

新疆北新路桥集团股份有限公司 重庆合川区 BT 项目进展及风险提示公告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容的真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

新疆北新路桥集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）于 2010 年 2 月 11 日与重庆市合川农民创业投资有限公司（以下简称“农投公司”）签订了《中国西部农民创业促进工程（合川）试点区草街示范园首期工程 BT 融资建设合同书》，由本公司承建园区内首期规划的基础、公用管理设施工程及前期工程费、道路及管网工程、桥涵工程、土石方工程、标准厂房工程、园区内场地平整、日供水 3 万吨自来水厂、日处理 2 万吨污水处理厂，市政绿化及照明工程、安置房及拆迁安置补偿等。

经公司第三届董事会第十六次会议及 2010 年第三次临时股东大会审议通过，西部地区农民创业促进工程（合川）试点区草街示范园首期工程 BT 项目（以下简称“农创园 BT 项目”）为我公司公开增发募投项目，现将该 BT 项目合同的实施进展情况公告如下：

一、项目进展情况

（一）完成工程量

根据农投公司委托的设计院施工图出图情况、子项合同签订情况及施工意向，在建及拟建的建安工程投资总额为 9.11 亿元。

截止目前累计完成投资额为 8.112 亿元（包含征地拆迁安置补偿费及前期费用 3.4 亿元，建筑安装工程投资 4.712 亿元）。其中：2010 年度完成投资额为 3.756 亿元（征地拆迁安置补偿费及前期费用 3.4 亿元，建筑安装工程投资 0.356 亿元）；2011 年度完成建筑安装工程投资为 2.351 亿元；2012 年度完成建筑安装工程投

资为 1.693 亿元；2013 年 4 月完成建筑安装工程投资为 0.312 亿元。

（二）确认 BT 收入

1. 以 BT 核算方式确认的建筑安装工程收入为 7564.55 万元（注：该金额为农投公司预计审计金额与施工单位结算价的差额）。

2. 利息收入：

a、征地拆迁安置补偿费及前期费用累计利息收入：6910.52 万元

征地拆迁安置补偿费及前期费用资金占用回报（8%）2720 万元

b、回购期建设资金利息：

2013 年 4 月进入回购期建设资金利息收入 2585.82 万元

收入总额为：19780.89 万元

（三）实现毛利

扣除自实施以来发生的成本 4674.58 万元，实现毛利 15106.31 万元。

（四）回购情况

截止 2013 年 4 月，已交工进入回购的子项共六个，分别是 H3、Z6 号道路及管网工程、H2、Z4 号道路及管网工程、拆迁安置还房一期 1-7 号楼、拆迁安置还房二期 1-6 号楼、日供水 3 万吨自来水厂及 H3、Z6、H2、Z4 号道路景观工程，按与农投公司签订的子项合同金额，进入回购的项目合同金额为 35582 万元。

截止 2013 年 4 月，农投公司共支付项目回购款 10620.27 万元，其中支付工程建设款 707.7 万元，工程建设款利息 352.77 万元；支付前期征地拆迁安置补偿资金 3400 万元，征地拆迁安置补偿资金利息 6159.8 万元。

根据公司与农投公司签订的合同约定：

1. 征地拆迁安置补偿及工程前期费用借款资金（即公司前期向业主支付的借款 3.4 亿元）还款计划

还款期为 60 个月，分 6 期偿还，第 30 个月还款 10%；第 36 个月还款 10%；第 42 个月还款 20%；第 48 个月还款 30%；第 54 个月还款 20%；第 60 个月还款

10%)。

2. 建安工程回购计划

项目竣工验收完成后进入回购期，回购期 72 个月，分 10 期回购，第 12 个月回购 5%；第 18 个月回购 5%；第 24 个月回购 5%；第 30 个月回购 25%；第 36 个月回购 25%；第 42 个月回购 15%；第 48 个月回购 5%；第 54 个月回购 5%；第 60 个月回购 5%；第 72 个月回购 5%)。

3、截止到 2013 年 4 月 30 日，项目投资费用回购总额及资金支付情况见下表：

合川草街示范园首期工程 BT 融资建设项目回购情况明细表

单位：元

日期	回购总额（前期资金及建设资金）			当期应回购金额			当期实际归还金额			当期欠款金额
	合计	其中：		合计	其中：		合计	其中：		
		本金	利息		本金	利息		本金	利息	
2010年6月	343,729,402.74	340,000,000.00	3,729,402.74	3,729,402.74		3,729,402.74	3,729,402.74		3,729,402.74	-
2010年12月	11,424,484.38		11,424,484.38	11,424,484.38		11,424,484.38	11,424,484.38		11,424,484.38	-
2011年6月	12,391,391.78		12,391,391.78	12,391,391.78		12,391,391.78	12,391,391.78		12,391,391.78	-
2011年12月	153,040,724.66	141,540,000.00	11,500,724.66	11,500,724.66		11,500,724.66	11,500,724.66		11,500,724.66	-
2012年6月	129,947,404.86	118,280,000.00	11,667,404.86	11,667,404.86		11,667,404.86	11,667,404.86		11,667,404.86	-
2012年12月	118,130,725.93	96,000,000.00	22,130,725.93	63,207,725.93	41,077,000.00	22,130,725.93	55,489,317.36	41,077,000.00	14,412,317.36	7,718,408.57
2013年4月	22,119,290.48		22,119,290.48	57,119,290.48	35,000,000.00	22,119,290.48	-			57,119,290.48
2013年5至12月				97,782,000.00	97,782,000.00		-			97,782,000.00
2014年				285,854,000.00	285,854,000.00		-			285,854,000.00
2015年				157,620,000.00	157,620,000.00		-			157,620,000.00
2016年				45,182,000.00	45,182,000.00		-			45,182,000.00
2017年				22,591,000.00	22,591,000.00		-			22,591,000.00
2018年				10,714,000.00	10,714,000.00		-			10,714,000.00
合计	790,783,424.83	695,820,000.00	94,963,424.83	790,783,424.83	695,820,000.00	94,963,424.83	106,202,725.78	41,077,000.00	65,125,725.78	684,580,699.05

注：1、上述数据不含公司 2012、2013 年已开工未进入回购期的工程项目款及利息额及 2013 年度、2014 年度计划投资额（约 4.4 亿元）及利息额；2、根据该项目主合同 5.2.2 款规定：支付回购款资金利率为在中国人民银行发布的同期贷款基准利率基础上上浮 15% 计算，故本表自 2013 年 4 月后的回购款利息未作预测，具体金额依当期贷款基准利率确定。

注：上述数据均系未最终审定数据，合川区人民政府审计部门对本工程 BT 项目进行全过程跟踪审计，回购总价以决算审计报告为准。

二、项目后期规划、风险及应对措施

（一）项目后续履行计划

农创园 BT 项目后续的投资建设主要围绕重庆合川城市综合体项目的开发展开，完善园区内基础设施建设及与外界的交通网络（污水处理厂、H5 号道路及管网工程、Z4 号（暂缓段）道路及管网工程、H3 道路延伸连接滨江路段工程、新城溪大桥、嘉陵江滨江路工程（A 段））。

完成上述基础设施建设项目预计还需投资 4.4 亿元（2013 年计划完成 2.1 亿元，2014 年计划完成 2.3 亿元）。

（二）后期项目投资费用回购资金偿还方式

本项目投资费用构成由征地拆迁安置补偿及项目前期工程费用、建安投资费、资金占用费组成。截止2013年4月该项目进入回购期的征地拆迁安置补偿及项目前期工程费用总额为34000万元，建安投资费总额约为35582万元，资金占用费总额约为9496.34万元，总计回购金额约为79078.34万元，该金额未包括公司2012、2013年已开工未进入回购期的工程项目款及利息额及2013年度、2014年度计划投资额（约4.4亿元）及相关利息额。关于后期公司项目投资费用偿还事项，按照主合同约定的回购资金及补偿资金来源条款，公司多次考察业主在农创园园区内工业及商住综合土地出让收益资金，以及上级对本园区内由我方承建的基础设施建设项目的专项补助资金到位情况，判断业主现阶段资金来源偿还公司回购资金存在一定的风险。为缩短BT项目回购期，提前锁定园区内地块土地收益，避免在回购期内可能发生的潜在回购风险，经与合川区政府协商并经公司第四届董事会第十六次会议审议决定执行主合同5.4.3条款“未进入回购期前，园区内土地出让收益优先偿还乙方（本公司）”；5.4.4条款“在回购期内，乙方（本公

司)参与合川区内未锁定拍卖地块土地收益用途的其他公开拍卖地块的竞标,中标后所缴纳土地款用于还款。”

我公司拟参与竞买并取得中国西部农民创业促进工程(合川)试点区草街示范园园区内部分商业用地土地使用权,一方面可以使合川政府实现土地收益以解决该项目BT回购资金来源的问题,另一方面可以保证公司合川农创园BT项目整体投资收益及未来土地开发收益(上述参与竞买事项详见本公司2013年5月3日刊登在《证券时报》及巨潮咨询网上的《关于公司二级子公司竞买国有土地使用权的公告》[公告编号:临2013—27])。

(三) 风险投资即进入房地产领域风险

1. 宏观调控政策风险

近年来,国家出台了一系列的政策法规,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各个方面对房地产市场进行宏观调控。从未来发展趋势来看,国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。如果公司不能适应宏观调控政策的变化,则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

(1) 住宅供应结构政策变化的风险

国务院下发了《关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号),《通知》指出必须确保不低于70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和90平方米以下中小套型普通商品房的建设,防止大套型商品房多占土地。上述政策的贯彻实施将对公司房地产项目开发产品结构产生一定的影响,套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重的限制将对公司的市场开发能力提出更高的要求。

(2) 金融调控政策的风险

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,对公司发展环境和市场发展将可能产生不利影响。

（3）税收政策变动的风险

税收政策是常用的房地产宏观调控手段，其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。财政部、国家税务总局关于规范房地产市场针对土地增值税预征及清算、房地产开发企业所得税处理办法等相继颁布相关税收政策，另国家已经从土地持有、开发、转让、个人二手房转让、物业税等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如加大开征房产税，将较大程度地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。

2. 房地产开发企业信贷政策风险

近年来，国家不断出台有关对房地产开发企业和项目的融资限制政策，同时也在不断调整存贷款基准利率和存款准备金。如商业银行不得对项目资本金比例达不到 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产企业发放贷款，不得接受空置 3 年以上的商品房作为贷款抵押物。上述调控措施的不断出台增大了公司融资成本和融资风险，对公司项目开发的进度、筹资成本、开发成本和销售等会产生一定的影响。

3. 消费者购房贷款政策风险

根据国务院关于切实稳定住房价格的文件精神和中国人民银行关于调整个人住房信贷政策的精神，各银行相继调整了个人住房贷款政策，包括提高个人住房贷款最低首付比例；对借款人及其配偶贷款购买第二套及第二套以上住房的，以及购置高档别墅、高档住宅和异地购房的，渐次提高首付比例、提高贷款利率以及限购措施等。

上述政策执行将会提高购房的按揭融资成本和降低潜在客户的购买力，也将对公司产品销售产生不利影响。同时，各地也在相继出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公

司资金的运用效率产生影响。

4、业务经营风险

(1) 土地风险

2008 年 1 月 3 日国务院发布《国务院关于促进节约集约用地的通知》，土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。该《通知》的实施对房地产企业的项目开发进度提出了更高的要求。此外，由于土地为不可再生资源，具有典型的稀缺性特征，政府严格控制土地供应及开发，公司的项目用地可能由于政府调整规划、拆迁政策变化及项目自身开发周期影响而导致公司面临土地贬值、缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

(2) 销售风险

目前，个人购房已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产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做出快速反应，就可能造成产品积压，形成资金压力；对已出台的关于按揭首付款比例提高以及其他限贷限购的相关法规，也都将可能对公司未来的产品销售带来一定的风险。

(3) 项目开发风险

房地产项目开发具有环节多、周期长和投资大的特点。项目开发周期一般在两年以上，从投资决策、土地获取、规划设计、项目施工、产品销售到物业管理的开发流程，涉及多重环节和合作单位，同时项目开发过程中须获得的政府许可，也涉及国土、房管、建设、规划、消防和环保等多个政府部门的审批，上述任何环节的不利变化，都将可能导致公司项目开发周期延长、成本上升等风险，造成

项目预期经营目标难以如期实现。

(4) 跨区域经营风险

由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，公司必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。

(5) 土地、原材料、设备、人工等要素价格上涨风险

房地产开发成本主要受土地、原材料、设备、人工等要素价格的影响，如果要素价格上涨，则将导致公司开发成本的增加，影响公司的经营业绩。

(6) 房地产开发管理风险

公司没有成熟的房地产开发管理团队和房地产施工资质，在管理效率、风险识别控制能力、控制决策体系等方面对公司提出更高的要求，房地产项目开发涉及勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，如果公司未能加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定出各项制度及操作规范，建立完善的质量管理体系和控制标准，选择行业领先的设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各项工作，其中任何一方面的纰漏都可能导致工程建设、市场销售等方面出现风险，使公司遭受不同程度的经济损失，降低公司市场品牌、形象。

5、市场风险

(1) 房地产市场波动风险

随着宏观调控政策的实施，以及市场预期的变化，部分城市商品房价格近年来开始出现回落，楼市成交量逐渐萎缩。如果公司重庆合川项目所在城市房地产市场楼价继续下降，成交量继续萎缩，公司销售压力将增加，对公司的收益产生较大的影响，公司面临短期收益波动的风险。

(2) 市场竞争风险

房地产市场竞争日趋激烈，除了国内新投资者的不断加入，大量拥有资金、技术和管理优势的国内外地产基金和实力开发商也积极介入国内房地产市场。另一方面，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和完善，房地产业正处于向规模化、品牌化、规范运作的转型，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现，公司房地产业务将面临更加严峻的市场竞争环境。

6、财务风险

(1) 公司现金流及筹资风险

2011 年度及 2012 年度，公司合并经营活动现金净流量为-2,575.48 万元和-56,185.88 万元，随着公司经营规模的加大，后续公司运营开发还需投入资金，公司可能面临现金流量不足的风险。合川项目开发作为资本密集型项目，后期公司仍需持续投入资金，如外部借款渠道受到限制，自有资金和商品房预（销）售回笼的资金跟不上项目建设要求，则公司房地产项目开发将面临筹资风险。

(2) 公司偿债风险

公司2012年度合并资产负债率为80.17%，流动比率为1.34，速动比率为1.01。公司面临一定的偿债风险，若销售市场或金融市场发生重大波动，将直接影响公司按期偿债能力。同时，房地产存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。公司拟开发的房地产项目处于重庆合川城区，属于具有较大潜力的城市，具有良好的市场前景，房地产存货变现能力较强。但如果公司因在建项目开发 and 预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

7、同业竞争风险

本公司控股股东新疆生产建设兵团建设工程（集团）有限责任公司控股子公司拥有房地产开发一级资质。为开展上述城市综合体项目的投资建设，公司二级子公司蕴丰建设拟申请办理并取得房地产开发资质，存在潜在同业竞争的可能。



本公司将在本房地产开发建设项目今后的市场开拓、业务发展过程中，采取市场区域划分的方式避免同业竞争的发生。蕴丰建设市场范围仅限定在重庆合川地区，以避免与建工集团的控股子公司发生同业竞争。

本公司拟参与承建BT项目即中国西部农民创业促进工程（合川）试点区草街示范园内部分土地的竞买，能否竞买成功存在不确定性。公司将根据本次竞买土地的实际进程，及时发布进度公告。

特此公告。

新疆北新路桥集团股份有限公司董事会

二〇一三年五月六日