股票代码:000620 股票简称:新华联 公告编号:2013-093

新华联不动产股份有限公司第七届董事会第三十八次会议（通讯方式）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“本公司”或“公司”）第七届董事会第三十八次会议通知于2013年11月12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2013年11月13日以通讯方式召开。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《关于公司符合发行公司债券条件的议案》。

根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行试点办法》等有关法律、法规、规范性文件关于发行公司债券的相关规定，董事会对公司实际情况及有关事项进行逐项核查后，认为公司符合发行公司债券的各项条件。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

二、本次会议审议通过了《关于发行公司债券的议案》。

为了进一步降低公司融资成本，提升公司业务规模，提高公司盈利能力和抵抗风险能力，公司拟以发行公司债券的方式募集资金。

本次发行公司债券的方案为：

1、发行规模

本次发行的公司债券票面总额不超过13亿元（含13亿元）人民币，具体发行规模由股东大会授权董事会在前述范围内确定。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

2、向公司股东配售的安排

本次发行公司债券可向公司股东配售，具体配售安排（包括是否配售、配售比例等）提请股东大会授权董事会根据发行时的市场情况和有关具体情况确定。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

3、债券品种和期限

本次发行的公司债券为固定利率债券，本次发行公司债券的期限为不超过7年（含7年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种，具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时的市场情况确定。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

4、债券利率及确定方式

本次发行公司债券的票面利率及其支付方式由公司和保荐机构（主承销商）通过市场询价协商确定，并将不超过国务院或其他有权机构限定的利率水平。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

5、发行方式

本次公司债券采用网上和网下相结合的方式，可以一次性发行，也可以分期发行。具体发行方式由股东大会授权董事会根据市场情况和公司资金需求情况确定。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

6、发行对象

本次公司债券的发行对象为符合法律法规规定认购公司债券条件的全体投资者。投资者以现金方式认购。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

7、募集资金的用途

本次发行公司债券募集资金主要用于偿还银行贷款，补充流动资金，改善公司债务结构。募集资金的具体用途由公司股东大会授权董事会根据公司资金需求等实际情况确定。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

8、回售和赎回安排

本次发行公司债券可设回售和赎回选择权，回售和赎回选择权的具体内容提请股东大会授权董事会根据实际情况确定。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

9、发行债券的上市

在本次公司债券发行结束后，满足上市条件的前提下，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本次公司债券上市交易的申请。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

10、担保安排

本次发行公司债券是否采用担保及具体的担保方式提请股东大会授权董事会根据相关规定及市场情况确定。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

11、本次公司债券的特别偿债措施

提请股东大会授权董事会在公司出现预计不能或者到期未能按期偿付本次发行公司债券的本息时，根据中国有关法律法规及监管部门等的要求采取相关偿债保障措施，包括但不限于：

（1）不向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（4）主要负责人不得调离。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

12、决议的有效期

本次发行公司债券决议的有效期为自股东大会审议通过之日起24个月。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

13、对董事会的其他授权事项

会议同意授权董事会办理一切与本次发行公司债券有关的事宜，包括但不限于：

（1）在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，确定本次发行公司债券的具体发行方案以及修订、调整本次发行公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行数量、实际总金额、发行价格、债券利率或其确定方式、发行时机、是否分期发行及发行期数、债券期限、债券品种、是否设置回售条款和赎回条款、评级安排、确定担保相关事项、还本付息的期限和方式、具体配置安排、偿债保障、上市安排等，以及在股东大会核准的用途范围内决定募集资金的具体使用等事宜；

（2）执行就本次发行及申请上市而作出所有必要的步骤，包括但不限于：签署所有必要的法律文件，选择并委聘涉及的各类中介机构，确定承销安排，编制及向监管机构报送有关申请文件，选择债券受托管理人，签署债券受托管理协议及制定债券持有人会议规则等；在本次发行完成后，办理上市交易的相关事宜；

（3）如监管部门的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及公司章程规定必须由股东大会重新表决的事项外，可依据监管部门的意见（如有）对本次公司债券发行的具体方案等相关事项作适当调整或根据实际情况决定是否继续开展本次公司债券发行的工作；

（4）当公司出现预计不能或者到期未能按期偿付本次发行公司债券的本息时，可根据中国境内的法律、法规及有关监管部门等要求作出偿债保障措施决定，包括但不限于：①不向股东分配利润；②暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；③调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；④主要责任人不得调离等措施；

（5）办理与本次发行公司债券有关的其他事项。

本授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。本议案尚需提交公司股东大会审议。

三、本次会议审议通过了《关于公司召开2013年第四次临时股东大会的议案》。

根据《公司法》、《证券法》的要求和公司的实际情况，公司拟定于2013年11月29日召开2013年第四次临时股东大会，请详见关于本次股东大会的通知。

本议案表决结果为9票赞成，0票反对，0票弃权。

四、本次会议审议通过了《关于收购北京悦豪物业管理有限公司100%股权暨关联交易的议案》。

为履行重组时期的承诺，切实减少关联交易；同时，为进一步延伸公司地产业务产业链，发挥业务协同和品牌协同效应，本公司拟与新华联控股有限公司（以下简称“新华联控股”）和西藏长石投资有限公司（以下简称“西藏长石”）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，交易金额为人民币109,000,000元；其中，按照持股比例，本公司应支付新华联控股股权转让款65,400,000元，应支付西藏长石股权转让款43,600,000元。经抵减相关债务后，本公司实际应支付股权转让款余额共计人民币73,428,915.07元。

新华联控股和西藏长石均为本公司的关联方，本次交易构成关联交易。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次交易不需提交公司股东大会审议。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需有关部门的审批。

在本议案表决时，关联董事进行了回避。表决结果为5票赞成，0票反对，0票弃权。

五、本次会议审议通过了《关于参与竞买北京经营性土地使用权的议案》。

为增加公司经营性土地储备，增强可持续发展能力，公司拟由全资子公司北京新华联置地有限公司及北京运河长基投资有限公司组成联合体参与近期北京某经营性地块土地使用权的竞买活动。

公司董事会拟授权经理层在董事会权限内参与本次竞买，并授权公司经营班子具体负责组织实施竞买活动。

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
2013年11月13日

证券代码:000620 证券简称:新华联 公告编号:2013—094

新华联不动产股份有限公司关于收购北京悦豪物业管理有限公司100%股权暨关联交易的公告

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。

重要内容提示：

●交易内容：新华联不动产股份有限公司（以下简称“本公司”）拟与新华联控股有限公司（以下简称“新华联控股”）和西藏长石投资有限公司（以下简称“西藏长石”）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，交易金额为人民币109,000,000元；经抵减相关债务后，本公司实际应支付股权转让款余额共计人民币73,428,915.07元。

●本公司已委托具有证券相关业务资格的广东中广信资产评估有限公司对北京悦豪物业管理有限公司全部权益价值进行评估并出具《新华联不动产股份有限公司拟股权收购涉及的北京悦豪物业管理有限公司股东全部权益价值评估报告书》（中广信评报字［2013］第232号）。

●本公司已委托具有证券相关业务资格的天健会计师事务所（特殊普通合伙）对悦豪物业最近一年又一期的财务会计报告进行审计并出具《北京悦豪物业管理有限公司2012年1月1日—2013年8月31日审计报告》（天健审［2013］7-194号）。

●本次交易构成关联交易。

一、关联交易概述

为履行重组时期的承诺，切实减少关联交易；同时，为进一步延伸公司地产业务产业链，发挥业务协同和品牌协同效应，本公司拟与新华联控股和西藏长石签订股权转让等相关协议，以货币资金收购悦豪物业100%的股权，股权转让款共计109,000,000元。其中，按照持股比例，本公司应支付新华联控股股权转让款65,400,000元，本公司应支付西藏长石股权转让款43,600,000元。经抵减相关债务后，本公司实际应支付股权转让款余额共计73,428,915.07元。

新华联控股和西藏长石均为本公司的关联方，本次交易构成关联交易。

公司于2013年11月13日召开第七届董事会第三十八次会议，以5票赞成，0票反对，0票弃权审议通过了《关于收购北京悦豪物业管理有限公司100%股权暨关联交易的议案》。关联董事傅军先生、丁伟先生、冯建军先生、张建先生在审议该议案时进行了回避，独立董事骆新都女士、胡金亮先生、阎小平先生对该项交易进行了审核并发表了独立意见。本次交易完成后，本公司将成为悦豪物业的唯一股东，持股比例100%。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次交易不需提交公司股东大会审议。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需有关部门的审批。

二、交易对方的基本情况

1、股权出让方名称：新华联控股有限公司

住所：北京市朝阳区东四环中路道家园18号新华联大厦17层

法定代表人：傅军

注册资本：80000万元

经营范围：投资；房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房；接委托进行企业经营管理；技术开发、技术转让、技术咨询、技术培训；销售百货、机械电器设备、金属材料、木材、建筑材料、装饰材料、五金交电、工艺美术品、针纺织品。餐饮、住宿（以限分支机构经营）

新华联控股的股权结构为：

单位：万元

股东姓名	出资方式	出资额	出资比例
西藏长石	货币	60,000	75.0000%
傅军	货币	8,500	10.6250%
杨云华	货币	6,330	7.9125%
吴向东	货币	4,000	5.0000%
许君奇	货币	450	0.5625%
陈跃	货币	320	0.4000%
冯建军	货币	200	0.2500%
谭志强	货币	200	0.2500%
合 计		80,000	100%

注：西藏长石享有30%股东权益。

新华联控股最近一年简要财务数据如下：

单位：万元

项目	2012年12月31日/2012年度
资产总额	2,900,031.92
负债总额	1,744,486.30
净资产	1,155,545.62
营业收入	1,800,062.60
净利润	183,382.73

新华联控股为公司控股股东，持股比例65.98%，属于公司关联方。

2、股权出让方名称：西藏长石投资有限公司

注册资本：5,000万元

注册地址：拉萨市金珠西路158号世通阳光新城1幢3单元5层2号

法定代表人：丁伟

经营范围：投资及投资管理；接受委托进行企业经营管理；技术咨询。

西藏长石的股权结构如下：

单位：万元

股东姓名	出资方式	出资额	出资比例
傅军	货币	2,667.5	53.35%
肖文慧	货币	1,666.5	33.33%
吴涛	货币	166.5	3.33%
刘静	货币	166.5	3.33%
张建	货币	166.5	3.33%
蒋赛	货币	166.5	3.33%
合 计		5,000	100%

西藏长石最近一年简要财务报表数据如下：

单位：万元

项目	2012年12月31日/2012年度
资产总额	136,642.98
负债总额	113,353.31
所有者权益	23,289.67
营业收入	-
净利润	358.10

西藏长石为新华联控股一致行动人，属于公司关联方。

三、交易标的的基本情况

1、本次交易标的为悦豪物业100%的股权。

2、关于交易标的介绍

（1）基本情况

标的企业名称：北京悦豪物业管理有限公司

注册资本：2,000万元

注册地址：北京市通州区运河西大街30号楼北（会所）

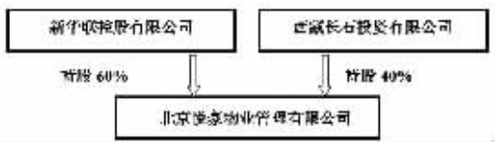
法定代表人：邓南宇

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2000年3月27日

经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：物业管理；房地产信息咨询（不含中介服务）；劳务服务；家居装饰；企业形象策划；承办文化艺术交流；展览展示；种植花卉、苗木、草皮；供暖服务；器械健身；游泳；球类运动（乒乓球、羽毛球、沙壶球、保龄球）；销售日用百货、五金交电；停车服务。

悦豪物业的股权结构：截至本次交易完成之前，新华联控股持有其60%的股权，西藏长石持有其40%的股权。



（2）交易标的财务情况

单位：元

项目	2013年8月31日（经审计）	2012年12月31日（经审计）
总资产	88,832,058.07	93,669,641.51
负债	46,930,024.24	68,312,529.77
归属于母公司所有者权益	41,902,033.83	25,357,111.74
	2013年1-8月	2012年度
营业收入	69,017,541.32	91,554,453.51
归属于母公司股东的净利润	16,544,922.09	8,056,668.69
经营活动产生的现金流量净额	-4,749,929.41	13,267,162.40

（3）本次收购所涉及资产的产权状况

悦豪物业主要资产为房地产一项。该房地产位于北京市通州区潞通大街193号-1至2层02，已取得X京房权证通字第1210818号《房屋所有权证》，规划用途为商业用地，房屋性质为商品房。房屋建筑面积为217.53平方米。

目前，悦豪物业不存在资产抵押、股权质押或其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、也不存在查封、冻结等司法措施。

（4）评估结论

广东中广信资产评估有限公司以2013年8月31日为基准日，采用成本法和收益法对悦豪物业全部权益价值进行了评估并出具了评估报告。通过比较，最终选用收益法作为本次股权转让的价值参考，得出评估结论如下：截至评估基准日2013年8月31日，北京悦豪物业管理有限公司的股东全部权益的市场价值为12,142.00万元。

四、交易协议的主要内容

1、交易标的：北京悦豪物业管理有限公司100%的股权。

2、交易价格：广东中广信资产评估有限公司对悦豪物业的全部股东权益进行了评估，评估值为121,420,000元。经三方平等协商，同意本次股权转让款为标的股权评估价值的90%，即109,000,000元。其中本公司应支付新华联控股的股权转让款为65,400,000元；本公司应支付西藏长石的股权转让款为43,600,000元。

3、过渡期间产生的损益安排：

（1）过渡期内，标的股权产生的收益及增加的净资产由本公司无偿享有，交割日将不会对上述转让价款（人民币109,000,000元）进行调整或补偿；

（2）过渡期内，倘若标的股权对应的净资产较基准日出现减少，则由新华联控股和西藏长石共同承担，由新华联控股、西藏长石连带向本公司补偿该等减少的数额。

4、支付方式：本协议生效后15日内，本公司应支付前述全部转让价款。

根据天健会计师事务所出具的《北京悦豪物业管理有限公司2012年1月1日-2013年8月31日审计报告》（天健审［2013］7-194号）及相关各方确认，截至2013年8月31日，悦豪物业享有对新华联控股35,571,084.93元的债权。

经协商，新华联控股将其承担的对悦豪物业的35,571,084.93元的债务转移给本公司，本公司用承继的前述债务抵减本次股权转让应向新华联控股支付的部分股权转让款。经抵减，本公司仍需现金支付新华联控股股权转让款余额共计29,828,915.07元。

经抵减上述相关债务后，本公司实际应以现金支付股权转让款余额共计73,428,915.07元。

5、生效条件

上述协议自各方授权代表签字并加盖各方公章后成立，自各方按照其内部决策程序批准本次股权转让之日起生效。

五、本次交易的目的和对上市公司的影响

本次收购的悦豪物业具有10年以上的物业管理经验，目前共有服务项目19个，服务总建筑面积近500万平方米。现有员工近700人，管理人员具有大专以上学历和物业管理上岗资格证书，专业技术人员齐全、管理力量雄厚。由于悦豪物业经营管理规范且服务优质，一直获得客户好评，其服务的北京新华联商业大厦、运河湾家园、新华联家园、湖南滨江金座新寓等项目客户满意度长年保持在95%以上，处于行业领先水平。此外，悦豪物业一直遵循“以人为本”的服务理念，现已形成独具特色的悦豪物业管理模式，其优质的服务质量更是得到了国家权威机构的认可，2013年获得国家物业服务企业壹级资质，并先后被政府及社会相关部门授予“名牌企业”、“中国物业管理100强”（排名第13位）、“中国企业文化建设先进单位”、“中国物业管理行业优秀品牌企业”、“北京市守信企业”、“京城金牌物业公司”、“物业管理优秀单位”等荣誉称号。悦豪物业盈利能力较好，收益稳定增长，在有助于公司抵抗未来房地产行业波动的同时还能为公司未来发展增加新的利润来源。

其次，随着生活水平的提高，更多居民追求高品质生活，公司认为提供优质的售后服务是提升房地产企业核心竞争力和品牌竞争力的重要组成部分，是优秀的房地产企业进入良性循环发展的基础条件。本次收购悦豪物业，进一步丰富和延伸了地产业务产业链，有助于公司更深入的了解和满足客户需求，为未来的产品开发提供新的理念；同时通过优质的后期服务也有助于提升产品美誉度和品牌影响力，以服务推动产品销售，充分发挥业务协同效应和品牌协同效应，在“高品质建设-高标准管理-高水平服务-高效率销售”的系统运作基础上，实现经济效益和社会效益的统一。

此外，随着公司业务拓展的加速，悦豪物业为本公司提供服务的项目也逐年增加，本次收购能切实有效的减少公司与控股股东之间的关联交易，兑现公司控股股东新华联控股在公司重大资产重组期间所作有关承诺。

总之，悦豪物业具有良好的发展前景和增长潜力，本次交易对公司经营具有积极意义，符合本公司的长远发展和股东的整体利益。

六、当年年初至披露日公司与该关联人发生的关联交易情况

除日常关联交易及已披露的交易外，公司与上述关联人未发生其他关联交易。

七、公司独立董事意见

本公司独立董事已就本次关联交易进行了事前认可，并发表独立意见如下：

1、本次关联交易属于控股股东履行重组期间的承诺事项，能切实有效减少关联交易，有利于公司的长远发展，对提高公司市场竞争力将产生积极的影响，具有必要性。

2、本次收购的悦豪物业拥有国家物业管理壹级资质，盈利能力较好，收益稳定增长，在助于公司抵抗未来房地产行业波动的同时还能为公司未来发展增加新的利润来源。同时，悦豪物业的加入丰富和延伸了公司产业链，将为公司实现全方位的物业管理服务奠定基础，进一步实现房地产综合服务全产业覆盖，充分发挥业务协同效应和品牌协同效应。

3、董事会对该关联交易事项的审议程序、决策程序合法，符合《公司章程》的规定。

4、本次股权收购定价的主要依据是无关联的独立第三方出具的评估结果和审计结果，本次交易内容及定价原则公允、合理，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

八、备查文件

1、第七届董事会第三十八次会议决议；

2、公司独立董事意见；

3、股权转让相关协议；

4、评估报告；

5、审计报告。

特此公告。

新华联不动产股份有限公司董事会
2013年11月13日

证券代码:000620 证券简称:新华联 公告编号:2013—095

新华联不动产股份有限公司关于召开2013年第四次临时股东大会的通知

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”）第七届董事会第三十八次会议决定召开公司2013年第四次临时股东大会，现将具体事项通知如下：

一、召开会议基本情况

（一）会议召开时间：

现场会议时间：2013年11月29日（星期五）下午14:30开始，会期半天。

网络投票时间：2013年11月28日—11月29日。其中，通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为：2013年11月29日上午9:30-11:30，下午13:00-15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为：2013年11月28日下午15:00—11月29日下午15:00。

（二）股权登记日：2013年11月25日（星期一）。

（三）现场会议召开地点：北京市朝阳区东四环十里堡北里28号北京丽景湾国际酒店CD厅。

（四）会议召集人：新华联不动产股份有限公司董事会。

（五）会议方式：

本次股东大会采取现场表决与网络投票相结合的方式，公司将通过深圳证券交易所系统和互联网投票系统（http://wltp.cninfo.com.cn）向全体股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

（六）出席会议对象

1、截至股权登记日2013年11月25日下午15:00交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司股东均有权以本通知公布的方式出席本次会议及表决。

2、本公司董事、监事及高级管理人员、公司聘请的律师等。

3、不能亲自出席本次股东大会的股东，可书面授权委托代理人代为出席（授权委托书见附件，被授权人不必为本公司股东）。

二、会议审议事项

1、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》

2、《关于发行公司债券的议案》

2.1 发行规模

2.2 向公司股东配售的安排

2.3 债券品种和期限

2.4 债券利率及确定方式

2.5 发行方式

2.6 发行对象

2.7 募集资金的用途

2.8 回售和赎回安排

2.9 发行债券的上市

2.10 担保安排

2.11 本次公司债券的特别偿债措施

2.12 决议的有效期

2.13 对董事会的其他授权事项

上述议案已经公司第七届董事会第三十八次会议审议通过。

三、参加会议登记办法

1、登记时间：11月28日上午9:00至12:00，下午13:00至16:00。

2、登记地点：北京朝阳区东四环中路道家园18号新华联大厦16层证券法务部。

3、登记手续：

a）法人股股东：法定代表人出席会议的，应持本人身份证、法定代表人资格证明、持股凭证、证券账户卡、现行有效的法人营业执照复印件；委托代理人出席会议的，代理人应持本人身份证、授权委托书、委托人之法定代表人资格证明、委托人持股凭证、委托人证券账户卡、委托人现行有效的法人营业执照复印件；

b）自然人股东：本人亲自出席的，须持本人身份证、证券账户卡、持股凭证；委托代理人出席的，须持代理人本人身份证、授权委托书、委托人持股凭证、委托人证券账户卡、委托人身份证复印件；

c）异地股东可用信函或传真方式登记，在来信或传真上须写明股东姓名、股票账户、联系地址、邮编、联系电话，并附身份证及股票账户复印件，信封上请注明“股东大会”字样。

4、联系方式

联系人：钟丽、刁月霞

联系电话：010-65857900 联系传真：010-65088900

四、股东参加网络投票的具体操作流程

（一）采用交易系统投票的投票程序

1、本次股东大会通过交易系统进行网络投票的时间为2013年11月29日上午9:30-11:30，下午13:00-15:00。投票程序比照深圳证券交易所买入股票的程序操作。

2、投票代码：360620；证券简称：华联投票。

3、股东投票的具体流程：

①输入买入指令；

②输入投票代码360620；

③输入对应申报价格；在“买入价格”项下输入对应申报价格；

④输入委托股数，表决意见；

⑤确认投票委托完成。

4、计票规则：

①在计票时，同一表决只能选择现场投票、网络投票中的任意一种表决方式。如果同一表决权出现重复投票表决的，以现场投票为准；如果网络投票中重复投票，将以第一次投票结果为准进行统计。

②在委托价格项下填写议案序号，1.00代表议案1，具体情况如下：

议案序号	议案内容	对应申报价格
	总议案	100
1	《关于公司符合发行公司债券条件的议案》	1.00
2	《关于发行公司债券的议案》	2.00
2.1	发行规模	2.01
2.2	向公司股东配售的安排	2.02
2.3	债券品种和期限	2.03
2.4	债券利率及确定方式	2.04
2.5	发行方式	2.05
2.6	发行对象	2.06
2.7	募集资金的用途	2.07
2.8	回售和赎回安排	2.08
2.9	发行债券的上市	2.09
2.10	担保安排	2.10
2.11	本次公司债券的特别偿债措施	2.11
2.12	决议的有效期	2.12
2.13	对董事会的其他授权事项	2.13

③在“委托股数”项下填报表决意见。表决意见对应的申报股数如下：

表决意见种类	同意	反对	弃权
对应申报股数	1股	2股	3股

④确认投票委托完成。

（二）采用互联网投票操作流程

1、股东获取身份认证的具体流程：

按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务实施细则》的规定，股东可以采用服务密码或数字证书的方式进行身份认证。

①申请服务密码的流程

登陆网址：http://wltp.cninfo.com.cn的“密码服务专区”，填写“姓名”、“证券账户号”、“身份证号”等资料，设置6-8位的服务密码；如申请成功，系统会返回一个4位数字的激活校验码。

②激活服务密码

股东通过深交所交易系统比照买入股票的方式，凭借“激活校验码”激活服务密码。

买入证券	买入价格	买入股数
369999	1.00元	4位数字“激活校验码”

该服务密码需要通过交易系统激活后使用。如服务密码激活指令上午11:30前发出的，当日下午13:00即可使用；如服务密码激活指令上午11:30后发出的，次日方可使用。服务密码激活后长期有效，在参加其他网络投票时不必重新激活。密码激活后如遗失可通过交易系统挂失，挂失后可重新申请，挂失方法与激活方法类似。申请数字证书的，可向深圳证券信息公司或其委托的代理发证机构申请。咨询电话：0755-83239016。

2、股东登录网址http://wltp.cninfo.com.cn，根据获取的服务密码或数字证书进行互联网投票系统投票。

①登录http://wltp.cninfo.com.cn，在“上市公司股东大会列表”选择“新华联不动产股份有限公司2013年第四次临时股东大会投票”；

②进入后点击“投票登录”，选择“用户名密码登陆”，输入您的“证券账户号”和“服务密码”；已申领数字证书的投资者可选择CA证书登录；

③进入后点击“投票表决”，根据网页提示进行相应操作；

④确认并发送投票结果。

3、通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为：2013年11月28日下午15:00至11月29日下午15:00的任意时间。

五、其他事项

出席会议者食宿、交通费自理。

特此通知。

新华联不动产股份有限公司董事会
2013年11月13日

证券代码:000620 证券简称:新华联 公告编号:2013—096

新华联不动产股份有限公司关于子公司签署国有建设用地使用权出让合同的公告

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。

新华联不动产股份有限公司（以下简称“本公司”）全资子公司北京新华联置地有限公司参与了芜湖市国土资源局组织的土地使用权挂牌出让活动并成功竞得位于鸠江区万春西路与徽州路交叉口西南侧2、3、4号地块。近期，正式签署了《国有建设用地使用权出让合同》。现将合同主要内容公告如下：

一、土地主要情况

1、地块位置：东至徽州路，西至安澜路，南至纬二路，北至万春西路。

2、地块面积：出让总面积14493平方米。

3、土地用途：商业服务业设施用地（文化旅游）。

4、出让年限：40年。

5、规划条件：建筑总面积5362.41平方米，建筑容积率0.37。

6、出让价格：870万元。

二、备查文件

国有建设用地使用权出让合同。

特此公告。

新华联不动产股份有限公司董事会
2013年11月13日

证券代码:600248 证券简称:延长化建 公告编号:2013-033

陕西延长石油化建股份有限公司关于《公司章程》中现金分红政策相关问题的说明

本公司董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

陕西延长石油化建股份有限公司自2008年重组上市以来，即致力于为股东创造价值，为投资者提供分享公司经济增长成果的机会。

一方面，公司积极开拓市场，不断提高经营业绩。营业收入由2010年的3,567,897,184.42元增长到2012年的4,495,061,960.69元，年均复合增长12.24%，归属于母公司所有者的净利润由2010年的124,088,091.07元增长至2012年的155,468,776.13元，年均复合增长11.93%。2013年1-9月，实现营业收入3,756,870,890.72元，同比增长19.20%，实现归属于母公司所有者的净利润161,620,113.52元，同比增长39.34%。

另一方面，公司不断强化回报股东意识，积极完善股东回报制度，并根据公司经营状况，及时实施现金分红。2010年以来，公司从增强现金分红透明度，给予投资者稳定的回报预期出发，积极完善股东回报制度，对《公司章程》中利润分配条款进行了两次修订，并制定了《公司2013-2015股东分红回报规划》；为保证延长化建（母公司）有足额的未分配利润和现金流进行分配，延长化建（母公司）还积极行使股东权利，于2013年9月2日作出股东决定对其下属子公司《公司章程》中利润分配条款做了修订。同时，由于公司经营业绩良好且逐年提高，公司账面原秦丰农业历年积累的未弥补亏损逐渐得到弥补，并于2013年6月30日完全弥补了以前年度亏损，满足了《公司章程》及《公司法》规定的利润分配条件，公司于2013年9月25日实施了2013年度中期利润分配，共派发现金股利约4,259.89万元，占2012年度归属于母公司所有者的净利润的27.40%，占最近三年实现的年均可分配利润的29.79%，符合《公司章程》的相关规定，给予了投资者合理的投资回报，为投资者提供了分享公司增长成果的机会，充分维护了公司股东依法享有的资产收益等权利。2010年以来，公司利润分配情况如下：

单位：万元

期间	母公司报表期末未分配利润	合并报表期末未分配利润	归属于母公司所有者的净利润	现金分红
2013年1-6月	4,564.40	29,272.56	8,936.61	4,259.89
2012年度	-1,203.97	20,335.95	15,546.88	0.00
2011年度	-26,803.69	4,789.07	14,939.07	0.00
2010年度	-26,754.81	-10,150.00	12,408.81	0.00

为进一步增强现金分红透明度，给予投资者稳定的回报预期，为投资者提供分享公司经济增长成果的机会，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，延长化建现对公司现金分红相关事项说明如下：

1、关于2013年修改《公司章程》现金分红条款相关事项的说明

2013年9月13日，公司召开2013年第三次临时股东大会，审议通过了《关于修改《陕西延长石油化建股份有限公司章程》部分条款的议案》，对《公司章程》第一百六十三条利润分配相关条款进行了修订，主要修订条款及修订内容如下表所示（详见下表下划线加粗部分）：

修订条款	原《公司章程》规定	修订后《公司章程》规定
第一款，对调整现金分红政策需履行的决策程序做了细化	（一）利润分配政策的决策机制：……公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要以及外部经营环境，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关调整利润分配政策的议案须经公司董事会审议后提交公司股东大会批准；调整现金分红政策时，董事会应充分论证调整方案的合理性，独立董事应对此发表独立意见，公司应在股东大会召开前与中小股东充分沟通交流。	（一）利润分配政策的决策机制：……公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要以及外部经营环境，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关调整利润分配政策的议案须经公司董事会、监事会审议后提交公司股东大会批准；调整现金分红政策时，董事会应充分论证调整方案的合理性，独立董事应对此发表独立意见，并经出席股东大会的股东所持表决权2/3以上通过；公司应在股东大会召开前与中小股东充分沟通交流，并及时答复中小股东关心的问题。
第三款，将年均可供股东分配利润明确为年均合并报表归属于母公司所有者的净利润	（三）利润分配形式：公司采取现金、股票或者现金股票相结合的分配方式，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不可以少于三年实现的年均可供股东分配利润的百分之三十；……	（三）利润分配形式：公司采取现金、股票或者现金股票相结合的分配方式，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不可以少于三年实现的年均合并报表归属于母公司所有者的净利润的百分之三十；……
第五款，将未分配利润明确为母公司报表未分配利润	（五）公司未分配利润为负，不进行现金分红，留存资金用于弥补以前年度亏损；	（五）公司母公司报表未分配利润为负，不进行现金分红，留存资金用于弥补以前年度亏损。
第六款，将资产负债率明确为母公司资产负债率	（六）公司年末资产负债率超过75%时，不进行现金分红；	（六）公司年末母公司资产负债率超过75%时，不进行现金分红。
第七款，对“无法按照既定的现金分红政策或最低现金分红比例确定当年利润分配方案”的特殊情况及需履行的审议程序做了细化	（七）若公司未来十二个月内有重大投资计划或重大现金支出，即对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%，且超过5,000万元人民币的，则公司可不进行本条所述的利润分配；	（七）公司在特殊情况下无法按照既定的现金分红政策或最低现金分红比例确定当年利润分配方案的，应当在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。公司当年利润分配方案应当经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。特殊情况是指：1、审计机构对公司的该年度财务报告出具非标准无保留意见的审计报告；2、公司未来十二个月内有重大投资计划或重大现金支出（募集资金投资项目除外），即对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%，且超过5,000万元人民币的。
第八款，新增了年度报告期内合并报表盈利且累计未分配利润为正但现金分红比例低于30%，或公司存在第七款情形，需履行的分段表决程序	（八）如果公司未分配利润为正且报告期净利润为正，但董事会未提出利润分配方案或利润分配方案中不含有现金分红的，应当在年度报告中披露未分配的原因及未用于分红的留存资金用途，独立董事应当对此发表独立意见，同时应对上年度未分红留存资金使用情况发表独立意见。独立董事的上述意见公司应及时予以披露；	（八）如果公司年度报告期内合并报表盈利且累计未分配利润为正，但董事会未提出利润分配方案或利润分配方案中不含有现金分红的，应当在年度报告中披露未分配的原因及未用于分红的留存资金用途，独立董事应当对此发表独立意见，独立董事的上述意见公司应及时予以披露。 公司年度报告期内合并报