

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。

本公司申请非公开发行股票事宜已经公司第五届董事会第二十一次会议及2013年第二次临时股东大会审议通过,并于2014年3月19日通过了中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核。公司将根据中国证监会监督管理委员会关于公司本次非公开发行股票的批复文件后适时启动发行工作,为保护投资者利益,本公司特别提醒投资者注意公司本次非公开发行股票工作中可能存在的风险因素。

一、政策风险

由于土地和资金是房地产业最重要的生产要素,受政府政策影响很大,因此国家宏观调控政策对房地产业产生较大影响,近年来我国房地产业发展势头强劲,整体规模不断壮大,房价增长过快且由此带来的住房问题日益成为社会公众和舆论关注的焦点,属国家重点调控对象。国家对住宅供应结构、土地、信贷、税收等领域进行的政策调整,都将对房地产业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

1. 土地政策变化的风险

近年来,土地部门对房地产行业宏观调控的重点调整对象,政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

土地供给数量方面,2007年7月,国土资源部联合监察部发布了《关于进一步开展查处土地违法违纪案件专项行动的通知》,重点违法违规批准用地和低价出让国有土地使用权问题。

2007年9月,国土资源部又出台了《关于加大闲置土地处置力度的通知》,随后,为加强对闲置土地的清查,防止开发商非法圈地,国务院于2008年1月发布了《关于促进节约集约用地的通知》,重申土地闲置问题,并对闲置土地项目的贷款和企业融资做了严格限制。

目前,国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税控措施,若国家进一步在房产的持有环节征收征税,将对一定程度上影响商品房的购买需求,特别是投资性和改善居住条件的购房需求,也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响;公司还将对一定量的投资性物业,开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

4. 房地产金融调控政策风险

近年来,国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了系列金融调控政策。

2006年5月,根据《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》及监管机构的要求,商业银行不得对贷款金额比例不达35%(不含商业用房),“四证”不齐等不符合贷款条件的项目发放贷款,不允许对3年以上(含)的商品房作为抵押担保物,同时,国家也在不断调整存款基准利率,调控政策的不断出台,加大了房地产企业的融资成本和融资风险。

2012年以来,为了应对经济增速放缓,央行在2月、5月两次下调准备金率0.5个百分点,在6月、7月两次降息,并结合金融机构贷款利率浮动区间的下限后调整为基准利率的0.8倍和0.7倍。同时规定个人住房贷款利率水平在区间内不作调整,金融机构将继续严格执行差别化的各项住房信贷政策,继续抑制对投资性购房、贷款政策的变化,将直接影响房地产企业的融资成本和融资行为,购房者对购房者的购房需求和房地产的供求和销售将统一影响。

2008年10月,为刺激房地产需求,金融机构可在首付款比例上按优惠条件给予支持,最低首付款比例可调整为20%。2010年1月多部委联合发布公积金新政,第二套住房公积金个人住房贷款利率不得低于同期同档次住房公积金贷款利率的1.1倍,首付款比例不得低于50%,并禁止向购买第三套及以上住房的缴存职工发放公积金个人住房贷款。2010年4月,“国十条”继续严格执行住房公积金贷款政策,将第二套住房的房贷首付从原来的不低于50%改为不低子50%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍,个人购买住房不足五年转手交易将统一按销售收入全额征税。

购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响,而首付款比例的政策变化将较大幅度上影响自身改善型、投资型和投机型购房者需求。如果购房按揭贷款政策在未来进一步变化,将对商品房销售带来一定影响。

二、市场风险

1. 受经济周期影响的风险

房地产业与国民经济发展之间存在较大的关联性,受国民经济发展周期的影响较大。

据国家统计局统计,2003年至2007年,国内生产总值均增长近10.6%,尤其是2007年增长率达到11.4%,国民经济快速增长,带动了房地产行业快速发展,但是2007年下半年随着次贷危机、金融危机及国际金融危机的影响,我国宏观经济增速开始出现放缓迹象,房地产市场也随之步入了新一轮的调整阶段,市场成交量明显缩窄,房价增速大幅下降。2008年年底国家及时出台了一系列促进房地产市场稳定发展的政策措施,鼓励商品房自住和合理的改善性需求,2010年商品房屋销售面积同比增加10.1%,销售额同比增长18.3%。2012年起,持续高涨的CPI影响,央行继续提高存款准备金率,短期利率上调至5.62%,商品房销售面积同比增长10%,增速比上一年度回落均在2个百分点以上,2013年上半年GDP增速已放缓到7.0%,尽管如此,房地产市场“调控”政策始终没有放松。为巩固房地产调控成果,2012年12月召开的2012年中央经济工作会议中明确提出“房地产市场调控不动摇”。

一般而言,在宏观经济周期的上升阶段,行业投资前景和市场需求都将会被看好;反之,则会出现市场需求萎缩、经营风险增大、投资收益下降,因此,能否正确预测国民经济发展周期的波动,并针对经济周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为,在相当程度上影响着公司的业绩。

2. 住宅供地结构政策变化的风险

2008年1月国务院颁布国发[2008]3号文件《关于促进节约集约用地的通知》,重申必须确保不低于70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房建设,90平方米以下的小户型普通商品房的建设,防止商品房多占土地。2010年1月,国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,重申加快推进保障性安居工程建设,解决低收入住房困难家庭的住房问题。2010年4月,国务院发布了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(“国十条”),要求加快保障性安居工程建设。

随着对住房供地结构政策的落实,我国保障性住房供给将出现较大增长,住房供给结构将逐步改善,从而有利于合理安排住房价格、稳定住房价格。保障性住房供给的增加,也将为商品房市场的部分需求,进而可能对商品房市场价格产生影响,住房供给结构的调整,还将对开发商的产品设计和综合开发能力提出更高要求,公司若不能及时适应变化,将不利于后续土地资源的获取。

3. 税收政策变化的风险

政府规定的政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和资金流。税收政策历来是常用的房地产宏观调控手段,将直接影响房地产企业的盈利和现金流情况。

土地增值税方面,2006年3月,12月和2007年1月财政部、国家税务总局相继颁布有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定,要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算,对于分期开发的项目,以分项项目为单位清算。公司已严格按照《土

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

广东东锦龙发展股份有限公司(下称“公司”)于2014年3月11日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上刊登了《关于东锦龙发展股份有限公司关于召开2014年第一次临时股东大会的通知》。公司2014年第一次临时股东大会将通过深圳证券交易所交易系统向深圳证券交易所互联网向社会公众股股东提供网络形式的投票平台,根据中国证监会及深圳证券交易所的相关规定要求,现再次将股东大会通知提示性公告如下:

一、召开会议基本情况

1. 会议召集人:公司董事会

2. 会议召开的合法合规性说明:公司第六届董事会第十六次会议审议通过了《关于召开2014年第一次临时股东大会的议案》,公司董事会认为本次股东大会的召开符合有关法律、法规、规章和公司章程的规定。

3. 召开时间:

(1) 现场会议召开时间:2014年3月27日(星期四)14:30。

(2) 网络投票时间为:通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为:2014年3月27日9:30~11:30,13:00~15:00;通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的时间为:2014年3月26日15:00~2014年3月27日15:00期间的任意时间。

4. 现场会议召开地点:清远市新城八号区正二街1号锦龙大厦六楼会议室。

5. 召开方式:采用会议现场投票和网络投票相结合的方式,公司同时通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统(<http://wltp.cninfo.com.cn>)向公司股东提供网络形式的投票平台,股东可以在网络投票期间通过上述系统行使表决权。

6. 投票规则:公司只能选择现场投票、深圳证券交易所交易系统投票、深圳证券交易所互联网投票系统投票中的一种方式表决,同一表决权出现重复表决的,以第一次有效表决结果为准。

7. 出席对象:

(1)截至2014年3月21日下午深圳证券交易所收市后,在中国证券登记结算公司深圳分公司登记在册的本公司股东或其授权代表;

股权登记日登记在册的全体股东均有权出席股东大会,并可以委托代理人出席会议和参加表决,该股东代理人不必是本公司的股东。

(2) 公司董事、监事及高级管理人员;

(3) 公司聘请的律师、会计师;

(4) 其他相关人。

二、会议议事项

1. 议案名称

证券代码:000965 证券简称:天保基建 公告编号:2014-16

天津天保基建股份有限公司风险提示公告

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。

本公司申请非公开发行股票事宜已经公司第五届董事会第二十一次会议及2013年第二次临时股东大会审议通过,并于2014年3月19日通过了中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核。公司将根据中国证监会监督管理委员会关于公司本次非公开发行股票的批复文件后适时启动发行工作,为保护投资者利益,本公司特别提醒投资者注意公司本次非公开发行股票工作中可能存在的风险因素。

1. 土地政策变化的风险

由于土地和资金是房地产业最重要的生产要素,受政府政策影响很大,因此国家宏观调控政策对房地产业产生较大影响,近年来我国房地产业发展势头强劲,整体规模不断壮大,房价增长过快且由此带来的住房问题日益成为社会公众和舆论关注的焦点,属国家重点调控对象。国家对住宅供应结构、土地、信贷、税收等领域进行的政策调整,都将对房地产业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

2. 房地产业周期波动的风险

房地产业的周期波动带来商品房与萧条反反复复的风向,2007年,随着宏观调控政策的实施以及市场预期的变化,各主要城市的房价增速出现不同程度的回落,楼市成交量也有所萎缩,尤其是部分一线城市的商品房销售量呈现单边下降的趋势。根据国家统计局统计,2008年度全国商品房开发投资增速回落至20.9%,商品房销售面积同比下降18.1%,商品房销售均价同比下降2.2%,其中,商品住宅销售均价同比下降了2.7%。随着国家在2008年底继续出台了一系列房地产宏观调控政策,国内房地产业在2009年呈现走高趋势,2010年,房地产业延续2009年的景气,并受4万亿投资影响,房地产业开发投资同比增长33.2%,全国70个大中城市商品房销售均价同比增长6.4%,从2012年开始,我国宏观经济进入进一步复苏,2012年全年商品房销售面积同比增长18.4%,商品房销售额同比增长10%,增速比上年回落均在个百分点以上。

尽管我国的房地产业目前仍处于繁花似锦的长周期内,但房地产业的短期波动,仍可能使公司面临经营风险。

3. 市场竞争风险

随着房地产业的发展和行业竞争的加剧,房地产业企业优胜劣汰的趋势正在逐步显现,除了国内新房企的不断加入,大量拥有资金、技术及管理优势的外地房企基金和实力开发商也积极介入国内房地产市场。同时,随着近年来全国房价的大幅度上涨,中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台,完善房地产业正向规模化、品牌化、规范化运作的转型,房地产业呈现出集中度提高的趋势,公司也将面临更加严峻的竞争环境,具体来说,市场竞争加剧会导致对土地需求的增加和土地获取成本的上升,同时导致商品房供给阶段性过剩,销售价格阶段性下降,从而对公司业务和经营业绩造成不利影响。

4. 市场价格风险

在发展过程中,公司采取的是以天津为重点,积极拓展周边二三线城市的策略。虽然目前公司业务已经涉足河北、内蒙古等省份,但天津的业务仍占有绝对比重,2013年,公司在天津地区的主营业务收入占公司主营业务收入的99.01%。由于业务主要集中于单一城市,若天津的房地产市场需求或市场价格出现较大波动,将直接影响公司的经营业绩产生较大的影响。

5. 财务风险

1. 债务风险

公司最近三年的合并资产负债率分别为50.29%、46.89%和50.77%。房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力,随着新项目的开展,公司所需资金量也将增加,为此公司可能将增加部分银行贷款,导致资产负债率提高,同时存货的变现能力也将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力,如果公司因在建项目和预售项目销售迟滞等原因导致存货周转不畅,将对公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

6. 诉讼风险

1. 诉讼案件

2. 仲裁案件

3. 其他诉讼

4. 诉讼案件

5. 诉讼案件

6. 诉讼案件

7. 诉讼案件

8. 诉讼案件

9. 诉讼案件

10. 诉讼案件

11. 诉讼案件

12. 诉讼案件

13. 诉讼案件

14. 诉讼案件

15. 诉讼案件

16. 诉讼案件

17. 诉讼案件

18. 诉讼案件

19. 诉讼案件

20. 诉讼案件

21. 诉讼案件

22. 诉讼案件

23. 诉讼案件

24. 诉讼案件

25. 诉讼案件

26. 诉讼案件

27. 诉讼案件

28. 诉讼案件

29. 诉讼案件

30. 诉讼案件

31. 诉讼案件

32. 诉讼案件

33. 诉讼案件

34. 诉讼案件

35. 诉讼案件

36. 诉讼案件

37. 诉讼案件

38. 诉讼案件

39. 诉讼案件

40. 诉讼案件

41. 诉讼案件

42. 诉讼案件

43. 诉讼案件

44. 诉讼案件

45. 诉讼案件

46. 诉讼案件

47. 诉讼案件

48. 诉讼案件

49. 诉讼案件

50. 诉讼案件

51. 诉讼案件

52. 诉讼案件

53. 诉讼案件

54. 诉讼案件

55. 诉讼案件

56. 诉讼案件

57. 诉讼案件

58. 诉讼案件

59