

中房置业股份有限公司

2014 年年度股东大会

会议资料

2015/6/29

会议资料目录

一、 2014年年度报告全文及摘要·····	1
二、 2014年度董事会工作报告·····	2
三、 2014年度监事会工作报告·····	10
四、 2014年度财务决算报告·····	12
五、 2014年度利润分配预案及资本公积金转增股本议案·····	19
六、 2014年度独立董事述职报告·····	20

议案一：

关于审议 2014 年年度报告及摘要的议案

各位股东及股东代表：

根据中国证监会对上市公司的要求，公司按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号—年度报告的内容与格式（2014 年修订）》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 15 号—财务报告的一般规定（2014 年修订）》上海证券交易所《股票上市规则（2014 年修订）》以及《关于做好上市公司 2014 年年度报告披露工作的通知》等相关文件的规定，编制了公司 2014 年年度报告及摘要。

公司 2014 年年度报告全文及摘要已披露在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>，2014 年年度报告摘要刊登于 2015 年 4 月 17 日的《上海证券报》、《中国证券报》上。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司

2015 年 6 月 29 日

议案二：

2014年度董事会工作报告

各位股东及股东代表：

下面我代表董事会做2014年度董事会工作报告。

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期内，公司在保证存量房屋的销售及自有物业出租的同时，继续解决历史遗留问题，同时也积极运作非公开发行股票，向其他行业转型。

报告期内，公司销售尾房670.84平方米，物业出租面积3,086.49平方米。同时公司也披露了非公开发行股票预案，拟收购山西古交煤层气资产。收购成功后，公司业务转为新型清洁能源行业。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	15,357,865.24	63,621,076.28	-75.86
营业成本	10,891,253.38	21,345,825.33	-48.98
销售费用	91,389.12	249,735.24	-63.41
管理费用	30,280,342.31	19,783,828.14	53.06
经营活动产生的现金流量净额	-26,328,727.53	-14,185,108.29	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-102,884,420.21	59,517,930.26	-272.86
筹资活动产生的现金流量净额	47,880,000.00	0	不适用
研发支出	0	0	不适用

2. 收入

公司销售收入主要来源于尾房销售和自有物业出租。本报告期公司销售房屋为北京长远天地大厦房屋2套，共计670.84平方米，比去年同期1,980.21平方米减少66.12%，长远天地大厦项目已全部销售完毕。自有物业出租主要是子公司新疆公司兵团大厦的物业出租，由于考虑到未来要对大厦进行整体出租或出售，二层以上没有对外出租，目前只有一层部分商业对外出租。

公司前五名客户营业收入合计 13,152,680 元，占营业收入的 85.64%。

3. 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产行业	房屋销售成本及投资性房地产摊销	10,891,253.38	100	21,345,825.33	100	-48.98	由于本报告期公司销售房屋比去年同期减少，因此结转的房屋销售成本减少。
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
销售房屋	房屋销售成本	3,190,805.27	29.30	12,370,880.42	57.95	-74.21	由于本报告期销售房屋较上年同期减少而结转成本减少
房屋车位租赁	投资性房地产摊销	7,700,448.11	70.70	8,974,944.91	42.05	-14.20	由于公司剩余房屋减少而使投资性房地产摊销额减少。

4. 费用

(1) 销售费用减少是由于报告期内代理销售的房屋较上年同期数量减少所致；

(2) 管理费用增加是由于报告期内公司支付的非公开发行股票相关的中介费用及经营费用增加，以及公司为解除部分员工劳动合同支付的离职补偿金增加所致。

5. 现金流

(1) 经营活动现金流入本年数较上年数减少主要是由于报告期内出租收入较上年同期减少所致；

(2) 经营活动现金流出本年数较上年数增加主要是由于公司支付非公开发行股票募集资金购买资产相关的中介费用增加，报告期内支付上年度计提的所得税费用增加，以及报告期内支付离职员工离职补偿金增加所致；

(3) 投资活动现金流入本年数较上年数减少主要是由于报告期内处置的投资性房地产取得收入较上年同期减少所致；

(4) 投资活动现金流出本年数较上年同期增加主要是由于报告期内公司支付的非公开发行股票募集资金购买江苏国盛股权订金1亿元，以及缴纳上年度计提的出售投资性房地产相关税金和支付合营公司徐州天嘉拆借款所致；

(5) 筹资活动产生的现金流量净额本年数较上年同期增加主要是由于报告期内公司收到非公开发行股票两名特定投资者深圳市大唐盈泰投资合伙企业(有限合伙)以及北京信宏融金矿业投资管理中心(有限合伙)定金所致。

(二)行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

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(%)
房地产行业	15,357,865.24	10,891,253.38	29.08	-75.86	-48.98	减少 37.37 个百分点
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(%)
投资性房地产	11,352,680.00	3,190,805.27	71.89	-79.78	-74.21	减少 6.07 个百分点
房屋车位租赁	3,885,185.24	7,700,448.11	-98.20	-45.76	-14.20	减少 72.90 个百分点
其他	120,000.00	0	100	-62.66	不适用	0

主营业务分行业和分产品情况的说明

房屋租赁业务毛利率减少幅度较大是由于报告期内公司已将北京中房长远大厦全部剩余商品房销售完毕，导致可供出租的房屋租赁收入较上年同期减少所致。

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
华北地区	12,215,146.68	-68.46
西北地区	3,142,718.56	-87.38

(三)资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
货币资金	75,861,259.03	18.80	157,163,592.68	39.81	-21.01	主要是由于公司拟非公开发行股票募集资金购买资产支付的订金以及收到认购方支付的定金
其他非流动资产	100,000,000.00	24.78	0	0	24.78	公司拟非公开发行股票募集资金购买资产支付的订金

(四)投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

报告期内，公司无对外投资情况。

2、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金使用情况。

3、主要子公司、参股公司分析

单位：万元 币种：人民币

公司名称	行业	经营范围	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
------	----	------	------	-----	-----	------	-----

北京中房长远房地产开发有限责任公司	房地产业	房地产开发, 商品房销售, 物业管理等	5,000.00	18,602.33	16,615.83	1,211.33	-73.43
中房集团华北城市建设投资有限公司	房地产业	房地产开发, 商品房销售, 物业管理等	3,600.00	4,144.01	3,737.81	10.68	-2.33
天津乾成置业有限公司	房地产业	房地产开发, 商品房销售, 物业管理等	1,000.00	2,634.36	2,439.89	0	-59.93
新疆中房置业有限公司	房地产业	房屋销售, 房屋租赁, 物业管理等	13,500.00	12,160.02	7,968.72	314.27	-750.08
中房上海营销有限公司	房地产业	房产经纪、咨询服务等	5,000.00	1,886.58	1,571.47	0	-0.51
徐州天嘉房地产开发有限公司	房地产业	房地产开发	2,210.00	6,021.43	4,303.94	0	-112.06

4、非募集资金项目情况

报告期内, 无非募集资金使用情况。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

公司已于 2014 年 4 月 28 日披露了非公开发行股票预案, 拟收购江苏国盛 90% 的股权。江苏国盛的子公司古交国盛与中联公司签订 PSC 合同, 对山西古交煤层气项目进行合作开发。江苏国盛同时开展煤层气散气的收集、液化和销售业务。

煤层气是一种优质、高效、清洁的非常规天然气资源, 天然气需求的快速增长推动煤层气行业发展。古交煤层气位于沁水盆地, 资源储量丰富, 后续开发潜力巨大。国家高度重视煤层气开发利用工作, 陆续出台系统产业扶持政策, 有利于推动煤层气行业高速发展。

(二) 公司发展战略

公司将根据非公开发行股票进展制定适合公司的发展战略。

(三) 可能面对的风险

如果非公开发行方案不能顺利进行，公司的持续经营能力将面临重大考验

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

近年来，由于无在建项目、存量房少，土地储备不足，开发资金紧张等原因，公司主营房地产业务面临困境。

公司董事会和管理层已充分认识到持续经营能力不足的现状，一方面继续加大现有存量房和物业的销售和出租力度，集中力量处置历史遗留问题，盘活公司存量资产，同时加大各项费用控制力度，加强企业内部控制，提升公司治理水平；另一方面，公司拟通过非公开发行股票方式募集资金购买山西古交煤层气资产，使公司业务转向新型清洁能源行业，使公司彻底改变房地产主业长期停滞的局面，提升公司核心业务竞争力和经营业绩。

监事会同意董事会关于对会计师出具的带强调事项段的审计报告的专项说明，监事会认为董事会作出的安排是切合实际的，公司应加快非公开发行股票进程，切实改变主营业务持续经营能力不足的现状，保护股东及投资者的利益。

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

根据财政部 2014 年修订的会计准则要求，公司于 2014 年 7 月 1 日起执行新修订的相关会计准则，公司会计政策发生变更。

1、执行《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》的相关情况

根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》，公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响，且其公允价值不能可靠计量的股权投资，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，不作为长期股权投资核算，并对其采用追溯调整法进行调整。具体调整事项为：由于本公司对山东龙口摩托车有限公司投资比

例 19%，且投资余额已减为零，此次执行上述会计准则，仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目附注列示产生影响，未对公司 2013 年度及本期财务报表项目产生影响。

2、执行《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号-合营安排》、《企业会计准则第 41 号-在其他主体中权益的披露》的相关情况，公司 2013 年度及本期财务报表中关于职工薪酬、财务报表列报、合并财务报表、公允价值计量、合营安排及与在其他主体中权益的相关业务及事项，已按上述准则的规定进行核算与披露。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2014 年修订)》(以下简称“金融工具列报准则”)，要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。新准则的实施不会对公司 2013 年度及本期财务报表项目金额产生影响。

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一)现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司近几年累计未分配利润一直为负，报告期内未进行利润分配及公积金转增股本，也未进行现金分红。

(二)公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2014 年	0	0	0	0		0
2013 年	0	0	0	0	14,829,208.65	0
2012 年	0	0	0	0	-15,309,553.69	0

五、其他披露事项

因第一大股东嘉益公司及第二大股东中维集团筹划与本公司有关的重大事项，公司股票自2014年1月6日停牌。2014年4月26日，公司第七届董事会二十七次会议审议通过了非公开发行A股股票的预案：本次非公开发行A股股票14,000万股，发行价格为6.84元/股，发行对象为两名特定投资者，深圳市大唐盈泰投资合伙企业(有限合伙)及北京信宏融金矿业投资管理中心(有限合伙)，非公开发行股票募集资金总额不超过9.58亿元，扣除发行费用后的募集资金净额拟用于支付收购江苏国盛90%股权的首期款57,000万元，并对其增资20,000万元及补充公司流动资金。公司股票于2014年4月28日复牌。

目前由江苏国盛全资子公司古交国盛与中联公司合作开发建设的古交煤层气项目已列入2014年山西省重点工程项目，古交煤层气项目的开发方案(即ODP方案)已完成国家能源局备案，古交国盛取得《安全生产许可证》、《“四气”从业资格证》，已具备对外直接销售煤层气业务资质。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司

2015年6月29日

议案三：

2014年度监事会工作报告

各位股东及股东代表：

下面我代表监事会作2014年度监事会工作报告。

一、 监事会的工作情况

2014年共召开6次监事会，分别是：

1、公司于2014年3月23日以现场方式召开第七届监事会十四次会议，会议审议通过了：

- (1) 2013年年度报告及摘要；
- (2) 2013年度监事会工作报告；
- (3) 2013年度财务决算报告；
- (4) 2013年度内部控制评价报告；
- (5) 关于监事会对董事会关于2013年度审计报告中非标意见专项说明的意见的议案。

2、公司于2014年4月24日以现场方式召开第七届监事会十五次会议，会议审议通过了：2014年第一季度报告。

3、公司于2014年5月27日以现场方式召开第七届监事会十六次会议，会议审议通过了：审议关于提名第八届监事会监事候选人的议案。

4、公司于2014年6月13日以现场方式召开第八届监事会一次会议，会议审议通过了：关于选举杨崇艺先生为第八届监事会监事长的议案。

5、公司于2014年8月26日以通讯方式召开第八届监事会二次会议，会议审议通过了：2014年半年度报告全文及摘要。

6、公司于2014年10月29日以通讯方式召开第八届监事会三次会议，会议审议通过了：2014年第三季度报告。

二、 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司部分监事列席了董事会会议，对公司决策和运作情况进行了

监督。监事会认为，本年度公司各项决策合法，公司董事会及经营管理人员执行公司职务时没有违反法律、法规、公司章程，没有损害公司及股东利益的行为。

三、 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会检查了公司的财务情况，审核了董事会提交的季度、半年度、年度财务报告及其他文件。监事会认为，公司的各期财务报告客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

四、 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

五、 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司无收购、出售资产情况。

六、 监事会对公司重大关联交易情况的独立意见

报告期内，公司未发生重大关联交易。

七、 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

监事会同意董事会关于对会计师出具的带强调事项段的审计报告的专项说明，监事会认为董事会作出的安排是切合实际的，公司应根据重大资产重组进程，进一步具体落实，切实提高公司持续经营能力，保护股东及投资者的利益。

八、 监事会对内部控制评价报告的审阅情况及意见

监事会对董事会出具的关于公司内部控制评价报告进行了认真审阅，认为公司根据证监会、上海证券交易所的相关规定，确立内部控制的目标，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了较为合理、完善的内部控制规范体系，并得以有效执行，总体上符合监管机构的相关要求。公司内部控制评价报告全面、真实、准确地反映了公司治理和内部控制的实际情况。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司

2015年6月29日

议案四：

2014 年度财务决算报告

各位股东及股东代表：

现将 2014 年度上市公司财务决算报告汇报如下：

一、公司实现的利润指标：

2014年度中房置业股份有限公司财务决算经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具带有强调事项段的无保留意见审计报告。审计确认利润总额为-1,305.31万元，净利润为-1,342.60万元，归属于母公司所有者权益的净利润为-1,342.55万元。扣除非经常性损益后归属于母公司所有者权益的净利润为-2,844.55万元。

非经常性损益明细表：

单位：万元

项 目	本年数
非流动性资产处置损益	1,100.00
武汉证券破产财产分配款	370.55
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2.93
收取徐州天嘉公司资金占用费	30.00
小 计	1,503.48
所得税影响额	1.48
合 计	1,502.00

二、公司主要财务指标

每股收益 = 归属于母公司所有者的净利润 ÷ 年度末股本总数 =
-1,342.55 ÷ 57,919 = -0.02 元/股

每股净资产 = 归属于母公司所有者的股东权益 ÷ 股本数 = 31,575 ÷ 57,919 =
0.55 元/股

净资产收益率 = 归属于母公司所有者净利润 ÷ 归属于母公司所有者股东权益

=-1,342.55/31,575×100%=4.25%

三、公司的资产状况

合并公司资产总数为 40,356 万元，负债总额 8,624 万元，股东权益为 31,732 万元，资产负债率为 21.37%，其中母公司资产总计为 37,203 万元，负债总计 15009 万元，股东权益为 22194 万元，资产负债率为 40.34%。

四、本公司合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

会计科目	年末数	年初数	变动原因
货币资金	75,861,259.03	157,163,592.68	报告期内支付非公开发行募集资金购买江苏国盛恒泰能源发展有限公司股权款订金 1 亿元,以及收到非公开发行两名特定投资者认购股权定金 4,788 万元
其他非流动资产	100,000,000.00	0.00	报告期内支付非公开发行募集资金购买江苏国盛恒泰能源发展有限公司股权款订金 1 亿元
其他应付款	64,596,302.25	28,797,388.03	报告期内公司收到深圳市大唐盈泰投资合伙企业(有限合伙)以及北京信宏融金矿业投资管理中心(有限合伙)非公开发行股权认购款定金

(2) 利润表项目

会计科目	本年数	上年数	变动原因
营业收入	15,357,865.24	63,621,076.28	子公司中房长远和新疆中房本年出售房屋收入减少
营业税金及附加	3,603,445.97	19,300,841.61	子公司中房长远和新疆中房本年出售房屋收入减少而计提的税金减少
管理费用	30,280,342.31	19,783,828.14	报告期内公司支付非公开发行股票募集资金中介费用、经营费用增加,以及公司为部分员工解除劳动合同支付的离职补偿金增加
销售费用	91,389.12	249,735.24	子公司中房长远报告期内中介代理销售房屋数量较上年同期减少
资产减值损失	-3,705,511.85	-1,152,022.47	报告期内公司收回武汉证券公司破产财产分配款较上年同期增加
所得税费用	372,906.37	4,105,905.84	报告期内子公司中房长远利润减少而使所得税费用减少

(3) 现金流量表项目

会计科目	本年数	上年数	变动原因
------	-----	-----	------

销售商品、提供劳务收到的现金	3,579,685.24	6,734,407.28	报告期内子公司中房长远租金收入减少
支付给职工以及为职工支付的现金	10,149,650.12	8,862,776.76	报告期内公司为部分员工解除劳动合同支付的离职补偿金增加
支付的各项税费	6,296,416.04	3,075,619.63	报告期内支付了上年度计提的所得税费用
支付其他与经营活动有关的现金	18,773,917.43	13,363,860.45	报告期内公司支付非公开发行股票募集资金中介费用及经营费用增加
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	11,052,680.00	59,671,133.26	报告期内子公司中房长远房、新疆中房本年出售投资性房地产收入减少
收到其他与投资活动有关的现金	4,300,000.00	0.00	报告期内公司收到合营公司徐州天嘉房地产开发有限公司还款
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	899,483.00	153,203.00	报告期内公司购买办公车辆增加
支付其他与投资活动有关的现金	117,337,617.21	0.00	报告期内公司支付非公开发行募集资金购买江苏国盛恒泰能源发展有限公司股权款订金 1 亿元、缴纳上年度处置投资性房地产相关税金以及支付合营公司徐州天嘉房地产开发有限公司拆借款
收到其他与投资活动有关的现金	47,880,000.00	0.00	报告期内公司收到深圳市大唐盈泰投资合伙企业(有限合伙)以及北京信宏融金矿业投资管理中心(有限合伙)非公开发行股权认购款定金

五、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	30,814.09	详见注
合计	30,814.09	

注：1999年，长铃凌宇公司与嘉兴市精益汽摩机械厂（原平湖市白马乡求精五金厂）发生购销业务，尚欠货款 659,247.94 元未支付。2002年3月长铃凌宇公司并入本公司（当时名称：长春长铃实业股份有限公司）配件分公司。

2003年本公司进行资产重组，长铃集团将持有的本公司 51.78% 股权分别转

让给中国房地产开发集团公司和上海唯亚实业投资有限公司，长铃集团出资购买长春长铃实业股份有限公司配件分公司。后本公司更名为中房置业股份有限公司。

原长铃凌宇公司上述所欠货款始终未付。2003年4月，嘉兴市精益汽摩机械厂提起上述，一审胜诉，终审维持原判。判决本公司承担该笔债务本金及利息总计90万元，本公司支付50万元后，剩余40万元未支付。

2005年7月8日本公司与长铃集团签定《和解协议》，该《和解协议》第六条约定了长铃集团公司确认附、配件分公司历史上存在和现在发生的以及签订本协议后发生债权、债务以及职工安置均由长铃集团公司承担。

2009年初，本公司提起诉讼，要求长铃集团公司给付本公司因嘉兴市精益汽摩机械厂案被执行的90万元。一审驳回本公司诉讼请求，二审程序过程中，本公司再次与长铃集团达成《和解协议》，其中明确重申：“附、配件分公司历史上存在和现在发生的以及签订本协议后发生债权、债务以及职工安置均由长铃集团公司承担”。达成和解后本公司撤回上诉，但长铃集团并未履行该和解协议。

2014年12月，长春市南关区法院在未通知本公司的情况下，强制执行划扣本公司存款7.1万元，冻结本公司建设银行及中国银行两账户（截止12月31日，两账户存款余额30,814.09元）后本公司向南关区法院提出执行异议，2015年1月，南关区法院解除了对本公司建设银行账户的冻结，截至2015年4月15日，中国银行账户解封手续仍在办理过程中。

六、子公司情况说明

1、合并范围内子公司情况：

单位:万元

公司名称	经营范围	注册 资本	总资产	净资产	营业收 入	净利润
北京中房长远房地产开发有限责任公司	房地产开发，商品房销售，物业管理等	5,000.00	18,602.33	16,615.83	1,211.33	-73.43
中房集团华北城市建设投资有限公司	房地产开发，商品房销售，物业管理等	3,600.00	4,144.01	3,737.81	10.68	-2.33
天津乾成置业有限公司	房地产开发，商品房销售，物业管理等	1,000.00	2,634.36	2,439.89	0	-59.93
新疆中房置业有限公司	房屋销售，房屋租赁，物业管理等	13,500.00	12,160.02	7,968.72	314.27	-750.08
中房上海房产营销有限公司	房产经纪、咨询服务等	5,000.00	1,886.58	1,571.47	0	-115.94

2、主要参股公司情况

单位:万元

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
徐州天嘉房地产开发有限公司	6,021.43	1,717.49	4,303.94	0.00	-115.94

参股公司广瀚电子科技(苏州)有限公司处于破产清算中。

七、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014年初,财政部分别以财会[2014]7号、8号、10号、11号、14号发布了《企业会计准则第30号——财务报表列报(2014年修订)》、《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》、《企业会计准则第33号——合并财务报表(2014年修订)》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资(2014年修订)》,要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行,鼓励在境外上市的企业提前执行。同时,财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2014年修订)》(以下简称“金融工具列报准则”),要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。2014年7月23日,财政部令第76号发布财政部关于修改《企业会计准则——基本准则》的决定,自公布之日起施行。”

经公司第八届董事会第三次会议决议通过,本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的新颁布或修订的企业会计准则,在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则,并根据各准则衔接要求进行了调整。

此次会计政策变更依照财政部有有关规定和要求进行,对公司财务状况、经营成果和现金流无影响。具体需要调整的情况如下:根据《企业会计准则第30

号-财务报表列报》对公司资产负债表 2014 年期初相关科目列报进行调整：调整增加可供出售金融资产账面余额 211,853.66 元，可供出售金融资产减值准备 211,853.66 元，调整减少长期股权投资账面余额 211,853.66 元，长期股权投资减值准备 211,853.66 元。

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，本次追溯重述对公司近三年资产负债表无影响。

八、其他重要事项说明

公司第一大股东嘉益（天津）投资管理有限公司及第二大股东天津中维商贸有限公司(以下简称“两大股东”)于 2014 年 1 月 3 日开始筹划与公司有关的重大资产重组事项。公司于 2014 年 3 月 20 日发布公告，公司两大股东筹划的本次重大资产重组事项系拟收购江苏国盛恒泰能源发展有限公司，该公司成立于 2010 年 12 月 2 日，其主营业务为煤层气的勘探、开发，且持有山西省古交市境内优质煤层气资产权益。

2014 年 4 月 24 日，公司第七届董事会二十七次会议审议通过了公司本次非公开发行 A 股股票的相关议案，包括《关于公司非公开发行股票方案的议案》、《关于公司本次非公开发行股票募集资金运用可行性研究报告的议案》、《关于公司与江苏国盛股东签订附条件生效的股权转让及增资框架协议的议案》、《关于暂不召开审议本次非公开发行相关事项的股东大会的议案》等（相关议案的具体内容已刊登在上海证券交易所网站），其中，《关于暂不召开审议本次非公开发行相关事项的股东大会的议案》已提示：“因对标的公司江苏国盛恒泰能源发展有限公司的审计、资产评估等工作尚未全部完成，本次非公开发行股票预案尚需根据审计、资产评估等工作情况予以补充完善，召开审议本次非公开发行相关事项的股东大会的具体日期暂无法确定，公司董事会决定暂不召开审议本次非公开发行事项的股东大会，待相关事项完成后，另行发出召开股东大会的通知。”

公司根据《关于公司与发行对象签订附条件生效的股份认购合同的议案》收到北京信宏融金矿业投资管理中心（有限合伙）和深圳市大唐盈泰投资合伙企业

(有限合伙)非公开发行股权定金 4788 万元,并根据《关于公司与江苏国盛股东签订附条件生效的股权转让及增资框架协议的议案》支付山南天源投资中心(有限合伙)(以下简称“山南天源”)重组股权定金 1 亿元。山南天源为江苏国盛的控股股东,持股比例为 78.66%

截至目前,公司非公开发行股票募投项目的重大进展包括:由江苏国盛全资子公司古交市国盛恒泰煤层气开发利用有限公司(以下简称“古交国盛”)与中联煤层气有限公司合作开发建设的古交煤层气项目已列入 2014 年山西省重点工程项目;古交煤层气项目的开发方案(即 ODP 方案)已完成国家能源局备案;古交国盛取得《安全生产许可证》、《“四气”从业资格证》,已具备对外直接销售煤层气业务资质。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司

2015 年 6 月 29 日

议案五：

2014年度利润分配预案 及资本公积金转增股本议案

各位股东及股东代表：

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2014年归属于母公司所有者的净利润为-13,425,453.71元，加上年初未分配利润-355,270,663.45元，期末可供分配的利润为-368,696,117.16元。

由于公司累计未分配利润为负数，本年度公司拟不进行利润分配，资本公积金不转增股本。

请各位股东及股东代表审议。

中房置业股份有限公司

2015年6月29日

议案六：

2014年度独立董事述职报告

各位股东及股东代表：

作为中房置业股份有限公司（以下简称公司）的现任独立董事，2014年度，我们严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》等的有关规定，勤勉尽责，出席了年度内召开的董事会、董事会专业委员会和股东大会，维护公司利益，特别是中小股东的合法权益，独立履行职责。现将2014年度履职情况报告如下：

一、独立董事基本情况

吕兆德先生，1974年6月出生，中国人民大学管理学（会计学）博士，拥有中国注册会计师、律师资格。曾于北京毕马威会计师事务所审计部、中国保监会财险监管部任职。现任教于北京师范大学经济与工商管理学院会计系，会计与财务评价中心主任，副教授，硕士生导师。2011年6月16日起担任公司独立董事，任公司审计委员会主任委员、薪酬与考核委员会委员。

刘新兵先生，1970年3月出生，中共党员，硕士研究生学历，持有执业律师资格。历任北京市经纬律师事务所律师；北京市康德律师事务所律师、合伙人。现任北京市时代九和律师事务所律师、合伙人。自2011年6月16日担任公司独立董事，任公司薪酬与考核委员会主任委员、提名委员会委员。

吕兆德和刘新兵两位独立董事任期至2014年6月13日。

王跃生先生，1960年7月出生，中共党员，经济学教授。曾任北京大学经济学院助教、讲师、副教授。现任北京大学经济学院教授、华电国际电力股份有限公司独立董事。自2013年7月24日担任公司独立董事，任公司提名委员会主任委员、审计委员会委员。

言天英先生，1970年11月出生，博士研究生学历，博士后。曾任南开大学化学学院新能源材料化学研究所副教授。现任南开大学化学学院新能源材料化学研究所研究员，博士生导师。自2014年6月13日担任公司独立董事，任公司薪酬与考核委员会主任委员、提名委员会委员。

薛健女士，1976年8月出生，中共党员，金融学硕士、会计学博士。曾任香港科技大学会计系助理教授，清华大学经济管理学院助理教授。现任清华大学经济管理学院副教授，北京德鑫泉物联网科技股份有限公司及北京三元食品股份有限公司独立董事。自2014年6月13日担任公司独立董事，任公司审计委员会主任委员、薪酬与考核委员会委员。

公司现任独立董事三人，均取得独立董事任职资格。公司聘任独立董事的情况符合中国证监会关于对独立董事在董事会中人数比例和专业配置的要求，独立董事在履职过程中能够保证独立性，不存在影响独立性的情况。

二、独立董事年度履职概况

1、2014年出席会议情况

2014年度共召开8次董事会，其中现场召开4次，通讯方式召开4次，审议通过了39项议案。召开2次股东大会，审议通过了10项议案。我们按时出席董事会，对董事会审议的相关议案均投了赞成票。部分独立董事出席了股东大会，刘新兵先生代表全体独立董事在2013年度股东大会作了述职报告。

2014年内独立董事出席董事会会议次数情况如下：

董事姓名	参加董事会情况						参加股东大会情况
	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
吕兆德	3	3	0	0	0	否	1
刘新兵	3	3	0	0	0	否	1
王跃生	8	4	4	0	0	否	2

言天英	5	1	4	0	0	否	0
薛健	5	1	4	0	0	否	0

注：言天英先生及薛健女士任独立董事后至报告期末公司未召开股东大会。

2、现场考察情况

在2014年度，我们利用参加董事会的机会对公司的生产经营和财务状况进行了解，多次听取了公司管理层对公司经营情况和规范运作方面的汇报。

3、公司配合独立董事情况

公司对独立董事的工作给予积极支持，公司董事长、总经理、董事会秘书与我们保持了定期沟通，使我们能及时了解公司经营情况，并获取独立判断的资料。同时，召开董事会及相关会议前，公司精心准备会议资料，并及时准确传递，为我们工作提供条件，积极有效地配合独立董事的工作。

三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

2014年度，根据相关法规和内控制度的规定，我们对提交董事会审议的各项重大事项进行详细了解，认真审核，对相关事项发表独立意见，切实维护公司和广大股东的合法权益。

1、关联交易情况

2014年度，公司向参股子公司徐州天嘉房地产开发有限公司提供借款450万元为关联交易。我们认为，本次提供借款有利于该公司推进中枢街项目进程，尽早实现盈利；本次交易的借款利率符合公允定价原则，并设置了担保条款，未损害全体股东尤其是中小股东的利益。公司董事会审议该项议案的决策程序符合相关规定。

2、对外担保及资金占用情况

根据《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，我们对公司2013年对外担保情况进行了专项说明并发表独立意见：截至2013年末，公司不存在对外担保情况。我们也充分关注公司的关联方资金占用情况，公司能够严格遵守相关法律法规及中国证监会的有关规定，未发现公司控股股东

及其关联方占用上市公司资金的情况。

3、 非标意见情况

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2013 年的财务状况及经营成果的审计，出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告。我们认为，公司董事会已就 2013 年审计报告中非标准无保留意见作出了专项说明，该专项说明客观地反映了公司董事会已充分认识公司面临的严峻考验，董事会已在现有情况下采取了相应措施，股东方也正在筹划公司业务转型。我们同意公司董事会对此情况所作的专项说明。

4、 募集资金的使用情况

2014 年度，公司无使用募集资金的情况。

5、 高级管理人员的提名及薪酬情况

2014 年度，公司董事会进行了第八届董事会的换届选举，由于原总经理的辞职，公司聘任了王业海先生为公司总经理。我们认为，公司换届选举及聘任高管的表决程序合法有效，相关人员符合相应任职资格条件。

2014 年度，公司董事会薪酬与考核委员会根据《中房置业股份有限公司高管人员绩效考核实施办法》相关规定，对 2013 年度高管人员履职情况及《高管人员绩效考核责任书》完成情况进行了考核。公司董事会审议通过按绩效考核实施办法的有关规定发放高管人员 2013 年度绩效工资。我们认为：公司对高级管理人员支付的薪酬符合公司相关制度规定。

6、 业绩预告及业绩快报的情况

2014 年度，公司发布了 2013 年度业绩预盈公告，未发布业绩快报。我们认为：公司发布业绩预告符合《上海证券交易所上市规则》的相关规定。

7、 聘任或者更换会计师事务所的情况

2014 年度，公司董事会审议通过了《关于续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司提供 2014 年度审计服务及审计费用的议案》及《关于续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司提供 2014 年度内部控制审计服务及

审计费用的议案》，并提交了 2015 年度第一次临时股东大会审议通过。

我们认为，公司聘请的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）具备为上市公司提供财务审计服务及内部控制审计服务的经验和能力。公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供 2014 年度财务审计及内部控制审计服务的决策程序符合相关规定。

8、 现金分红及其他投资者回报情况

由于公司累计未分配利润为负，2014 年度公司未进行利润分配及资本公积金转增股本。

9、 公司及股东承诺履行情况

第一大股东嘉益(天津)投资管理有限公司在购买公司股权时披露的权益变动报告书中承诺：通过交易所出售的价格不低于 7 元/股；第二大股东天津中维商贸集团有限公司在股权分置改革中所做的在法定承诺禁售期（即所持股票获得流通权后 12 个月）期满后，48 个月内不上市交易的承诺于 2012 年 1 月 5 日期满，但仍需履行在上述承诺的禁售期满后，通过交易所出售的价格不低于 7 元/股的承诺。2014 年度，未发现上述股东有违反所做承诺的情况。

10、 信息披露的执行情况

2014 年度，公司严格按照《公司法》、《证券法》《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司相关制度的要求，遵守信息披露公开、公平、公正对待所有投资者的原则，认真履行信息披露义务，确保所有投资者平等的获取公司信息。

11、 内部控制的执行情况

公司按照《企业内部控制基本规范》及相关配套指引的实施工作计划，以及中国证监会和北京证监局的统一安排和部署全面实施了内控控制评价和审计工作。2014 年度，未发现公司存在内部控制设计和执行方面的重大缺陷。

12、 董事会及以下专业委员会的运作情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会。

由于公司筹划重组事项,无法确定未来发展战略,董事会战略委员会未开展工作。2014年度,公司董事会其他三个专业委员会严格按照《董事会提名委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》对分属领域的事项进行审议,运作规范。

2014年度,相关专业委员会委员参加了审计委员会五次会议、薪酬与考核委员会两次会议,提名委员会两次会议,审议了《2013年年度财务报告(初稿)》、《2013年度内部控制评价报告》、《2013年度内部控制审计报告(初稿)》、《审计委员会关于瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2013年年度审计工作的总结报告》、《董事会审计委员会2013年度履职情况报告》、《审计部2013年度工作总结及2014年度工作计划》、《关于对刘红雁女士实施离任审计的议案》、《中房长远原总经理岳慧欣先生离任审计报告》、《天津乾成原总经理柴勇先生离任审计报告》、《新疆中房原总经理刘红雁女士离任审计报告》、《2014年度内部控制自我评价工作计划及方案》、《关于会计政策变更的议案》;《关于发放公司高管人员2013年度绩效工资的议案》、《关于签订2014年度公司高级管理人员绩效考核责任书的议案》;《关于提名第八届董事会董事候选人及独立董事候选人的议案》、《关于聘任王业海先生为公司总经理的议案》等16项议案。

13、公司非公开发行股票情况

2014年,公司披露了非公开发行股票购买资产预案,我们认为:公司具备非公开发行A股股票条件;公司本次非公开发行股票方案切实可行,募集资金投资项目符合公司长期发展战略,有利于公司改善自身产业结构,减少财务风险,提高公司的盈利能力和抗风险能力,为股东提供长期稳定的回报,符合公司和全体股东的利益;公司关联方本次认购股票的价格公允合理,不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形,同意公司与认购方签订相关《附条件生效的股份认购合同》;公司董事会审议上述相关关联交易事项时,关联董事在已回避表决,董事会召开程序符合法律法规及《公司章程》的规定。

14、独立董事认为上市公司需予以改进的其他事项

我们认为，公司持续经营能力不足的现状目前尚未改善。公司已披露非公开发行股票购买资产预案，若非公开发行股票完成后，公司主营业务将变更为新能源行业。公司应加快非公开发行股票进程，使公司尽早开展正常生产经营活动，切实回报投资者。

四、总体评价和建议

2014年，我们积极有效地履行了独立董事的职责，对公司的重大事项，独立、审慎、客观地行使表决权，切实维护公司和中小股东的合法权益。

我们认为，公司2014年度运作规范，董事、监事和高级管理人员无违法违规、损害公司利益及侵害股东权益的情况发生。

2015年，我们将继续本着对全体股东负责的精神，恪尽职守、廉洁自律，忠实履行独立董事义务，促进公司规范运作。我们将加强与公司管理层的交流，利用专业知识和经验为公司发展提供有效建设性建议。我们会一如既往地致力于维护公司中小股东的合法权益，认真听取股东意见，接受股东监督，为公司的持续发展做出应有的努力！

独立董事：王跃生、言天英、薛健

2015年6月29日