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:2014-031

2013 年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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		钟丽
电话	010-65857900		010-65857900
传真	010-65088900		010-65088900
电子信箱	xin000620@126.com		xin000620@126.com

2、主要财务数据和股东变化

（1）主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	2013年	2012年		本年比上年增减(%)	2011年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入(元)	2,601,176,915.09	2,462,562,895.50	2,537,661,488.46	2.5%	2,462,175,691.52	2,536,545,509.69
归属于上市公司股东的净利润(元)	508,514,764.25	504,633,273.07	598,048,509.93	-14.97%	611,578,620.18	683,188,601.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	319,755,430.20	458,181,599.00	454,493,042.17	-29.65%	566,412,349.61	568,607,030.20
经营活动产生的现金流量净额(元)	-3,571,783,721.20	-200,636,484.86	-187,369,322.46	1,806.28%	-1,427,072,304.94	-1,436,226,946.86
基本每股收益(元/股)	0.32	0.32	0.37	-13.51%	0.42	0.47
稀释每股收益(元/股)	0.32	0.32	0.37	-13.51%	0.42	0.47
加权平均净资产收益率(%)	16.15%	20.28%	21.3%	-5.15%	25.21%	25.66%
	2013年末	2012年末		本年末比上年末增减(%)	2011年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	18,264,395,018.92	10,115,046,630.76	10,658,676,110.97	71.36%	7,321,452,919.35	7,730,502,381.83
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,261,814,359.99	2,661,111,622.83	3,026,756,206.64	7.77%	2,731,978,834.82	3,004,208,181.77

注:本报告期内,公司同一控制合并北京悦豪物业管理有限公司并进行投资性房地产会计政策变更,本年度期初数据及比较期数据已按企业会计准则进行调整或重述。

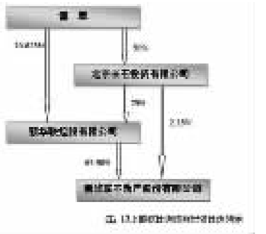
（2）前10名股东持股情况表

报告期末股东总数	40,250	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	48,067

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	65.98%	1,054,337,608	1,054,337,608	质押	860,000,000
科瑞集团有限公司	境内非国有法人	6.49%	103,679,295	103,679,295	质押	103,620,000
西藏合力同创投资有限公司	境内非国有法人	3.45%	55,185,907	33,702,202		
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	质押	43,607,000
巨人投资有限公司	境内非国有法人	2.73%	43,607,048	43,607,048		
长石投资有限公司	境内非国有法人	2.16%	34,474,008	34,474,008	质押	34,474,008
西藏雪峰科技投资咨询有限公司	境内非国有法人	1.44%	22,939,453	0		
北京联和运德投资有限公司	境内非国有法人	0.39%	6,153,846		冻结	6,153,846
北京中欧联合国际文化艺术有限公司	境内非国有法人	0.38%	6,109,359			
光大证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	0.24%	3,800,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中,新华联控股、长石投资以及合力同创之间存在关联关系,属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人;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。					

（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



3、管理层讨论与分析

2013年房地产市场面临的形势依然错综复杂,机遇与挑战并存。一方面,受国内经济增速明显放缓、房地产调控政策持续、银行信贷持续收紧、需求市场的观望氛围加重等多重因素影响,房地产整个市场相对仍显低迷,行业竞争日趋激烈,房地产行业分化格局加剧。与此同时,随着新一届政府系列改革措施的出台,大环境向好,国内经济形势有望进入良性发展轨道,持续发展的健康经济环境势必为房地产市场的长足发展提供动力,城镇化持续推进也将提供新的契机。因此,公司相信,在中央"稳增长、调结构、促改革"的政策统筹下,只要我们沉着应对外部环境的变化,抓住时代变革带来的机遇,调整思路,主动思变,稳健经营,公司未来的前景依旧向好。

2013年,是公司结构调整、转型升级的关键时期。为确保公司在复杂的外部环境下实现持续、健康发展,公司坚持"以快打慢,务实求变"的工作思路,在"保效益、促变革"之间寻求平衡,奋力攻坚克难,在实现全年计划指标的同时,也正式开启战略转型之路。

（一）经营业绩实现年初计划指标

截至报告期末,公司实现营业收入26.01亿元,比上年同期小幅上涨2.5%;实现营业利润6.96亿元,实现净利润5.02亿元,其中归属于母公司净利润5.09亿元,比上年同期下降14.97%。截至报告期末,公司总资产182.64亿元,负债总额147.34亿元,归属于母公司所有者权益32.62亿元。

（二）项目销售情况

2013年,公司将房地产销售工作确立为全局工作的第一要务,充分发挥了"营销管委会"的智库和决策作用,在创新营销策略、营销管控升级、两点一线优化、客户管理升级等方面实现了明显的突破。2013年,公司销售商品收到的现金为33.62亿元,较去年同期增长16.83%。

报告期内,公司实现销售面积23.34万平方米。实现结算面积19.96万平方米,较上年同期增长20%。截至2013年末,公司尚有24.20万平方米已签约销售未交付结算,合同金额总计16.32亿元,上述待结算资源大部分将在未来两年参与结算,为公司业绩提供有效保障。

（三）土地储备情况

2013年,公司坚持"北京、上海"等一线城市为核心的扩张战略,形成了以北京为核心的,以东北区域、西北区域、华北区域、华南区域、华东区域五大片区为轴的产业布局。公司全年共获取土地2190.79亩。其中,住宅用地1367.40亩,商业用地699.21亩,文化旅游用地124.19亩。从2013年的土地获取城市布局来看,公司一线城市土地获取比重增加。除北京新增储备用地外,公司在上海虹桥商务区成功获取土地一宗,在紧邻北京的天津武清区获取土地一宗,充分体现了公司一线城市扩张的决心;从业态分布来看,公司成功获取芜湖文化旅游用地三宗,为实现公司文化旅游地产的发展打下了坚实基础。此外,公司2013年度新增项目中,上海虹桥商业综合用地项目、长春奥特莱斯项目、芜湖文化旅游项目、西宁项目、株洲项目等基本上在底价或底价附近获取,符合公司低成本扩张战略。

（四）项目开发情况

报告期内,公司开复工面积达到 232.22 万平米,同比上年增长24.19%;竣工面积达41.97 万平米,较去年同期下降30.58%。2013年,北京平谷新华联慧谷(含保障房)项目、银川阅海湾和火车站棚户区改造项目等9个项目实现新开工。

（五）启动战略转型,探索未来发展新思路

报告期内,公司围绕战略转型规划,切实完成了相关工作。

1)进一步丰富和延伸地产业务产业链。2012年度为减少关联交易,履行重组时承诺,公司收购了湖南新华联建设工程有限公司100%的股权。2013年度,湖南新华联建设工程有限公司新增土建项目工程14个,精装修项目6个,首度取得市政项目1个,在施合同面积约140万平方米,为公司业绩增加了新的利润来源。为进一步发挥产业协同效用,进一步提升公司的核心竞争力和品牌竞争力,报告期内,公司收购了北京悦豪物业管理有限公司100%股权。北京悦豪物业管理有限公司具有10年以上的物业管理经验,2013年获得国家物业服务企业壹级资质。此外,继间接持有长沙银行103,583,308.57股后,公司计划发起设立民营银行。2013年11月,湖南省人民政府正式行文向国务院请示,由新华联作为共同发起人之一成立民营银行,目前正在审批过程中。

2)文化旅游项目稳步推进。2013年,公司全面践行"开发住宅地产、商业地产、文化旅游地产"并驾齐驱的开发模式,文化旅游项目取得新的突破。2013年5月,公司首个文化旅游项目——芜湖文化旅游项目正式开工建设,该项目涵盖海洋公园、芜湖老街、购物广场等多种业态,是公司加快战略转型的又一举措。报告期内,公司设立北京新华联文化旅游发展有限公司,作为公司文化旅游业务的统筹管理平台,拟发挥其整体管控和服务职能,促进文化旅游地产的稳健、快速发展。

3)海外扩张迈出第一步。为积极响应国家"走出去"的号召,进一步开拓海外市场,报告期内,公司在香港成立全资子公司——新华联国际置地有限公司。这是公司为未来对接境外房地产市场和境外资本市场的一次尝试,也是公司经营模式创新的有益探索,标志着公司国际化发展战略正式开始。

（六）品牌殊荣

2013年,公司获得"中国房地产业综合实力百强"、"房地产行业标杆品牌企业"、"年度最佳商业发展商"、"第九届证券年会金鹰奖"、"中国最佳雇主奖"等多项殊荣。傅军董事长获"中国房地产业十大优秀企业家"殊荣。

公司负责开发的北京新华联运河湾项目荣获"最佳宜居典范楼盘奖"、"优秀园林绿化工程金奖"。西宁新华联广场项目荣获"西宁地产最具发展潜力奖"、"二星级绿色建筑设计标识证书"。惠州新华联广场住宅楼荣获"二星B级绿色建筑设计标识证书"。唐山新华联广场项目获"河北省安济杯奖(省优质工程)"、"唐山市建筑工程新唐杯奖(市优质工程)",银川金凤新华联广场荣获"中国百城新地标奖",醴陵新华联广场保障房项目获"湖南省建筑施工安全质量标准化示范工地"等殊荣,公司品牌效应进一步放大。

4、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

报告期内,公司主营业务除房地产开发和建设外,还有部分自持物业用于出租和经营。鉴于公司投资性房地产项目主要位于北京等重点城市的核心区域,物业价值增值较快且升值潜力较大,公司投资性房地产的账面净值按成本计量模式将无法体现投资性房地产的增值部分,未能及时、客观的反映公司价值的真正变化。

为了更真实、公允地反映公司持有的投资性房地产的价值,以及更真实客观的反映公司内在价值,并使广大投资者更全面深入地了解公司的资产情况和经营成果,提高财务报告的公允性,公司依据《企业会计准则第3号—投资性房地产》等相关规定要求,于2013年8月23日召开第七届董事会第三十六次会议,审议通过了《关于会计政策变更的议案》,决定从2013年8月23日起将投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

此次会计政策变更对公司影响如下:

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额(单位:元)	
			2013.12.31/2013年度	2012.12.31/2012年度
本公司原对投资性房地产后续计量采用成本模式核算,为了更真实、公允反映公司持有的投资性房地产的价值,自2013年8月23日起,改按公允价值模式核算。此项会计政策变更采用追溯调整法。	本次变更经公司第七届董事会第三十六次会议审议通过。	资产合计	581,287,206.56	460,489,466.52
		其中:投资性房地产	599,464,559.38	479,131,911.14
		无形资产	-18,177,352.82	-18,642,444.62
		负债合计	145,321,801.64	115,122,366.63
		其中:递延所得税负债	145,321,801.64	115,122,366.63
		归属于母公司股东权益合计	435,965,404.92	345,367,099.89
		其中:未分配利润	435,965,404.92	345,367,099.89
		归属于母公司所有者的净利润	90,598,305.03	91,183,596.03
		其中:营业成本	-2,848,628.04	-2,848,628.04
		公允价值变动收益	117,949,112.00	118,729,500.00
		所得税	30,199,435.01	30,394,532.01

（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

报告期内未发生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

1. 本期新纳入合并范围的子公司

名称	当期期末净资产	当期净利润
西宁新华联置业有限公司	97,916,239.87	-2,083,760.13
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	97,500,322.18	-2,499,677.82
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	97,639,771.32	-2,360,228.68
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	47,348,937.72	-2,651,062.28
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	247,220,738.17	-2,779,261.83
新华联国际置地有限公司	40,002,844.52	2,844.52
上海新华联房地产开发有限公司	98,580,376.73	-1,419,623.27
北京新华联悦谷商业地产有限公司	49,724,297.86	-275,702.14
北京运河长基投资有限公司	99,973,388.95	-26,611.05
北京新华联文化旅游发展有限公司	499,836,977.23	-163,022.77
湖南新华联房地产开发有限公司	98,559,986.08	-1,440,013.92
天津新华联恒业房地产开发有限公司	99,995,877.64	-4,122.36
芜湖新华联盛世置业有限公司	99,754,281.70	-245,718.30
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	99,996,096.83	-3,903.17
北京悦豪物业管理有限公司	44,412,450.25	18,568,487.29
宁夏悦豪物业管理有限公司	1,126,736.66	26,736.66
青海悦豪物业管理有限公司	1,571,349.00	571,349.00
大庆悦豪物业管理有限公司	1,243,038.70	743,038.70
内蒙古悦豪物业管理有限公司	3,000,749.06	749.06
湖北新华联悦豪物业管理有限公司	1,277,110.57	177,110.57

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
惠州国力房地产开发有限公司	9,981,852.00	
新华联长基商业地产有限公司	50,029,206.89	29,206.89

（4）董事会、监事会对会计师事务所本报告期"非标准审计报告"的说明

无

新华联不动产股份有限公司

2014 第一季度报告

证券代码:000620 证券简称:新华联 公告编号:2014-038

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

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:保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整前	调整后	调整后
营业收入(元)	299,362,033.04	580,518,662.57	593,742,621.67	-49.58%
归属于上市公司股东的净利润(元)	15,170,641.67	128,227,581.73	128,011,941.70	-88.15%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	17,997,300.97	128,150,918.07	128,949,909.89	-86.04%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-959,202,606.04	-236,216,382.70	-251,332,627.49	281.65%
基本每股收益(元/股)	0.01	0.08	0.08	-87.5%
稀释每股收益(元/股)	0.01	0.08	0.08	-87.5%
加权平均净资产收益率(%)	0.46%	4.71%	4.14%	-3.68%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减(%)
		调整前	调整后	调整后
总资产(元)	19,675,423,698.09	18,264,395,018.92	18,264,395,018.92	7.73%
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,276,985,001.66	3,261,814,359.99	3,261,814,359.99	0.47%

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位:元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-8,772.90	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,778,592.30	
减:所得税影响额	39,294.10	
合计	-2,826,659.30	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因

□ 适用 √ 不适用

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末股东总数	43,817

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	65.98%	1,054,337,608	1,054,337,608	质押	760,000,000
科瑞集团有限公司	境内非国有法人	6.49%	103,679,295	103,679,295	质押	103,620,000
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	质押	43,607,000
巨人投资有限公司	境内非国有法人	2.73%	43,607,048	43,607,048		
西藏合力同创投资有限公司	境内非国有法人	2.17%	34,702,202	33,702,202		
长石投资有限公司	境内非国有法人	2.16%	34,474,008	34,474,008	质押	34,474,008
北京联和运德投资有限公司	境内非国有法人	0.39%	6,153,846		冻结	6,153,846
辜利平	境内自然人	0.3%	4,752,657			
华润深国投信托有限公司-福祥结构式新股申购1号信托	其他	0.28%	4,400,200			
王泓	境内自然人	0.2%	3,270,582			

前10名无限售条件股东持股情况

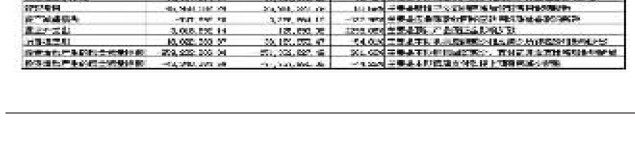
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
北京联和运德投资有限公司	6,153,846	人民币普通股	6,153,846
辜利平	4,752,657	人民币普通股	4,752,657
华润深国投信托有限公司-福祥结构式新股申购1号信托	4,400,200	人民币普通股	4,400,200
王泓	3,270,582	人民币普通股	3,270,582
北京中欧联合国际文化艺术有限公司	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
西藏雪峰科技投资咨询有限公司	2,670,000	人民币普通股	2,670,000
中融国际信托有限公司-融新88号资金信托合同	2,343,774	人民币普通股	2,343,774
徐孝西	2,104,976	人民币普通股	2,104,976
陕西省国际信托股份有限公司-瑞信1号	2,024,400	人民币普通股	2,024,400
曾郁	1,500,083	人民币普通股	1,500,083
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中,新华联控股、长石投资以及合力同创之间存在关联关系,属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人;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。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

□ 是 √ 否

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因



二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

无

三、公司或持股5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	新华联控股有限公司	本次股权分置改革中非流通股股东应当支付的股改对价均由新华联控股代为垫付。代为垫付后,该部分非流通股股份如需上市流通,应当向新华联控股偿还代为垫付的股份,或者取得新华联控股的书面豁免同意。新华联控股所持有的原非流通股股份自圣方科技股票恢复上市后的首个交易日起三十六个月内不上市交易或者转让。	2009年12月02日	承诺期至2014年7月8日	截至目前,不存在违背承诺事项的情形。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	新华联控股有限公司	(一)新华联控股关于株洲新华联土地的承诺:自愿为株洲新华联药业有限公司在与株洲新华联房地产开发有限公司签订的《国有土地使用权转让合同之补充协议》项下的退款及补偿金支付义务提供连带责任担保,即:若株洲新华联药业有限公司未能按该《补充协议》约定向株洲新华联房地产开发有限公司全额退款及支付补偿金的,由新华联控股负责向株洲新华联房地产开发有限公司予以支付。(二)新华联控股关于新华联置地及其子公司涉及土地增值税的相关问题承诺:截止2009年12月31日,新华联置地及其控股子公司北京新华联伟业房地产有限公司、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、北京华信鸿业房地产开发有限公司已按规定预缴了土地增值税,并已预提了土地增值税。本次发行完成后,税务部门对上述公司开发的房地产项目按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187号)和《土地增值税暂行条例》的规定进行土地增值税清算时,在本次评估及盈利预测假设的条件下,若在扣除预缴土地增值税款及预提土地增值税款后仍需补交的,则应补交的土地增值税款由新华联控股全部承担。(三)新华联控股、长石投资、合力同创、傅军关于避免同业竞争的承诺:1、不直接或间接从事与圣方科技主营业务相同或相似的业务;本次重组完成后,新华联控股有限公司所控股的北京香格里拉房地产开发有限公司和北京新华联房地产开发有限公司将不再以任何方式获取新的房地产开发项目;2、不从事与圣方科技业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动,也不以控股经营和控股拥有在其他公司或企业的股份或权益的方式从事与圣方科技业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动;3、在生产、经营和市场竞争中,不与圣方科技发生利益冲突。在重组后的圣方科技审议是否与承诺人存在同业竞争的董事会或股东大会上,承诺人承诺,将按有关规定进行回避,不参与表决。4、如圣方科技认定承诺人或其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与公司存在同业竞争,则承诺人将在圣方科技提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如圣方科技进一步提出受让请求,则承诺人应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给公司。5、若承诺人违反上述承诺,则应对圣方科技因此而遭受的损失做出及时和足额的赔偿。(四)新华联控股、傅军关于规范关联交易的承诺:1、本次重组完成后,承诺人将继续严格按照《公司法》等法律法规以及圣方科技《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利,在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人的关联交易事项进行表决时,履行回避表决的义务。2、本次重组完成后,承诺人与圣方科技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。保证不通过关联交易损害圣方科技及其他股东的合法权益。承诺人和圣方科技就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排,均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。(五)新华联控股、北京长石、合力同创、傅军关于保持公司独立性的承诺:本次重组完成后,新华联控股及其一致行动人、实际控制人傅军先生承诺保证圣方科技人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。(六)新华联控股、傅军关于遵守上市公司对外担保及关联方资金往来规定的承诺:承诺人及其控制的其他企业与圣方科技的资金往来将严格遵守《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发(2003)56号)及《中国证券监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120号)的规定,规范圣方科技对外担保行为,不违规占用圣方科技的资金。	2009年12月02日	以约定时间为准。	截至目前,不存在违背承诺事项的情形。
资产重组时所作承诺	新华联控股有限公司	承诺自本次新增股份发行结束后,本公司股票恢复上市的首个交易日起36个月内不转让其拥有权益的股份。该锁定期届满后,该等股份的交易或转让按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。	2009年11月16日	承诺期至2014年7月8日	截至目前,不存在违背承诺事项的情形。
	科瑞科瑞集团有限公限公司	承诺自本次新增股份发行结束后,本公司股票恢复上市的首个交易日起36个月内不转让其拥有权益的股份。该锁定期届满后,该等股份的交易或转让按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。	2009年11月16日	承诺期至2014年7月8日	截至目前,不存在违背承诺事项的情形。
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划(如有)	报告期内,相关股东严格履行有关承诺。				

四、对2014年1-6月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□ 适用 √ 不适用

五、证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

六、衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014年01月06日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问海外投资事宜,未提供资料
2014年01月07日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问海外投资事宜,未提供资料
2014年01月13日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问民营银行进展情况及海外投资进展,未提供资料
2014年01月21日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问海外投资进展情况,未提供资料
2014年03月05日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问天津项目进展情况,未提供资料
2014年03月26日	办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司在通州、天津的土地储备情况,未提供资料

股票代码:000620 股票简称:新华联 公告编号:2014-029

新华联不动产股份有限公司
第七届董事会第四十三次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,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")第七届董事会第四十三次会议通知于2014年4月14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2014年4月24日上午9:30在北京丽景湾国际酒店现场召开。本次会议应参会董事9人,实际参会董事7人。董事长傅军先生因无法出席,委托副董事长李建刚出席本次会议并代为行使表决权;独立董事骆新都女士因无法出席,委托独立董事胡金亮先生出席本次会议并代为行使表决权。本次会议的召集、召开及表决程序符合有关法律、法规和公司章程的有关规定。

一、本次会议审议通过了《2013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,同意将本议案提交2013年年度股东大会审议。

二、本次会议审议通过了《2013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。

三、本次会议审议通过了《2013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,同意将本议案提交2013年年度股东大会审议。

四、本次会议审议通过了《2013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。

五、本次会议审议通过了《2013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,同意将本议案提交2013年年度股东大会审议。

六、本次会议审议通过了《2013年度内部控制自我评价报告》。

董事会认为,公司已经根据基本规范、评价指引及其他相关法律法规的要求,对公司截至2013年12月31日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价,未发现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。

报告期内,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,达到了公司内部控制的目标,不存在重大缺陷。

独立董事骆新都女士、胡金亮先生、阎小平先生发表独立意见,认为:

《2013年度内部控制自我评价报告》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2014年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,进一步完善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。

七、本次会议审议通过了《2013年度内部控制审计报告》。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权。

八、本次会议审议通过了《2013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(母公司)2013年度实现净利润63,845,982.94元,按照《公司法》的规定提取的10%的法定盈余公积金6,384,598.29元,加上公司以前年度累计未分配利润170,235,666.29元,报告期末公司可供股东分配的利润为227,697,050.94元。

现根据公司实际情况,2013年度利润分配预案为:

以2013年12月31日公司总股本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67,899,986.04元转入下一年度。

公司2013年度资本公积金转增股本预案为:不转增股本。

独立董事骆新都女士、胡金亮先生、阎小平先生发表独立意见,认为:

公司董事会从公司的实际情况出发提出的利润分配及公积金转增股本预案,符合公司长远发展需要和股东的长远利益,本预案的审批程序符合有关法规和《公司章程》的规定,未损害公司及公司股东特别是中小股东的利益,我们同意公司本议案提交公司股东大会审议。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权,同意将本议案提交2013年年度股东大会审议。

九、本次会议审议通过了《关于同一控制下企业合并追溯调整期初及上年同期数的议案》

董事会认为:公司本次追溯调整符合《企业会计准则》及其相关指南、解释等关于同一控制下企业合并的规定,本公司按规定对报表期初及上年同期数进行追溯调整,是对公司实际经营状况的客观反映,使公司的会计核算更符合有关规定,提高了公司财务信息质量,没有损害公司和全体股东的合法权益。

独立董事骆新都女士、胡金亮先生、阎小平先生发表独立意见,认为:

公司对本次追溯调整是根据有关法律、法规及国家统一的会计制度进行的,符合《企业会计准则》等相关政策的要求,有利于真实反映公司实际的经营成果,有利于保护全体股东的利益。同意公司本次追溯调整。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权。

十、本次会议审议通过了《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》

提请股东大会授权公司董事会自公司2013年年度股东大会审议通过《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》之日起至2014年年度股东大会前,审议并批准公司及其控股子公司购买总额不超过50亿元人民币的经营性土地。

对于单笔投资额度不超过上市公司最近一期经审计净资产10%的,授权经营层批准并具体执行。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权,同意将本议案提交2013年年度股东大会审议。

十一、本次会议审议通过了《关于授权公司董事会审批对项目公司投资额度的议案》

提请股东大会授权公司董事会自公司2013年年度股东大会审议通过《关于授权公司董事会审批对项目公司投资额度的议案》之日起至2014年年度股东大会前,审议并批准公司及其控股子公司对项目公司总额不超过30亿元人民币的投资(包括新设公司和收购股权公司,不含对土地储备的投资额度和公司募集资金投资项目的投资额度)。

对于单笔投资额度不超过上市公司最近一期经审计净资产10%的,授权经营层批准并具体执行。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权,同意将本议案提交2013年年度股东大会审议。

十二、本次会议审议通过了《关于授权公司董事会审批提供担保额度的议案》。

为了满足公司未来发展的需要,公司拟对控股子公司因生产经营活动需要由本公司提供贷款担保和履约担保等事宜,提请股东大会授权公司董事会自公司2013年年度股东大会审议通过《关于授权公司董事会审批提供担保额度的议案》之日起至2014年年度股东大会前,审议并批准如下对外担保:

1、对各控股子公司提供贷款担保和履约担保的总额度为70亿元(不含股东大会已同意实施的担保额度)。

拟担保额度分配如下:

被担保对象	担保额度(亿元)	被担保对象	担保额度(亿元)
北京新华联置地有限公司	5	银川新华联房地产开发有限公司	5
北京新华联伟业房地产有限公司	4	西宁新华联房地产有限公司	3
北京新华联恒业房地产开发有限公司	5	西宁新华联置业有限公司	1
新华联国际置地(马来西亚)有限责任公司	2	北京新崇基置业有限公司	5
唐山新华联置地有限公司	2	武汉大花山生态科技开发有限公司	2
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	4	上海新华联房地产开发有限公司	5
黄山市金龙房地产开发有限公司	5	内蒙古新华联置业有限公司	2
株洲新华联房地产开发有限公司	4	长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	2
醴陵新华联房地产开发有限公司	2	芜湖新华联文化旅游开发有限公司	5
湖南新华联房地产开发有限公司	1	湖南新华联建设工程有限公司	3
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2	潮州新华联置业有限公司	1

在总授权额度范围内,控股子公司之间可调剂使用额度。

2、股东大会授权董事会审批的为控股子公司提供的担保事项,包括以下情形:

（1）子公司资产负债率超过70%;

（2）单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产的10%;

（3）公司及其控股子公司的对外担保总额,超过上市公司最近一期经审计净资产50%以后提供的任何担保;

（4）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的30%。

（5）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的50%且绝对金额超过5000万元。

3、以上经股东大会授权批准的担保事项,在额度范围内授权公司董事会审批,董事长签署相关协议,并根据实施情况按深圳证券交易所《股票上市规则》及时履行信息披露义务。

独立董事骆新都女士、胡金亮先生、阎小平先生发表独立意见,认为:

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等规定,本着对公司、全体股东及投资者负责的态度,按照实事求是的原则对公司对外担保情况进行了认真的检查和落实,对公司进行了必要的核查和问询后,我们认为因房地产项目开发的需要,公司为子公司提供担保属于公司正常经营的需要,不会损害公司及股东的利益。同意董事会将本议案提交公司股东大会审议。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权,同意将本议案提交2013年年度股东大会审议。

十三、本次会议审议通过了《关于2013年度日常关联交易执行情况及2014年度日常关联交易预计的议案》

独立董事骆新都女士、胡金亮先生、阎小平先生发表独立意见,认为:

公司进行的日常关联交易均属于公司正常的业务范围,定价遵循了市场化原则,不会损害公司股东利益,也不构成对上市公司独立性的影响;且各项交易遵循了公开、公平、公正的原则,在表决通过此议案时,关联董事依照有关规定,实施了回避表决,其表决程序合法合规,不存在违规情形,符合监管部门及有关法律、法规、《公司章程》等的规定。该议案需提交公司2013年年度股东大会进行表决,关联股东应回避表决。

关联董事傅军先生、丁伟先生、冯建军先生、张建先生回避表决,本议案表决结果为5票赞成,0票反对,0票弃权,同意将本议案提交2013年年度股东大会审议。

十四、本次会议审议通过了《关于董事会换届选举的议案》

鉴于公司第七届董事会任期即将届满,根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》等有关规定,经第七届董事会提名委员会审查,现提名傅军先生、丁伟先生、冯建军先生、苏波先生、李建刚先生和张建先生为公司第八届董事会董事候选人;提名骆新都女士、胡金亮先生和阎小平先生为公司第八届董事会独立董事候选人(上述各位董事候选人简历附后)。

本议案尚需提交公司2013年年度股东大会审议,其中独立董事候选人骆新都女士、胡金亮先生、阎小平先生的独立董事任职资格需经深圳证券交易所审核无异议后方可提交本公司2013年年度股东大会审议。股东大会将采取累积投票制的表决方式。

根据《公司章程》有关规定,第七届董事会董事在换届选举前,仍将履行董事职务,直至第八届董事会由公司2013年年度股东大会选举产生。

独立董事骆新都女士、胡金亮先生和阎小平先生为该议案出具了独立意见:

1、公司第八届董事会候选人的提名、审核和表决程序符合《公司章程》及有关法律法规的规定,合法,有效;

2、经审查第八届董事会候选人的教育背景、工作经历和社会兼职情况,认为公司董事候选人具备履行董事职责的任职条件及工作经验;任职资格不存在《公司法》第147条规定的情况及被中国证监会确定为市场禁入者的情况,符合《公司法》《公司章程》等有关规定;

3、同意傅军先生、丁伟先生、冯建军先生、苏波先生、李建刚先生和张建先生为公司第八届董事会董事候选人,同意骆新都女士、胡金亮先生和阎小平先生为公司第八届董事会独立董事候选人,

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权,同意将本议案提交2013年年度股东大会审议。

十五、本次会议审议通过了《关于公司第八届董事、监事津贴的议案》

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》中"公司应当给予独立董事适当的津贴。津贴的标准应当由董事会制订预案,股东大会审议通过,并在公司年报中披露"的规定,经研究,拟向每位独立董事支付津贴12万元人民币/年(含税)。独立董事出席公司董事会和股东大会的差旅费以及按《公司章程》行使职权所需的合理费用据实报销。

拟向其他董事支付津贴4万元人民币/年(含税)。拟向监事支付津贴3万元人民币/年(含税)。

独立董事骆新都女士、胡金亮先生、阎小平先生发表独立意见,认为:

本次会议审议的董事、监事津贴方案,符合《公司法》、《公司章程》和相关法律、法规及规范性文件的规定,符合公司的实际情况,有利于公司的长远发展。本议案经董事会审议通过后将提请股东大会审议,决策程序符合《公司法》、《公司章程》的有关规定。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权,同意将本议案提交2013年年度股东大会审议。

十六、本次会议审议通过了《关于修订<公司章程>部分条款的议案》。

为进一步规范公司现金分红,增强现金分红透明度,维护投资者合法权益,根据证监会《上市公司监管指引第3号-上市公司现金分红》的最新规定,公司拟对《公司章程》做如下修订:

原公司章程条款	修改后公司章程条款
第一百六十五条公司可以采取现金、股票、股票与现金相结合方式分配股利。在符合利润分配的条件下,原则上每年度进行利润分配,可以进行中期现金分红。	第一百六十五条 公司可以采取现金、股票、股票与现金相结合方式分配股利。在符合利润分配的条件下,原则上每年度进行利润分配,可以进行中期现金分红。公司进行利润分配,现金分红优先于股票股利。公司具备现金分红条件的,应当采用现金分红进行利润分配。
第一百六十六条如无重大投资计划或重大现金支出等事项发生,在满足相关分红条件的前提下,公司应当采取现金方式分配股利,公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%,且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。 重大投资计划或重大现金支出是指以下情形之一: ① 公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产等累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的50%,且超过5000万元; ② 公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产等累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%。	第一百六十六条 如无重大投资计划或重大现金支出等事项发生,在满足相关分红条件的前提下,公司应当采取现金方式分配股利,公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%,且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。 重大投资计划或重大现金支出是指以下情形之一: ① 公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产等累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的50%,且超过5000万元; ② 公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产等累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的30%。 公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素,区分下列情形,并按照公司章程规定的程序,提出差异化的现金分红政策: (一)公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%; (二)公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%; (三)公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%; 公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的,可以按照前项规定处理。
第一百六十七条 公司应注重股本扩张与业绩增长保持同步。公司快速增长时,董事会认为公司股票价格与股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时,可以实施股票股利分配。股票股利分配可以单独实施,也可以结合现金分红同时实施。	第一百六十七条公司应注重股本扩张与业绩增长保持同步。公司快速增长时,董事会认为公司股票价格与股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时,可以实施股票股利分配。股票股利分配可以单独实施,也可以结合现金分红同时实施。采用股票股利进行利润分配的,应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。
第一百六十八条 公司具体利润分配预案由董事会结合本章程的规定、盈利情况、未来发展资金需求等拟定,利润分配预案应经董事会、监事会分别审议通过后方能提交股东大会审议。董事会在审议利润分配预案时,须经半数以上董事(其中应至少包括过半数的独立董事)同意并通过,独立董事应发表独立意见并披露。监事会在审议利润分配预案时,须经全体监事半数以上表决同意。股东大会审议利润分配方案时,须经出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权半数以上同意。股东大会对现金分红具体方案进行审议时,应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流,充分听取中小股东的意见和诉求,并及时答复中小股东关心的问题,可以为股东提供网络投票方式。	第一百六十八条 公司具体利润分配预案由董事会结合本章程的规定、盈利情况、未来发展资金需求等拟定。利润分配预案应经董事会、监事会分别审议通过后方能提交股东大会审议。董事会在审议利润分配预案时,须经半数以上董事(其中应至少包括过半数的独立董事)同意并通过,独立董事应发表独立意见并披露。独立董事可以征集中小股东的意见,提出分红提案,并直接提交董事会审议。监事会在审议利润分配预案时,须经全体监事半数以上表决同意。股东大会审议利润分配方案时,须经出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权半数以上同意。股东大会对现金分红具体方案进行审议时,应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流,充分听取中小股东的意见和诉求,并及时答复中小股东关心的问题,可以为股东提供网络投票方式。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权,同意将本议案提交2013年年度股东大会审议。

十七、本次会议审议通过了《关于续聘会计师事务所的的议案》

自公司聘请天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司财务审计机构和内控审计机构以来,天健会计师事务所遵照独立、客观、公正的执业准则,较好地履行了合同约定的责任和义务,圆满完成了公司的审计工作。公司拟续聘天健会计师事务所为公司2014年度财务审计机构和内控审计机构,聘用期一年。

独立董事骆新都女士、胡金亮先生、阎小平先生发表独立意见,认为:

天健会计师事务所(特殊普通合伙)在2013年度为公司提供审计服务的过程中,能够按照中国注册会计师独立审计准则实施审计工作,遵循独立、客观、公正的执业准则,顺利完成了公司的年度审计任务,公司向其支付的审计费用合理,同意公司续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2014年度的审计机构。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权,同意将本议案提交2013年年度股东大会审议。

十八、本次会议审议通过了《关于公司向控股股东支付融资担保费的关联交易议案》

近年来,公司控股股东新华联控股有限公司(以下简称"新华联控股")为本公司及控股子公司的融资担保事项提供了大力支持。为体现公平原则,进一步明确融资担保的责权,自2014年1月1日起,新华联控股将继续为公司提供融资担保,并按担保额实际发生额的1%/年向本公司或控股子公司(被担保人)收取担保费用。不足一年按实际时间折算支付,不足一个月的临时性资金周转借款担保不需支付担保费。

独立董事骆新都女士、胡金亮先生、阎小平先生均事前认可并发表了独立意见,认为:

(一)本次关联交易系控股股东为公司融资提供担保,承担到期还款付息的连带责任担保,目的是为了确保公司融资事项的顺利实施,有助于公司日常经营活动的开展;(二)本次关联交易依据公平原则,公司向控股股东支付的担保费率定价公允、合理,遵循了公平、公正和诚实信用的交易原则,不会损害公司和非关联股东,特别是中小股东的合法权益;(三)该关联交易的决策程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关法律法规的规定,公司董事会对公司向新华联控股支付融资担保费事项的表决程序合法有效,同意公司按照新华联控股实际提供贷款担保的金额、期限及费率向其支付担保费。

关联董事傅军先生、丁伟先生、冯建军先生、张建先生回避表决,本议案表决结果为5票赞成,0票反对,0票弃权。

十九、本次会议审议通过了《关于制定<未来三年(2014-2016)股东分红回报规划>的议案》

为完善和健全公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制,积极回报投资者,引导投资者树立长期投资和理性投资的理念,根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》和《公司章程》等相关规定,特制定本规划。

独立董事骆新都女士、胡金亮先生、阎小平先生均事前认可并发表了独立意见,认为:

公司制定的未来三年股东分红回报规划,能够实现对投资者的合理投资回报并兼顾公司的长期可持续性发展,为公司建立了科学、持续、稳定的股东回报规划与机制,有利于保护投资者合法权益,符合现行法律、法规和公司章程的规定,不存在损害公司利益和中小股东利益的行为。我们同意本次制定的未来三年股东回报规划,并同意董事会将该规划提交公司股东大会审议。

本议案表决结果为9票赞成,0票反对,0票弃权,同意将本议案提交2013年年度股东大会审议。

二十、本次会议审议通过了《关于召开2013年年度股东大会的通知》

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2014年5月16日召开2013年年度股东大会,内容详见《关于召开2013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。

二十一、本次会议审议通过了《关于2014年一季度报告的的议案》

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

2014年4月24日

附董事候选人简历:

傅军,男,汉族,1957年10月出生,湖南醴陵人,中共党员,MBA,高级经济师。2001年6月至今担任新华联控股有限公司董事长兼总裁;2009年12月至2011年5月任黑龙江圣方科技股份有限公司董事长;2011年5月至今担任新华联不动产股份有限公司董事长;曾任第十届全国工商联副主席、第十一届全国政协委员。现兼任第十二届全国政协委员,全国工商联参政议政委员会主任,中国民间商会副会长,北京湖南企业商会会长。新华联资源开发投资有限公司、马来西亚新华联集团有限公司董事长,东岳集团有限公司执行董事,湖南华联瓷业股份有限公司、新华联国际投资有限公司、新华联国际矿业有限公司、新华联亚洲矿业有限公司董事等。

符合《公司法》及《公司章程》的要求,现不持有本公司股票,亦未受过中国证监会及其他有关部门的处罚或证券交易所惩戒,具备董事资格。

丁伟,男,汉族,1958年12月出生,辽宁普兰店人,中共党员,大学学历。1979年参加工作,历任北京西城区工商行政管理局二龙路工商所副所长、局市场管理科副科长,中共北京西城区委组织部副科长,中共北京市委组织部科长、副处长、处长,北京控股集团有限公司党组成员、人力资源部经理,兼京泰实业(集团)有限公司人力资源部经理。2007年2月至今担任新华联控股有限公司党委书记兼副总裁,长石投资有限公司董事长,2011年5月至今担任新华联不动产股份有限公司副董事长。

符合《公司法》及《公司章程》的要求,现不持有本公司股票,亦未受过中国证监会及其他有关部门的处罚或证券交易所惩戒,具备董事资格。

冯建军,男,汉族,1964年8月出生,辽宁昌图人,中共党员,大专。1979年入伍,1983年退伍后在长沙肉联厂工作,1985年至2000年在中国工商银行湖南省分行行政处工作,历任副科长、科长、副处长等职,其中1987年至1988年借调工商银行湖南省信托投资公司。2000年调人中国华融资产管理公司湖南分公司综合部,任高级副经理,2001年加入新华联控股有限公司,2007年3月起任新华联控股有限公司副总裁,2011年5月至今担任新华联不动产股份有限公司董事。现兼任湖南省工商联常委,北京湖南商会执行会长,湖南省书法家协会会员,长沙市书法家协会副主席,湖南省直书画家协会原副秘书长。

符合《公司法》及《公司章程》的要求,现不持有本公司股票,亦未受过中国证监会及其他有关部门的处罚或证券交易所惩戒,具备董事资格。

苏波,男,汉族,1967年生,研究生学历。1989年参加工作,1989年至1995年,在中国人民公安大学团委工作;1996年至2000年,任海南嘉华实业有限公司副总经理;2001年至2006年,任北京珠江华北置业有限公司董事总经理兼北京东方恒嘉房地产开发有限公司董事长;2006年至2007年12月,任航港发展有限公司集团高级副总裁兼北京航港地产开发有限公司董事总经理;2008年1月至2010年9月,任合生创展集团有限公司集团总裁助理兼华北区域公司总经理;2010年10月至2011年12月,任正泰集团股份有限公司集团总裁助理兼和泰置地股份有限公司董事、总裁。2012年至今任北京新华联置地有限公司总经理;2012年2月7日至今任新华联不动产股份有限公司总经理;2012年2月23日至今任新华联不动产股份有限公司董事。

符合《公司法》及《公司章程》的要求,现不持有本公司股票,亦未受过中国证监会及其他有关部门的处罚或证券交易所惩戒,具备董事资格。

李建刚,男,汉族,1963年3月出生,甘肃徽县人,中共党员,研究生学历、硕士学位、高级工程师。1991年7月起历任株洲市中药厂厂长助理、副厂长,湖南千金药业股份有限公司副总经理、湖南千金湘江药业有限公司董事长、党委书记。2003年1月调入新华联控股有限公司工作,历任制造业事业部总监、山东中原燃气有限公司总经理、北京新华联燃气投资有限公司董事长。2011年至今任北京新华联置地有限公司董事兼常务副总经理;2011年5月至今担任新华联不动产股份有限公司副董事长兼常务副总经理。2014年2月至今兼任新华联不动产股份有限公司华南大区总经理。

符合《公司法》及《公司章程》的要求,现不持有本公司股票,亦未受过中国证监会及其他有关部门的处罚或证券交易所惩戒,具备董事资格。

张建,男,1973年11月出生,于2002年4月进入新华联控股有限公司工作。历任新华联控股有限公司战略投资部总监、证券投资部总监等职。2006年至今担任新华联控股有限公司上市公司部总监;2011年5月至今担任新华联不动产股份有限公司董事;现兼任金六福投资有限公司、东岳集团有限公司执行董事,湖南华联瓷业股份有限公司董事。

符合《公司法》及《公司章程》的要求,现不持有本公司股票,亦未受过中国证监会及其他有关部门的处罚或证券交易所惩戒,具备董事资格。

独立董事候选人简历:

骆新都,女,1950年7月出生,四川省人,湖南财经大学货币银行学专业毕业,经济硕士学位,经济师职称,基金高管从业资格。1967年参加工作,在青海柴油机厂、首钢迁安矿、北京汽车仪表厂工作至1978年,之后调入民政部历任外事处处长、中国社会福利有奖募捐委员会公关部主任职务,1996年12月调入南方证券有限公司担任副总裁职务,1999年12月起担任南方基金管理有限公司董事长、监事长职务。2009年12月至2011年5月任黑龙江圣方科技股份有限公司独立董事;2011年5月至今连任新华联不动产股份有限公司独立董事。

符合《公司法》、《公司章程》及《独立董事指导意见》的要求,与公司无关联关系,不持有本公司股票,未受过证监部门处罚,独立董事资格具备。

阎小平,男,1948年10月出生,硕士研究生,高级经济师。1969年1月参军,1969年9月入中国共产党,1984年1月进入中国工商银行,。1965年至1969年, 就读沈阳冶金机械学校机械制造专业;1969年1月至1977年12月,部队战士、干部;1977年12月至1984年1月,济南陆军学院教员;1984年1月至2001年1月,中国工商银行总行人事部科员、副处长、处长、总经理级副总经理;2001年1月至2008年12月,中国工商银行北京市分行副行长、副书记。2008年底退休。2011年5月至今任新华联不动产股份有限公司独立董事;现兼任中万菱信基金管理有限公司独立董事。

符合《公司法》、《公司章程》及《独立董事指导意见》的要求,与公司无关联关系,不持有本公司股票,未受过证监部门处罚,独立董事资格具备。

胡金亮,男,1944年1月出生,湖南省浏阳市人,中共党员,大学本科学历。高级会计师,经济师,审计师职称,注册会计师、注册税务师(非执业资格)。1966年7月参加工作,历任湖南省零陵地区棉纺织厂财务科长,零陵地区工交办干事,湖南省经委企管处副处长,湖南省审计厅处长、副厅长,湖南省财政厅常务副厅长(正厅级),湖南省国税局局长,湖南省政协常委、经科委副主任。2008年3月退休。曾任瑞泰科技股份有限公司、湖南永清环保股份有限公司独立董事。2011年5月至今任新华联不动产股份有限公司独立董事。

符合《公司法》、《公司章程》及《独立董事指导意见》的要求,与公司无关联关系,不持有本公司股票,未受过证监部门处罚,独立董事资格具备。

股票代码:000620 股票简称:新华联 公告编号:2014-030

新华联不动产股份有限公司
第七届监事会第十六次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,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")第七届监事会第十六次会议通知于2014年4月14日以电话、专人送达、电子邮件等方式发给公司全体监事。会议于2014年4月24日下午14:00在新华联大厦会议室现场召开。本次会议应参会监事4人,实际参会监事4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、法规和公司章程的有关规定。

一、本次会议审议通过了《2013年度监事会工作报告》

本议案表决结果:4票赞成,0票反对,0票弃权,本议案通过。

本议案尚需提交2013年度股东大会审议。

二、本次会议审议通过了《2013年年度报告全文及摘要》

监事会发表书面审核意见,认为:经审核,董事会编制和审议公司2013年度报告的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。参与编制报告的人员没有违反保密义务的行为。

本议案表决结果:4票赞成,0票反对,0票弃权,本议案通过。

本议案尚需提交2013年度股东大会审议。

三、本次会议审议通过了《2013年度审计报告》

监事会发表书面审核意见,认为:公司《2013年度审计报告》的相关财务数据公允地反映了公司2013年度的财务状况和经营成果;并确认《2013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:4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《2013年度财务决算报告》

本议案表决结果:4票赞成,0票反对,0票弃权,本议案通过。

本议案尚需提交2013年度股东大会审议。

五、本次会议审议通过了《2013年度内部控制自我评价报告》

监事会发表书面审核意见,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。2013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2013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:4票赞成,0票反对,0票弃权,本议案通过。

六、本次会议审议通过了《2013年度内部控制审计报告》

本议案表决结果:4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《2013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(母公司)2013年度实现净利润63,845,982.94元,按照《公司法》的规定提取的10%的法定盈余公积金6,384,598.29元,加上公司以前年度累计未分配利润170,235,666.29元,报告期末公司可供股东分配的利润为227,697,050.94元。

现根据公司实际情况,2013年度利润分配预案为:

以2013年12月31日公司总股本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67,899,986.04元转入下一年度。

公司2013年度资本公积金转增股本预案为:不转增股本。

本议案表决结果:4票赞成,0票反对,0票弃权,本议案通过。

本议案尚需提交2013年度股东大会审议。

八、本次会议审议通过了《关于同一控制下企业合并追溯调整期初及上年同期数的议案》

监事会认为:公司本次追溯调整符合《企业会计准则》及其相关指南、解释等关于同一控制下企业合并的规定,本公司按规定对报表期初及上年同期数进行追溯调整,是对公司实际经营状况的客观反映,使公司的会计核算更符合有关规定,提高了公司财务信息质量,没有损害公司和全体股东的合法权益。

本议案表决结果:4票赞成,0票反对,0票弃权,本议案通过。

九、本次会议审议通过了《关于监事会换届选举的议案》

鉴于公司第七届监事会任期即将届满,根据《公司法》及《公司章程》等有关规定,公司第七届监事会提名吴一平女士、石秀荣女士为公司第八届监事会监事候选人(简历附后)。

本议案表决结果:4票赞成,0票反对,0票弃权,本议案通过。

本议案尚需提交2013年度股东大会审议。

十、本次会议审议通过了《关于2014年一季度报告的的议案》

监事会发表书面审核意见,认为:公司《2014年第一季度报告》的相关财务数据公允地反映了公司2014年1-3月份的财务状况和经营成果;并确认《2014年第一季度报告》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:4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

2014年4月24日

附件:监事候选人简历

吴一平,女,1964年1月出生,湖南长沙人,大专学历,会计师。1980年开始参加工作。1980年至1994年2月,在湖南湘潭工商银行从事财会工作。1994年至今先后担任广西北海正天置业有限公司财务部经理、湖南振信置业有限公司财务部经理,湖南新华联建设工程有限公司财务部经理,北京新世界房地产有限公司财务总监,北京新华联伟业房地产有限公司财务总监、北京新华联置地有限公司财务总监、黑龙江圣方科技股份有限公司财务负责人等职。2011年1月至今任北京新华联置地有限公司审计部总监。2011年5月至今任新华联不动产股份有限公司第七届监事会监事,2012年2月7日起至今任新华联不动产股份有限公司第七届监事会监事会主席。2012年1月17日至今任新华联不动产股份有限公司审计部负责人。

吴一平女士符合《公司法》及《公司章程》的要求,目前未持有公司股份,亦未受过中国证监会及其他有关部门的处罚或证券交易所惩戒,具备监事资格。

石秀荣,女,汉族,1965年9月出生,河南省项城市人,中共党员,研究生学历,高级会计师。1986年7月至2001年12月在机械工业部工作,历任中国包装和食品机械总公司出纳、会计、副处长、处长,先后兼任本单位的团支部组织委员及副书记;2002年1月加入新华联控股有限公司,先后担任财务资产部经理、资产管理部助理总监、资产管理部副总监、资产管理部常务副总监、总监。2012年至今任新华联控股有限公司审计部总监。2012年2月23日至今任新华联不动产股份有限公司监事。

石秀荣女士符合《公司法》及《公司章程》的要求,目前未持有公司股份,亦未受过中国证监会及其他有关部门的处罚或证券交易所惩戒,具备监事资格。

股票代码:000620 股票简称:新华联 公告编号:2014-032

新华联不动产股份有限公司
关于同一控制下企业合并追溯调整期初及上年同期数的公告

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

2013年11月,新华联不动产股份有限公司(以下简称"公司")与新华联控股有限公司(以下简称"新华联控股")和长石投资有限公司签订股权转让等相关协议,以货币资金收购北京悦豪物业管理有限公司(以下简称"悦豪物业")100%的股权。

根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》《企业会计准则第20号——企业合并》《会计准则讲解(2010)》的相关规定,对于同一控制下的控股合并,应视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的,体现在其合并财务报表上,即由合并后形成的母子公司构成的报告主体,无论是其资产规模还是其经营成果都应持续计算;对于同一控制下的控股合并,在合并当期编制合并财务报表时,应当对合并资产负债表的期初数进行调整,同时应当对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

(下转B187版)