

新疆北新路桥集团股份有限公司关于 参与竞买国有土地使用权的公告

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

重要内容提示：

1. 本公告中“新疆北新路桥集团股份有限公司”简称为“公司”或“本公司”，“新疆北新投资建设有限公司”简称为“北新投资”，“新疆北新蕴丰房地产开发有限公司”简称为“北新蕴丰”。

2. 本次参与土地使用权竞买属风险投资，未构成关联交易，亦未构成重大资产重组，且本公司不处于以下期间内：

- （一）使用闲置募集资金暂时补充流动资金期间；
- （二）将募集资金投向变更为永久性补充流动资金后十二个月内；
- （三）将超募资金永久性用于补充流动资金或归还银行贷款后的十二个月内。

3. 本次拟参与竞买的国有建设用地使用权的挂牌起始价：7040万元，加价幅度40万元，竞买保证金3520万元。

拟授权北新蕴丰在7040万元至12000万元的范围内参与上述土地使用权的竞买。

4. 根据《上市规则》及《公司章程》等有关规定，该竞买行为尚须提交公司股东大会审议通过后实施。

5. 本公司承诺在此项风险投资后的十二个月内，不使用闲置募集资金暂时补充流动资金、将募集资金投向变更为永久性补充流动资金、将超募资金永久性

用于补充流动资金或归还银行贷款。

一、 交易概述

本公司目前位于高新区盈科广场 A 座 16 楼至 17 楼的总部办公区域，面积仅有 2000 平方米。随着公司的发展、规模的扩大，办公区域不足的问题日益凸显，一些必备的职能无法实现。同时公司所属单位大多数也无固定的办公区域，在外租赁办公场所，公司整体形象、办公环境及对外沟通交流能力均受到影响。

为此，公司拟授权二级子公司北新蕴丰于2013年10月8日参与乌鲁木齐市国土资源局国有建设用地使用权挂牌出让公告（市国土挂告字[2013]17号）中挂牌编号为2012-C-221-01地块的竞买，竞买的土地将部分用于建设本公司自用办公场所，富余部分用于商业开发（竞买土地具体情况详见本公告第五部分 交易标的的基本情况）。

二、参与竞买的公司二级子公司情况

为参与上述地块竞买及实施后续开发，根据建设部第77号令《房地产开发企业资质管理规定》，经本公司于2013年9月10日在公司17楼会议室召开的第四届董事会第二十次会议，审议通过了《关于子公司出资设立房地产开发公司的议案》。公司拟由全资子公司北新投资出资5000万元，设立具有房地产开发资质的二级子公司北新蕴丰（上述议案的详细内容见本公司于2013年9月12日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上的《新疆北新路桥集团股份有限公司全资子公司风险投资公告》，公告编号：临2013-57）。

三、 审议情况

本公司于2013年9月10日在公司17楼会议室召开了第四届董事会第二十次会议，审议通过了《关于参与竞买国有土地使用权的议案》。应到董事9人，实到9人。公司监事和高级管理人员列席了会议，会议的召集和召开符合《公司法》和

《公司章程》的规定。经与会董事审议，以全票通过了上述议案。

四、地块出让方情况介绍

乌鲁木齐市国土资源局是乌鲁木齐市人民政府主管全市土地资源、矿产资源等自然资源规划、管理、保护与合理利用工作的工作部门。

五、交易标的的基本情况

（一）地块概况和主要指标要求

竞买地块位于乌鲁木齐市云台山街，具体情况为：

挂牌编号：2012-C-221-01，面积16403.36平方米，容积率3.5，建筑密度35%，绿地率35%，级别为商业级外，使用年限为商业40年。上述地块竞买保证金为3520万元，起始价7040万元，加价幅度40万元。

（二）交易价格和资金来源

公司拟授权北新蕴丰在7040万元至12000万元的范围内参与上述土地使用权的竞买。本次参与国有土地使用权竞买的保证金和出让金由其自筹解决。

六、项目后期规划、对公司的影响、风险及应对措施

（一）项目后期规划

根据项目建设用地西部是开发区主干道维泰南路，毗临开发区政府及文体中心，东部紧临规划建设的万达广场、高铁站及南北广场，处于开发区（高铁新区）商业核心区的地理位置优势，同时结合乌鲁木齐市对该地块整体规划为商业、办公、城市综合体的功能定位，公司对该项目的整体功能规划为行政办公+写字楼，部分为了满足本公司办公、会议中心、培训中心等管理需求，富余部分用于商业、办公对外销售。

（二）对公司的影响

该项目是公司扩大规模所需，基于公司实际情况，符合公司自身需要，主要是为了满足公司经营管理需要，有利于提高公司管理效能，提升公司整体形象。

一方面可以解决本公司及所属单位办公区域不足的问题；另一方面项目建成后，可以取得项目开发收益。

(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) 金融调控政策的风险

2012 年以来，国家房地产宏观调控政策进一步趋紧，国家针对房地产开发企业的信贷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。

(2) 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、转让等房地产各个环节采取税收调控措施，如国家进一步加大房产税等房地产调控的长效机制建设，将较大程度地影响消费者的购买需求，特别是投资性的购房需求，也将对房地产市场和公司销售带来不利影响。

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、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

公司目前对该项目定位为商业、办公，由此决定了项目功能和客户群体的多样性，如果公司在项目定位、规划设计、营销等方面不能准确把握客户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。

（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) 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。

(5) 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。

4、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。如果公司所在城市房地产市场楼价下降，成交量萎缩，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。

5、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。本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乌鲁木齐市，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。

6、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新疆北新房地产开发有限公司（以下简称“北新房产”）拥有房地产开发一级资质。如公司开展上述项目的开发建设，存在潜在同业竞争的可能。

北新房产目前主要从事住宅商品房开发，客户群体主要是个人消费者；本公司建设集团总部大厦项目除公司自用外，富余部分用于对外销售，针对的客户群体主要是企业、金融机构等，不会在业务开展过程中产生直接冲突。

同时，根据乌鲁木齐市对上述项目地块区域的整体定位，主要是商贸、金融、商务服务功能，且本公司将采取限定项目的方式避免同业竞争的发生，即北新蕴丰从事商业地产开发业务范围仅限于此项目，以避免与建工集团的控股子公司发生同业竞争。

该地块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。

七、独立董事意见

公司独立董事就上述事项发表如下独立意见：

- 1、公司审议上述风险投资事项程序符合有关法律法规的规定，表决程序合法、有效；
- 2、公司计划使用的资金为公司及子公司的自有资金，且公司进行风险投资的行为已建立了切实有效的内控制度；
- 3、公司目前经营情况正常，此次二级子公司参与土地竞买，是为了满足公司自用办公场所需求，富余部分用于商业开发，该事项不会对公司主营业务的发展产生不利影响，亦不会对公司治理造成不利影响，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。

基于此，我们同意上述风险投资事项，并同意提交公司股东大会审议。

八、备查文件

1. 公司第四届董事会第二十次会议决议；
2. 公司第四届监事会第十九次会议决议；
3. 独立董事关于公司第四届董事会第二十次会议相关事项的独立意见。

新疆北新路桥集团股份有限公司董事会

二〇一三年九月十日