

新疆城建（集团）股份有限公司 第五届十五次董事会决议公告 暨召开 2008 年第一次临时股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

新疆城建（集团）股份有限公司第五届十五次董事会议通知于 2007 年 12 月 29 日以书面送达方式向全体董事、监事发出，会议于 2008 年 1 月 8 日上午 10 时在公司会议室召开。会议应到董事 9 人，实到董事 9 人，公司监事、高级管理人员和常年法律顾问列席了会议。会议的召集和召开符合《公司法》和《公司章程》有关规定。

会议以记名投票表决方式审议通过以下议案：

一、关于符合向特定对象非公开发行股票条件的议案

为推动公司业务的更快发展，增强公司资本实力，进一步增强公司竞争力，提高公司资产质量，提升公司经营业绩，公司拟向特定投资者非公开发行股票。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律法规的有关规定，经公司自查，认为已具备向特定对象非公开发行股票的条件。

本议案尚需提交公司 2008 年第一次临时股东大会审议。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

二、关于非公开发行股票方案的议案

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股票为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1 元。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

2、发行方式

本次发行的股票全部采取向特定对象非公开发行的方式发行。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

3、发行对象

本次发行对象为公司在册股东（公司控股股东乌鲁木齐国有资产经营有限公司不参与认购）、证券投资基金、财务公司、保险机构投资者、合格境外投资者、其他机构投资者及自然人等数量不超过十名（含十名）的特定投资者。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

4、发行数量

本次向特定对象非公开发行的股票合计不少于 1500 万股、不超过 4500 万股，本次发行前如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行数量上、下限按照总股本变动比例相应调整。在该区间范围内，由董事会于发行时根据询价的情况与主承销商（保荐机构）协商确定最终发行数量。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

5、发行价格和定价原则

本次发行的股票的发行价格根据以下原则确定：即发行价格不低于本次董事会会议决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 13.87 元/股（本次发行前如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将对发行底价进行除权除息处理）。由董事会和主承销商（保荐机构）根据询价的情况确定最终发行价格。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

6、限售期

自发行结束之日起，本次发行的股票十二个月内不得转让，之后按中国证监会及上海证券交易所等监管部门的有关规定执行。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

7、募集资金投向

本次发行在扣除发行费用后的募集资金总额不超过 51,109 万元，拟全部投入下列项目：

序号	项目名称	项目所需资金总额 (万元)	募集资金投资额 (万元)
1	“朗月星城”商住小区	21,014	21,014
2	“朗润天诚”商住小区	30,095	30,095
	合计	51,109	51,109

在本次募集资金到位前，公司以自筹资金先行投入项目，待募集资金到位后予以置换。若本次发行实际募集资金低于计划投资的金额，缺口部分公司将通过自筹的方式解决。若实际募集资金净额未达到 51,109 元，公司将可能根据实际情况，在不改变投入项目的前提下，对上述单个或多个投入项目的募集资金拟投入金额进行调整。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

8、上市地

本次发行的股票在规定的锁定期届满后在上海证券交易所上市。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

9、未分配利润的安排

本次发行前公司滚存的未分配利润将由本次发行完成后的新老股东共享。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

10、决议有效期限

与本议案有关的决议自股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

以上议案尚需提交公司 2008 年第一次临时股东大会审议并报中国证监会核准。

三、关于前次募集资金使用情况说明的议案

本议案尚需提交公司 2008 年第一次临时股东大会审议。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

四、关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告的议案

本议案尚需提交公司 2008 年第一次临时股东大会审议。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

五、关于公司章程修改的议案

同意根据本次非公开发行之后公司的股本变化情况，对公司章程的相关条款进行修改。

本议案尚需提交公司 2008 年第一次临时股东大会审议。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

六、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜的议案

为了高效地完成本次发行，同意提请股东大会授权董事会在有关法律、法规许可的范围内全权办理本次非公开发行股票有关的事宜，具体如下：

1、授权公司董事会依据国家法律法规、证券监管部门的有关规定和股东大会决议，制定和实施本次非公开发行股票的具体方案；

2、授权公司董事会根据股东大会审议通过的非公开发行股票方案、中国证监会核准意见及市场情况，确定本次非公开发行股票的具体发行时间、发行数量、发行价格等相关事宜；

3、授权公司董事会依据国家法律法规、证券监管部门的有关规定办理本次非公开发行股票的申报及上市事宜，包括签署相关申报文件及其他法律文件；

4、授权公司董事会在本次非公开发行股票结束后，根据发行后的公司股本、股份总数及构成变动情况修改公司章程相关条款，并办理相关工商变更登记；

5、授权公司董事会在监管部门关于非公开发行股票政策发生变化或市场条

件发生变化时，对本次非公开发行股票方案进行调整；

6、授权公司董事会办理与本次非公开发行股票有关的其他事宜；

7、本授权自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。

本议案尚需提交公司 2008 年第一次临时股东大会审议。

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

七、关于召开公司 2008 年第一次临时股东大会的议案

表决结果：同意 9 票 弃权 0 票 反对 0 票

公司决定召开 2008 年第一次临时股东大会，有关事项通知如下：

1、会议召开时间

现场会议召开时间为：2008 年 1 月 25 日上午 10 时

网络投票时间为：2008 年 1 月 25 日 上午 9:30-11:30 下午 1:00-3:00

2、现场会议召开地点

新疆乌鲁木齐市南湖路 133 号城建大厦公司 21 楼会议室。

3、会议方式

本次会议采取现场投票与网络投票相结合的方式，本次股东会将通过上海证券交易所交易系统向股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上海证券交易所的交易系统行使表决权。

4、审议事项

(1)关于符合向特定对象非公开发行股票条件的议案；

(2)关于非公开发行股票方案的议案；

(3)关于前次募集资金使用情况说明的议案；

(4)关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告的议案；

(5)关于公司章程修改的议案；

(6)关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜的议案；

(7)关于为乌鲁木齐城市建设投资有限公司提供反担保的议案（详见 2008 年 1 月 7 日《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站《公司 2008 年第一次临时董事会决议公告》、《担保事项公告》）。

5、表决权

公司股东应严肃行使表决权,投票表决时,同一表决权只能选择现场、网络投票方式中的一种,同一表决权出现重复表决的以第一次结果为准。

6、出席会议对象

(1)截止 2008 年 1 月 21 日(星期一)(股权登记日)下午收市时在中国证券登记结算有限公司上海分公司登记在册持有本公司股票的全体股东。该等股东均有权参加现场会议或在网络投票时间内参加网络投票。该等股东有权委托他人作为代理人持股东本人授权委托书参加会议,该代理人不必为股东。

(2)公司的董事、监事及高级管理人员。

(3)公司保荐代表人及见证律师。

7、现场会议参加办法:

(1)登记手续:法人股东应由法定代表人或其委托的代理人出席会议。由法定代表人出席会议的,应持营业执照复印件(加盖公司公章)、本人身份证和法人股东帐户卡到公司办理登记;由法定代表人委托代理人出席会议的,代理人应持营业执照复印件(加盖公司公章)、本人身份证、法定代表人依法出具的授权委托书和法人股东帐户卡到公司登记。个人股东亲自出席会议的,应持本人身份证和股东帐户卡至公司登记;委托代理人出席会议的,代理人应持本人身份证、授权委托书和股东帐户卡到公司登记。异地股东可以通过传真方式登记。

(2)登记地点:公司证券管理部

(3)登记时间:2008 年 1 月 22 日至 23 日上午 10:30-1:00,下午 4:00-7:00。

(2)会期半天,与会股东食宿费、交通费自理。

(3)联系方式

联系地址:新疆乌鲁木齐市南湖路 133 号城建大厦 22 楼证券管理部

邮 编：830063

联系电话：(0991) 4889803

传 真：(0991) 4889813

联 系 人：李若帆 董玲

附件：

- 1、投资者参加网络投票的操作流程
- 2、授权委托书（格式）
- 3、公司董事会关于前次募集资金使用情况的说明
- 4、北京五洲联合会计师事务所关于公司前次募集资金使用情况专项审核报告
- 5、新疆城建 2008 年度非公开发行股票预案（草案）
- 6、公司本次非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告

特此公告。

新疆城建(集团)股份有限公司

董事会

2008 年 1 月 10 日

附件1:

投资者参加网络投票的操作流程

一、投票流程

1、投票代码

沪市挂牌投票代码	沪市挂牌投票简称	表决议案数量	说明
738545	城建投票	16	A股

2、表决议案

公司简称：新疆城建

议案序号	议案内容	对应的申报价格
1	关于符合向特定对象非公开发行股票条件的议案	1元
	关于非公开发行股票方案的议案	-
2	2.1、发行股票的种类和面值	2元
3	2.2、发行方式	3元
4	2.3、发行对象	4元
5	2.4、发行数量	5元
6	2.5、发行价格及定价原则	6元
7	2.6、限售期	7元
8	2.7、募集资金投向	8元
9	2.8、上市地	9元
10	2.9、未分配利润的安排	10元
11	2.10、决议有效期限	11元
12	关于前次募集资金使用情况说明的议案	12元
13	关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告的议案	13元
14	关于公司章程修改的议案	14元
15	关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票具	15元

	体事宜的议案	
16	关于为乌鲁木齐城市建设投资有限公司提供反担保的议案	16元

3、表决意见

表决意见种类	对应的申报股数
同意	1股
反对	2股
弃权	3股

二、投票举例

股权登记日持有“新疆城建”A股的投资者，对该公司第一个议案投同意票，其申报如下：

投票代码	买卖方向	申报价格	申报股数
738545	买入	1元	1股

如某投资者对该公司的第一个议案投了反对票，只要将申报股数改为2股，其他申报内容相同。

投票代码	买卖方向	申报价格	申报股数
738545	买入	1元	2股

三、投票注意事项

- 1、对同一议案不能多次进行表决申报，多次申报的，以第一次申报为准。
- 2、对不符合上述要求的申报将作为无效申报，不纳入表决统计。

附件 2:

授权委托书（格式）

兹授权 代表本人出席新疆城建（集团）股份有限公司 2008 年第一次临时股东大会，并代为行使表决权（部分授权的应另附授权范围）。本次授权有效期自签署日至本次会议结束时止。

委托人（签字）:

委托人身份证号码:

委托人股东帐号:

委托人持股数量:

委托日期:

受托人身份证号码:

受托人（签字）:

法人委托人（盖章）:

前次募集资金使用情况专项报告

新疆城建(集团)股份有限公司董事会:

我们接受委托,对新疆城建(集团)股份有限公司(以下简称“新疆城建”)截止2007年12月31日前的前次募集资金投入使用情况进行专项审核。新疆城建董事会的责任是提供真实、合法、完整的与前期募集资金使用情况相关的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及会计师认为必要的其他证据。我们的责任是在实施审核工作的基础上对贵公司董事会有关前次募集资金使用情况的说明及有关信息披露文件,发表专项审核意见。我们的审核是按照财政部《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号-历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的相关规定进行的,在审核过程中,我们结合贵公司的实际情况,进行了审慎的调查,实施了包括抽查会计纪录、审阅材料等我们认为必要的审核程序。

我们对贵公司前次募集资金使用情况发表的审核意见,是根据审核过程中所取得的材料做出的职业判断。

根据贵公司提供的资料,以及我们的审核结果,贵公司前次募集资金的使用情况如下:

一、前次募集资金的数额和资金到位时间

新疆城建经中国证券监督管理委员会“证监发行字[2007]177号文件批准,并经上海证券交易所同意,新疆城建向特定投资者非公开发行普通股(A股)股票4300万股,每股面值1.00元人民币,发行价为7.03元/股,截止于2007年7月26日收到扣除发行费用11,021,625.00元后,实际募集资金291,268,375.00元。并经北京五洲联合会计师事务所新疆华西分所出具的五洲会审字[2007]8-492号《验资报告》验证。

二、前次募集资金的实际使用情况

(一) 公司2006年第二次临时股东大会决议的募集资金使用项目及计划投资额

根据新疆城建2006年第二次临时股东大会“募股资金用途”及其他相关信息披露所述,新疆城建向特定投资者非公开发行股票募集资金的投向和相应投资安排为:

单位：万元

序号	承诺募集资金投资项目	计划投资总额
1	朗天峰景商住小区二期项目	28,021.38
	合计	28,021.38

(二) 募集资金项目资金的实际使用情况：(详见附件1)

单位：万元

序号	募集资金投资项目名称	2005年度	2006年度	2007年度	累计投入使用额	项目完工程度
1	朗天峰景商住小区二期项目	6,580.00	1,335.71	18,428.60	26,344.31	84.79%
2	补充公司流动资金			1,105.45	1,105.45	100.00%
	合计	6,580.00	1,335.71	19,534.05	27,449.76	

1、公司将2005年度、2006年度、2007年1-7月以自有资金垫付的朗天峰景商住小区二期项目发生的相关成本、费用合计186,348,329.22元，于2007年8月由募集资金专户转入公司一般帐户。

2、公司根据2007年第八次临时董事会决议，用于补充公司流动资金金额为1,105.45万元。

新疆城建董事会《关于前次募集资金使用情况的报告》中披露，公司将剩余募集资金中的11,054,575元用于暂时补充流动资金，该部分用于暂时补充流动资金的剩余募集资金将于2008年3月朗天峰景商住小区二期项目第三阶段开工前归还至公司募集资金专户，与其他剩余募集资金一并用于项目建设。

4、公司《非公开发行股票情况报告书摘要暨股份变动报告》中披露，朗天峰景商住小区二期工程建设总用地面积为104378平方米，规划开发总建筑面积为167406平方米，截止2007年12月31日实际开发建筑面积为141946.36平方米，项目完工程度84.79%

(三)前次募集资金实际使用情况与公司2006年第二次临时股东大会承诺投入情况对照如下：

五洲联合 会计师事务所 WUZHOU Certified Public Accountants	北京市朝阳区东三环中路9号	电话:	
	富尔大厦1808室	Tel.:	86-10-85910519
	Room 1808, 18th Floor, Full Power,	传真:	
	No. 9 Dongsanhuanzhonglu Road,	Fax:	86-10-85911446
	Chaoyang District, Beijing, China		

单位: 万元

序号	募集资金投资项目名称	承诺投资金额	实际使用金额	差异	差异原因
1	朗天峰景商住小区二期项目	28,021.38	26,344.31	1,677.07	尚未完工
2	补充流动资金	0.00	1,105.45	1,105.45	董事会决议补充流动资金
	项目小计	28,021.38	27,449.76	1,677.07	

(四)前次募集资金实际使用情况与新疆城建各年度报告披露募集资金使用情况对照:

新疆城建前次募集资金到帐时间是2007年7月26日, 至目前尚未编制2007年度报告, 故无对照情况。

(五)前次募集资金实际使用情况与新疆城建董事会《关于前次募集资金使用情况的报告》逐项对照如下:

单位: 万元

序号	项目名称	前次募集资金实际使用情况	董事会说明的资金投入情况	差异
1	朗天峰景商住小区二期项目	26,344.31	26,344.31	0.00
2	补充流动资金	1,105.45	1,105.45	0.00
	项目小计	27,449.76	27,449.76	0.00

新疆城建董事会《关于前次募集资金使用情况的报告》中披露, 公司将剩余募集资金中的11,054,575元用于暂时补充流动资金, 该部分用于暂时补充流动资金的剩余募集资金将于2008年3月朗天峰景商住小区二期项目第三阶段开工前归还至公司募集资金专户, 与其他剩余募集资金一并用于项目建设。

三、截止2007年12月31日, 公司前次募集资金专项账户资金余额为17,071,182.21元。其中: 本金16,770,652.51元, 利息300,529.70元。

四、截止2007年12月31日的前次募集资金实际收益情况与公司《非公开发行股票情况报告书摘要暨股份变动报告》对照

(一)新疆城建开发的朗天峰景商住小区二期项目, 系在新疆城建财务核算中设二级明细单独核算。 根据公司提供的未经审计的财务信息与披露信息对照如下:

单位：万元

损益项目	2005年-2007年		
	非公开发行股票情况报告书摘要暨股份变动报告	实际主要财务指标	差异
销售收入	37367	31706	-5661
项目净利	6169	5623	-546

公司朗天峰景商住小区二期项目项目分为3阶段，以完工售罄1-2阶段，第3阶段尚未开发，完工率84.79%，预计2008年完成项目开发。

(二) 公司根据2007年第八次临时董事会决议，用于补充公司流动资金的金额为1,105.45万元。资金投入后与其他资产形成一体，共同实现新疆城建的生产经营，正常的财务管理与会计核算不需要对这些流动资金的收益情况进行单独核算和管理。因此，对于这部分流动资金使用效益无法进行量化表述。

五、审核结论

我们认为，新疆城建董事会《关于前次募集资金使用情况的报告》的编制，符合中国证券监督管理委员会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》。前次募集资金实际使用情况与董事会提供的《关于前次募集资金使用情况的报告》及有关信息披露文件中关于前次募集资金使用情况的披露基本相符。

本专项报告仅供新疆城建为本次发行新股之目的使用，不得用作任何其他目的。本所同意将本专项报告作为新疆城建本次发行新股的必备文件，随其他申报材料上报。

北京五洲联合会计师事务所

中国注册会计师 宋岩

中国注册会计师 曾晓娟

地址：中国 新疆 乌鲁木齐

2008年1月7日

附件 1

新疆城建前次募集资金使用情况对照表

单位：人民币元

募集资金总额：291,268,375.00						已累计使用募集资金总额：263,443,147.49				
变更用途的募集资金总额：0.00						各年度使用募集资金总额：				
						2005年：65,800,000.00（自有资金垫付，已于2007年8月17日由募集资金归还）				
变更用途的募集资金总额比例：0.00						2006年：13,357,147.76（自有资金垫付，已于2007年8月17日由募集资金归还）				
						2007年：184,285,999.73（其中：自有资金垫付107,191,181.46元，已于2007年8月17日由募集资金归还）				
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	使用状态日期 (或截止日项目完工程度)
1	朗天峰景商住小区二期项目	朗天峰景商住小区二期项目	280,213,800.00	291,268,375.00	263,443,147.49	280,213,800.00	291,268,375.00	263,443,147.49	-16,770,652.51	84.79%
2		补充流动资金		0.00	11,054,575.00		0.00	11,054,575.00	-11,054,575.00	

附件 2

新疆城建前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

单位：万元

实际投资项目		截止日投资项目 累计产能利用率 (项目完工比例)	承诺效益	最近三年实际效益			截止日累计 实现效益	是否达 到预计 收益
序号	项目名称			2005 年度	2006 年度	2007 年度		
1	朗天峰景商住小区二期 项目	84.79%	6,169.00	0.00	-54.96	5,678.33	5,623.37	是
2	补充流动资金	100%	无法单独核算	无法单独核算	无法单独核算	无法单独核算	无法单独核算	

新疆城建（集团）股份有限公司

董事会关于前次募集资金使用情况报告

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和中国证监会《上市公司证券发行管理办法》等文件规定，新疆城建（集团）股份有限公司董事会编制了关于前次募集资金使用情况报告，本公司董事会全体成员保证本说明真实、准确和完整地反映了公司前次募集资金的使用情况，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、前次募集资金的数额和资金到位的时间

经中国证券监督管理委员会“证监发行字[2007]177号文件批准，并经上海证券交易所同意，本公司于2007年7月向特定投资者非公开发行普通股（A股）股票4300万股，每股面值1.00元人民币，发行价为7.03元/股，扣除发行费用11,021,625.00元后，实际募集资金291,268,375.00元。

上述募集资金于2007年7月26日全部到位，北京五洲联合会计师事务所新疆华西分所出具了五洲会审字[2007]8-492号《验资报告》予以验证，公司本次募集资金管理及存放的专用帐户为65001612400052502951，开户行为中国建设银行乌市黄河路支行。

二、前次募集资金承诺的投资项目

公司在2006年第二次临时股东大会决议中披露的募集资金投资项目和相应的投资安排为：

单位：万元

序号	承诺募集资金投资项目	计划投资总额
1	朗天峰景商住小区二期项目	28,021.38

	合计	28,021.38
--	----	-----------

如果募集资金量不足，公司将通过自筹方式满足上述投资项目资金需求。

三、前次募集资金实际使用情况

(一) 截至 2007 年 12 月 31 日募集资金投入项目列示如下（详见附件 1）：

单位：万元

序号	募集资金投资项目名称	2005 年度	2006 年度	2007 年度	累计投入金额	项目完工程度
1	朗天峰景商住小区二期项目	6,580.00	1,335.71	18,428.60	26,344.31	84.79%
2	补充公司流动资金			1,105.45	1,105.45	100.00%
	合计	6,580.00	1,335.71	19,534.05	27,449.76	

1、公司将 2005 年度、2006 年度、2007 年 1-7 月以自有资金垫付的朗天峰景商住小区二期项目发生的相关成本、费用合计 186,348,329.22 元，于 2007 年 8 月由募集资金专户转入公司一般帐户。

2、公司根据 2007 年第八次临时董事会决议，公司将剩余募集资金中的 1,105.45 万元用于暂时补充公司流动资金。

3、公司朗天峰景商住小区二期工程建设总用地面积为 104,378 平方米，规划开发总建筑面积为 167,406 平方米，截止 2007 年 12 月 31 日实际开发建筑面积为 141,946.36 平方米，项目完工程度 84.79 %。

(二) 募集资金实际使用情况与承诺使用情况对比

1、前次募集资金实际使用情况与承诺投入情况对照如下：

单位：万元

序号	募集资金投资项目名称	承诺投资 金额	实际使用 金额	差异	差异 原因
1	朗天峰景商住小区二期项目	28,021.38	26,344.31	1,677.07	尚未完工
2	补充流动资金	0.00	1,105.45	1,105.45	董事会决议补充流动资金
	项目小计	28,021.38	27,449.76	1,677.07	

3、前次募集资金投资项目实际效益情况与预计投资收益情况比较如下（未经审计，详见附件 2）：

单位：万元

项目	2005 年-2007 年		
	预计收益	实际收益	差异
销售收入	37,367	31,706	-5,661
项目净利	6,169	5,623	-546

公司朗天峰景商住小区二期项目目前完工率约为 84.79%，项目第 3 阶段将于 2008 年完成全部开发工作并进行销售，项目预期整体收益水平与披露的收益水平基本一致。

（三） 剩余募集资金情况

截止 2007 年 12 月 31 日，公司前次募集资金已累计使用 263,443,147.49 元，尚余募集资金 27,825,227.51 元，其中：本金 27,825,227.51 元，利息 300,529.70 元，占公司前次募集资金总额的 10.56%。

根据公司 2007 年 8 月 3 日召开的 2007 年第八次临时董事会决议（本次会议决议公告披露于 2007 年 8 月 6 日的《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站上。），公司将上述剩余募集资金中的 11,054,575 元用于暂时补充流动资金，该部分用于暂时补充流动资金的剩余募集资金将于 2008 年 3 月朗天峰景

商住小区二期项目第三阶段开工前归还至公司募集资金专户，与其他剩余募集资金一并用于项目建设。

四、公司前次募集资金实际使用情况与新疆城建各年度报告披露募集资金使用情况对照

公司前次募集资金到帐时间是 2007 年 7 月 26 日，至目前尚未编制 2007 年度报告，故无对照情况。

公司前次募集资金实际使用情况与公开披露的《关于前次募集资金使用情况的报告》及有关信息披露文件中关于前次募集资金使用的情况相符。

五、公司董事会的意见

公司前次募集资金实际使用情况与公开披露的《关于前次募集资金使用情况的报告》及有关信息披露文件中关于前次募集资金使用的情况相符，对部分剩余的募集资金用于暂时补充流动资金，提高了资金使用效率，降低了财务成本，相关程序符合法律和中国证券监督管理委员会的规定，没有损害股东利益的情况发生。募集资金投资项目的收益与预期收益基本一致。

通过 2007 年非公开发行股票，公司资本实力显著增强，资产结构得以优化，盈利能力明显提升，综合竞争能力进一步加强，为公司加快实现聚集土地项目资源提供了可靠保障，公司房地产主业的市场得到进一步拓展，为公司持续、快速的发展奠定了坚实基础。

新疆城建（集团）股份有限公司董事会

2008 年 1 月 8 日

附件 1

新疆城建前次募集资金使用情况对照表

单位：人民币元

募集资金总额：291,268,375.00						已累计使用募集资金总额：263,443,147.49				
变更用途的募集资金总额：0.00						各年度使用募集资金总额：				
						2005年：65,800,000.00（自有资金垫付，已于2007年8月17日由募集资金归还）				
变更用途的募集资金总额比例：0.00						2006年：13,357,147.76（自有资金垫付，已于2007年8月17日由募集资金归还）				
						2007年：184,285,999.73（其中：自有资金垫付107,191,181.46元，已于2007年8月17日由募集资金归还）				
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	使用状态日期 (或截止日项目完工程度)
1	朗天峰景商住小区二期项目	朗天峰景商住小区二期项目	280,213,800.00	291,268,375.00	263,443,147.49	280,213,800.00	291,268,375.00	263,443,147.49	-16,770,652.51	84.79%
2		补充流动资金		0.00	11,054,575.00		0.00	11,054,575.00	-11,054,575.00	

附件 2

新疆城建前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

单位：万元

实际投资项目		截止日投资项目 累计产能利用率 (项目完工比例)	承诺效益	最近三年实际效益			截止日累计 实现效益	是否达 到预计 收益
序号	项目名称			2005 年度	2006 年度	2007 年度		
1	朗天峰景商住小区二期 项目	84.79%	6,169.00	0.00	-54.96	5,678.33	5,623.37	是
2	补充流动资金	100%	无法单独核算	无法单独核算	无法单独核算	无法单独核算	无法单独核算	

“朗润天诚”商住小区项目 可行性研究报告

新疆城建（集团）股份有限公司

二〇〇七年十二月

目 录

第一章 项目的基本情况	2
一、项目简介	2
二、建设规模	2
第二章 项目投资环境与市场研究	3
一、项目建设的背景和必要性分析	3
二、项目市场研究	5
三、项目优势劣势（SWOT）分析	8
第三章 项目开发条件及技术设计方案的分析	10
一、地块征用情况	10
二、项目现状概况	10
第四章 项目总体规划和控制指标	11
一、项目规划原则及依据	11
二、开发方案设想	12
三、项目规划指标	13
第五章 项目开发的组织实施与工程进度的综合安排	14
第六章 项目投资估算及资金筹措计划	15
一、估算依据	15
二、项目总成本估算	15
三、项目资金筹措计划	17
第七章 项目销售收入及利润的估算	17
一、销售单价的确定	17
二、可销售面积	17
三、销售总收入的确定	17
第八章 项目经济效益评价	17
一、评价根据	17
二、经济指标测算	17
三、项目的不确定性分析	18
第九章 结 论	19
一、社会效益评价	19
二、环境效益评价	19
三、结论	19

第一章 项目的基本情况

一、项目简介

- 1、项目名称：朗润天诚商住小区
- 2、开发商：新疆城建（集团）股份有限公司
- 3、开发性质：商品房
- 4、投资方案：非公开定向增发的募集资金、自筹资金解决
- 5、建设地点：乌鲁木齐市河滩南路
- 6、开发时间：2008年4月
- 7、竣工时间：2009年12月

二、建设规模

“朗润天诚”项目建设总用地面积为 29997 平方米，规划开发建筑总面积为 89991 平方米。小区配有地上、地下停车场及各种公共配套设施；项目预计于 2008 年 4 月开工建设，2009 年 12 月建筑工程以及配套工程全部完工。

小区规划的主要技术经济指标表如下：

表 1：规划技术经济指标表

项 目	单 位	数 量
总建筑面积	万 M ²	9.96
1、住宅建筑面积	万 M ²	8.97
2、公共建筑面积	万 M ²	0.027
建筑密度	%	20
容积率	—	3.0
绿地率	%	35
停车位	辆	308
平均层数	层	23
居住总户数	户	1086
居住人口	人	3258

表 2：用地平衡表综合技术经济指标：

名 称	面积（万 m ² ）	比例（%）	人均面积（m ² /人）
总用地	3.00	100.00	12.66
公建用地	0.030	1.00	0.13
住宅用地	0.57	19.16	2.43
道路用地	1.35	44.80	5.68
公共绿地	1.05	35.00	4.43

第二章 项目投资环境与市场研究

一、项目建设的背景和必要性分析

(一) 项目建设背景

近年来，随着新疆经济的蓬勃发展以及国家西部开发战略的大力推进和实施、乌昌一体化进程加快、城市化进程步伐加快、居民消费结构不断升级，以及自治区国民经济的快速发展，乌鲁木齐房地产市场供需两旺、持续活跃，有力地带动了与房地产相关收入的增长。

(二) 新疆及乌鲁木齐市住宅市场分析

1、新疆及乌鲁木齐市房地产行业发展的状况分析

2007 年新疆政府为继续加强了对房地产开发的宏观调控力度，出台了《商品房网上交易管理办法》。在此背景下，我区房地产开发投资中商品住宅投资力度逐步加大，所占的比重明显上升。

据乌鲁木齐市统计局提供的数据显示，截止到 2007 年 8 月乌鲁木齐市商品房的平均销售价格为 2900 元/平方米，2007 年商品房销售额累计 117.58 亿元，比去年同期增长 67.7%；销售面积达 588.02 万平方米，比去年同期增长 52.0%；其中商品住宅面积 556.87 万平方米，同比增长 58.2%，办公楼销售面积 7.23 万平方米，同比增长 207.2%，商业营业用房销售面积 22.17 万平方米，同比下将 26.9%，其他用房销售面积 1.66 万平方米，同比下降 17.5%。

目前乌鲁木齐市房产市场需求旺盛，商品房面积及销售额快速增长，从去年下半年以来，我区商品房需求幅度加大，不仅新建住宅旺销，而且前几年空置房也有所“消化”。

2001-2006 年乌鲁木齐市住宅销售均价如下：

年份	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年
销售均价 (元/m ²)	1746	1794	1813	1957	2065	2266

通过相关开发和销售数据表明，目前乌鲁木齐市房产市场处于一个平稳的需求状态。在这种市场状况下提醒房产开发商需要理性，不能盲目开发。如果能够很好的结合和把握目前乌鲁木齐市的房产市场，抓住需求重点，则必定会有巨大的市场空间，同时可以创造良好的经济效益和社会效益。

2、乌鲁木齐市房地产行业发展的特点分析

经过长时间的市场调研和分析，我们发现目前乌鲁木齐市房地产市场的需求状况正逐步发生改变，随着个人买房的兴起，环境、绿化、配套、物业管理的好坏越来越被购房者重视，住宅产品的创新加快，品牌意识得到加强，品牌楼盘受到青睐，这样的楼盘销售总量逐年上升，可以看出目前乌鲁木齐市百姓住房的需求正面临从“量”到“质”的深刻转变，从满足数量到追求质量；从注重内部结构扩展到注重外部环境；从追求实质性的产品伸展到情感性的产品。

在这种市场竞争环境下，要成为市场的成功者，其方法就是通过产品和价格竞争，提升住宅的档次、提高物业的管理质量来吸引和引导消费者。

我们公司开始从单纯的住宅建设向提升产品档次和倡导生活方式方向发展，其开发的产品也将逐渐追求生活品质的体现。“朗润天诚”项目定位具有良好的生态环境、一流配套服务设施、体现现代生活方式的精品小区，实施完成后将成为我们在商品房建设领域的一个品牌性或旗帜性项目。

3、乌鲁木齐市住宅产品在规划设计上的特点

(1) 住宅规划设计的理念开始创新，规划布局趋于多样性、合理化，高品质、有创意的住宅小区开始呈现，人们的居住理念有很大的提升。

(2) 住宅规划与城市环境相结合，住宅的开发意识趋于品牌化，规划理念的宣传与落实开始到位。

(3) 住宅设计的均好性较高，小区容积率开始控制，建筑密度控制在 30% 以内，居民公共活动空间相对增多，居住环境质量有进一步提高。

(4) 住宅小区的公共配套设施日趋完善，层次感的立体环境景观设计增强，大大提高了居民居住的舒适性和便利性。

4、乌鲁木齐市住宅产品需求状况分析

在中国房地产发展战略开始显露出从产业政策向公共政策回归姿态的形势下，2007 年的房地产行业可以说正处在变革时期。在住房供应结构调整、控制房价、加强土地调控、加强保障性住房建设等等政策导向下，房地产行业将逐渐告别高利润时代，强化公司治理、注重品牌建设、提升经营效率和定位市场真实需求将成为谋求长期发展的房地产企业的关注重点。

2007 年乌鲁木齐市房地产市场经历了一个快速发展的时期，市场呈现出繁荣

景象。但由于其房地产开发投资结构进一步得到优化，产品结构逐步趋于合理（主要指房地产投资中，商业用房同商品住宅结构以及户型面积比例），住宅供小于需，房屋销售价格同全国其他大中城市相比涨幅较大，但不存在大量投机和行业泡沫现象。因此，乌鲁木齐市房地产市场总体上保持了平稳、健康、有续的发展。根据不完全统计 2007 年 1-8 月乌鲁木齐市房地产开发完成投资 94.2 亿元，比去年同期增加了 27 亿元，同比增长 43.6%，销售商品房面积达 588.02 万平方米，同比增长了 52.0%，房地产市场整体呈现供销两旺的局面。

住宅需求方面：首先，购房者消费观念逐步趋于理性，除保证住房基本功能设施需求外，更加注重住房品质，而且由于城市交通的不断改善，消费者仅将教育因素作为区域选择考虑因素，弱化了对距离因素的考虑。其次，由于人们对住宅消费普遍看涨的心理预期（主要是考虑到市区内可供建设的土地逐渐减少，建设成本增加因素）。而且本地居民住宅消费中对投资功能消费外地消费者在首府购房都有所增加，住宅需求呈现多元化态势。因此，预计 2008 年消费者购房比较强烈，对普通商品房住宅的需求将会持续增长。

房屋供给方面：由于城区内可开发利用的土地日益减少，并且随着城市道路和给排水等基础设施的改造，城市骨架的拉大。住宅建设将呈现郊区化发展趋势，随着我区商品房需求大幅度的增长，控制面积下降。受新开住宅 90 平米以下须占到住宅总开发面积的 70%以上比例的政策要求影响，住宅户型开发将趋于小型化。受土地价格上涨的影响，为提高容积率，小高层住宅的供应量将会增加。住宅开发主要集中在新市区、大湾、水磨沟区以及米东新区。

销售价格方面：由于目前土地的取得已采取“招拍挂”的形式，土地价格将大幅度上涨，加之新材料、新技术的运用和建筑材料、节能成本的增加，都使开发成本上升，开发商为保证利润率和购房需求者追涨的消费心理。而且，我市经济适用房开发政策的正式实施（我市 2006 年出台了），中低价位的经济适用房开发量将大幅减少。致使房屋销售价格将普遍提高。住宅销售价格预计每平方米上涨 1000 元~3000 元，涨幅在 60%左右，普通多层商品房平均销售价格预计每平方米应在 3300 元~6000 元之间。

总体看来，2008 年的房地产市场仍然是一个政策性市场，在国家宏观调控政策的引导和市场调节作用下，我市房地产市场供求结构将会得到的合理调整，投资结构进一步优化，住宅投资继续呈现快速增长的趋势，住宅销售价格总体稳中有升，房地产开发持续平稳发展。

二、项目市场研究

（一）朗润天诚项目自身的特点分析

1、项目地理位置

“朗润天诚”项目位于乌鲁木齐市河滩南路，东临新华南路，西临河滩快速路，周边有较高品质的商住小区。新华南路为城市生活主干道，距学校、医院、公园非常交通便利，开发前景非常优越。

2、项目周边状况

河滩南路（新华南路）属乌鲁木齐市繁华路段，周围社区文化教育齐全。附近有幼儿园、中小学校（第九小学、第二十二小学、第四十二小学、第三十二小学、第三十中学、三建中学、八十二中等），商场，娱乐场所(水上乐园、南公园、五一电影院等)并且紧靠大小西门商圈，交通便利（7路、17路、61路、63路、8路、35路、109路、911路、923路、925路等）。

3、周边市场状况分析

“朗润天诚”项目相邻住宅小区楼盘情况如下：

（1）广汇·和枫雅居

广汇·和枫雅居小区位于乌鲁木齐市宝山路，建有26层2栋，21层3栋，18层10栋，开盘起价：4380元/m²，现售起价：4900元/m²每层递增50元，面积以100—140平方米左右为主。

（2）世纪星小高层

世纪星小高层位于珠江路三建院内，东临河滩，南临珠江路，北靠钱塘江路，西临仓房沟路，主要户型为二室二厅和三室二厅，共有108.12M²、88.39 M²、85.75 M²、95.64 M²四种户型。

住宅销售起价为2240元每平方米，每层递增30~50元，为跃式设计，顶楼为复式楼，全部住宅采用集中供热，地辅热。小区内没有绿化的地方也没有休闲娱乐场地和其他配套设施。

（3）国际置地

国际置地小区为多层和一栋小高层，设计为落地窗，集中供热地暖，面积以80—140平方米，户型为二室二厅和三室二厅为主，一层和二层为商铺多层住宅2400

每平方米起价，小高层为 2600 左右起价。每层递增 30 元。住房已售完。小区内商铺多为超市和餐饮,还有一个比较大的网吧。小区内楼间距较小。

(4) 汇喜苑小区

汇喜苑小区位于临近河滩路,是 2 栋连体式小高层,建于 2002 年现已售完。均价在 2900 元/m²,因属于单位所建小区所以不对外出售.全部住宅采用集中供热。

(5) 电建小区

电力小区位于胜利路 58 号,建于 2004 年,共有 2 栋高层和 2 栋多层,高层为 24 层,多层为 7 层,全部住宅采用集中供热。小区为电力建设公司的内部住房不对外售房。小区内现有一个待挖的地基,小区内没有绿化面积也没有门面房,有一个垃圾站。

(6) 北国春城小区

北国春城位于珠江路,是 01 年动工到 02 年 11 月份开始入住的 2 栋层数为 33 层的底商高层住宅,结构为框剪结构,户型面积有 50 m²-200 m²左右为主,有一部分复式结构,公摊面积多为建筑面积的 18%-20%。

开盘价格为 1850 元/m²,目前搞促销价为 1750 元/m²,入住率基本达到 95%目前剩余不到 50 户,都是一些户型不太好的房,供暖方式比较特殊为电热膜取暖。小区商铺有边城驾校、美林维吾尔族药房、诊所和一些小超市.小区内基本没有绿化地方,但是娱乐场地和其他配套设施、健身器械比较齐全。

(7) 太阳集团·金西域花园

太阳集团·金西域花园位于乌鲁木齐市珠江路面粉厂对面。小区建有 5 栋小高层(11 层)面积为 80—160 平方米,高层起价 3400 元,多层均价 3700 元。六跃七 3300 元。

从周边房地产开发状况和市场开发水平调查情况来看,这些楼盘多为商品房项目,各项目小区均无大的中心花园和较大绿化区域,相关配套设施一般,开发层次和楼盘品质相对较低,目前乌鲁木齐市房屋消费格局已经开始改变,消费层次已经拉开档次,人们已经从满足“温饱型”向“享受型”“超小康型”的住宅方向过渡,高品质的住宅市场已经开始得到认同和接受。

周边的楼盘目前基本上没有空置房,整体销售情况较好,而朗润天诚项目预计销售价格在 4500~5000 元/m²,销售均价同周边开发的楼盘相比处于稍高水平,但住宅品质却远远高于上述楼盘,在小区的功能定位和价格方面完全吻合市场的脉搏,与人民日渐提高的生活水平相适应,因此项目定位是合理和极具竞争力的。

三、项目优势劣势（SWOT）分析

（一）优势及机会

1、优势

（1）区位

“朗润天诚”商住小区位于乌鲁木齐市天山区内。天山区经过十几年的建设，现已成为乌鲁木齐市最发达的商业、金融、贸易、教育集中区域，区、市政府机关包容其中，学校众多，住宅小区密集布，居住人口总数量约 41.2 万人。该区中、高收入人群多，能够形成强势住宅消费，并且天山区是乌鲁木齐市最高消费群体的聚集地，生活基础配套设施成熟，为住房二次置业形成有利的消费市场。

天山区的商业中心为“中山路商业街”，该商业区域是乌鲁木齐市最繁华、最聚人气的商业区域，它距我们建设开发的“朗润天诚”项目仅有三站距离，出行、购物便利。

天山区一直是乌鲁木齐市的重点发展地区，区域居住小区密集，居住人口数量大，目前可供开发的土地少。该区域投资置业吸引力强，“朗润天诚”项目注重小区整体建设水平及相关配套、环境等问题，以提高居民的居住生活水平，能够使该项目投资置业数量增加，升值潜力大。

（2）地理位置

“朗润天诚”项目虽然位于乌鲁木齐市河滩南路，但紧邻新华南路，并可在新华南路出入，各大商场、超市密布周边，水上乐园、南公园、电影院等各休闲娱乐场所近在咫尺，距离大小西门商圈仅四站车程，区域内公交线路四通八达，有 7 路、17 路、61 路、63 路、8 路、35 路、109 路、911 路、923 路、925 路、931 路等。

（3）周边配套

项目周围社区文化教育齐全，有妇联新华幼儿园、第九小学、第二十二小学、第四十二小学、第三十二小学、第三十中学、三建中学、八十二中等教育机构。附近有二道桥市场，国际大巴扎等能够为小区居民日常生活等提供便利条件。

（4）区域内竞争优势

“朗润天诚”项目的用地原为新疆城建控股子公司新疆市政公司的用地，拆迁补偿费用较少，项目前期投入资金较少。

“朗润天诚”项目附近，除北国春城、世纪星小区外，基本无竞争对手，也没有同质性楼盘建设；有着得天独厚的市场优势。

依靠同在本区域内的“朗天峰景”小区的开发优势和现有即成的社区影响，而且在其基础上小区的整体规划和户型设计及配比均有很大程度的改进和提高。

(5) 规划设计优势

小区内现有配套包括：门面、超市、菜店、干洗店、音像店、医疗站、幼儿园等；而且在项目设计时还规划了大型地下停车场、大面积绿化、中心花园等，使小区的整体居住水平较高，为小区居民提供相关生活配套和休闲服务，提高生活和居住质量。

外立面造型，新疆城建开发的楼盘产品，外墙一贯采用高级外墙涂料，从外观上给人以良好的视觉效果，该项目将继续采用高级外墙涂料并结合优质外墙砖，从颜色、造型、质量等方面提高外墙的视觉效果，根据楼房的高低错落，楼宇错层排列，并增设观景窗、百叶窗等，建筑造型独特新颖。

2、机会

(1) 新疆城建是以市政工程建设和房地产开发经营为龙头，源水生产与供应、新型环保建筑材料的生产与销售为两翼的综合性公用事业类股份公司。公司有整套的生产、销售、经营一体的综合开发理念，是新疆房地产业的领头羊；荣获由新疆房地产协会颁发的第一批“AA级诚信单位”的荣誉称号；与政府及建设主管单位有着良好的公共关系背景。

(2) 雄厚的资金保障是房地产开发必不可少的硬件条件，依托国有上市公司的优势，房产开发资金基本来自企业自筹；而且公司经营历史已达14年，有较大的开发规模、持久的经营历史、久经考验的生存和发展能力。

(3) 本项目依靠“朗天峰景”小区的开发优势，有充足的客户资源，并依托新疆城建良好的社会美誉度，同时在项目的规划和建设当中提升整体开发水平、提升物业档次、提高人民的居住水平，再塑新疆城建的品牌形象。

(4) 公司拥有一批具有国家注册资质的建造师、造价师、监理师、会计师；有近百名具有中级及中级以上职称的工程管理人员；有稳定的具备一定工程施工经验的施工队伍。

(二) 劣势及威胁

1、劣势

(1) 开发土地紧邻河滩快速路辅道，有一定的噪音污染；在辅道边的绿化带中有高压线缆，并且在用地西北侧有一座正在营业的加油站，对小区的总体规划有一定的影响。

(2) 小区内有大树和已绿化的植被，不利于小区整体规划，如需移伐，还要增加一部分移伐费用。

2、威胁

(1) 预计在 2008 年开发建设的南门国际城三期，在地段等方面可能比本项目更具优势，与本项目有一定的客户重叠。

(2) 二手房对本项目目标客户的稀释。

(三) 项目优势劣势 (SWOT) 分析结论

朗润天诚项目位于乌鲁木齐市繁华地带，该地段住宅开发建设已初具规模，周边市政配套设施较齐全，自然与人文环境较好，具有一定的人气。新疆城建自成立以来，始终以市政工程建设和房地产开发经营为龙头，经过十几年的发展，目前已成为首府房地产开发领域举足轻重的明星企业，向社会提供了一大批品质优越、性价比合理、适应市场需要的商、民用住房产品，并凭借良好的售前、售中、售后与物业服务，赢得了消费者的广泛赞誉。本项目将在原已开发小区的基础上，更加注重小区的规划设计和环境建设，切实提高住宅的品质，使本项目成为新疆城建的又一闪亮品牌。

第三章 项目开发条件及技术设计方案的分析

一、地块征用情况

“朗润天诚”项目原址为工业仓储用地，2008 年 1 月公司通过招、拍、挂的方式改变原土地性质，取得土地使用权。

二、项目现状概况

(一) 地层描述

建设场地位于乌鲁木齐市河滩南路，项目建设用地位于市政公司住宅区及库房地带，地势平坦，旧住宅待拆迁，所处地貌单元为乌鲁木齐河阶地。

（二）工程配套条件

1、给水：拟建用地现有给水主管道 2 条，一条管径为 150MM 由新华南路引入。一条管径为 50MM，由河滩路引入。如需增加用水量，可由新华南路接入。现新华南路已改造完毕，改造后新华南路给水主管道管径为 700MM。

2、排水：拟建用地现有排水管径较小，经常堵塞，排水均排入河滩路市政排水管网，河滩路排水主管道管径为 1200MM，位于靠我方用地河滩路绿化带下，埋深较深，拟开发用地排水可接入河滩路排水管网。

3、电力：拟建用地已有变压器一台，为 350KVA，正在使用。如功率不够，如需要重新接入变压器，可由新华南路接入，新华南路改造后，有新建的电力排管。

4、热力：拟建用地现已接有热力管道，供热单位为“新胜热力站”此用地内有 2 座换热站，一座是市政公司换热站，一座是广汇换热站。如需增大热力管道，可由新华南路接入。（新华南路改造有新建的热力主管道）

5、燃气：拟建用地已接有燃气管线。

6、通讯、有线电视、网络：均已接入拟建用地。

该用地市政配套设施总体情况良好，生活配套设施齐全。

第四章 项目总体规划和控制指标

一、项目规划原则及依据

（一）规划原则

1、居住文化功能——充分考虑到不同社会人群的不同需求及消费者的消费理念，提供多样化的居住可能性，包括住宅类型的多样性，住宅房型的多样，及住宅外部环境的多样性。

2、景观休闲功能——注重户外空间的品质，追求祥和，博大、飘逸及优美的景观环境。真正提供给居民以视觉上及感觉上的全方位休闲享受。为乌鲁木齐市其他同类型地块的居住开发提供良好的示范

（二）规划依据

- 1、《中华人民共和国城市规划法》
- 2、《城市规划编制方法》
- 3、《城市居住区规划设计规范》2002年版（GB50180—93）
- 4、《建筑设计防火规范》（2001修订版）GBJ16-87
- 5、《住宅设计规范》（2003年版）GB50096-1999
- 6、《城市规划管理技术规定》（试行）XJJ013-2004
- 7、《乌鲁木齐市生活性建筑间距暂行规定》
- 8、规划局提供的《规划设计条件》
- 9、新疆城建（集团）股份有限公司提供的地址勘察报告

二、开发方案设想

（一）方案构思来源

用地周边有很多现状建筑，区域内地势平坦，场地本身的空间格局和形态构成决定了本次的规划结构。

（二）方案中的主要特点

1、规划思路

由于整个项目只拥有2万平方米的用地，且容积率将达到3.0的高要求，因此探求一个最为经济、合理的建筑空间组合模式成为本次方案设计的重点。经过不断调整和方案推敲，在保证容积率的同时降低了建筑密度，获得了更高的绿化率和更好的环境。结合丰富、多样的房型组合成不同的住宅布局形式。

2、规划目标

力求把本小区建设成为新疆地区环境优美、景观丰富、建筑舒适的高档商住小区，满足现代人对居住环境的要求。

在布局及建筑风格上能体现 21 世纪时代特点的一个有品位的和谐生活家园。

建筑单体设计力求新颖、简洁、现代、成为本地域的标志性的建筑，充分体现祥和、博大、飘逸及优美景观环境。

3、规划结构：一环·一轴·多点

一环——外环机动车行道与中央景观、景观节点、坡地景观与建筑相互辉映。

一轴——沿西部主入口处景观节点与中心公共绿地为景观视线方向设置景观步行通廊，为区内的主要景观轴。

多点——景观轴线与水景环路以及重要的组团景观处形成多个节点，设置步行休憩广场和活动场，丰富社区生活。

4、景观布置

轴线景观：景观轴线作为住区主要景观之一，并起着连接入口景观与中心绿地景观的作用。

坡地景观：通过高程的变化产生有趣的景观效果，使其在立体层次上更丰富。

水景：自然或人工的水景可分为中央主水景、景观节点或轴线水景和组团院落水景等，提升小区档次，愉悦居民心情。

建筑造景：建筑并非单纯的居住空间，同样是住区内整体景观的一个重要部分，更是中心景观不可或缺的元素，是小区的中心精神支柱，要很好的利用建筑外形和丰富的立面色彩来形成重要的建筑景观。

三、项目规划指标

朗润天诚小区规划建设用地面积为 29997 平方米，项目总开发面积为 99590.94 平方米（包括地下面积 9599.04 平方米），容积率为 3.0，住宅户数为 1086 户（套）；其中住宅建筑面积为 89721.03 平方米，公建总建筑面积为 269.97 平方米。

小区住宅结构为框架剪力墙及剪力墙结构形式，在顶层设计复式住宅，并在框架结构住宅的景观较好的位置设计拐角观景窗。

具体建筑功能的分配原则见下表：

户型类别	面积比例 (%)	结构类型	面积 (M2)	总户数 (套)	层数
小户型	54.51%	剪力墙	40~90	592	28层
中户型	33.89%	剪力墙	90~120	368	28层
中户型	8.84%	剪力墙	120~135	96	24层
大户型	2.76%	剪力墙	135~240	30	4层
车库	—	框 架	—	285 (个)	地下
合计				1086	

附：户型结构说明

(1) 该项目户型布局结构是在对乌鲁木齐市目前房地产需求状况做了充分的调研后得出的。项目的户型经过二次调整，以小房型组合而成，组合后项目户型具体分配为：三室二厅的户型占总户数的 94.30%，四室二厅及复式结构大户型仅占总套数的 5.70%。

(2) 由于考虑到小区内的停车及公共环境和集中绿化，小区规划设计了 308 个停车位，其中 285 个为地下车位。

(3) 小部分复式住宅主要分布在顶层，每户拥有独立的屋顶花园、露台等。

第五章 项目开发的组织实施与工程进度的综合安排

在本工程具体实施方面，我们将继续保持新疆城建以往的良好声誉和形象，进一步全面落实新技术、新材料的引入和落实，将会在社会上以公开招标的方式选择施工、监理、材料供应商，以确实保证建设项目的工期、成本、质量。

由于项目开发需要投入大量的资金，并且考虑项目的推广方案，配套功能的建设、销售节奏的控制，“朗润天诚”商住小区项目计划在 2008 年 4 月至 2009 年 12 月全面建成。

开工：2008 年 4 月

竣工：2009 年 12 月

第六章 项目投资估算及资金筹措计划

一、估算依据

- 1、建筑工程按乌鲁木齐市建筑工程单位估价汇总表，是在总体规则设计的基础上，参考同类工程项目实际造价水平，并考虑其它相关影响因素而编制的。
- 2、设备价格按市场参考价格进行估算。
- 3、土地费用为预计摘牌价格 3010 万元。
- 4、配套设施和安装费根据有关行业部门规定，并参考实际水平综合测算。
- 5、其它各项费用均按国家商品房开发的有关规定进行估算。
- 6、项目初步规划设计方案。

二、项目总成本估算

该项目总建设用地面积为 29997 m²，土地级别住宅二级，该用地为市国土资源局毛地出让，具体计算详见下表：

1、土地成本

序号	地号	土地级别	地块面积 (m ²)	成交金额 (万元)
1	2007-C-051	二	29997	3010
2	契 税			90.30
合计			29997	3100.30

2、补偿费用

序号	项 目	金额 (万元)	备注
1	市政公司拆迁补偿费用	5000.00	主要包括土地及地面附着物补偿
2	合 计	5000.00	

3、前期工程费

序号	项 目	金额（万元）	备注
1	规划及相关费用	9.42	主要包括红线及定验线费用、批后公示费用
2	图纸设计及相关费用	257.38	主要包括规划设计、工程施工图设计、燃气设计、景观设计、图纸审查、消防审查等
3	办理前期手续所需费用	784.29	主要包括劳保统筹、城市基础配套、墙改基金、质量监督费、工程监理费、信息费、测量费用、测绘费用等
4	工期前期现场所需费用	104.07	主要包括树木移伐费用、场地平整费、施工用水、施工用电等
5	合 计	1155.16	

4、建安工程费

序号	按使用功能分类	面积（M2）	单方造价（元/M2）	总造价（万元）
1	剪力墙结构住宅	89991	1900	17098.29
2	框剪结构车库	5999.40	1900	1139.89
3	地下人防	3599.64	2500	899.91
4	合计（万元）			19138.09

5、基础设施配套费

序 号	项 目	金 额（万元）	备 注
1	管网	729.53	主要包括给水、排水等管线
2	小区道路	131.99	主要包括车行道、人行道、停车位等
3	小区绿化费	107.98	主要包括草坪、小灌木等
4	集中供暖接入费用	224.98	按相关规定支付
5	景观绿化费用工程费	273.57	主要包括小区内照明、栅栏、垃圾箱、监控等
6	其他工程费用	233.41	不可预见费用、预售公示费用、测绘费用等
7	合 计	1701.46	

6、建设成本费用汇总

序 号	项 目	金 额（万元）
1	土地成本	3100.30
2	补偿费用	5000.00
3	前期工程费	1155.16
4	建安工程费	19138.09
5	基础设施配套费	1701.46
6	合 计	30095.00

三、项目资金筹措计划

本项目开发总投资（不含贷款利息）约 30095.00 万元，计划全部使用本次定向增发的募集资金投入，不足部分通过自筹资金解决。在本次发行募集资金到位前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以偿还。

第七章 项目销售收入及利润的估算

一、销售单价的确定

根据该项目的规划设计条件、建筑标准、成本估算以及市场研究的结果；依据周边市场上同类房地产销售价格估计，住宅预售价格按均价 4500 元/平方米，地下车位不考虑销售。

二、可销售面积

住宅：89721.03 平方米

三、销售总收入的确定

项目类别	可销售面积 (M2)	销售价格 (元/ M2)	销售收入 (万元)	备注
住宅	89721.03	4500	40374.46	
公建	269.97			不做销售
地下车库	车位 285 个			不做销售
合计	89991.00		40374.46	

第八章 项目经济效益评价

一、评价根据

- 1、原国家计委和建设部发布的《建设项目经济评价方法和参数》。
- 2、财务基准收益率按行业考虑定为 12%。
- 3、项目建设期为二年，销售期为两年至三年。

二、经济指标测算

本项目总建筑面积为 99590.04 平方米，其中地上总建筑面积 89991 平方米，地下总建筑面积 9599.04 平方米，预计总投资 30095.00 万元，其中土地成本 3100.30 万元，拆迁补偿费用 5000 万元，前期费用 1155.16 万元，建安成本 19138.09 万元，基础设施配套费 1701.46 万元。

利润估算及整体收益率预测表：

序号	项目	总额（万元）	单价 （元/平方米）	备注
1	销售收入	40374.46	4486.50	销售收入汇总合计
2	开发成本	30095.00	3344.22	建设成本费用汇总
3	营业税及附加	2220.60	246.76	3=1×5.5%
4	销售费用	1211.23	134.60	4=1×3%
5	项目毛利润	10279.46	1142.28	5=1-2
6	项目毛利率	25.46%	25.46%	6=5÷1
7	预计项目净利	6847.63	760.92	7=5-3-4
8	平均销售净利率	16.96%	16.96%	8=7÷1
9	整体投资收益率	22.75%	22.75%	9=7÷2

三、项目的不确定性分析

本项目的不确定因素主要来自以下几个方面：建造成本、售价、开发周期、贷款利息、可建面积、销售周期、周边房产公司新开发的楼盘等。这些因素，受当地政治、经济、社会条件的影响，有可能发生变化，影响本项目经济效益目标的实现。

（一）盈亏平衡分析

假定本项目总成本不变，且销售与收款进度如基准方案所设，在不考虑资金时间价值情况下计算可得，当销售收入达到总销售收入的 74.54% 时，收回全部投资，也即投资刚能保本。一般认为，当盈亏平衡点的销售率 ≤ 75% 时或接近 75% 时，项目风险较低。本项目的盈亏平衡点的销售率为 74.54%，可见从盈亏平衡分析来看其项目风险性低。

（二）风险性分析

市场调查显示：“朗润天诚”商住小区周边的楼盘均销售良好，公众反映热烈，目前没有现房销售，本项目的销售均价同周边房地产项目相比，价格相对较高，但周边配套齐全、自然环境、人文环境俱佳，因此项目极具市场竞争力，销售应

不存在问题。

经测算如若本项目能够如期实现销售收入 30095.00 万元，即可收回全部投资，虽然是高层住宅，但户型配比相对较合理，使每个住宅的总价款得到一定的控制，大户型只占总套数的 2.76%，总量较小，对整个项目影响的程度不大。

（三）敏感性分析

从计算结果来看影响本项目财务效益的主要不确定因素为住宅的售出比例（销售周期）和售价价格水平。据市场预测，项目中最有可能发生波动变化的是售价和销售率。在售价和销售比例（销售周期）做了大幅调整后本项目各项指标均显示该项目仍可获得一定的利润，只是当销售比例小于 75%或销售价格下降 20%以上时，项目不盈利。但项目价格的变动从市场分析来看，问题不大。唯项目的营销周期应有所注意，为使项目尽早盈利，项目的销售周期应尽可能缩短。因此，为确保项目获得预期的效益，公司将进一步强化市场营销工作，以使销售收入在计划周期内得以实现。

第九章 结 论

一、社会效益评价

本项目功能组织和整体结构合理，环境绿化、市政道路、设施配套条件全，建设环境良好，该项目的开发建设，将为天山区的经济发展和乌鲁木齐市东部旧城区的改造起到积极的推动作用。既改变该地区的面貌，以点带面，推动周围地区住宅建设的发展，促进了乌鲁木齐市的建设发展，又满足了居民的住房需求，为社会提供多样化、可选择性的、适应性强的、有良好居住环境、有完善基础设施的文明卫生的小康型住宅。因此从这个意义上讲，该项目具有良好的社会效应。

二、环境效益评价

本项目在规划中本着以人为本、注重生态环境的原则，利用河滩路千亩绿色长廊合理组织绿化和交通体系，完善公建及住宅布局，吸收优秀的地方居住规划特点，力争创造一个宁静、亲切、安全的居住环境和开敞、方便的公共活动环境以及自然优美的生态环境。由此可见，该项目建成后，将具有良好的环境效益。

三、结论

本项目总建筑面积约为 99590.04 平方米（含地下面积），总投资额约 30095.00 万元（不含贷款利息），平均销售净利率 16.96%，整体投资收益率 22.75%。

通过上述对本项目经济、社会和环境效益的分析可知，“朗润天诚”商住小区项目的社会效益与市场前景较好；项目所在地点、交通、市政及配套设施较完善，自然条件也好，容易营造良好的居住环境。同时，该项目的平均销售净利率和整体投资收益率较好。

本项目完成后，将进一步提升公司的经营业绩和企业价值，有利于实现公司的中长期发展目标，改善公司财务结构，增强公司的经营实力，有利于公司的持续稳健发展，作为本次发行募集资金投资项目具有可行性。

新疆城建（集团）股份有限公司董事会

2007 年 12 月

“朗月星城”商住小区项目 可行性研究报告

新疆城建（集团）股份有限公司

二〇〇七年十二月

目 录

第一章	项目的基本情况	2
	一、项目简介	2
	二、建设规模	2
第二章	项目投资环境与市场研究	3
	二、项目市场研究	5
	三、项目优势劣势（SWOT）分析	8
第三章	项目开发条件及技术设计方案分析	10
	一、地块征用情况	10
	二、项目现状概况	10
	三、工程配套条件	13
第四章	项目总体规划和控制指标	15
	一、项目规划原则及依据	15
	二、开发方案设想	16
	三、规划定位	17
	四、项目规划指标	17
第五章	项目开发的组织实施与工程进度的综合安排	18
第六章	项目投资估算及资金筹措计划	18
	一、估算依据	18
	二、项目总成本估算	19
	三、项目资金筹措计划	20
第七章	项目销售收入估算	21
	一、销售单价的确定	21
	二、可销售面积	21
	三、销售总收入的确定	21
第八章	项目经济效益评价	21
	一、评价根据	21
	二、经济指标测算	22
	三、项目的不确定性分析	22
第九章	结 论	23
	一、社会效益评价	23
	二、环境效益评价	23
	三、结论	24

第一章 项目的基本情况

一、项目简介

- 1、项目名称：“朗月星城”商住小区
- 2、开发商：新疆城建（集团）股份有限公司
- 3、开发性质：商品房
- 4、资金来源：非公开定向增发的募集资金、自筹资金解决
- 5、建设地点：乌鲁木齐市河滩北路
- 6、开发时间：2008年3月
- 7、竣工时间：2009年9月

二、建设规模

“朗月星城”项目建设总用地面积为 23326 平方米，规划开发建筑总面积为 91369.43 平方米。小区配有地上、地下停车场、商业楼、儿童游戏场等公共配套设施。项目预计于 2008 年 3 月开工建设，2009 年 9 月建筑工程及配套工程全部完工。小区规划的主要技术经济指标表如下：

表 1：规划技术经济指标表

项 目	单 位	数 量
总建筑面积	万 M ²	9.1
1、住宅建筑面积	万 M ²	7.4
2、公共建筑面积	万 M ²	0.082
3、综合楼建筑面积	万 M ²	0.85
4、地下部分面积	万 M ²	0.91
建筑密度	%	30
容积率	—	3.5
绿地率	%	35
停车位	辆	126
平均层数	层	14
居住总户数	户	626
居住人口	人	1878

表 2：用地平衡表综合技术经济指标：

名 称	面积 (万 m ²)	比例 (%)	人均面积 (m ² /人)
总用地	2.33	100.00	13.5
公建用地	0.082	3.5	1.33
住宅用地	0.699	30	3.72
综合楼用地	0.085	3.6	0.452
道路用地	0.65	27.9	2.57
公共绿地	0.82	35.00	4.34

第二章 项目投资环境与市场研究

一、项目建设的背景和必要性分析

(一) 项目建设背景

近年来，随着新疆经济的蓬勃发展以及国家西部开发战略的大力推进和实施、乌昌一体化进程加快、城市化进程步伐加快、居民消费结构不断升级，以及自治区国民经济的快速发展，乌鲁木齐房地产市场供需两旺、持续活跃，有力地带动了与房地产相关收入的增长。

(二) 新疆及乌鲁木齐市住宅市场分析

1、新疆及乌鲁木齐市房地产行业发展的状况分析

2007 年新疆政府为继续加强了对房地产开发的宏观调控力度，出台了《商品房网上交易管理办法》。在此背景下，我区房地产开发投资中商品住宅投资力度逐步加大，所占的比重明显上升。

据乌鲁木齐市统计局提供的数据显示，截止到 2007 年 8 月乌鲁木齐市商品房的平均销售价格为 2900 元/平方米，2007 年商品房销售额累计 117.58 亿元，比去年同期增长 67.7%；销售面积达 588.02 万平方米，比去年同期增长 52.0%；其中商品住宅面积 556.87 万平方米，同比增长 58.2%，办公楼销售面积 7.23 万平方米，同比增长 207.2%，商业营业用房销售面积 22.17 万平方米，同比下将 26.9%，其他用房销售面积 1.66 万平方米，同比下降 17.5%。

目前乌鲁木齐市房产市场需求旺盛，商品房面积及销售额快速增长，从去年

下半年以来，我区商品房需求幅度加大，不仅新建住宅旺销，而且前几年空置房也有所“消化”。

2001-2006年乌鲁木齐住宅销售均价如下：

年份	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
销售均价（元/m ² ）	1746	1794	1813	1957	2065	2266

通过相关开发和销售数据表明，目前乌鲁木齐市房地产市场处于一个平稳的需求状态。在这种市场状况下提醒房产开发商需要理性，不能盲目开发。如果能够很好的结合和把握目前乌鲁木齐市的房地产市场，抓住需求重点，则必定会有巨大的市场空间，同时可以创造良好的经济效益和社会效益。

2、乌鲁木齐市房地产行业发展的特点分析

经过长时间的市场调研和分析，我们发现目前乌鲁木齐市房地产市场的需求状况正逐步发生改变，随着个人买房的兴起，环境、绿化、配套、物业管理的好坏越来越被购房者重视，住宅产品的创新加快，品牌意识得到加强，品牌楼盘受到青睐，这样的楼盘销售总量逐年上升，可以看出目前乌鲁木齐市百姓住房的需求正面临从“量”到“质”的深刻转变，从满足数量到追求质量；从注重内部结构扩展到注重外部环境；从追求实质性的产品伸展到情感性的产品。

在这种市场竞争环境下，要成为市场的成功者，其方法就是通过产品和价格竞争，提升住宅的档次、提高物业的管理质量来吸引和引导消费者。

我们公司开始从单纯的住宅建设向提升产品档次和倡导人性化生活方式方向发展，其开发的产品也将逐渐追求生活品质的体现。“朗月星城”项目定位为具有良好的生态环境、一流配套服务设施、体现现代生活方式的面向全区各阶层的精品小区，实施完成后将成为我们在商品房建设领域的又一个品牌性或旗帜性项目。

3、乌鲁木齐市住宅产品在规划设计上的特点

(1) 住宅规划设计的理念开始创新，规划布局趋于多样性、合理化，高品质、有创意的住宅小区开始呈现，人们的居住理念有很大的提升。

(2) 住宅规划与城市环境相结合，住宅的开发意识趋于品牌化，规划理念的宣传与落实开始到位。

(3) 住宅设计的均好性较高，小区容积率开始控制，建筑密度控制在 30% 以内，居民公共活动空间相对增多，居住环境质量有进一步提高。

(4) 住宅小区的公共配套设施日趋完善,层次感的立体环境景观设计增强,大大提高了居民居住的舒适性和便利性。

4、乌鲁木齐市住宅产品需求状况分析

在中国房地产发展战略开始显露出从产业政策向公共政策回归姿态的形势下,2007年的房地产行业可以说正处在变革时期。在住房供应结构调整、控制房价、加强土地调控、加强保障性住房建设等等政策导向下,房地产行业将逐渐告别高利润时代,强化公司治理、注重品牌建设、提升经营效率和定位市场真实需求将成为谋求长期发展的房地产企业的关注重点。

2007年乌鲁木齐市房地产市场经历了一个快速发展的时期,市场呈现出繁荣景象。但由于其房地产开发投资结构进一步得到优化,产品结构逐步趋于合理(主要指房地产投资中,商业用房同商品住宅结构以及户型面积比例),住宅供小于需,房屋销售价格同全国其他大中城市相比涨幅较大,但不存在大量投机和行业泡沫现象。因此,乌鲁木齐市房地产市场总体上保持了平稳、健康、有续的发展。根据不完全统计2007年1-8月乌鲁木齐市房地产开发完成投资94.2亿元,比去年同期增加了27亿元,同比增长43.6%,销售商品房面积达588.02万平方米,同比增长了52.0%,房地产市场整体呈现供销两旺的局面。

住宅需求方面:首先,购房者消费观念逐步趋于理性,除保证住房基本功能设施需求外,更加注重住房品质,而且由于城市交通的不断改善,消费者仅将教育因素作为区域选择考虑因素,弱化了对距离因素的考虑。其次,由于人们对住宅消费普遍看涨的心理预期(主要是考虑到市区内可供建设的土地逐渐减少,建设成本增加因素)。而且本地居民住宅消费中对投资功能消费外地消费者在首府购房都有所增加,住宅需求呈现多元化态势。因此,预计2008年消费者购房比较强烈,对普通商品房住宅的需求将会持续增长。

房屋供给方面:由于城区内可开发利用的土地日益减少,并且随着城市道路和给排水等基础设施的改造,城市骨架的拉大。住宅建设将呈现郊区化发展趋势,随着我区商品房需求大幅度的增长,控制面积下降。受新开住宅90平米以下须占到住宅总开发面积的70%以上比例的政策要求影响,住宅户型开发将趋于小型化。受土地价格上涨的影响,为提高容积率,小高层住宅的供应量将会增加。住宅开发主要集中在新市区、大湾、水磨沟区以及米东新区。

销售价格方面:由于目前土地的取得已采取“招拍挂”的形式,土地价格将大幅度上涨,加之新材料、新技术的运用和建筑材料、节能成本的增加,都使开发成本上升,开发商为保证利润率和购房需求者追涨的消费心理。而且,我市经济

适用房开发政策的正式实施（我市 2006 年出台了），中低价位的经济适用房开发量将大幅减少。致使房屋销售价格将普遍提高。住宅销售价格预计每平方米上涨 1000 元~3000 元，涨幅在 60%左右，普通多层商品房平均销售价格预计每平方米应在 3300 元~6000 元之间。

总体看来，2008 年的房地产市场仍然是一个政策性市场，在国家宏观调控政策的引导和市场调节作用下，我市房地产市场供求结构将会得到的合理调整，投资结构进一步优化，住宅投资继续呈现快速增长的趋势，住宅销售价格总体稳中有升，房地产开发持续平稳发展。

二、项目市场研究

（一）项目自身的特点分析

1、项目地理位置

该项目位于乌鲁木齐市水磨沟区王家梁地段，河滩路以东、南湖路以西友好花园一期旁，共占地 23326 平方米，整块地呈梯形分布，地块整体东高西低，地块西部与河滩路顺接，东部与南湖路相接，但比南湖路路面低约 4—5 米，地块整体比较平整。周围市政基础设施比较完善，包括上水（管径 100 毫米）、下水、燃气、热力、电力（一台 250 千伏安，一台 400 千伏安变压器）、通讯、有线电视及社区文化教育齐全。拟开发用地附近有配套的市政设施、千亩南湖绿色广场、美居物流园、友好国际汽车城、北郊客运站、银行、医院、幼儿园、期望小学等，并且紧靠南湖路、河滩路及苏州路，交通便利。

2、项目周边状况

本地块位于河滩路和南湖路相夹处。河滩路为城市交通主干道之一，双向 8 车道，南湖路是主城区的市政主干道双向 6 车道，河滩路、南湖路车流、人流量都较大，并且距新市政府只有 5 站路，从长远看，该用地更有发展潜力。从公交线路来看，南湖路有 9 条线路经过，分别为 73 路、45 路、501 路、529 路、152 路、921 路、906 路、901 路、914 路等。从交通可达性而言，地块拥有的交通优势具备一定竞争力。

南湖实验中学、新潮学校、建工师第三中学、七纺一中、七纺二中；六道湾医院、矿山救助基地、仲景医院等；农业银行、建设银行、商业银行、乌鲁木齐市市政府、水磨沟区政府、六道湾税务所、六道湾街道办事处、公交分局、南湖

路派出所等。鑫都酒楼、阿满海鲜城、一路吉祥、南湖酒店、重庆酒家、山景娱乐村餐饮广场等、路边小饭馆随处可见。规划生态园、南湖广场、水磨沟公园等，南湖家乐福旗舰店、友好路商业街各大商场、北门商圈各大商场等。本案周边一公里范围内加油站 3 个。

(二) 项目周边市场状况分析

1、相邻住宅小区楼盘情况

楼盘名称	地址	规模	主力户型 (m ²)	畅销户型 (m ²)	价格 (元/m ²)	竣工 情况
广河源·阳光嘉苑	苏州路 58 号	6 栋多层、1 栋高层	85-105	90	起价: 3398 层差: 50	期房
盈科·山水华庭	苏州路与银川路交汇处	20 万 m ²	87-126	120	起价: 3500 层差: 80	期房
金城·新洲城市花园	美居物流园对面	7 栋高层	120-140	120-130	起价: 4280 层差: 100-200	期房
广汇·和枫雅居	宝山路	21 栋高层	不详	100-140	起价: 4380-4700 层差: 50	期房
健坤·翰府	医学院门诊楼对面	13 万 m ²	100-150	120-140	起价: 4310 层差: 60	期房
紫金长安	河北路、天津路	11 栋高层	136—314	160 左右	二期简装起价 4200，三期精装起价 4700	一期起价 3500 元已清盘入住
康普·果岭(康城)	河北路、长沙路	多层、小高层、高层、别墅共 30 万 m ²	多层 45—150 高层 130—150	多层 80—120 高层未开盘	多层 1F 复式送花园 4170; 3F: 3400; 7 跃 8: 3900	高层、小高层、别墅只登记无价格

2、周边项目现状分析

(1) 新建高层、小高层基本为板楼，平均在 11 层—16 层，设计为一梯二户或一梯四户。

(2) 主力户型为二室二厅和三室二厅。面积在 90 m²-130 m²左右，同时配有少部分 70 m²-90 m²的小户型和 160 m²-200 m²的复式(为满足 90%以上 70 m²以下户型比例)。最受欢迎的户型为三室二厅双卫，一般面积为 110 m²-140 m²，客厅窗户多为落地窗。

(3) 高层销售周期仍明显长于多层，一般小区的多层住宅已经清盘，但高层住宅仍有空置房源。

(4) 目前首府的高层和多层价格已开始越来越接近，在一些小区甚至出现

了多层价格高于高层的现象，以迫使客户选择高层，此定价策略是值得我借鉴与参考的。

(5) 高层价格与小区规模、环境、配套、品质等关联度较大，两极分化趋势较明显。故建筑一个具有高品质的住宅小区是提高房屋价格的一大举措。

三、项目优势劣势（SWOT）分析

（一）优势及机会

1、优势

（1）区位

该商住小区位于乌鲁木齐市水磨沟区内。水磨沟区经过十几年的建设，现已成为乌鲁木齐市发达的商业、贸易集中区域，区、市政府机关包容其中，学校众多，住宅小区密集布，居住人口总数量约 30 万人。该区中、高收入人群多，能够形成强势住宅消费，并且天山区是乌鲁木齐市最高消费群体的聚集地，生活基础配套设施成熟，为住房二次置业形成有利的消费市场。

水磨沟区以政治中心为主，该地区出行、购物便利且离市政府仅几站之遥。

水磨沟区目前已成为乌鲁木齐市的重点发展地区，区域居住小区稀疏，居住人口数量较大，目前可供开发的土地不算太少。该区域投资置业吸引力强，该项目注重小区整体建设水平及相关配套、环境等问题，以提高居民的居住生活水平，能够使该项目投资置业数量增加，升值潜力大。

（2）地理位置

本地块位于河滩路和南湖路相夹处。河滩路为城市交通主干道之一，双向 8 车道，南湖路是主城区的市政主干道双向 6 车道，河滩路、南湖路车流、人流量都较大，并且距新市政府只有 5 站路，从长远看，该用地更有发展潜力。从公交线路来看，南湖路有 9 条线路经过，分别为 73 路、45 路、501 路、529 路、152 路、921 路、906 路、901 路、914 路等。从交通可达性而言，地块拥有的交通优势具备一定竞争力。

（3）周边配套

南湖实验中学、新潮学校、建工师第三中学、七纺一中、七纺二中；六道湾医院、矿山救助基地、仲景医院等；农业银行、建设银行、商业银行、乌鲁木齐

市市政府、水磨沟区政府、六道湾税务所、六道湾街道办事处、公交分局、南湖路派出所等。鑫都酒楼、阿满海鲜城、一路吉祥、南湖酒店、重庆酒家、山景娱乐村餐饮广场等、路边小饭馆随处可见。规划生态园、南湖广场、水磨沟公园等，南湖家乐福旗舰店、友好路商业街各大商场、北门商圈各大商场等。本案周边一公里范围内加油站 3 个。

(4) 区域内竞争优势

该项目附近，除南湖小区一二期、水清木华等住宅小区外基本无竞争对手，因此小区的开发有着得天独厚的市场优势。

(5) 规划设计优势

小区内规划配套包括：门面、超市、菜店、干洗店、音像店、车位、大面积绿化、中心花园等提高小区的整体居住水平，为小区居民提供相关生活配套和休闲服务，提高生活和居住质量。

小区将采用分户地辐热采暖方式，每户独立壁挂中央热水炉。该采暖方式的优势体现在安全、舒适、节能、环保、使用寿命长、方便，壁挂炉的外型美观、体积小巧，使居住生活水平得到很大的提高。

外立面造型方面。为了提高小区的整体效果，从外观上给人以良好的视觉效果，“朗月星城”项目外墙除了采用高级外墙涂料外，同时还采用外墙瓷砖（11 层以下采用），从颜色、造型、质量等方面提高外墙的视觉效果，根据地势高低错落，楼宇错层排列，沿街住宅增设拐角观景窗，建筑造型独特新颖。

2、机会

(1) 新疆城建是以市政工程和房地产开发经营为龙头，源水生产与供应、新型环保建筑材料的生产与销售为两翼的综合性公用事业类股份公司。公司有整套的生产、销售、经营一体的综合开发理念，是新疆房地产业的领头羊；荣获由新疆房地产协会颁发的第一批“AA 诚信单位”的荣誉称号；与政府及建设主管单位有着良好的公共关系背景。

(2) 雄厚的资金保障是房地产开发必不可少的硬件条件。依托国有上市公司的优势，房产开发资金基本来自企业自筹。而且公司房地产经营历史已达 13 年，有较大的开发规模、持久的经营历史、久经考验的生存和发展能力。

(3) 公司拥有一批具有国家注册资质的建造师、造价师、监理师、会计师；有近百名具有中级及中级以上职称的工程管理人员；有稳定的具备一定工程施工经验的施工队伍。

（二）劣势及威胁

1、劣势

开发土地内东西高差大，这种地势给规划设计及施工建设带来了一些难度，设计中需考虑怎样将高差持平，怎样使地上一层从视觉到采光都合理化。

2、威胁

2007年房价涨幅较大，而乌鲁木齐市小高层、高层住宅的销售周期长、成本高、价格高、公摊大等因素，对销售工作有一定的压力。

（三）项目优势劣势（SWOT）分析结论

“朗月星城”项目位于乌鲁木齐市南湖北路，不属于商业繁华地带，该地段住宅开发建设已初具规模，周边市政配套设施较齐全，具备一定的人气，目前周边及乌鲁木齐市整体房地产市场现有开发的商品房住宅开发档次参差不齐，精品中型楼盘比较奇缺。新疆城建自成立以来，始终以市政工程和房地产开发经营为龙头，经过十四年的发展，已成为首府房地产开发领域举足轻重的明星企业；向社会提供了一大批品质优越、性价比合理、适应市场需要的商、民用住房产品，并凭借良好的售前、售中、售后与物业服务，赢得了消费者的广泛赞誉。“朗月星城”项目将在原已开发建设小区的基础上，更加注重小区的整体规划设计和环境建设，切实提高商品房住宅的品质，使之成为乌鲁木齐市商品房建设中的一大力作。

第三章 项目开发条件及技术设计方案分析

一、地块征用情况

“朗月星城”项目原址为工业仓储用地，2007年10月，我公司通过“招、拍、挂”的方式改变原土地性质，取得土地使用权。该地征迁红线面积为34760平方米，建设用地红线面积23326平方米（规划审批面积与挂牌成交面积23547.5平方米基本一致）。

二、项目现状概况

（一）地层描述

拟建场地地形相对较平坦，总地势呈东北高西南低，地面海拔高程在 781.98-783.46 米之间，最大高差 1.48 米，地形坡度约 0.96%。拟建场区地貌属乌鲁木齐河冲洪积地貌。

（二）地层分布

场地地层主要由第 1 层杂填土、第 2 层卵石、第 3 层强风化-泥岩、第 4 层中风化-泥岩构成。

1、杂填土：杂色，厚度 1.7-3.6 米，为人工随机堆积，主要成分为建筑垃圾，经过筛过的砾石。该层在场地内连续分布。

2、卵石：青灰色，层顶埋深 1.7-3.6，层底埋深 7.9-13.7 米，层厚 5.3-10.4 米，颗粒级配良好，骨架颗粒占总质量 60-70%，呈交错排列，大部分颗粒连续接触，一般粒径为 20-150 毫米，最大粒径 200-300 毫米，颗粒形状以亚圆形为主，母岩成份为沉积岩，风化程度较中等，充填物以中粗砂为主。该层在场地内连续分布。

3、强风化-泥岩：红褐色，青灰色，层顶面埋深 7.9-13.7 米。岩性以泥岩为主，结构大部分破坏，矿物成分显著变化，风化裂隙很发育，岩体较破碎，岩体基本质量等级为五级。呈强风化状态。

（三）场区工程地质条件评价

杂填土：松散，物理力学性质差，不可做为建筑地基。

卵石：在场地内分布连续，层位稳定，厚度变化不大，颗粒级配好。动探击数在 15-48 击之间，呈中密-密实状态，力学性质良好，可作为天然地基。

强风化-泥岩：层位稳定，厚度较均匀，标贯击数在 50-88 击之间，力学性质良好，可作为天然地基。

（四）场地土腐蚀性评价

由于拟建场地地基土主要由卵石组成，为稍湿-饱和强透水土层，场地所处的气候区为干旱区，综合判定场地所处的环境类别为三类。

该场地土对建筑材料不具腐蚀性。

（五）场地地下水评价

根据《水质分析报告表》结果，该场地地下水对建筑材料不具腐蚀性。场地地下水位埋深 7.2-10.8 米。拟建建筑基础埋深 3-4 米，施工阶段可不考虑地下水对基础施工的影响。

（六）气象条件

根据气象部门提供的资料，乌鲁木齐市深居内陆，原理海洋，气候特征温差大，寒暑变化剧烈；降水量少，冬季漫长，分配不均；春秋季节多大风，冬季降温情况严重。乌鲁木齐市全年盛行北风和西北风，极端最低温度 -41.5°C ，年平均温度 6.4°C ，冬季最大风速 2 米每秒，春季最大风速 28 米每秒；年平均降水量 236 毫米。一日最大降水量 57.5 毫米，最大积雪深度 48 毫米，最大冻土深度 133 厘米。

（七）场地稳定性评价

据《乌鲁木齐抗震设防区划》（98 版），拟建场地属建筑抗震有利地段。判定该场地属中硬场地土，二类建筑场地。

（八）场地土均匀性评价

拟建场地内岩土层分布均匀，层厚变化不大，主要持力层面坡度 $<10\%$ ，属均匀地基。

（九）结论与建议

1、结论

（1）拟建场地为二类建筑场地，无不良地质作用，属抗震有利地段，适宜工程建设。

（2）拟建场地土不具盐胀性、冻胀性。

（3）场地土为非盐渍土，场地水、土对建筑材料不具腐蚀性。

（4）地震设防烈度为 8 度，属设计地震第一组，设计基本地震加速度值为 $0.2g$ 。

（5）场地标准冻深为 1.4 米。

(6) 基槽开挖后，须经验槽后方可施工。

2、建议

(1) 根据场地工程地质条件并结合拟建建筑物规模、特点及基础埋深，建议将第 1 层杂填土全部挖除，可将第 2 层卵石作为天然地基，基础形式高层可采用独立柱基或筏板基础。

(2) 基坑开挖宜按《建筑边坡工程技术规范》GB50330-2002 有关规定放坡开挖，若不能按该规范要求放坡开挖，建议对基坑采取支挡措施。

三、工程配套条件

(一) 给水条件

自来水：南湖路现有城市给水主管线，项目用地已接管径为 100 毫米自来水。

(二) 排水条件

污 水：由于南湖路地势比我单位用地高 4—5 米，根据现场情况，排水只能向河滩路排放，河滩路靠近我单位用地的辅道有管径为 400 毫米的市政排水管道。

(三) 燃气条件

燃 气：南湖路已有两趟燃气管道，其中高压一趟，中压一趟，六道湾路有高压燃气管道一趟。

(四) 电力条件

项目用地已接有一台 250 千伏安，一台 400 千伏安变压器，可以直接使用。

(五) 供气

直接接入城市天然气主干网。

(六) 采暖系统

“朗月星城”用地市政公司部分现已接有热力管道，接入管径为 DN337 供热单

位为“乌鲁木齐市公交热力公司”如果接入管径不能满足小区需要可从南湖路及河滩路热力主管道接入。

小区综合楼采用集中供热，小区住宅采用燃气壁挂炉采暖，分户控制热计量方式，即节能又环保。

（七）有线电视、电信规划

通讯设施齐全，电信、网通等通讯网络已经覆盖本用地。待小区建设完成后，随时可以接入。

（八）小区绿化

1、商业景观

临南湖路建设一栋综合楼，综合楼后建设中心景观绿化，以及综合楼绿化停车场，使之成为整体绿化带的中心景观。

2、带状景观绿化

整体绿化结构为三个组团，由小区内的步行小路连接。规划达到出门见绿的目的。居民可以通过小路进入住宅，中心区绿化采用低矮植物，营造中心绿地，宅前主要营造人性空间，采用景观小品等，主要分为三个组团，而三个组团又能很好的连接。

3、坡地绿化

小区东高西低，利用小区的地形高差营造独特的坡地绿化，利用树种等植物的季节变化来创造景观环境。

4、主要树种配置

乔木树种：大叶榆、垂榆、云杉

灌木树种：紫丁香、榆叶梅、珍珠梅

坡地树种：云杉、白蜡、樟子松

5、绿化空间景观

中心景观——通过草坪、小品及公共活动设施来营造小区公共绿化空间，突出小区特点，建立良好的人性空间环境。

宅前绿化——利用小品、服务设施营造居民生活的休闲空间，以人为本。

坡地绿化——利用地势变化、树种季节变化营造空间景观的特殊风格，独具魅力。

第四章 项目总体规划和控制指标

一、项目规划原则及依据

（一）规划原则

1、人本主义原则

充分考虑乌鲁木齐市现代人的生活方式及生活特点，形成一种绿意盎然，自然和谐，积极的居住环境。贯彻以人为本的思想，以建设人文型、生态型居住环境为规划目标，创造一个布局合理、功能齐备、交谈便捷、绿意盎然、生活方便，具有文化内涵的住区。注重居住地的生态环境和居住的生活质量，合理分配和使用各项资源，全面体现可持续发展思想，把提高人居环境质量作为规划设计、建筑设计的基本出发点和最终目的。绿化系统的建立及绿化覆盖率的提高，是现阶段改善居住地生态环境的有效手段；完善的配套设施，方便的交谈系统，宜人的空间设计以及休闲、户外娱乐场所的设置，将有助于居民生活质量的提高。

2、均好性原则

公共设施，环境绿化等均要考虑共享性。强调绿脉与居民生活活动的融合。以点状的组团绿地、带状的休闲步道和生态的带状绿地为主的居住区绿化系统，最大限度地发挥绿地的功效，满足居民活动的需求，将住宅群与绿色活动空间融为一体。

3、安全性原则

人车适度分流，使人车轨道在不同空间运行，即消除人车混行的不安全因素，

又避免由此造成的时段性消极空间，确保车行与步行系统的利用率。尝试建立车行系统与步行系统适当结合的居住区交通方式，力求在小汽车进入普通家庭的同时，仍能提供给居民安全、便捷、环境优美的交通空间，针对不同出行设置道路及出入口，避免交叉干扰。加强物业管理，确保居住的安全性。

（二）规划依据

- 1、《中华人民共和国城市规划法》
- 2、《城市规划编制方法》
- 3、《城市居住区规划设计规范》2002年版（GB50180—93）
- 4、《建筑设计防火规范》（2001修订版）GBJ16-87
- 5、《住宅设计规范》（2003年版）GB50096-1999
- 6、《城市规划管理技术规定》（试行）XJJ013-2004
- 7、《乌鲁木齐市生活性建筑间距暂行规定》
- 8、规划局提供的《规划设计条件》
- 9、新疆城建提供的地质勘察报告

二、开发方案设想

（一）小区拟命名

小区根据地理位置及周边特点，拟命名为“朗月星城”。

（二）方案构思来源

开发场地所具有的场地特征对本项目建设的构思有直接的意义。场地本身固有的基地影响力，是本次规划的重要思想。场地本身的空间格局和形态构成决定了本次的规划结构。

（三）方案中的主要特点

1、规划主题

(1) “商业文化”主题：由于周边商业公建配套不够完善，因此商业配套担负着整个区域的使命，建设合理的商业配套，使居民有种方便感。

(2) “人文”主题：宣传社区文化，绿化面积大，小区每个空间又兼有运动健身等活动功能。

2、规划思路

项目用地为 23326 平方米，容积率为 3.5，由于地块南北狭窄，因此探求一个最为经济、合理的建筑空间组合模式成为本次方案设计的重点。经过不断调整和推敲，在保证容积率的同时降低了建筑密度，获得了更高的绿化率和更好的环境。结合丰富、多样的房型组合成不同的住宅布局形式。

3、规划结构

小区内以多个组团的形式进行布局，每个组团均能自成系统。车行在组团的外环，人行则在组团绿地内进行，互不干扰，做到“人车分流”。组团的形态比较规整，但又富有变化，通过错落、转角等形式活跃空间形态，加上小区现有地形的空间变化，使得小区错落有致。

通过良好的构思与规划，以建设新一代精品楼盘为动力，提升住宅品质，提高居民的生活水平和生活环境，满足购房者的需求。新疆城建将通过该小区的建设，为乌鲁木齐市商品房建设树立一面旗帜，引导住房消费，打造精品社区，创建品牌楼盘，使公司实现品牌和效益双赢的目的。

三、规划定位

将“朗月星城”小区建设成为具有良好生态环境，一流配套服务设施和现代化生活方式的面向全区各阶层的精品楼盘。

四、项目规划指标

“朗月星城”规划建设用地面积为 23326 平方米，项目总开发面积为 91369.12 平方米（地上 82293.12 平方米，地下 9076.30 平方米），容积率为 3.5，住宅户数为 626 户（套）。其中住宅用地面积为 6990 平方米，公建用地面积为 820 平方米，道路用地面积为 6500 平方米，公共绿地用地面积为 8164.1 平方米。

建筑功能分配表

户型类别	面积比例 (%)	结构类型	面积 (M ²)	总户数 (套)	层数
中、小户型	10	框剪及剪力墙	90—100	126	16
大户型	50	框剪及剪力墙	110—120	246	16
	30	框剪及剪力墙	120—130	146	16
	10	框剪及剪力墙	160	128	14
配套公建	3.1	框剪及剪力墙	2500		1
综合楼	7.1	框剪及剪力墙	8500		10
车库	0.2	框剪及剪力墙	2000		地下

附：户型结构说明

1、该项目户型布局结构是在对乌鲁木齐市目前房地产需求状况做了充分的调研后得出的。项目户型具体分配为：三室二厅占总户数的 90%，四室二厅结构大户型仅占总套数的 10%。

2、由于考虑到小区内的停车及公共环境和集中绿化，小区规划设计了 126 个车位，其中 60 个为地下车位。

第五章 项目开发的组织实施与工程进度的综合安排

在本工程具体实施方面，我们将继续保持新疆城建以往的良好声誉和形象，进一步全面落实新技术、新材料的引入和落实，将会在社会上以公开招标的方式选择施工、监理、材料供应商，以确实保证建设项目的工期、成本、质量。

项目开发投入资金量大，综合考虑项目的推广方案，配套设施的建设、销售节奏的控制，“朗月星城”商住小区项目将在 2009 年全面完成。

开工：2008 年 3 月

竣工：2009 年 9 月

第六章 项目投资估算及资金筹措计划

一、估算依据

1、建筑工程按乌鲁木齐市建筑工程单位估价汇总表，是在总体规则设计的基础上，参考同类工程项目实际造价水平，并考虑其它相关影响因素而编制的。

- 2、设备价格按市场参考价格进行估算。
- 3、土地费用是 2007 年乌鲁木齐市国土资源局挂牌成交价 0.086 亿元。
- 4、配套设施和安装费根据有关行业部门规定，并参考实际水平综合测算。
- 5、其它各项费用均按国家商品房开发的有关规定进行估算。
- 6、项目初步规划设计方案。

二、项目总成本估算

该项目总建设用地面积为 23547.5 平方米（挂牌成交面积），土地级别五级，该用地为市国土资源局毛地出让，具体计算详见下表：

1、土地成本

序号	地号	土地级别	地块面积 (m ²)	成交金额 (万元)
1	2006-C-116	五	23547.5	860
2	契税			25.8
3	合计			885.8

2、补偿费用

序号	用地名称	补偿金额 (万元)	备注
1	市政公司用地	1150	
2	工程事业部用地	1150	
3	兵团二建用地	221.45	
4	合计	2521.45	

3、前期工程费

序号	项目	金额 (万元)	备注
1	规划及相关费用	7.06	主要包括红线及定验线费用、批后公示费用
2	图纸设计及相关费用	231.63	主要包括规划设计、工程施工图设计、燃气设计、景观设计、图纸审查、消防审查等
3	办理前期手续所需费用	506.58	主要包括劳保统筹、城市基础配套、墙改基金、质量监督费、工程监理费、信息费、测量费用、测绘费用等

4	工期前期现场所需费用	62.7	主要包括树木移伐费用、场地平整费、施工用水、施工用电等
5	合 计	807.97	

4、建安工程费

序号	按使用功能分类	面积 (M2)	单方造价 (元/ M2)	总造价 (万元)
1	剪力墙结构	61972.56	1800	11155.06
2	剪力墙、框架结构	26105.17	1500	3915.77
3	地下人防	3291.72	2000	658.35
4	合计 (万元)			15729.18

5、基础设施配套费

序号	项 目	金 额 (万元)	备 注
1	管网	446.20	主要包括给水、排水等管线
2	小区集中供暖接入费	218.42	综合楼供暖
3	小区道路	102.63	主要包括车行道、人行道、停车位等
4	小区绿化费	83.97	主要包括草坪、小灌木等
7	其他工程费	213.08	主要包括小区内照明、栅栏、景观等
8	公示测绘费用	5.12	主要包括公示和测绘费用
8	合 计	1069.42	

6、建设成本费用汇总

序 号	项 目	金 额 (万元)
1	土地成本	885.8
2	土地补偿费用	2521.45
2	前期工程费	807.97
3	建安工程费	15729.18
4	基础设施配套费	1069.42
5	合 计	21013.81

三、项目资金筹措计划

本项目开发总投资（不含贷款利息）约 21014 万元，计划全部使用本次定向增发的募集资金投入，不足部分通过自筹资金解决。在本次发行募集资金到位前，

公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以偿还。

第七章 项目销售收入估算

一、销售单价的确定

根据该项目的规划设计条件、建筑标准、成本估算以及市场研究的结果；依据周边市场上同类房地产销售价格估计，住宅预售价格按均价 3300 元/平方米，办公用房按均价 4500 元/平方米，地下车位暂不考虑销售。

二、可销售面积

住宅：73423.66 平方米

写字间：7598 平方米

商业用房：860 平方米

三、销售总收入的确定

项目类别	可销售面积 (M2)	销售价格 (元/ M2)	销售收入 (万元)	备注
住宅	73423.66	3300.00	24229.81	
写字间	7598.00	4500.00	3419.10	
商业用房	860.00	5000.00	430.00	
公建	411.47			不做销售
合计	82293.12		28078.91	

第八章 项目经济效益评价

一、评价根据

- 1、原国家计委和建设部发布的《建设项目经济评价方法和参数》。
- 2、财务基准收益率按行业考虑定为 12%。
- 3、项目建设期为 2008 年 3 月-2009 年 9 月，销售期为两年至三年。

二、经济指标测算

本项目总建筑面积为 91369.43 平方米，其中地上面积 82293.12 平方米，地下面积 9076.30 平方米，预计总投资 21013.81 万元，其中土地成本 885.80 万元，建安成本 15729.18 万元，前期费用 807.97 万元，基础设施配套费 1069.42 万元，销售费用 886.42 万元。单位开发成本 2553.53 元/平方米。

利润估算及整体收益率预测表：

序号	项目	总额 (万元)	单价 (元/平方米)	备注
1	销售收入	28078.91	3412.06	销售收入汇总合计
2	开发成本	21013.81	2553.53	建设成本费用汇总
3	营业税及附加	1544.34	187.66	$3=1 \times 5.5\%$
4	销售费用	842.37	102.36	$4=1 \times 3\%$
5	项目毛利润	7065.10	858.53	$6=1-2-5$
6	项目毛利率	25.16%	25.16%	$6=5 \div 1$
7	预计项目净利	4678.39	568.50	$7=5-3-4$
8	平均销售净利率	16.66%	16.66%	$8=7 \div 1$
9	整体投资收益率	22.26%	22.26%	$9=7 \div 2$

三、项目的不确定性分析

本项目的不确定因素主要来自以下几个方面：建造成本、售价、开发周期、贷款利息、可建面积、销售周期、周边房产公司新开发的楼盘等。这些因素，受当地政治、经济、社会条件的影响，有可能发生变化，影响本项目经济效益目标的实现。

（一）盈亏平衡分析

假定本项目总成本不变，且销售与收款进度如基准方案所设，在不考虑资金时间价值情况下计算可得，当销售收入达到总销售收入的 74.84% 时，收回全部投资，也即投资刚能保本。一般认为，当盈亏平衡点的销售率 $\leq 75\%$ 时或接近 75% 时，项目风险较低。本项目的盈亏平衡点的销售率为 74.84%，可见从盈亏平衡分析来看其项目风险性低。

（二）风险性分析

市场调查显示：紧邻“朗月星城”商住小区的友好房产开发的“友好花园二期”，基本销售完毕，项目附近没有竞争性项目存在，今后本项目住宅部分销售可能不存在问题；但小区为高层及小高层住宅，销售压力大，销售周期长，可能会有一些销售上的风险。

经测算如若本项目能够如期实现住宅部分的销售收入 24229.81 万元，即可收回全部投资，而且有盈余，所以能否实现本项目全部预期效益关键在于实现住宅部分的销售收入；该项目中的综合楼的底商部分，受临近的友好汽车城底商的影响，销售需一定的周期。由于所占比重只有 1.04%左右，总量较小，对整个项目影响的程度不大，因此对影响较大的住宅部分的销售情况进行了具体分析。

（三）敏感性分析

从计算结果来看影响本项目财务效益的主要不确定因素主要为住宅部分的售出比例（销售周期）和售价价格水平。据市场预测，项目中最有可能发生波动变化的是售价和销售率。在售价和销售比例（销售周期）做了大幅调整后本项目各项指标均显示该项目仍可获得一定的利润，只是当销售比例小于 75%或销售价格下降 20%以上时，项目不盈利。但项目价格的变动从市场分析来看，问题不大；唯项目的营销周期应有所注意；为使项目尽早盈利，项目的销售周期因尽可能缩短。因此，为确保项目获得预期的效益，公司将进一步强化市场营销工作，以使销售收入在计划周期内得以实现。

第九章 结 论

一、社会效益评价

本项目功能组织和整体结构合理，环境绿化、市政道路、设施配套条件全，建设环境良好，该项目的开发建设，将为南湖路地区的经济发展和加速水磨沟区旧城区的改造起到积极的推动作用。既改变该地区的面貌，以点带面，推动周围地区住宅建设的发展，促进了乌鲁木齐市的建设发展，又满足了居民的住房需求，为社会提供多样化、可选择性的、适应性强的、有良好居住环境、有完善基础设施的文明卫生高品质住宅。因此，从这个意义上讲，该项目具有良好的社会效应。

二、环境效益评价

本项目在规划中本着以人为本、注重生态环境的原则，将地块上原有的厂房、库房搬迁，利用项目紧邻的河滩绿化带合理组织绿化和交通体系，完善公建及住

宅布局，吸收优秀的地方居住规划特点，力争创造一个宁静、亲切、安全的居住环境和开敞、方便的公共活动环境以及自然优美的生态环境。由此可见，该项目建成后，将具有良好的环境效益。

三、结论

本项目总建筑面积约为 91369.43 平方米，总投资额约 21013.81 万元（不含贷款利息），平均销售净利率为 16.66%，整体投资收益率为 22.26%。

通过上述对该项目经济、社会和环境效益的分析可知，“朗月星城”商品住宅小区项目的社会效益与市场前景较好；项目所在地点、交通、市政及配套设施较完善，自然条件也好，容易营造良好的居住环境。同时，该项目的经济效益评价指标显示，其具有高出行业基准收益率的内部收益率。

该项目完成后，将进一步提升公司的经营业绩和企业价值，有利于实现公司的中长期发展目标，改善公司财务结构，增强公司的经营实力，有利于公司的持续稳健发展，作为本次发行募集资金投资项目具有可行性。

新疆城建（集团）股份有限公司董事会

2007 年 12 月

股票简称: 新疆城建

股票代码: 600545

新疆城建（集团）股份有限公司

XINJIANG URBAN CONSTRUCTION CO., LTD



2008 年度非公开发行股票预案

(草案)

2008 年 1 月 8 日

公司声明

1、公司及董事会全体成员保证预案内容真实、准确、完整，并确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、本次非公开发行股票完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次非公开发行股票引致的投资风险，由投资者自行负责。

3、本预案是公司董事会对本次非公开发行股票的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

4、投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

5、本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行股票相关事项的实质性判断、确认、批准或核准，本报告书所述本次非公开发行股票相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

特别提示

1、新疆城建（集团）股份有限公司（以下简称“新疆城建”或“公司”）2008年度非公开发行股票相关事项已获得公司第五届十五次董事会审议通过。

2、本次发行对象为公司在册股东（公司控股股东乌鲁木齐国有资产经营有限公司不参与认购）、证券投资基金、财务公司、保险机构投资者、合格境外投资者、其他机构投资者及自然人等数量不超过十名（含十名）的特定投资者。

3、本次向特定对象非公开发行的股票合计不少于1500万股、不超过4500万股，本次发行前如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行数量上、下限按照总股本变动比例相应调整。在该区间范围内，由董事会于发行时根据询价的情况与主承销商（保荐机构）协商确定最终发行数量。

4、本次发行的股票的发行价格根据以下原则确定：即发行价格不低于本次董事会会议决议公告日前20个交易日公司股票交易均价的90%，即13.87元/股（本次发行前如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将对发行底价进行除权除息处理）。根据有关规定，由董事会和主承销商（保荐机构）根据询价的情况确定最终发行价格。

5、本次发行扣除发行费用后的募集资金总额不超过51,109万元，拟全部投入下列项目：

序号	项目名称	项目所需资金总额 (万元)	募集资金投资额 (万元)
1	“朗月星城”商住小区	21,014	21,014
2	“朗润天诚”商住小区	30,095	30,095
	合计	51,109	51,109

在本次募集资金到位前，公司以自筹资金先行投入项目，待募集资金到位后予以置换。若本次发行实际募集资金低于计划投资的金额，缺口部分公司将通过自筹的方式解决。若实际募集资金净额未达到51,109万元，公司将可能根据实际情况，在不改变投入项目的前提下，对上述单个或多个投入项目的募集资金拟投入金额进行调整。

6、本次非公开发行方案尚需获得公司股东大会批准及中国证监会的核准。

目 录

公司声明.....	I
特别提示.....	II
一、本次非公开发行股票方案概要.....	1
（一）上市公司本次非公开发行的背景和目的.....	1
（二）发行对象及其与公司的关系.....	2
（三）发行股份的价格及定价原则、发行数量、限售期.....	2
（四）募集资金投向.....	2
（五）本次发行是否构成关联交易.....	3
（六）本次发行是否导致公司控制权发生变化.....	3
（七）本次发行的审批程序.....	3
二、董事会关于本次募集资金使用的可行性分析.....	3
（一）募集资金投资项目基本情况.....	3
（二）本次非公开发行对公司经营管理及财务状况的影响.....	6
三、董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析.....	6
（一）本次发行对公司业务、资产及公司章程的影响.....	6
（二）本次发行对股东结构、高管人员结构、业务结构的影响.....	6
（三）本次发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况.....	7
（四）本次发行后公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、 关联交易及同业竞争等变化情况.....	8
（五）本次发行后资金、资产占用和担保的情况.....	8
（六）公司负债结构分析.....	8
（七）本次股票发行相关的风险说明.....	8

一、本次非公开发行股票方案概要

（一）上市公司本次非公开发行的背景和目的

1、本次非公开发行的背景

（1）国家政策支持为新疆地区房地产企业的发展带来机遇

改革开放以来，国家非常重视新疆地区的发展，并且政府也充分意识到新疆在我国发展和稳定大局中具有特殊重要的战略地位。新疆不仅是我国重要的能源资源战略基地，而且也是西部地区经济增长的重要支点，是对外开放的重要门户，是西北边疆的战略屏障。尤其是实施西部大开发战略以来，新疆经济快速发展，民生明显改善，社会大局稳定，民族团结和睦，是历史上发展和稳定的最好时期。但同时应当看到，新疆建设和发展的任务还非常艰巨，因此国家一直强调必须坚定不移地贯彻中央关于新疆发展与稳定的总体部署，紧紧抓住和用好重要战略机遇期，大力实施稳疆兴疆、富民固边战略，促进新疆经济社会又好又快发展，使新疆各族人民受益。

（2）房地产行业整合加速，大型地产企业发展空间巨大

房地产行业调控政策提高了行业壁垒。紧缩信贷、抑制房地产投资和严格土地招拍挂的付款条件使小规模的房地产开发商经营状况困难，而行业龙头凭借资本实力和规模优势占据了更为有利的竞争地位。资金渠道畅通的房地产企业纷纷利用行业调控时机增加土地储备，除了招拍挂的公开市场方式外，更多的大型地产商通过并购等方式以相对便宜的价格来获得小开发商的土地储备，为未来发展奠定基础，同时相对便宜的土地价格也使其盈利能力保持稳定。

（3）通过资本市场，公司确立了区域发展的龙头地位

2007年7月，公司完成首次非公开发行工作，募集资金净额约2.9亿元，募集资金用于朗天风景二期的开发建设，虽然目前该项目未完全完工销售出去，但仅凭目前的销售情况来看，与当初董事会可行性研究报告分析相差不大，取得了良好的收益。通过此次融资，公司资本实力显著增强，资产结构得以优化，盈利能力明显提升，综合竞争能力进一步加强，为公司加快实现聚集土地项目资源、确立区域市场龙头地位提供了强有力的支撑。

2、本次非公开发行的目的

（1）积极投身新疆地区建设，抓住新疆地区飞速发展的历史机遇的需要

国家近年来对新疆地区的发展扶持力度日渐加强，新疆地区正面临新一轮的高速增长。新疆地区的开发建设，为公司提供了广阔的发展空间，作为从事市政

工程设施建设的开发企业，更将优先分享新区快速扩张带来的巨大利益。为牢牢把握住新疆地区大发展的历史性机遇，积极投身新疆地区建设事业，公司需要发挥上市公司优势，通过资本市场融资，增强公司的资金实力。

（2）争取先发优势，使公司作大作强，扩大房地产综合开发规模的需要

房地产开发企业需要大量的资金支持，仅凭公司一己之力，很难完成一个资金量需求较大的项目。通过资本市场融资可以扩大开发规模，通过规模优势和成本控制谋求利润，推进项目进程，使公司在激烈的市场竞争中取得有利地位。

（二）发行对象及其与公司的关系

本次发行对象为公司在册股东（公司控股股东乌鲁木齐国有资产经营有限公司不参与认购）、证券投资基金、财务公司、保险机构投资者、合格境外投资者、其他机构投资者及自然人等数量不超过十名（含十名）的特定投资者。截至目前尚未确定本次非公开发行的具体对象。

（三）发行股份的价格及定价原则、发行数量、限售期

1、发行股份的价格及定价原则

本次发行的股票的发行价格根据以下原则确定：即发行价格不低于本次董事会会议决议公告日前20个交易日公司股票交易均价的90%，即13.87元/股（本次发行前如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将对发行底价进行除权除息处理）。公司董事会和主承销商（保荐机构）根据询价的情况确定最终发行价格。

2、发行股份的数量

本次发行的股份数量将不少于1,500万股、不超过4,500万股（含上下限），公司股东大会授权董事会在范围内根据实际情况与主承销商协商确定最终发行数量。如果公司的股票在本次董事会公告日至发行日期间除权、除息，则发行数量和发行底价进行相应调整。

3、发行股份的限售期

自发行结束之日起，本次发行的股票十二个月内不得转让，之后按中国证监会及上海证券交易所等监管部门的有关规定执行。

（四）募集资金投向

本次发行扣除发行费用后的募集资金总额不超过 51,109 万元，拟全部投入下列项目：

序号	项目名称	项目所需资金总额 (万元)	募集资金投资额 (万元)
1	“朗月星城”商住小区	21,014	21,014
2	“朗润天诚”商住小区	30,095	30,095
	合 计	51,109	51,109

注：上述项目名称为暂定名。

在本次募集资金到位前，公司以自筹资金先行投入项目，待募集资金到位后予以置换。若本次发行实际募集资金低于计划投资的金额，缺口部分公司将通过自筹的方式解决。若实际募集资金净额未达到 51,109 万元，公司将可能根据实际情况，在不改变投入项目的前提下，对上述单个或多个投入项目的募集资金拟投入金额进行调整。

（五）本次发行是否构成关联交易

公司本次非公开发行股票不会与控股股东及其他关联方形成关联交易。

（六）本次发行是否导致公司控制权发生变化

本次发行的股份数量下限为1,500万股，上限为4,500万股，而截止2007年9月30日，公司的控股股东乌鲁木齐国有资产经营有限公司持有公司66,471,444股股份。根据目前公司股东持股情况，预计本次非公开发行股票不会导致公司的控制权发生变化。

（七）本次发行的审批程序

本次发行方案已经2008年1月8日召开的第五届十五次董事会审议通过，并将提交公司于2008年1月25日召开的2008年第一次临时股东大会审议。审议通过后，根据《证券法》、《公司法》以及《上市公司证券发行管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，需向中国证监会进行申报。在获得中国证监会核准后，公司将向上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请办理股票发行和上市事宜，完成本次非公开发行股票全部呈报批准程序。

二、董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

（一）募集资金投资项目基本情况

1、朗月星城商住小区

（1）项目基本情况

“朗月星城”项目位于乌鲁木齐市水磨沟区王家梁地段，河滩路以东、南湖路以西友好花园一期旁，建设总用地面积为23,326平方米，规划开发建筑总面积为91,369.43平方米。小区配有地上、地下停车场、商业楼、儿童游戏场等公共配套设施。该项目预计于2008年3月开工建筑，2009年9月建筑工程以及配套工程全体完工。

（2）预计投资

“朗月星城”项目预计总投资21,014万元，拟全部使用本次募集资金投入。在本次发行募集资金到位前，公司以自筹资金先行投入项目，待募集资金到位后予以置换。若本次发行实际募集资金低于计划投资的金额，缺口部分公司将通过自筹的方式解决。若实际募集资金净额未达到51,109元，公司将可能根据实际情况，对投入该项目的募集资金拟投入金额进行调整。

（3）项目市场前景

“朗月星城”项目位于乌鲁木齐市的政治中心水磨沟区。水磨沟区经过十几年的建设，现已成为乌鲁木齐是市发达的商业、贸易集中区域，区、市政府机关包容其中，学校众多，住宅小区密集布，居住人口总数量约30万人。目前水磨沟区已成为乌鲁木齐市的重点发展地区，投资置业吸引力强。

“朗月星城”项目定位于具有良好生态环境，一流配套服务设施和现代化生活方式的精品楼盘，该项目的交通、市政及配套设施较完善，自然条件良好，容易营造良好的居住环境，市场前景良好。

（4）项目主要经济指标预测

序号	项目	总额
1	销售收入（万元）	28078.91
2	开发成本（万元）	21014
3	营业税及附加（万元）	1544.34
4	销售费用（万元）	842.37
5	项目毛利润（万元）	7065.10
6	项目毛利率（%）	25.16%
7	预计项目净利（万元）	4678.39
8	平均销售净利率（%）	16.66%
9	整体投资收益率（%）	22.26%

（5）项目取得有关主管部门批准情况

“朗月星城”项目用地其中有一部分原属公司，其余两部分原来分别归属公司控股子公司新疆市政工程有限责任公司和兵团二建，用地性质均为工业仓储用

地，2007年10月公司已通过招拍挂方式将用地权属和用地性质变更完毕。公司将按项目的投资进度逐步办理各项开发资格文件。

2、“朗润天诚”商住小区

(1) 项目基本情况

“朗润天诚”项目位于乌鲁木齐市河滩南路，东临新华南路，西临河滩快速路，周边有较高品质的商住小区，建设总用地面积为29,997平方米，规划开发建筑总面积为89,991平方米。小区配有地上、地下停车场及各种公共配套设施。该项目预计于2008年4月开工建设，2009年12月建筑工程以及配套工程全部完工。

(2) 预计投资

“朗润天诚”项目预计总投资30,095万元，拟全部使用本次募集资金投入。在本次发行募集资金到位前，公司以自筹资金先行投入项目，待募集资金到位后予以置换。若本次发行实际募集资金低于计划投资的金额，缺口部分公司将通过自筹的方式解决。若实际募集资金净额未达到51,109元，公司将可能根据实际情况，对投入该项目的募集资金拟投入金额进行调整。

(3) 项目市场前景

“朗润天诚”项目位于乌鲁木齐市最繁华的天山区内。天山区一直是乌鲁木齐市的重点发展地区，区域居住小区密集，居住人口数量大，目前可供开发的土地少。该区域投资置业吸引力强。“朗润天诚”项目楼盘定位突出舒适、生态、人文、环保等主题，计划将建成为一个高品质的现代小区，升值潜力大，市场前景良好。

(4) 项目主要经济指标预测

序号	项目	总额
1	销售收入（万元）	40,374.46
2	开发成本（万元）	30,095.00
3	营业税及附加（万元）	2,220.60
4	销售费用（万元）	1,211.23
5	项目毛利润（万元）	10,279.46
6	项目毛利率（%）	25.46%
7	预计项目净利（万元）	6,847.63
8	平均销售净利率（%）	16.96%
9	整体投资收益率（%）	22.75%

(5) 项目取得有关主管部门批准情况

“朗润天诚”项目用地原属公司控股子公司新疆市政工程有限责任公司，用地性质为工业仓储用地，2008年1月公司通过“招、拍、挂”方式将用地权属和用地性质变更完毕。公司将按项目的投资进度逐步办理各项开发资格文件。

（二）本次非公开发行对公司经营管理及财务状况的影响

1、本次非公开发行对公司经营管理的影响

（1）有助于加快现有土地开发，提高公司盈利能力

本次募集资金拟用于“朗月星城”项目和“朗润天诚”项目的开发建设，在这两个项目完成后，公司预计总共可以产生销售收入68,453万元，净利润11,526万元。通过本次非公开发行及两个项目的开发，将显著提高公司的主营业务规模和盈利能力，增强公司的市场竞争能力。

（2）有助于扩大公司规模，增加公司风险抵抗能力

近年来，国家针对房地产行业的调控措施越来越多，土地、信贷的收缩直接带来房地产行业资金门槛的提高，并加大了房地产开发企业的资金压力，造成了资源向有资金实力的龙头公司集中。截至2007年9月30日，公司的总资产约为21.15亿元，净资产约为9.09亿元。本次募集资金投资项目实施后，将进一步提高公司资金实力，有助于公司提高应对宏观调控及政策变动风险的能力，并利用“西部大开发”的有利机遇做大做强，打造公司品牌，为股东创造丰厚的回报。

2、本次非公开发行对公司财务状况的影响

详见本预案“三、（三）本次发行后上市公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况”。

三、董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

（一）本次发行对公司业务、资产及公司章程的影响

1、本次发行对公司业务、资产的影响

本次发行完成后，公司的业务范围保持不变；本次发行不会导致公司业务和资产的整合。

2、本次发行对公司章程的影响

本次发行后公司将对公司章程中总股本等与本次非公开发行行为有关联的条款进行调整。

（二）本次发行对股东结构、高管人员结构、业务结构的影响

1、发行后公司股东结构变动情况

本次非公开发行完成后，公司将增加1,500~4,500万股有限售条件流通股，有限售条件的投资者相应增加，公司的股东结构发生相应变化。2007年9月30日，控股股东乌鲁木齐国有资产经营有限公司持有公司66,471,444 股股份。假定乌鲁木齐国有资产经营有限公司本次非公开发行前不减持公司股份的情况下，本次非公开发行后，其持股比例将由32.66%下降为30.42%~26.74%。

2、发行后公司高管人员结构变动情况

本次非公开发行完成后，公司不会对上市公司的高管人员进行调整，公司的高管人员结构不会发生变动。

3、发行后公司业务收入结构变动情况

目前公司的主营业务为房地产开发和市政工程建设，其中2004年、2005年、2006年、及2007 年1—6 月房地产业务收入分别占当年或当期主营业务收入的比率为：2.38%、25.68%、38.84%、54.25%。本次非公开发行及募集资金投资项目实施后，不会对公司的收入结构产生重大影响。

（三）本次发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

假如本次非公开发行募集资金投资项目所需资金能按计划募足，本次非公开发行完成后，公司将获得约51,109万元资金，公司的总资产及净资产将相应增加。本次非公开发行对公司财务状况、盈利能力及现金流量的具体影响如下：

1、对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司的资产总额与净资产总额将同时增加约 51,109 万元，公司的资金实力将迅速提升，公司的资产负债率将进一步降低，而流动比率升高，有利于降低公司的财务风险，为公司的债务融资提供良好的保障。

2、对公司盈利能力的影响

通过本次非公开发行，公司将利用募集资金加快开发建设“朗月星城”项目和“朗润天诚”项目。这两个项目完成后，公司预计总共可以产生销售收入68,453万元，净利润11,526万元，两个项目整体投资收益率达到22.51%，远高于中长期贷款的资金成本，有助于公司充分利用财务杠杆，提升公司的盈利空间，保证公司未来的长期发展。同时，随着公司的资金实力的提升，公司其他业务的增长将获得有力的支持。整体而言，本次发行将有助于提高公司的盈利能力。

3、对公司现金流量的影响

本次非公开发行将使公司获得约51,109万元的现金（筹资活动现金流量），而且随着开发项目的完工及销售，公司的经营活动现金流量也将随之增长。

（四）本次发行后公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

本次发行完成后，本公司与控股股东及其关联人之间的业务关系不存在重大变化，管理关系亦不存在重大变化。

本次发行将不会导致公司的业务与控股股东发生同业竞争，也不会使公司与控股股东及其关联人之间产生新的关联交易行为。

（五）本次发行后资金、资产占用和担保的情况

本次发行完成后，公司不会存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不存在公司为控股股东及其关联人提供担保的情形。

（六）公司负债结构分析

截止2007年9月30日，公司的资产负债率为55.07%（未经审计），公司目前的资产负债率水平较为合理。本次非公开发行完成后，假定其他条件不变的前提下，公司总资产和净资产规模同时提高约51,109万元，公司的资产负债率将降低到44.35%。本次非公开发行后公司不会存在负债比例过低、财务成本不合理的情况。

（七）本次股票发行相关的风险说明

1、宏观调控风险及政策风险

（1）宏观调控风险

近年来，国家通过运用行政、税收、金融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。而从未来发展趋势看，预期国家将会出台更多的调控政策以保持房地产市场的健康发展，这有可能直接影响公司的收益和现金流情况，进而对公司的经营管理、扩张的速度和规模造成一定影响。

（2）房地产政策风险

近年来，国家不断出台房地产行业政策措施，整顿房地产行业秩序，如：对土地供应环节清理整顿、通过调控需求抑制上涨过快的房价、提高普通住房的供应比例的强制性措施、征收土地闲置费、闲置土地两年不开发无偿收回措施以及严格预售款管理方案等，2007年1月16日，国税总局网站公布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》加强了对土地增值税的征收和管

控，在一定程度上降低房地产公司的主营利润率。国家对房地产行业的不断严格的宏观调控政策，使公司面临收益下降的风险。

（3）金融政策风险

国家还通过规范房地产信贷、加息或者提高首付款比例来调解房地产市场的供求关系，规范市场秩序。2003 年6 月中国人民银行发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》；2004 年4 月25 日,中国人民银行将存款准备金率由7%提高到7.5%；2004 年4 月27 日,国务院通知提高房地产行业资本比例,房地产开发(不含经济适用房)等固定资产投资项目资本金比例由20%及以上提高到35%及以上。2004 年10 月，中国人民银行调整商业银行自营性个人住房贷款政策，对房地产市场的过分投机行为进行遏制。除此而外，近段时间中国人民银行也不断上调了金融机构贷款基准利率和存款准备金率。金融政策在一定程度上影响了房地产市场需求，并加大了房地产企业的融资难度和融资成本。面临金融政策冲击，公司需要通过加强资金实力，降低融资成本，加速项目开发进程以应对房地产开发企业面临的金融政策风险。

2、市场风险

房地产市场投机炒作容易导致房价大起大落，会影响公司收益及现金流量的稳定性，加大经营风险。同时由于近年乌鲁木齐市房地产行业迅速发展，公司面临来自乌鲁木齐市内外房地产企业的激烈的市场竞争。公司如不能在产品品质、市场定位、销售策略等方面取得竞争优势，将面临重大的市场竞争风险。

3、管理与业务经营风险

公司上市前是以市政工程施工为主的单位，房地产业务规模较小，2004年以来，随着乌鲁木齐市房地产行业的迅猛发展，公司抓住机遇逐渐将业务重心转移到房地产领域，并且房地产开发业务的收入占公司总收入的比重也逐步提高。目前虽然公司通过前期开发的房地产项目积累了不少宝贵经验，但随着本次募集资金投资项目的展开，公司的规模、管理工作的复杂程度等都将增加，如果公司管理水平和机制不能适应公司业务的发展，将可能影响公司经营及竞争能力。

4、方案不能获得通过（核准）的风险

本次发行股份需经公司股东大会审议批准，本方案存在无法获得公司股东大会表决通过的可能。

本次发行股票尚需取得中国证监会的核准，能否取得相关主管部门的批准或核准，以及最终取得相关主管部门批准或核准的时间存在不确定性。

5、股市风险

公司股票价格可能受到国家政治、经济政策及投资者心理因素和其他不可预见因素等导致的系统风险的影响。股价的变动不完全取决于公司的经营业绩，投资者在选择投资公司股票时，应充分考虑到市场的各种风险。

针对以上风险，公司将严格按照有关法律法规的要求，完善公司治理，及时、准确、全面、完整地披露重要信息，加强与投资者的沟通；同时还将继续积极努力把握好“西部大开发”的有利时机，不断提升公司的业绩，为股东创造丰厚的回报。

新疆城建（集团）股份有限公司

董事会

2008年1月8日