

证券代码：000620

证券简称：新华联

公告编号：2014-046

新华联不动产股份有限公司 风险提示公告

本公司及全体董事保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司申请非公开发行股票事宜已经第七届董事会第三十五次会议及 2013 年第二次临时股东大会审议通过，本公司申请公开发行公司债券事宜经第七届董事会第三十八次会议及 2013 年第四次临时股东大会审议通过，目前均处在中国证券监督管理委员会审核阶段。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、公开发行公司债券工作中可能存在的风险因素。

一、非公开发行股票短期内摊薄公司即期回报的风险提示

本次向特定对象非公开发行的股票数量合计不超过 50,000 万股（含 50,000 万股）¹，募集资金总额不超过 21 亿元。本次非公开发行的发行对象为包括公司控股股东新华联控在内的不超过十名的特定对象，认购对象以现金方式认购股份。本次非公开发行募集现金拟用于“湖南醴陵市马放塘棚户区改造建设项目”、“宁夏银川火车站棚户区改造项目”、“北京平谷区马坊镇 B05-01、B05-02 居住及社会停车场库项目”的项目开发。

本次非公开发行完成后，公司发行在外总股数将由 1,597,970,649 股变为 2,097,970,649 股，股本和净资产规模将有所增加，而本次募投项目现处于建设期，故公司摊薄后的即期及未来每股收益和净资产收益率面临下降的风险。

¹公司 2013 年度利润分配方案实施后，本次非公开发行股票发行数量上限由不超过 50,000 万股（含 50,000 万股）调整为不超过 50,119.3317 万股（含 50,119.3317 万股），后同。

二、公司确保本次非公开发行股票募集资金有效使用的措施

1、公司确保本次募集资金合法合规使用的制度保障

2013年8月16日，发行人根据《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等法律、法规及规范性文件的相关规定，并结合公司实际情况，修订了《募集资金管理细则》，对募集资金合法合规使用提供了制度保障。

2、公司具有多渠道的资金来源

为有效应对业务扩展给日常经营带来的资金压力，公司与兴业银行呼和浩特市分行、交通银行惠州分行、中国银行北京通州支行、中国银行西宁市古城台支行、中信银行总行等金融机构建立了良好的融资关系，将有效解决公司资金需求问题。另外，公司的控股股东新华联控股具有较强的资金实力，在必要时可为公司提供委托贷款、借款担保等财务支持。公司多渠道的资金来源有益于确保公司合法合规使用本次募集现金。

综上，公司募集资金使用制度较为健全，公司有息负债成本处于合理水平，并有能力通过销售回款、金融机构借款、股东借款等多种方式满足尚未开发完毕的房地产项目的资金需求，不会占用本次非公开发行的募集现金，确保本次非公开发行股票募集资金有效使用。

三、公司防范即期回报被摊薄风险，提高未来回报能力的措施

1、对募集资金投资项目进行充分论证

公司董事会已对本次非公开发行募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，募投项目符合产业发展趋势和国家产业政策，具有较好的市场前景和盈利能力。本次非公开发行的募投项目预期收益情况如下：

| 项目 | 湖南醴陵市马放塘棚户区改造建设项目 | 宁夏银川火车站棚户区改造项目 | 北京平谷区马坊镇B05-01、B05-02居住及社会停车场库项目 |
|------------|-------------------|----------------|----------------------------------|
| 总建筑面积（平方米） | 407,196 | 627,038 | 106,168 |

| | | | |
|-----------|---------|---------|---------|
| 总销售收入（万元） | 189,411 | 352,636 | 126,364 |
| 总投资（万元） | 110,840 | 248,600 | 84,905 |
| 税前利润（万元） | 51,850 | 73,127 | 27,644 |
| 净利润（万元） | 38,888 | 54,845 | 20,733 |
| 项目投资回报率 | 35.08% | 22.06% | 24.42% |
| 项目销售净利率 | 20.53% | 15.55% | 16.41% |

2、加强对募投项目的监督管理

公司将建立专项管理小组，负责指导、监督募集资金投资项目的实施，并加强与相关政府部门以及设计单位、施工单位的沟通协调，及时办理相关手续，争取募投项目尽快竣工，早日贡献收益。

公司将为募投项目配备拥有丰富项目经验的人员，确保募投项目在规划设计、用地手续办理、工程建设管理、房屋营销等各方面均可有效推进；并在项目开发资金上给予充分保障。人员、资金的优先保障将有利于募集资金投资项目的顺利开发与销售。

同时，公司将根据相关法规和公司《募集资金管理细则》的要求，严格管理募集资金使用，募集资金到位后将存放于董事会指定的专项账户中。公司将定期检查募集资金使用情况，保证募集资金得到合理合法使用。

3、合理安排项目开发进度，降低财务费用

公司通过本次非公开发行股票募集现金 21 亿元，将有利于优化公司资本结构，降低公司资产负债率，从而切实减少财务费用支出，提高公司净利润率。

同时，公司将根据各募投项目所在区域的市场环境，合理安排项目的开发进度，从而在实现产品较快销售的同时，充分利用本次募集资金、销售回款，降低对有息负债资金的占用，减少财务费用支出。

4、积极推动项目营销

公司将通过加强体验式营销、持续创新营销方式、改进营销奖励与考核机制、

增强销售团队活力等措施推动项目销售,加快销售资金回笼,提高资金使用效率,从而提升募集资金投资项目的效益。

同时,公司多年来坚持以产品质量为重,近年开发的项目荣获得多项殊荣:新华联运河湾获“中国土木工程詹天佑住宅小区金奖”;唐山新华联广场部分楼栋获“河北省结构优质工程奖”;呼和浩特巴比伦花园(新华联雅园)项目获得国家绿色建筑二星级认证;新华联丽景、新华联丽港获北京市四星级物业管理示范小区称号。公司产品的良好形象,将有利于公司产品的销售与回款。

5、优化投资回报机制

2014年4月24日,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《上市公司监管指引第3号-上市公司现金分红》的规定,公司第七届董事会第四十三次会议审议通过《关于修订<公司章程>部分条款的议案》,对公司章程分红政策新增条款进行了修改,进一步规范公司现金分红政策的决策依据及流程,保证所有股东,尤其是中小投资者的权利和利益;并审议通过《关于公司未来三年(2014-2016)股东分红回报规划的议案》,以完善和健全公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制,保证股东的合理投资回报。前述两项议案已经公司2013年度股东大会审议通过。

四、公司房地产业务风险提示及应对措施

(一) 公司房地产业务风险提示

1、政策风险

房地产开发行业的发展对于土地、资金的依赖程度较高,而该等资源的供应受政府政策影响较大。国家可能根据房地产开发行业的发展状况,利用行政、税收、金融、信贷等多种手段,从土地供应、住宅市场的供给与需求等方面对房地产市场进行宏观调控。如果公司不能适应国家政策的变化,则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

(1) 土地供应政策

在房地产价格较快上涨的背景下,为保障中低收入国民的住房需求,国务院及国务院办公厅出台的《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《关于

进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等文件均强调了加强保障性住房建设。在此背景下，我国保障性住房的用地供给将出现较大增长，从而有利于稳定住房价格。而土地供给结构的调整，将对开发商的项目综合开发能力提出更高要求。如果公司不能及时适应该等变化，将不利于公司业务的持续发展。

（2）税收政策

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等环节，对房地产采取税收调控措施。如果国家大规模开征物业税，则将对商品房需求产生较大的影响，特别是对投资性和投机性购房需求的影响较大。

（3）房地产开发信贷政策

2010年1月，国务院办公厅颁布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求金融机构进一步完善房地产信贷风险管理制度，严格执行信贷标准，严格执行房地产项目资本金要求。房地产开发信贷政策的趋严，加大了房地产企业的融资成本和融资风险。

（4）消费者购房信贷政策

2010年1月，四部委联合发布《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》，主要内容如下：1、首套普通自住房，套型建筑面积在90平方米（含）以下及以上的贷款首付款比例分别不得低于20%、30%。2、第二套住房公积金的发放对象仅限于个人住房贷款仅限于现有人均住房建筑面积低于当地平均水平的缴存职工家庭，且贷款用途仅限于购买改善居住条件的普通自住房；贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍，首付款比例不得低于50%。3、停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

2011年1月，国务院常务会议将第二套房的房贷首付从原来的不低于50%改为不低于60%，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。

差异化的购房信贷政策，有利于抑制投资性、投机性的购房需求，促进小户型普通住房的发展，使得房地产市场的需求结构发生变化。但如果购房信贷政策进一步加强，则将对商品房销售带来更大的压力。

2、产品销售风险

首先，商品住房限购政策、购房按揭贷款政策、房地产转让税收政策的变化会影响消费者购房欲望。如未来主管部门实施征收物业税、提高首付款比例、提高贷款利率等措施，则可能加大公司的销售风险。

其次，房地产市场需求日趋多元化和个性化，购房者对产品和服务的要求越来越高。如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，则可能造成产品滞销的风险。

3、房屋销售价格波动风险

二三线城市的住宅价格环比指数自 2013 年 12 月以来有所下降，特别是三线城市的住宅价格环比指数在 2013 年 12 月、2014 年 2 月、2014 年 3 月均为负值。而公司在二三线城市存在尚未开发完毕的房地产项目，所以公司新开发产品存在价格波动的风险。

4、原材料价格波动的风险

房地产开发的主要原材料包括土地和建筑材料，这些原材料成本占开发成本的比重较大，因此原材料价格的变化会影响到公司的成本，进而影响公司的经营业绩。特别是随着国家对土地供给的加强控制，可能导致土地取得难度加大，土地成本上升。

5、项目开发风险

房地产项目开发具有周期长，投资大，涉及相关行业多等特点，并且要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，项目建设完成后还面临着销售、经营等环节，这使得公司对项目开发控制的难度增大。在项目开发过程中，任何一个环节的变化，都有可能影响到项目进度，引发项目开发周期加长，成本上升等风险，进而影响到预期的销售和盈利水平。

6、本次募投项目相关特定风险

公司本次募集资金投资项目的选择综合考量了目前国内宏观经济环境、国家房地产行业政策、公司发展战略和投资项目所在地房地产市场发展情况等多重因素，并经公司董事会、股东大会审慎决策。发行募集资金拟全部用于湖南醴陵市马放塘棚户区改造建设项目、宁夏银川火车站棚户区改造项目、北京平谷区马坊镇 B05-01、B05-02 居住及社会停车场库项目等项目，有利于公司地产业务的发展，从而进一步扩大公司整体盈利规模、改善盈利结构、提升可持续盈利能力。投资项目虽然经过了慎重、充分的分析论证，但仍存在因市场环境发生较大变化、发生不可预见事项等导致投资项目无法正常实施或者无法实现预期收益的风险。

（二）公司房地产业务风险应对措施

1、项目合理定位

公司将充分调查研究项目所在地的房地产市场环境、消费者需求，根据研究结果对房地产项目进行合理定位，并在规划设计等方面充分考虑当地市场需求及发展趋势，避免产品滞销。

2、加强项目管理

公司将加强与各项目相关的国土、住建、规划等有关政府部门的沟通、协调，及时办理和完善相关手续，以顺利推进各项目的开发建设。

公司将推行工程项目管理责任书，进一步完善标准化生产体系和工程管控体系，严格标准工期管理，确保按期按质交付，维护公司的品牌声誉。

公司将进一步优化全过程的质量控制体系，建立优质户型库、合格供方库，标准化产品体系和产品序列、样板制标准手册等，以提升公司产品竞争力。

3、强化成本控制

公司将精细成本预算和费用控制，优化和执行从产品定位、规划设计、设备采购、施工管理到竣工交付的全流程成本控制体系，严格降本增效，从而提升公司产品竞争力，包括：（1）通过招标方式选择优质的建筑总承包商、原材料供应商，以降低采购成本；（2）加强对项目设计、施工质量的监督与管理，避免

因项目设计、施工质量而导致工程返工；（3）结合市场销售情况，合理安排项目的开发进度，以降低项目的资金占用、加快资金回笼，从而降低项目的资金成本。

4、积极推动项目营销

公司将通过加强体验式营销、持续创新营销方式、改进营销奖励与考核机制、增强销售团队活力等措施推动项目销售，以加快销售资金回笼，降低项目风险。

同时，公司多年来坚持以产品质量为重，近年开发的项目荣获得多项殊荣：新华联运河湾获“中国土木工程詹天佑住宅小区金奖”；唐山新华联广场部分楼栋获“河北省结构优质工程奖”；呼和浩特巴比伦花园（新华联雅园）项目获得国家绿色建筑二星级认证；新华联丽景、新华联丽港获北京市四星级物业管理示范小区称号。公司产品的良好形象，将有利于公司产品的销售与回款。

五、风险提示

敬请广大投资者理性投资，并注意投资风险。

特此公告

新华联不动产股份有限公司董事会

2014年5月19日