

## 新疆北新路桥集团股份有限公司 控股子公司风险投资公告

本公司及董事会全体成员保证公告的内容真实、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”。

2.本次对外投资属风险投资，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.本次投资额为55,248.93万元。

4.根据《上市规则》及《公司章程》等有关规定，该投资事项尚须提交公司股东大会审议。

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、对外投资概述

#### （一）对外投资背景

2010年2月，新疆北新路桥集团股份有限公司（以下简称“本公司”“公司”）

与重庆市合川农民创业投资有限公司（以下简称“甲方”）签订了《中国西部农民创业促进工程（合川）试点区草街示范园工程 BT 融资建设合同书》（具体内容详见本公司于 2010 年 2 月 22 日发布的《重大工程合同公告》，公告编号：临 2010—006），该《合同书》约定：甲方承诺以农民创业园区范围内的所有土地出让收益作为回购资金来源，并以土地出让收益、土地等作为回购款保证。

经公司第四届董事会第十六次会议及 2013 年第三次临时股东大会审议通过，公司于 2013 年 5 月竞买购得重庆市合川区草街示范园园区内两块国有土地使用权，地块一宗地编号：HC13-111-1，面积 35441 平方米（53.1615 亩）；地块二宗地编号：HC13-111-2，面积 198787 平方米（298.1805 亩）（具体内容详见本公司于 2013 年 5 月 28 日发布的《关于公司二级子公司签订土地成交确认书的公告》，公告编号：临 2013—42）；公司竞买购得上述国有土地使用权，计划用于建设现代农民创业园城市综合体项目，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。

## （二）对外投资的基本情况

公司控股子公司新疆北新投资建设有限公司（以下简称“北新投资”）拟对上述编号为 HC13-111-2 的地块进行开发，投资开发“北新御龙湾一期 A 组团”房地产项目，投资总额约为 55,248.93 万元，出资资金将通过企业自筹及银行贷款方式解决，并根据项目建设进度分期到位。

## （三）董事会审议情况

本公司于 2015 年 11 月 9 日召开公司第五届董事会第五次会议，审议通过了《关于投资开发北新御龙湾一期 A 组团项目的议案》，同意公司控股子公司北新投资投资 55,248.93 万元开发“北新御龙湾项目一期 A 组团”项目，公司独立董事发表了同意的独立意见。经公司 2015 年第六次临时股东大会审议，因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（以下简称“兵团建工集团”）

对上述议案的内部决策程序尚未履行完毕，故在该次股东大会上对该议案投反对票，该议案未通过。

本公司于2016年8月10日召开公司第五届董事会第十四次会议，以9票同意，0票弃权，0票反对，审议通过了《关于投资开发北新御龙湾一期A组团项目的议案》。根据深交所《股票上市规则》的规定，本次投资构成风险投资，上述议案尚需提交公司股东大会审议。

此项投资不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组行为。

## 二、投资标的的基本情况

### （一）项目概况

北新御龙湾一期 A 组团项目位于重庆市合川区草街街道农创园，距合川主城 6 公里，距重庆主城区北碚区 30 公里；项目开发面积 95 亩，总建筑面积 18.886 万平方米，可售面积 18.1644 万平方米，主要包括花园洋房十幢、33 层点式高层四幢、小高层四幢及相应配套设施。该项目建设周期约为 20 个月。

### （二）投资方案

公司控股子公司北新投资拟通过自筹及银行贷款方式，投资 55,248.93 万元用于开发“北新御龙湾项目一期 A 组团”项目，资金将根据项目建设进度分期到位。

## 三、对外投资的目的以及对公司的影响

### （一）投资目的

公司通过竞买购得重庆市合川区草街示范园园区内编号为 HC13-111-2 国有土地使用权，目的在于降低 BT 项目回购风险，将本公司的债权置换为优质资产；进而对上述地块进行开发后，公司将进一步取得土地开发收益，从而保证公司在合川农创园 BT 项目整体投资收益及未来房地产开发综合收益。

## （二）对本公司的影响

- 1.公司测算该项目具有一定的投资效益，投资该项目在经济效益上可行。
- 2.投资该项目有利于保证本公司在合川农创园投资的整体收益。

## 四、对外投资的风险分析

### 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。

### 2.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，随着中央、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。

### 3.经营风险

#### （1）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。从规划设计、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，都可能导致公司面临项目开发周期延长、成本上升等风险，造成项目预期经营目标难以如期实现。

### **(2) 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。

### **(3) 销售风险**

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，可能造成产品积压，形成资金压力。

## **4. 资金风险**

该项目投资金额约为 55,248.93 万元，银行贷款及销售回款能否按计划到位，将对公司项目开发的进度、筹资成本、开发成本等产生一定的影响。

## **5. 同业竞争风险及解决方案**

本公司控股股东兵团建工集团所属子公司拥有房地产开发一级资质，公司上述房地产开发项目与控股股东之子公司存在潜在同业竞争的可能。

为避免出现同业竞争的问题，本公司将采取市场区域划分的方式进行规避。即公司上述房地产开发项目范围仅限于重庆市合川地区市场范围之内，而控股股东之子公司将不进入上述区域进行房地产开发，以此避免与建工集团的控股子公司发生同业竞争。

## **五、独立董事事前认可和独立意见**

公司独立董事马洁、黄健、罗瑶仔细审阅了上述关联交易的有关资料，在此基础上对本议案进行了事前认可并发表了独立意见如下：

公司投资北新御龙湾一期 A 组团项目具有一定的投资效益，该项目在经济效益上可行，不会对公司生产经营造成不利影响，符合公司和全体股东利益，不存在损害公司和中小股东利益的情形。董事会决策程序符合有关法律、法规和公司章程的规定。我们同意北新投资投资 55,248.93 万元开发北新御龙湾一期 A 组团项目，并同意将该事项提交公司股东大会审议。

## 六、备查文件目录

- 1.公司第五届董事会第十四次会议决议；
- 2.公司第五届监事会第十二次会议决议；
- 3.独立董事关于第五届董事会第十四次会议相关事项的事前认可意见；
- 4.独立董事关于公司第五届董事会第十四次会议相关事项的独立意见。

特此公告。

新疆北新路桥集团股份有限公司董事会

二〇一六年八月十日