

新疆天富热电股份有限公司
2011 年第五次临时股东大会资料

2011 年 12 月

会议议程

一、会议时间：

现场会议召开时间为：2011年12月6日上午10时30分。

二、现场会议地点：新疆石河子红星路54号新疆天富热电股份有限公司会议室

三、见证律师：北京市国枫律师事务所

四、现场会议议程：

(一) 参会人员签到、股东进行发言登记（9:50~10:20）

(二) 主持人宣布现场会议开始

(三) 主持人向大会报告出席现场会议的股东人数及其代表的股份数

(四) 宣读会议须知

(五) 推举两名股东代表和1名监事代表参加计票和监票；分发表决票。

(六) 对下列议案进行逐项审议和投票表决：

序号	提议内容	是否为特别决议事项
1	关于转让天富房地产公司股权的议案	否
2	关于公司第三届董事会换届选举的议案	否
2.1	刘伟	否
2.2	郝明忠	否
2.3	何嘉勇	否
2.4	刘三军	否
2.5	朱锐	否
2.6	程伟栋	否
2.7	陈军民	否
2.8	张奇峰	否

2.9	王宏年	否
2.10	石安琴	否
2.11	李辉	否
3.	关于公司第三届监事会换届选举的议案	否
3.1	邓海	否
3.2	谢晓华	否
4.	关于修订公司章程的议案	是

(七) 股东发言

(八) 休会 (统计现场投票表决结果)

(九) 监票人代表宣读表决结果

(十) 宣读股东大会决议

(十一) 律师出具见证意见

(十二) 签署股东大会决议和会议记录

(十三) 会议结束

会议须知

为了维护全体股东的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，保证股东大会的顺利进行，根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司股东大会规则》、《公司章程》及公司《股东大会议事规则》的有关规定，特制定如下会议须知：

一、董事会以维护全体股东的合法权益、维持大会正常秩序和提高议事效率为原则，认真履行《公司章程》规定的职责，做好召集、召开股东大会的各项工作。

二、股东（包括股东代理人，下同）参加股东大会依法享有发言权、质询权、表决权等权利。股东参加股东大会，应认真履行其法定权利和义务，不得侵犯其它股东的权益，不得扰乱大会的正常秩序。

三、股东要求在股东大会上发言的，应当举手示意，由会议主持人按照会议的安排进行；会议进行中只接受股东的发言和提问。股东发言或提问应围绕本次会议议题进行，简明扼要，每次发言时间一般不超过3分钟；股东要求发言时，不得打断会议报告人的报告或其它股东的发言，并不得超出本次会议议案范围；在大会进行表决时，股东不再进行大会发言；股东违反上述规定，大会主持人有权加以拒绝或制止。

公司相关人员应认真负责、有针对性地集中回答股东提出的问题。会后，公司真诚地希望与广大投资者以多种方式进行交互式沟通交流，并欢迎各位股东关心和支持天富热电的经营发展。

四、本次会议未收到临时提案，仅对已公告议案进行审议和表决。

五、现场会议投票表决的有关事宜

1、投票办法：股东大会的议案采用记名方式投票表决。股东以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。每项议案分项表决，各项议案列示在同一张表决票上，请股东逐项填写，一次投票。对某项议案未在表决票上表决或多选的，视同弃权处理，未提交的表决票不计入统计结果。

本次会议，涉及董监事换届的议案采取累计投票制，即股东所持的每一股份拥有与待选董事总人数相等的投票权，股东既可用所有的投票权集中投票选举一

人，也可分散投票选举数人，按得票多少依次决定董事、监事得票。

在监票人代表宣布表决结果后进场的股东不能参加投票表决，在开始表决前退场的股东，退场前请将已领取的表决票交还工作人员。如有委托的，按照有关委托代理的规定办理。股东大会表决程序结束后股东提交的表决票将视为无效。

2、计票程序：由主持人提名2名股东代表和1名监事作为监票人，3位监票人由参会股东举手表决通过；监票人将与现场见证律师共同组成监票小组，监票小组在审核表决票的有效性后，监督统计表决票。

3、表决结果：表决结果由监票人代表当场公布。

出席会议的股东对会议的表决结果有异议的，有权在宣布表决结果后，立即要求重新点票。

4、会议主持人根据各项议案的表决结果，宣布议案是否通过。

议案一

关于转让天富房地产公司股权的议案

各位股东：

石河子开发区天富房地产开发有限责任公司是我公司的控股子公司，本公司持有天富房产公司 98.28%的股权，公司另一家控股子公司石河子开发区天富电力物资有限公司持有天富房产公司 1.72%的股权。

现公司拟将天富房产公司全部股权（包括公司直接持有和天富电力物资有限公司持有的）转让给新疆天富电力（集团）有限责任公司。天富房产公司以 2011 年 9 月 30 日为基准日的，经审计的净资产账面价值 18,115.17 万元，评估价值 507,479,125.75 元。出售价格按照评估值减去 2011 年 10 月 18 日天富房产现金分红 105,654,469.00 元确定，即 401,824,656.75 元。新疆天富电力（集团）有限公司以现金分两次支付股权受让款，首次支付 2.1 亿元，其余款项在 6 个月内付清。

现提请各位股东审议。

附件：《审计报告》、《资产评估报告》、《股权转让协议》

新疆天富热电股份有限公司董事会

2011 年 11 月 30 日

议案二

关于公司第三届董事会换届选举的议案

各位股东：

公司第三届董事会任期已到期，根据《公司法》、《公司章程》的规定，公司 2011 年 11 月 18 日召开三届 53 次董事会审议通过了《关于公司第三届董事会换届选举的议案》，确定刘伟、郝明忠、何嘉勇、程伟东、陈军民、刘三军、朱锐、张奇峰、石安琴、王宏年、李辉为公司第四届董事会候选人，其中：张奇峰、石安琴、王宏年、李辉为公司独立董事候选人。

为确保董事会正常运作，第三届董事会在新一届董事会产生之前，将继续履行董事职责，直至新一届董事会产生之日起，自动卸任。

现提请各位股东审议。

附件：董事候选人简历。

新疆天富热电股份有限公司董事会

2011 年 11 月 30 日

议案三

关于公司第三届监事会换届选举的议案

各位股东：

公司第三届监事会任期已满，根据《公司法》、《公司章程》的规定，公司 2011 年 11 月 18 日召开三届 40 次监事会审议通过了《关于公司第三届监事会换届选举的议案》，确定邓海、谢晓华第四届监事会候选人。

为确保监事会正常运作，第三届监事会在新一届监事会产生之前，将继续履行董事职责，直至新一届监事会产生之日起，自动卸任。

现提请各位股东审议。

附件：监事候选人简历。

新疆天富热电股份有限公司监事会

2011 年 11 月 30 日

议案四

关于修订公司章程的议案

各位股东：

鉴于公司拟转让石河子开发区天富房地产开发有限公司全部股权，转让完成后，公司将不再进行房地产开发相关业务。为此，公司拟修订公司章程中有关“经营范围”的部分，取消“房地产开发”经营项目。

详细请见附件《章程修订案》

现提请各位股东审议。

新疆天富热电股份有限公司董事会

2011年11月30日

授权委托书

本人/本单位作为新疆天富热电股份有限公司的股东，兹委托 先生/女士代为出席公司2011年第5次临时股东大会，并对会议议案行使如下表决权，

本人对本次会议审议事项中未作具体指示的，受托人有权/无权按照自己的意思表决。

序号	议案名称	同意	反对	弃权
1	关于转让天富房地产公司股权的议案			
2	关于公司第三届董事会换届选举的议案			
2.1	刘伟			
2.2	郝明忠			
2.3	何嘉勇			
2.4	刘三军			
2.5	朱锐			
2.6	程伟栋			
2.7	陈军民			
2.8	张奇峰			
2.9	王宏年			
2.10	石安琴			
2.11	李辉			
3	关于公司第三届监事会换届选举的议案			
3.1	邓海			
3.2	谢晓华			
4	关于修订公司章程的议案			

备注：委托人应在委托书中"同意"、"反对"、"弃权"项下的方格内选择一项用"√"明确授意受托人投票。

委托人（签字或盖章）：

受托人（签字）：

委托人持股数：

受托人身份证号：

委托人身份证号：

委托人股东帐号：

委托日期：

股权转让协议

转让方：新疆天富热电股份有限公司（以下简称甲方）

转让方：石河子开发区天富电力物资有限责任公司（以下简称乙方）

受让方：新疆天富电力（集团）有限责任公司（以下简称丙方）

鉴于甲、乙两方在石河子开发区天富房地产开发有限公司（以下简称公司）分别拥有 98.28%和 1.72%股权，现甲、乙两方有意转让其在公司拥有的全部股权，且丙方同意受让甲、乙两方在公司拥有的股权。

甲、乙、丙三方经友好协商，本着平等互利、协商一致的原则，就股权转让事宜达成如下协议：

第一条 股权转让

1、甲、乙两方均同意将其在公司所持股权，即公司注册资本的 100%转让给丙方，丙方同意受让。

2、甲、乙两方同意出售而丙方同意购买的股权，包括该股权项下所有的附带权益及权利，且上述股权未设定任何（包括但不限于）留置权、抵押权及其他第三者权益或主张。

3、协议生效之后，甲、乙两方将对公司的经营管理及债权债务不承担任何责任、义务。

4、本协议须经甲方召开股东大会批准后生效。

第二条 股权转让价格及价款的支付方式

1、甲、乙两方同意根据本合同所规定的条件，将其在公司拥有的 100%股权转让给丙方，转让价格以 2011 年 9 月 30 为基准日的天富房产公司净资产评估值 507,479,125.75 元，减去其 2011 年 10 月

所进行的利润分配金额（共现金分红 105,654,469.00 元）确定，即 401,824,656.75 元。丙方同意以此价格受让该股权。

2、甲、乙双方按照各自在公司的出资比例获得丙方支付的股权转让价款。

3、丙方按下列方式将合同价款支付给甲、乙方：

丙方同意在本合同生效之日后三日内向甲、乙两方支付转让款的 52.26%，即 21000 万元，其余 191,824,656.75 元在本合同生效后的 6 个月内支付完毕。

第三条 甲、乙方声明

1、甲、乙方分别为本协议第一条所转让股权的唯一所有权人。

2、甲、乙两方作为公司股东已完全履行了公司注册资本的出资义务。

3、自本协议生效之日起，甲、乙两方完全退出公司的经营，不再参与公司财产、利润的分配。

第四条 丙方声明

1、丙方以出资额为限对公司承担责任。

2、丙方承认并履行公司修改后的章程。

3、丙方保证按本合同第二条所规定的方式支付价款。

第五条 有关股东权利义务包括公司盈亏（含债权债务）的承受

1、从本协议生效之日起，丙方实际行使作为公司股东的权利，并履行相应的股东义务。必要时，甲、乙两方应协助乙方行使股东权利、履行股东义务。

2、从本协议生效之日起，丙方按其所持股权比例依法分享利润和分担风险及亏损。

第七条 协议的变更和解除

发生下列情况之一时，可变更或解除本协议，但需签订变更或解除协议书。

- 1、由于不可抗力或由于一方当事人虽无过失但无法防止的外因，致使本协议无法履行；
- 2、一方当事人丧失实际履约能力；
- 3、由于一方违约，严重影响了另一方的经济利益，使合同履行成为不必要；
- 4、因情况发生变化，当事人双方经过协商同意；
- 5、合同中约定的其它变更或解除协议的情况出现。

第八条 违约责任

1、如协议一方不履行或严重违反本协议的任何条款，违约方须赔偿守约方的一切经济损失。除协议另有规定外，守约方亦有权要求解除本协议及向违约方索取赔偿守约方因此蒙受的一切经济损失。

2、如果丙方未能按本合同第二条的规定按时支付股权价款，每延迟一天，应按延迟部分价款的 1‰ 支付滞纳金。

第十条 争议解决条款

甲乙双方因履行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，应当友好协商解决。如协商不成，任何一方均有权向各自所在地人民法院起诉。

第十一条 生效条款及其他

- 1、本协议经甲、乙、丙三方签字盖章之日起生效。

2、本协议生效后，如一方需修改本协议的，须提前十个工作日以书面形式通知另一方，并经双方书面协商一致后签订补充协议。补充协议与本协议具有同等效力。

3、本协议执行过程中的未尽事宜，协议各方应本着实事求是的友好协商态度加以解决。双方协商一致的，签订补充协议。补充协议与本协议具有同等效力。

4、本协议之订立、效力、解释、终止及争议之解决均适用中华人民共和国法律之相关规定。

5、协议各方应配合公司尽快办理有关股东变更的审批手续，并办理相应的工商变更登记手续。

6、本协议正本一式五份，甲、乙、丙三方各执一份，公司存档一份，工商登记机关一份，具有同等法律效力。

转让方： 新疆天富热电股份有限公司

石河子开发区天富电力物资有限责任公司

受让方： 新疆天富电力（集团）有限责任公司

年 月 日

新疆天富热电股份有限公司

第四届董事会董事候选人简历

刘伟：中国国籍，研究生学历，高级工程师，现任新疆天富热电股份有限公司董事长，兼任上海汇合达投资管理有限公司董事长、石河子开发区天富房地产开发有限责任公司董事长、新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司董事长、新疆立业天富能源有限公司董事。

郝明忠：中国国籍，大学学历，工学学士，高级经济师，1998年12月至2009年9月任新疆天业集团公司副总经理；现任新疆天富电力（集团）有限责任公司董事长、党委副书记，兼任新疆天富热电股份有限公司董事、党委书记，兼任石河子开发区天富科技有限责任公司董事、上海汇合达投资管理有限公司董事、新疆立业天富能源有限公司董事。

何嘉勇：中国国籍，研究生学历，高级工程师，1999年至2009年为新疆天富热电股份有限公司副总经理，现任新疆天富热电股份有限公司总经理、董事并兼任上海汇合达投资管理有限公司董事、石河子市天源燃气有限公司董事长、新疆立业天富能源有限公司董事。

程伟东：中国国籍，研究生学历，高级政工师，现任新疆天富电力（集团）有限责任公司副总经理，兼任新疆天富热电股份有限公司董事、石河子天富实业有限公司董事长、石河子开发区天富科技有限责任公司董事长、新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司董事、新疆立业天富能源有限公司监事。

朱锐：中国国籍，本科学历，高级工程师、高级营销师，2003

年 11 月至今历任本公司客户服务中心副主任、主任，现任新疆天富热电股份有限公司副总经理、董事兼任客户服务中心书记、石河子天富南热电有限公司董事长。

陈军民：中国国籍，大专学历，高级政工师，2001 年 3 月至今任新疆天富热电股份有限公司工会主席、董事兼任新疆天富电力（集团）有限责任公司董事，2009 年 11 月至今任新疆天富热电股份有限公司董事兼任新疆天富国际经贸有限公司董事长。

刘三军：中国国籍，大学学历，会计师，1995 年 5 月至 2009 年 8 月间历任农八师石河子市税收财务物价大检查办公室副主任、监督科科长、财务局办公室主任、财务局会计科科长等职务，现任新疆天富热电股份有限公司财务总监，兼任石河子天富水利电力工程有限责任公司董事长兼任玛纳斯天富水利发电有限责任公司董事、石河子开发区天富房地产开发有限责任公司监事、石河子市天源燃气有限公司监事、新疆天富国际经贸有限公司监事、新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司监事、上海汇合达投资管理有限公司董事、石河子开发区天富生化技术有限责任公司董事。

张奇峰，男，现年 38 岁，副教授，管理学（会计学）博士，硕士生导师，2006 年 1 月毕业于上海财经大学，1990 年 3 月至 2000 年 8 月在中国工商银行湖南省衡东县支行从事会计、电脑系统员工作；2004 年 4 月至 2005 年 11 月在德勤华永会计师事务所学习与技术部（兼职）从事培训与技术支持工作；2006 年 3 月至今任上海立信会

计学院会计与财务学院副院长，入选财政部学术类会计领军（后备）人才，曾荣获“上海市曙光学者”、“上海市科教党委系统青年科技创新人才奖”等多项荣誉。

石安琴，女，1962 年出生，汉族，二级执业律师。1984 年毕业于西北政法学院法律系法律专业，法律本科学士学位。曾任中共党校系统法学教员多年。1994 年开始律师执业，现为广州金鹏律师事务所高级合伙人、全国律师协会知识产权委员会委员、广东省律师协会继续教育委员会委员、广州市律师协会民事专业委员会副主任。

李辉，男，1964 年 6 月 2 日出生，中共党员，教授，博士，硕士研究生导师，注册职业经理人，国际职业培训师，石河子市人大代表，石河子市人大财经委员会委员，石河子大学经济研究院中小企业研究所所长。

王宏年：王宏年 1940 年 12 月生，甘肃天水人，大专毕业。曾任新疆生产建设兵团农一师党委书记、政委、高级政工师、农八师石河子市专家顾问组组长。

新疆天富热电股份有限公司

第四届监事会监事候选人简历

邓海：中国国籍，中专学历。1989年6月至2009年8月任农八师石河子市纪委监察局副局长；2009年8月至今任新疆天富电力（集团）有限责任公司、新疆天富热电股份有限公司纪委书记、监事会主席，兼任上海汇合达投资管理有限公司监事、石河子市天源燃气有限公司监事。

谢晓华：中国国籍，本科学历，高级会计师，1998年3月至今任新疆天富电力（集团）有限公司总会计师、董事，兼任新疆天富热电股份有限公司监事，并兼任新疆天富煤业有限公司董事。

新疆天富热电股份有限公司章程修正案

公司决定修订章程中“经营范围”部分，将公司章程中的相应条款修订如下：

1、章程原文：

第十三条 经依法登记，公司的经营范围是：火电、水电、供电、供热、发、送变电设备安装、电力设计，房地产开发，机电设备（汽车及国家有专项审批规定的除外）的销售，水电热力设备安装（具体范围以资质证书为准）。自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

修改为：

第十三条 经依法登记，公司的经营范围是：火电、水电、供电、供热、发、送变电设备安装、电力设计，机电设备（汽车及国家有专项审批规定的除外）的销售，水电热力设备安装（具体范围以资质证书为准）。自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

新疆天富热电股份有限公司

2011 年 11 月 30 日

新疆天富热电股份有限公司股权转让项目 涉及的石河子开发区天富房地产开发有限 责任公司股东全部权益价值评估报告

沪万隆评报字（2011）第176号

上海万隆资产评估有限公司

二〇一一年十月三十日

**新疆天富热电股份有限公司股权转让项目
涉及的石河子开发区天富房地产开发有限责任公司
股东全部权益价值评估报告目录**

注册资产评估师声明	8
评估报告摘要	9
评估报告	11
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	11
二、评估目的	18
三、评估对象和范围	18
四、价值类型及其定义	27
五、评估基准日	29
六、评估依据	30
七、评估方法	33
八、评估程序实施过程和情况	37
九、评估假设	38
十、评估结论	39
十一、特别事项说明	41
十二、评估报告使用限制	44
十三、评估报告提出日期	44
附件:	45

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实的披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新疆天富热电股份有限公司股权转让项目涉及的石河子开 发区天富房地产开发有限责任公司股东全部权益价值

评估报告摘要

上海万隆资产评估有限公司接受委托，对因新疆天富热电股份有限公司拟实施股权转让而涉及的石河子开发区天富房地产开发有限责任公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：股权转让

评估对象和范围：评估对象为石河子开发区天富房地产开发有限责任公司股东全部权益价值，评估范围为石河子开发区天富房地产开发有限责任公司全部资产与负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2011 年 9 月 30 日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：

本次评估结论，石河子开发区天富房地产开发有限责任公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币伍亿零柒佰肆拾柒万玖仟壹佰贰拾伍元柒角伍分（RMB 507,479,125.75 元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	172,278.08	205,583.00	33,304.92	19.33
2	非流动资产	7,141.12	6,468.94	-672.19	-9.41
3	其中：长期股权投资	1,041.76	1,041.51	-0.25	-0.02
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	562.33	792.16	229.83	40.87
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
	开发支出	-	-	-	
	商誉	-	-	-	
	长期待摊费用	-	-	-	
	递延所得税资产	5,537.03	4,635.27	-901.76	-16.29
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	179,419.20	212,051.94	32,632.74	18.19
11	流动负债	161,304.03	161,304.03	-	-
12	非流动负债	-	-	-	
13	负债总计	161,304.03	161,304.03	-	-
14	净资产(所有者权益)	18,115.17	50,747.91	32,632.74	180.14

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容见本评估报告第十一条。

特别提示：以上内容摘自【沪万隆评报字(2011)第 176 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

沪万隆评报字（2011）第 176 号

新疆天富热电股份有限公司股权转让项目涉及的

石河子开发区天富房地产开发有限责任公司

股东全部权益价值

评估报告

石河子开发区天富房地产开发有限责任公司：

上海万隆资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆天富热电股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的石河子开发区天富房地产开发有限责任公司股东全部权益，在 2011 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

企业名称：新疆天富热电股份有限公司

企业法人营业执照注册号：650000060000168

成立日期：一九九九年三月二十八日

住 所：新疆石河子市红星路

法定代表人姓名：刘伟

注册资本：陆亿伍仟伍佰陆拾玖万陆仟伍佰捌拾陆元人民币

实收资本：陆亿伍仟伍佰陆拾玖万陆仟伍佰捌拾陆元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：许可经营项目：火电、水电、供电、送变电设备安装、电力设计。一般经营项目：供热，房地产开发，信息技术开发，机电设备的销售，水电热力设备安装（限所属分支机构经营），自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定可禁止进出口的商品和技术除外。

新疆天富热电股份有限公司（以下简称股份公司、公司或本公司）一九九八年十二月经新疆生产建设兵团新兵函[1998]55号文的批准，由石河子电力工业公司按照相应的重组方案改制为股份有限公司。1999年3月20日经新疆维吾尔自治区人民政府颁布的新政函〔1999〕104号“关于同意设立新疆天富电力股份有限公司的批复”批文的批准，同意由新疆石河子电力工业公司、新疆生产建设兵团农七师电力工业公司、新疆石河子造纸厂、新疆石河子市水泥制品厂、新疆石河子148团场5家企业法人共同发起设立新疆天富电力股份有限公司，2000年6月原新疆天富电力股份有限公司正式更名为新疆天富热电股份有限公司。2002年1月28日根据中国证券监督管理委员会[证监发行

字(2001)100]号文,向社会公开发行人民币普通股6,000万股。2003年6月25日以公积金转增资本8,454.25万股。

2006年5月9日公司完成了股权分置改革。公司非流通股股东按每10股送3.3股,送股总数为2,970万股。方案实施后,公司股份总数不变,所有股份均为流通股,原发起人股份163,627,500股变更为有限售条件的流通股133,927,500股;原流通股90,000,000股变更为119,700,000股。

根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]412号文核准,公司向截止2007年12月4日上海证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司全体股东(总股本253,627,500股),按照每10股配3股的比例配售,原股东配售人民币普通股(A股)增加注册资本人民币74,220,793元。

2008年5月12日,公司向截止2008年5月9日上海证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司全体股东(总股本327,848,293股),以公积金转增资本327,848,293股。

2009年5月19日公司原有限售条件的流通股211,334,590股开始上市流通转为无限售条件的流通股。截止2010年12月31日公司的股本总额为人民币655,696,586.00元,无限售条件股份为655,696,586股,占股本总额100%。公司注册资本为65,569.66万元。

(二) 被评估单位概况

企业名称:石河子开发区天富房地产开发有限责任公司

企业法人营业执照注册号:659001031000591

成立日期：二零零零年七月二十一日

住 所：石河子开发区 70 号小区

法定代表人姓名：刘伟

注册资本：伍仟捌佰万元人民币

实收资本：伍仟捌佰万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：（国家法律、法规有专项审批的除外）房地产开发、销售，建筑机械设备租赁，物业管理、维修，建材的销售，房屋及场地出租。

2、历史沿革，股东及持股比例

石河子开发区天富房地产开发有限责任公司（以下简称该公司）成立于 2000 年，经过十年的努力，逐步形成了开发建设、经营销售、配套服务等同步发展的格局，从而在竞争激烈的房地产市场中脱颖而出，年开发能力达 30 万平方米，成为新疆生产建设兵团唯一一家国家一级资质房地产开发企业。

公司系新疆天富热电股份公司的控股子公司。公司成立之初，立足于天富热电股份公司的内部市场，开发建设了电力住宅小区、十八个农牧团场电管站综合楼，并陆续开发了 12 小区 116 幢、12 小区翠微园、7 小区阅微园、花鸟鱼虫市场、阳光双语学校等项目。在积累了一定经验后，成功开发了新疆人才交流大厦、天富名城、天富康城、天富玉城、天富巨城等住宅小区。公司曾先后被评为住宅工程质量年先进单位、石河子房地产业协会先进会员、兵团

住房建设先进单位、兵团文明单位、石河子房地产开发先进单位、新疆房地产业综合实力三十强企业、新疆房地产行业优秀企业、新疆房地产业 AAA 级诚信单位、中国房地产诚信企业等多项荣誉称号。公司开发的天富名城项目被评为新疆“十佳精品楼盘”，成为西北五省首个通过建设部 AA 级住宅性能认定的项目。2008 年 3 月，天富名城荣获首届国家房地产行业“广厦奖”，成为兵团唯一获此殊荣的开发项目。2010 年 7 月 6 日，公司开发的兵团首个国家康居示范工程一天富康城通过了住房和城乡建设部住宅产业化中心、自治区建设厅组织的达标验收。小区在住宅产业成套技术、规划、建筑设计、施工组织管理等四个方面均为优秀，并荣获金奖。公司被国家住房和城乡建设部授予住宅创新成绩突出企业，再度为新疆生产建设兵团、兵团农八师和天富争得了荣誉。

公司截止 2010 年，已累计完成开发面积达 150 多万平方米，位居石河子房地产业前列。

公司注册资本 5800 万元，公司现股本结构为：新疆天富热电股份有限公司出资人民币 5700 万元，占出资比例 98.28%；石河子开发区天富电力物资有限责任公司出资人民币 100 万元，占出资比例 1.72%。

3、近三年资产、财务、经营状况

(1) 公司经营状况

石河子开发区天富房地产开发有限责任公司主要以房地产开发

经营为主，目前尚在开发的房地产项目为天富春城和天富名城八期；已开发完成的房地产项目为天富玉城、天富巨城，但这两个项目尚未进行工程决算；待开发的房地产项目为 43 小区项目。

①天富春城项目位于石河子市 52#小区，四至为东临九中及高中城、南临天山路、西临东四路、北临北一路，占地面积为 285487.71 平方米，规划总建筑面积 58.89 万平方米，居住户数 3469 户，容积率 2.06，建筑密度 21.55%，绿地率 41.5%。

②尚待开发的 43 小区位于石河子市 43#小区，四至为：东临小区主路、南临天山路、西临东三路、北临小区主路，占地面积为 51247.23 平方米；

③天富名城综合楼位于石河子市 40#小区，占地面积 5950 平方米，规划总建筑面积 31739.08 平方米，天富名城四至：东临中级人民法院、南临北三路、西临东三路、北临北四路。

④天富玉城项目位于石河子市 58#小区，四至为东临东六路、南临北二路、西临东五路、北临北三路，占地面积为 208948.90 平方米，规划总建筑面积 233400 平方米，其中住宅 196000 平方米，公共建筑面积 37300 平方米。居住户数 1432 户，容积率 1.27，建筑密度 26.04%，绿地率 39.3%。

⑤天富巨城项目位于石河子市 59#小区，四至为东临东六路、南临北一路、西临东五路、北临北二路，占地面积为 211391.41 平方米，规划总建筑面积 263400 平方米，其中住宅 205500 平方米，公共建筑面积 57900 平方米。居住户数 2215 户，容积率 1.25，建筑密度 26.17%，

绿地率 38.5%。

天富春城项目已取得国有土地使用权证及建设工程规划许可证，天富名城综合楼是在原天富名城 40#小区内建设，已取得建设工程规划许可证，43#小区开发项目已取得土地使用权证，天富玉城项目和天富巨城项目均已取国有土地使用权证、建设用地批准书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。开发产品中的天富康城一期和二期、天富名城二期、天富名城五期、天富名城六期等均为待售的存量空置现房。

(2) 三年又一期的财务状况

单位：人民币万

元

年份 项目	2008年12月31日	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年9月30日
资产总计	87,400.74	96,974.94	164,297.57	179,419.20
负债合计	74,374.74	81,428.32	150,654.30	161,304.03
所有者权益	13,026.01	15,546.63	13,643.27	18,115.17
资产负债率	85.10%	83.97%	91.70%	89.90%

(3) 三年又一期的经营成果

单位：人民币万元

年份 项目	2008年	2009年	2010年	2011年1-9月
主营业务收入	14,271.77	28,091.01	27,511.10	40,858.66
利润总额	4,059.74	3,743.31	8,525.54	15,185.51
净利润	2,737.41	2,520.62	6,492.51	10,565.45
净资产收益率	31.17%	24.08%	62.87%	83.83%

上述数据摘自立信会计师事务所有限公司的年度审计报告(信会师报字(2009)第20656号、信会师报字(2010)第24070号、信会师报字(2011)第12030号、信会师报字(2011)第13537号)，评估基准日

的会计报表已经立信会计师事务所有限公司审计，并出具无保留审计报告。

4、委托方以外的其他评估报告使用者

(1)业务约定书中约定的其他评估报告使用者

无。

(2)法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

二、评估目的

为满足新疆天富热电股份有限公司拟实施股权转让的需要，提供石河子开发区天富房地产开发有限责任公司股东全部权益价值的专业意见。

本次经济行为已获得新疆天富热电股份有限公司同意。

三、评估对象和范围

(一)评估对象为石河子开发区天富房地产开发有限责任公司股东全部权益。

(二)评估范围为石河子开发区天富房地产开发有限责任公司的于评估基准日全部资产与负债，具体内容如下表：

单位：人民币元

项 目	账面金额（元）
流动资产	1,722,780,795.61
长期股权投资	10,417,616.46
固定资产	5,623,256.30
递延所得税资产	55,370,338.24

资产总额	1,794,192,006.61
流动负债	1,613,040,272.77
负债总额	1,613,040,272.77

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务报表已经立信会计师事务所有限公司审计，并出具无保留意见审计报告。

（三）评估范围内主要资产概况

1、开发成本

存货开发成本共10项，分别为天富名城八期、天富春城、天富玉城、天富巨城、阅微园66#楼、阅薇苑-7号土地、43#小区项目、政府划出的天富玉城土地、政府划出的天富春城土地、乌鲁木齐市分公司的水西沟项目。

（1）天富名城八期

天富名城八期建于天富名城（40#小区），项目占地面积5950平方米。天富名城已取得国有土地使用权证，证号为石国用（2002）出字第201号，土地用途为综合，使用权类型为出让，取得日期为2002年12月27日，终止日期为2052年12月26日，使用权面积39,5595平方米。

项目已取得建设工程规划许可证（建字第石规工程（2011）188号），已签订施工协议。

天富名城八期项目系在天富名城土地上开发的综合楼项目，规划总建筑面积31,739.08平方米，地上建筑面积25,960.72平方米，地下建筑面积5,778.36平方米。

经现场勘察，四至均为东临中级人民法院，南临北三路，西临东三路，北临北四路。截至评估基准日，该项目已破土动工，处于基础开挖阶段。

(2) 43#小区项目

该项目已取得国有土地使用权证，证号为石市国用（2011）第05000004号，使用权面积251247.23平方米。于2011年3月36日取得土地，终止日期为2049年10月14日，国有出让用地，证载用途为城镇住宅用地，地号为005-543-0010，图号为06.00-25.00、06.25、25.00。

43#小区项目规划建筑密度 25%，绿地率 35%，多层容积率 1.5，高层容积率 3.0。

经现场勘察，43#小区项目四至为：东临自来水厂，南临天山路，西临东二路，北临成渝房产。截至评估基准日，该项目已破土动工，处于基础开挖阶段。

(3) 天富玉城

该项目已取得国有土地使用权证，证号为石市国用（2008）第05000001号。使用权面积208948.90平方米。于2008年5月16日取得土地，终止日期为2047年6月4日，国有出让用地，证载用途为（商服、住宅，地号为005-558-0001，图号为07.25-26.50、26.75。

项目目已取得建设用地批准书（（2007）石国土资出字第8号）和建设用地规划许可证（石建用地（2009）069）。

经现场勘察，天富玉城其四至为：东临东六路，南临北二路，

西临东五路，北临北三路。

根据企业提供的规划图、测绘报告、建设工程规划许可证，综合技术经济指标如下：

项目概况		建筑面积/土地面积(m ²)	可销售面积m ²
土地面积	商服、住宅	208,948.9	
总建筑面积		252,519.79	
地上建筑面积		242,266.81	
其中：	多层住宅	202,811.04	202,811.04
	商业用房	18,502.66	18,502.66
	综合楼 12 层	16151.7	16,151.70
	综合楼 3 层(不可售)	2,380.52	
	车库	2,075.15	2,075.15
	车库(在建)	345.74	345.74
地下建筑面积		10,252.98	
其中：	车位	10,252.98	10,252.98
容积率	1.27 万 m ² /ha		
绿化率	39.30%		
居住户数	5254 户		

截至评估基准日，该项目已基本完工，部分已办理入住手续。

(4) 天富巨城

该项目已取得国有土地使用权证，证号为石市国用(2008)第05000003号。使用权面积211391.41平方米。于2008年5月16日取得土地，终止日期为2047年6月4日，国有出让用地，证载用途为(商服、住宅，地号为005-559-0001，图号为07.25-26.50、26.75。

已取得建设用地批准书（（2007）石国土资出字第9号）、建设用地规划许可证（石建用地（2009）070）、建筑工程施工许可证、建设施工合同、房产认购登记书、商品房预销售许可证、测绘报告和商品房预售合同。

经现场勘察，天富巨城其四至为：东临东六路，南临北一路，西临东五路，北临北二路。

根据企业提供的规划图、测绘报告、建设工程规划许可证，综合技术经济指标如下：

项目概况		建筑面积/土地面积(m ²)	可销售面积m ²
土地面积	商服、住宅	211,391.41	
总建筑面积		290,720.60	290,720.60
地上建筑面积		290,720.6	290,720.6
其中：	多层住宅	213,042.64	213,042.64
	商业用房	68,893.8	68,893.8
	配套综合楼（不可售）	3,667.67	
	车库（852个）	5,116.49	5116.49
容积率万 m ² /ha		1.25	
绿化率（%）		38.5	
居住户数		7088 户	

截至评估基准日，该项目已基本完工，部分已办理入住手续。

（5）天富春城

该项目已取得国有土地使用权证，证号为石市国用（2008）第05000002号，使用权面积285,487.71平方米。于2008年5月16日取得土地，终止日期为2047年6月4日，国有出让用地，证载用途为商服、住宅，地号为005-552-0001，图号为06.25-25.70、26.00。

已取得建设用地批准书（（2007）石国土资出字第7号”）、建设用地规划许可证（石规用地（2011）077号）、项目已取得建设工

程规划许可证。天富春城开发项目的容积率为2.06，绿地率为41.5%。

经现场勘察，天富春城其四至为：东临九中及高中城，南临天山路，西临东四路，北临北一路。

根据企业提供的规划图和建筑工程规划许可证，综合技术经济指标如下：

项目指标		建筑面积/土地面积 (m ²)	可销售面积m ²
土地面积	商服、住宅	238,820.76	
总建筑面积		563075.74	539561.78
地上建筑面积		470735.13	447235.13
其中：	高层住宅	387105.85	387105.85
	多层住宅		
	商业用房	26129.28	26129.28
	综合楼写字楼	34000	34000
	物业及社区会所（不可售）	23500	
地下建筑面积		92326.65	92326.65
其中：	设施用房	33026.65	33026.65
	车库	59300	59300
容积率	2.06%		
绿化率	41.50%		

(6) 乌鲁木齐市分公司的水西沟项目

该项目位于乌鲁木齐县水西沟镇，已取得成交确认书，且已

缴纳了国有土地使用权出让金，因红线图未确认、国土资源部西安局核查等原因，截至评估基准日，尚未取得国有土地使用权证及相关的开发手续。该项目宗地出让面积170,403.50平方米，地块位于水西沟镇，土地用途为商住，规划容积率 ≤ 0.6 ，规划建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ，土地使用权年期为50年。

经现场勘察，目前周边四至均为空地。

(4) 阅微园66#楼及阅薇苑7号土地

阅微园7#土地已于2008年5月交由被石河子市建设投资公司建设石河子市保障性住房，截至评估基准日，该土地仍未办理相关转移手续，故未进行账务处理；

阅微园66#楼系石河子开发区天富房地产开发有限责任公司代建项目，该楼系红山电厂职工住房，已于2009年10月交付使用，截至评估基准日，石河子开发区天富房地产开发有限责任公司尚未最终结算，故未取得相关的移交手续，至评估基准日还没用进行账务处理。

(5) 天富春城划出的土地和天富玉城划出的土地

根据八师石河子市政府办公室第22期政务通报，石河子市政府从58#小区沿北三路50米范围划出土地36亩和机关事务管理局机关住宅项目9486平方米用地，作为政府收储土地和公共建设用地天富春城划出的土地面积50.23亩。

石河子市政府从52#小区沿北一路南侧、高中学区生活区西侧划去土地70亩，作为石河子第九中学用地。

截至评估基准日，以上土地已不属于石河子开发区天富房地产开发有限责任公司，因没有取得相关转移手续，公司还没用进行账务处理。

2、开发产品

开发产品为天富康城一期和二期、天富名城二期、天富名城五期、天富名城六期等楼盘存量空置现房22套共1,627.29平方米。

乌鲁木齐市分公司开发的人才交流大厦概况如下：

项目概况		土地面积/建筑面积m ²	可销售面积m ²
土地面积	商业、住宅	5,916.0	
总建筑面积		53,964.11	
地上建筑面积		47,037.54	47,037.54
其中：	多层住宅	18,465.96	18,465.96
	写字楼	16,426.35	16,426.35
	商业用房	12,145.23	12,145.23
地下建筑面积		6,926.57	6,926.57
其中：	车位	3,001.39	3,001.39
	库房	367.30	367.30
	人防(不可售)	3,557.88	3,557.88
容积率	< 5		
绿化率	> 20%		

3、不动产

(1) 总体情况

企业所属的不动产为房屋，账面原值 5,461,200.00 元，账面净值 4,786,605.27 元。

(2) 主要特点

①土地状况：委托评估的房屋为企业转让取得的原农八师中级人民法院办公楼，截至评估基准日，企业未能提供国有土地使用权证。

②地面建筑物状况：

房屋建筑物 1 项，建筑面积 4,056.23 平方米，砖混结构，原使用用途办公用房，截至评估基准日，现在的实际用途为宾馆出租用房。

(3) 权属状况

①产权证登记情况：

房屋登记情况：委评房屋的产权证号为石市字 00129220 号。

②委评的房屋未设定抵押。

4、设备概况

委托评估的设备类型为电子办公设备及车辆，固定资产—设备类资产共有 38 台/套，其中：车辆 3 辆，帐面原值为 1,097,145.00 元，账面净值为 727,221.47 元；电子设备 35 台(套)，账面原值 350,570.80 元，净值 109,429.56 元。

(1) 安装存放地点、使用情况

上述设备均安装于天富房产公司办公区域内，购置于 2002 年

-2010 年间，设备维护保养情况一般，运行状态良好。

(2) 设备的技术先进程度、新旧程度

该企业设备主要购置于 2002 ~ 2010 年之间，在国内属中等的设备。

(3) 上述设备不存在抵押及其他限制情况。

3、长期投资概况

公司长期投资账面值为 37,389,616.46 元，共有 3 户投资。具体情况如下表：

被投资单位名称	股权比例	投资金额	账面金额	是否控制	经营情况
石河子立城建材有限责任公司	36.80%	8,400,000.40	8,526,894.40	否	正常经营
石河子市天富装饰装修工程有限公司	40.00%	2,000,000.00	1,890,722.06	否	正常经营
石河子天昊产业有限责任公司	19.98%	26,972,000.00	26,972,000.00	否	停业

(1) 长期投资之一——石河子立城建材有限责任公司

该长期投资帐面值为 8,526,894.40 元，系石河子开发区天富房地产开发有限责任公司向石河子立城建材有限责任公司的投资。石河子开发区天富房地产开发有限责任公司于 2008 年 4 月对石河子立城建材有限责任公司进行投资，被投资企业的经营范围：商品混凝土、混凝土制品、混凝土构件的生产销售、机械设备租赁。该公司的注册资金为 2282.72 万元人民币，公司股东为石河子开发区天富房地产开发有限责任公司、石河子天富南热电有限公司

及朱祖均等 15 个自然人构成，石河子开发区天富房地产开发有限责任公司出资 840 万元，出资比例 36.79%；石河子天富热电有限公司出资 120 万元，出资比例 5.26%；朱祖均等 15 个自然人出资 1,322.72 万元，出资比例 57.95%；石河子开发区天富房地产开发有限责任公司属参股单位。

截至评估基准日 2011 年 9 月 30 日，公司总资产 76,330,027.26 元，负债 52,556,855.14 元，净资产为 23,773,172.12 元。

(2) 长期投资之二——石河子市天富装饰装修工程有限公司

该长期投资帐面值为 8,526,894.40 元，系石河子开发区天富房地产开发有限责任公司向石河子市天富装饰装修工程有限公司的投资。石河子开发区天富房地产开发有限责任公司于 2004 年 1 月对石河子立城建材有限责任公司进行投资，被投资企业的经营范围：装饰装修，装修材料、水暖器材、建筑材料、五金交电的销售。利用自有媒介设计、制作、代理、发布广告。该公司的注册资金为 500 万元人民币，公司股东为石河子开发区天富房地产开发有限责任公司和石河子开发区汇通信息技术开发有限责任公司构成，石河子开发区汇通信息技术开发有限责任公司出资 300 万元，出资比例 60%；石河子开发区天富房地产开发有限责任公司出资 200 万元，出资比例 40%；石河子开发区天富房地产开发有限责任公司属参股单位。截至评估基准日 2011 年 9 月 30 日，公司总资产 5,035,286.96 元，负债 862,954.68 元，净资产 4,172,332.28 元。

(3) 长期投资之三——石河子天昊产业有限责任公司

该长期投资帐面值为 26,972,000.00 元，系石河子开发区天富房地产开发有限责任公司向石河子天昊产业有限责任公司的投资，石河子开发区天富房地产开发有限责任公司于 2002 年 10 月对石河子天昊产业有限责任公司进行投资，该公司的注册资金为 14000 万元人民币，被投资企业的经营范围：产业投资，建筑材料、装璜材料、机电产品、五金交电、发电机组、家电。

该公司管理层因涉及刑事案件诉讼，根据新疆维吾尔自治区石河子市人民法院刑事判决书（(2011)石刑初字第 190 号），公司法定代表人闫钢及监事付永青均因挪用资金罪及职务侵占罪分别判处有期徒刑七年和六年零六个月，石河子天昊产业有限责任公司在此而处于停业状态。

四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日 2011 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近,使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择年末会计结算日作为评估基准日,能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况,便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、新疆天富热电股份有限公司同意股权转让行为文件;
- 2、评估业务约定书。

(二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2005 年中华人民共和国主席令 第 42 号);
- 2、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院第 91 号令);
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令;
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号);
- 5、《企业会计准则》(财会〔2006〕3 号)。
- 6、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三） 准则依据

- 1、 资产评估准则—基本准则；
- 2、 资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、 资产评估准则—评估报告；
- 4、 资产评估准则—评估程序；
- 5、 资产评估准则—工作底稿；
- 6、 资产评估准则—业务约定书；
- 7、 资产评估准则—机器设备；
- 8、 资产评估准则—不动产；
- 9、 企业国有资产评估报告指南；
- 10、 资产评估价值类型指导意见；
- 11、 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（四） 权属依据

- 1、 验资报告；
- 2、 房屋产权证及国有土地使用权证，建设工程规划许可证，
国有土地使用权出让合同；
- 3、 车辆行驶证；
- 4、 主要大型设备制造订货合同或购置发票；
- 5、 与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账
册及其他有关资料；
- 6、 其他权属证明资料。

（五） 取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（1998年）；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、建设部《关于发布（全国统一建筑工程基础定额）〈土建工程〉和（全国统一建筑工程预算工程量计算规则）的通知》（建标[1995]736号）；
- 5、石河子地区目前执行的《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用执行定额》；
- 6、石河子地区目前执行单位估价汇总表；
- 7、石河子地区典型工程造价指标；
- 8、石河子地区建筑材料价格信息资料；
- 9、机械工业部机电产品价格信息中心 2011 年版《机电产品报价手册》；
- 10、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 11、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 12、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 13、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 14、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 15、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 16、wind 资讯金融终端；

17、委托方与被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》;

七、评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。市场法由于缺乏可比较的交易案例，现阶段难以采用。

企业价值评估中的收益法是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。被评估单位是从事房地产开发为主的企业，从企业前三年的主营业务收入分析，近三年主营业务收入主要为开发产品的销售收入，费用为开发房产的成本，由于被评估企业在开发项目多为代建项目，已开发完成的项目多为项目剩余的尾盘房，企业近三年业绩不稳定。通过对企业历史财务数据的分析，预测企业未来的发展及经营情况存在较大的不确定性，故本次评估对企业未来收益及风险的预测存在较大的不确定性，不适用收益法评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

结合本次评估目的和被评估单位的实际状况，本次评估采用资产基础法,确定最终评估结论。

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下:

1. 货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3. 存货—开发产品

按委估存货的存在形态可分为两类：一是尚未销售的住宅、商铺、车库；二是不可售的小区物业用房。评估师针对不同类别存货分别采用适用的方法评估。

①尚未销售的住宅、商铺、车库

评估值计算公式为：

评估值=预计销售总价 - 销售税费 - 土地增值税 - 销售费用 - 所得税 - 净利润 × 净利润折扣率

经分析，正常销售的商品净利润折扣率值 50%。

对于已签约的住宅、商铺，预计销售总价按照签约价，同时销售费用、净利润折减不再扣除。

②不可售的小区物业用房

该类资产按零值进行评估。

4. 存货—开发成本

开发产品主要采用假设开发法进行评估。通过动态估算开发完成后的房地产价值，扣除后续开发成本、管理费用、销售费用、适当的开发利润和出售待开发房地产应负担的税费。

开发完成后的房地产价值通过市场比较法、收益法并结合房地产市场价格趋势确定；

有预售/销售合同价格的按已预售的合同价确定。

5. 长期投资--股权投资

对于企业没用控制权的参股单位，按被投资单位经审计的基准日会计报表反映的净资产乘投资比例确认评估值。

根据新疆维吾尔自治区石河子市人民法院刑事判决书（（2011）石刑初字第 190 号），石河子天昊产业有限责任公司法定代表人闫钢及监事付永青均因挪用资金罪及职务侵占罪分别判处有期徒刑七年和六年零六个月，该公司经营和管理受到影响因此而处于停业状态。因受法律和其他外部客观条件限制，本次评估未取得石河子天昊产业有限责任公司评估基准日会计报表，会计师事务所对长期投资全额计提了减值准备，经评估师的分析判断，本次该长期投资按零值确认评估值。

6. 固定资产—房屋建筑物

采用收益法评估。

预计委估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加确定委估对象的评估值。

7. 固定资产--机器设备、电子设备等固定资产的评估，采用重置成本法评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈

旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

重置成本法评估值=重置价值×成新率

①重置价值

重置价值=购置价格+运杂费+安装调试费+资金成本

②成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

8. 固定资产—运输设备，采用重置成本法。

① 重置价值

重置价值=购置价值+车辆购置税+其他杂费

② 成新率

按年限法成新率和工作量法成新率孰低的原则确定成新率。

9. 各类减值准备、跌价准备评估为零。

10. 递延所得税资产

递延所得税资产根据形成的原因及评估基准日后预计可享有的权益确定评估值。

11. 负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的

负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司与委托方、被评估单位协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组于 2011 年 10 月 8 日进驻现场，对被评估单位填报的按审计后填报的资产清查评估明细表、历史经营状况和未来收益情况进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于 2011 年 10 月 16 日结束现场工作。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合，确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公

司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易

方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

十、评估结论

(一) 评估结果

(1) 总资产账面值为 1,794,192,006.61 元，评估值 2,120,519,398.52 元，增值 326,327,391.91 元，增值率为 18.19%。

(2) 总负债账面值为 1,613,040,272.77 元，评估值 1,613,040,272.77 元，评估无增减值。

(3) 净资产账面值为 181,151,733.84 元，评估值 507,479,125.75 元，增值 326,327,391.91 元，增值率为 180.14%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%

1	流动资产	172,278.08	205,583.00	33,304.92	19.33
2	非流动资产	7,141.12	6,468.94	-672.19	-9.41
3	其中：长期股权投资	1,041.76	1,041.51	-0.25	-0.02
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	562.33	792.16	229.83	40.87
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
	开发支出	-	-	-	
	商誉	-	-	-	
	长期待摊费用	-	-	-	
	递延所得税资产	5,537.03	4,635.27	-901.76	-16.29
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	179,419.20	212,051.94	32,632.74	18.19
11	流动负债	161,304.03	161,304.03	-	-
12	非流动负债	-	-	-	
13	负债总计	161,304.03	161,304.03	-	-
14	净资产(所有者权益)	18,115.17	50,747.91	32,632.74	180.14

4、评估增值增减原因分析：

(1) 应收账款增值 2,010,616.61 元，主要原因坏账准备评估为零；

(2) 其他应收款增值 19,157,748.77 元，主要是坏账准备评估为零；

(3) 存货增值 311,880,882.01 元，主要原因为房地产市场价格持续上涨所致；

(4) 固定资产 - 设备增值 79,221.86 元。

①运输车辆评估增值，增值的主要原因是由于财务的折旧年限与

评估采用的经济耐用年限不同，造成评估增值。

②电子设备评估减值，减值的主要原因是由于电子设备市场竞争激烈，技术更新快而导致其市场价格的日益趋低。两者相抵，造成设备评估增值。

(5) 固定资产 - 房屋建筑物增值 2,226,594.73 元，主要是由于房地产市场价值上升所致。

(二) 评估结论

本次评估结论：石河子开发区天富房地产开发有限责任公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写人民币伍亿零柒佰肆拾柒万玖仟壹佰贰拾伍元柒角伍分（RMB 507,479,125.75 元）。

十一、 特别事项说明

1、 被评估单位的受让取得的原农八师中级人民法院办公楼，截止本评估基准日企业未能提供土地使用权证，根据石河子开发区天富房地产开发有限责任公司与农八师中级人民法院签订的相关（补充）协议，为整体规划开发转让其土地，该房屋受让价款中已含土地使用权价格，本次评估已考虑该房屋占用的土地使用权价值。

2、 委评的开发项目，在基准日尚未竣工，本次评估值的内涵为评估对象完工交付使用并取得合法产权前提下的市场价值，未考虑相关负债、抵押质押、已收租金和押金及评估对象取得合法产权前发生的费用对评估价值的影响。

3、委托评估的开发成本中的乌鲁木齐市分公司水西沟土地，截至评估基准日，已取得成交确认书，且已缴纳了国有土地使用权出让金，因红线图未确认、国土资源部西安局核查等原因，未取得国有土地使用权证及相关的开发手续。本次评估暂按账面值确认评估值，提请报告使用者关注。

4、委托评估的开发成本中的阅微园 7#土地，已于 2008 年 5 月交由石河子市建设投资公司建设石河子市保障性住房，截至评估基准日，该土地未办理相关转移手续，企业未进行账务处理；阅微园 66#楼系石河子开发区天富房地产开发有限责任公司代建项目，该楼系红山电厂职工住房，已于 2009 年 10 月交付使用，截至评估基准日，石河子开发区天富房地产开发有限责任公司没用办理最终的移交手续，故未取得相关的结算手续，所以企业尚未进行账务处理。本次评估按账面值确认评估值。提请报告使用者关注。

5、委托评估的开发成本中的天富春城划出的土地和天富玉城划出的土地，根据八师石河子市政府办公室第 22 期政务通报，石河子市政府从 58#小区沿北三路 50 米范围划出土地 36 亩和机关事务管理局机关住宅项目 9486 平方米用地，作为政府收储土地和公共建设用地；石河子市政府从 52#小区沿北一路南侧、高中学区生活区西侧划去土地 70 亩，作为石河子第九中学用地。截至评估基准日，以上土地已不属于石河子开发区天富房地产开发有限责

任公司，因没有取得相关手续，公司未进行账务处理。本次评估按账面值确认评估值，提请报告使用者关注。

6、石河子开发区天富房地产开发有限责任公司对石河子天昊产业有限责任公司的长期投资，投资额为 26,972,000.00 元，根据新疆维吾尔自治区石河子市人民法院刑事判决书（（2011）石刑初字第 190 号），该公司法定代表人闫钢及监事付永青均因挪用资金罪及职务侵占罪分别判处有期徒刑七年和六年零六个月，石河子天昊产业有限责任公司因此而处于停业状态。因受法律限制和外部条件制约，本次评估未取得石河子天昊产业有限责任公司评估基准日会计报表，会计师已全额计提减值准备，本投资存在较大的或有损失，故本次评估按零值确认评估值。提请报告使用者关注。

7、评估基准日至本报告提出日之间，委托方及资产占有方未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

8、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

9、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

- 1、 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4、 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自2011年10月30日至2012年9月29日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2011年10月30日。

（以下无正文）

上海万隆资产评估有限公司

中国注册资产评估师：

法定代表人：

中国注册资产评估师：

总评估师：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 14 楼

邮编：200011

传真：021-63766338

电话：021-63788398

二〇一一年十月三十日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 2、被评估单位基准日的审计报告；
- 3、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 5、委托方及相关当事方承诺函（原件）；
- 6、签字注册资产评估师承诺函（原件）；
- 7、评估机构资格证书；
- 8、评估机构营业执照副本；
- 9、签字注册资产评估师资格证书。

审计报告

信会师报字(2011)第**号

石河子开发区天富房地产开发有限责任公司全体股东：

我们审计了后附的石河子开发区天富房地产开发有限责任公司（以下简称天富房产公司）财务报表，包括 2011 年 9 月 30 日的资产负债表、2011 年 1-9 月的利润表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是天富房产公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，天富房产公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了天富房产公司 2011 年 9 月 30 日的财务状况以及 2011 年 1-9 月的经营成果。

立信会计师事务所有限公司 中国注册会计师：姚 辉

中国注册会计师：邵振宇

中国·上海

二〇一一年十月十五日

资产负债表

财会地年企01表

金额单位：元

编制单位：石河子开发区天富房地产开发有限责任公司

2011年9月30日

项 目	行次	期末金额	年初金额	项 目	行次	期末金额	年初金额
流动资产：	1	—	—	流动负债：	65	—	—
货币资金	2	264,751,592.37	311,428,151.29	短期借款	66		
结算备付金	3			向中央银行借款	67		
拆出资金	4			吸收存款及同业存放	68		
交易性金融资产	5			拆入资金	69		
应收票据	6	1,400,000.00		交易性金融负债	70		
应收账款	7	30,491,408.85		应付票据	71		
预付款项	8	122,221,324.26	34,258,005.31	应付账款	72	64,423,104.70	79,020,922.99
应收保费	9			预收款项	73	1,508,145,522.91	1,407,200,622.50
应收分保账款	10			卖出回购金融资产款	74		
应收分保合同准备金	11			应付手续费及佣金	75		
应收股利	12	3,648,383.43		应付职工薪酬	76	20,578,553.25	7,162,738.72
其他应收款	13	292,765,963.13	127,897,427.30	其中：应付工资	77	20,578,553.25	7,162,738.72
买入返售金融资产	14			应付福利费	78		
存货	15	1,007,502,123.57	1,085,182,011.23	其中：职工奖励及福利基金	79		
其中：原材料	16			应交税费	80	-65,774,816.39	-71,343,939.68
库存商品	17	93,136,002.48	161,619,891.56	其中：应交税金	81	-65,774,816.39	-71,343,939.68
一年内到期的非流动资产	18			应付利息	82		
其他流动资产	19			其他应付款	83	85,667,908.30	84,502,654.20
流动资产合计	20	1,722,780,795.61	1,558,765,595.13	应付分保账款	84		
非流动资产：	21			保险合同准备金	85		
发放贷款及垫款	22			代理买卖证券款	86		
可供出售金融资产	23			代理承销证券款	87		
持有至到期投资	24			一年内到期的非流动负债	88		
长期应收款	25			其他流动负债	89		
长期股权投资	26	10,417,616.46	14,202,615.92	流动负债合计	90	1,613,040,272.77	1,506,542,998.73
投资性房地产	27		15,071,423.44	非流动负债：	91	—	—
固定资产原价	28	6,908,915.80	6,981,341.00	长期借款	92		
减：累计折旧	29	1,285,659.50	1,027,741.86	应付债券	93		
固定资产净值	30	5,623,256.30	5,953,599.14	长期应付款	94		
减：固定资产减值准备	31			专项应付款	95		
固定资产净额	32	5,623,256.30	5,953,599.14	预计负债	96		
在建工程	33			递延所得税负债	97		
工程物资	34			其他非流动负债	98		
固定资产清理	35			其中：特准储备基金	99		
生产性生物资产	36			非流动负债合计	100	0.00	0.00
油气资产	37			负 债 合 计	101	1,613,040,272.77	1,506,542,998.73
无形资产	38			所有者权益（或股东权益）：	102	—	—
开发支出	39			实收资本（股本）	103	58,000,000.00	58,000,000.00
商誉	40			国家资本	104		
长期待摊费用	41			集体资本	105		
递延所得税资产	42	55,370,338.24	48,982,507.09	法人资本	106	58,000,000.00	58,000,000.00
其他非流动资产	43			其中：国有法人资本	107	58,000,000.00	58,000,000.00
其中：特准储备物资	44			集体法人资本	108		
非流动资产合计	45	71,411,211.00	84,210,145.59	个人资本	109		
	46			外商资本	110		
	47			减：已归还投资	111		
	48			实收资本（或股本）净额	112	58,000,000.00	58,000,000.00
	49			资本公积	113	60,022.22	60,022.22
	50			减：库存股	114		
	51			专项储备	115		
	52			盈余公积	116	17,437,242.62	17,437,242.62
	53			其中：法定公积金	117	17,437,242.62	17,437,242.62
	54			任意公积金	118		
	55			储备基金	119		
	56			企业发展基金	120		
	57			利润归还投资	121		
	58			一般风险准备	122		
	59			未分配利润	123	105,654,469.00	60,935,477.15
	60			外币报表折算差额	124		
	61			归属于母公司所有者权益合计	125	181,151,733.84	136,432,741.99
	62			少数股东权益	126		
	63			所有者权益合计	127	181,151,733.84	136,432,741.99
资 产 总 计	64	1,794,192,006.61	1,642,975,740.72	负债和所有者权益总计	128	1,794,192,006.61	1,642,975,740.72

单位负责人（签章）：

主管会计工作负责人（签章）：

会计机构负责人（签章）：

总会计师（签章）：

填表人：

利润表

财会地年企02表

编制单位：石河子开发区天富房地产开发有限责任公司

2010年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	408,586,559.41	275,110,959.87	其他	29		
其中：营业收入	2	408,586,559.41	275,110,959.87	加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30		
其中：主营业务收入	3	375,602,566.68	264,535,602.54	投资收益（损失以“-”号填列）	31	-136,616.03	1,496,132.67
其他业务收入	4	32,983,992.73	10,575,357.33	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32		
利息收入	5			汇兑收益（损失以“-”号填列）	33		
已赚保费	6			三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	150,465,949.27	85,255,424.69
手续费及佣金收入	7			加：营业外收入	35	1,663,376.89	760,058.44
二、营业总成本	8	257,983,994.11	191,351,667.85	其中：非流动资产处置利得	36		
其中：营业成本	9	169,339,917.23	147,219,876.13	非货币性资产交换利得	37		
其中：主营业务成本	10	152,371,536.89	145,133,403.58	政府补助	38		
其他业务成本	11	16,968,380.34	2,086,472.55	债务重组利得	39		
利息支出	12			减：营业外支出	40	274,306.26	240,199.77
手续费及佣金支出	13			其中：非流动资产处置损失	41		
退保金	14			非货币性资产交换损失	42		
赔付支出净额	15			债务重组损失	43		
提取保险合同准备金净额	16			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	151,855,019.90	85,775,283.36
保单红利支出	17			减：所得税费用	45	46,200,550.90	20,850,184.06
分保费用	18			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	105,654,469.00	64,925,099.30
营业税金及附加	19	40,887,539.67	22,763,861.36	归属于母公司所有者的净利润	47		
销售费用	20	1,752,040.78	3,256,676.51	少数股东损益	48		
管理费用	21	34,156,885.06	10,969,818.95	六、每股收益：	49		
其中：业务招待费	22			基本每股收益	50		
研究与开发费	23			稀释每股收益	51		
财务费用	24	-1,092,731.96	-12,859,339.40	七、其他综合收益	52		
其中：利息支出	25			八、综合收益总额	53	105,654,469.00	64,925,099.30
利息收入	26			归属于母公司所有者的综合收益总额	54		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	27			归属于少数股东的综合收益总额	55		
资产减值损失	28	12,940,343.33	20,000,774.30				

单位负责人(签章)：

主管会计工作负责人(签章)：

会计机构负责人(签章)：

总会计师(签章)：

填表人：

石河子开发区天富房地产开发有限责任公司 截止2011年9月30日财务报表附注

一、 公司基本情况：

石河子开发区天富房地产开发有限责任公司（以下简称“本公司”或“公司”），由新疆天富热电股份有限公司与石河子开发区天富电力物资有限责任公司共同出资组建，于2000年7月批准成立，企业法人营业执照注册号：6590011099592，注册资本为5,800.00万元。公司目前为经营期，所属行业为贸易类，主要经营范围：房地产开发销售、建筑机械设备租赁、物业管理和维修、建材销售、房屋及场地的出租。

二、 公司所采用的主要会计政策及会计估计：

（一） 执行会计制度：

公司执行《企业会计准则-基本准则》及相关具体会计准则的有关规定。

（二） 会计期间：

公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

（三） 记账本位币

记账本位币为人民币。

（四） 记账基础和计价原则：

以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

（五） 坏账准备核算方法：

1、 坏账的确认标准：

对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项，按照公司管理权限批准核销。

2、 坏账损失的核算方法：

采用备抵法核算。

3、 坏账准备的计提方法和计提比例。

按余额百分比法并结合个别认定法估算坏账损失。

余额百分比法	计提比例
应收账款	6%
其他应收款	6%
个别认定法	如有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备

(六) 存货核算原则及计价方法:

1、 存货的分类:

存货分类为: 开发成本、开发产品等。

2、 取得和发出的计价方法:

日常核算取得时按实际成本计价; 发出时按先进先出法计价。

3、 存货的盘存制度:

采用永续盘存制。

4、 存货跌价准备的计提方法:

期末,对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目计提。

(七) 长期投资核算方法:

1、 初始计量

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并: 公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额,调整资本公积; 资本公积不足冲减的,调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用,包括为进行合并而支付的审计费用、

评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司在购买日按照《企业会计准则第20号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、 后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（八） 固定资产计价和折旧方法。

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、通用设备、专用设备、运输设备等。

3、 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固

定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

4、 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

分 类	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	15—35 年	1%	6.6%—2.83%
通用设备	10—20 年	1%	9.9%—4.95%
专用设备	10—30 年	1%	9.9%—3.3%
运输设备	10 年	1%	9.9%
其他设备	5—10 年	1%	19.8%—9.9%

(九) 投资性房地产的种类和计量模式

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

(十) 除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

1、 长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

(十一) 收入确认原则：

1、 销售商品：

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。其中：房地产销售

- (1) 工程已经竣工，具备入住交房条件；
- (2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- (3) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- (4) 成本能够可靠地计量。

2、提供劳务：

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(十二) 确认递延所得税资产和递延所得税负债的依据

1、 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

三、 税项：

公司主要税种和税率：

营业税	税率	5%
企业所得税	税率	25%

四、 财务报表主要项目注释：（单位：人民币元）

（一） 货币资金：

项 目	期末余额	年初余额
现 金	2,852.05	2,530.89
银行存款	235,174,837.18	284,878,966.36
其他货币资金	29,573,903.14	26,546,654.04
合 计	264,751,592.37	311,428,151.29

（二） 应收账款：

项 目	期末余额		年初余额	
	金 额	计提坏账准备	金 额	计提坏账准备
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	64,356.47	64,356.47	64,356.47	64,356.47
按余额百分比法计提坏账准备的应收账款	32,437,668.99	1,946,260.14		
合 计	32,502,025.46	2,010,616.61	64,356.47	64,356.47

期末应收账款中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

（三） 其他应收款：

项 目	期末余额		年初余额	
	金 额	计提坏账准备	金 额	计提坏账准备
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	470,559.63	470,559.63		
按余额百分比法计提坏账准备的应收账款	311,453,152.27	18,687,189.14	136,061,092.88	8,163,665.58
合 计	311,923,711.90	19,157,748.77	136,061,092.88	8,163,665.58

年末余额中持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位新疆天富热电股份有限公司欠款278,540,353.34元。

（四） 预付账款：

账 龄	期末余额	年初余额
1年以内	100,777,683.45	30,142,248.64
1年以上	21,443,640.81	4,115,756.67

合 计	122,221,324.26	34,258,005.31
-----	----------------	---------------

年末预付账款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东欠款。

(五) 应收股利:

项 目	期末余额	年初余额
石河子立城建材有限责任公司	3,648,383.43	---

(六) 存货:

项 目	期末余额		年初余额	
	账面余额	计提跌价准备	账面余额	计提跌价准备
开发成本	914,366,121.09	---	923,562,119.67	---
开发产品	108,038,203.71	14,902,201.23	176,522,092.79	14,902,201.23
合 计	1,022,404,324.80	14,902,201.23	1,100,084,212.46	14,902,201.23

(七) 长期股权投资:

项 目	持股比例	期末余额		年初余额	
		账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
石河子立城建材有限责 任公司	36.80%	8,748,683.55	---	12,604,072.43	---
石河子开发区汇通装饰 装潢工程有限公司	40.00%	1,668,932.91	---	1,598,543.49	---
石河子开发区天昊产业 有限公司	19.98%	26,972,000.00	26,972,000.00	26,972,000.00	26,972,000.00
合计		37,389,616.46	26,972,000.00	41,174,615.92	26,972,000.00

(八) 固定资产原价及累计折旧:

1、 固定资产原价

类 别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	5,461,200.00			5,461,200.00
通用设备	422,996.00		72,425.20	350,570.80
运输设备	1,097,145.00			1,097,145.00
合 计	6,981,341.00		72,425.20	6,908,915.80

2、 累计折旧

类 别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	473,076.45	201,518.28		674,594.73
通用设备	266,698.58	46,143.60	71,700.94	241,141.24
运输设备	287,966.83	81,956.70		369,923.53
合 计	1,027,741.86	329,618.58	71,700.94	1,285,659.50

(九) 投资性房地产：

1、 投资性房地产原值

类 别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	16,969,063.60	---	16,969,063.60	---
合 计	16,969,063.60	---	16,969,063.60	---

2、 累计折旧和累计摊销

类 别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	1,897,640.16	284,513.33	2,182,153.49	
合 计	1,897,640.16	284,513.33	2,182,153.49	

(十) 递延所得税资产：

项 目	期末余额	年初余额
资产减值准备	15,760,641.65	12,525,555.83
预计利润	39,609,696.59	36,456,951.26
合计	55,370,338.24	48,982,507.09

(十一) 应付账款：

期末余额	年初余额
64,423,104.70	79,020,922.99

年末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(十二) 预收账款：

期末余额	年初余额
1,508,145,522.91	1,407,200,622.50

年末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(十三) 应付职工薪酬:

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
应付职工薪酬	7,162,738.72	34,511,843.92	21,096,029.39	20,578,553.25

(十四) 应交税金:

税 种	期末余额	年初余额
营业税	-74,376,522.54	-69,004,707.79
城建税	-5,176,284.94	-4,800,257.91
教育费附加	-2,173,277.63	-1,961,466.60
企业所得税	35,220,572.41	23,350,230.28
个人所得税	1,203,477.72	-22,598.63
房产税		25,745.58
土地增值税	-20,472,781.41	-18,933,214.50
其他		2,329.89
合 计	-65,774,816.39	-71,343,939.68

(十五) 其他应付款:

期末余额	年初余额
85,667,908.30	84,502,654.20

年末余额中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(十六) 实收资本:

出资方名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
新疆天富热电股份有限公司	57,000,000.00	--	--	57,000,000.00
石河子开发区天富电力物资有限责任公司	1,000,000.00	--	--	1,000,000.00
合 计	58,000,000.00	--	--	58,000,000.00

注: 上述资本金已由立信会计师事务所有限公司新疆分所以信长会师新验字【2005】第007号出具验资报告验证。

(十七) 资本公积:

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	60,022.22	---	---	60,022.22
合计	60,022.22	---	---	60,022.22

(十八) 盈余公积:

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	17,437,242.62	---	---	17,437,242.62
合计	17,437,242.62	---	---	17,437,242.62

(十九) 未分配利润:

项 目	年末余额	提取或分配比例
年初未分配利润	60,935,477.15	---
加: 本年净利润	105,654,469.00	---
减: 提取法定盈余公积		---
应付优先股股利		---
应付普通股股利	60,935,477.15	---
年末未分配利润	105,654,469.00	---

(二十) 营业收入

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	375,602,566.68	264,535,602.54
其他业务收入	32,983,992.73	10,575,357.33
合计	408,586,559.41	275,110,959.87

(二十一) 营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务成本	152,371,536.89	145,133,403.58
其他业务成本	16,968,380.34	2,086,472.55
合计	169,339,917.23	147,219,876.13

(二十二) 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	---	---
减：利息收入	413,531.63	12,785,729.94
其他	-679,200.33	-73,609.46
合 计	-1,092,731.96	-12,859,339.40

(二十三) 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	12,940,343.33	6,514,774.30
长期股权投资减值损失	---	13,486,000.00
合计	12,940,343.33	20,000,774.30

(二十四) 投资收益

项 目	本期金额	上期金额
石河子天富汇通装饰装潢工程公司	70,389.42	-205,051.98
石河子立城建材有限责任公司	-207,005.45	1,701,184.65
合 计	-136,616.03	1,496,132.67

(二十五) 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得合计	---	17,288.11
其中：固定资产处置利得	---	17,288.11
政府补助	100,000.00	
违约金、罚款收入	1,563,376.89	742,770.33
合 计	1,663,376.89	760,058.44

(二十六) 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
固定资产处置损失	724.26	
公益性捐赠支出	15,400.00	9,000.00
罚款滞纳金支出	---	---
赔偿支出	258,182.00	231,199.77

合 计	274,306.26	240,199.77
-----	------------	------------

(二十七) 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
本期所得税费用	52,588,382.05	48,792,990.81
递延所得税费用	-6,387,831.15	-27,942,806.75
合 计	46,200,550.90	20,850,184.06

六、 会计其他事项说明：

(一) 或有事项：

截止 2011 年 9 月 30 日公司无需要披露的或有事项。

(二) 承诺事项：

截止 2011 年 9 月 30 日公司无需要披露的承诺事项。

(四) 资产负债表日后事项：

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

(五) 其他重要事项：

本公司无需要披露的其他重要事项

石河子开发区天富房地产开发有限责任公司

二〇一一年十月十五日