北京城建投资发展股份有限公司 2009 年度非公开发行股票预案

发行人声明

北京城建投资发展股份有限公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺:本次非公开发行股票预案不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,对本次非公开发行股票预案的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

北京城建投资发展股份有限公司本次非公开发行股票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。

中国证券监督管理委员会、其他政府部门对本次非公开发行所做的任何决定或意见,均不表明其对本发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

重大事项提示

1、本次非公开发行股票数量不超过 22,000 万股(含 22,000 万股)。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行股票的数量作相应调整。在上述范围内,由股东大会授权董事会根据实际情况与保荐人(主承销商)协商确定最终发行数量。

2、发行对象为包括公司控股股东北京城建集团有限责任公司(以下简称"城建集团")在内的不超过十家的特定对象。其中,城建集团承诺以现金方式并且与其他认购对象相同的价格认购不低于 1,000 万股本次非公开发行的股票。除城建集团外的其他发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托公司、财务公司、合格境外机构投资者(含上述投资者的自营账户或管理的投资产品账户)、其他境内法人投资者和自然人等特定对象。所有发行对象均以人民币现金方式认购本次发行的股票。

3、公司本次非公开发行的定价基准日为公司第四届董事会第九次会议决议公告日(2009 年 11 月 26 日)。发行价格不低于定价基准日前二十个交易日股票交易均价的 90%,即发行价格不低于 17.27 元/股。具体发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后,由发行人和保荐人向投资者询价后确定。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行价格作相应调整。

4、城建集团认购的股份,自本次非公开发行结束之日起,三十六个月内不得转让,之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。其他特定对象认购的股份,自本次非公开发行结束之日起,十二个月内不得转让。

5、本次非公开发行股票方案已经公司第四届董事会第九次会议审议通过。根据有关法律法规的规定,本次非公开发行股票方案尚需经北京市人民政府国有资产监督管理委员会的批准、公司股东大会审议通过并报中国证券监督管理委员会核准。

释 义

除非文意另有所指,下列简称具有如下特定意义:

本公司、公司、发行人、北京城建	指	北京城建投资发展股份有限公司
城建集团	指	北京城建集团有限责任公司,本公司控股股东
发行、本次发行、本次非公开发行	指	北京城建投资发展股份有限公司本次以非公开发行方式向特定对象发行 A 股股票的行为
本预案	指	北京城建投资发展股份有限公司 2009 年度非公开发行股票预案
定价基准日	指	公司第四届董事会第九次会议决议公告日
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
元(万元)	指	人民币元(人民币万元)
北京北苑南区项目	指	北京市朝阳区北苑南区居住项目
北京房山长阳项目	指	北京市房山区长阳镇起步区 4 号地项目
重庆西彭项目	指	重庆市九龙坡区西彭镇 C 组团 C13-8/02、C17-2/02 项目
北京望坛危改及土地一级开发项目	指	北京市崇文区永外望坛危改及土地一级开发项目

第一节 本次非公开发行 A 股股票方案概要

一、本次非公开发行的背景和目的

本次非公开发行是在国家"保增长、促内需"的宏观调控政策及国内经济稳步复苏的背景下,公司为把握房地产行业回暖并快速发展的契机、顺应资本市场发展、提高资产质量、提升公司竞争力、增强持续盈利能力及做强做大主业所采取的重大战略举措。

1、房地产行业是关系国计民生的重要支柱产业,对保障居民生活质量和经济健康稳定发展至关重要。近年来我国经济持续发展,居民收入水平稳步提升;同时我国城镇化率已由 1978 年的 17.92%提高到 2008 年的 45.68%,预计 2025 年将突破 63%的水平。这使得城镇人口持续增加,且其新增住房及住房改善需求不断提高,为房地产行业稳定健康发展提供了长期的有力支撑和广阔的发展空间。在国家不断规范房地产发展的背景下,房地产市场将朝着供需基本平衡、结构日趋合理、价格稳定增长的方向良性发展。

2、2007 年三季度至 2008 年底的房地产市场调控对房地产企业的项目开发成本、开发周期及盈利能力产生了一定的短期影响,但也促使资源向优质地产公司逐步集中。随着调控力度的不断加大及市场的不断规范,未来房地产行业集中度将进一步增强,房地产企业盈利能力及竞争力将主要取决于公司整体营运能力、专业优势及多元化的融资渠道,土地储备丰富、品牌效应好、管理效能高的实力型企业将获得更为广阔的发展空间。

3、2008 年底国家转而实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策,并配套出台四万亿投资计划及促进经济增长的十大产业振兴规划,2009 年以来房地产行业率先复苏,市场投资和消费需求显著增长,呈现房产成交量稳步回升、价格企稳的良好发展态势。在房地产市场好转的情况下,各房地产公司均加快投资开发力度,2009 年 1-9 月,房地产行业完成开发投资 25,050.4 亿元,同比增长 17.7%。

4、公司具有多年的房地产项目运作和管理经验,逐步形成了以住宅开发为支柱、以土地一级开发和商业地产运营为辅助的具有核心竞争优势的经营模式。近年来,公司土地一级开发业务不断壮大并逐步与二级开发形成联动发展态势,与其他房地产企业相比,公司具有土地储备充足、项目地理位置优越且土地成本相对较低的核心竞争优势;同时,公司充分利用控股股东城建集团在设计、施工方面的优势,不断提升产品品质,使得公司形成了较强的品牌优势。

5、基于公司较强的品牌优势、专业优势及核心竞争力,公司已成为目前行业内抗风险能力、成本控制能力与盈利能力最强的企业之一。尽管 2008 年度宏观经济和房地产市场发生较大变化,公司仍实现归属于上市公司股东的净利润 3.16 亿元,同比增长 19.36%。

由于房地产行业开发周期长、资金投入大,对土地、利率、税收等宏观政策敏感性高,房地产开发企业持续稳健发展要求其必须有充足的土地储备、良好的融资能力和合理的财务结构。本次非公开发行能够提高公司资产质量、优化资本结构、改善财务状况、减少财务风险,进一步增强抗风险能力、持续盈利能力和未来发展潜力,是公司保持持续稳健发展的重要战略措施。

二、发行对象及其与公司的关系

1、发行对象及认购方式

本次非公开发行的发行对象为包括公司控股股东城建集团在内的不超过十家的特定对象。其中,城建集团承诺以现金方式并且与其他认购对象相同的价格认购不低于 1,000 万股本次非公开发行的股票。除城建集团外的其他发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托公司、财务公司、合格境外机构投资者(含上述投资者的自营账户或管理的投资产品账户)、其他境内法人投资者和自然人等特定对象。所有发行对象均以人民币现金方式认购本次发行的股票。

2、发行对象与公司的关系

本次发行股票对象之一为本公司控股股东城建集团。截至 2009 年 9 月 30 日,城建集团持有公司 373,534,113 股,占公司总股本的比例为 50.41%。

除城建集团之外,公司本次发行尚无其他确定的对象,因而无法确定其他发行对象与公司的关系。发行对象与公司之间的关系将在发行结束后公告的《发行情况报告书》中披露。

三、本次非公开发行的概况

1、发行股票的种类和面值

本次非公开发行的股票为人民币普通股(A 股),每股面值为 1.00 元。

2、定价方式及发行价格

公司本次非公开发行的定价基准日为公司第四届董事会第九次会议决议公告日(2009 年 11 月 26 日)。发行价格不低于定价基准日前二十个交易日股票交易均价的 90%,即发行价格不低于 17.27 元/股。具体发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后,由发行人和保荐人向投资者询价后确定。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行价格作相应调整。

其中,定价基准日前 20 个交易日股票交易均价 = 定价基准日前 20 个交易日股票交易总额 ÷ 定价基准日前 20 个交易日股票交易总量。

3、发行数量

本次非公开发行股票数量不超过 22,000 万股(含 22,000 万股)。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行股票的数量作相应调整。在上述范围内,由股东大会授权董事会根据实际情况与保荐人(主承销商)协商确定最终发行数量。

4、限售期

城建集团认购的股份,自本次非公开发行结束之日起,三十六个月内不得转让,之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。其他特定对象认购的股份,自本次非公开发行结束之日起,十二个月内不得转让。

5、未分配利润的安排

本次非公开发行股票完成后,为兼顾新老股东的利益,由公司新老股东共享本次发行前的滚存未分配利润。

6、上市地点

限售期届满后,本次非公开发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

四、募集资金用途

本次非公开发行募集资金额在扣除发行费用后将不超过 350,000 万元,具体用途如下:

项目名称	预计总投资额(万元)	募集资金拟投入额(万元)
北京北苑南区项目	210,166	60,000
北京房山长阳项目	270,542	70,000
重庆西彭项目	104,211	60,000
北京望坛危改及土地一级开发项目	401,715	130,000
补充流动资金	--	30,000
合计	986,634	350,000

实际募集资金不足募集资金拟投资额的部分由公司自筹解决。本次非公开发行募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入,并在募集资金到位之后予以置换。

五、本次非公开发行股票决议有效期

本次发行有关决议的有效期为自股东大会审议通过之日起十二个月。

六、本次非公开发行是否构成关联交易

城建集团与公司签订了附条件生效的股份认购合同,承诺以现金方式并且与其他认购对象相同的价格认购不低于 1,000 万股本次发行的股份。该行为构成公司的关联交易,在董事会审议相关议案时,关联董事回避表决,由非关联董事表决通过。报经股东大会审议时,城建集团及其关联方将在股东大会上对相关议案予以回避表决。

七、本次发行是否导致公司控制权发生变化

截至 2009 年 9 月 30 日,城建集团直接持有公司股份 373,534,113 股,占公司总股本的 50.41%,为本公司控股股东。按照本次非公开发行的数量上限及城建集团认购的下限测算,本次非公开发行完成后,城建集团持有的股份占股份总额的比例为 39.91%。基于公司第二大股东持股比例较低的现状,城建集团仍处于相对控股地位。本次非公开发行不会导致公司的控制权发生变化。

八、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本次非公开发行方案已于 2009 年 11 月 24 日经公司第四届董事会第九次会议审议通过,尚需经北京市国资委的批复、公司股东大会审议通过并报中国证券监督管理委员会核准。

在获得证监会核准后,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办理股票发行、登记及上市事宜,完成本次非公开发行股票全部呈报批准程序。

第二节 城建集团基本情况及附条件生效股份认购合同摘要

一、城建集团基本情况

1、城建集团概况

公司名称:北京城建集团有限责任公司

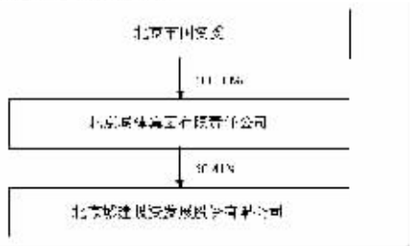
注册地址:北京市海淀区北太平庄路 18 号

法定代表人:刘龙华

注册资本:108,197.3 万元

经营范围:授权进行国有资产的经营与管理;承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程建设项目总承包;房地产开发、商品房销售;机械施工、设备安装;商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售;建筑机械设备及车辆租赁;仓储、运输服务;购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材;零售汽车(不含小轿车);饮食服务;物业管理;承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口;向境外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员(不含海员)。

2、公司与城建集团之间的股权控制关系



注:上述股权比例为截至 2009 年 9 月 30 日数据。

3、城建集团的经营情况

北京城建集团有限责任公司是于 1993 年 11 月 8 日成立的国有独资公司,目前已经发展成为北京市建筑业的龙头企业,在北京市建筑企业中连年位列资产规模第一、企业产值第一、营销规模第一、营业利润第一。

作为全国仅有的三家同时拥有房屋建筑工程施工总承包及公路工程施工总承包双特级资质的大型建筑企业集团公司之一,城建集团可承接国际工程,进行跨行业、跨地区经营;此外,城建集团拥有自己的设计总院,该院经过 50 年的发展,现拥有 4 个甲级设计院,并在南京、上海、天津、伊朗德黑兰等 12 个国内外地区成立分院,已成为中国工程建设行业知名的勘察设计综合咨询公司,专业及技术优势突出。

4、城建集团最近一年及一期简要会计报表

(1)最近一年及一期简要资产负债表

单位:万元

项目	2009年 6 月 30 日	2008年 12 月 31 日
资产总额	3,246,113.54	3,130,697.86
其中:流动资产	2,668,372.76	2,528,267.64
负债总额	2,786,041.84	2,639,784.02
其中:流动负债	2,097,233.64	2,086,485.46
所有者权益总额	460,071.71	490,913.84
其中:归属于母公司的所有者权益总额	236,698.53	276,243.39

(2)最近一年及一期简要利润表

单位:万元

项目	2009年 1-6 月	2008年
营业收入	840,811.23	1,863,285.16
营业利润	21,316.04	41,382.47
利润总额	21,497.41	30,257.58
净利润	11,654.99	26,968.35
其中:归属于母公司所有者的净利润	2,250.60	9,963.27

(3)最近一年及一期简要现金流量表

单位:万元

项目	2009年 1-6 月	2008年
经营活动产生的现金流量净额	72,407.45	37,388.59
投资活动产生的现金流量净额	-30,606.39	-93,056.63
筹资活动产生的现金流量净额	76,528.31	-56,579.31
现金及现金等价物净增加额	118,329.38	-112,315.56
期末现金及现金等价物余额	583,119.70	462,392.84

注:城建集团 2008 年财务数据经信永中和会计师事务所审计,2009 年 1-6 月份财务数据未经审计。

5、城建集团及其现任董事、监事、高级管理人员最近五年处罚、诉讼情况

城建集团及其现任董事、监事、高级管理人员(或主要负责人)最近五年未受过行政处罚(与证券市场明显无关的除外)、刑事处罚,也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

6、本次发行完成后,城建集团与公司之间的同业竞争情况

鉴于公司控股股东城建集团及其关联人存在少量的房地产业务尚未消化清产核资损失或尚未形成盈利能力,未能注入公司。城建集团已与公司签订资产托管协议,将未注入公司的房地产业务委托给公司经营管理,避免了与公司的同业竞争。同时城建集团承诺,在该部分资产完成清产核资损失消化、形成盈利能力时将其整体整合进入北京城建以彻底解决同业竞争问题。

本次非公开发行股票,城建集团须以现金认购公司本次发行股票,其及关联人不会因本次发行而与发行人之间产生同业竞争。

7、本次发行完成后,城建集团与公司之间的关联交易情况

为确保投资者的利益,公司在《公司章程》、《关联交易管理办法》等制度中对关联交易进行了规范。公司发生的关联交易属于公司正常业务发展的需要,以市场公允价格作为交易定价原则,没有出现损害公司及股东利益的行为,并对公司的发展和盈利有积极的影响,是必要的和合法的,未影响公司的独立性。本公司主要业务并未因此等关联交易而对关联方形成依赖。

本次非公开发行股票,城建集团须以现金认购公司本次发行股票,其及关联人不会因本次发行而与发行人之间产生新的关联交易。

8、本次发行预案披露前 24 个月内城建集团与发行人之间的重大关联交易情况

2006 年公司向城建集团借款 30,000 万元用于广渠路 36 号地购买支出,2007 年已将本金及利息支付完毕,共支付 31,147.90 万元;2008 年公司向城建集团借款 30,000 万元用于补充流动资金,截至 2009 年 9 月 30 日,已支付完毕。

2007 年公司控股子公司北京城建兴华地产有限公司使用城建集团工会资金 1,200 万元,2007 年计提资金使用费 84 万元,实际支付 63 万元;2008 年计提资金使用费 88.29 万元,实际支付 109.29 万元(含 2007 年四季度利息);2009 年 1-6 月计提资金使用费 31.86 万元。

经中国证监会证监许可字【2009】788 号文批准,公司于 2009 年 9 月 28 日发行债券 900 万张,募集资金 90,000 万元。城建集团为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

2007 年 7 月 1 日,公司与城建集团签订《股权托管协议》,城建集团委托公司管理其全资子公司北京城建房地产开发有限公司,期限三年,自协议签订之日起计算。公司按北京城建房地产开发有限公司经审计的销售收入的 0.2%收取托管费用。2007 年 6-12 月、2008 年分别计提的应收取的托管费用为 155.63 万元、326.65 万元。

2008 年 12 月 31 日,本公司与城建集团签订《股权托管协议》,受托管理其全资子公司北京新城顺城投资开发有限公司(以下简称"顺城公司"),为期三年。在托管期间内,除收益权、处置权以及对应的义务和托管协议规定的限制条件外,城建集团委托本公司管理其在顺城公司的股权,并按顺城公司经审计的销售收入的 0.20%收取托管费用。

二、附条件生效股份认购合同的内容摘要

1、合同主体及签订时间

发行人:北京城建投资发展股份有限公司;

认购人:北京城建集团有限责任公司;

合同签订时间:2009 年 11 月 24 日。

2、认购方式、支付方式及限售期

认购方式:以现金认购本次非公开发行股票;

支付方式:现金支付;

认购数量:认购不低于 1,000 万股本次非公开发行股份,最终认购股份数量由双方签订补充协议确定;

认购价格:公司对城建集团的发行价格与向其他特定对象的发行价格相同。该发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%,在取得中国证监会就本次非公开发行的核准后,公司按照中国证监会等部门规定的询价程序进行询价,并根据询价结果由公司董事会与保荐机构(主承销商)协商确定。若公司在定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,将对发行价格进行相应调整;

限售期:城建集团认购的股票自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让。

3、合同生效条件和生效时间

在以下条件均获得满足之日起正式生效:

(1)本次非公开发行获得公司董事会审议通过;

(2)本次非公开发行方案以及城建集团认购公司本次非公开发行股份获得北京市国资委的批准;

(3)本次非公开发行获得公司股东大会审议通过;

(4)本次非公开发行获得中国证监会的核准。

4、保留条款和前置条件

本合同无任何保留条款和前置条件。

5、违约责任条款

若一方(以下称"违约方")违反其在本合同项下的义务,在不影响对方(以下称"守约方")在本合同项下所享有的其他权利的前提下,该等违约方应根据本合同及适用法律的规定,承担违约责任,依法赔偿由此造成的守约方的全部损失,包括但不限于实际履行、采取补救措施、赔偿损失。

第三节 关于本次募集资金运用的可行性分析

一、本次募集资金投资计划

本次非公开发行 A 股股票募集资金额扣除发行费用后不超过 350,000 万元人民币,发行数量不超过 22,000 万股。最终发行数量提请股东大会授权公司董事会与保荐机构(主承销商)根据具体情况协商确定。本次发行募集资金用于北京北苑南区项目、北京房山长阳项目、重庆西彭项目、北京望坛危改及土地一级开发项目及补充流动资金,项目预计总投资额和募集资金拟投入额如下:

项目	预计总投资额(万元)	募集资金拟投入额(万元)
北京北苑南区项目	210,166	60,000
北京房山长阳项目	270,542	70,000
重庆西彭项目	104,211	60,000
北京望坛危改及土地一级开发项目	401,715	130,000
补充流动资金	--	30,000
合计	986,634	350,000

实际募集资金不足募集资金拟投资额的部分由公司自筹解决。本次非公开发行募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入,并在募集资金到位之后予以置换。

二、本次募集资金投资项目可行性分析

(一)北京北苑南区项目

1、项目情况要点

项目名称:北京北苑南区项目

项目总投资:210,166 万元

项目建设期间:2009 年 10 月至 2012 年 6 月

项目经营主体:公司全资子公司北京城建兴华地产有限公司

2、项目基本情况

北京北苑南区项目位于北京市朝阳区立水桥,东至红军营西路,西至西坡子村路,南至规划医院用地,北至西坡子路。本项目占地总面积 10.14 万平方米,其中建设用地面积 7.27 万平方米,土地用途为居住、商业。项目总建筑面积 25.93 万平方米,其中地上建筑面积 20.93 万平方米;地上住宅建筑总面积 19.93 万平方米,其中廉租房 1.6 万平方米,政策性租赁房 3 万平方米。

3、项目的市场前景

北京北苑南区项目位于北京市朝阳区立水桥,邻近奥林匹克公园,环境优越,周边部分住宅小区已入住多年,已形成良好的人居生活氛围;项目周边市政配套设施齐备,购物场所、超市、学校、医院、银行、邮政等配套设施齐备;该区域内交通便捷,地铁 5 号线和 13 号线贯穿,多条公交线路交汇。

北苑南区项目定位于"为城市精英打造的、可持续发展的高品质项目",项目产型设计富于功能与情趣,实现同面积、多功能,同功能、低总价。本项目定位准确,具有良好的性价比,在区域内将具有较强的竞争优势。

本项目同时含有廉租房 1.6 万平方米、政策性租赁房 3 万平方米,符合国家、北京市关于房地产行业的政策,有助于完善北京市保障性住房体系、解决中低收入居民家庭的住房问题,促进房地产业的健康发展。

4、资格文件取得情况

公司于 2008 年 8 月以招标方式取得北苑南区项目国有建设用地使用权,已签订《国有建设用地使用权出让合同》(京地出(合)字(2008)第 0553 号)。

本项目已取得以下资格文件:

资格文件	编号
国有建设用地规划许可证	2008规(朝)地字第 0038 号
国有土地使用权证	京朝国用(2009 出)第 0080 号
关于北苑南区居住项目核准的批复	京发改[2009]633 号
建设工程规划许可证(部分单体)	2009规(朝)建字 0257 号、0258 号、0259 号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

5、投资估算及筹资方式

类别	金额(万元)	占比
土地成本	124,882	59.42%
前期工程费	4,187	1.99%
基础设施费	6,806	3.24%
建安成本	60,797	28.93%
期间费用	11,275	5.36%
不可预见费	2,218	1.06%
项目总投资	210,166	100.00%

注:项目总投资与各项投入之和存在的差异为四舍五入所致,以下各项目同。

本项目拟使用募集资金 60,000 万元,其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额 304,046 万元,项目投资净利率 27.48%,销售净利率 19.00%。项目经济效益良好,具体指标如下表所示:

内容	指标
总建筑面积(万平方米)	25.93
总销售收入(万元)	304,046
总投资(万元)	210,166
净利润(万元)	57,754
投资净利率	27.48%
销售净利率	19.00%

7、项目的具体开发和进展情况

本项目已于 2009 年 10 月进行开工前期准备,预计 2012 年 6 月全部竣工。

(二)北京房山长阳项目

1、项目情况要点

项目名称:北京房山长阳项目

项目总投资:270,542 万元

项目建设期间:2010 年 10 月至 2012 年 8 月

项目经营主体:公司本部

2、项目基本情况

北京房山长阳项目位于北京市房山区长阳镇军留庄,东至经一南路,南至长阳大街,西至军张路,北至纬五路。本项目规划总用地面积 29.04 万平方米,其中建设用地面积 21.23 万平方米;预计总建筑面积 42.9 万平方米,其中地上建筑面积 36.38 万平方米;地上住宅建筑总面积 33.32 万平方米,其中两限房面积 16 万平方米。

3、项目的市场前景

房山区是临近北京市主城区的西南部郊区县之一,在北京 10 个远郊区县中,综合实力排名第四。未来房山区将成为北京西南的经济重心之一,承担疏散城市中心区产业与人口的重要职能。作为房山区距离市区最近的一个镇,长阳镇房地产市场发展潜力巨大。

2009 年 11 月 5 日,北京《促进城市南部地区加快发展行动计划》发布,首次提出打造"一轴一带多园区"的城南产业发展格局,未来 3 年,北京市区两级财政将投入 500 亿元,同时预计将带动社会投资 2,400 亿元,对崇文、宣武、丰台、房山和大兴 5 个区的基础设施、园区建设、民生工程加强发展。规划将推动北京城市发展的整体中心南移,大大推进城南区域城乡经济社会发展一体化进程。同时,随着中心城区土地供应量的减少,城市的向外扩张性也造就了城市阶梯状发展的步调,南部区域尤其是大兴、房山等近郊区域的兴起成为发展的必然趋势。

本项目所在区域配套基本完善,购物、餐饮、医疗、教育、休闲娱乐等配套设施齐备;项目区域交通方便,邻近京良公路、107 国道、京石高速等,另有多条公交线路交汇,同时,在建的房山线轨道交通将于 2010 年底通车试运行,并与 9 号线相通,将极大地缩短房山与主城区距离;房山区良乡物流基地和大学城的良好发展也将拉动区域升级。

本项目由商品房与两限房共同构成。商品房定位为建筑标准高、配套设施好、环境优美、交通方便的高尚景观生活社区;两限房定位于新型集约型生活社区。本项目定位准确,具有良好的性价比,将具有较强的竞争优势。同时,两限房的建设有助于稳定房地产市场价格、解决广大中低收入家庭住房问题,完善北京市保障性住房体系,促进房地产行业的健康发展。

4、资格文件取得情况

公司于 2009 年 9 月以挂牌方式取得北京房山长阳项目国有建设用地使用权,已签订《国有建设用地使用权出让合同》。其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

5、投资估算及筹资方式

类别	金额(万元)	占比
土地成本	162,217	59.96%
前期工程费	5,457	2.02%
基础设施费	7,276	2.69%
建安成本	83,525	30.87%
期间费用	9,108	3.37%
不可预见费	2,960	1.09%
项目总投资	270,542	100.00%

本项目拟使用募集资金 70,000 万元,其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额 339,729 万元,项目投资净利率 13.95%,销售净利率 11.11%。项目经济效益良好,具体指标如下表所示:

内容	指标
总建筑面积(万平方米)	42.90
总销售收入(万元)	339,729
总投资(万元)	270,542
净利润(万元)	37,749
投资净利率	13.95%
销售净利率	11.11%

7、项目的具体开发和进展情况

本项目处于前期规划设计阶段。计划于 2010 年 10 月开工,2012 年 8 月竣工。

(三)重庆西彭项目

1、项目情况要点

项目名称:重庆西彭项目

项目总投资:104,211 万元

项目建设期间:2010 年 7 月至 2013 年 6 月

项目经营主体:公司全资子公司北京城建重庆地产有限公司

2、项目基本情况

重庆西彭项目位于重庆市九龙坡区西彭组团北侧,紧邻目前已建成的西彭镇。本项目规划用地面积 12.13 万平方米;总建筑面积 40.15 万平方米,其中地上建筑面积 31.62 万平方米;住宅建筑面积 25.84 万平方米。

3、项目的市场前景

重庆地处长江上游经济带核心地区,中国东西结合部,是中国政府实行西部大开发的重点开发地区。西彭镇位于重庆市西部新城九龙坡区,具有较强的综合经济实力和雄厚的工业基础,同时其自然环境优越,2007 年国家建设部将其命名为"国家园林城镇"。

本项目紧邻西彭镇已建城区,是西彭规划的未来城市中心,道路交通基本完善,邻近成渝公路、成渝铁路,规划中的轻轨 5 号线和 7 号线将从项目地块周边经过,项目交通配套设施完善,发展潜力巨大。

目前本项目区域内已有楼盘规模较小,品质不高。重庆西彭项目定位于西彭地区建筑标准最高、设施最好、环境最优美的标志性小区,在该区域内将具有较强的竞争力。

4、资格文件取得情况

公司于 2009 年 11 月以挂牌方式取得重庆西彭项目国有建设用地使用权,已取得成交确认书。其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

5、投资估算及筹资方式

类别	金额(万元)	占比
土地成本	16,227	15.57%
前期工程费	2,008	1.93%
基础设施费	6,023	5.78%
建安成本	68,255	65.50%
期间费用	10,334	9.92%
不可预见费	1,365	1.31%
项目总投资	104,211	100.00%

本项目拟使用募集资金 60,000 万元,其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额 132,574 万元,项目投资净利率 15.16%,销售净利率 11.92%。项目经济效益良好,具体指标如下表所示:

内容	指标
总建筑面积(万平方米)	40.15
总销售收入(万元)	132,574
总投资(万元)	104,211
净利润(万元)	15,804
投资净利率	15.16%
销售净利率	11.92%

7、项目的具体开发和进展情况

本项目处于前期规划设计阶段。计划于 2010 年 7 月开工建设,预计 2013 年 6 月全部竣工。

(四)北京望坛危改及土地一级开发项目

1、项目情况要点

项目名称:北京望坛危改及土地一级开发项目

(下转 B15 版)

股票代码:600266 股票简称:北京城建 编号:2009-39

北京城建投资发展股份有限公司第四届董事会第九次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京城建投资发展股份有限公司(以下简称"北京城建"或"公司")第四届董事会第九次会议通知于 2009 年 11 月 20 日以书面和电话方式发出。本次会议为临时董事会会议,于 2009 年 11 月 24 日以通讯方式进行表决。会议应参加表决董事 11 名,实际参加表决董事 11 名。本次会议的通知和召开符合《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《北京城建投资发展股份有限公司章程》的有关规定,会议的召开合法有效。会议审议并以逐项投票表决方式通过了如下议案:

一、《关于公司前次募集资金使用情况专项说明的议案》

公司前次募集资金使用情况专项说明详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

表决结果:同意 11 票,反对 0 票,弃权 0 票。

本议案需提交公司 2009 年第三次临时股东大会审议。

二、《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《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、法规及规范性文件的规定,公司经认真自查,认为公司符合非公开发行 A 股股票的条件。

表决结果:同意 11 票,反对 0 票,弃权 0 票。

本议案需提交公司 2009 年第三次临时股东大会审议。

三、《关于公司 2009 年度非公开发行股票方案的议案》

公司董事会逐项审议通过了公司 2009 年度非公开发行人民币普通股(A 股)的具体方案。因该议案涉及公司控股股东北京城建集团有限责任公司(以下简称"城建集团")以现金方式认购不低于 1,000 万股本次非公开发行的股票,关联董事刘龙华、徐贱云、卢桂菊在该议案表决过程中回避表决。

1、发行股票的种类和面值

本次非公开发行的股票为人民币普通股(A 股),每股面值为 1.00 元。

表决结果:同意 8 票,反对 0 票,弃权 0 票。

2、发行方式

本次发行的股票全部采用向特定对象非公开发行的方式。在获得中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")核准后六个月内择机向特定对象发行股票。

表决结果:同意 8 票,反对 0 票,弃权 0 票。

3、发行数量

本次非公开发行股票数量不超过 22,000 万股(含 22,000 万股)。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行股票的数量作相应调整。在上述范围内,由股东大会授权董事会根据实际情况与保荐人(主承销商)协商确定最终发行数量。

表决结果:同意 8 票,反对 0 票,弃权 0 票。

4、发行对象及认购方式

发行对象为包括公司控股股东城建集团在内的不超过十家的特定对象。其中,城建集团承诺以现金方式并且与其他认购对象相同的价格认购不低于 1,000 万股本次非公开发行的股票。除城建集团外的其他发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托公司、财务公司、合格境外机构投资者(含上述投资者的自营账户或管理的投资产品账户)、其他境内法人投资者和自然人等特定对象。所有发行对象均以人民币现金方式认购本次发行的股票。

表决结果:同意 8 票,反对 0 票,弃权 0 票。

5、定价方式与发行价格

公司本次非公开发行的定价基准日为公司第四届董事会第九次会议决议公告日(2009 年 11 月 26 日)。发行价格不低于定价基准日前二十个交易日股票交易均价的 90%,即发行价格不低于 17.27 元/股。具体发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后,由发行人和保荐人向投资者询价后确定。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行价格作相应调整。

其中,定价基准日前 20 个交易日股票交易均价 = 定价基准日前 20 个交易日股票交易总额 ÷ 定价基准日前 20 个交易日股票交易总量。

表决结果:同意 8 票,反对 0 票,弃权 0 票。

6、限售期安排

城建集团认购的股份,自本次非公开发行结束之日起,三十六个月内不得转让,之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。其他特定对象认购的股份,自本次非公开发行结束之日起,十二个月内不得转让。

表决结果:同意 8 票,反对 0 票,弃权 0 票。

7、上市地点

限售期届满后,本次非公开发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

表决结果:同意 8 票,反对 0 票,弃权 0 票。

8、募集资金数量和用途

本次非公开发行募集资金额在扣除发行费用后将不超过 350,000 万元,具体用途如下:

项目名称	预计总投资额(万元)	募集资金拟投入额(万元)
北京北苑南区项目	210,166	60,000
北京房山长阳项目	270,542	70,000
重庆西彭项目	104,211	60,000
北京望坛危改及土地一级开发项目	401,715	130,000
补充流动资金	--	30,000
合计	986,634	350,000

实际募集资金不足募集资金拟投资额的部分由公司自筹解决。本次非公开发行募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入,并在募集资金到位之后予以置换。

表决结果:同意 8 票,反对 0 票,弃权 0 票。

9、本次发行前公司滚存未分配利润的安排

本次非公开发行股票完成后,为兼顾新老股东的利益,由公司新老股东共享本次发行前的滚存未分配利润。

表决结果:同意 8 票,反对 0 票,弃权 0 票。

10、决议有效期限

本次发行有关决议的有效期为自股东大会审议通过之日起十二个月。

表