证券代码:000620　　证券简称:新华联　　公告编号:2020-048

新华联文化旅游发展股份有限公司

【2019】年度报告摘要

一、重要提示

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

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
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

非标准审计意见提示

√ 适用 □ 不适用

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。

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 □ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	新华联	股票代码	000620
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	杭冠宇	鲁炜骏	
办公地址	北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大厦	北京市通州区台湖镇政府大街新华联集团总部大厦	
传真	010-80559190	010-80559190	
电话	010-80559199	010-80559199	
电子信箱	xin000620@126.com	xin000620@126.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司为一家集文旅景区开发与运营、房地产项目开发建设、施工总承包、商业管理、酒店管理、物业服务、旅游服务等多项业务为一体、具备多业态综合开发能力的上市公司。报告期内,公司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,芜湖鸠兹古镇于年末全面开园,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。

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:元

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	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	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	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
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	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	7,919,897,888.39	7,777,477,748.33	1.83%	6,543,746,396.28

(2)分季度主要会计数据

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

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	40,492	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	40,028	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况

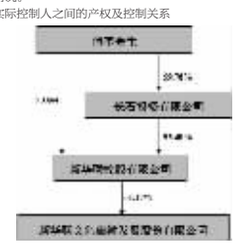
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
新华联控股有限公司	境内非国有法人	61.17%	1,160,272,587	0	质押	1,133,641,558
北京赣商投资股份有限公司	境内非国有法人	4.86%	92,101,397	0		
北京九州万力投资有限公司	境内非国有法人	3.02%	57,200,000	0		
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.87%	54,439,866	0		
北京恒天永晟科贸有限公司	境内非国有法人	2.23%	42,300,000	0		
吴梦玲	境内自然人	1.43%	27,096,182	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.13%	21,488,178	0		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.85%	16,132,900	0		
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	0		
徐海军	境内自然人	0.48%	9,013,915	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	新华联控股有限公司与其他股东之间不存在关联关系,不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人;除此之外,上述股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	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。					

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

(1)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
新华联不动产股份有限公司2015年公司债券	15华联债	112240	2022年04月01日	130,000	7.50%
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。				

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

公司聘请了东方金诚国际信用评估有限公司(以下简称"东方金诚")对"15华联债"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。

(3)截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	2019年	2018年	同期变动率
资产负债率	81.68%	81.38%	0.30%
EBITDA全部债务比	12.20%	12.54%	-0.34%
利息保障倍数	1.29	1.43	-9.79%
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%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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

(一)报告期内总体经营情况

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,仅国庆黄金周期间因吸引客流量超过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。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品房销售	9,115,402,115.56	4,925,345,014.72	45.97%	-19.72%	-29.97%	7.91%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

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

□ 适用 √ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1.本公司根据财政部《关于修订印发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				
按照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				
按照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				
按照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				
按照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)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式
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

股票代码:000620　　股票简称:新华联　　公告编号:2020-040

新华联文化旅游发展股份有限公司第九届董事会第二十五次会议决议公告

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

一、董事会会议召开情况

新华联文化旅游发展股份有限公司(以下简称"公司")第九届董事会第二十五次会议通知于2020年6月5日以电话、专人送达、电子邮件等方式向公司全体董事发出,会议于2020年6月16日在北京市朝阳区十里堡北里28号北京丽景湾国际酒店以现场表决方式召开。本次会议应参会董事9名,实际出席董事6名,副董事长李建刚先生因工作原因未出席现场会议,委托董事杨云峰先生参加;独立董事何东翰先生、赵仲杰先生因工作原因未出席现场会议,委托独立董事杨金国先生参加。公司全体监事和部分高级管理人员列席了会议。本次会议由公司董事长马晨山先生主持。本次会议的召集、召开及表决程序符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的规定。

二、董事会会议审议情况

(一)审议通过了《2019年度董事会工作报告》;

具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《2019年度董事会工作报告》。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权;本议案尚需提交公司股东大会审议。

(二)审议通过了《2019年度总裁工作报告》;

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权。

(三)审议通过了《2019年度财务决算报告》;

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权;本议案尚需提交公司股东大会审议。

(四)审议通过了《2019年度内部控制自我评价报告》;

具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《2019年度内部控制自我评价报告》。

公司独立董事对本议案发表了同意的独立意见。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权;本议案尚需提交公司股东大会审议。

(五)审议通过了《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》;

具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》(　　公告编号:2020-042)。

公司独立董事对本议案发表了同意的独立意见。

保荐机构西南证券股份有限公司、审计机构天健会计师事务所(特殊普通合伙)分别对公司2019年度募集资金存放与使用情况出具了专项核查报告及鉴证报告,具体内容详见巨潮资讯网。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权。

(六)审议通过了《关于新华联控股集团财务有限责任公司的风险评估报告》;

具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《关于新华联控股集团财务有限责任公司的风险评估报告》。

公司独立董事于会议召开前对本议案提交董事会审议予以认可,并对本议案发表了同意的独立意见。关联董事傅军先生、马晨山先生、冯建军先生、张建先生回避本项议案的表决。

本议案表决结果为5票赞成,0票反对,0票弃权。

(七)审议通过了《2019年年度报告全文及摘要》;

具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《2019年年度报告全文》及《2019年年度报告摘要》(　　公告编号:2020-048)。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权;本议案尚需提交公司股东大会审议。

(八)审议通过了《董事会关于2019年度非标准意见审计报告的专项说明》

具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《董事会关于2019年度非标准意见审计报告的专项说明》。

公司独立董事对本议案发表了同意的独立意见。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权;

(九)审议通过了《2019年度利润分配及公积金转增股本预案》;

经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,本公司2019年度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暂停营业现象,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。同时,公司"15华联债"持有人会议审议通过了差异化本金兑付及调整债券期限的方案(具体兑付方案详见公司于巨潮资讯网披露的2020-021号公告)。根据《新华联不动产股份有限公司'2015年公开发行公司债券募集说明书'》的约定,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。

"于2016年8月更名为新华联文化旅游发展股份有限公司

具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《关于公司2019年度利润分配及公积金转增股本预案的公告》(　　公告编号:2020-043)。

公司独立董事对本议案发表了同意的独立意见。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权;本议案尚需提交公司股东大会审议。

(十)听取了公司2019年度独立董事述职报告;

公司独立董事杨金国先生、何东翰先生、赵仲杰先生向董事会提交了《2019年度独立董事述职报告》,并将在公司2019年度股东大会上进行述职,具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的独立董事述职报告。

(十一)审议通过了《关于2020年度为控股子公司提供担保额度的议案》;

为满足项目开发建设及各项业务发展需要,公司控股子公司及其下属子公司拟向银行等金融机构申请融资业务,董事会同意由公司或控股子公司为上述业务提供不超过人民币150亿元的新增担保额度,担保方式包括但不限于连带责任、股权质押、资产抵押等方式,并同意在股东大会审议批准上述担保事项的前提下,授权公司董事长在上述额度范围内审批公司为控股子公司及控股子公司之间提供担保的具体事宜(包含《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》规定需提交公司董事会或股东大会审批的全部担保情形),有效期自2019年年度股东大会审议通过该议案之日起至2020年年度股东大会召开之日止。

具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《关于2020年度为控股子公司提供担保额度的公告》(　　公告编号:2020-044)。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权;本议案尚需提交公司股东大会审议。

(十二)审议通过了《关于2020年度日常关联交易预计的议案》;

具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《关于2020年度日常关联交易预计的公告》(　　公告编号:2020-045)。

公司独立董事于会议召开前对本议案提交董事会审议予以认可,并对本议案发表了同意的独立意见。关联董事傅军先生、马晨山先生、冯建军先生、张建先生回避本项议案的表决。

本议案表决结果为5票赞成,0票反对,0票弃权;本议案尚需提交公司股东大会审议。

(十三)审议通过了《关于2020年度关联方提供借款额度暨关联交易的议案》;

为大力支持公司发展及战略转型,保证公司流动资金正常运转,有效降低财务费用,公司控股股东新华联控股有限公司及子公司、公司关联方新华联实业投资有限公司、新华联国际投资有限公司及新华联融资租赁有限公司拟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2020年度借款总额不超过100,000万元(含2020年当期新增及往年未到期借款,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,借款期限自2020年1月1日至2020年12月31日止,协议具体内容待实际发生时约定。

具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《关于2020年度关联方提供借款额度暨关联交易的公告》(　　公告编号:2020-046)。

公司独立董事于会议召开前对本议案提交董事会审议予以认可,并对本议案发表了同意的独立意见。关联董事傅军先生、马晨山先生、冯建军先生、张建先生回避本项议案的表决。

本议案表决结果为5票赞成,0票反对,0票弃权;本议案尚需提交公司股东大会审议。

(十四)审议通过了《关于公司董事会换届选举非独立董事的议案》;

鉴于公司第九届董事会任期即将届满,根据《公司法》、《公司章程》等相关规定,经公司董事会提名委员会审核通过,公司董事会提名傅军先生、马晨山先生、苟永平先生、冯建军先生、张建先生、杨云峰先生为公司第十届董事会非独立董事候选人(非独立董事候选人简历详见附件)。

为确保董事会正常运作,根据《公司章程》有关规定,第九届董事会董事在换届选举前,将继续履行董事职务,直至公司2019年年度股东大会选举产生第十届董事会董事。股东大会将采取累积投票制进行逐项表决。

公司独立董事对本议案发表了同意的独立意见。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权;本议案尚需提交公司股东大会审议。

(十五)审议通过了《关于公司董事会换届选举独立董事的议案》;

鉴于公司第九届董事会任期即将届满,根据《公司法》、《公司章程》及《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等相关规定,经公司董事会提名委员会审核通过,公司董事会提名丁明山先生、杨金国先生、赵仲杰先生为公司第十届董事会独立董事候选人(独立董事候选人简历详见附件)。

杨金国先生、赵仲杰先生已取得独立董事资格证书;丁明山先生尚未取得独立董事资格证书,承诺参加最近一期独立董事培训并取得深圳证券交易所认可的独立董事资格证书。根据《深圳证券交易所独立董事备案办法》等相关要求,公司将独立董事候选人详细信息在深圳证券交易所网站(http://www.szse.cn)进行公示。独立董事候选人的任职资格与独立性尚需经深圳证券交易所审核无异议后,方可提请公司股东大会表决。股东大会将采取累积投票制进行逐项表决。

为确保董事会正常运作,根据《公司章程》有关规定,第九届董事会董事在换届选举前,将继续履行董事职务,直至公司2019年年度股东大会选举产生第十届董事会董事。

公司独立董事对本议案发表了同意的独立意见。

本议