过了《关于收购湖南海外旅游有限公司60%股权的议案》，后公司与湖南海外原股东签署了《股权转让协议》，公司以自筹资金收购湖南海外60%股权，并在2017年完成交易；根据股权转让协议约定，原股东承诺2018年、2019年、2020年三个完整会计年度经具有证券期货业务从业资格的审计机构审计的湖南海外归属于母公司所有者的净利润总额不低于人民币1,700万元、2,000万元、2,300万元。上述业绩指标亦可合并计算，即截至2020年12月31日，经具有证券期货业务从业资格的审计机构审计的目标公司的三年累计归属于母公司所有者的净利润总额不低于人民币6,000万元（详见2017-095、097号公告）。

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，湖南海外本报告期经审计的归属于母公司的净利润为2,071.35万元，完成2019年度业绩承诺。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	97,800	0.00%				-11,325	-11,325	86,475	0.00%
3、其他内资持股	97,800	0.00%				-11,325	-11,325	86,475	0.00%
境内自然人持股	97,800	0.00%				-11,325	-11,325	86,475	0.00%
二、无限售条件股份	1,896,592,620	100.00%				11,325	11,325	1,896,603,945	100.00%
1、人民币普通股	1,896,592,620	100.00%				11,325	11,325	1,896,603,945	100.00%
三、股份总数	1,896,690,420	100.00%				0	0	1,896,690,420	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

根据《公司法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等相关规定，上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份按上年末所持股份总数的25%解锁，离任董监高同样需要遵守减持新规的规定。因此，本报告期内公司有限售条件股份董监高锁定股减少11,325股，公司总股份未发生变动。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
杨云峰	88,050	0	21,825	66,225	董监高持股限售	2019年1月2日
吴一平	9,750	0	0	9,750	董监高持股限售	不适用
晏庚清	0	10,500	0	10,500	原董监高持股限售	不适用
合计	97,800	10,500	21,825	86,475	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

□ 适用 √ 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	40,492	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	0	0	1,160,272,587	质押	1,133,641,558
北京赣商投资股	境内非国有法人	4.86%	92,101,390	0	0	92,101,390		

份有限公司			7			7	
北京九州万力投资有限公司	境内非国有法人	3.02%	57,200,000	-719,598	0	57,200,000	
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.87%	54,439,866	0	0	54,439,866	
北京恒天永晟科贸有限公司	境内非国有法人	2.23%	42,300,000	0	0	42,300,000	
吴梦玲	境内自然人	1.43%	27,096,182	-26,064,049	0	27,096,182	
香港中央结算有限公司	境外法人	1.13%	21,488,178	16,169,097	0	21,488,178	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.85%	16,132,900	0	0	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%	14,851,554	13,500	0	14,851,554	
徐海军	境内自然人	0.48%	9,013,915	9,013,915	0	9,013,915	
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用。						
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。						
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
新华联控股有限公司	1,160,272,587	人民币普通股	1,160,272,587				
北京赣商投资股份有限公司	92,101,397	人民币普通股	92,101,397				
北京九州万力投资有限公司	57,200,000	人民币普通股	57,200,000				
中国证券金融股份有限公司	54,439,866	人民币普通股	54,439,866				
北京恒天永晟科贸有限公司	42,300,000	人民币普通股	42,300,000				
吴梦玲	27,096,182	人民币普通股	27,096,182				
香港中央结算有限公司	21,488,178	人民币普通股	21,488,178				
中央汇金资产管理有限责任公司	16,132,900	人民币普通股	16,132,900				
江门甘蔗化工厂（集团）股份有限公司	14,851,554	人民币普通股	14,851,554				
徐海军	9,013,915	人民币普通股	9,013,915				

前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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前不存在关联关系，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。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	北京赣商投资股份有限公司通过融资融券信用账户持有 92,101,397 股；北京九州万力投资有限公司通过融资融券信用账户持有 57,200,000 股；北京恒天永晟科贸有限公司通过融资融券信用账户持有 42,300,000 股；徐海军通过融资融券信用账户持有 9,013,915 股。

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
新华联控股有限公司	傅军	2001 年 06 月 15 日	9111000072634219X5	投资；接受委托进行企业经营管理；技术开发；技术转让；技术咨询；技术培训；销售百货、机械电器设备、金属材料、木材、建筑材料、装饰材料、五金交电、工艺美术品、针纺织品；第一类医疗器械、第二类医疗器械；出租商业用房；货物进出口；销售自行开发的商品房；房地产开发；销售食品；餐饮服务；住宿。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	新华联控股直接、间接持有：东岳集团有限公司（证券代码：00189.HK）29.20%股份；北京银行股份有限公司（证券代码：601169）8.56%股份；四川宏达股份有限公司（证券代码：600331）9.62%股份；新丝路文旅有限公司（证券代码：00472.HK）61.52%股份；赛轮集团股份有限公司（证券代码：601058）14.72%股份；广东科达洁能股份有限公司（证券代码：600499）9.11%股份；皇城集团（证券代码：7203，吉隆坡）6.85%股份；小赢科技有限责任公司（证券代码：XYF）2.90%股份；长沙银行股份有限公司（证券代码：601577）9.99%股份；辽宁成大股份有限公司（证券代码：600739）5.18%股份；绵阳富临精工机械股份有限公司（证券代码：300432）0.63%股份。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境外自然人

实际控制人类型：自然人

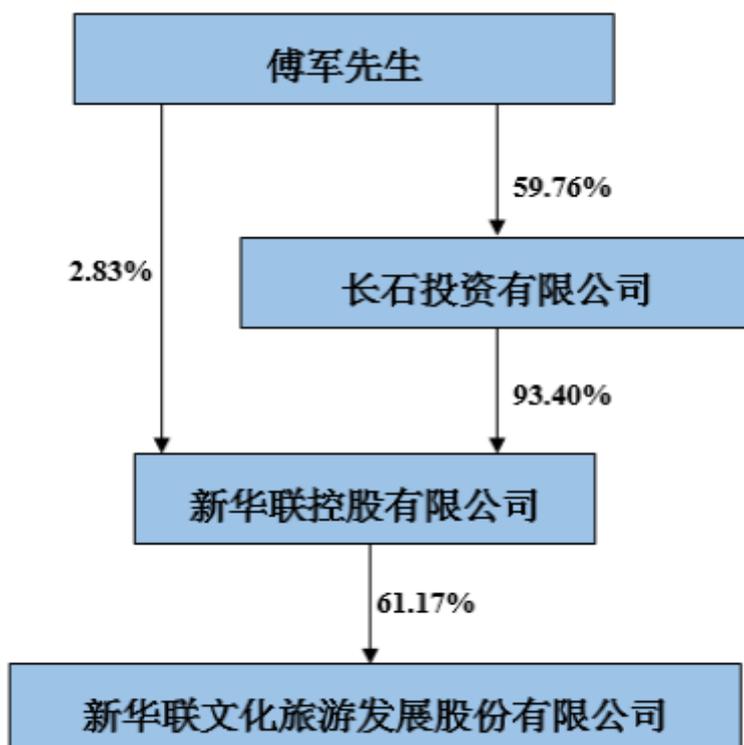
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
傅军	本人	中国香港	否
主要职业及职务	2001年6月至今担任新华联控董事局主席兼总裁；2009年12月至2014年5月任新华联不动产股份有限公司董事长；2014年5月至今担任公司董事；曾任第十届全国工商联副主席，中国民间商会副会长，第十一、十二届全国政协委员，现任第十三届全国政协委员，全国政协社会与法制委员会委员，香港中国商会会长，新华联资本有限公司董事长，新华联资源开发投资有限公司、马来西亚新华联集团有限公司董事，东岳集团有限公司执行董事，湖南华联瓷业股份有限公司、新华联国际投资有限公司、新华联国际矿业有限公司、新华联亚洲矿业有限公司董事。		
过去10年曾控股的境内外上市公司情况	目前间接控制东岳集团有限公司（证券代码：00189.HK）、新丝路文旅有限公司（证券代码：00472.HK）和新华联资本有限公司（证券代码：00758.HK），2004年至2012年5月曾间接控制通化葡萄酒股份有限公司（证券代码：600365.SH）。		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
傅军	董事	现任	男	63	2009年12月24日	2020年05月17日	0	0	0	0	0
马晨山	董事长	现任	男	45	2020年01月08日	2020年05月17日	0	0	0	0	0
李建刚	副董事长、副总裁	现任	男	57	2011年05月12日	2020年05月17日	0	0	0	0	0
冯建军	董事	现任	男	56	2011年05月12日	2020年05月17日	0	0	0	0	0
张建	董事	现任	男	47	2011年05月12日	2020年05月17日	0	0	0	0	0
杨云峰	董事、副总裁	现任	男	45	2011年05月13日	2020年05月17日	88,300	0	0	0	88,300
杨金国	独立董事	现任	男	57	2017年05月18日	2020年05月17日	0	0	0	0	0
赵仲杰	独立董事	现任	男	52	2015年05月06日	2020年05月17日	0	0	0	0	0
丁伟	董事长	离任	男	62	2011年05月12日	2019年02月13日	0	0	0	0	0
苏波	董事长、总裁	离任	男	53	2012年02月23日	2020年01月08日	0	0	0	0	0
何东翰	独立董事	离任	男	48	2017年	2020年					

					05月18日	05月17日						
石秀荣	监事会主席	现任	女	55	2012年02月23日	2020年05月17日	0	0	0	0	0	0
吴一平	监事	现任	女	56	2011年05月12日	2020年05月17日	13,000	0	0	0	0	13,000
张荣	职工监事	现任	男	54	2009年12月24日	2020年05月17日	0	0	0	0	0	0
苟永平	总裁	现任	男	49	2016年04月15日	2020年05月17日	0	0	0	0	0	0
杭冠宇	副总裁、董事会秘书	现任	男	54	2010年02月24日	2020年05月17日	0	0	0	0	0	0
刘华明	副总裁、财务总监	现任	男	49	2016年04月15日	2020年05月17日	0	0	0	0	0	0
于昕	副总裁	现任	男	48	2018年04月23日	2020年05月17日	0	0	0	0	0	0
周向阳	副总裁	现任	男	45	2019年02月13日	2020年05月17日	0	0	0	0	0	0
刘岩	副总裁	离任	女	43	2015年04月13日	2020年02月21日	0	0	0	0	0	0
白峰	副总裁	离任	男	40	2018年04月23日	2019年01月08日	0	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	101,300	0	0	0	0	101,300

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
杨云峰	董事	任免	2019年03月20日	公司2019年第二次临时股东大会选举。

苟永平	总裁	任免	2019年12月22日	公司第九届董事会第二十一次会议聘任。
李建刚	副总裁	任免	2019年02月13日	公司第九届董事会第十六次会议聘任。
周向阳	副总裁	任免	2019年02月13日	公司第九届董事会第十六次会议聘任。
丁伟	董事长	离任	2019年02月13日	退休。
苏波	董事长、总裁	离任	2019年12月22日	改选、解聘。
刘岩	副总裁	解聘	2020年02月21日	因个人原因辞职。
白峰	副总裁	解聘	2019年01月08日	因个人原因辞职。

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

傅军	董事	男，汉族，1957年10月出生，湖南醴陵人，MBA，高级经济师。2001年6月至今担任控股股东新华联控股有限公司董事局主席兼总裁；2009年12月至2014年5月任新华联不动产股份有限公司董事长；2014年5月至今担任公司董事；曾任第十届全国工商联副主席，中国民间商会副会长，第十一、十二届全国政协委员，现任第十三届全国政协委员，全国政协社会与法制委员会委员，香港中国商会会长，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，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。
马晨山	董事长	男，山西山阴人，1975年11月生，中共党员，本科学历。1998年7月至2003年12月任中央电视台记者；2004年1月至2006年5月任中华全国供销合作总社声像中心副主任；2006年6月至2009年1月任中华合作时报社编委、党委委员；2009年2月至2011年10月任中华合作时报社副社长兼中华全国供销合作总社声像中心常务副主任；2011年11月至2017年12月历任光明日报经理部总经理兼任集团办公室主任、发行部主任、摄影美术部主任；2014年1月至2016年5月任四川省广元市委常委、市政府党组副书记；2018年1月至今任新华联控股有限公司党委书记、董事、常务副总裁。
李建刚	副董事长、副总裁	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。1991年7月起历任株洲市中药厂厂长助理、副厂长，湖南千金药业股份有限公司副总经理、湖南千金湘江药业有限公司董事长、党委书记；2003年至2006年，历任新华联控股有限公司制造业事业部总监、山东中原燃气有限公司总经理、北京新华联燃气有限公司董事长；2006年至2010年，任北京新华联燃气有限公司总经理兼董事长；2011年至今任北京新华联置地有限公司董事；2011年5月至2017年1月任新华联文化旅游发展股份有限公司常务副总裁；2011年5月至今任公司副董事长；2016年5月至2018年12月任长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司董事长；2019年2月至今担任公司副总裁。
冯建军	董事	男，汉族，1964年8月出生，辽宁昌图人，中共党员，大专学历。2001年加入新华联控股有限公司，任总裁助理；2007年3月至今任新华联控股执行董事、高级副总裁；2011年5月至2014年9月担任合力

		同创董事；2011年5月至今担任公司董事、长石投资有限公司董事；2015年10月至今担任长沙银行股份有限公司董事；现兼任新华联融资租赁有限公司董事，湖南省政协委员，湖南省工商联常委，湖南省书法家协会会员，长沙市书法家协会副主席。
张建	董事	男，1973年11月出生，MBA，2002年4月进入新华联控股有限公司工作，历任新华联控股战略投资部总监、证券投资部总监、上市公司部总监等职；2007年至今历任新华联控股助理总裁、高级副总裁；2011年5月至今任公司董事；现兼任新丝路文旅有限公司、东岳集团有限公司、新华联资本有限公司执行董事，兼任广东科达洁能股份有限公司副董事长，兼任湖南新华联瓷业股份有限公司、新华联发展投资有限公司董事。
杨云峰	董事、副总裁	男，1975年12月出生，中共党员，本科学历。1998年7月至1998年12月，在湖南新华联实业投资有限公司总裁办工作；1999年1月至2001年12月，任北京市明天商贸有限公司助理总经理；2002年1月至2004年12月，任北京新华联房地产开发有限公司营销总监；2005年1月至2006年12月任新华联控股有限公司总裁办公室常务副主任；2007年1月至2017年7月任北京新华联伟业房地产有限公司总经理；2017年7月至2019年1月任北京新华联伟业房地产有限公司董事长、北京新华联恒业房地产开发有限公司总经理；2011年5月至今任公司副总裁；2019年3月至今任公司董事；2020年2月至今兼任新华联酒店管理集团有限公司董事长。
杨金国	独立董事	男，1963年10月出生，大学本科学历，执业律师；1986年至1995年，历任司法部外国律师管理处、行业处、组织处、机构处处长；1995年至1999年任中华全国律师协会秘书长；2003年至今任北京市地平线律师事务所合伙人、主任；2015年至2017年4月兼任伊利集团董事，2016年至今兼任杭州顺网科技股份有限公司独立董事；2017年5月18日至今任公司独立董事。
赵仲杰	独立董事	男，1968年10月出生，硕士研究生学历，注册会计师；1998年10月至2002年10月北京四环制药厂财务处长，2002年10月至2008年2月历任新华联控股有限公司财务部副总监、总监；2008年3月至2010年3月任北京同道兴会计师事务所有限公司高级经理，2010年1月至今任北京融智天管理软件有限公司执行董事，2010年8月至2019年8月任北京同道鑫会计师事务所（普通合伙）高级经理；2019年8月任中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）高级经理；2015年8月至今任国药集团融资租赁有限公司监事会主席；2017年1月至今任北京淳中科技股份有限公司独立董事；2015年5月至今任公司独立董事。
石秀荣	监事会主席	女，汉族，1965年9月出生，河南省项城市人，中共党员，研究生学历，高级会计师。2002年1月加入新华联控股有限公司，历任财务资产管理部经理、资产管理部助理总监、副总监、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月至今任公司监事；2015年2月至今任公司监事会主席兼审计部总监。
吴一平	监事	女，1964年1月出生，湖南长沙人，研究生学历，会计师。1994年加入新华联集团，2002年起任北京新世界房地产有限公司财务总监；2006年至2010年历任北京新华联伟业房地产有限公司财务总监、北京新华联置地有限公司财务总监、圣方科技财务负责人；2011年5月至2015年2月历任公司监事、监事会主席、审计部总监；2015年2月至今任公司监事；2015年2月至2020年2月任新华联控股监事、审计与工程审核部总监。
张荣	职工监事	男，汉族，1966年5月出生，湖南醴陵人，中共党员，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月任黄山市金龙房地产开发有限公司总经理，2011年5月起至今任公司职工监事。2012年6月至今任公司工程审与成本控制中心总监。
苟永平	总裁	男，1971年10月出生，祖籍四川，工程师，青海省第十三届人大代表、财经委员会委员。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月至2011年6月历任湖南燃气工程部经理、青海格尔木新华联燃气总经理、乐都新华联燃气董事长、湟中新华联燃气总经理、北京新华联燃气副总经理等职。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月至今兼任西宁新华联置业有限公司董事长。2014年2月任公司助理总经理兼西北大区总经理；2016年4月至2019年12月任公司副总裁；2019年12月至今任公司总裁。
杭冠宇	副总裁、董事会秘书	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。1994年2月至1997年12月，任北京财政证券公司营业部副总经理；1998年1月至2006年12月，任北京证券有限责任公司营业部总经理；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有限公司副总裁；2010年2月至2011年5月任黑龙江圣方科技股份有限公司副总经理、董事会秘书；2011年5月至今任公司副总裁、董事会秘书。
刘华明	副总裁、财务总监	男，1971年8月出生，山东威海人，1995年毕业于山东经济学院，中国注册会计师、中国注册评估师。1995年参加工作，先后担任山东威海审计师事务所项目经理，中审华鲁会计师事务所副总经理，新华联控股有限公司审计部经理，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等职；2011年5月至今任公司财务总监；2016年4月至今任公司副总裁。
于昕	副总裁	男，汉族，1972年8月出生，吉林省人，中共党员，研究生学历，硕士学位。1995年至2003年，在北京建工集团工作，任项目技术负责人；2003年至2014年6月，在富力地产北京公司工作，任工程管理公司总经理；2014年6月至2016年1月，任东恒置业常务副总经理；2016年1月至2017年11月，任碧桂园北京区域总裁助理；2017年11月至今任公司计划管控部总监；2018年4月至今任公司副总裁。
周向阳	副总裁	男，1975年7月出生，本科学历，1998年7月至2002年8月在湖南新华联置业有限公司营销部工作，历任销售部副经理，销售经理，营销总监；2002年9月至2010年1月在凯达房地产开发有限公司工作，历任营销总监，常务副总经理；2010年3月至2010年12月任株洲新华联房地产开发有限公司副总经理；2011年1月至2012年1月任武汉百步亭联合置业有限公司副总经理；2012年2月至2015年12月，历任武汉大花山生态科技开发有限公司常务副总经理、总经理；2016年1月至2018年12月任新华联文化旅游发展有限公司助理总裁兼武汉大花山生态科技开发有限公司总经理；2019年1月至2019年6月任长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司董事长；2019年7月至今任株洲新华联房地产开发有限公司董事长；2019年2月至今任公司副总裁。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
傅军	新华联控股有限公司	董事局主席、总裁	2001年06月25日		是
马晨山	新华联控股有限公司	党委书记、董事、常务副总裁	2018年01月21日		是
丁伟	新华联控股有限公司	董事、高级副总裁	2008年03月01日	2019年01月26日	是
冯建军	新华联控股有限公司	董事、高级副总裁	2007年03月01日		是
张建	新华联控股有限公司	董事、高级副总裁	2006年01月01日		是
吴一平	新华联控股有限公司	监事、审计与工程审核部总监	2015年02月11日	2020年02月03日	是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
杨金国	北京市地平线律师事务所	主任、合伙人	2003年04月01日		是
杨金国	杭州顺网科技股份有限公司	独立董事	2016年03月14日	2019年03月13日	是
赵仲杰	北京融智天咨询有限公司	首席顾问	2008年09月01日		否
赵仲杰	北京融智天管理软件有限公司	执行董事	2010年01月08日		是
赵仲杰	天津金禾基业股权投资基金管理有限公司	董事长	2012年12月08日		否
赵仲杰	北京财税研究院	研究员	2010年07月05日		否
赵仲杰	北京同道鑫会计师事务所(普通合伙)	高级经理	2010年08月30日	2019年08月01日	是
赵仲杰	中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)	高级经理	2019年08月20日		是
赵仲杰	国药集团融资租赁有限公司	监事会主席	2015年08月03日		否
赵仲杰	北京淳中科技股份有限公司	独立董事	2017年01月11日	2021年08月16日	是
在其他单位任职情况的说明	上述人员为本公司独立董事。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、监事、高级管理人员的薪酬计划由公司董事会薪酬与考核委员会拟定。确定依据包括《公司章程》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》和《薪酬管理制度》等相关规定，以及2018年公司业绩完成情况、2018年考核评定结果、2019年公司经营计划要求及各位高级管理人员的个人考核指标。公司严格按照董事、监事、高级管理人员薪酬的决策程序与确定依据支付报酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
傅军	董事	男	63	现任	6	是
马晨山	董事长	男	45	现任	0	是
李建刚	副董事长、副总裁	男	57	现任	114.85	否
冯建军	董事	男	56	现任	6	是
张建	董事	男	47	现任	6	是
杨云峰	董事、副总裁	男	45	现任	158.88	否

杨金国	独立董事	男	57	现任	24	否
赵仲杰	独立董事	男	52	现任	24	否
丁伟	董事长	男	62	离任	1.3	是
苏波	董事长、总裁	男	53	离任	115.91	否
何东翰	独立董事	男	48	离任	24	否
石秀荣	监事会主席	女	55	现任	83	否
吴一平	监事	女	56	现任	3	是
张荣	职工监事	男	54	现任	83	否
苟永平	总裁	男	49	现任	130.23	否
杭冠宇	副总裁、董事会 秘书	男	54	现任	120	否
刘华明	副总裁、财务总 监	男	49	现任	120	否
于昕	副总裁	男	48	现任	180	否
周向阳	副总裁	男	45	现任	90	否
刘岩	副总裁	女	43	离任	120.19	否
白峰	副总裁	男	40	离任	0	否
合计	--	--	--	--	1,410.36	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	110
主要子公司在职员工的数量（人）	8,288
在职员工的数量合计（人）	8,398
当期领取薪酬员工总人数（人）	8,398
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	921
技术人员	2,028
财务人员	639

行政人员	384
其他人员（开发、招商、客服、酒店运营等）	4,426
合计	8,398
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上学历	135
大学本科	1,936
专科以下（含专科）	6,327
合计	8,398

2、薪酬政策

（1）薪酬策略

建立并不断完善薪酬管理制度与体系。为确保薪酬内部公平性，公司建立了职位评估体系和绩效评估体系并结合公司战略与业务需求进行优化，提升薪酬管理的合理性及薪酬水平竞争力，充分体现以岗定薪、按绩取酬的原则，确保高绩效、高能力的员工能够得到相对应丰厚的回报。同时注重薪酬的外部竞争性，完善多业态薪酬结构及激励机制，确保员工的积极性得到充分发挥，在为员工提供稳定的、持续优化的保障性收入的同时，根据公司年度经营业绩和个人绩效考核情况发放年度激励奖金。

（2）薪酬支付理念

价值分享、成长共赢；以岗位价值定薪、以能力高低定薪、以业绩好坏定薪。

（3）薪酬结构

固定薪酬与浮动薪酬、短期激励与长期激励、非经济薪酬与经济薪酬相结合。

3、培训计划

2019年，依据公司战略，持续推进以内部人才建设为中心的“源动力”人才发展计划，全年组织线下各类大型培训15场次，线上受训9,967课时，培训满意率97.48%。通过全方位多维度的三级培训体系，带动各运营业态、各机构公司、各业务条线，结合自身行业特点、突出业务经营需要，完善并创新培训形式。强化线上与线下培训形式的联动，有针对性的开展新员工、业务骨干、后备管理者和中高层管理者的分层级受训，通过加强外部知识扩充、加强内部经验交流分享、加强业务与服务技能练兵，更全面地提升员工业务能力和管理水平，拓展创新思维、提高自主学习意识，更有效的将培训效果转化落地，为公司文旅转型升级提供必要的骨干人才支撑。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规的相关规定，深入贯彻中国证监会、深交所的监管要求，立足公司实际，持续强化公司规范运作意识、不断完善公司治理结构体系，高度重视信息披露工作开展，积极拓展投资者关系管理路径。报告期内，公司治理结构完善、贯彻执行有力，有效推动公司持续、健康、快速、稳定发展，符合公司及全体股东利益，符合中国证券监督管理委员会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。具体如下：

1、股东与股东大会

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定召开股东大会。会议的召集召开、提案及审议程序、决策程序均符合相关规定及要求，并由所聘请的律师对会议的合法性进行见证并出具法律意见书，确保了股东大会的合法性；报告期内的股东大会均开通网络投票方式，对持股5%以下的中小股东实行单独计票并予以披露，有效扩大了股东参会比例，保障全体股东尤其是中小股东享有平等权益，并充分行使权力。

2、控股股东、实际控制人与公司的关系

公司在业务、人员、资产、财务、机构等方面均独立于控股股东。报告期内，公司实行独立核算，独立承担责任和风险，公司董事会、监事会和其他内部机构独立运作，控股股东及实际控制人严格依法规范行使股东权力、履行义务，并严格遵守了所做出的承诺，不存在超越股东大会直接或间接干预公司决策及生产经营活动等损害公司及其他股东利益的行为，亦不存在占用公司资金或要求公司违规为其提供担保等情形。

3、董事与董事会

报告期内，公司董事会严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》等相关规定开展工作，董事会人数和人员构成符合法律法规的要求，董事会会议召集召开、提案审议及决策程序合法合规，董事履职勤勉尽责、恪尽职守；认真审阅董事会会议相关议案并发表明确意见，确保决策审慎、科学、合理；积极列席股东大会，认真听取了股东的意见。公司独立董事严格按照《独立董事工作制度》履行自身职责，在董事会决策时发挥决策参考及监督制衡作用，对重大事项发表独立意见，切实维护了全体股东尤其是中小股东的合法权益。公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会四个专业委员会，各专业委员会职责明确，运作情况良好，确保了董事会高效运作和科学决策。

4、监事和监事会

公司监事会人数和人员构成符合法律法规的要求，全体监事严格按照《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，在法律、法规、其他规范性文件及公司章程和股东大会赋予的职权范围内行使职权。监事会会议的召集召开、审议及决策程序合法合规，全体监事认真出席监事会，并列席股东大会和董事会会议，各位监事审慎检查公司财务及审核公司定期报告，监督董事及高级管理人员履职情况，保障股东权益、公司利益和员工的合法权益。

5、信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规、《上市公司信息披露管理办法》、《公司章程》等相关规定，建立健全公司内部信息披露管理制度，指定证券与法务部负责信息披露工作，并指定《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网为公司信息披露媒体，遵循真实、准确、完整、及时、公平的信息披露原则，不断提升公司信息披露水平，确保广大投资者拥有获得公司信息的平等机会。公司严格按照《内幕信息知情人登记管理制度》规范内幕信息管理、加强内幕信息保密工作，并及时、如实、完整填写及报备《内幕信息知情人档案》。经查，相关内幕信息知情人员报告期内均未在内幕信息披露前利用内幕信息买卖公司股票。公司着重加大自主信息披露力度，进一步提升信息披露透明度，充分保障投资者尤其是中小投资者权益。

6、投资者关系管理

公司严格按照中国证监会《上市公司与投资者关系工作指引》及公司《投资者关系管理制度》等相关法律法规与投资者保持良性互动，并充分发挥主观能动性，开辟多层次、多形式的沟通渠道，主要通过投资者热线、董秘邮箱、互动易平台、现场调研、路演、参与机构策略会等方式听取投资者建议，回复投资者问题，促进双方沟通，切实保护投资者权益。

7、绩效评价与激励约束机制报告期内，公司在董事会薪酬与考核委员会的指导下，依照客观、公平、公正的原则评定高级

管理人员的绩效表现，并依据公司年度工作目标完成情况以及个人业绩完成情况，对其进行考核兑现，有效发挥绩效薪酬的激励和约束作用，保障公司稳定、健康发展。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司作为独立法人，具有独立完整的业务体系和直接面向市场的自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东。

1、公司业务独立。公司具备独立、完整的业务体系，自主开展业务经营活动，独立经营、独立决策、独立承担风险与责任，完全独立于控股股东。

2、公司人员独立。公司具有独立的人力资源管理体系，建立了独立的招聘、培训、绩效考核、薪酬管理和员工关系工作制度，该体系与控股股东完全独立。

3、公司资产独立。公司资产独立，产权清晰，不存在与控股股东共用资产的情况，亦不存在资产被控股股东或其控制的其他公司违规占用或支配的情形。

4、公司机构独立。公司具有健全的法人治理结构和独立完整的内部经营机构，股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依法律、法规和《公司章程》独立行使职权，不存在与控股股东机构混同等影响公司独立经营的情形。

5、公司财务独立。公司设立了独立的财务部门，自主配备专职财务人员，独立进行财务决策；建立独立的财务核算体系、财务会计制度和财务管理制度，开设独立的银行帐户，独立依法纳税。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	66.57%	2019 年 01 月 25 日	2019 年 01 月 26 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《2019 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-009）
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	61.36%	2019 年 03 月 20 日	2019 年 03 月 21 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《2019 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-023）
2018 年年度股东大会	年度股东大会	66.53%	2019 年 05 月 16 日	2019 年 05 月 17 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《2018 年年度股东大会决议公告》（公告编号：

					2019-044)
--	--	--	--	--	-----------

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
杨金国	7	1	6	0	0	否	3
何东翰	7	1	6	0	0	否	3
赵仲杰	7	1	6	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司的独立董事严格按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司规范运作指引》、《公司章程》和公司《独立董事工作制度》等规定，本着对公司、股东负责的态度，勤勉尽责，忠实履行职责，积极出席相关会议，认真审议各项议案，客观地发表自己的看法及观点，积极深入公司现场调查，了解公司生产经营、人事管理、财务管理、内部控制等情况及董事会决议、股东大会决议的执行情况。

报告期内，独立董事对公司关联交易、聘请审计机构等事项发表事前认可意见，并就上述事项及公司提名董事候选人、聘任高级管理人员、利润分配方案、日常关联交易、对外担保等事项发表独立意见。在定期报告编制、审核和披露过程中，认真听取管理层汇报经营情况，与年审注册会计师进行沟通，以其丰富的专业知识和行业经验，在公司的发展战略、制度完善、财务管理、规范运作等方面提出许多参考意见与有价值建议，对完善公司监督机制、董事会的科学决策、促进规范运作以及维护中小股东权益等方面都起到了积极作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会四个专门委员会，各专门委员会依据自身工作细则，勤勉尽责、规范运作，不断提高公司治理水平。

1、战略委员会履职情况

战略委员会通过对公司重大战略调整、长期发展规划及重大投资决策进行研究并提出建议，协助公司确定发展规划，健全投资决策程序，加强决策科学性，完善公司治理结构。报告期内，战略委员会就公司对外投资等事项提出宝贵意见，提高了公司投资决策的谨慎性和科学性。

2、提名委员会履职情况

提名委员会恪尽职守、勤勉尽责，对完善领导干部考评机制，健全人才晋升体系，加强后备人才储备等方面进行指导，并持续研究与关注公司对高级管理人员的需求情况。报告期内，提名委员会召开会议，对董事候选人、总裁提名的高级管理人员候选人任职资格进行了审查。

3、薪酬与考核委员会履职情况

薪酬与考核委员会努力推动公司薪酬政策和考核机制的完善，积极推动深化改革。报告期内，薪酬与考核委员会召开会议，对高级管理人员业绩完成、考核标准及执行情况进行了监督与考核，并拟定了2019年度高级管理人员绩效考核指标及薪酬计划。

4、审计委员会履职情况

审计委员会充分发挥了监督和审核作用，报告期内，就公司利润分配、内部控制、关联交易、募集资金存放与使用相关报告等事项进行了审议，并形成决议提交董事会；在2018年年度财务报告审计工作中，仔细审阅公司财务审计报告并发表审阅意见，通过沟通会等形式多次与年审注册会计师进行沟通，督促审计工作的进度，保证了年度审计工作的顺利进行。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司不断完善绩效考核机制，高级管理人员的考评与激励与公司经营业绩和个人工作成果密切相关。报告期初，根据公司的整体发展战略及全年经营业绩目标，确定高级管理人员的年度绩效考核标准，董事会薪酬与考核委员根据年初业绩指标对高级管理人员年度经营业绩完成情况进行考核，使高级管理人员的薪酬与公司的经营业绩、整体发展规划及个人的管理水平紧密联系，充分调动与激发高级管理人员的工作积极性，促进公司的长期稳定发展。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020年06月18日
----------------	-------------

内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网披露的《新华联文化旅游发展股份有限公司 2019 年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>1.1 具有以下特征的缺陷定为重大缺陷： （1）对已经公告的财务报告出现的重大差错进行错报更正（由于政策变化或其他客观因素变化导致的对以前年度的追溯调整除外）；（2）注册会计师发现的、未被识别的当期财务报告的重大错报；（3）审计委员会以及内部审计部门对财务报告内部控制监督无效。1.2 具有以下特征的缺陷定为重要缺陷：（1）未依照公认会计准则选择和应用会计政策；（2）未建立反舞弊程序和控制措施；（3）对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；（4）对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。1.3 一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>2.1 具有以下特征的缺陷定为重大缺陷：（1）公司经营活动严重违反国家法律、法规；（2）媒体负面新闻频频曝光，对公司声誉造成重大损害；（3）企业决策程序不科学，如决策失误，导致重大损失；（4）公司中高级管理人员或高级技术人员流失严重；（5）公司重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效，重要的经济业务虽有内控制度，但没有有效的运行；（6）公司内部控制重大缺陷在合理期间内未得到整改。2.2 具有以下特征的缺陷定为重要缺陷：（1）公司违反国家法律法规受到轻微处罚；（2）媒体出现负面新闻，波及局部区域；（3）企业决策程序不科学，导致重大失误；（4）公司管理、技术、关键岗位业务人员流失严重；（5）公司重要业务制度或系统存在缺陷；（6）公司内部控制重要缺陷在合理期间内未得到整改。2.3 一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>
定量标准	<p>确定与财务报告相关内控缺陷所使用基准涉及职业判断的运用。对于营利性主体以持续经营业务的税前利润(经审计的近三年平均数)作为基准。重大缺陷定量标准为错报>合并报表税前利润的 8%；重要缺陷定量标准为合并报表税前利润的 3%<错报≤合并报表税前利润的 8%；一般缺陷定量标准为错报≤合并税前利润的 3%。</p>	<p>重大缺陷：直接财产损失金额≥2000 万元，负面影响为严重、长期、广泛、公开；重要缺陷：直接财产损失金额为 1000 万元≤损失<2000 万元，负面影响为严重、短期至中期、公开；一般缺陷：直接财产损失金额<1000 万元，负面影响为短期、一定范围内不良影响。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，由于存在重大缺陷及其对实现控制目标的影响，新华联公司于 2019 年 12 月 31 日未能按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 06 月 18 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网披露的《新华联文化旅游发展股份有限公司 2019 年度内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	否定意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具非标准意见的内部控制审计报告的说明

天健会计师事务所（特殊普通合伙）认为：新华联公司的财务报告内部控制存在以下重大缺陷：截至 2019 年 12 月 31 日，如财务报表附注五（一）15 所述，新华联公司 2015 年 6 月收购新丝路文旅有限公司（以下简称“新丝路文旅”）时形成商誉，商誉原值 19,771.69 万元。对此项商誉，新华联公司管理层（以下简称“管理层”）在每年年度终了对其进行减值测试。经审计，新丝路文旅 2019 年度亏损金额为 11,431.44 万元，商誉出现减值迹象，但新华联公司未对收购新丝路文旅形成的商誉计提减值准备。我们未能就新华联公司针对此项商誉未计提减值准备获取充分、适当的审计证据，从而也无法判断是否有必要对此事项做出调整。上述事项表明，管理层未能有效执行与商誉减值相关的内部控制制度，与商誉减值相关的内部控制制度存在重大缺陷。

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见不一致的原因说明

董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

第十一节公司债券相关情况

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

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
新华联不动产股份有限公司 2015 年公司债券	15 华联债	112240	2015 年 04 月 01 日	2022 年 04 月 01 日	130,000	7.50%	本期债券一次还本，在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	“15 华联债”的投资者为符合《公司债券发行与交易管理办法》的合格投资者。						
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，2019 年 4 月 1 日，公司按期偿付利息 9,750 万元。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	“15 华联债”在第 5 年末附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	西南证券股份有限公司	办公地址	重庆市江北区桥北苑 8 号	联系人	徐思远、刘昊德	联系人电话	010-57631013
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	东方金诚国际信用评估有限公司		办公地址	西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用						

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	根据公司董事会及股东大会决议，“15华联债”的募集资金在扣除发行费用后，用于补充流动资金。截至报告期末，上述募集资金已按照募集说明书约定及监管协议使用完毕，并已由监管银行按照协议约定向受托管理人提供相关募集资金使用对账单。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	截至报告期末，募集资金已依照募集说明书中的资金运用计划执行，相关账户均使用正常。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

四、公司债券信息评级情况

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”的资信情况进行了评级。

2019年6月21日，东方金诚对“15华联债”的资信情况进行了跟踪评级（东方金诚债跟踪评字[2019]134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”的信用等级为AA+。基于对公司主体长期信用以及“15华联债”偿付保障措施的评估，东方金诚维持“15华联债”的信用等级为AA+，该级别反映了“15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”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，上市公司进行主体评级不存在评级差异的情形。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

（一）公司债券增信机制

“15华联债”由公司控股股东新华联控股提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括债券的全部本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的全部费用。担保期间为自前述债券发行首日至债券到期日后六个月止。报告期内，“15华联债”增信机制未发生变化。

新华联控股系公司控股股东，傅军先生为公司实际控制人。截至2019年12月31日，新华联控股除持有公司61.17%股权外，还控股新华联实业投资有限公司、湖南新华联国际石油贸易有限公司、新华联矿业有限公司、北京新华联产业投资有限公司等多家子公司。

截至2019年12月31日，新华联控股总资产126,450,940,608.95元，归属于母公司股东的净资产18,086,086,307.31元，资产负债率76.40%，净资产收益率5.45%，流动比率90.62%，速动比率44.08%（以上数据未经审计）；累计对外担保（不含子公司）余额49,740,000.00元，占净资产比例0.17%。截至报告期末，新华联控股主要资产所有权和使用权受到限制的资产合计56,408,192,103.84元。

（二）偿债计划

“15华联债”在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。2016年至2022年每年的4月1日为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个工作日）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2016年至2020年每年的4月1日。本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为2022年4月1日。若债券持有人行使回售权，本期债券的兑付日为2020年4月1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个工作日）。本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

（三）其他偿债保障措施及风险提示

为了有效地维护债券持有人的利益，保证上述债券本息按约定偿付，公司建立了一系列工作机制，包括建立公司与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

报告期内，公司采取的其他偿债保障措施与募集说明书的相关承诺一致。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，作为“15华联债”的受托管理人，西南证券股份有限公司严格依照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关法律法规积极履行受托管理人相关职责，在履行受托管理人相关职责时，与公司不存在利益冲突情形。西南证券股份有限公司分别于2019年2月22日、4月11日、12月26日在巨潮资讯网上披露了《新华联文化旅游发展股份有限公司公司债券受托管理事务临时报告》，于2019年6月28日披露了《新华联文化旅游发展股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2018年度）》，提醒投资者关注相关风险。

八、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	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	311,283.99	315,631.68	-1.38%
流动比率	119.53%	120.22%	-0.69%
资产负债率	81.68%	81.38%	0.30%
速动比率	29.10%	28.99%	0.11%
EBITDA 全部债务比	12.20%	12.54%	-0.34%
利息保障倍数	1.29	1.43	-9.79%
现金利息保障倍数	2.73	3.43	-20.41%
EBITDA 利息保障倍数	1.6	1.64	-2.44%
贷款偿还率	98.30%	100.00%	-1.70%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%
经营活动产生的现金流量净额	299,035.76	384,212.74	-22.17%
投资活动产生的现金流量净额	-166,919.22	-309,211.95	-46.02%
筹资活动产生的现金流量净额	-202,226.25	-461,565.62	-56.19%

期末现金及现金等价物余额	137,433.69	207,422.33	-33.74%
--------------	------------	------------	---------

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

项 目	变动比率	变动原因分析
投资活动产生的现金流量净额	-46.02%	主要系本期支付自持物业的成本减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-56.19%	主要系本期取得的借款增加所致。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

公司于2017年7月5日通过资产支持专项计划发行新华联物业资产支持证券，发行规模为55,710万元，截至报告期末，剩余43,409.98万元资产支持证券尚未到期兑付利息。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司在银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行保持着良好的长期合作伙伴关系。报告期内，公司获得的授信额度为103.27亿元，其中已使用授信额度为83.09亿元。报告期内，公司偿还银行贷款等支付的现金为136.47亿元。截至2019年12月31日，公司存在借款本金到期未偿还的情况，金额为23,649.99万元，其中 14,000.00万元截至本报告日尚未签订相关的展期协议。公司正在与借款机构协商展期方案，争取尽快达成一致意见。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行了公司债券募集说明书相关的约定和承诺。

十二、报告期内发生的重大事项

东方金诚于2020年1月3日出具的《关于将“15华联债”列入评级观察名单的公告》（东方金诚公告[2020]02号），东方金诚将公司发行的“15华联债”列入评级观察名单；于2020年1月21日出具《关于下调“15华联债”信用等级和将新华联文化旅游发展股份有限公司主体及“15华联债”信用评级结果列入评级观察名单的公告》（东方金诚公告[2020]40号），东方金诚将“15华联债”信用等级由AA+下调至AA；同时将新华联文旅主体信用等级AA、“15华联债”信用等级AA列入评级观察名单；于2020年3月16日出具《关于下调新华联文化旅游发展股份有限公司主体及“15华联债”信用等级的公告》（东方金诚公告[2020]81号），东方金诚将新华联文旅主体信用等级由AA下调至AA-，评级展望调整为负面；同时将“15华联债”信用等级由AA下调至AA-。

公司分别于2020年3月4日、2020年3月5日、2020年3月10日披露了《关于“15华联债”票面利率调整和投资者回售实施办法的第一次提示性公告》、《关于“15华联债”票面利率调整和投资者回售实施办法的第二次提示性公告》、《关于“15华联债”票面利率调整和投资者回售实施办法的第三次提示性公告》，本期债券存续期后2年（2020年4月1日至2022年3月31日）的票面利率由7.50%上调至8.50%。“15华联债”有效回售申报数量为11,519,977张，回售金额1,151,997,700元（不含利息）。

受新型冠状病毒感染的肺炎疫情的影响，公司旗下四大文旅景区、乐园以及大部分酒店、商场、售楼处在疫情期间的不同程度上暂停营业，严重影响了公司现金流入，导致全额兑付“15华联债”回售本金存在重大不确定性，为保障投资者利益，公司于2020年3月11日发布了《关于召开“15华联债”2020年第一次债券持有人会议的通知》（公告编号：2020-016），并于2020年3月26日召开债券持有人会议，其中审议并通过了《关于“15华联债”本息兑付方案的议案》，公司于2020年4月1日兑付本次确认回售的“15华联债”持有人部分本金，具体本息兑付方案为：1、本次确认回售的全部个人投资者及确认回售金额在300万元（含）以下的机构投资者本金全额兑付（同一证券账户多笔申报回售的合并计算回售金额）；2、除第1条之外的

本次确认回售的投资者先行按照回售金额的5%比例兑付本金（同一证券账户多笔申报回售的合并计算回售金额）；3、全额兑付所有投资者本次计息周期的债券利息人民币9,750万元（含税）。

同时，为缓解公司偿债压力并降低违约风险，请求已确认回售但未全额兑付回售款的债券持有人同意将剩余本金回售兑付日由2020年4月1日调整至2020年9月30日（节假日顺延），未申报回售的债券持有人同意将本金兑付日由2022年4月1日调整为2020年9月30日（节假日顺延）。同时赋予公司或指定第三方一次提前清偿权，即发行人根据资金情况在2020年9月30日（节假日顺延）前有权选择任一交易日向投资者提前兑付本期债券剩余本金及截至提前兑付本金支付前一个交易日应计利息（2020年4月1日之后按照年化8.50%的利率以实际天数计算）；债券持有人同意在公司确定的提前兑付日配合公司行使提前清偿权并完成兑付。

鉴于“15华联债”的担保人新华联控股有限公司所发行的“15新华联控MTN001”未按期兑付，其担保能力存在重大不确定性，为保证投资者权益，增加公司间接持有的长沙银行股份有限公司股票（140,000,000股）作为对“15华联债”的担保措施，担保期限自办理完毕质押手续之日起至公司偿还全部剩余债券本金及利息止。

公司已于2020年4月1日完成上述方案的兑付，本次回售资金部分兑付后，剩余未兑付的回售本金金额为98,069.08万元。

上述具体内容请详见公司于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的相关公告。

十三、公司债券是否存在保证人

√ 是 否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

√ 是 否

是否在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

√ 是 否

保证人报告期财务报表及附注将在上海清算所上披露，敬请查阅。

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	保留意见
审计报告签署日期	2020年06月16日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2020）7-723号
注册会计师姓名	齐晓丽、李灵辉

审计报告正文

新华联文化旅游发展股份有限公司全体股东：

一、保留意见

我们审计了新华联文化旅游发展股份有限公司（以下简称新华联公司或公司）财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项可能产生的影响外，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新华联公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成保留意见的基础

商誉减值准备

如财务报表附注五（一）15所述，新华联公司2015年6月收购新丝路文旅有限公司（以下简称“新丝路文旅”）时形成商誉，商誉原值19,771.69万元。对此项商誉，新华联公司管理层（以下简称“管理层”）在每年年度终了对其进行减值测试。经审计，新丝路文旅2019年度亏损金额为11,431.44万元，商誉出现减值迹象，但新华联公司未对收购新丝路文旅形成的商誉计提减值准备。我们未能就新华联公司针对此项商誉未计提减值准备获取充分、适当的审计证据，从而也无法判断是否有必要对此事项做出调整。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于新华联公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注五（一）25、附注五（四）1、附注十二（一）2所述，截至2019年12月31日，新华联公司存在借款本金到期未偿还的情况，金额为23,649.99万元，其中14,000.00万元截至本报告日尚未签订相关的展期协议。截至2020年6月16日，新华联公司存在借款本金到期未偿还的情况，金额为21,196.61万元，其中14,000.00万元尚未签订相关的展期协议。

截至2019年12月31日，新华联公司资产总额5,306,228.49万元，其中，受限货币资金354,367.29万元，其他受限资产总额1,989,998.81万元，合计受限资产总额2,344,366.10万元，占资产总额44.18%。短期借款和一年内到期的非流动负债分别为158,454.66万元和679,082.83万元，合计金额为837,537.49万元。受新冠

病毒疫情的影响，新华联公司房地产、文旅景区等主营业务销售回款2020年第一季度与2019年第一季度对比均同比下滑，可能影响新华联公司借款后续的偿还进度，其影响程度将取决于疫情防控的情况及新华联公司改善上述情况措施的实施。上述事项或情况，表明存在可能导致对新华联公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

本段内容不影响已发表的审计意见。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十二所述事项如下：

1.如财务报表附注十二（一）1 所述，截至2020年6月16日，新华联控股有限公司持有新华联公司股份数量116,027.26万股，占新华联公司总股本的61.17%，累计被司法轮候冻结116,027.26万股，占其持有新华联公司股份总数的100.00%，占新华联公司总股本的61.17%。目前其所持新华联公司股份被冻结，暂未对新华联公司的控制权产生重大影响，但若其所持冻结的股份被司法处置，则可能导致新华联公司实际控制人发生变更。截至2019年12月31日，新华联控股有限公司为新华联公司及子公司提供担保的担保合同尚未到期，若新华联公司实际控制人发生变更或新华联控股有限公司出现其他影响担保履约的情形，可能增加上述担保的履约风险。

2.新华联公司于2015年4月1日发行的“15华联债”，其本金在原定回售日（即2020年4月1日）存在未完整兑付或未申报回售的情况。如财务报表附注十二（一）4 所述，新华联公司于2020年3月30日发出相关公告，将已确认回售但未全额兑付回售款或未申报回售的债券持有人剩余本金回售兑付日由2020年4月 1 日调整至2020年9月30日。

以上内容不影响已发表的审计意见。

五、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。如上述“形成保留意见的基础”部分所述，我们无法对保留意见事项获取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定与该事项相关的其他信息是否存在重大错报。

六、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。除“形成保留意见的基础”部分和“与持续经营相关的重大不确定性”部分所述事项外，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十二)及附注五（二）1 所述。

新华联公司的营业收入主要来自于销售开发后的商品房。

2019年度新华联公司财务报表所列示营业收入金额为人民币1,198,845.75万元，其中商品房销售业务的营业收入为人民币911,540.21万元，占营业收入的76.03%。

由于营业收入是新华联公司关键业绩指标之一，可能存在管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，收入确认涉及复杂的信息系统和重大管理层判断。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 检查主要的销售合同，识别与商品所有权上的主要风险和报酬转移相关的条款，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

(3) 对营业收入及毛利率按月度、产品等实施实质性分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

(4) 对于房产销售收入，以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、房屋交接表、销售发票等；

(5) 以抽样方式对资产负债表日前后确认的营业收入核对至销售合同、房屋交接表、销售发票等支持性文件，评价营业收入是否在恰当期间确认；

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十)及附注五（一）6 所述。

截至2019年12月31日，新华联公司存货账面余额为人民币2,280,314.96万元，跌价准备为人民币1,491.70万元，账面价值为人民币2,278,823.26万元。

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

管理层在考虑持有存货目的的基础上，根据合同约定售价、相同或类似产品的市场售价等确定估计售价，并按照估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定存货的可变现净值。

由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 复核管理层以前年度对存货可变现净值的预测和实际经营结果，评价管理层过往预测的准确性；

(3) 以抽样方式复核管理层对存货估计售价的预测，将估计售价与历史数据、期后情况、市场信息等进行比较；

(4) 评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费估计的合理性；

(5) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(6) 结合存货监盘，检查期末存货中是否存在开发成本或售价波动、市场需求变化等情形，评价管理层是否已合理估计可变现净值；

(7) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

七、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估新华联公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

新华联公司治理层（以下简称“治理层”）负责监督新华联公司的财务报告过程。

八、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对新华联公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致新华联公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就新华联公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：齐晓丽
（项目合伙人）

中国 杭州

中国注册会计师：李灵辉

二〇二〇年六月十六日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：新华联文化旅游发展股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,918,009,838.22	5,560,843,103.81
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	90,000.00	733,484.16
应收账款	384,429,841.52	394,118,043.01
应收款项融资		
预付款项	711,362,168.34	875,334,653.32
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,054,288,312.03	843,439,319.34
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	22,788,232,606.33	24,268,846,527.27
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,203,632,342.63	1,190,145,184.34
流动资产合计	31,060,045,109.07	33,133,460,315.25
非流动资产：		

发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		13,377,238.90
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,953,838,279.99	2,612,735,054.89
其他权益工具投资	12,970,894.40	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,934,637,300.00	2,965,390,202.00
固定资产	12,084,391,289.80	7,048,272,495.98
在建工程	626,789,634.86	4,196,146,627.86
生产性生物资产	31,739,356.10	28,644,389.56
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,993,410,457.11	1,654,256,955.85
开发支出		
商誉	422,971,041.91	487,304,352.55
长期待摊费用	302,897,403.50	228,507,676.70
递延所得税资产	584,879,087.23	497,799,845.47
其他非流动资产	53,715,056.42	736,042,958.43
非流动资产合计	22,002,239,801.32	20,468,477,798.19
资产总计	53,062,284,910.39	53,601,938,113.44
流动负债：		
短期借款	1,584,546,604.40	2,068,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	7,755,930,374.88	7,967,250,575.13
预收款项	4,799,643,561.38	6,134,865,048.34

合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	370,528,097.92	358,625,480.46
应交税费	1,461,409,154.24	1,220,755,578.61
其他应付款	1,245,876,742.60	1,268,468,488.21
其中：应付利息		136,839,532.49
应付股利	11,698,434.78	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,790,828,316.93	7,074,181,787.03
其他流动负债	1,975,558,552.19	1,468,467,374.52
流动负债合计	25,984,321,404.54	27,560,614,332.30
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	16,663,134,210.30	13,923,056,767.79
应付债券		1,293,049,100.33
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	374,910,984.23	486,365,683.49
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	28,677,728.25	32,842,027.43
递延所得税负债	292,708,001.30	325,607,299.02
其他非流动负债		
非流动负债合计	17,359,430,924.08	16,060,920,878.06
负债合计	43,343,752,328.62	43,621,535,210.36
所有者权益：		
股本	535,905,722.00	535,905,722.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,017,754,981.31	2,294,279,195.89
减：库存股		
其他综合收益	76,370,467.72	86,931,936.51
专项储备	2,221,441.00	3,308,279.00
盈余公积	246,744,097.39	246,744,097.39
一般风险准备		
未分配利润	5,040,901,178.97	4,610,308,517.54
归属于母公司所有者权益合计	7,919,897,888.39	7,777,477,748.33
少数股东权益	1,798,634,693.38	2,202,925,154.75
所有者权益合计	9,718,532,581.77	9,980,402,903.08
负债和所有者权益总计	53,062,284,910.39	53,601,938,113.44

法定代表人：马晨山

主管会计工作负责人：苟永平

会计机构负责人：刘华明

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	877,216,123.46	357,120,719.59
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,487,950.40	1,404,212.94
其他应收款	9,159,832,089.80	7,925,126,437.92
其中：应收利息		
应收股利		
存货	267,578.00	247,500.00
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,417,305.37	4,887,060.18
流动资产合计	10,045,221,047.03	8,288,785,930.63
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,324,358,490.17	7,000,058,490.17
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,538,871.58	3,296,084.68
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,965,984.79	4,249,831.57
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产	3,532,490.42	3,296,766.59
非流动资产合计	7,334,395,836.96	7,010,901,173.01
资产总计	17,379,616,883.99	15,299,687,103.64
流动负债：		
短期借款		540,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		50,000,000.00
应付账款		117,500.00

预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	14,479,350.49	22,848,070.21
应交税费	262,546.30	227,148.89
其他应付款	8,744,589,331.94	5,865,573,411.17
其中：应付利息		82,045,305.88
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,495,843,985.31	219,577,179.58
其他流动负债		
流动负债合计	10,255,175,214.04	6,698,343,309.85
非流动负债：		
长期借款	325,000,000.00	125,000,000.00
应付债券		1,293,049,100.33
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	374,910,984.23	486,365,683.49
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	699,910,984.23	1,904,414,783.82
负债合计	10,955,086,198.27	8,602,758,093.67
所有者权益：		
股本	1,896,690,420.00	1,896,690,420.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,975,124,620.68	3,975,124,620.68
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	286,933,296.67	276,239,320.69
未分配利润	265,782,348.37	548,874,648.60
所有者权益合计	6,424,530,685.72	6,696,929,009.97
负债和所有者权益总计	17,379,616,883.99	15,299,687,103.64

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	11,988,457,548.33	14,001,004,940.28
其中：营业收入	11,988,457,548.33	14,001,004,940.28
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	11,257,696,501.08	12,740,883,468.68
其中：营业成本	7,663,332,165.08	9,310,741,973.49
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,075,908,988.92	983,733,813.67
销售费用	692,190,707.79	893,321,625.98
管理费用	786,234,724.21	769,922,578.40
研发费用		
财务费用	1,040,029,915.08	783,163,477.14
其中：利息费用	1,083,606,949.69	804,222,294.73
利息收入	132,583,861.98	137,587,189.13
加：其他收益	280,777,990.12	226,751,862.06
投资收益（损失以“-”号填列）	466,167,006.54	414,627,710.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	430,227,968.05	414,511,378.84

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-2,239,400.00	7,960,800.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-25,679,777.92	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-66,406,146.07	-14,106,278.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）	20,964.60	-131,209.84
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,383,401,684.52	1,895,224,355.39
加：营业外收入	7,635,807.52	7,926,066.27
减：营业外支出	3,976,607.26	5,853,202.57
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,387,060,884.78	1,897,297,219.09
减：所得税费用	503,706,966.64	647,640,030.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	883,353,918.14	1,249,657,188.42
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	914,542,257.45	1,255,716,969.14
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-31,188,339.31	-6,059,780.72
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	809,930,745.43	1,186,458,516.42
2.少数股东损益	73,423,172.71	63,198,672.00
六、其他综合收益的税后净额	12,469,384.96	122,824,037.69
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-10,561,468.79	114,567,186.96
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	903,796.38	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值	903,796.38	

值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-11,465,265.17	114,567,186.96
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-7,148,192.40	50,036,839.20
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-5,158,040.27
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额	-4,317,072.77	69,688,388.03
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	23,030,853.75	8,256,850.73
七、综合收益总额	895,823,303.10	1,372,481,226.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	799,369,276.64	1,301,025,703.38
归属于少数股东的综合收益总额	96,454,026.46	71,455,522.73
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.43	0.63
(二) 稀释每股收益	0.43	0.63

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：马晨山

主管会计工作负责人：苟永平

会计机构负责人：刘华明

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------

一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	30,612.90	281,412.90
销售费用		
管理费用	55,448,010.94	68,417,017.82
研发费用		
财务费用	140,328,612.13	137,299,074.75
其中：利息费用	155,642,521.81	100,955,130.09
利息收入	21,907,148.21	14,458,488.88
加：其他收益	125,638,650.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	181,484,400.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,376,054.28	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	106,939,759.75	-205,997,505.47
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	106,939,759.75	-205,997,505.47
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	106,939,759.75	-205,997,505.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	106,939,759.75	-205,997,505.47
（二）终止经营净利润（净亏损		

以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	106,939,759.75	-205,997,505.47
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,651,979,981.84	13,439,067,810.90
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,452,310,168.19	2,081,341,183.30
经营活动现金流入小计	14,104,290,150.03	15,520,408,994.20
购买商品、接受劳务支付的现金	5,107,692,242.57	6,072,783,165.70
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,172,067,846.62	1,175,644,396.89
支付的各项税费	1,393,058,481.94	1,638,324,935.69
支付其他与经营活动有关的现金	3,441,113,958.70	2,791,529,106.52
经营活动现金流出小计	11,113,932,529.83	11,678,281,604.80
经营活动产生的现金流量净额	2,990,357,620.20	3,842,127,389.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,050,000.00
取得投资收益收到的现金	81,992,379.35	116,331.65

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	531,761.79	3,463,015.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	73,144,033.19	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	155,668,174.33	4,629,347.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,824,860,354.81	2,857,528,104.76
投资支付的现金		118,220,737.70
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		121,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,824,860,354.81	3,096,748,842.46
投资活动产生的现金流量净额	-1,669,192,180.48	-3,092,119,495.40
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,191,121.27	1,094,948.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,191,121.27	1,094,948.00
取得借款收到的现金	13,937,994,127.77	8,683,645,299.82
收到其他与筹资活动有关的现金	928,989,375.00	
筹资活动现金流入小计	14,868,174,624.04	8,684,740,247.82
偿还债务支付的现金	13,647,146,633.36	10,906,799,378.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,429,344,178.08	1,979,625,602.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	52,878,900.00	20,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	813,946,358.32	413,971,460.58
筹资活动现金流出小计	16,890,437,169.76	13,300,396,441.53
筹资活动产生的现金流量净额	-2,022,262,545.72	-4,615,656,193.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,210,676.31	-1,877,203.66
五、现金及现金等价物净增加额	-699,886,429.69	-3,867,525,503.37
加：期初现金及现金等价物余额	2,074,223,347.85	5,941,748,851.22
六、期末现金及现金等价物余额	1,374,336,918.16	2,074,223,347.85

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,452,365,176.19	10,939,847,371.22
经营活动现金流入小计	7,452,365,176.19	10,939,847,371.22
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	33,940,868.52	26,617,954.49
支付的各项税费	149,483.19	544,397.58
支付其他与经营活动有关的现金	6,040,742,328.36	7,395,939,358.28
经营活动现金流出小计	6,074,832,680.07	7,423,101,710.35
经营活动产生的现金流量净额	1,377,532,496.12	3,516,745,660.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	32,688,081.33	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	32,688,081.33	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	758,517.77	1,149,909.44
投资支付的现金	134,000,000.00	221,232,507.96
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	134,758,517.77	222,382,417.40
投资活动产生的现金流量净额	-102,070,436.44	-222,382,417.40
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	805,000,000.00	970,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	805,000,000.00	970,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,475,601,497.28	4,490,731,747.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	573,956,187.72	574,303,430.23
支付其他与筹资活动有关的现金	16,308,970.81	19,002,564.19
筹资活动现金流出小计	2,065,866,655.81	5,084,037,742.13
筹资活动产生的现金流量净额	-1,260,866,655.81	-4,114,037,742.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	14,595,403.87	-819,674,498.66
加：期初现金及现金等价物余额	2,120,719.59	821,795,218.25
六、期末现金及现金等价物余额	16,716,123.46	2,120,719.59

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	535,905,722.00				2,294,279,195.89		86,931,936.51	3,308,279.00	246,744,097.39		4,610,308,517.54		7,777,477,748.33	2,202,925,154.75	9,980,402,903.08
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	535,905,722.00				2,294,279,195.89		86,931,936.51	3,308,279.00	246,744,097.39		4,610,308,517.54		7,777,477,748.33	2,202,925,154.75	9,980,402,903.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填					-276,524,214.58		-10,561,468.79	-1,086,838.00			430,592,661.43		142,420,140.06	-404,290,461.37	-261,870,321.31

列)													
(一) 综合收益总额						-10,561,468.79				809,930,745.43	799,369,276.64	96,454,026.46	895,823,303.10
(二) 所有者投入和减少资本						-276,524,214.58					-276,524,214.58	-433,468,821.78	-709,993,036.36
1. 所有者投入的普通股												127,651,121.27	127,651,121.27
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他						-276,524,214.58					-276,524,214.58	-561,119,943.05	-837,644,157.63
(三) 利润分配										-379,338,084.00	-379,338,084.00	-67,275,666.05	-446,613,750.05
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-379,338,084.00	-379,338,084.00	-67,275,666.05	-446,613,750.05
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													

1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备							-1,086,838.00				-1,086,838.00		-1,086,838.00
1. 本期提取							13,889,793.00				13,889,793.00		13,889,793.00
2. 本期使用							-14,976,631.00				-14,976,631.00		-14,976,631.00
（六）其他													
四、本期期末余额	535,905,722.00			2,017,754,981.31	76,370,467.72	2,221,441.00	246,744,097.39	5,040,901,178.97	7,919,897,888.39	1,798,634,693.38	9,718,532,581.77		

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度		
	归属于母公司所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	535,905,722.00				2,051,677,488.22		-27,635,250.45	3,535,296.00	246,744,097.39		3,623,115,578.77		6,433,342,931.93	1,759,072,558.25	8,192,415,490.18
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					120,000,000.00						-9,596,535.65		110,403,464.35		110,403,464.35
其他															
二、本年期初余额	535,905,722.00				2,171,677,488.22		-27,635,250.45	3,535,296.00	246,744,097.39		3,613,519,043.12		6,543,746,396.28	1,759,072,558.25	8,302,818,954.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					122,601,707.67		114,567,186.96	-227,017.00			996,789,474.42		1,233,731,352.05	443,852,596.50	1,677,583,948.55
（一）综合收益总额							114,567,186.96				1,186,458,516.42		1,301,025,703.38	71,455,522.73	1,372,481,226.11
（二）所有者投入和减少资本					155,524,214.58								155,524,214.58	400,173,505.42	555,697,720.00

1. 所有者投入的普通股												1,094,948.00	1,094,948.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他				155,524,214.58							155,524,214.58	399,078,557.42	554,602,772.00
(三) 利润分配									-189,669,042.00	-189,669,042.00	-27,776,431.65	-217,445,473.65	
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配									-189,669,042.00	-189,669,042.00	-27,776,431.65	-217,445,473.65	
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													

3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备							-227,017.00				-227,017.00		-227,017.00
1. 本期提取							62,630,313.00				62,630,313.00		62,630,313.00
2. 本期使用							-62,857,330.00				-62,857,330.00		-62,857,330.00
(六) 其他				-32,922,506.91							-32,922,506.91		-32,922,506.91
四、本期期末余额	535,905,722.00			2,294,279,195.89	86,931,936.51	3,308,279.00	246,744,097.39	4,610,308,517.54	7,777,477,748.33	2,202,925,154.75	9,980,402,903.08		

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,896,690,420.00				3,975,124,620.68				276,239,320.69	548,874,648.60		6,696,929,009.97
加：会计政策变更												

前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,896,690,420.00				3,975,124,620.68				276,239,320.69	548,874,648.60		6,696,929,009.97
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									10,693,975.98	-283,092,300.23		-272,398,324.25
(一) 综合收益总额										106,939,759.75		106,939,759.75
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									10,693,975.98	-390,032,059.98		-379,338,084.00
1. 提取盈余公积									10,693,975.98	-10,693,975.98		
2. 对所有者(或股东)的分配										-379,338,084.00		-379,338,084.00
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												

2. 盈余公积转增资本 (或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转 留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,896,690,420.00				3,975,124,620.68				286,933,296.67	265,782,348.37		6,424,530,685.72

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,896,690,420.00				3,991,767,160.42				276,239,320.69	944,541,196.07		7,109,238,097.18
加：会计政策变 更												
前期差错更 正												
其他												
二、本年期初余额	1,896,690,420.00				3,991,767,160.42				276,239,320.69	944,541,196.07		7,109,238,097.18

111

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-16,642,539.74						-395,666,547.47		-412,309,087.21
（一）综合收益总额											-205,997,505.47		-205,997,505.47
（二）所有者投入和减少资本					-16,642,539.74								-16,642,539.74
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他					-16,642,539.74								-16,642,539.74
（三）利润分配											-189,669,042.00		-189,669,042.00
1.提取盈余公积													
2.对所有者（或股东）的分配											-189,669,042.00		-189,669,042.00
3.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动													

额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,896,690,420.00				3,975,124,620.68				276,239,320.69	548,874,648.60		6,696,929,009.97

三、公司基本情况

新华联文化旅游发展股份有限公司（以下简称公司或本公司），前身为牡丹江石化集团股份有限公司（以下简称牡石化）。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，由牡丹江石油化工企业集团公司（以下简称牡石化集团）分立组建，并于1993年6月领取企业法人营业执照。组建时牡石化股本为12,128.7万股，其中：国有法人股7,046.9万股，社会法人股1,081.8万股，社会公众股4,000万股。

2016年8月12日，公司名称由“新华联不动产股份有限公司”变更为“新华联文化旅游发展股份有限公司”。现持有统一社会信用代码为91110000130232395L的营业执照。

截至2019年12月31日，公司注册资本为人民币1,896,690,420.00元。其中有限售条件的流通股股份为86,475股，占公司股份总数的0.01%，无限售条件的流通股股份为1,896,603,945股，占公司股份总数的99.99%。

本公司属房地产开发与综合文化旅游项目业务。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。

本财务报表业经公司2020年6月16日第九届董事会第二十五次会议批准对外报出。

本公司将新华联国际置地有限公司等131家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注八和九之说明。

为了便于表述，将本公司主要子公司及其他关联方简称如下：

公司全称	简称
新华联国际置地有限公司	国际置地
新华联国际置地（马来西亚）有限公司	马来西亚置地
新华联旅游管理有限公司	旅游管理
湖南新华联建设工程有限公司	华建
上海新华联房地产开发有限公司	上海新华联
新华联商业管理有限公司	商业管理
新华联（上海）商业管理有限公司	上海商管
北京锦亿园林工程有限公司	锦亿园林
新华联酒店管理有限公司	酒店管理
北京新华联置地有限公司	新华联置地
北京华信鸿业房地产开发有限公司	华信鸿业
北京新华联恒业房地产开发有限公司	新华联恒业
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	惠州嘉业
天津新华联恒业房地产开发有限公司	天津恒业
北京新华联伟业房地产有限公司	新华联伟业
北京新华联悦谷商业地产有限公司	悦谷地产
北京新崇基置业有限公司	北京新崇基
武汉大花山生态科技开发有限公司	武汉大花山
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
湖南新华联房地产开发有限公司	湖南新华联

株洲新华联房地产开发有限公司	株洲新华联
醴陵新华联房地产开发有限公司	醴陵新华联
大庆新华联房地产开发有限公司	大庆新华联
内蒙古新华联置业有限公司	内蒙古新华联
唐山新华联置地有限公司	唐山新华联
西宁新华联房地产有限公司	西宁新华联
西宁新华联置业有限公司	西宁置业
银川新华联房地产开发有限公司	银川新华联
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	芜湖文旅
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	芜湖投资
芜湖新华联盛世置业有限公司	芜湖盛世
黄山市金龙房地产开发有限公司	黄山金龙
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	长春奥特莱斯
北京悦豪物业管理有限公司	北京悦豪
海南新华联文化旅游发展有限公司	海南新华联
新丝路文旅有限公司	新丝路文旅
北京新华联宏石商业地产有限公司	宏石地产
上海新华联置业有限公司	上海置业
西藏格雅美装饰艺术有限公司	西藏格雅美
西藏长基文化旅游有限公司	西藏长基
湖南海外旅游有限公司	湖南海外旅游
中海文旅设计研究（大连）股份有限公司	中海文旅
三亚优居房产置业有限公司	三亚优居
太仓新华联房地产开发有限公司	太仓新华联
天津新华联房地产开发有限公司	天津房地产
北京恒兴长信商业管理有限公司	恒兴长信
北京正联商贸有限公司	正联商贸
上海联悠企业管理有限公司	上海联悠企管
新华联儿童乐园有限公司	儿童乐园
NSR internet Finance (BVI)Company Limited	NSR internet Finance
金六福华夏酒业(BVI)控股有限公司	华夏酒业
新丝路韩国发展有限公司	新丝路韩国
新华联澳洲投资有限公司	澳洲投资
澳大利亚新华联置地有限公司	澳大利亚新华联
Macrolink Australia development	澳大利亚发展
Wealth Venture Aisa Limited	Wealth Venture Aisa
MegaLuck Co Ltd	美高乐
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	炎陵新华联
北京新华联长基商业地产有限公司	长基商业
新华联文化旅游开发（阆中）有限公司	阆中开发

新华联景区管理（阆中）有限公司	阆中景区
-----------------	------

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

如财务报表附注五（一）25、附注五（四）1、附注十二（一）2 所述，截至2019年12月31日，新华联公司存在借款本金到期未偿还的情况，金额为236,499,899.29元，其中 140,000,000.00元截至本报告日尚未签订相关的展期协议。截至2020年6月16日，新华联公司存在借款本金到期未偿还的情况，金额为211,966,127.05元，其中140,000,000.00元尚未签订相关的展期协议。

截至 2019 年 12 月 31 日，新华联公司资产总额 53,062,284,910.39 元，其中，受限货币资金 3,543,672,920.06 元，其他受限资产总额 19,899,988,115.39 元，合计受限资产总额 23,443,661,035.45 元，占资产总额 44.18%。短期借款和一年内到期的非流动负债分别为 1,584,546,604.40 元和 6,790,828,316.93 元，合计金额为 8,375,374,921.33 元。受新冠病毒疫情的影响，新华联公司房地产、文旅景区等主营业务销售回款 2020 年第一季度与 2019 年第一季度对比均同比下滑，可能影响新华联公司借款后续的偿还进度，其影响程度将取决于疫情防控的情况及新华联公司改善上述情况措施的实施。

上述事项或情况，表明存在可能导致对新华联公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据企业经营所处的主要外币环境决定其记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》编制。

7、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

9、金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述1)或2)的财务担保合同，以及不属于上述1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司在评估信用风险是否显著增加时考虑如下因素：

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的应收款项

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——押金保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——往来款组合		
其他应收款——应收暂付款组合		
其他应收款——股权款组合		
其他应收款——其他组合		
其他应收款——关联方组合		

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——关联方组合	客户的信用特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——其他组合		

2) 应收票据——商业承兑汇票、应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	预期信用损失率(%)
1年以内（含，下同）	5.00
1-2年	25.00
2-3年	50.00
3-4年	75.00

4年以上	100.00
------	--------

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

10、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本，还包括处在施工过程中的未完工程施工成本、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

对价值在1,000.00元以下（含）的低值易耗品和包装物采用一次摊销法进行摊销，1,000.00元以上的按五五摊销法进行摊销。

6. 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

7. 质量保证金核算

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

11、长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

12、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(2) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当投资性房地产的用途改变为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产用途改变为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值时，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

13、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-35 年	3.00%	2.77%-9.70%
运输工具	年限平均法	6 年	3.00%	16.17%
办公设备	年限平均法	4-5 年	3.00%	19.40%-24.25%
机器设备	年限平均法	4-10 年	3.00%	9.70%-24.25%
电子设备	年限平均法	4-5 年	3.00%	19.40%-24.25%
其他	年限平均法	4-5 年	3.00%	19.40%-24.25%

14、在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

15、借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

16、生物资产

1. 生物资产是指有生命的动物和植物，包括消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。生物资产同时满足下列条件时予以确认：(1) 因过去的交易或者事项对其拥有或者控制；(2) 与其有关的经济利益很可能流入公司；(3) 其成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类生产性生物资产的折旧方法

类别	折旧方法	使用寿命(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
极地展示生物	年限平均法	5	10.00	18.00
贵重海洋展示生物	年限平均法	5	10.00	18.00
其他海洋展示生物	年限平均法	5		20.00

3. 生产性生物资产使用寿命、预计净残值的确定依据

本公司根据生产性生物资产的性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式，确定其使用寿命和预计净残值，并在年度终了，对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

17、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
土地使用权	按土地使用权剩余年限
办公软件	2-10
商标权	使用寿命不确定
其他经营权	10
	使用寿命不确定

公司的商标权为使用寿命不确定的无形资产，其他经营权除了湖南餐饮汉堡王的经营权年限为10年，其他为使用寿命不确定的无形资产，在持有期间不需要摊销，公司应当在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。如果期末复核后使用期间仍为不确定的，应当在每个会计期间进行减值测

试。

(2) 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

18、长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、生产性生物资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

19、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

20、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益

计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

21、股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，

而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

22、收入

是否已执行新收入准则

是 否

1. 房地产销售收入

(1) 房地产销售收入确认原则

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的自用房屋实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 本公司房地产销售收入确认的具体条件

工程已经竣工并经有关部门验收合格；签订了销售合同，并履行了合同规定的义务；取得了销售价款或确信可以取得；成本能够可靠地计量；业主办入住手续或本公司发出入住通知之日起满两个月时确认销售收入。

2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

门票收入、旅游费收入及其他提供劳务服务收入的确认方法：公司在资产负债表日劳务已经提供，相关票款已经收到或者取得了收款的证据时，确认门票、旅游费收入及其他提供劳务服务收入的实现。

4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

5. 建造合同

(1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可

能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(3) 确定合同完工进度的方法为已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例。

(4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

6. 其他业务收入

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入本公司，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

23、政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

25、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

26、其他重要的会计政策和会计估计

(一) 安全生产费

公司按照财政部、国家安全生产监督管理总局联合发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16号）的规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

(二) 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

(三) 其他重要的会计政策和会计估计

1、 终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

2、 与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查

登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

27、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
--------------	------	----

1. 本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018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	
应收票据及应收账款	394,851,527.17	应收票据	733,484.16
		应收账款	394,118,043.01
应付票据及应付账款	7,967,250,575.13	应付票据	
		应付账款	7,967,250,575.13

2. 本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

(1) 执行新金融工具准则对公司2019年1月1日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2018年12月31日	新金融工具准则 调整影响	2019年1月1日
可供出售金融资产	13,377,238.90	-13,377,238.90	
其他权益工具投资		13,377,238.90	13,377,238.90
短期借款	2,068,000,000.00	2,783,342.39	2,070,783,342.39
其他应付款	1,268,468,488.21	-136,839,532.49	1,131,628,955.72
一年内到期的非流动负债	7,074,181,787.03	134,056,190.10	7,208,237,977.13

(2) 2019年1月1日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本(贷款和应收款项)	5,560,843,103.81	摊余成本	5,560,843,103.81
应收票据	摊余成本(贷款和应收款项)	733,484.16	摊余成本	733,484.16
应收账款	摊余成本(贷款和应收款项)	394,118,043.01	摊余成本	394,118,043.01
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	843,439,319.34	摊余成本	843,439,319.34
可供出售金融资产	可供出售类资产	13,377,238.90		
其他权益工具投资			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	13,377,238.90
短期借款	摊余成本(其他金融负债)	2,068,000,000.00	摊余成本	2,070,783,342.39
应付账款	摊余成本(其他金融负债)	7,967,250,575.13	摊余成本	7,967,250,575.13
其他应付款	摊余成本(其他金融负债)	1,268,468,488.21	摊余成本	1,131,628,955.72
一年内到期的非流动负债	摊余成本(其他金融负债)	7,074,181,787.03	摊余成本	7,208,237,977.13
应付债券	摊余成本(其他金融负债)	1,293,049,100.33	摊余成本	1,293,049,100.33
长期应付款	摊余成本(其他金融负债)	486,365,683.49	摊余成本	486,365,683.49
长期借款	摊余成本(其他金融负债)	13,923,056,767.79	摊余成本	13,923,056,767.79

(3) 2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值(2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值(2019年1月1日)
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金	5,560,843,103.81			5,560,843,103.81
应收票据	733,484.16			733,484.16
应收账款	394,118,043.01			394,118,043.01
其他应收款	843,439,319.34			843,439,319.34

以摊余成本计量的总金融资产	6,799,133,950.32			6,799,133,950.32
b. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
可供出售金融资产				
按原CAS22列示的金额	13,377,238.90			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(新CAS22)-指定		-13,377,238.90		
按新CAS22列示的金额				
其他权益工具投资				
按原CAS22列示的金额				
加：自可供出售金融资产(原CAS22)转入		13,377,238.90		
按新CAS22列示的金额				13,377,238.90
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	13,377,238.90			13,377,238.90
B. 金融负债				
摊余成本				
短期借款				
按原CAS22列示的金额	2,068,000,000.00			
加：自其他应付款(应付利息)转入		2,783,342.39		
按新CAS22列示的金额				2,070,783,342.39
应付账款	7,967,250,575.13			7,967,250,575.13
其他应付款				
按原CAS22列示的余额	1,268,468,488.21			
减：转入短期借款(应付利息)		-2,783,342.39		
减：转入一年内到期的非流动负债(应付利息)		-134,056,190.10		
按新CAS22列示的余额				1,131,628,955.72
一年内到期的非流动负债				
按原CAS22列示的金额	7,074,181,787.03			

加：自其他应付款 (应付利息) 转入		134,056,190.10		
按新CAS22列示 的金额				7,208,237,977.13
其他流动负债	1,468,467,374.52			1,468,467,374.52
长期借款	13,923,056,767.79			13,923,056,767.79
应付债券	1,293,049,100.33			1,293,049,100.33
长期应付款	486,365,683.49			486,365,683.49
以摊余成本计量 的总金融负债	35,548,839,776.50			35,548,839,776.50

(4) 2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失 准备/按或有事项准则确认的 预计负债 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提 损失准备 (2019年1月1 日)
应收账款	68,030,902.50			68,030,902.50
其他应收款	19,211,319.74			19,211,319.74

3. 本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	5,560,843,103.81	5,560,843,103.81	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其 变动计入当期损益的金融 资产			
衍生金融资产			

应收票据	733,484.16	733,484.16	
应收账款	394,118,043.01	394,118,043.01	
应收款项融资			
预付款项	875,334,653.32	875,334,653.32	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	843,439,319.34	843,439,319.34	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	24,268,846,527.27	24,268,846,527.27	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,190,145,184.34	1,190,145,184.34	
流动资产合计	33,133,460,315.25	33,133,460,315.25	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	13,377,238.90		-13,377,238.90
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,612,735,054.89	2,612,735,054.89	
其他权益工具投资		13,377,238.90	13,377,238.90
其他非流动金融资产			
投资性房地产	2,965,390,202.00	2,965,390,202.00	
固定资产	7,048,272,495.98	7,048,272,495.98	
在建工程	4,196,146,627.86	4,196,146,627.86	
生产性生物资产	28,644,389.56	28,644,389.56	
油气资产			
使用权资产			

无形资产	1,654,256,955.85	1,654,256,955.85	
开发支出			
商誉	487,304,352.55	487,304,352.55	
长期待摊费用	228,507,676.70	228,507,676.70	
递延所得税资产	497,799,845.47	497,799,845.47	
其他非流动资产	736,042,958.43	736,042,958.43	
非流动资产合计	20,468,477,798.19	20,468,477,798.19	
资产总计	53,601,938,113.44	53,601,938,113.44	
流动负债：			
短期借款	2,068,000,000.00	2,070,783,342.39	2,783,342.39
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	7,967,250,575.13	7,967,250,575.13	
预收款项	6,134,865,048.34	6,134,865,048.34	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	358,625,480.46	358,625,480.46	
应交税费	1,220,755,578.61	1,220,755,578.61	
其他应付款	1,268,468,488.21	1,131,628,955.72	-136,839,532.49
其中：应付利息	136,839,532.49		-136,839,532.49
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	7,074,181,787.03	7,208,237,977.13	134,056,190.10

其他流动负债	1,468,467,374.52	1,468,467,374.52	
流动负债合计	27,560,614,332.30	27,560,614,332.30	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	13,923,056,767.79	13,923,056,767.79	
应付债券	1,293,049,100.33	1,293,049,100.33	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	486,365,683.49	486,365,683.49	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	32,842,027.43	32,842,027.43	
递延所得税负债	325,607,299.02	325,607,299.02	
其他非流动负债			
非流动负债合计	16,060,920,878.06	16,060,920,878.06	
负债合计	43,621,535,210.36	43,621,535,210.36	
所有者权益：			
股本	535,905,722.00	535,905,722.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,294,279,195.89	2,294,279,195.89	
减：库存股			
其他综合收益	86,931,936.51	86,931,936.51	
专项储备	3,308,279.00	3,308,279.00	
盈余公积	246,744,097.39	246,744,097.39	
一般风险准备			
未分配利润	4,610,308,517.54	4,610,308,517.54	
归属于母公司所有者权益合计	7,777,477,748.33	7,777,477,748.33	
少数股东权益	2,202,925,154.75	2,202,925,154.75	
所有者权益合计	9,980,402,903.08	9,980,402,903.08	
负债和所有者权益总计	53,601,938,113.44	53,601,938,113.44	

调整情况说明

见本条目（1）重要会计政策变更的说明。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	357,120,719.59	357,120,719.59	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	1,404,212.94	1,404,212.94	
其他应收款	7,925,126,437.92	7,925,126,437.92	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	247,500.00	247,500.00	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,887,060.18	4,887,060.18	
流动资产合计	8,288,785,930.63	8,288,785,930.63	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7,000,058,490.17	7,000,058,490.17	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			

投资性房地产			
固定资产	3,296,084.68	3,296,084.68	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	4,249,831.57	4,249,831.57	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	3,296,766.59	3,296,766.59	
非流动资产合计	7,010,901,173.01	7,010,901,173.01	
资产总计	15,299,687,103.64	15,299,687,103.64	
流动负债：			
短期借款	540,000,000.00	541,138,888.88	1,138,888.88
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	50,000,000.00	50,000,000.00	
应付账款	117,500.00	117,500.00	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	22,848,070.21	22,848,070.21	
应交税费	227,148.89	227,148.89	
其他应付款	5,865,573,411.17	5,783,528,105.29	-82,045,305.88
其中：应付利息	82,045,305.88		-82,045,305.88
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	219,577,179.58	300,483,596.58	80,906,417.00
其他流动负债			
流动负债合计	6,698,343,309.85	6,698,343,309.85	

非流动负债：			
长期借款	125,000,000.00	125,000,000.00	
应付债券	1,293,049,100.33	1,293,049,100.33	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	486,365,683.49	486,365,683.49	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,904,414,783.82	1,904,414,783.82	
负债合计	8,602,758,093.67	8,602,758,093.67	
所有者权益：			
股本	1,896,690,420.00	1,896,690,420.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,975,124,620.68	3,975,124,620.68	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	276,239,320.69	276,239,320.69	
未分配利润	548,874,648.60	548,874,648.60	
所有者权益合计	6,696,929,009.97	6,696,929,009.97	
负债和所有者权益总计	15,299,687,103.64	15,299,687,103.64	

调整情况说明

(4) 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	16%、13%、10%、9%、6%、5%、3%
消费税	应纳税销售额（量）	从价：葡萄酒 10.00%/白酒 20.00%从量：青稞酒 240 元每吨/白酒 0.5 元/斤
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	9%、10%、15%、16.5%、20%、22%、24%、25%、26.5%、30%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	实行四级超率累进税率
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%、1.5%
土地使用税	按土地使用面积计缴	根据土地位置适用相应税额

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
西藏格雅美	9.00%
黄山悦豪、北京悦雅、宁夏悦豪、湖北悦豪、大庆悦豪、内蒙古悦豪、唐山悦豪	20.00%
中海文旅、西藏长基	15.00%
新丝路文旅、香格里拉投资、国际置地、新丝路加拿大发展有限公司	16.50%
澳大利亚新华联、澳大利亚发展	30.00%
NSR Toronto Holdings Limited	26.5%
马来西亚置地	24.00%
韩国新华联、美高乐	10.00%、20.00%、22.00%（应纳税所得额 2 亿韩币以下，税率为 10%；应纳税所得额超过 2 亿韩币、200 亿韩币以下税率为 20%；应纳税所得额超过 200 亿韩币，税率 22%）
除上述以外的其他纳税主体	25%

2、税收优惠

根据《关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。黄山悦豪、宁夏悦豪、湖北悦豪、大庆悦豪、内蒙古悦豪、唐山悦豪和北京悦雅符合小型微利企业条件，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税〔2011〕58号)的规定：自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。自2015年1月1日起至2019年12月31日止，暂免征收企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分，故西藏格雅美公司2019年年度所得税率为9%、西藏长基公司所得税率为15%。经大连市科学技术局、大连市财政局、大连市税务局批准，中海文旅自2019年11月23日取得《高新技术企业证书》(证书编号：GR201921200344)，有效期三年。根据高新技术企业税收优惠，中海文旅自2019年至2021年企业所得税税率为15.00%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	6,190,196.83	3,391,550.74
银行存款	1,368,146,721.33	2,070,831,797.11
其他货币资金	3,543,672,920.06	3,486,619,755.96
合计	4,918,009,838.22	5,560,843,103.81
其中：存放在境外的款项总额	246,661,355.16	200,468,899.78

其他说明

(2) 期末货币资金使用受限制情况

项目	金额	使用受限制的原因
其他货币资金	1,315,000,000.00	存单质押
其他货币资金	1,064,196,020.00	保函保证金
其他货币资金	739,162,005.33	房款监管户
其他货币资金	223,020,015.69	按揭保证金
其他货币资金	167,604,388.46	借款保证金
其他货币资金	12,968,698.66	农民工工资保证金
其他货币资金	9,224,874.51	旅游质保金
其他货币资金	5,449,813.62	退职金账户
其他货币资金	3,213,055.67	项目保证金
其他货币资金	3,042,480.00	工程质量保证金
其他货币资金	791,568.12	其他
小计	3,543,672,920.06	

(3) 存放于关联方金融机构的银行存款

项目	期末数
新华联控股集团财务有限责任公司	203,287,692.94
合计	203,287,692.94

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	90,000.00	
商业承兑票据		733,484.16
合计	90,000.00	733,484.16

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据	90,000.00	100.00%			90,000.00	733,484.16	100.00%			733,484.16
其中：										
银行承兑汇票	90,000.00	100.00%			90,000.00					
商业承兑汇票						733,484.16	100.00%			733,484.16
其中：										
合计	90,000.00	100.00%			90,000.00	733,484.16	100.00%			733,484.16

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

√ 适用 □ 不适用

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	200,000.00	
合计	200,000.00	

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	5,365,845.40	1.15%	5,365,845.40	100.00%		5,365,845.40	1.16%	5,365,845.40	100.00%	
其中：										
单项计提	5,365,845.40	1.15%	5,365,845.40	100.00%		5,365,845.40	1.16%	5,365,845.40	100.00%	
按组合计提坏账准备的应收账款	462,722,704.51	98.85%	78,292,862.99	16.92%	384,429,841.52	456,783,100.11	98.84%	62,665,057.10	13.72%	394,118,043.01
其中：										
组合计提	462,722,704.51	98.85%	78,292,862.99	16.92%	384,429,841.52	456,783,100.11	98.84%	62,665,057.10	13.72%	394,118,043.01
合计	468,088,549.91	100.00%	83,658,708.39	17.87%	384,429,841.52	462,148,945.51	100.00%	68,030,902.50	14.72%	394,118,043.01

按单项计提坏账准备：5,365,845.40

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
中国太平洋人寿保险股份有限公司青海分公司	5,365,845.40	5,365,845.40	100.00%	管理层预计无法收回，按照全额计提
合计	5,365,845.40	5,365,845.40	--	--

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
--	------	------	------	------

按组合计提坏账准备：78,292,862.99

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	355,066,110.84	78,292,862.99	22.05%
关联方组合	32,229,711.10		
其他组合	75,426,882.57		
合计	462,722,704.51	78,292,862.99	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：78,292,862.99

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	218,048,000.89	10,902,400.04	5.00%
1-2 年	57,709,660.36	14,427,415.09	25.00%
2-3 年	36,063,904.71	18,031,952.35	50.00%
3-4 年	33,253,797.45	24,940,348.08	75.00%
4 年以上	9,990,747.43	9,990,747.43	100.00%
合计	355,066,110.84	78,292,862.99	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

√ 适用 □ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	291,299,213.14
1 至 2 年	73,876,488.01
2 至 3 年	54,185,430.43
3 年以上	48,727,418.33

3 至 4 年	33,332,697.49
4 至 5 年	15,394,720.84
合计	468,088,549.91

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	5,365,845.40					5,365,845.40
按组合计提坏账准备	62,665,057.10	21,660,266.07		-5,883,342.00	-149,118.18	78,292,862.99
合计	68,030,902.50	21,660,266.07		-5,883,342.00	-149,118.18	83,658,708.39

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
业主	5,883,342.00
小 计	5,883,342.00

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
业主	物业费	5,883,342.00	款项难以收回	经本公司管理层批准,应收账款确认坏账	否
合计	--	5,883,342.00	--	--	--

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
新华联控股有限公司	32,066,112.59	6.85%	
青海诚合置业有限公司	22,721,025.00	4.85%	1,136,051.25
株洲勤奋置业有限公司	18,630,206.98	3.98%	931,510.35
大亚湾土地储备中心	10,933,408.91	2.34%	
采亿企业管理咨询（上海）有限公司	9,502,047.75	2.03%	2,375,511.94
合计	93,852,801.23	20.05%	

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	239,141,911.43	33.62%	441,375,794.13	50.42%
1至2年	246,373,804.37	34.63%	86,528,668.87	9.89%
2至3年	2,507,524.82	0.35%	176,127,675.44	20.12%
3年以上	223,338,927.72	31.40%	171,302,514.88	19.57%
合计	711,362,168.34	--	875,334,653.32	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄1年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	账龄	未结算原因
醴陵市国有资产投资经营有限公司	179,902,000.00	5年以内	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
长沙市望城区财政局	107,567,830.00	1-2年	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
长沙市望城区土地储备中心	82,172,005.00	1-2年	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00	5年以内	预付土地款，取得开发许可后交付
醴陵市财政局	11,565,322.00	1-2年	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
小计	412,559,857.00		

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
醴陵市国有资产投资经营有限公司	179,902,000.00	25.29
长沙市望城区财政局	107,567,830.00	15.12
长沙市望城区土地储备中心	82,172,005.00	11.55
韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00	4.41
醴陵市财政局	11,565,322.00	1.63
小计	412,559,857.00	58.00

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,054,288,312.03	843,439,319.34
合计	1,054,288,312.03	843,439,319.34

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	269,834,023.48	485,892,553.59
往来款	306,916,288.08	184,227,601.01
关联方	184,510,560.92	53,954,696.29
应收暂付款	48,402,317.12	63,986,642.28
股权款	166,208,604.73	
其他	87,270,007.21	74,589,145.91
合计	1,063,141,801.54	862,650,639.08

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	

2019年1月1日余额	15,092,378.48	178,591.12	3,940,350.14	19,211,319.74
2019年1月1日余额在 本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-480,500.33	480,500.33		
--转入第三阶段		-151,011.40	151,011.40	
本期计提	-6,773,578.16	1,894,921.62	8,898,168.39	4,019,511.85
本期转销	27,692.08			27,692.08
其他变动	-6,443,365.06	-500.00	-7,905,784.94	-14,349,650.00
2019年12月31日余额	1,367,242.85	2,402,501.67	5,083,744.99	8,853,489.51

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

√ 适用 □ 不适用

本期本公司出售子公司导致其他应收款的坏账准备减少14,349,650.00元。

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	768,403,893.82
1至2年	95,456,809.03
2至3年	42,111,595.13
3年以上	157,169,503.56
3至4年	73,133,993.10
4至5年	84,035,510.46
合计	1,063,141,801.54

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	19,211,319.74	4,019,511.85		-27,692.08	-14,349,650.00	8,853,489.51
合计	19,211,319.74	4,019,511.85		-27,692.08	-14,349,650.00	8,853,489.51

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
往来款	27,692.08
合计	27,692.08

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
SunnyDevelopment Holdings Inc.	股权款	166,208,604.73	1 年以内	15.63%	
海南国际奥林匹克俱乐部有限公司	往来款	111,112,000.00	1 年以内	10.45%	
Syney Council	保证金	59,064,943.72	3-4 年	5.56%	
湖南华恩投资有限公司	往来款	55,880,000.00	1 年以内	5.26%	
芜湖市国土资源局	保证金	37,252,254.00	4 年以上	3.50%	
合计	--	429,517,802.45	--	40.40%	

6、存货

是否已执行新收入准则

 是 否

(1) 存货分类

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》的披露要求按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	12,400,166,604.6		12,400,166,604.6	16,028,670,884.4		16,028,670,884.4

	3		3	0		0
开发产品	9,614,605,012.59		9,614,605,012.59	7,455,485,172.55		7,455,485,172.55
出租开发产品	339,706,509.45		339,706,509.45	342,178,667.18		342,178,667.18
原材料	165,784,143.40	2,768,008.37	163,016,135.03	157,360,194.73	8,423,822.98	148,936,371.75
库存商品	74,518,342.40	12,148,946.43	62,369,395.97	100,491,377.85	23,890,290.12	76,601,087.73
消耗性生物资产	10,153,059.68		10,153,059.68	15,520,860.75		15,520,860.75
低值易耗品	35,222,916.22		35,222,916.22	56,793,149.36	1,534,156.98	55,258,992.38
工程施工	162,992,972.76		162,992,972.76	146,194,490.53		146,194,490.53
合计	22,803,149,561.13	14,916,954.80	22,788,232,606.33	24,302,694,797.35	33,848,270.08	24,268,846,527.27

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
------	------	--------	-------	------	----------	----------	------------	------	-----------	--------------	------

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
------	------	------	------	------	------	-----------	--------------

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
出租开发产品				
唐山新华联广场13#地下二层(超市、超办)	30,933,314.01		1,208,592.16	29,724,721.85
唐山新华联广场13#地上1-2层(106号、107号、202号)	15,662,989.41		4,261,231.04	11,401,758.37
唐山新华联广场13#地上4层(401号、403号)	13,352,221.67		498,081.80	12,854,139.87
唐山新华联广场	1,640,284.64		1,640,284.64	0.00
唐山新华联国花园项目-B地块		27,047,659.98	265,844.93	26,781,815.05
长春普鲁斯小镇	49,303,566.45		0.00	2,229,326.04

金凤新华联广场 专业市场	231,286,291.00	-51,486,172.93	2,315,770.66	177,484,347.41
湖南新华联 34# 二层		12,319,296.69		12,319,296.69
醴陵新华联广场		22,066,189.80		22,066,189.80
合计	342,178,667.18	9,946,973.54	12,419,131.27	339,706,509.45

(2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
原材料	8,423,822.98	600,000.00		1,852,959.46	4,402,855.15	2,768,008.37	
库存商品	23,890,290.12			9,899,331.40	1,842,012.29	12,148,946.43	
低值易耗品	1,534,156.98			1,534,156.98			
合计	33,848,270.08	600,000.00		13,286,447.84	6,244,867.44	14,916,954.80	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货期末余额含有借款费用资本化金额3,192,893,018.50元。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
芜湖投资	426,167,736.54	1,118,891,364.95	借款抵押

芜湖置业	451,695,786.00	342,400,000.00	借款抵押
芜湖文旅开发	21,568,888.55	34,216,267.01	借款抵押
新华联宏石	855,037,955.81	442,419,889.13	借款抵押
黄山新华联	180,308,483.56	324,821,576.55	借款抵押
马来西亚	280,547,336.48		借款抵押
内蒙古新华联	279,498,436.00	103,542,126.70	借款抵押
海南香水湾	642,110,236.72	78,587,652.08	借款抵押
上海新华联置业有限公司	1,002,964,256.17	975,387,202.72	借款抵押
银川新华联	260,286,291.00	206,484,347.41	借款抵押
长春新华联	0.00	112,816,936.08	借款抵押
株洲新华联	0.00	149,372,065.81	借款抵押
新华联铜官窑	132,047,518.51	396,680,521.79	借款抵押
北京新崇基	385,961,721.14	522,254,142.08	借款抵押
天津恒业	183,920,607.83	152,073,821.05	借款抵押
惠州新华联广场	137,330,884.78	92,087,365.90	借款抵押
西宁置业	559,667,226.11		借款抵押
加拿大项目	326,457,126.82		借款抵押
三亚优居		684,742,914.87	借款抵押
太仓新华联	808,716,119.80	1,192,313,405.67	借款抵押
澳大利亚新华联		1,353,007,937.97	借款抵押
天津房地产		800,000,000.00	借款抵押
大庆新华联		403,533,148.92	借款抵押
合计	6,934,286,611.82	9,485,632,686.69	--

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：

项目	金额
----	----

其他说明：

(3) 开发产品增减变动

项目名称	最近一期竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
黄山纳尼亚小镇	2019年10月	212,674,871.10	302,993,626.66	93,659,076.64	422,009,421.12
唐山新华联广场	2012年9月	76,170,283.36	4,452,377.03	7,864,285.64	72,758,374.75
惠州新华联广场	2019年12月	109,090,985.99	679,154,300.21	418,047,546.51	370,197,739.69
西宁新华联广场	2015年6月	523,757,316.56	29,919,237.91	255,763,464.65	297,913,089.82
株洲北欧小镇	2017年10月	36,414,772.07	-1,859,832.78	4,025,279.80	30,529,659.49
新华联雅园	2018年12月	362,994,396.22	27,477,849.79	271,785,837.38	118,686,408.63
阿斯兰小镇	2018年1月	555,772,957.57	-157,935.50	12,593,739.65	543,021,282.42
醴陵新华联广场	2019年11月	330,943,132.69	197,587,531.82	318,722,018.10	209,808,646.41
武汉青年城项目	2019年11月	104,859,264.75	578,451,445.22	494,721,296.94	188,589,413.03
银川金凤新华联广场	2017年12月	395,382,906.18	-84,870,664.49	34,790,763.31	275,721,478.38
阅海湾CBD	2019年12月	126,065,584.26	127,933,156.73	32,575,300.75	221,423,440.24
新华联世家	2016年12月	299,273,020.95	-3,321,099.47	70,446,973.18	225,504,948.30
芜湖新华联梦想城-新悦都小区	2019年12月	92,429,271.46	775,603,583.73	720,993,288.76	147,039,566.43
芜湖鸠兹古镇	2019年9月	339,877,611.43	1,509,921,125.09	408,058,321.64	1,441,740,414.88
上海新华联国际中心项目	2016年12月	478,222,791.04	540,181.66	478,080,259.97	682,712.73
新华联悠悠新天地	2018年8月	739,253,238.43	-379,611.79	56,187,268.35	682,686,358.29
长春普鲁斯小镇	2019年6月	190,173,789.48	167,141,752.42	272,200,097.90	85,115,444.00
湖南新华联梦想城	2019年12月	318,987,162.62	429,408,491.30	338,606,422.67	409,789,231.25
新华联奥莱悦府	2018年11月	1,000,791,888.92	-1,224,529.50	26,067,585.33	973,499,774.09
芜湖新华联大白鲸海洋公园	2018年2月	13,094,184.19	394,144.15		13,488,328.34
长沙铜官窑国际文化旅游度假区	2019年9月	545,486,216.12	250,002,080.96	120,012,984.74	675,475,312.34
南湖国花园	2018年11月	469,687,149.94	-26,975,855.85	111,073,626.59	331,637,667.50
新华联国际旅游城	2019年9月	74,314,827.77	488,302,186.61	405,497,639.33	157,119,375.05
马来南洋国际度假中心	2019年5月		807,130,298.34	314,664,669.81	492,465,628.53
新华联国际温泉公馆	2019年4月	41,778,983.69	922,158,156.20	-11,237,106.20	975,174,246.09

三亚优居奥林匹克花园	2019年12月		348,470,707.77	113,161,698.57	235,309,009.20
其他项目		17,988,565.76	-74,064.99	696,459.18	17,218,041.59
合计		7,455,485,172.55	7,528,178,639.23	5,369,058,799.19	9,614,605,012.59

(4) 开发成本增减变动情况

项目名称	开工时间	预计最近一期竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
黄山纳尼亚小镇	2009年10月	2021年12月	2,000,000,000.00	256,910,219.26	556,149,890.72
南湖国花园	2014年7月		1,115,375,634.69	52,375,151.97	53,085,461.17
株洲北欧小镇	2012年8月	2021年12月	3,600,000,000.00	814,958,318.24	810,667,541.62
惠州新华联广场	2010年12月	2021年12月	3,203,432,000.00	100,135,701.41	395,270,909.56
醴陵新华联广场	2013年5月	2020年9月	2,000,000,000.00	214,254,746.26	100,019,559.93
阿斯兰小镇	2012年5月	2021年12月	2,850,000,000.00	267,470,760.26	255,126,430.93
阅海湾CBD	2013年6月	2019年12月	1,163,579,600.00		65,276,910.59
新华联国际温泉公馆	2013年10月	2019年4月	1,903,303,831.71		876,159,351.63
武汉新华联青年城	2013年4月	2019年11月	2,111,383,138.51		377,674,878.95
新华联国际旅游城	2013年8月	2020年6月	1,834,541,300.00	323,201,066.62	538,216,952.54
长沙铜官窑国际文化旅游度假区	2014年9月	2020年11月	3,884,195,800.00	1,040,500,142.45	438,575,671.17
芜湖新华联梦想城	2013年11月	2020年12月	2,894,647,100.00	369,594,663.22	764,294,765.36
湖南新华联梦想城	2015年12月	2020年6月	2,600,000,000.00	525,046,474.54	743,491,994.58
芜湖鸠兹古镇	2013年11月	2020年6月	3,397,410,000.00	418,892,111.31	1,790,368,347.11
长春普鲁斯小镇	2013年10月	2020年11月	1,800,000,000.00	190,967,323.92	276,547,334.27
马来西亚南洋国际度假中心	2015年8月	2023年12月	1,800,000,000.00	174,920,034.49	807,898,180.29
韩国新华联济洲岛锦绣山庄国际度假区	2016年12月	2021年12月	1,141,665,326.00	658,187,984.98	603,917,410.37
新华联悠悠新天地	2016年7月	2020年10月	1,516,630,000.00	104,027,473.66	105,736,924.37
海南新华联香水湾	2015年12月	2022年6月	2,600,000,000.00	1,403,027,650.78	1,249,691,805.61
澳大利亚悉尼歌剧院壹号项目	2016年8月	2021年4月	2,165,901,700.00	1,409,618,817.17	1,133,681,453.82

三亚优居奥林匹克花园	2018年1月	2020年12月	1,968,840,000.00	1,030,521,950.96	1,176,742,606.20
加拿大 橡树湾项目	2018年1月		770,000,000.00		531,720,527.11
天津悦澜湾	2018年6月	2021年8月	2,500,000,000.00	1,870,752,473.39	1,565,624,957.67
太仓滨江雅苑	2018年5月	2020年10月	1,600,000,000.00	1,169,013,790.84	808,521,047.82
其他项目				5,789,748.90	4,209,971.01
小 计			52,420,905,430.91	12,400,166,604.63	16,028,670,884.40

7、其他流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待摊费用	391,843.30	1,393,505.04
预缴税费	1,203,240,499.33	1,188,751,679.30
合计	1,203,632,342.63	1,190,145,184.34

8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
长沙银行 股份有限 公司	2,611,223 ,233.05			429,788.9 80.80		-7,148.19 2.40	81,040.61 3.36			2,952,823 ,408.09	
湖南爱游 国际旅行 社有限公 司	495,376.8 8		100,000.0 0	202,878.0 7			333,383.0 5			264,871.9 0	
湖南省柠 檬国际旅 行社有限 公司	615,908.0 1	375,000.0 0		236,109.1 8			477,017.1 9			750,000.0 0	
湖南海外 旅游快乐 行国际旅 行社有限 公司	400,536.9 5								-400,536. 95	0.00	
小计	2,612,735 ,054.89	375,000.0 0	100,000.0 0	430,227.9 68.05		-7,148.19 2.40	81,851.01 3.60		-400,536. 95	2,953,838 ,279.99	
合计	2,612,735	375,000.0	100,000.0	430,227.9		-7,148.19	81,851.01		-400,536.	2,953,838	

	,054.89	0	0	68.05		2.40	3.60		95	,279.99	
--	---------	---	---	-------	--	------	------	--	----	---------	--

9、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
齐鲁高速	12,970,894.40	11,635,936.00
哈尔滨银行		1,741,302.90
合计	12,970,894.40	13,377,238.90

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
齐鲁高速	1,029,600.00					
哈尔滨银行						

其他说明：

(2) 本期终止确认的其他权益工具投资

项目	终止确认时公允价值	终止确认时累计利得和损失	处置原因
哈尔滨银行	3,355,371.23	1,614,068.33	终止确认子公司（本期已处置）持有的其他权益工具投资
小计	3,355,371.23	1,614,068.33	

[注1]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注五(二十七)1(2)之说明。

10、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	2,965,390,202.00			2,965,390,202.00
二、本期变动	-30,752,902.00			-30,752,902.00
加：外购				
存货\固定资产				

在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出	28,513,502.00			28,513,502.00
公允价值变动	-2,239,400.00			-2,239,400.00
三、期末余额	2,934,637,300.00			2,934,637,300.00

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
新华联国际大厦底商	北京市海淀区	2009年08月01日	1,618.75	8,046,326.03	137,800,000.00	132,298,800.00	-3.99%	中联评报字【2020】第501号
西宁新华联购物中心	青海省西宁市	2014年12月01日	83,504.11	65,009,878.35	882,890,000.00	886,790,000.00	0.44%	中联评报字【2020】第503号
银川新华联购物中心	宁夏自治区银川市	2016年12月01日	83,933.75	54,823,129.35	807,356,700.00	811,226,200.00	0.48%	中联评报字【2020】第504号
上海新华联购物中心	上海市虹桥区	2016年11月01日	22,011.47	40,420,010.01	1,108,830,000.00	1,104,322,300.00	-0.41%	中联评报字【2020】第502号
芜湖投资	安徽省芜湖市				28,513,502.00		-100.00%	因使用用途发生变化，重分类至其他科目。
合计	——	——	191,068.08	168,299,343.74	2,965,390,202.00	2,934,637,300.00		——

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	12,084,391,289.80	7,048,272,495.98
合计	12,084,391,289.80	7,048,272,495.98

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	机器设备	电子设备	其他	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	7,332,069,605.94	59,517,307.33	156,894,776.08	410,316,586.42	10,573,341.60	51,802,882.96	8,021,174,500.33
2.本期增加金额	4,946,784,800.66	7,966,572.30	62,127,055.94	552,226,974.99	11,282,945.39	48,341,016.73	5,628,729,366.01
(1) 购置	30,959,640.91	6,691,947.59	25,254,663.88	12,648,838.10	6,332,381.49	14,357,955.52	96,245,427.49
(2) 在建工程转入	4,915,825,159.75	1,274,624.71	36,625,189.24	537,973,136.20	4,946,736.21	33,946,382.39	5,530,591,228.50
(3) 企业合并增加							
(4) 其他			247,202.82	1,605,000.69	3,827.69	36,678.82	1,892,710.02
3.本期减少金额	134,766,926.64	7,632,979.19	3,075,072.81	35,773,104.07	273,253.69	1,172,508.58	182,693,844.98
(1) 处置或报废	95,221,315.85	7,632,979.19	3,075,072.81	35,773,104.07	104,886.00	865,291.99	142,672,649.91
(2) 其他	39,545,610.79				168,367.69	307,216.59	40,021,195.07
4.期末余额	12,144,087,479.96	59,850,900.44	215,946,759.21	926,770,457.34	21,583,033.30	98,971,391.11	13,467,210,021.36
二、累计折旧							
1.期初余额	647,922,363.10	28,910,257.77	64,180,387.26	200,042,801.37	4,388,682.69	27,457,512.16	972,902,004.35
2.本期增加金额	363,534,893.06	7,720,495.93	21,174,219.74	73,996,327.00	1,503,822.71	10,483,422.79	478,413,181.23
(1) 计提	363,534,893.06	7,720,495.93	21,159,268.17	73,918,120.70	1,500,083.13	10,477,333.82	478,310,194.81
(2) 其他			14,951.57	78,206.30	3,739.58	6,088.97	102,986.42
3.本期减少金额	32,590,265.12	6,717,021.98	2,027,512.42	26,686,911.60	117,003.80	357,739.10	68,496,454.02
(1) 处置或报废	32,557,561.47	6,717,021.98	2,027,512.42	26,686,911.60	103,676.19	328,123.20	68,420,806.86
(2) 其他	32,703.65				13,327.61	29,615.90	75,647.16
4.期末余额	978,866,991.04	29,913,731.72	83,327,094.58	247,352,216.77	5,775,501.60	37,583,195.85	1,382,818,731.56
三、减值准备							

1.期初余额							
2.本期增加 金额							
(1) 计提							
3.本期减少 金额							
(1) 处置 或报废							
4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面 价值	11,165,220,488.92	29,937,168.72	132,619,664.63	679,418,240.57	15,807,531.70	61,388,195.26	12,084,391,289.80
2.期初账面 价值	6,684,147,242.84	30,607,049.56	92,714,388.82	210,273,785.05	6,184,658.91	24,345,370.80	7,048,272,495.98

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
西宁索菲特大酒店	554,263,158.18	权证正在办理中
铜官窑项目	2,784,473,351.78	权证正在办理中
长春奥特莱斯购物公园	241,117,837.21	权证正在办理中
芜湖新华联大白鲸海洋公园	482,732,669.46	权证正在办理中
芜湖鸠兹古镇	940,568,867.81	权证正在办理中
小 计	5,003,155,884.44	

12、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	626,789,634.86	4,196,146,627.86
合计	626,789,634.86	4,196,146,627.86

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
株洲丽景湾酒店	393,042,143.31		393,042,143.31	361,272,574.63		361,272,574.63
铜官窑项目	5,875,743.34		5,875,743.34	1,815,043,475.82		1,815,043,475.82
阅海湾 CBD 喜来登酒店				495,013,363.22		495,013,363.22
烟台香格里拉玛桑酒庄工程	67,365,257.20		67,365,257.20	66,810,849.68		66,810,849.68
西宁新华联国际中学				131,725,238.71		131,725,238.71
西宁童梦乐园				1,160,620,882.31		1,160,620,882.31
芜湖鸠兹古镇	60,618.56		60,618.56	112,079,256.25		112,079,256.25
阆中景区	126,324,176.09		126,324,176.09			
其他工程	34,121,696.36		34,121,696.36	53,580,987.24		53,580,987.24
合计	626,789,634.86		626,789,634.86	4,196,146,627.86		4,196,146,627.86

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
芜湖鸠兹古镇	769,960,000.00	112,079,256.25	613,544,856.96	682,873,588.65	42,689,906.00	60,618.56	100.00%	100.00%	59,158,212.81	38,299,287.80	7.16%	其他
株洲丽景湾酒店	400,000,000.00	361,272,574.63	31,769,568.68			393,042,143.31	93.58%	93.58%	148,601,951.05	28,021,376.71	9.00%	其他
铜官窑项目	5,056,314,300.00	1,815,043,475.82	-203,925,816.41	1,445,625,393.56	159,616,522.51	5,875,743.34	99.00%	99%	317,498,353.97			其他
阅海湾 CBD 喜来登酒店	590,000,000.00	495,013,363.22	24,541,146.20	492,223,158.64	27,331,350.78		100.00%	100%	80,021,829.98	7,557,759.09	9.44%	其他
西宁童梦乐园	2,765,458,700.00	1,160,620,882.31	1,159,192,477.85	2,172,021,613.11	147,791,747.05		100.00%	100%	16,338,777.75	16,338,777.75	7.00%	其他
西宁新华联国际中学	400,000,000.00	131,725,238.71	121,733,516.96	253,458,755.67			100.00%	100.00%				其他

阆中景区			126,324,176.09			126,324,176.09						其他
合计	9,981,733,000.00	4,075,754,790.94	1,873,179,926.33	5,046,202,509.63	377,429,526.34	525,302,681.30	--	--	621,619,125.56	90,217,201.35		--

13、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	水产业			合计
	极地展示生物	贵重海洋展示生物	其他海洋展示生物	
一、账面原值				
1.期初余额	12,343,113.64	24,669,939.50	3,187,935.69	40,200,988.83
2.本期增加金额	1,420,000.00	5,650,161.84	4,825,711.20	11,895,873.04
(1)外购	1,420,000.00	5,650,161.84	4,825,711.20	11,895,873.04
(2)自行培育				
3.本期减少金额		1,849,429.70	165,134.01	2,014,563.71
(1)处置		1,849,429.70	165,134.01	2,014,563.71
(2)其他				
4.期末余额	13,763,113.64	28,470,671.64	7,848,512.88	50,082,298.16
二、累计折旧				
1.期初余额	4,995,584.15	6,048,804.73	512,210.39	11,556,599.27
2.本期增加金额	2,269,232.74	4,910,414.90	776,156.82	7,955,804.46
(1)计提	2,269,232.74	4,910,414.90	776,156.82	7,955,804.46
3.本期减少金额		1,091,150.66	78,311.01	1,169,461.67
(1)处置		1,091,150.66	78,311.01	1,169,461.67
(2)其他				
4.期末余额	7,264,816.89	9,868,068.97	1,210,056.20	18,342,942.06
三、减值准备				
1.期初余额				

2.本期增加金额				
(1)计提				
3.本期减少金额				
(1)处置				
(2)其他				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	6,498,296.75	18,602,602.67	6,638,456.68	31,739,356.10
2.期初账面价值	7,347,529.49	18,621,134.77	2,675,725.30	28,644,389.56

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

14、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	办公软件	商标权	其他经营权	合计
一、账面原值							
1.期初余额	1,243,149,634.31			44,604,711.11	75,021,894.28	374,846,402.43	1,737,622,642.13
2.本期增加金额	410,301,358.03			3,319,314.20		7,371,467.14	420,992,139.37
(1) 购置				3,319,314.20			3,319,314.20
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
(4) 在建工程转入	410,301,358.03						410,301,358.03
(5) 其他						7,371,467.14	7,371,467.14

3.本期减少 金额	38,048,350.05			36,646.16			38,084,996.21
(1) 处 置	38,048,350.05			36,646.16			38,084,996.21
4.期末余 额	1,615,402,642. 29			47,887,379.15	75,021,894.28	382,217,869.57	2,120,529,785. 29
二、累计摊销							
1.期初余 额	64,672,909.46			18,687,084.94		5,691.88	83,365,686.28
2.本期增 加金额	42,319,227.01			15,375,217.20		17,075.64	57,711,519.85
(1) 计 提	42,319,227.01			15,375,217.20		17,075.64	57,711,519.85
3.本期减 少金额	13,955,877.95			2,000.00			13,957,877.95
(1) 处 置	13,955,877.95			2,000.00			13,957,877.95
4.期末余 额	93,036,258.52			34,060,302.14		22,767.52	127,119,328.18
三、减值准备							
1.期初余 额							
2.本期增 加金额							
(1) 计 提							
3.本期减 少金额							
(1) 处 置							
4.期末余 额							
四、账面价值							

1.期末账面价值	1,522,366,383.77			13,827,077.01	75,021,894.28	382,195,102.05	1,993,410,457.11
2.期初账面价值	1,178,476,724.85			25,917,626.17	75,021,894.28	374,840,710.55	1,654,256,955.85

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

15、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	汇率变动	处置		
黄山金龙	21,348,761.86					21,348,761.86
新丝路文旅	197,716,890.33					197,716,890.33
美高乐	65,909,009.26		1,472,835.43			67,381,844.69
湖南海外	161,793,588.58					161,793,588.58
中海文旅	40,536,102.52					40,536,102.52
合计	487,304,352.55		1,472,835.43			488,777,187.98

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
黄山金龙						
新丝路文旅						
美高乐		54,724,309.44				54,724,309.44
湖南海外						
中海文旅		11,081,836.63				11,081,836.63
合计		65,806,146.07				65,806,146.07

16、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修	130,590,342.62	98,086,747.93	51,228,450.09	812,603.31	176,636,037.15

酒店 VI 设计	4,890,103.65	122,940.36	260,916.08		4,752,127.93
绿化园林	78,288,797.30	32,331,258.06	5,202,854.94		105,417,200.42
农地开发	4,771,551.29		318,659.58		4,452,891.71
其他	9,966,881.84	8,109,668.66	6,437,404.21		11,639,146.29
合计	228,507,676.70	138,650,615.01	63,448,284.90	812,603.31	302,897,403.50

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	68,189,177.71	16,423,056.07	37,704,153.20	9,025,127.50
内部交易未实现利润	161,711,060.81	40,427,765.20	115,269,333.49	28,817,333.38
土地增值税清算准备金	1,652,208,434.71	413,052,108.69	1,338,827,635.52	334,706,908.88
预收账款-预计利润	459,904,629.07	114,976,157.27	496,924,888.99	124,231,222.24
可供出售金融资产公允价值变动			6,177,293.74	1,019,253.47
合计	2,342,013,302.30	584,879,087.23	1,994,903,304.94	497,799,845.47

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	440,176,098.96	103,720,164.31	682,522,503.56	159,899,349.38
投资性房地产公允价值变动	755,951,347.94	188,987,836.99	662,831,798.54	165,707,949.64
合计	1,196,127,446.90	292,708,001.30	1,345,354,302.10	325,607,299.02

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	2,511,416,539.31	1,730,008,661.52
资产减值准备	24,323,020.19	49,538,183.20

存货跌价准备	14,916,954.80	33,848,270.08
土地增值税清算准备金	323,350,117.48	129,639,739.00
其他权益工具公允价值变动	4,842,335.34	
合计	2,878,848,967.12	1,943,034,853.80

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年		35,398,244.59	
2020 年	16,361,201.16	39,934,499.45	
2021 年	283,278,470.46	293,619,382.65	
2022 年	657,993,242.50	699,635,191.98	
2023 年	523,152,540.56	661,421,342.85	
2024 年	1,030,631,084.63		
合计	2,511,416,539.31	1,730,008,661.52	--

18、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付合作款	50,000,000.00	50,000,000.00
预付长期资产	3,715,056.42	10,440,186.43
新丝路待注销股份		675,602,772.00
合计	53,715,056.42	736,042,958.43

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	603,300,000.00	678,000,000.00
保证借款	80,000,000.00	200,000,000.00
信用借款	94,117,434.36	570,000,000.00

质押及保证借款	480,000,000.00	150,000,000.00
抵押及保证借款	323,000,000.00	320,000,000.00
抵押质押及保证借款		150,000,000.00
短期借款应付利息	4,129,170.04	2,783,342.39
合计	1,584,546,604.40	2,070,783,342.39

短期借款分类的说明：

注：期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注五(二十七)1(2)之说明。

20、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	7,245,856,156.95	7,570,175,759.30
材料款	224,462,138.05	266,672,216.89
其他	285,612,079.88	130,402,598.94
合计	7,755,930,374.88	7,967,250,575.13

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏中厦集团有限公司	79,161,528.20	项目未结算
舜元建设（集团）有限公司	38,045,681.88	项目未结算
中国建筑第二工程局	32,772,338.08	项目未结算
黄山市建工集团有限公司	22,459,306.50	项目未结算
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	20,211,807.83	项目未结算
株洲友联建筑工程有限责任公司	18,447,467.85	项目未结算
合计	211,098,130.34	--

21、预收款项

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	4,520,943,963.30	5,916,542,676.21
预收物业费	53,244,940.71	55,777,637.72
预收货款	68,533,241.15	88,756,053.91
预收工程款	821,696.69	29,779,963.81
其他	156,099,719.53	44,008,716.69
合计	4,799,643,561.38	6,134,865,048.34

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	芜湖新华联梦想城	1,213,025,374.00	748,463,292.00	2020 年 12 月 01 日	96.35%
2	湖南新华联梦想城	494,394,527.00	882,592,003.00	2020 年 06 月 01 日	88.00%
3	醴陵新华联广场	370,346,193.04	505,123,925.04	2020 年 09 月 01 日	90.24%
4	长沙铜官窑国际文化旅游度假区	428,645,777.00	194,386,790.52	2020 年 11 月 01 日	39.00%
5	天津悦澜湾	110,152,097.00	796,565,651.00	2021 年 08 月 01 日	40.60%

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	355,836,163.55	1,131,755,699.20	1,119,553,575.65	368,038,287.10
二、离职后福利-设定提存计划	2,789,316.91	60,294,013.46	60,593,519.55	2,489,810.82
合计	358,625,480.46	1,192,049,712.66	1,180,147,095.20	370,528,097.92

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	344,867,062.28	969,476,840.51	959,002,627.57	355,341,275.22
2、职工福利费	0.00	46,394,639.76	45,084,648.90	1,309,990.86
3、社会保险费	1,380,626.70	44,602,758.05	44,943,862.42	1,039,522.33
其中：医疗保险费	1,185,465.19	39,881,375.40	40,188,432.09	878,408.50
工伤保险费	83,964.66	1,857,059.86	1,883,418.19	57,606.33
生育保险费	111,196.85	2,864,322.79	2,872,012.14	103,507.50
4、住房公积金	440,493.43	36,679,179.23	36,737,336.76	382,335.90
5、工会经费和职工教育经费	7,761,599.03	5,175,859.88	4,120,468.38	8,816,990.53
其他	1,386,382.11	29,426,421.77	29,664,631.62	1,148,172.26
合计	355,836,163.55	1,131,755,699.20	1,119,553,575.65	368,038,287.10

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,686,733.10	58,116,798.45	58,396,434.08	2,407,097.47
2、失业保险费	102,583.81	2,177,215.01	2,197,085.47	82,713.35
合计	2,789,316.91	60,294,013.46	60,593,519.55	2,489,810.82

23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	200,450,580.96	111,774,279.75
消费税	626,839.80	2,513,508.90
企业所得税	796,751,426.20	667,052,023.32
个人所得税	6,324,109.70	4,779,790.04
城市维护建设税	11,265,622.45	5,886,801.45
土地增值税	407,808,489.46	408,209,542.83
房产税	15,772,190.50	5,904,220.39
土地使用税	5,569,147.16	5,719,629.14

教育费附加	9,068,075.30	5,629,793.90
地方教育附加	5,579,842.38	2,179,653.13
水利建设基金	185,823.15	638,178.48
印花税	1,601,516.10	452,765.33
其他	405,491.08	15,391.95
合计	1,461,409,154.24	1,220,755,578.61

24、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	11,698,434.78	
其他应付款	1,234,178,307.82	1,131,628,955.72
合计	1,245,876,742.60	1,131,628,955.72

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

注：期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注五(二十七)1(2)之说明。

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	11,698,434.78	
合计	11,698,434.78	

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额

押金保证金	204,952,813.88	274,331,138.54
往来款	635,481,300.57	512,834,605.01
应付暂收款	278,754,788.29	269,346,706.25
其他	114,989,405.08	75,116,505.92
合计	1,234,178,307.82	1,131,628,955.72

[注]：期初数与上年年末数（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注五(二十七)2 之说明。

25、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,311,074,798.40	6,541,350,607.45
一年内到期的应付债券	1,299,025,000.00	532,831,179.58
一年内到期的长期应付款	59,188,829.06	
一年内到期的应付利息	121,539,689.47	134,056,190.10
合计	6,790,828,316.93	7,208,237,977.13

其他说明：

[注1]：期初数与上年年末数（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注五(二十七)1(2)之说明。

[注2]：截至2019年12月31日，一年内到期的长期借款存在到期应付未偿还的情况，金额为236,499,899.29元，其中140,000,000.00元尚未签订相关的展期协议）。

26、其他流动负债

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
土地增值税清算准备金	1,975,558,552.19	1,468,467,374.52
合计	1,975,558,552.19	1,468,467,374.52

27、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	380,000,000.00	2,074,900,000.00

抵押借款	1,074,475,568.16	1,065,032,339.07
保证借款	1,648,532,425.65	3,044,875,151.62
信用借款		204,487,745.85
抵押、保证借款	6,995,437,151.93	3,049,805,500.00
抵押、质押、保证借款	5,531,455,986.58	3,056,239,757.13
质押、保证借款	1,033,233,077.98	1,427,716,274.12
合计	16,663,134,210.30	13,923,056,767.79

其他说明，包括利率区间：

境内长期借款利率位于4.57%至12%之间，境外长期借款利率伦敦同业拆借利率的基础上上浮1.45%。

28、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期债券面值		1,300,000,000.00
利息调整		-6,950,899.67
合计		1,293,049,100.33

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少	本期溢折价调整	期末余额
13亿公司债	1,300,000,000.00	2015.04.01	5年+2年	1,300,000,000.00	1,293,049,100.33		97,500,000.00	975,000.00		1,299,025,000.00	5,975,899.67	
合计	--	--	--	1,300,000,000.00	1,293,049,100.33		97,500,000.00	975,000.00		1,299,025,000.00	5,975,899.67	

29、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	374,910,984.23	486,365,683.49
合计	374,910,984.23	486,365,683.49

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付资产支持计划	374,910,984.23	486,365,683.49
小 计	374,910,984.23	486,365,683.49

其他说明：

应付资产支持计划为西南证券股份有限公司作为计划管理人，设立新华联物业资产支持专项计划，发行资产支持证券募集资金。

30、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,204,290.30		1,084,496.20	119,794.10	
预收服务费	31,637,737.13	6,454,576.70	9,534,379.68	28,557,934.15	
合计	32,842,027.43	6,454,576.70	10,618,875.88	28,677,728.25	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
葡萄产业发展专项经费	204,290.30			84,496.20			119,794.10	与收益相关
迪庆州财政局一般公共服务支出	1,000,000.00			1,000,000.00			0.00	与收益相关
小 计	1,204,290.30			1,084,496.20			119,794.10	

31、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	535,905,722.00						535,905,722.00

32、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,421,118,838.21		276,524,214.58	2,144,594,623.63
其他资本公积	-42,264,566.50			-42,264,566.50
反向收购模拟发行股份调整的资本公积	-84,575,075.82			-84,575,075.82
合计	2,294,279,195.89		276,524,214.58	2,017,754,981.31

(2) 其他说明

资本公积溢价减少276,524,214.58元，系公司子公司新丝路文旅注销为收购标的公司而发行的股份所致。

33、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		税后归属于少数股东
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-5,158,040.27	1,929,773.26				903,796.38	1,025,976.88	-4,254,243.89
其他权益工具投资公允价值变动	-5,158,040.27	1,929,773.26				903,796.38	1,025,976.88	-4,254,243.89
二、将重分类进损益的其他综合收益	92,089,976.78	10,539,611.70				-11,465,265.17	22,004,876.87	80,624,711.61
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-7,364,154.95	-7,148,192.40				-7,148,192.40		-14,512,347.35
外币财务报表折算差额	99,454,131.73	17,687,804.10				-4,317,072.77	22,004,876.87	95,137,058.96
其他综合收益合计	86,931,936.51	12,469,384.96				-10,561,468.79	23,030,853.75	76,370,467.72

34、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

安全生产费	3,308,279.00	13,889,793.00	14,976,631.00	2,221,441.00
合计	3,308,279.00	13,889,793.00	14,976,631.00	2,221,441.00

(1) 其他说明

公司按照与建设方签订的建筑施工合同总额的2%提取安全生产费13,889,793.00元，本期施工过程中发生安全措施费14,976,631.00元。

35、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	246,744,097.39			246,744,097.39
合计	246,744,097.39			246,744,097.39

36、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,610,308,517.54	3,623,115,578.77
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-9,596,535.65
调整后期初未分配利润	4,610,308,517.54	3,613,519,043.12
加：本期归属于母公司所有者的净利润	809,930,745.43	1,186,458,516.42
应付普通股股利	379,338,084.00	189,669,042.00
期末未分配利润	5,040,901,178.97	4,610,308,517.54

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

(2) 其他说明

公司于2019年5月16日召开2018年度股东大会，以2018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2元（含税），合计379,338,084.00元。

37、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	9,132,293,058.19	4,937,910,789.42	11,398,625,610.22	7,071,370,671.87
其他业务	2,856,164,490.14	2,725,421,375.66	2,602,379,330.06	2,239,371,301.62
合计	11,988,457,548.33	7,663,332,165.08	14,001,004,940.28	9,310,741,973.49

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商品房销售	9,115,402,115.56	4,925,345,014.72	11,354,378,970.09	7,033,150,907.78
建筑、装修业	16,890,942.63	12,565,774.70	44,246,640.13	38,219,764.09
小 计	9,132,293,058.19	4,937,910,789.42	11,398,625,610.22	7,071,370,671.87

(3) 主营业务收入、主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
北京	99,401,525.11	56,161,322.10	548,323,755.36	287,518,351.24
湖南	1,556,393,083.62	731,568,734.74	1,593,130,857.63	777,928,284.82
河北	201,478,789.70	118,937,912.23	1,197,846,122.05	645,547,370.35
广东	919,249,379.23	415,548,738.18	3,873,391.02	1,678,784.29
安徽	1,445,613,841.64	845,150,464.13	892,747,969.01	644,844,330.33
青海	1,285,234,189.12	652,726,317.87	717,962,859.90	453,432,755.50
内蒙古	327,891,185.18	271,785,837.38	998,608,504.66	785,397,194.78
黑龙江	14,295,038.11	12,593,739.65	262,193,582.05	210,843,191.49
湖北	885,632,156.04	494,544,468.46	1,132,131,609.30	700,597,635.11
宁夏	209,569,190.78	67,366,064.07	588,449,813.94	394,444,213.40
天津	115,227,035.23	70,446,973.18	113,364,052.38	69,353,364.82
上海	930,275,113.91	503,879,122.48	3,174,910,025.85	1,958,406,915.42
吉林	384,833,961.90	271,468,291.97	175,083,067.07	141,378,280.32
海南	207,728,507.00	111,068,133.17		
境外	549,470,061.62	314,664,669.81		
小 计	9,132,293,058.19	4,937,910,789.42	11,398,625,610.22	7,071,370,671.87

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	西宁新华联地产	454,420,500.00
2	上海新华联国际中心	228,295,333.33
3	上海新华联国际中心	221,260,221.90

4	上海新华联国际中心	165,177,133.33
5	上海新华联国际中心	145,601,238.10

38、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	11,958,882.28	17,394,704.86
城市维护建设税	33,963,164.69	41,862,376.26
教育费附加	27,974,877.42	27,246,598.57
房产税	71,355,499.14	50,035,702.99
印花税	8,042,947.51	9,948,390.71
土地增值税	900,565,584.59	825,384,493.27
其他	22,048,033.29	11,861,547.01
合计	1,075,908,988.92	983,733,813.67

39、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售推广费	380,513,086.74	568,618,228.73
职工薪酬	260,776,786.94	273,875,753.98
商务差旅费	29,858,418.22	29,115,882.45
折旧与摊销	6,168,754.84	11,196,224.94
其他	14,873,661.05	10,515,535.88
合计	692,190,707.79	893,321,625.98

40、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	495,714,891.98	518,109,844.10
商务差旅费	87,496,502.77	84,629,929.14
咨询服务费	43,288,175.02	44,076,109.80
折旧与摊销	89,948,350.22	52,565,413.56
其他	69,786,804.22	70,541,281.80
合计	786,234,724.21	769,922,578.40

41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,083,606,949.69	804,222,294.73
减：利息收入	132,583,861.98	137,587,189.13
汇兑损益	54,260,587.41	49,793,504.47
其他[注]	34,746,239.96	66,734,867.07
合计	1,040,029,915.08	783,163,477.14

其他说明：

[注]：其他主要为融资支付的财务顾问费和保函费等。

42、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	278,006,149.86	226,571,438.76
代扣个人所得税手续费返还	382,811.14	180,423.30
增值税加计抵减额	2,389,029.12	
合计	280,777,990.12	226,751,862.06

43、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	430,227,968.05	414,511,378.84
处置长期股权投资产生的投资收益	34,909,438.49	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,029,600.00	116,331.65
合计	466,167,006.54	414,627,710.49

44、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-2,239,400.00	7,960,800.00
合计	-2,239,400.00	7,960,800.00

45、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-25,679,777.92	
合计	-25,679,777.92	

46、资产减值损失

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-14,106,278.92
二、存货跌价损失	-600,000.00	
十三、商誉减值损失	-65,806,146.07	
合计	-66,406,146.07	-14,106,278.92

47、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	20,964.60	-131,209.84
小计	20,964.60	-131,209.84

48、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
违约金	3,200,543.02	3,160,028.99	3,200,543.02
非流动资产毁损报废利得	12,409.12	129,548.63	12,409.12
其他	4,422,855.38	4,636,488.65	4,422,855.38
合计	7,635,807.52	7,926,066.27	7,635,807.52

49、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金

			额
对外捐赠	1,385,730.15	1,029,352.87	1,385,730.15
非流动资产毁损报废损失	320,724.56	903,516.49	320,724.56
其他	2,270,152.55	3,920,333.21	2,270,152.55
合计	3,976,607.26	5,853,202.57	3,976,607.26

50、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	574,895,270.09	678,727,945.39
递延所得税费用	-71,188,303.45	-31,087,914.72
合计	503,706,966.64	647,640,030.67

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	1,387,060,884.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	346,765,221.20
子公司适用不同税率的影响	-16,285,835.72
调整以前期间所得税的影响	4,111,950.63
非应税收入的影响	-107,814,392.01
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	21,686,439.33
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-22,911,752.12
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	278,155,335.33
所得税费用	503,706,966.64

51、其他综合收益

详见附注其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注合并资产负债表项目注释 33 之其他综合收益说明。

52、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收往来款	798,206,190.11	969,384,226.71
收回保证金	1,262,944,657.41	781,097,189.38
财务费用-利息收入	113,854,855.87	103,372,824.65
政府补助	277,304,464.80	227,486,942.56
合计	2,452,310,168.19	2,081,341,183.30

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付往来款	436,413,388.62	497,317,835.59
支付保证金	2,204,980,296.03	1,412,897,583.49
销售费用	460,706,284.95	612,024,535.28
管理费用	288,704,119.81	201,704,646.71
其他	50,309,869.29	67,584,505.45
合计	3,441,113,958.70	2,791,529,106.52

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
初存目的为融资目的质押的银行存款	928,989,375.00	
合计	928,989,375.00	

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的融资相关费用	37,346,358.32	47,971,460.58
初存目的为融资目的质押的银行存款	776,600,000.00	366,000,000.00
合计	813,946,358.32	413,971,460.58

53、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	883,353,918.14	1,249,657,188.42
加：资产减值准备	92,085,923.99	14,106,278.92
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	486,265,999.27	297,788,212.13
无形资产摊销	57,711,519.85	29,547,700.02
长期待摊费用摊销	63,448,284.90	60,387,273.03
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-20,964.60	131,209.84
固定资产报废损失（收益以“-” 号填列）	308,315.44	773,967.86
公允价值变动损失（收益以“-” 号填列）	2,239,400.00	-7,960,800.00
财务费用（收益以“-”号填列）	1,117,142,513.34	870,957,161.80
投资损失（收益以“-”号填列）	-466,167,006.54	-414,627,710.49
递延所得税资产减少（增加以 “-”号填列）	-87,134,190.51	-51,229,267.16
递延所得税负债增加（减少以 “-”号填列）	15,945,887.06	20,141,352.44
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,823,783,503.55	259,506,488.02
经营性应收项目的减少（增加以 “-”号填列）	129,663,782.67	290,118,141.79
经营性应付项目的增加（减少以 “-”号填列）	-1,128,269,266.36	1,223,057,209.78
其他		-227,017.00
经营活动产生的现金流量净额	2,990,357,620.20	3,842,127,389.40
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活 动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,374,336,918.16	2,074,223,347.85
减：现金的期初余额	2,074,223,347.85	5,941,748,851.22

现金及现金等价物净增加额	-699,886,429.69	-3,867,525,503.37
--------------	-----------------	-------------------

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	86,026,300.00
其中：	--
云南迪庆香格里拉玉泉投资有限公司	70,000,000.00
CIM Development (Markham) LP	
CIM Commercial LP	
CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.	16,026,300.00
CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.	
CIM Mackenzie Creek Inc.	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	12,882,266.81
其中：	--
云南迪庆香格里拉玉泉投资有限公司	9,818,996.99
CIM Development (Markham) LP	
CIM Commercial LP	
CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.	3,063,269.82
CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.	
CIM Mackenzie Creek Inc.	
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	73,144,033.19

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,374,336,918.16	2,074,223,347.85
其中：库存现金	6,190,196.83	3,391,550.74
可随时用于支付的银行存款	1,368,146,721.33	2,070,831,797.11
三、期末现金及现金等价物余额	1,374,336,918.16	2,074,223,347.85

54、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

无。

55、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,543,672,920.06	详见货币资金
存货	9,485,632,686.69	抵押借款
固定资产和无形资产	5,956,548,252.93	抵押借款
长期股权投资	1,523,169,875.77	质押借款
投资性房地产	2,934,637,300.00	抵押借款
合计	23,443,661,035.45	--

56、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	1,177,241.07	6.9762	8,212,669.18
欧元			
港币	21,368,936.08	0.8958	19,142,292.94
韩元	1,230,561,499.07	0.0060	7,383,368.99
马来西亚林吉特	8,980,712.98	1.6986	15,254,639.07
澳币	38,552,583.11	4.8843	188,302,381.67
加元	1,273,121.06	5.3421	6,801,140.01
日元	24,412,843.99	0.0641	1,564,863.30
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
韩元	3,103,108,787.18	0.0060	18,618,652.72
马来西亚林吉特	24,697,760.40	1.6986	41,951,615.81
长期借款	--	--	
其中：美元	110,838,719.93	6.9762	773,233,077.98
欧元			

港币			
澳币	219,853,346.70	4.8843	1,073,829,701.31
其他应收款			
其中：美元	18,710,537.53	6.9762	130,528,451.94
港币	1,119,074.61	0.8958	1,002,467.04
韩元	2,131,570,400.21	0.0060	12,789,422.40
马来西亚林吉特	8,027,956.46	1.6986	13,636,286.84
澳币	13,485,824.20	4.8843	65,868,811.13
加元	41,407,020.97	5.3421	221,200,446.72
应付账款			
其中：韩元	620,185,500.00	0.0060	3,721,113.00
马来西亚林吉特	78,347,837.58	1.6986	133,081,636.91
其他应付款			
其中：港币	533,705,177.32	0.8958	478,093,097.84
韩元	4,049,416,482.66	0.0060	24,296,498.90
马来西亚林吉特	5,892,743.19	1.6986	10,009,413.58
澳币	99,375,114.44	4.8843	485,377,871.45
加元	216,684.07	5.3421	1,157,547.97
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	29,915,000.00	6.9762	208,693,023.00
港币	295,291,929.82	0.8958	264,522,510.73

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用

项目	经营地	记账本位币	记账本位币选择依据	记账本位币是否发生变化	记账本位币发生变化原因
马来西亚置地	马来西亚柔佛州新山市	林吉特	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无
韩国新华联	济州特别自治道	韩元	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无
新华联国际置地	香港	港元	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无
澳大利亚新华联	悉尼	澳币	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无

57、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
文化旅游产业扶持资金	133,040,000.00	其他收益	133,040,000.00
产业引导资金补贴	125,638,650.00	其他收益	125,638,650.00
政府扶持资金	2,792,750.00	其他收益	2,792,750.00
长沙市文化产业、旅游发展专项资金	2,500,000.00	其他收益	2,500,000.00
阿城工业信息科技局费用补贴款	1,900,000.00	其他收益	1,900,000.00
葡萄产业发展专项资金	1,221,612.00	其他收益	1,221,612.00
工业化发展专项资金	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
海绵城市项目补助资金	800,000.00	其他收益	800,000.00
湟中县文体局补助资金	615,000.00	其他收益	615,000.00
其他政府补助	8,498,137.86	其他收益	8,498,137.86
小计	278,006,149.86		278,006,149.86

(2) 政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

八、合并范围的变更

1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益
-------	--------	--------	--------	----------	--------------	--------------------------	----------------	------------------	------------------	------------------------	---------------------------	--------------------------

						公司净资产份额的差额					设	的金额
新丝路(香港)贸易有限公司	45,100.00	100.00%	出售	2019年10月14日	股权转让协议	58,210.06	0.00%				-	1,501.01
云南迪庆香格里拉玉泉投资有限公司	70,000,000.00	100.00%	出售	2019年11月20日	出售协议	10,417,972.25	0.00%				-	
CIM Development (Markham) LP、CIM Commercial LP、CIM Mackenzie Creek Residential GP Inc.、CIM Mackenzie Creek Commercial GP Inc.、CIM Mackenzie Creek Inc.	180,570,191.72	100.00%	出售	2019年11月29日	出售协议	24,433,256.18	0.00%				-	1,736,726.82

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
新华联文化旅游开发（阆中）有限公司	设立	2019年1月1日	35,000.00万元	70.00%
新华联景区管理（阆中）有限公司	设立	2019年1月1日	17,000.00万元	51.52%
新丝路国际服务有限公司	设立	2019年12月19日	2港元	100.00%
太仓维妙贸易有限公司	设立	2019年11月21日	5,000.00万元	100.00%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日
				净利润
北京新华联十渡文化旅游开发有限公司	注销	2019年6月12日		2,078,310.52
新丝路互联网投资咨询(深圳)有限公司	注销	2019年10月18日	-141,149.38	-3,607.29

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
新华联置地	北京	北京	房地产	100.00%		设立
株洲新华联	株洲	株洲	房地产		100.00%	设立
唐山新华联	唐山	唐山	房地产		100.00%	设立
内蒙古新华联	呼和浩特	呼和浩特	房地产		100.00%	设立
长春奥特莱斯	长春	长春	房地产		100.00%	设立
大庆新华联	大庆	大庆	房地产		100.00%	设立
西宁新华联	西宁	西宁	房地产		100.00%	设立

西宁置业	西宁	西宁	房地产		100.00%	设立
悦谷地产	北京	北京	房地产		100.00%	设立
天津恒业	天津	天津	房地产		100.00%	设立
国际置地	香港	香港	投资	100.00%		设立
芜湖文旅	芜湖	芜湖	文化旅游	90.00%		设立
长沙铜官窑	长沙	长沙	文化旅游		100.00%	设立
马来西亚置地	马来西亚	马来西亚	房地产		100.00%	设立
商业管理	北京	北京	商业	100.00%		设立
酒店管理	北京	北京	酒店	100.00%		设立
芜湖投资	芜湖	芜湖	文化旅游		100.00%	设立
新华联恒业	北京	北京	房地产		100.00%	同一控制下企业合并
新华联伟业	北京	北京	房地产		100.00%	同一控制下企业合并
惠州嘉业	广东	广东	房地产		100.00%	同一控制下企业合并
华建	湖南	湖南	建筑业	100.00%		同一控制下企业合并
北京悦豪	北京	北京	物业	100.00%		同一控制下企业合并
黄山金龙	安徽	安徽	房地产		100.00%	非同一控制下企业合并
武汉大花山	湖北	湖北	房地产		100.00%	非同一控制下企业合并
北京新崇基	北京	北京	房地产		100.00%	非同一控制下企业合并
新丝路文旅	香港	香港	投资		54.79%	非同一控制下企业合并
上海置业	上海	上海	房地产		100.00%	设立
上海新华联	上海	上海	房地产	100.00%		设立
银川新华联	宁夏	宁夏	房地产		100.00%	设立
宏石地产	北京	北京	房地产		100.00%	设立
锦亿园林	北京	北京	建筑装饰业	91.00%		设立
湖南新华联	长沙	长沙	房地产		80.00%	设立
醴陵新华联	醴陵	醴陵	房地产		60.00%	设立
芜湖盛世	芜湖	芜湖	房地产		100.00%	设立

海南新华联	海南	海南	房地产		95.00%	非同一控制下企业合并
惠州宏石	惠州	惠州	建筑装饰业		70.00%	同一控制下企业合并
儿童乐园	北京	北京	文化旅游		100.00%	同一控制下企业合并
阆中开发	四川	四川	文化旅游		70.00%	设立
阆中景区	四川	四川	文化旅游		51.52%	设立

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分配的股利	期末少数股东权益余额
新丝路文旅	45.21%	-72,257,826.05		929,051,454.81
湖南新华联	20.00%	18,988,063.72	9,700,000.00	39,908,509.33
醴陵新华联	40.00%	66,876,915.14	32,000,000.00	136,767,821.29
芜湖文旅	10.00%	-3,662,328.66		7,335,345.43
海南新华联	5.00%	-780,713.47		34,050,361.88

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
新丝路文旅	2,847,668,103.49	576,811,587.44	3,424,479,690.93	318,099,514.47	1,213,779,292.46	1,531,878,806.93	2,982,407,306.01	1,418,790,583.89	4,401,197,889.90	1,330,997,672.60	271,545,716.38	1,602,543,388.98
湖南新华联	1,935,022,590.06	46,371,932.11	1,981,394,522.17	1,781,851,975.52		1,781,851,975.52	1,366,295,607.49	22,435,396.66	1,388,731,004.15	1,235,628,776.11		1,235,628,776.11
醴陵新华联	1,158,634,613.36	757,378.33	1,159,391,991.69	817,472,438.45		817,472,438.45	1,171,835,758.32	1,537,354.35	1,173,373,112.67	918,645,847.27		918,645,847.27
芜湖文旅	145,621,347.50	566,307,922.61	711,929,270.11	529,658,846.80	114,065,395.38	643,724,242.18	126,163,304.61	579,954,962.52	706,118,267.13	470,889,952.58	130,400,000.00	601,289,952.58
海南新华联	1,144,851,643.48	69,942,904.19	1,214,794,547.67	615,318,143.92	440,000,000.00	1,055,318,143.92	1,104,275,200.75	73,524,805.50	1,177,800,006.25	542,709,333.12	460,000,000.00	1,002,709,333.12

单位：元

子公司名称	本期发生额	上期发生额
-------	-------	-------

	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新丝路文旅	271,715,512.30	-114,314,371.29	-114,314,371.29	-837,022,721.21	307,609,727.66	-39,030,955.82	-39,030,955.82	-230,288,063.82
湖南新华联	578,936,807.55	94,940,318.61	94,940,318.61	57,120,041.77	174,305,810.48	49,340,289.54	49,340,289.54	49,042,595.46
醴陵新华联	610,003,608.10	167,192,287.84	167,192,287.84	40,112,809.23	548,269,187.62	120,504,454.77	120,504,454.77	-60,175,866.12
芜湖文旅	57,793,270.66	-36,623,286.62	-36,623,286.62	24,313,274.78	44,722,616.58	-50,482,083.97	-50,482,083.97	146,102,296.79
海南新华联	114,913.43	-15,614,269.38	-15,614,269.38	46,276,036.66	3,446,239.21	-16,516,306.81	-16,516,306.81	-41,094,430.52

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
长沙银行[注]	湖南	长沙	金融	8.46%	1.53%	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

2014年11月5日，长沙银行申请增加注册资本人民币70,000.00万元，分两次完成。华建出资20,111万元，认购长沙银行4,550万股，认购价4.42元/股。增资扩股前，华建持有长沙银行10,358.33万股，占长沙银行总股本4.57%，截至2014年12月31日，长沙银行已完成第一期增资35,000.00万元。增资完成后长沙银行总股份2,614,989,127股，华建持有的长沙银行股份增至14,908.33万股，占长沙银行总股本的5.70%。

2015年5月，长沙银行宣布分配2014年利润，分配方案为每10股送红股0.5股，利润分配完成后，华建持有长沙银行154,430,762股，持股比例变更为5.66%。

2015年7月30日、8月18日公司召开第八届董事会第十八次会议及2015年第二次临时股东大会，审议通过了《关于全资子公司收购长沙银行股份的议案》，同意华建与湖南新华联国际石油贸易有限公司（以下简称新华联石油）签订附生效条款的《股份转让协议》，华建以自筹资金收购新华联石油持有的长沙银行股份中的7,000万股股份，占长沙银行总股份数的2.56%，交易价格4.90元/股，总交易金额3.43亿元。本次交易完成后华建持有长沙银行8.22%股份。

截至2015年12月31日，长沙银行引进其他战略投资者完成第二期增资35,000.00万元，本次增资完成后，长沙银行总股份3,079,398,400股，华建持有长沙银行224,430,762.00股，持股比例变为7.29%。

2016年6月17日公司召开第八届董事会第二十八次会议及2016年第二次临时股东大会，审议通过了《关于全资子公司收购长沙银行股份暨关联交易的议案》，同意华建与新华联石油签订附生效条款的《股份转让协议》，华建以自筹资金收购新华联石油持有的长沙银行股份中的6,500万股股份，占长沙银行总股份数的2.11%，交易价格5.80元/股，总交易金额3.77亿元。本次交易完成后华建持有长沙银行9.40%的股权。

2018年9月26日长沙银行首次公开发行的342,155.38万股人民币普通股股票在上海证券交易所上市交易，公司通过全资子公司华建持有长沙银行 289,430,762 股股票，占其首次公开发行后总股本的 8.46%。

另外截至2019年12月31日，石油公司持有长沙银行52,530,995股股份，持股比例为1.53%。根据2012年11月27日华建与石油公司签订的委托协议，石油公司将其持有的长沙银行部分股东权利委托华建代为行使，委托华建行使的股东权利为除收益权、处置权及股份认购权之外的其他全部权利，委托期间为石油公司持有长沙银行股份期间。

截至2019年12月31日华建合计持有长沙银行表决权比例为9.99%，且华建委派了董事，对长沙银行具有重大影响，故对其采用权益法核算。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
资产合计	601,997,736,000.00	526,629,685,000.00
负债合计	560,164,510,000.00	494,848,541,000.00
营业收入	17,016,938,000.00	13,940,826,000.00
净利润	5,258,558,000.00	4,577,713,000.00
本年度收到的来自联营企业的股利	81,040,613.36	

十、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，及时可靠地对风险进行监控，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下：

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等；

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

1) 债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注七2、七3、七5之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

1. 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至2019年12月31日，本公司应收账款的20.05%(2018年12月31日：27.47%)源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

(二) 流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
金融负债					
短期借款	1,584,546,604.40	1,691,862,397.65	1,691,862,397.65		
应付账款	7,755,930,374.88	7,755,930,374.88	7,755,930,374.88		
其他应付款	1,245,876,742.60	1,245,876,742.60	1,245,876,742.60		
一年内到期的非流动负债	6,790,828,316.93	7,203,933,181.62	7,203,933,181.62		
长期借款	16,663,134,210.30	22,390,770,652.38	1,268,242,535.41	11,741,758,936.38	9,380,769,180.59

长期应付款	374,910,984.23	401,904,575.09	401,904,575.09		
小计	34,415,227,233.34	40,690,277,924.22	19,567,749,807.25	11,741,758,936.38	9,380,769,180.59

(续上表)

项目	期初数[注]				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
金融负债					
短期借款	2,070,783,342.39	2,098,022,913.89	2,098,022,913.89		
应付账款	7,967,250,575.13	7,967,250,575.13	7,967,250,575.13		
其他应付款	1,131,628,955.72	1,131,628,955.72	1,131,628,955.72		
一年内到期的非流动负债	7,208,237,977.13	7,533,939,337.12	7,533,939,337.12		
长期借款	13,923,056,767.79	19,482,385,093.11	1,352,567,480.04	10,535,187,557.15	7,594,630,055.92
应付债券	1,293,049,100.33	1,533,892,027.78	103,730,972.22	1,430,161,055.56	
长期应付款	486,365,683.49	547,299,813.29	547,299,813.29		
小计	34,080,372,401.98	40,294,418,716.04	20,734,440,047.41	11,965,348,612.71	7,594,630,055.92

[注]: 期初数与上年年末数(2018年12月31日)差异详见本财务报表附注五(二十七)1(2)之说明。

(三) 市场风险

1. 利率风险

利率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2019年12月31日,本公司以浮动利率计息的银行借款人民币683,225.43万元(2018年12月31日:人民币747,928.55万元),在其他变量不变的假设下,假定利率变动50个基点,不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司主要于中国内地经营,且其主要活动以人民币计价。因此,本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位: 元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
(三)其他权益工具投资	12,970,894.40			12,970,894.40

2.出租的建筑物			2,934,637,300.00	2,934,637,300.00
持续以公允价值计量的资产总额	12,970,894.40		2,934,637,300.00	2,947,608,194.40
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持有的其他权益工具投资为上市公司股票投资，期末公允价值按资产负债表日公开交易市场的收盘价确定。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持续第三层次公允价值计量项目中华信鸿业对新华联国际商业大厦以中联评报字[2020]第501号进行定性以及定量；上海新华联对上海新华联国际中心商业广场以中联评报字[2020]第502号进行定性以及定量；西宁新华联对西宁新华联购物中心以中联评报字[2020]第503号进行定性以及定量；银川新华联对银川新华联购物中心以中联评报字[2020]第504号进行定性以及定量。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

新华联国际商业大厦公允价值为132,298,800.00元，其中本期公允价值减少5,501,200.00元，原始成本为15,175,574.88元，本年增值率为-3.99%，总增值率为771.79%；西宁新华联购物中心公允价值为886,790,000.00元，其中本期公允价值增加3,900,000.00元，原始成本为768,993,660.03元，本年增值率为0.44%，总增值率为15.32%；上海新华联国际中心商业广场公允价值为1,104,322,300.00元，其中本期公允价值减少4,507,700.00元，原始成本为1,080,477,226.05元，本年增值率为-0.41%，总增值率为2.21%；银川金凤新华联广场购物中心公允价值为811,226,200.00元，其中本期公允价值增加为3,869,500.00元，原始成本为662,111,015.58元，本年增值率为0.48%，总增值率为22.52%。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
新华联控股有限公司	北京	化工、房地产、陶瓷、酒业等	3,000,000,000.00	61.17%	61.17%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是傅军。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注在其他主体中的权益之说明。。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注在其他主体中的权益之说明。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
新华联矿业有限公司	母公司的控股子公司
新活力资本投资有限公司	母公司的控股子公司
湖南新华联国际石油贸易有限公司	母公司的控股子公司
新华联保险经纪有限公司	母公司的控股子公司
北京新镍网电子商务有限公司	母公司的控股子公司
新华联酒业有限公司	母公司的控股子公司
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	实际控制人间接参股的企业
豪客酒行有限公司	控股股东的参股企业
北京新华联协和药业有限责任公司	母公司的控股子公司
北京新华联产业投资有限公司	母公司的控股子公司
云南金六福贸易有限公司	受实际控制人重大影响公司
长石投资有限公司	母公司之控股股东
内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	母公司的控股子公司
新华联国际投资有限公司	控股子公司的少数股东
韩国黑石度假村株式会社	控股子公司的少数股东
北京市北郊农场有限公司	控股子公司的少数股东
新华联融资租赁有限公司	母公司的控股子公司
Landream Sydney Pty Ltd ATF Landream Sydney Unit Trust	控股子公司的少数股东
新华联控股集团财务有限责任公司	母公司的控股子公司
北京水芭蕉商贸有限公司	母公司的控股子公司
华夏润石（北京）股权投资基金管理有限公司	母公司的控股子公司
北京新华联会议中心有限公司	母公司的控股子公司
新华联健康科技(天津)有限公司	母公司的控股子公司
新华联发展投资有限公司	母公司的控股子公司
博略投资有限公司	控股子公司的少数股东
新华联（北京）公寓开发管理有限公司	母公司的控股子公司

新华联控股科技有限公司	母公司的控股子公司
海南国际奥林匹克俱乐部有限公司	控股子公司的少数股东
湖南华恩投资有限公司	控股子公司的少数股东
长沙银行股份有限公司	控股子公司的参股企业
CIM Global Development Inc.	控股子公司的少数股东
云南华悦商贸有限公司	控股股东的参股企业
CIM Home Marketing	控股子公司的少数股东
CIM International Group Inc.	控股子公司的少数股东

其他说明

[注]: CIM Global Development Inc.、CIM Home Marketing和CIM International Group Inc是本公司控股子公司Development (Markham) LP的少数股东, 但2019年本公司出售 CIM Development (Markham) LP, 导致上述公司不再是本公司的关联方。另外2019年控股股东转让对云南华悦商贸有限公司的股权, 因此云南华悦商贸有限公司也不再是本公司的关联方。

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位: 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	陶瓷艺术品	388,972.88	40,000,000.00	否	10,691,379.31
新华联控股有限公司	采购商品	3,900,000.00	30,000,000.00	否	3,800,000.00
小计		4,288,972.88	70,000,000.00		14,491,379.31

出售商品/提供劳务情况表

单位: 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
新华联控股有限公司	物业服务	9,652,368.35	8,196,774.19
新华联控股有限公司	建筑劳务	2,877,605.48	1,735,708.79
博略投资有限公司	销售房产		28,333,884.55
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	物业服务	59,296.29	122,457.19
内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	物业服务		10,985.83
湖南新华联国际石油贸易有限公司	物业服务	30,135.27	30,134.40
北京新华联协和药业有限责任公司	物业服务	769,239.27	755,425.72

公司			
长石投资有限公司	物业服务	277,567.28	281,036.80
新华联融资租赁有限公司	物业服务	456,282.50	453,738.89
北京新华联产业投资有限公司	物业服务	286,976.36	290,699.98
豪客酒行有限公司	物业服务	156,093.04	122,663.67
新华联酒业有限公司	物业服务	282,337.04	220,893.69
新华联矿业有限公司	物业服务	735,745.50	726,497.06
新活力资本投资有限公司	物业服务	404,725.65	396,171.24
新华联集团财务有限责任公司	物业服务	792,928.25	795,675.19
北京水芭蕉商贸有限公司	物业服务	593,715.82	446,345.04
华夏润石（北京）股权投资基金管理有限公司	物业服务	310,326.99	106,462.16
北京新华联会议中心有限公司	物业服务	78,569.00	99,020.60
新华联保险经纪有限公司	物业服务	65,488.71	47,372.34
新华联健康科技（天津）有限公司	物业服务	84,035.17	49,876.52
新华联发展投资有限公司	物业服务	128,578.31	47,304.79
新华联（北京）公寓开发管理有限公司	物业服务	114,274.03	
新华联控科技科技有限公司	物业服务	7,144.50	
小计		18,163,432.81	43,269,128.64

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

（2）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	房屋建筑物	268,620.55	

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
新华联控股有限公司	办公楼	12,329,823.33	12,284,713.22

(3) 关联担保情况

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新华联控股有限公司	570,000,000.00	2018年11月22日	2021年11月21日	否
新华联控股有限公司	866,043,304.39	2018年08月16日	2026年08月08日	否
新华联控股有限公司	499,500,000.00	2018年09月20日	2021年09月20日	否
新华联控股有限公司	950,000,000.00	2019年11月28日	2021年11月28日	否
新华联控股有限公司	237,500,000.00	2018年09月27日	2021年09月26日	否
新华联控股有限公司	420,000,000.00	2019年02月27日	2022年02月26日	否
新华联控股有限公司	380,000,000.00	2019年06月26日	2022年06月25日	否
新华联控股有限公司	800,000,000.00	2019年06月28日	2027年06月28日	否
新华联控股有限公司	300,000,000.00	2019年07月03日	2022年07月03日	否
新华联控股有限公司	64,638,650.40	2019年05月22日	2022年05月21日	否
新华联控股有限公司	434,099,813.29	2017年07月06日	2025年07月06日	否
新华联控股有限公司	1,299,025,000.00	2015年04月01日	2022年04月01日	否

关联担保情况说明

[注]：新华联控股有限公司为本公司提供信用担保的，担保费用按担保合同金额的0.5%/年收取；不足一年的按实际天数收取。2019年产生担保费用27,940,287.90元。

(4) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
新华联国际投资有限公司	30,523,473.82	2019年01月01日	2019年12月31日	该金额为期末余额
新华联控股有限公司	30,000,000.00	2019年01月01日	2019年12月31日	该金额为期末余额
拆出				

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	14,103,600.00	15,991,700.00

(7) 其他关联交易

1. 关联方贷款

关联方名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息发生额
新华联融资租赁有限公司	303,122,467.22	181,860,337.83	241,758,327.19	243,224,477.86	15,519,883.68
新华联控股集团财务有限责任公司	982,000,000.00	650,000,000.00	1,542,000,000.00	90,000,000.00	38,313,750.03
长沙银行股份有限公司	500,000,000.00	750,800,000.00	384,636,309.30	866,163,690.70	42,335,872.68
小计	1,785,122,467.22	1,582,660,337.83	2,168,394,636.49	1,199,388,168.56	96,169,506.39

2. 关联方委托贷款

关联方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息发生额
新华联酒业 有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00		1,219,555.56
小计	20,000,000.00		20,000,000.00		1,219,555.56

6、关联方应收应付款项**(1) 应收项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	新华联控股有限公司	32,066,112.59		38,897,390.00	
	博略投资有限公司			15,167,273.00	
	新华联融资租赁有限公司	96,664.93		96,664.93	
	新华联控股集团财务有限责任公司	40,732.58		28,209.00	
	北京新华联协和药业有限责任公司	20,000.00		20,000.00	

	新华联矿业有限公司	6,201.00		4,050.00	
小 计		32,229,711.10		54,213,586.93	
预付款项	韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00		31,352,700.00	
	新华联控股有限公司	2,411,096.12		2,736,212.69	
	新华联融资租赁有限公司	405,166.67		554,894.56	
	北京水芭蕉商贸有限公司	140,120.00			
	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	389,416.62			
	湖南新华联国际石油贸易有限公司	91,795.15			
	豪客酒行有限公司	180,708.00			
小 计		34,971,002.56		34,643,807.25	
其他应收款	CIM Global Development Inc.			31,157,950.87	
	新华联融资租赁有限公司	17,518,560.92		22,796,745.42	
	湖南华恩投资有限公司	55,880,000.00			
	海南国际奥林匹克俱乐部有限公司	111,112,000.00			
小 计		184,510,560.92		53,954,696.29	
其他非流动资产	北京市北郊农场有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	
小 计		50,000,000.00		50,000,000.00	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	433,342.75	5,747,480.00
	新华联控股有限公司	1,736,385.44	882,623.05
	北京水芭蕉商贸有限公司	1,135,946.31	

	新华联酒业有限公司	889,823.20	
小 计		4,195,497.70	6,630,103.05
预收款项	新华联控股有限公司		9,681,909.70
	云南金六福贸易有限公司	296,234.70	2,543,530.49
	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司		134,680.20
小 计		296,234.70	12,360,120.39
其他应付款	Landream Sydney Pty Ltd ATF Landream Sydney Unit Trust	91,341,547.69	91,454,797.81
	新华联控股有限公司	30,607,411.90	70,693,189.47
	新华联国际投资有限公司	30,523,473.82	51,517,972.74
	云南华悦商贸有限公司		27,000,000.04
	云南金六福贸易有限公司	69,165.57	6,302,500.00
	CIM Home Marketing		4,687,414.70
	北京新华联产业投资有限公司	1,714,815.93	1,714,815.93
	CIM International Group Inc.		170,464.17
	豪客酒行有限公司	46,972.00	
	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	50,000.00	
	新华联酒业有限公司	118,290.00	
小 计		154,471,676.91	253,541,154.86

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

无。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(一) 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

北京新崇基与北京银清龙房地产开发有限公司（以下简称银清龙）发生的关于北京新崇基股权的诉讼，

案件具体进展如下：

2012年11月28日，银清龙向山东省济南市中级人民法院对鑫茂华牧、山东永隆集团有限责任公司（以下简称永隆集团）、北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司（以下简称国兴嘉业）、北京新崇基置业提起股权转让纠纷一案的起诉状，银清龙的诉求为：(1)人民法院判决原告与前述四被告于2012年6月21日签署的《股权转让框架协议》无效，(2)涉及的股权金额为7,371.00万元，且由被告承担诉讼费用。

2014年5月22日，山东省济南市中级人民法院出具民事判决书（（2013）济南初字第29号）判决驳回原告银清龙的诉讼请求，并由原告承担案件受理费410,350元。银清龙上诉山东省高级人民法院，再次提出诉求：(1)请求查明案件事实，并撤销济南市中级人民法院（2013）济南初字第29号民事判决书，改判支持银清龙一审的全部诉讼请求，(2)由被上诉人共同承担一、二审诉讼费用。

2015年1月15日，山东省高级人民法院作出二审判决：驳回上诉，维持原判，二审案件受理费410,350元由上诉人银清龙负担。二审判决后，银清龙向最高人民法院提起在再审申请。

2016年6月8日，最高人民法院作出（2015）民申字第2047号裁定：由最高人民法院提审并中止原判决的执行。

2017年3月13日最高人民法院初次开庭，于2017年12月10日作出（2016）最高法民再413号裁定：撤销山东省高级人民法院（2014）鲁商终字第404号及山东省济南市中级人民法院（2013）济商初字第29号民事裁决，此案发回山东省济南市中级人民法院重审。

2018年11月26日，此案在山东省济南市中级人民法院（以下简称济南中级法院）开庭审理，银清龙变更第三人北京国利能源投资有限公司（以下简称国利公司）为被告，并追加北京新华联置地有限公司（以下简称北京置地）作为共同被告。济南中级法院于2019年8月19日作出（2018）鲁01民初1474号判决：（1）确认案涉《股权转让框架协议》（2012年6月21日签订）第四条第二款、第六条第四款中涉及流质内容的约定无效；（2）驳回原告北京银清龙房地产开发有限公司的其他诉讼请求。

2019年9月3日，银清龙向山东省高级人民法院提起上诉：（1）依法撤销山东省济南市中级人民法院（2018）鲁01民初1474号民事判决；（2）依法改判支持上诉人的全部诉讼请求；（3）本案全部诉讼费用由被上诉人承担。

2019年9月3日，国立公司、永隆集团分别向山东省高级人民法院提起上诉：（1）依法撤销（2018）鲁01民初1474号《民事判决书》的第一项判决，并改判驳回上诉人银清龙的诉讼请求；（2）一、二审费用全部由被上诉人银清龙承担。2019年9月4日，国兴嘉业向山东省高级人民法院提起前述相同上诉要求。

2020年1月7日，山东省高级人民法院就上述上诉事项进行开庭审理。截至本报告日，尚未有判决结果。

2. 按揭担保

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司向其商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为66.39亿元。

（2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响	无法估计影响数的原因

		响数	
关于控股股东股份冻结情况	截至 2020 年 6 月 16 日，新华联控股有限公司持有公司股份数量 1,160,272,587 股，占公司总股本的 61.17%，累计被冻结股份数量 1,160,272,587 股，占其持有公司股份总数的 100%，占公司总股本的 61.17%。目前，虽然控股股东所持的公司股份被司法轮候冻结后，暂未对其控制权产生重大影响，但若其所持冻结的股份被司法处置，则将可能导致公司的实际控制人发生变化。	0.00	
关于公司借款逾期情况	截至 2020 年 6 月 16 日，存在到期应偿还的借款本金 211,966,127.05 元，其中 140,000,000.00 元尚未签订相关的展期协议。	0.00	
关于公司债券评级发生变化暨交易方式调整	根据东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称东方金诚）于 2020 年 3 月 16 日出具的《关于下调新华联文化旅游发展股份有限公司主体及“15 华联债”信用等级的公告》（东方金诚公告[2020]81 号），东方金诚将本公司主体信用等级由 AA 下调至 AA-，评级展望调整为负面；同时将“15 华联债”信用等级由 AA 下调至 AA-。根据深圳证券交易所《关于调整债券上市期间交易方式有关事项的通知》（深证上[2019]166 号），本公司“15 华联债”自复牌之日起暂停集中竞价交易，交易方式调整为仅采取协议大宗交易方式。	0.00	
关于公司“15 华联债”的回售结果	根据本公司董事会于 2020 年 3 月 30 日发布的《关于“15 华联债”回售结果的公告》（公告编号：2020-022），根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称中国结算深圳分公司）提供的债券回售结果，投资者在本次回售登记期内（2020 年 3 月 4 日-2020 年 3 月 10 日）选择将其持有的“15 华联债”全部或部分回售给本公司，回售价格为人民币 100 元/张（不含利息），有效的回售申报数量 11,519,977 张，回售金额 115,199.77 万元（不含利息），剩余债券托管数量为 1,480,023 张；本公司于 2020 年 3 月 26 日召开“15 华联债”2020 年第一次债券持有人会议，审议通过了《关于“15 华联债”本息兑付方案的议案》。“15 华联债”本息兑付方案为：(1) 本次确认回售的全部个人投资者及确认回售金额在 300.00 万元（含）以下的机构投资者本金全额兑付（同一证券账户多笔申报回售的合并计算回售金额）；(2) 除第 1 条之外的本次确认回售的投资者先行按照回售金额的 5%比例兑付本金（同一证券账户多笔申报回售的合并计算回售金额）；(3) 全额兑付所有投资者本次计息周期的债券利息人民币 9,750.00 万元（含税）。同时，将已确认回售但未全额兑付回售款的债券持有人剩余本金回售兑付日由 2020 年 4 月 1 日调整至 2020 年 9 月 30 日（节假日顺延），未申报回售的债券持有人本金兑付日由 2020 年 4 月 1 日调整为 2020 年 9 月 30 日（节假日顺延）。同时赋予公司或指定第三方一次提前清偿权，即发行人根据资金情况在 2020 年 9 月 30 日（节假日顺延）前有权选择任一交易日向投资者提前兑付本期债券剩余本金及截至提前兑付本金支付前一个交易日应计利息（2020 年 4 月 1 日之后按照年化 8.50%的利率以实际天数计算）；债券持有人同意在公司确定的提前兑付日配合公司行使提前清偿权并完成兑付。同时，为保证投资者权益，增加本公司间接持有的长沙银行股份有限公司股票（140,000,000 股）作为对“15 华联债”的担保措施，担保期限自办理完毕质押手续之日起至本公司偿还全部剩余债券本金及利息止。根据本公司董事会于 2020 年 4	0.00	

	<p>月 7 日发布的《关于“15 华联债”增加担保措施的公告》，公司全资子公司、出质人湖南新华联建设工程有限公司与质权人、“15 华联债”受托管理人西南证券股份有限公司已于中国证券登记结算有限责任公司办理完毕长沙银行股票质押登记手续，并取得了《证券质押登记证明》，质押证券数量为 140,000,000 股，质押登记日为 2020 年 4 月 3 日。</p> <p>截至 2020 年 6 月 16 日，本次回售资金部分兑付后，剩余未兑付的回售本金金额为 98,069.08 万元。</p>		
--	---	--	--

2、其他资产负债表日后事项说明

新型冠状病毒感染的肺炎疫情的影响

新型冠状病毒感染的肺炎疫情(以下简称“新冠疫情”)于2020年1月在全国爆发。为防控新冠疫情，全国各地政府均出台了新冠疫情防控措施。新冠疫情及相应的防控措施对公司的正常生产经营造成了一定的影响，根据本公司于2020年4月29日公布的2020年一季度数据（未经审计），具体情况如下：

受影响的具体情况	对财务状况和经营成果的影响
(1) 对销售的影响 新冠疫情对湖北等省市以及全国整体经济运行造成一定影响，从而在一定程度上影响公司房地产销售以及旅游景区服务的提供。	2020年第一季度营业收入34,905.72万元，较去年同期下降61.10%。
(2) 对利润总额的影响 虽然公司自2020年1月下旬开始陆续停工停业，各成本费用均有不同程度的下降，但受到固定人工成本、折旧摊销费用的影响，导致利润总额出现亏损情况。	2020年第一季度营业利润-33,316.95万元，较去年同期1,263.93万元，下降34,580.88万元。
(3) 对借款偿还的影响 公司从2020年1月份开始陆续停工停业，虽然自4月初各地子公司在当地政府批准后逐步复工复产，但期间的经营业绩和现金流量仍受新冠疫情影响较大，各项销售回款均出现较大幅度下降，导致公司现金流较为紧张，从而可能影响公司借款后续的偿还进度，导致借款出现逾期的风险增加。	影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及政府各项防控措施的实施。为了改善前述情况和维持持续经营能力，公司目前正通过引进战略发展，债务展期，变现部分优质资产等方法进行资金筹措。

本公司将继续密切关注新冠疫情发展情况，积极应对其对本公司财务状况、经营成果产生的不利影响。

十五、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部/产品分部为基础确定报告分部。分别对房地产业务、建筑业务及其他业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

本公司以地区分部为基础确定报告分部，主营业务收入、主营业务成本按最终实现销售地进行划分，资产和负债按经营实体所在地进行划分。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产	建筑	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	9,192,840,776.24	1,732,563,877.59		-1,793,111,595.64	9,132,293,058.19
主营业务成本	5,065,093,570.13	1,545,729,219.00		-1,672,911,999.71	4,937,910,789.42
资产总额	61,838,569,689.25	10,959,528,304.48	56,681,197,716.18	-76,417,010,799.52	53,062,284,910.39
负债总额	52,943,237,478.97	6,713,235,935.05	47,511,865,421.27	-63,824,586,506.67	43,343,752,328.62

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	9,159,832,089.80	7,925,126,437.92
合计	9,159,832,089.80	7,925,126,437.92

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
其他	24,637,250.01	4,278,472.23
押金保证金	10,000,000.00	144,980,901.00
往来款	20,005,442.97	20,001,593.37
应收暂付款	104,758.60	105,164.30
关联方	9,105,084,638.22	7,755,760,307.02
合计	9,159,832,089.80	7,925,126,437.92

2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京新崇基置业有限	往来款	1,504,079,982.38	1 年以上	16.42%	

公司					
新华联国际置地有限公司	往来款	1,190,662,342.33	1 年以上	13.00%	
上海新华联房地产开发有限公司	往来款	961,180,750.59	1 年以内	10.49%	
西宁新华联房地产有限公司	往来款	681,796,877.61	1 年以上	7.44%	
湖南新华联建设工程有限公司	往来款	650,008,388.20	1 年以内	7.10%	
合计	--	4,987,728,341.11	--	54.45%	

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,324,358,490.17		7,324,358,490.17	7,000,058,490.17		7,000,058,490.17
合计	7,324,358,490.17		7,324,358,490.17	7,000,058,490.17		7,000,058,490.17

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
新华联置地	2,920,000,000.00					2,920,000,000.00	
上海新华联	51,000,000.00					51,000,000.00	
旅游管理	500,000,000.00					500,000,000.00	
商业管理	100,000,000.00					100,000,000.00	
国际置地	99,476,250.00					99,476,250.00	
锦亿园林	30,000,000.00	300,000.00				30,300,000.00	
儿童乐园	210,159,370.66					210,159,370.66	
三亚优居	517,400,000.00					517,400,000.00	
炎陵新华联	271,010,300.00					271,010,300.00	

	0					
华建	1,949,110,595.68				1,949,110,595.68	
北京悦豪	41,902,033.83				41,902,033.83	
长基商业	50,000,000.00				50,000,000.00	
湖南海外旅游	180,000,000.00				180,000,000.00	
中海文旅	59,999,940.00				59,999,940.00	
正联商贸	10,000,000.00				10,000,000.00	
恒兴长信	10,000,000.00				10,000,000.00	
芜湖文旅		180,000,000.00			180,000,000.00	
上海联悠		10,000,000.00			10,000,000.00	
阆中景区		134,000,000.00			134,000,000.00	
合计	7,000,058,490.17	324,300,000.00			7,324,358,490.17	

3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	182,484,400.00	
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,000,000.00	
合计	181,484,400.00	

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	34,930,403.09	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	278,006,149.86	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性	-2,239,400.00	

房地产公允价值变动产生的损益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,659,200.26	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,771,840.26	
减：所得税影响额	1,116,864.61	
少数股东权益影响额	19,104,338.76	
合计	296,906,990.10	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	10.32%	0.43	0.43
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.54%	0.27	0.27

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他

第十三节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。