证券代码：000620　　证券简称：*ST圣方　　公告编号：2011-32

新华联不动产股份有限公司 关于公司股票恢复上市和撤销股票交易退市风险警示及其他特别处理的公告

-1„«¸1…1¤›´´»Æ¯«11‡11¬–£1/–¨˜¢–ß´¤˜1¯111˜1¸1…¨•、˜®1ß¸^»1—®…1¸ 11、11…–1‡´´1»111·11¯´´。

重要声明与提示：

1、根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则（2008年修订）》等有关法律、法规的规定，公司董事、高级管理人员已依法履行诚信和勤勉尽责的义务和责任。公司提醒广大投资者注意：凡本公告书未涉及的有关内容，请投资者查阅公司历年刊登在《证券时报》上的定期报告及临时公告内容。公司信息披露指定网址为www.cninfo.com.cn。

2、新华联不动产股份有限公司（原名"黑龙江圣方科技股份有限公司"，以下简称"新华联"或"圣方科技"、"本公司"、"公司"、"上市公司"）于2011年6月30日收到深圳证券交易所《关于黑龙江圣方科技股份有限公司股票恢复上市的决定》（深证上〔2011〕195号文），公司A股股票获准于2011年7月8日起在深圳证券交易所恢复上市交易。

3、经深圳证券交易所核准，公司股票自2011年7月8日起撤销股票交易退市风险警示及其他特别处理，公司股票简称自2011年7月8日起变更为"新华联"，证券代码为"000620"，保持不变。

4、恢复上市首日公司A股股票交易不设涨跌幅限制，恢复上市首日后的下一个交易日起，股票交易涨跌幅限制为10%。

风险提示：

1、根据信永中和出具的《审计报告》（XYZH/2010A10052），公司本次重大资产重组注入的资产新华联置地，2011年1-4月扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润17,019.27万元。新华联控股、科瑞集团、泛海投资、巨人投资、长石投资、合力同创承诺：新华联置地2011年经审计所确认扣除非经常性损益后归属母公司的净利润不低于55,000万元。

2、本公司的主营业务已由石油加工及炼焦业变更为房地产开发与经营业，主营业务发生重大变更。

3、由于房地产行业作为国民经济的支柱产业之一，其与国民经济的发展状况联系极为密切，因此房地产开发行业受经济发展周期的影响以及国家宏观经济调控政策影响较大。在宏观经济政策方面，基于目前的经济状况，政府相关主管部门近期出台的土地、金融、税收等方面的紧缩政策，在一定程度上可能会对公司未来要从事的房地产业务产生影响。公司业绩可能不会像往年一样高速增长，但公司仍能保持持续的盈利能力。

4、房地产单个项目开发周期较长、需要投入大量资金；房地产企业需要储备充足的可供持续进行项目开发的土地；房地产业属于资金密集型行业，行业门槛不高，房地产企业竞争日趋激烈。因此土地储备、项目开发、产品及原材料价格波动、销售价格变动、资金筹措能力等因素将会影响本公司的经营风险。

5、房地产行业属于资金密集型行业，因此资产负债率过高、资产流动性、筹融资能力、财务控制等因素将会影响本公司的财务风险。

6、本次重大资产重组完成后，新华联控股及其一致行动人合计持有上市公司的股份比例将达到71.98%（未考虑股权分置改革方案中新华联控股代其他非流通股股东支付的对价）；新华联控股及傅军先生可能利用其控股地位，通过行使股东表决权等方式对上市公司的经营决策等进行控制，可能会影响中小股东的权益。

本公司在此特别提示投资者注意风险，并仔细阅读本公告书中"相关风险因素分析"章节的有关内容。

一、释义

除非另有说明，以下简称在本恢复上市公告书中的含义如下：

新华联、圣方科技、公司、上市公司、	指	新华联不动产股份有限公司（原黑龙江圣方科技股份有限公司），证券代码000620。
新华联控股	指	新华联控股有限公司
长石投资	指	北京长石投资有限公司
合力同创	指	北京合力同创投资有限公司
科瑞集团	指	科瑞集团有限公司
泛海投资	指	泛海能源投资股份有限公司，原名为泛海投资股份有限公司
巨人投资	指	巨人投资有限公司
发行对象	指	新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资
新华联控股及其一致行动人	指	新华联控股、长石投资及合力同创
新华联置地	指	北京新华联置地有限公司
新华联伟业	指	北京新华联伟业房地产有限公司
新华联恒业	指	北京新华联恒业房地产开发有限公司
华信鸿业	指	北京华信鸿业房地产开发有限公司
株洲新华联	指	株洲新华联房地产开发有限公司
黄山金龙	指	黄山市金龙房地产开发有限公司
北郊联合	指	北京北郊联合房地产开发有限公司
唐山新华联	指	唐山新华联置地有限公司
先导华鑫	指	北京先导华鑫房地产开发有限公司
惠州嘉业	指	惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司
惠州国力	指	惠州市国力房地产开发有限公司
醴陵新华联	指	醴陵新华联房地产开发有限公司
武汉联合	指	武汉百步亭联合置业有限公司
奥特莱斯	指	新华联奥特莱斯有限公司
首钢控股	指	首钢控股有限责任公司
本次交易、本次发行、本次重组、本次重大资产重组	指	圣方科技向发行对象发行股份购买其合计持有的新华联置地100%股权
本公告书	指	新华联不动产股份有限公司关于公司股票恢复上市和撤销股票交易退市风险警示及其他特别处理的公告
股改	指	股权分置改革
非流通股股东	指	持有圣方科技非流通股份的股东
流通股股东	指	持有圣方科技流通股份的股东
基准日、评估基准日	指	2009年7月31日
拟购买资产、标的资产、交易标的、目标资产	指	新华联置地100%股权
《股份转让协议》	指	新华联控股与首钢控股于2009年8月24日签订的《股份转让协议》，首钢控股将持有圣方科技的28%的股权转让给新华联控股
西南证券、保荐机构	指	西南证券股份有限公司
律师	指	北京市德恒律师事务所
天健正信	指	天健正信会计师事务所有限公司
信永中和	指	信永中和会计师事务所有限公司
京都天华	指	京都天华会计师事务所有限公司
中联评估	指	中联资产评估有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、相关各方简介

1、公司基本情况

公司名称：	新华联不动产股份有限公司
股票简称：	新华联
证券代码：	000620
上市交易所：	深圳证券交易所
注册资本：	1,597,970,649元
法定代表人：	傅军
注册地址：	北京市通州区潞城镇人民政府北楼209室
通讯地址：	北京朝阳区东四环中路道家园18号新华联大厦16层
邮政编码：	100025
董事会秘书：	杭冠宇
联系电话：	010-65857900
电子信箱：	xin000620@126.com
公司选定的信息披露报纸：	《证券时报》
信息披露互联网网址：	http://www.cninfo.com.cn
经营范围：	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）。

2、恢复上市保荐机构

名称	：	西南证券股份有限公司
法定住所	：	重庆市江北区桥北苑8号
地址	：	北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座4层
法定代表人	：	王珠林
保荐代表人	：	李阳、梁俊
联系人	：	胡增荣、董建华
联系电话	：	010-88092288
传　真	：	010-88091826
邮　编	：	100033

3、律师事务所

名称	：	北京市德恒律师事务所
地址	：	北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座12层
负责人	：	王丽
电话	：	010-66575888
传真	：	010-65232181
经办人员	：	黄侦武、王琤、赵珞

4、会计师事务所

（1）拟购买资产审计机构

名称	：	天健正信会计师事务所有限公司
地址	：	北京市西城区月坛北街26号恒华国际商务中心4层401
法定代表人	：	梁青民
电话	：	010-65030230
传真	：	010-65030230/31/32
经办人员	：	华强、宋书华

名称	：	信永中和会计师事务所有限公司
地址	：	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层
法定代表人	：	张克
电话	：	010-65030230
传真	：	010-65030230/31/32
经办人员	：	华强、东松

（2）上市公司审计机构

名称	：	京都天华会计师事务所有限公司
地址	：	北京建国门外大街22号
法定代表人	：	徐华
电话	：	010-65264838
传真	：	010-65227521
经办人员	：	黄志斌、傅智勇

5、资产评估机构

名称	：	中联资产评估有限公司
地址	：	北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4
法定代表人	：	沈琦
电话	：	010-88000000
传真	：	010-88000006
经办人员	：	陈薇、高忻

6、股份登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

三、恢复上市股票的种类、简称、证券代码

经本公司申请及深交所核准，本公司A股股票自2011年7月8日起恢复上市。

公司股票自2011年7月8日起撤销股票交易退市风险警示及其他特别处理，股票简称自2011年7月8日起变更为"新华联"，证券代码为"000620"，保持不变。

1、恢复上市股票种类：A股股票

2、证券简称：新华联

3、证券代码：000620

公司恢复上市后的首个交易日2011年7月8日，公司A股股票交易不设涨跌幅限制，恢复上市首日后的下一个交易日起，股票交易涨跌幅限制为10%。

四、深交所核准本公司股票恢复上市决定的主要内容

本公司于2011年7月8日收到深圳证券交易所《关于黑龙江圣方科技股份有限公司股票恢复上市的决定》（深证上〔2011〕195号），决定主要内容为：

"你公司提送的股票恢复上市的申请及相关文件收悉。根据《深圳证券交易所股票上市规则》第十四章的相关规定，经审查并根据本所上市委员会的审议意见，本所决定你公司股票自2011年7月8日起恢复上市。请你公司按照规定，做好股票恢复上市的有关工作。"

五、董事会关于恢复上市措施的具体说明

公司A股股票自1996年10月29日起在深圳证券交易所挂牌交易。由于公司2003年度、2004年度、2005年度连续亏损，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，公司股票于2006年3月20日起连续停牌，自2006年4月3日起暂停上市至今。

股票暂停上市期间，公司董事会和经营管理层高度重视，采取了一系列强有力的措施保证2010年实现盈利，并及时向贵所提交恢复上市申请。公司董事会所做主要工作如下：

（一）完成了破产和解

2006年3月17日，黑龙江省牡丹江市中级人民法院（以下简称"牡丹江中院"）受理了圣方科技破产申请案件。2006年3月20日，牡丹江中院裁定圣方科技进入破产还债程序。2006年6月30日，牡丹江中院以（2006）牡民商破字第1-10号民事裁定书确认了经圣方科技第一次债权人会议通过的和解协议，并中止了圣方科技的破产还债程序。2006年9月22日，牡丹江中院以牡民商破字第1-11号民事裁定书确认和解协议履行完毕，并裁定终结圣方科技破产还债程序。

（二）完成了股权分置改革

公司股权分置改革方案为非流通股股东向方案实施股权登记日在册的流通股股东每10股送4股。2009年12月22日，公司分置改革方案获相关股东大会审议通过。2011年6月2日，公司股权分置改革实施完毕。

（三）完成了重大资产重组

2006年6月30日，首钢控股以拍卖方式竞得公司8,725.56万股股份后，拟将其持有的徐州环宇钽业有限公司（以下简称"环宇钽业"）50%的股权以124,657.36万元的价格转让给公司，并同意豁免公司因受让股权应支付的股权转让款，以此作为公司非流通股股东所持股份获得流通权的对价安排。同时，徐州天裕投资有限公司拟以认购圣方科技非公开发行股票的方式将环宇钽业另外50%的股权注入到公司。后因拟注入资产的权属出现纠纷，导致重组失败。

2009年11月16日，公司第六届董事会第五次会议决定终止上述重组，并决定启动新的重组方案。圣方科技以向新华联置地全体股东新华联控股、长石投资、合力同创、科瑞集团、泛海投资、巨人投资发行股份的方式购买新华联置地100%的股权。本次发行股份的定价基准日为审议本次发行的董事会决议公告日，以定价基准日前20个交易日的股票交易均价1.11元股为基础，经各方协商确定发行价格为人民币2.27元股。根据认购股份资产的评估值和发行价格计算，本次发行股份数量为1,286,343,609股。

2009年12月24日，公司召开了2009年第一次临时股东大会审议通过本次发行股份购买资产暨关联交易的有关议案。2010年12月23日，公司2010年第二次临时股东大会审议通过将本次发行股份购买资产暨关联交易相关议案的有效期延期一年。

2011年4月15日，公司收到中国证监会《关于核准黑龙江圣方科技股份有限公司重大资产重组及向新华联控股有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2011〕548号），核准公司本次发行股份购买资产；同日，中国证监会以《关于核准新华联控股有限公司及一致行动人公告黑龙江圣方科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可〔2011〕549号）核准豁免新华联控股及其一致行动人因以资产认购公司本次发行股份而应履行的要约收购义务。。2011年6月2日，公司本次定向增发的1,286,343,609股股份办理完发行登记手续。

本次重大资产重组完成后，公司转变为以房地产开发与经营作为主营业务的上市公司，公司的盈利能力将大幅提高，公司的核心竞争力、抗风险能力和可持续发展能力将进一步增强。按照本次股份发行完成后公司总股本159,797.07万股计算，则2009年-2011年1-4月公司的每股收益、每股净资产如下：

项目	2011年1-4月 2011.04.30	2010年度 2010.12.31	2009年度 2009.12.31
基本每股收益（元/股）	0.107	0.323	0.227
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.272	1.165	0.886

（四）完善公司法人治理结构

公司已依法建立了规范的法人治理结构，制定了较为完备的内部控制制度。公司日常运作遵守法律、法规的有关规定，法人治理机构运作规范。

1、建立了健全和完备的公司治理机构。

公司已根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引（2006年修订）》、《上市规则》及《规范运作指引》等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定，建立了股东大会、董事会、监事会等健全、完备的公司治理机构。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开程序、议案的提出、审议和表决程序、召集人及参加会议人员的资格、有关信息披露等均符合相关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定。

2、制定并实施了规范的公司治理制度。

公司已根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引（2006年修订）》、《上市规则》及《规范运作指引》等法律、法规和规范性文件的规定，制定并实施了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《联联交易管理制度》、《对外担保管理制度》及《独立董事工作制度》等公司治理制度。并且，公司根据股改和重大资产重组完成后的需要，修订或补充制定了《公司章程》等公司治理制度，使公司治理制度不断丰富和完善，使重组后的公司规范运作有据可依。

3、公司董事、独立董事、监事、高级管理人员的选任均符合公司规范运作的要求。

公司于2011年5月12日召开了2011年第一次临时股东大会，选举产生了第七届董事会和监事会，并于第二日分别召开了第七届董事会、监事会第一次会议，选举了新的董事长、副董事长及监事会主席，聘任了新一届高级管理人员。公司本届董事共9名，其中独立董事3名；本届监事3名，其中职工代表出任的监事1名。现任董事、独立董事、监事和高级管理人员均具备法律、法规、规范性文件以及《公司章程》规定的任职资格。

4、公司的信息披露符合规范运作的要求。

公司于2006年以来，按照法律、法规及公司章程的规定对相关信息进行了持续披露，披露的信息包括可能对股东和其他利益相关者决策产生影响的信息、涉及公司治理的重大信息，并特别披露了公司股票暂停上市后有关股票恢复上市工作进展情况的公告，公司所持续披露的信息是真实、准确和完整的。

5、公司的人员、资产、财务、机构、业务具备独立性。

本次重组完成后，新华联控股成为公司的控股股东。为了保持重组完成后上市公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立，新华联控股及其一致行动人、实际控制人傅军先生做出了关于保持上市公司独立性的承诺函，承诺从人员、资产、业务、财务、机构等五个方面保证上市公司的独立性。

六、关于符合恢复上市条件的说明

1、公司按期披露了2006年年度报告。

2、公司2006年经审计的财务报告显示，公司2006年实现盈利67.59万元，北京京都会计师事务所出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。公司2007年实现净利润为56.82万元；2008年实现净利润为47.49万元；2009年实现净利润为48.01万元；2010年实现净利润为59.50万元。根据信永中和审计报告，按反向收购基础编制的会计报表显示，重组后圣方科技2011年1-4月实现归属于母公司所有者的净利润为17,021.35万元，公司财务状况得到彻底改善。

3、公司在规定的时间里向深交所提出了恢复上市申请，深交所于2007年5月21日决定受理该公司恢复上市申请，并要求公司补充恢复上市材料。截至2011年6月15日，公司已完全补充了恢复上市相关材料。

4、公司的法人治理及运作规范，符合中国证监会及深交所的有关规定。

5、在暂停上市期间，公司按照有关法律、法规的要求严格履行了上市公司的有关义务，并按规定披露了恢复上市所采取的具体措施及有关工作进展情况。

6、恢复上市推荐人西南证券同意推荐该公司股票恢复上市。北京市德恒律师事务所认为圣方科技已符合申请恢复上市的实质条件，并出具恢复上市法律意见书。

7、圣方科技重大资产重组方案已实施完毕，主营业务已由石油加工及炼焦业转变为房地产开发与经营业，公司资产质量和盈利能力预计将会改善。

8、2011年6月30日，深交所以《关于黑龙江圣方科技股份有限公司股票恢复上市的决定》（深证上〔2011〕195号）批准公司股票在深交所恢复上市。

七、管理层关于实现盈利和持续经营能力的分析

（一）关于公司归属于母公司的净利润2010年较2009年增长较大的原因分析

根据信永中和出具的标准无保留意见的《审计报告》（XYZH/2010A10034-1），公司2009年实现归属于母公司股东的净利润为361,939,774.94元，2010年实现归属于母公司股东的净利润为515,901,474.60元，增加153,961,699.66元，增长率为42.54%。主要原因如下：

1、2010年可售楼盘数量较2009年增加。

2、公司产品的售价大幅提升。2008年经济危机过后，2009年起国内楼市开始复苏，价格一路上扬。特别是2010年楼市价格一直处于高位。公司在北京的新华联国际项目、新华联运河湾项目、新华联科技园项目2010年平均成交价格较2009年大幅上涨达30%以上，导致2010年利润大幅增长。

3、公司于2010年整体出售了新华联培训中心，出售价格为1.2亿元，由于该物业初始成本较低，毛利达到8953万元。

（二）本次重大资产重组完成后，公司通过控股的新华联置地专业从事房地产开发，为公司带来稳定的收益。

在房地产二级项目投资开发方面，公司既开发销售普通住宅和高档住宅公寓，也开发和经营写字楼、星级酒店及旅游度假等产品。截至2011年5月底，新华联置地及下属公司待开发项目的土地使用权面积合计188.33万平方米，根据已开发项目规模及未来的开发计划，上述土地能满足未来3-5年公司的发展需要，同时重组后公司将根据市场发展适时获得开发所需土地。

此外，本次重大资产重组的交易对方新华联控股、科瑞集团、泛海投资、巨人投资、长石投资、合力同创在《业绩补偿协议》及其补充协议中承诺：如果新华联置地在2009年、2010年、2011年按照协议所确认扣除非经常性损益后的新华联置地实际盈利数以及公司2009年、2010年和2011年实际实现扣除非经常性损益后的每股收益未达到协议所承诺的盈利数，则由新华联控股向公司及公司其他股东进行补偿。

（三）公司预计在完成恢复上市后的2012年、2013年，仍将继续保持持续盈利能力。

1、较为丰富的土地储备

新华联置地及其下属公司的土地储备根据已开发项目规模及未来的开发计划，土地能满足未来3-5年公司的发展需要，同时重组后公司将根据市场发展适时获得开发所需土地。

2、公司土地开发计划情况

新华联置地及下属子公司在未来几年内，拥有持续可开发的项目。公司目前已开工的四个项目，未售面积已经达到约85万平方米。因此能够保证公司拥有持续开发和盈利能力。

3、拥有比较充裕的资金保障

公司计划开发项目开发成本总计约505,067.17万元，其中2011年以前已支付171,502万元，2011年-2013年计划开发项目支出合计约333,565.17万元。项目的销售收入2011年-2013年预计约615,000万元。计划开发项目已获批贷款24.6亿元，其中已取得贷款12.6亿元（贷款金额已下发至公司账户），其余已有12亿元贷款金额已通过银行相关审批，将根据项目进展逐步发放。截至2011年4月末，公司合并现金流量表显示，期末现金及现金等价物余额为10.15亿元。根据测算，上述项目的实施获得充分的资金保证，项目开发可以顺利进行。

4、成熟的经营理念

公司将继续坚持房地产规划超前化、户型实用化、建筑艺术化、配套合理化、环境公园化、社区人性化、材料绿色化的造屋准则，放眼于未来生活的变化趋势，潜心打造符合市场需求和绿色环保理念的高品质住宅品牌；在新产品的开发上，继续坚持高起点规划、高水平设计、高质量施工、高标准管理，时刻不忘以人为本的核心理念，打造精品工程，提高产品的品质和品味，满足现代人多样化的建筑需求。

由于国家对宏观经济的相对从紧调控，以及最近对房地产行业的从严调控和近期出台的"限购令"，对房地产市场有较为明显的影响，将造成房地产企业业绩出现较大波动。在地产行业相对从紧调控的经济环境下，新华联控股作为公司的控股股东，将积极配合支持公司全方位发展，努力将外部影响降至最低。同时，公司管理层将通过提高管理效率，努力使公司业绩实现持续稳定的增长。

综上所述，在本次重大资产重组完成后，公司资产质量显著提高，资产负债结构进一步得到优化，经营能力及盈利能力均得到显著改善。公司已由一家濒临破产的企业逐步转变为具备持续经营能力、具有良好经营业绩的上市公司。公司管理层认为：在房地产行业相对从紧调控的经济环境下，公司业绩可能不会像往年一样高速增长，但公司仍能保持持续的盈利能力。

八、相关风险因素分析

（一）房地产行业风险

本次重组完成后，公司的主营业务将转变为房地产开发与经营。公司主营业务的变更，将导致相关的经营风险。由于房地产行业作为国民经济的支柱产业之一，其与国民经济的发展状况联系极为密切，因此房地产开发行业受经济发展周期的影响以及国家宏观经济调控政策影响较大。在宏观经济政策方面，基于目前的经济状况，政府相关主管部门近期出台的土地、金融、税收等方面的紧缩政策，在一定程度上可能会对公司未来要从事的房地产业务产生影响。公司业绩可能不会像往年一样高速增长，但公司仍能保持持续的盈利能力。

对于公司主营业务的转型，由于新华联置地从事地产业务时间较长，拥有较为丰富的房地产开发经验，其房地产开发管理团队具有较强的管理经验；同时新华联置地具有丰富的土地储备资源，有利于公司长期持续稳定的业务发展。新华联置地目前正打造战略、计划、预算、绩效"四位一体"的管理闭环系统，进行管控优化和流程优化，提升管理效率，加强人才储备和培养，积极探索激励机制。

对于外部宏观经济调控政策的影响，公司将聚焦核心业务，发展辅助业务。坚持"以中、高档住宅开发"为核心业务。以商业地产开发、商业地产经营为辅助业务，对五星级酒店及奥特莱斯商业开发和持有进行重点的研究和尝试，争取摸索出一条适合公司现状的可行之路。同时公司实施区域扩张、合理布局的发展规划，立足北京、走向全国。公司将坚持"巴进入区域进行重点深入，未进入区域进行价值发现"的原则，区域扩张合理布局，在二、三、四线城市加大土地储备力度，满足战略发展的需要。公司历来倡导绿色地产，积极应用节能、环保新材料，提高产品品质，为客户增加附加价值，增强产品卖点，增强公司抵御外部政策风险的能力。

（二）经营风险

1、房地产项目持续开发及业绩波动的风险

房地产开发企业实现可持续发展必须有充足的土地储备和资金来源，但随着房地产市场竞争的市场化进程逐步加速，新华联置地未来能否取得持续发展所需要的资源尚存在一定不确定性。另外，房地产行业具有周期性的特点，受宏观经济周期的影响明显，并且由于房地产开发企业的销售收入只有在房子交付客户后才能确认收入的特性，可能导致各年度之间收入与利润出现波动的风险。

本次拟购买资产新华联置地一方面立足北京市场，同时新华联置地还积极进入二、三线城市，以消除不同地区经济环境对企业业绩波动造成的影响。另一方面，新华联置地还持有写字楼、酒店等持有型物业，该等物业可为企业获得稳定的现金流，平缓企业的业绩波动风险。此外，本次重组完成后，上市公司将根据市场发展适时获得开发所需土地，并合理安排开工面积，保持上市公司的持续发展。

2、土地储备风险

对于房地产企业而言，土地是最重要的原材料，其公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。政府对土地供应政策的调整，可能使公司面临土地储备不足的局面，影响公司后续项目的持续发展，造成公司的经营业绩波动。随着城市的发展，城市房屋拆迁安置的标准将越来越高，这可能会提高公司的土地取得成本。同时，由于房地产市场的周期性波动等原因也可能使公司面临土地闲置的风险。

本次重组完成后，公司将在北京市、河北省唐山市、安徽省黄山市等多地进行开发，公司拥有充足的土地储备，公司持续经营能力和全体股东的利益得到切实的保证。截至2011年5月底，新华联置地及下属公司拥有土地使用权面积合计188.33万平方米，根据已开发项目规模及未来的开发计划，上述土地能满足未来3-5年公司的发展需要，同时重组后公司将根据市场发展适时获得开发所需土地。

3、项目开发风险

房地产项目具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，项目开发涉及到调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等多个领域。同时涉及到不同政府部门的审批和监管。任何环节的变化，都有可能导致项目周期拉长、成本上升，从而影响预期的销售和盈利。

新华联置地具有丰富的房地产项目运作经验。近五年来，新华联置地开发了"新华联家园"、"北京青年城"、"新华联大厦"、"新华联科技园"、"新华联丽港"、"新华联丽景"和"新华联商业大厦"等项目，总建筑面积近144.7万平方米，项目类型包括住宅、写字楼、酒店等。各项目定位准确且符合区域特点，并以完善的配套和突出的性价比优势获得了认可。本次重组完成后，公司将充分考虑宏观环境等变化情况，通过合理加强项目前期策划和项目控制，最大限度的消除项目开发中的不确定性。

4、筹资风险

房地产开发所需要的资金，除自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款、以及从资本市场筹措资金。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策发生重大变化，或信贷政策进行重大调整，公司存在由于资金筹措困难，从而影响公司正常经营及顺利发展的风险。

目前新华联置地的项目开发资金主要依靠股东投入资金、银行借款和预售收回的资金。本次重大资产重组完成后，公司将获得了通过资本市场获得融资的渠道，可有效的提高公司资金筹措能力，降低筹资风险。

（三）财务风险

1、流动性风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大。在实行新的用地政策后，房地产开发企业支付地价的付款时间大大缩短，增加了前期土地储备资金支出负担。公司今后的发展需有较充足的土地储备，而公司的资金将有很大部分来自于银行借款，如在建设过程中遭遇意外困难导致项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则公司可能面临阶段性现金流量不足的风险和资金周转压力。

公司计划的项目开发成本总计约505,067.17万元，其中2011年以前已支付171,502万元，2011年-2013年计划开发的项目支出合计约333,565.17万元。项目的销售收入2011年-2013年预计约615,000万元。预计开发的项目已获批贷款24.6亿元，其中已取得贷款12.6亿元（贷款金额已下发至公司账户），其余已有12亿元贷款金额已通过银行相关审批，将根据项目进展逐步发放。截至2011年4月末，公司合并现金流量表显示，期末现金及现金等价物余额为10.15亿元。根据以上测算，公司预计开发的项目的实施获得充分的资金保证，项目开发可以顺利进行。不存在较大的资金流动性风险。

2、销售按揭担保风险

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，但未办妥该抵押物的他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

为购房者在购买商品房时提供销售按揭担保属于房地产开发的惯例，截至基准日，新华联置地尚未发生销售按揭担保损失。随着二套房首付比例等提高等政策的严格实施，将提高购房门槛，可有利于降低新华联置地销售按揭担保的风险。

3、土地增值税实际清缴金额大于计提金额的风险

新华联置地及下属公司对于各已完工项目的土地增值税汇算清缴工作正在进行中，可能存在最终的实际清缴金额大于计提金额的风险。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》以及北京市的有关规定，土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%。增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%。增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%。增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，免缴土地增值税。

位于北京市范围内的北京新华联置地有限公司、北京华信鸿业房地产开发有限公司、北京新华联伟业房地产有限公司、北京北郊联合房地产开发有限公司、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等，自2007年1月1日起执行《北京市地方税务局关于土地增值税征收管理有关问题的通知》（京地税〔2006〕509号）文件，文件规定对本市房地产开发企业在项目全部竣工土地增值税清算前预销售商品房取得的收入，除政府批准的经济适用房和限价房外，自2007年1月1日开始，一律按预销售收入的1%预征土地增值税。根据北京市地方税务局《关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》（京建发〔2010〕677号），从2010年10月1日起按预售收入的2%预征土地增值税。

截止2011年4月30日，公司在按税法规定预缴的土地增值税的基础上，按前述原则另行计提土地增值税44,259.37万元（列报在资产负债表之其他流动负债项目下）。公司认为，截止2011年4月30日，公司已对土地增值税进行了充分计提。

（四）对控股股东担保的风险

2007年3月20日，新华联置地下属子公司新华联恒业以新华联大厦的土地及房产为新华联控股在交通银行股份有限公司北京东单支行15,000万元的借款（借款合同编号：06710057）进行抵押（抵押合同编号：06710057），借款期限为2007年3月30日至2014年11月20日。

该笔抵押担保属于历史遗留问题，在公司重组过程中，新华联控股曾与银行协商提前还款，以解除新华联大厦所设抵押，但银行不同意提前还款。由于该笔贷款利息较低，且逐年偿还，每年的还款金额较小，不会给新华联控股造成较大还款压力，因此新华联置地继续为新华联控股提供担保。

为了维护公司广大股东的合法权益，2010年3月5日，公司召开第六届董事会第九次会议，审议通过了对于新华联置地下属子公司北京新华联恒业房地产开发有限公司以其名下的位于朝阳区东四环中路道家园18号的新华联大厦之土地及房产为新华联控股向交通银行借款1.5亿元提供抵押担保的议案。其中关联董事傅军、胡章鸿回避表决。

2010年3月21日，公司召开2010年第一次临时股东大会，审议通过了相关关联担保的议案，决定继续对新华联控股提供上述1.5亿元的担保，其中关联股东首钢控股回避表决。

此项关联担保已履行相关法律程序，不会损害公司股东利益，亦不会对本次恢复上市造成影响。

（五）与控股股东及关联方的关联交易可能对公司净利润产生不利影响

2011年1-4月份本公司从关联方采购商品及接受劳务的关联交易金额为192,719,453.65元。上述关联交易主要为子公司北京新华联伟业房地产有限公司与湖南新华联建设工程有限公司（具有房屋建筑工程施工总承包一级资质）之间因新华联通州运河湾项目发生的工程劳务款。因新华联运河湾项目南区2010年未竣工，本年初结算的工程款进度款项较多，另需支付北区部分工程进度款项，因此1-4月份，关联工程劳务款金额相对较大。

上述施工单位的选择严格按照公开招投标的程序进行。招投标过程已通过北京市建委下属的北京市建设工程发包承包交易中心的招投标平台实施并将中标结果在北京市建委备案。因此，上述经招投标程序确定的成交价格和交易条件应为市场公允，对本公司净利润没有重大影响。

为保护重组后上市公司及其股东的合法权益，新华联控股及其关联方与上市公司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。在2011年6月28日召开的2010年度股东大会上在关联股东回避表决的情况下审议通过了《关于2011年度日常关联交易预计的议案》。

为减少和规范关联交易，新华联控股承诺在重组完成后的三年内将湖南新华联建设工程有限公司的控股权注入上市公司以彻底消除关联交易。如果收购湖南新华联建设工程有限公司的控股权未获得上市公司董事会或股东大会通过的，新华联控股项自前述相关议案经上市公司董事会或股东大会审议后的否决结果公告之日起三个月内将湖南新华联建设工程有限公司的控股权按市场公允价转让给无关联的第三方。

综上所述，上述措施有利于规范和减少上市公司未来发生的关联交易，同时能够合理有效的保护上市公司全体股东的利益，不存在通过关联交易影响公司净利润的情况。

（六）实际控制人的控制风险

本次重大资产重组完成后，新华联控股及其一致行动人合计持有公司的股份比例将达到71.98%（未考虑股权分置改革方案中新华联控股代其他非流通股股东支付的对价），新华联控股及实际控制人傅军先生可能利用其控股地位，通过行使股东表决权等方式对公司的经营决策等进行控制，可能会影响中小股东的权益。

公司已经建立起了股东大会、董事会、监事会和经营层各司其职、各尽其责、依法运营、规范操作的公司法人治理结构，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》和《监事会议事规则》等基本管理制度，并成立了四个董事会专业委员会（包括战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会），公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的规定维护公司的独立性，股东不分大小一律按程序依规则参与公司的决策。为了避免"一股独大"和内部人控股的风险，维护全体股东特别是中小股东利益，公司已按照证监会有关要求建立完善了独立董事制度，独立董