

股票代码：000620

股票简称：新华联

公告编号：2018-054

新华联文化旅游发展股份有限公司

关于 2017 年年度报告的补充公告

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。

新华联文化旅游发展股份有限公司于 2018 年 4 月 25 日在指定信息披露媒体《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网披露了《2017 年年度报告》全文及摘要，现根据监管要求及《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》的相关规定，对 2017 年年度报告补充披露如下：

1、对“第十一节 财务报告/五、重要会计政策及会计估计/13、投资性房地产”部分补充披露如下：

采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的企业，对于在建投资性房地产（包括企业是首次取得在建投资性房地产），如果其公允价值无法可靠计量但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，应当以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

2、对“第十一节 财务报告/七、合并财务报表项目注释/10、投资性房地产”部分补充披露如下：

（3）报告期内以公允价值计量的投资性房地产项目明细情况

①公司 2017 年末投资性房地产基本情况如下：

项 目	取得方式	地域	经营情况	开始公允价值计量的时间
银川新华联购物中心	自建	银川市	已经出租	2017 年度
新华联国际大厦底商	自建	北京市	已经出租	2013 年度
西宁新华联购物中心	自建	西宁市	已经出租	2014 年度
上海新华联购物中心	自建	上海市	已经出租	2016 年度
芜湖投资	自建	芜湖市	正在建设中	

②公允价值的确定依据

公司各期末聘请专业资产评估机构对公司的投资性房地产项目进行评估并出具评估报告。在评估报告中资产评估机构对公司投资性房地产项目采用收益法进行评估，对于已经签订租赁合同的按照租赁合同规定的租金收入确认，计算未来正常净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加进行确认；没有签订租赁合同或者是租赁合同期限之外的按照选取与公司投资性房地产情况类似的房产项目，结合影响房地产价值的因素进行修正，将修正价格的简单算术平均数作为评估的基准价格，然后扣除各项费用，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算公司投资性房地产的价值，并作为报告各期末的公允价值。

③2017 年公司投资性房地产的核算情况

- 2017 年 12 月 31 日公司新华联国际大厦底商的公允价值根据《资产评估报告》（中联评报字[2018]第 494 号）中新华联国际大厦底商评估价值进行确定；公司上海新华联购物中心的公允价值根据《资产评估报告》（中联评报字[2018]第 495 号）中上海新华联购物中心评估价值进行确定；公司西宁新华联购物中心的公允价值根据《资产评估报告》（中联评报字[2018]第 496 号）中西宁新华联购物中心进行确定；公司银川新华联购物中心的公允价值根据《资产评估报告》（中联评报字[2018]第 497 号）中银川新华联购物中心进行确定。

- 公司芜湖投资预计后续采用公允价值计量，但是项目尚未完工，公允价值无法可靠计量，因此在 2017 年 12 月 31 日采用成本计量。

- 本公司在建投资性房地产项目银川新华联购物中心在其投建期间尚未完工的情况下，公允价值无法可靠计量，但预期完工后的公允价值能够持续可靠取得，因此银川新华联购物中心尚未达到预定可使用状态的情况下应当采用成本模式进行计量；银川新华联购物中心在达到预定可使用状态后，应当采用公允价值计量。银川新华联购物中心于 2017 年 3 月 31 日达到预定可使用状态，原账面价值为 662,111,015.58 元，公允价值根据《资产评估报告》（中联评报字[2017]第 729 号）中的评估价值确定为 803,400,200.00 元，评估基准日（2017 年 3 月 31 日）公允价值与原账面价值差额 141,289,184.42 计入本公司 2017 年第一季度财务报表公允价值变动损益科目。

公司 2017 年度投资性房地产变动情况如下：

项目	地域	历史成本	公允价值	本期公允价值	总增值	本年增值
----	----	------	------	--------	-----	------

		(2017/12/31)	(2017/12/31)	变动	率(%)	率(%)
银川新华联购物中心	银川	662,111,015.58	805,863,200.00	143,752,184.42	21.71	21.71
新华联国际大厦底商	北京	15,175,574.88	136,378,700.00	1,001,400.00	798.67	6.60
西宁新华联购物中心	西宁	768,993,660.03	880,592,500.00	3,140,100.00	14.51	0.36
上海新华联购物中心	上海	1,080,477,226.05	1,106,081,500.00	3,576,100.00	2.37	0.33
芜湖投资	芜湖	28,513,502.00	28,513,502.00			
合计		2,555,270,978.54	2,957,429,402.00	151,469,784.42		

增值率超 10%项目公允价值与当地类似房地产的价格比较：

2017 年 3 月 31 日比较情况如下

单位：万元，元/日/平方米

项目名称	位置	公允价值	评估基准价[注 1]	周边平均租金[注 1]
银川新华联购物中心	银川	80,340.02	5.3	5.0-5.5

2017 年 12 月 31 日公司比较情况如下：

单位：万元，元/日/平方米

项目名称	位置	公允价值	评估基准价[注 1]	周边平均租金[注 1]
银川新华联购物中心	银川	80,586.32	5.3	5.0-5.5

[注 1]：周边平均租金、评估基准价均取自各期末的评估报告。

本期银川新华联购物中心增值率超过 10%，是由于本期达到预定可使用状态，公允价值开始持续可靠取得，建设期间采用成本计量，由于前两年房地产市场价格持续走高，周边商用房产租金也持续增长，达到预定可使用状态日账面价值与公允价值差额为 141,289,184.42 元，增值率已达 21.34%。

除上述补充内容外，公司 2017 年年度报告其他内容不变，更新后的《2017 年年度报告》全文披露于巨潮资讯网。由此给投资者造成的不便，公司深表歉意，敬请广大投资者谅解。

新华联文化旅游发展股份有限公司董事会

2018 年 7 月 30 日