新华联不动产股份有限公司

证券代码:000620　证券简称:新华联　公告编号:2012-021

2011年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文,报告全文同时刊载于巨潮资讯网。投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经信永中和会计师事务所有限责任公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人傅军、主管会计工作负责人苏波及会计机构负责人(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、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	新华联
股票代码	000620
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓　名	杭冠宇	钟丽
联系地址	北京朝阳区东四环中路道家园18号新华联大厦16层	北京朝阳区东四环中路道家园18号新华联大厦16层
电　话	010-65857900	010-65857900
传　真	010-65088900	010-65088900
电子信箱	xin000620@126.com	xin000620@126.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业总收入(元)	2,335,646,978.99	1,721,456,326.07	35.68%	2,331,888,500.81
营业利润(元)	800,230,736.70	691,517,268.06	15.72%	493,729,838.25
利润总额(元)	817,195,828.47	692,593,021.93	17.99%	492,038,332.83
归属于上市公司股东的净利润(元)	606,703,419.91	515,306,450.87	17.74%	361,459,704.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	593,716,973.71	514,486,345.88	15.40%	363,892,095.95
经营活动产生的现金流量净额(元)	-1,291,624,789.39	497,697,904.48	-359.52%	393,175,112.85
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
资产总额(元)	6,762,994,434.97	5,749,658,437.52	17.62%	3,333,004,443.46
负债总额(元)	4,256,589,481.54	3,847,322,748.03	10.64%	1,844,199,086.37
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	2,464,132,724.55	1,857,676,215.46	32.65%	1,411,740,750.46
总股本(股)	451,503,106.00	363,460,000.00	24.22%	363,460,000.00

3.2 主要财务指标

单位:元

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.41	0.40	2.50%	0.28
稀释每股收益(元/股)	0.41	0.40	2.50%	0.28
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.40	0.40	0.00%	0.28
加权平均净资产收益率(%)	28.08%	31.65%	-3.57%	47.73%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	27.48%	31.60%	-4.12%	48.05%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.88	0.39	-325.64%	0.31
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.54	1.44	6.94%	1.10
资产负债率(%)	62.94%	66.91%	-3.97%	55.33%

注:公司在2011年6月初完成了重大资产重组事项,本次交易行为构成反向购买。根据财政部《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》(财会便[2009]17号)和《企业会计准则第20号——企业合并》及相关讲解的规定,本公司在法律上为母公司,但本公司为会计上的被购买方。合并财务报表的比较信息是法律上子公司新华联置地前期合并财务报表,另,报告期末本公司合并报表实收资本金额为451,503,106元,本公司实际发行在外的普通股为1,597,970,649股,每股收益系按照发行在外的普通股加权平均计算。

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	-24,866.60	-17,532.20	-102,830.06
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	191,930.00	788,000.00	0.00
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	0.00	0.00	-910,264.56
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,798,028.37	305,286.07	-1,841,913.50
所得税影响额	-3,946,213.94	-252,054.33	422,876.36
少数股东权益影响额	-32,431.63	-3,594.55	-259.95
合计	12,986,446.20	820,104.99	-2,432,391.71

§4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

2011年末股东总数	50,855	本年度报告公布日前一个月末股东总数	46,643

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
新华联控股有限公司	境内非国有法人	65.98%	1,054,337,608	1,054,337,608	0
科瑞集团有限公司	境内非国有法人	6.49%	103,679,295	103,679,295	103,640,000
泛海能源投资股份有限公司	境内非国有法人	2.73%	43,607,048	43,607,048	0
巨人投资有限公司	境内非国有法人	2.73%	43,607,048	43,607,048	0
北京长石投资有限公司	境内非国有法人	2.16%	34,474,008	34,474,008	0
北京合力同创投资有限公司	境内非国有法人	2.11%	33,702,202	33,702,202	0
牡丹江锦绣投资有限公司	境内非国有法人	1.88%	30,120,880	30,120,880	0
牡丹江鸿儒农业科技投资有限公司	境内非国有法人	0.82%	13,090,560	13,090,560	0
牡丹江石油化学工业集团公司	国有法人	0.63%	10,000,000	10,000,000	10,000,000
北京联和运德投资有限公司	境内非国有法人	0.63%	10,000,000	10,000,000	0

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
北京中欧联合国际文化艺术有限公司	7,620,559	人民币普通股
江苏省国际信托有限责任公司-民生新股自由打资金信托三号	2,532,435	人民币普通股
张　娟	1,369,263	人民币普通股
辛艳兰	1,185,900	人民币普通股
胡振飞	1,000,000	人民币普通股
韩思琪	896,908	人民币普通股
蔡军波	895,699	人民币普通股
江亚清	894,147	人民币普通股
邱才凤	860,000	人民币普通股
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	856,500	人民币普通股
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、北京长石投资有限公司以及北京合力同创投资有限公司之间存在关联关系,属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

一、2011年整体经营情况

2011年,对于公司而言,是极不平凡的一年,是实现质的飞跃的一年。在公司董事会的领导下,在董事长的亲自指挥下,公司全体员工通力协作,克服重重困难完成了重大资产重组,使原圣方科技从一个无资产、无经营实体、面临退市风险的S*ST公司转变成为一个拥有优质资产、具有良好发展前景的房地产上市公司。随着北京新华联置地有限公司100%股权的注入,公司获得了持续稳定的发展能力,整体盈利水平也得到大幅提升。

但是,随着近几年房地产市场投机性、投资性需求的过快增长,国家对地产行业展开了新一轮的深度调控。2010年4月“新国十条”出台,确定了“强制部分城市房价过快上涨”的调控目标,也正式拉开了全国范围内严厉调控房地产行业的序幕。2011年,为了进一步巩固房地产调控成果,国家陆续出台了“新国八条”等以限购、限价为代表的一序列调控措施,同时央行还多次上调银行基准利率和存款准备金率,收紧银行货币供给、提高信贷门槛……部分城市的房价已经开始松动,成交量也急剧萎缩,整个房地产市场进入低谷期。本着为公司和全体股东负责任的态度,公司董事会和管理层坚持“惟慎扩大开发规模,加快开发速度,加强品牌建设,拓展产业链经营能力”的工作方针,积极多实应对宏观调控和市场环境,逆市保持着快速增长的良好势头,经营业绩创造了历史新高。

1.报告期内主要经营情况

截至报告期末,公司实现营业收入2,335,646,978.99元,比上年同期增长35.68%,实现营业利润800,230,736.70元,比上年同期增长15.72%;实现净利润604,316,174.76元,比上年同期增长17.63%,其中归属于母公司净利润606,703,419.91元,比上年同期增长17.74%。

过去的一年,面对房地产市场“量价齐跌”的严峻考验,报告期内公司主营业务收入和净利润比上年能有稳定增长,主要是公司积极寻找市场机遇,把握住“成本、质量、服务”三大法宝,并采取了狠抓工程进度、强化项目管理、多元化新型营销等一系列措施,合力攻坚的结果。

2.报告期内项目销售情况

报告期内,公司全年实现销售面积12.35万平方米,实现结算面积14.89万平方米。截至2011年末,公司尚有7.02万平方米已签约销售未交付结算,合同金额总计7.06亿元,上述待结算资源大部分将在2012年参与结算,为公司2012年实现良好的收益水平提供了有力的保障。截至报告期末,公司尚有可售面积27.35万平方米,为公司未来发展增加了新的利润来源点。

3.报告期内项目开发进展情况

报告期内,公司紧抓工程进度,所有开发项目的进展情况良好。公司全年实现新开(在)工面积1044390.33平方米,实现竣工面积155529.66平方米。

具体情况如下:

单位:平方米)

城市	项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积	2011年开(在)工面积	2011年竣工面积
唐山	新华联广场	90%	62390.2	399837.07	399837.07	0
黄山	纳尼亚小镇	100%	733077	378280	155870.46	21482.66
惠州	新华联广场	100%	254340	949458	314302.8	0
北京通州	新华联运河湾	100%	101345	310306	174380	134047
合计			1151152.20	2037881.07	1044390.33	155529.66

4.报告期内土地储备情况

报告期内,公司还进入了大庆、呼和浩特、西宁等城市,广泛布局,及时补充未来发展所需的土地资源。报告期内,公司新增加土地储备5块,占地面积725940.95平方米,项目规划建筑面积为1363432.95平方米,可满足未来两三年的开发需要。

具体情况如下:

单位:平方米)

城　市	项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积(计容面积)	项目进度
呼和浩特	新华联雅园	100%	115161.95	403067	前期阶段
黄山徽州区	纳尼亚小镇	100%	17134	27414.4	前期阶段
西宁市	西宁城市综合体	100%	213534	533835	前期阶段
大庆市(50-2)	阿斯兰小镇	100%	195942	205739.1	前期阶段
大庆市(50-1)	阿斯兰小镇	100%	184169	193377.45	前期阶段
合　计			725940.95	1363432.95	

5.报告期内公司资产状况

2011年度,公司整体资产结构合理、质量优良;财务状况稳健,财务收支平衡。截止2011年12月31日,公司总资产达6,762,994,434.97元,较上年末增长17.62%;净资产达2,506,404,953.43元,其中归属于母公司所有者权益2,464,132,724.55元,较上年末增长32.65%,本期加权平均净资产收益率实现28.08%。公司年末资产负债率为62.94%,有息负债率为23.81%,公司实际负债水平相对较低,属于比较理想的水平。

6.报告期内公司管理情况

报告期内,公司始终坚持“惟和不舍、坚忍不拔、执着不移、进取不止”的企业精神,坚持“不断为客户开发产品,不断为客户创造价值”的经营理念,围绕年度经营目标,高效推进各项工作,取得了卓著成就。

报告期内,公司的业务来源于北京新华联置地有限公司及其下属子公司。报告期内,公司子公司新华联置地取得壹级《房地产开发企业资质证书》。公司下属子公司黄山市金龙房地产开发有限公司获得安徽省黄山市徽州区人民政府评选的“2010年房地产开发企业先进单位”荣誉称号;公司下属子公司唐山新华联置地有限公司获得“2011年地产改变民生,唐山市最具民生房地产企业”荣誉称号;公司下属子公司株洲新华联房地产开发有限公司获得“株洲云龙示范区管理委员会(2010年度)纳税先进企业”荣誉称号。公司开发的新华联运河湾项目南北区群体21栋楼因主体结构质量优良,荣获“北京市结构长城杯”称号,唐山新华联广场项目获得河北省住房和城乡建设厅颁发的“2011年度结构优质工程”称号。

二、公司未来发展的展望

毋庸置疑,2012年房地产市场宏观调控仍将继续,限购政策将是一项长期政策,国家将会坚定不移地抑制过度的投机、投资需求。但是,我们对于房地产行业不能仅仅关注中短期政策的走向,更要理性和长远的看到城市化进程及土地资源稀缺性仍将影响着住房供求关系的偏紧,未来的房地产市场仍然存在着巨大和稳定的市场需求,经过国家调控后的房地产市场并不是病症之局,而是将进入更加良性和健康的发展阶段,整个行业将得到新的提升,因此,未来的一年,我们要继续发扬艰苦奋斗的创业精神,上下同欲,齐心协力,共担责任,共同进取。

(一)2012年度总体发展思路

2012年,我们要进一步深入研究宏观经济形势和房地产行业走势,准确把握市场变化,坚持“立足北京,有选择地进入经济发达地区的二、三线城市”的战略布局,坚持“低成本扩张、标准化生产、快节奏销售、高品质保障”的工作方针,以超人的胆识、过人的才智、超常规的发展速度来进一步巩固上市公司的发展势头,顺应政策环境和市场环境的新变化,实现新的跨越与提升。具体措施如下:

①2012年,公司将以提升公司素质和可持续发展能力为中心,通过提高对规划设计重要性的认识,精心规划,精心设计,提高产品研发能力;强化项目计划管理,加大工程管理力度,加快项目开发进度;采取积极措施,创新营销策略,实现快速销售,全面加快资金周转速度;强化成本控制,优化工作流程,科学规范管理等一系列措施来确保经营业绩的稳步增长,以优异的经营业绩来回报股东、回报员工、回报社会。

②开展“品质管理年”活动,全面强化品质管理,切实提高产品质量,创建“良心产品、放心产品、节能产品、环保产品”,提升企业核心竞争力。

③顺低核心业务,加快战略转型。为了增强公司抗风险能力,保持公司持续盈利能力,公司计划在坚持“中、高档住宅开发”的核心业务基础上,适度增加对五星级酒店及大型城市综合体项目的开发和投资。一方面通过房地产项目的销售快速收回投资,有效提高资金的流动性和资产周转速度,另一方面通过持有型的投资性房地产项目,获得稳定、可观的收益,降低政策因素及宏观经济环境变化对房地产市场的影响,从而实现新华联不动产由单纯的房地产开发商角色向兼具长期盈利、可持续性发展的综合项目运营商角色的进一步转变。

④响应国家号召,积极参与保障性住房的开发建设。保障性住房建设不仅是重大的民生工程,也是重大的发展工程,是国家宏观调控的重大举措之一。为践行上市公司的社会责任,为实现国家住有所居的目标,公司计划2012年在北京、湖南等地开展保障性住房的开发建设。

⑤全面推进产品标准化工作。公司研究确定“城郊低密度人文社区”、“都市高密度时尚社区”、“都市国际化高档社区”三条标准化系列产品线。公司将加强项目的协同效应,在产品线复制工作上采取果断措施,加大复制力度,增强品牌影响力,实现规模效应,降低成本,获得品牌溢价。

⑥继续贯彻“人才强企”战略。我们要不断优化地产板块内部组织架构,理顺管理关系,配备符合公司发展的人才,以满足公司快速扩张和业务转型的需要。在不断引进优秀管理人才和专业人才的同时,还将注重内部提拔,大胆启用内部优秀年轻人。公司认真落实“能者上、平者让、庸者下”的用人方针,建立比、学、赶、帮、超的工作氛围,进一步完善激励机制,树标杆、推典型、重奖罚。同时,公司将真正构建学习型组织,通过学习来提升决策力、执行力和战斗力,把公司真正建设成为能打硬仗、打胜仗的坚强团队。

(二)2012年项目发展计划

2012年,公司计划年开复工面积200余万平米,计划实现竣工交付70余万平米。为按进度计划开复工和实现如期交付,公司将进一步强化项目计划管理,加大工程管理力度,通过周工作汇报、月度生产经营调度会,加大项目现场检查,强化工作执行力等措施,高效推进工程建设工作。

具体情况如下:

(单位:平方米)

城市	项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积	2012年计划开(复)工面积	2012年计划竣工面积
唐山	新华联广场	90%	62390.2	399837.07	399837.07	399837.07
黄山	纳尼亚小镇	100%	733077	378280	169943.8	134387.8
惠州	新华联广场	100%	254340	949458	316302.8	206968.78
大庆	阿斯兰小镇	100%	864100	903810	360483	0
西宁	新华联海湖新区城市综合体	100%	213534	729545	417400	0
湖南醴陵	新华联广场(含保障房)	60%	225854	451708	55945.91	0
北京通州	新华联运河湾	100%	101345	310306	40139	40139
湖南株洲	北欧小镇	100%	2342511.71	954074	173966.61	0
呼和浩特	新华联雅园	100%	115161.95	486800	235149.3	0
合计			4912313.86	5563818.07	2169167.49	781332.65

(三)土地储备计划

2012年,公司将根据国家宏观调控政策的调整情况,在低潮中把握机会,坚持低成本扩张,以北京、上海等一线城市为核心,加大二三线城市土地储备力度,选取有长远发展潜力的城市及地区,择机获取以商品住宅为主、商业金融为辅的优质地块,同时力争涉足保障房投资建设。

报告期后至本年度报告披露日前,公司新取得土地情况:

(单位:平方米)

城市	项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积(计容面积)	项目进度
大庆市(61-2)	阿斯兰小镇	100%	125,977.00	162,275.85	前期阶段
大庆市(61-3)	阿斯兰小镇	100%	164,541.00	197,768.05	前期阶段
大庆市(61-4)	阿斯兰小镇	100%	193,467.00	243,140.35	前期阶段
武　汉	待定	100%	299,913.78	490,629.45	前期阶段
合　计			783,898.78	1,093,813.70	

注:具体内容详见公司2012年1月18日和1月19日的《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的相关公告。

(四)资金需求与筹措

目前,公司经营稳定,财务状况良好。2012年公司在控制经营风险的前提下,将根据项目拓展计划要求,结合公司经营情况以及项目投资需求,积极拓宽融资渠道,优化融资结构,改变以往单一的银行贷款融资,尝试适合自身特点的多渠道、多元化、多形式的融资方式,以满足公司未来发展的资金需求问题。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房产销售	226,112.02	86,060.44	61.94%	36.23%	47.19%	-2.83%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房产销售	226,112.02	86,060.44	61.94%	36.23%	47.19%	-2.83%

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

√ 适用 □ 不适用

1、营业收入:本期发生额2,335,646,978.99元,较去年增加35.68%,主要系本期项目结算增加所致。
2、营业成本:本期发生额896,744,188.34元,较去年增加44.59%,主要系本期项目面积增加。
3、营业税金及附加:本期发生额468,536,553.84元,较去年增加58.00%,主要系本期收入增加,计提税金所致。
4、销售费用:本期发生额59,012,786.70元,较去年增加40.45%,主要系本期项目推广增加的广告宣传费。
5、管理费用:本期发生额92,037,100.92元,较去年增加47.88%,主要系本期薪增项目及人员增加所致。
6、资产减值损失:本期发生额3,840,853.70元,较去年增加145.35%,主要系本期应收款项增加而计提坏账准备。
7、投资收益:本期发生额-698,610.48元,较去年减少53.81%,主要系本期合营公司经营亏损所致。
8、营业外收入:本期发生额23,177,520.03元,较去年增加1991.12%,主要系本期收到解除协议补偿款。
9、营业外支出:本期发生额6,212,428.26元,较去年增加18941.79%,主要系本期捐赠支出。

§6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

□ 适用 √ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用 √ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内,公司新成立五家公司(均为100%持股)纳入合并报表。具体情况为:

1、本期子公司北京新华联置地有限公司出资设立新华联奥特莱斯有限公司,于2011年3月22日办理完毕工商设立登记手续,并取得注册号为110000013702812的《企业法人营业执照》。公司注册资本10,000万元,北京新华联置地出资10,000万元,占其注册资本的100%。

2、本期子公司北京新华联置地有限公司出资设立内蒙古新华联置业有限公司,于2011年4月20日办理完毕工商设立登记手续,并取得注册号为150115000005651的《企业法人营业执照》。公司注册资本10,000万元,北京新华联置地出资10,000万元,占其注册资本的100%。

3、本期子公司北京新华联置地有限公司出资设立大庆新华联房地产开发有限公司,于2011年4月25日办理完毕工商设立登记手续,并取得注册号为230607100049040的《企业法人营业执照》。公司注册资本10,000万元,北京新华联置地出资10,000万元,占其注册资本的100%。

4、本期子公司北京新华联置地有限公司出资设立北京新华联仁和房地产开发有限公司,于2011年8月17日办理完毕工商设立登记手续,并取得注册号为110113014175459的《企业法人营业执照》。公司注册资本1,000万元,北京新华联置地出资1,000万元,占其注册资本的100%。

5、本期子公司北京新华联置地有限公司出资设立西宁新华联房地产有限公司,于2011年10月13日办理完毕工商设立登记手续,并取得注册号为630100000137260《企业法人营业执照》。公司注册资本5,000万元,北京新华联置地出资5,000万元,占其注册资本的100%。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

证券代码:000620　证券简称:新华联　公告编号:2012—019

新华联不动产股份有限公司第七届董事会第十三次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

新华联不动产股份有限公司(以下简称“公司”)第七届董事会第十三次会议通知于2012年3月26日以电话、专人送达、电子邮件等方式发给公司全体董事。会议于2012年4月6日在北京丽景湾国际酒店会议室召开。本次会议应参会董事9人,实际参会董事9人。会议由董事长傅军先生主持。本次会议的召集、召开及表决程序符合有关法律、法规和《新华联不动产股份有限公司章程》的有关规定。

一、本次会议审议通过了《2011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2011年年度股东大会审议。

二、本次会议审议通过了《2011年度总经理工作报告》。

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2011年年度股东大会审议。

三、本次会议审议通过了《2011年年度报告全文及摘要》。

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2011年年度股东大会审议。

四、本次会议审议通过了《2011年年度审计报告》。

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2011年年度股东大会审议。

五、本次会议审议通过了《2011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2011年年度股东大会审议。

六、本次会议审议通过了《2011年度利润分配及公积金转增股本预案》。

经信永中和会计师事务所有限责任公司审计,本公司2011年度实现净利润1,296,882,715.91元(母公司),上年结转未分配利润-1,106,558,894.79元,按照《公司法》的规定提取的10%的法定盈余公积金19,032,382.11元,报告期末公司可供股东分配的利润为171,291,439.01元。

现根据公司实际情况,2011年度利润分配预案为:

以2011年末公司总股本1,597,970,649股为基数,向全体股东每10股派送现金股利1元(含税),合计159,797,064.90元。利润分配后,剩余未分配利润11,494,374.11元转入下一年度。

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2011年年度股东大会审议。

七、本次会议审议通过了《2011年度公司内部控制自我评价报告》。

董事会对公司本年度所有方面的内部控制进行了自我评估,未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷,不存在对公司内部控制目标存在严重负面影响或潜在严重负面影响的内部控制设计或执行缺陷。

公司董事会认为,公司在重大事项方面已建立了健全、合理的内部控制体系,并已得到有效执行。公司的内控体系与相关制度能够适应公司管理的要求和发展的需要,能够对编制真实公允的财务报表提供合理的保证,能够对公司各项业务的健康运行及公司经营风险的控制提供保证。公司董事会对全体股东负责,能够严格按照规定履行职责,把好决策关,依法行使职权。本公司董事会认为公司内部控制是有效的,公司内部控制的实际情况与深圳证券交易所《上市公司规范运作指引》等规范性文件的规定和要求基本相符。

独立董事发表独立意见,认为《公司关于2011年度内部控制的自我评价报告》比较全面、客观、真实地反映了公司内部控制体系建设和运作的实际情况。希望公司2012年度依据监管机构的部署,严格按照《企业内部控制基本规范》及三个指引的要求下,切实建立健全公司内部控制体系并有效执行。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权。

十二、本次会议审议通过了《关于聘请信永中和会计师事务所为公司2012年度审计机构的议案》。

独立董事发表独立意见,认为:信永中和会计师事务所在为公司提供审计服务的过程中,遵照了独立、客观、公正的执业准则,顺利完成了公司的审计工作,较好地履行了双方所规定的责任与义务。根据《公司章程》等有关规定,在取得公司提供的有关资料,并听取了公司有关人员汇报后,公司全体独立董事认为:

本次聘请审计机构的程序符合《公司法》和《公司章程》的规定,同意续聘信永中和会计师事务所为公司2012年度财务审计机构,续聘期1年。

同时,为做好公司内控规范实施工作,按照《企业内部控制基本规范》及相关配套指引的实施工作计划,以及中国证监会的部署和要求,同意同时聘请信永中和会计师事务所为公司2012年度内控审计机构,聘期为一年。

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2011年年度股东大会审议。

十三、本次会议审议通过了《2012年度内部控制规范实施工作方案》。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权。

十四、本次会议审议通过了《财务管理制度》。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权。

十五、本次会议审议通过了《人力资源管理制度》。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权。

十六、本次会议审议通过了《薪酬管理制度》。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权。

十七、本次会议审议通过了《绩效考核管理制度》。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权。

十八、本次会议审议通过了《关于召开2011年年度股东大会的议案》。

根据《公司法》、《证券法》的要求和公司的实际情况,公司董事会决定于2012年4月26日召开2011年年度股东大会,内容详见《关于召开2011年年度股东大会的通知》。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权。

特此公告

新华联不动产股份有限公司董事会

2012年4月6日

证券代码:000620　证券简称:新华联　公告编号:2012—020

新华联不动产股份有限公司第七届监事会第十三次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

新华联不动产股份有限公司(以下简称“公司”)第七届监事会第六次会议通知于2012年3月26日以电话、电子邮件、专人送达等方式发给公司全体监事。会议于2012年4月6日下午在北京丽景湾国际酒店会议室召开。本次会议应参与表决监事3人,实际参与表决监事3人。会议由监事会主席吴一平女士主持。本次会议的召集、召开及表决程序符合有关法律、法规和《新华联不动产股份有限公司章程》的有关规定。

一、本次会议审议通过了《2011年度监事会工作报告》。

本议案表决结果为3票赞成,0票反对,0票弃权,本议案通过。

二、本次会议审议通过了《2011年年度报告全文及摘要》。

本议案表决结果为3票赞成,0票反对,0票弃权,本议案通过。

本议案尚需提交2011年年度股东大会审议。

三、本次会议审议通过了《2011年度审计报告》。

监事会发表书面审核意见,认为:公司《2011年度审计报告》的相关财务数据公允地反映了公司2011年度的财务状况和经营成果;并确认《2011年度审计报告》所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本议案表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权,本议案通过。

四、本次会议审议通过了《2011年度财务决算报告》。

本议案表决结果为3票赞成,0票反对,0票弃权,本议案通过。

本议案尚需提交2011年年度股东大会审议。

五、本次会议审议通过了《2011年度利润分配及公积金转增股本预案》。

经信永中和会计师事务所有限责任公司审计,本公司2011年度实现净利润1,296,882,715.91元(母公司),上年结转未分配利润-1,106,558,894.79元,按照《公司法》的规定提取的10%的法定盈余公积金19,032,382.11元,报告期末公司可供股东分配的利润为171,291,439.01元。

现根据公司实际情况,2011年度利润分配预案为:

以2011年末公司总股本1,597,970,649股为基数,向全体股东每10股派送现金股利1元(含税),合计159,797,064.90元。利润分配后,剩余未分配利润11,494,374.11元转入下一年度。

本议案表决结果为3票赞成,0票反对,0票弃权,本议案通过。

本议案尚需提交2011年年度股东大会审议。

六、本次会议审议通过了《2011年度公司内部控制自我评价报告》。

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《关于做好上市公司2010年年度报告工作的通知》等有关规定,公司监事会对公司内部控制自我评价报告发表如下意见:

监事会认为:公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定,遵循内部控制的基本原则,按照自身实际情况,建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度,保证了公司业务活动的正常运行,保护了公司资产的安全和完整。公司内部控制组织机构完整,人员到位,保证了公司内部控制重点活动的执行和监督充分有效。2011年报告期内,公司没有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情况。公司《关于2011年度内部控制自我评价报告》不存在重大缺陷,全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况。

本议案表决结果为3票赞成,0票反对,0票弃权,本议案通过。

七、本次会议审议通过了《2012年度内部控制规范实施工作方案》。

本议案表决结果为3票赞成,0票反对,0票弃权,本议案通过。

特此公告。

新华联不动产股份有限公司监事会

2012年4月6日

证券代码:000620　证券简称:新华联　公告编号:2012—022

新华联不动产股份有限公司关于2012年度日常关联交易预计的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、日常关联交易基本情况

为了保证公司及下属子公司经营的良性发展,根据公司2012年整体经营计划及发展规划,并结合上一年度(2011年度)公司日常经营关联交易的实际执行情况,对本公司2012年度日常关联交易进行了预计,具体情况如下:

(一)2011年度日常关联交易执行情况

1.购买商品及接受劳务

单位:元

关联方类型及关联方名称	2011年实际发生		2011年预计发生
	金额	占同类交易金额的比例(%)	金额
母公司及最终控制方	41,245,214.56	4.68	200,000,000.00
新华联控股有限公司	41,245,214.56	4.68	200,000,000.00
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	560,680,007.58	63.58	1,199,700,000.00
其中:湖南新华联建设工程有限公司	545,454,831.66	61.85	1,180,000,000.00
北京银天装饰工程有限公司	1,891,729.20	0.21	
北京悦豪物业管理有限公司	13,333,446.72	1.51	19,700,000.00
合　计	601,925,222.14	68.26	1,399,700,000.00

2.出租情况

单位:元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2011年确认的租赁收益(单位:元)	2011年预计发生金额(单位:元)
新华联置业	新华联控股有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	3,175,790.72	3,174,572.57
新华联置业	北京长石投资有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	33,945.00	33,945.00
新华联置业	北京新华联产业投资有限公司	办公楼	2010.07.22	2013.07.21	协议价	210,288.00	210,288.00
新华联置业	新华联矿业有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	1,043,644.50	1,043,644.5
新华联置业	湖南新华联建设工程有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	300,522.75	300,522.75
新华联置业	北京银天装饰工程有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	129,100.50	129,100.50
新华联置业	北京祖火陶瓷文化艺术有限公司	办公楼	2010.1.1	2011.12.31	协议价	571,590.00	571,590.00
新华联置业	北京新