

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司  
拟转让部分资产  
评估报告

沪申威评报字（2017）第 XJ1004 号

上海申威资产评估有限公司新疆分公司

2017年5月31日



## 目 录

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 声 明.....                              | 1  |
| 摘 要.....                              | 3  |
| 正 文.....                              | 6  |
| 一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况..... | 6  |
| 二、评估目的.....                           | 7  |
| 三、评估对象和评估范围.....                      | 7  |
| 四、价值类型及其定义.....                       | 8  |
| 五、评估基准日.....                          | 8  |
| 六、评估依据.....                           | 9  |
| 七、评估方法.....                           | 11 |
| 八、评估程序实施过程和情况.....                    | 15 |
| 九、评估假设.....                           | 16 |
| 十、评估结论.....                           | 17 |
| 十一、特别事项说明.....                        | 18 |
| 十二、评估报告使用限制说明.....                    | 19 |
| 十三、评估报告日.....                         | 20 |
| 十四、评估机构.....                          | 20 |
| 附 件.....                              | 22 |



## 声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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清单由委托方及产权持有单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、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者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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的资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属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。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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、特别事项说明及其评估结论的影响。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、我们及所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用其他评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

八、我们对建筑物的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对建筑物资



产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

九、我们对无形资产—土地使用权的评估仅限于本次委托方暨产权持有单位申报评估的范围进行，本次申报委估的无形资产—土地使用权宗地性质为划拨，未办理国有土地使用权证。土地面积为委托方暨产权持有单位新疆雪峰科技（集团）股份有限公司根据乌鲁木齐市国土资源局出具的规划条件书中所明确的宗地容积率为“小于 1.8”进行申报和评估，若评估基准日后办理相关权属证书时登记的数据与本次评估使用的数据之间存在差异，评估结论可能会收到不同程度的影响。

十、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



## 新疆雪峰科技（集团）股份有限公司

### 拟转让部分资产

#### 评估报告

沪申威评报字（2017）第 XJ1004 号

#### 摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况  
和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

#### 一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方暨产权持有单位为新疆雪峰科技（集团）股份有限公司，报告  
使用方为委托方及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

#### 二、评估目的

拟部分资产转让

#### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为新疆雪峰科技（集团）股份有限公司申报的部分资产；评估范围  
为新疆雪峰科技（集团）股份有限公司申报并确认的于评估基准日 2017 年 5 月 20 日的  
房屋建筑物及其附属的无形资产—土地使用权（详见评估申报明细表）（详见评估申报  
明细表）。

#### 四、价值类型

无权利负担下的公允价值

#### 五、评估基准日

2017 年 5 月 20 日

#### 六、评估方法

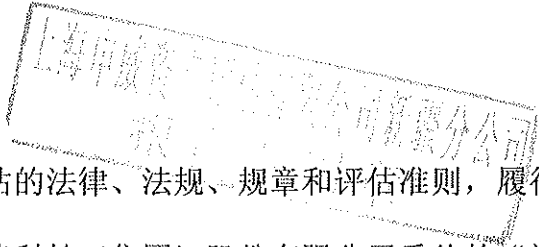
##### （一）房屋建筑物

## 成本法

### （二）无形资产—土地使用权

#### 基准地价法及市场法

### 七、评估结论



我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，履行了资产评估法定的和必要的程序，对新疆雪峰科技（集团）股份有限公司委估的“社区用房”及其对应的无形资产—土地使用权进行了评估，经评估，以 2017 年 5 月 20 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，新疆雪峰科技（集团）股份有限公司委估的房屋建筑物及其对应的无形资产—土地使用权（土地性质为出让，用途为住宅用地，土地面积为 1,695.25 平方米，土地开发程度为六通一平）于无任何权力负担下的评估值为 15,103,064.00 元，大写人民币壹仟伍佰壹拾万零叁仟零陆拾肆元整。

评估报告使用有效期为一年，即在 2017 年 5 月 20 日到 2018 年 5 月 19 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

### 八、重大特别事项

（一）本次评估的评估价值为委估资产于无任何权利负担下的公允价值，未考虑委估资产可能存在的权属瑕疵对评估结论的影响；未考虑委估资产可能存在的相关负债对评估结论的影响；同时未考虑委估资产可能存在的抵押、质押事宜对评估结论的影响；

（二）此次评估未考虑增值税抵扣对最终评估结果的影响，亦未考虑后期在办理产权证及资产过户时所发生的相关费用对最终评估结果的影响。

（三）委估的土地使用权系划拨性质的住宅用地。基于合理合法的前提下，委托方若拟转让其持有的社区用房房地产，则需缴纳土地出让金并取得相关权证后方可转让。经委托方确认，委托方委托我公司评估拟转让房地产在达到可合法转让状况下的市场



价值，即土地使用权为出让性质、土地用途为住宅的房地产市场价值。本次评估未考虑该事项可能存在的负债对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

（四）评估基准日后，国家宏观经济政策若发生重大变化，或发生其它不可抗力从而对评估结果有可能产生重大影响，提请委托方在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结论的影响。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，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。

本评估报告出具日期为 2017 年 5 月 31 日。



## 新疆雪峰科技（集团）股份有限公司

### 拟转让部分资产

### 评估报告

### 正 文

沪申威评报字（2017）第XJ1004号

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司：

上海申威资产评估有限公司新疆分公司接受贵公司委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用适合的评估方法，按照必要的评估程序，对新疆雪峰科技（集团）股份有限公司委估的房屋建筑物及其对应的无形资产—土地使用权（土地性质为出让，用途为住宅用地，土地面积为 1,695.25 平方米，土地开发程度为六通一平）以 2017 年 5 月 20 日为基准日于无权利负担下的市场公允价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

##### （一）委托方暨产权持有单位：新疆雪峰科技（集团）股份有限公司

公司名称：新疆雪峰科技（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：916500002286626765

住址：新疆乌鲁木齐县板房沟乡

法定代表人：康健

注册资本：陆亿伍仟捌佰柒拾万

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：1984 年 6 月 27 日



营业期限：至长期

经营范围：民用爆破器材生产、销售；地爆器材回收利用。化工生产设备制造，仪器仪表、五金交电、机电产品销售，停车场；房屋租赁；装卸；劳务管理；货物与技术的进出口。

## （二）委托方与产权持有单位关系

委托方与产权持有单位系同一单位。

## （三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告的使用者是委托方及与本次评估经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者，除此之外无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司拟转让部分资产，特委托上海申威资产评估有限公司新疆分公司对新疆雪峰科技（集团）股份有限公司委托评估的部分资产于评估基准日 2017 年 5 月 20 日的市场公允价值进行评估，为实现本评估目的发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

（一）新疆雪峰科技（集团）股份有限公司会议纪要（新雪峰纪要（2017）12 号）；

（二）上海申威资产评估有限公司新疆分公司与新疆雪峰科技（集团）股份有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为新疆雪峰科技（集团）股份有限公司申报的部分资产；评估范围为新疆雪峰科技（集团）股份有限公司申报并由我单位确认的于评估基准日 2017 年 5 月 20 日的房屋建筑物及其附属的无形资产—土地使用权（详见评估申报明细表）。具体如下表：



#### 房屋建筑物（社区用房）

| 序号  | 房产证 | 建筑物名称 | 层数  | 建成年月        | 结构 | 面积（m <sup>2</sup> ） | 宗地编号           |
|-----|-----|-------|-----|-------------|----|---------------------|----------------|
| 1   | 未办理 | 社区用房  | 4 层 | 2013 年 12 月 | 框剪 | 3,051.45            | 01-063-00585-J |
| 合 计 |     |       |     |             |    | 3,051.45            |                |

#### 无形资产—土地使用权

| 序号 | 宗地编号           | 地上房屋 | 土地性质 | 开发程度 | 宗地起始<br>批准年月     | 宗地位置    | 面积（m <sup>2</sup> ） |
|----|----------------|------|------|------|------------------|---------|---------------------|
| 1  | 01-063-00585-J | 社区用房 | 出让   | 六通一平 | 2010 年 11 月 22 日 | 天山区碱泉街路 | 1,695.25            |
| 合计 |                |      |      |      |                  |         | 1,695.25            |

需要说明的是：本次委估的土地使用权尚未进行大证分割，尚未办理土地使用权证，委托方委托评估公司评估土地使用权为出让性质、住宅用途、土地使用面积 1,695.25 m<sup>2</sup>、土地开发程度为“六通一平”且达到可合法转让情况下的房地产市场价格。

#### 四、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用无权利负担下的公允价值类型。所谓无权利负担下的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任何强迫的情况下，评估对象在基准日无任何权利受限、无任何负债的条件下进行正常、公平交易的估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于国家法律、地方法规、本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

#### 五、评估基准日

根据有关事项的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，经委托方与产权持有单位一致商定，本项目评估基准日为 2017 年 5 月 20 日。



所选定的评估基准日邻近期间国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号）；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号）；
4. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
5. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
7. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
8. 《中华人民共和国土地管理法》；
9. 国土资源部关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知（国土资发【1999】433 号）；
10. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院 55 号令）；
11. 《划拨土地使用权管理暂行办法》；
12. 《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新成果报告》；
13. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
14. 其他有关法规和规定。



## （二）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；
2. 《资产评估准则—评估报告》（中评协（2011）230 号）；
3. 《资产评估准则—评估程序》（中评协（2007）189 号）；
4. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协（2011）230 号）；
5. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2007）189 号）；
6. 《资产评估准则—不动产》（中评协（2007）189 号）；
7. 《资产评估准则—无形资产》；
8. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协（2003）18 号）；
9. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协（2012）248 号）；
10. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
11. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

## （三）经济行为依据

1. 新疆雪峰科技（集团）股份有限公司会议纪要（新雪峰纪要（2017）12 号）；
2. 资产评估业务约定书。

## （四）权属依据

1. 建设用地规划许可（地字第 650102201000253 号）；
2. 建设用地批准书（乌市【国土资利 2010】字第 213 号）；
3. 建设工程规划许可证（建字第 650102201100545 号）；
4. 建筑工程施工许可证（编号：650101201105060501.0141）；
5. 《国有建设用地划拨决定书》（编号：6501002100222）；
6. 其他有关资产权属方面的说明。



## （五）取价依据

1. 当地有关计价取费标准的法规、规章；
2. 国家有关部门发布的统计资料；
3. 乌鲁木齐市建设工程定额管理总站主办《乌鲁木齐市工程造价信息》；
4. 评估基准日有效的利率、汇率、税率；
5. 建设部《房屋完损等级评定标准》；
6. 《2001 年全国统一安装工程预算定额》；
7. 《2008 年全国统一安装工程预算定额解释汇编》；
8. 《2010 年新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》；
9. 《全国统一建筑安装工程工期定额》；
10. 《乌鲁木齐市城区土地基准地价更新技术报告》；
11. 《中国城市地价动态监测网》；
12. 《中国土地市场网》；
13. 评估人员现场勘察记录；
14. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法的确定

### （一）房屋建筑物

#### 1. 评估方法的确定

目前房屋建筑物评估常用的评估方法主要有重置成本法、市场法、收益法等三种。

其中：

重置成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。



市场法是通过比较被评估资产与最近售出同类或类似资产的异同，并将同类或类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

收益法也称收益现值法，是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

根据本次委估资产的实际情况，委估的房屋建筑物“社区用房”及其附属的土地使用权应属于区域内配套设施，该类房屋及附属土地受其特有的性质所限，不宜采用房地合一进行评估，评估人员拟对其进行房地分估，即房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

## 2. 评估过程

根据建筑工程相关资料以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物类资产的评估值。该方法的计算公式如下：

房屋建筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

### (1) 重置成本的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 管理费 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

#### 1) 建安工程造价

建筑安装工程造价的确定，对于价值高、重要的建（构）筑物，采用预决算调整法，对于结构类似、易于比较的建（构）筑物采用类比法。

预决算调整法：以原结算书中的工程量为基础，按现行工程价格、费率将其调整为按现行工程预算价格计算的建筑工程造价。

类比法：以典型工程为参照物，比较委估建筑物与参照物各分项、分部工程的异同，调整因分项、分部工程做法不同造成差异的部分，从而得出委估项目的工程造价。

将相同或相近的其他建筑物分别编组，然后对各类建筑物在其结构类型及使用功



能的基础上根据该类型建筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下确定其基准单方造价，在此基础上依照建筑物的特点（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和工程量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折算为建筑物的单方造价，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

### 2) 前期费用及其它费用

前期费用及其它费用包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价以外的其它费用两个部分。

### 3) 资金成本

资金成本率以最新公布的银行贷款年利率为基础计取。配合《全国统一建筑安装工程工期定额【建标（2000）38号】》（中国计划出版社）中所列明的各类工程工期定额，假设资金投入方式为前期费用一次性投入，土建工程和管理费用按合理建设工期均匀投入计算资金成本。

资金成本 = 前期费用 × 建设期 × 贷款利率 + (综合造价 + 管理费) × 建设期 × 贷款利率 / 2

### (2) 综合成新率的确定

建筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建筑物，将分别采用不同的方法。本次对委估社区用房成新率采用勘察成新率和年限成新率两种方法的加权综合确定，经加权得出综合成新率。

本次房屋建筑物的建成年月系评估人员从已获得的相关资料中寻得的，资料所示的建成年月与实际建成年月之间应该存在微小的差异。

建筑物类固定资产综合成新率按下列公式计算：

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

其中：勘察成新率由现场勘察的建筑物新旧状况和使用功能来确定的成新率，它



由结构、装修及配套设施三个方面的状况来综合确定。

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

在确定建筑物综合成新率过程中，评估人员以建筑物的持续使用为评估前提，主要考虑建筑物基础、结构的牢固性及稳定性。

### （3）评估值

评估值=重置全价×成新率

## （二）无形资产—土地使用权

### 1. 评估方法的确定

评估人员考虑到由于评估对象位于乌鲁木齐市土地定级估价范围内，乌鲁木齐市的基准地价于2013年1月1日公布实施，基准地价评估基准日为2013年1月1日，该基准地价成果适用性强，选用基准地价系数修正法进行评估。

通过“中国土地市场网”的查询，可寻得近年乌鲁木齐市同级别住宅用地交易案例，故本次土地使用权评估的第二种评估方法采用市场比较法进行评估。

### 2. 方法介绍及计算公式

#### （1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法的公式为： $P=P_j \times (1 + \sum K_i) \times K_q \times K_r \times K_m \times (1 \pm K_k)$

公式中各变量的含义如下：

P—评估宗地的价格；

$P_j$ —评估宗地所在级别区域基准地价；

$\sum K_i$ —修正因素系数和；

$K_q$ —交易期日修正系数；

$K_r$ —容积率修正系数；

$K_m$ —使用年限修正系数；



Kk—开发程度修正系数。

## (2) 市场比较法

市场比较法是指在求取待估宗地土地价格时，根据替代原则，根据待估宗地与发生的土地交易实例加以比较，并根据后者已知的价格，参照该交易实例的宗地情况、交易日期、区域因素以及个别因素与待估宗地之间的差异，修正待估宗地土地价格的一种方法。

采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下：

基本公式： $PD=PB \times A \times B \times D \times E$

式中：PD—待估宗地使用权价格；

PB—比较案例宗地使用权价格；

A=待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数；

=正常情况指数/比较案例宗地情况指数；

B=待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数；

D=待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数；

E=待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数；

通过以上的评估，经过分析后最终确定评估对象的评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 了解委估对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。

(二) 接受评估委托，与委托方暨产权持有单位商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托方订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺。

(三) 组成评估项目组，拟订评估方案。

(四) 指导产权持有单位对委评对象进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供



评估所需的各种资料。

(五) 到实物现场，听取有关人员对企业情况及委评对象历史和现状的介绍，查证主要委估对象的权属资料 and 成本资料，对产权持有单位填写的资产评估申报明细表的内容和数额与委托方共同进行实物核对、勘查，根据需要进行必要的取证。

(六) 根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及委估对象的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委评对象的评估值。

(七) 根据评估人员对委估对象的初步评估结果，评估项目组进行分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。

(八) 根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托方及产权持有单位反馈意见后，向委托方出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

### (一) 基本假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托方及产权持有单位提供的资产评估申报表为准；

2. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

3. 除非另有说明，假设委托方及产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规；



4. 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. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

## （二）特殊假设

1. 委托方及产权持有单位提供的基础性资料、财务资料等所有证据资料是真实、准确、完整；
2. 针对评估基准日资产的实际状况及本次评估目的，假设委估资产如委托方申报已达到可合法转让状态；
3. 本次评估假设委估对象无任何权利负担，即假设委估资产不存在权属瑕疵，无任何抵押、担保等他项权利事项，不存在可能涉及的相关负债等。
4. 本次评估假设委托方暨产权持有单位对本次委估资产享有完整权利且有权对其进行合法的转让。

上述假设条件若不成立，将对评估结论产生重大影响，委托方应视影响的具体程度，作出是否重新评估的决定。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，履行了资产评估法定的和必要的程序，对新疆雪峰科技（集团）股份有限公司委估的“社区用房”及其对应的无形资产—土地使用权进行了评估，经评估，以 2017 年 5 月 20 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，新疆雪峰科技（集团）股份有限公司委估的房屋建筑物及其对应的无形资产—土地使用权（土地性质为出让，用途为住宅用地，土地面积为 1,695.25 平方米，土地开发程度为六通一平）于无任何权力负担下的评估值为 15,103,064.00 元，大写人民币壹仟伍佰壹拾万零叁仟零陆拾肆元整。

评估报告使用有效期为一年，即在 2017 年 5 月 20 日到 2018 年 5 月 19 日期间内有效，可以作为实现本次经济行为发表专业意见。



## 十一、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”，是指委估资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境维持不变前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，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资产价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

（二）在评估资产价值时，评估结论是资产的客观市场公允价值。我们未考虑今后若发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

（三）对委估的资产存在的可能影响评估结论的有关瑕疵事项，委托方在委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

（四）此次评估未考虑增值税抵扣对最终评估结果的影响亦未考虑后期在办理费用对最终评估结果的影响。

（五）委估的土地使用权实际为划拨性质的住宅用地。基于合理合法的前提下，委托方若拟转让其持有的社区用房房地产，则需缴纳土地出让金并取得相关权证后方可转让。经委托方确认，委托方委托我公司评估拟转让房地产在达到可合法转让状况下的市场价值，即土地使用权为出让性质、土地用途为住宅的房地产市场价值。本次评估未考虑该事项可能存在的负债对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

（六）本次评估中所有房屋建筑物的建筑面积等相关技术参数是依据新疆雪峰科技（集团）股份有限公司提供的工程验收实测报告及新疆雪峰科技（集团）股份有限公司代表会同评估人员共同实地测量取得。若评估基准日后办理相关权属证书时登记的数据与本次评估使用的数据之间的差异对评估结论产生重大影响时，提请委托方及时重新委托评估。



(七) 本次委估的无形资产—土地使用权面积系委托方暨产权持有单位新疆雪峰科技（集团）股份有限公司根据乌鲁木齐市国土资源局出具的规划条件书中所明确的宗地容积率为“小于 1.8”进行计算并申报评估，若评估基准日后办理相关权属证书时登记的数据与本次评估使用的数据之间的差异对评估结论产生重大影响时，提请委托方重新委托评估。

(八) 本次评估未考虑委估资产可能存在的其他相关负债对评估结论的影响；同时未考虑委估资产可能存在的抵押、质押事宜对评估结论的影响。

至评估报告出具之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中未发现且委托方及产权持有单位也未提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

(二) 如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(三) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

(四) 本评估报告仅适用于与本报告列明的经济行为使用。



（五）本评估报告使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2018 年 5 月 19 日止）。

（六）本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确  
的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

### 十三、评估报告日

本评估报告出具日为 2017 年 5 月 31 日。

### 十四、评估机构

本项目评估机构为上海申威资产评估有限公司新疆分公司

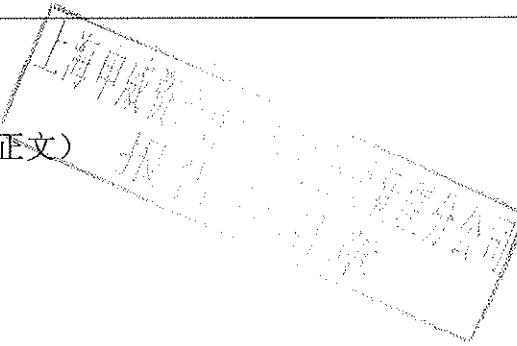
办公地址：新疆乌鲁木齐市天山区解放北路 90 号天际大厦 6 楼

联系电话：00991—8820029

（此页以下无正文）



(此页为评估报告盖章页无正文)



评估机构：上海申威资产评估有限公司新疆分公司

负责人：荆丹

资产评估师：

其他项目评估人员：李扬

2017 年 5 月 31 日



## 附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

1. 新疆雪峰科技（集团）股份有限公司会议纪要（新雪峰纪要（2017）12号）；
2. 委托方及产权持有单位营业执照；
3. 委托方及产权持有单位承诺函（原件）；
4. 《建设用地规划许可》、《建设用地批准书》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《工程设计合同》、《工程施工合同》、《国有建设用地划拨决定书》、《乌鲁木齐市国土资源局规划设计控制指标》；
5. 资产评估机构营业执照及资格证书；
6. 资产评估人员承诺函；
7. 资产评估师职业资格证书登记卡。

# 新疆雪峰科技（集团）股份有限公司

## 会 议 纪 要



新雪峰纪要（2017）12 号

### 总经理办公会纪要

2017 年 4 月 18 日下午，集团公司总经理刘爱华在水磨沟区办公楼 14 楼会议室主持召开总经理办公会议。集团公司党委书记、董事长康健，总工程师张成君，常务副总经理姜兆新，副总经理周春林、邵明海、汪欣、陈果，郭忠，财务总监吕文颖，总经理助理姚明祥、廖文忠，工会副主席郭飞，财务副总监、财务部部长柳阳春出席会议，相关部室和公司负责人列席会议。现纪要如下：

#### 一、关于研究吐鲁番民爆公司有关问题

会议指出，吐鲁番民爆公司因库房安全距离受高压线影响，2016 年 7 月 15 日，经自治区经信委批准同意，库房暂停使用，租用集团公司中心库，对吐鲁番市进行民爆物品的配送。近期，自治区经信委考虑到不安全因素和其他原因，欲令吐鲁番民爆公司停业整顿。

会议认为，根据目前行业管控要求和公司经营布局情况，一旦停业整顿，不利于保住吐鲁番市场。会议因此确定，（一）建设新库房，以增资扩股的形式进行融资，对吐鲁番民爆公司同比

例增资扩股，若其他股东不同意，单方面增资。（二）金太阳吴红负责于本周内启动司法程序，向国电方面争取赔偿，并积极争取吐鲁番市高昌区的支持，为新库房建设划拨土地。（三）做好与自治区经信委、当地经信委的协调沟通，表明公司建设新库房的态度，允许公司在新库建成前，使用旧库，确保当地市场供应和职工队伍稳定。

## **二、关于拟在克州建设危化品海关监管中转库事宜**

会议听取了拟在克州建设危化品中转库的情况汇报，会议认为，在克州投资建设危化品海关监管中转库，对于完善公司在克州的产业布局，抢占市场具有非常重要的意义，考虑到未来行业发展和政策的变化，投资存在一定的风险性，会议确定，拟建中转库建设规模不宜过大，按照原计划面积减半购置土地（50亩）用于开发建设，待后期政策稳定和明朗化后，再行研究扩大投入。

会议要求，（一）按照公司投资管理制度等规定，做好项目的可行性分析报告和公司内部“三会”审批程序。（二）请陈果、廖文忠与自治区口岸办对接，解决公司产品出口倒装审批事宜，另一方面进一步掌握更高层面的信息。

## **三、关于追加固定资产投资计划有关事宜**

2017年4月13日，公司技术委员会召开专题会议，就生产保卫部新增工艺和设备等进行了研究论证，结论如下：拟同意生产保卫部（一）采购2台深圳锐巽公司的生产的导爆管自动分切、打把设备；（二）采购1—2台武汉大华公司生产的卡口编码一体机进行试用。

会议确定,生产保卫部新增以上工艺设备;导爆管自动分切、打把设备作为计划外增加固定资产投资事项,进行采购。

#### 四、关于雪峰住宅区综合楼处置的有关事宜

根据公司与公司住宅区所在社区居委会 2011 年签订的协议,住宅区综合楼整体转让给所在社区居委会。会议明确,由姚明祥牵头,后勤服务中心及相关部门给予配合。会议要求,(一)严格按照国有资产处置流程进行交易。(二)补充完善相关协议,在协议里明确社区居委会为公司离退休职工提供活动场所等内容。

#### 五、关于翠南社区在雪峰住宅区红线内建设便民警务站事宜

鉴于拟建便民警务站在雪峰住宅区规划红线内,为不影响后期旧房改造,待征询市国土规划局出具意见后,再答复翠南社区。

会议还传达学习了全国 2017 年民爆行业安全生产座谈会、中国爆破器材行业协会第五届第五次理事长办公会和工信部安全生产司司长金鑫讲话精神。

(下接会议纪要会签页)

(此页无正文，为 4 月 18 日总经理办公会纪要会签页)

主持人: 李淑华

出席人员: 邵明海, 汪

吕文

邵明海

姜兆东

邵明海

邵明海, 陈, 杨, 邵明海

列席人员: 丁素云、吴 红

纪要整理: 单伟强

---

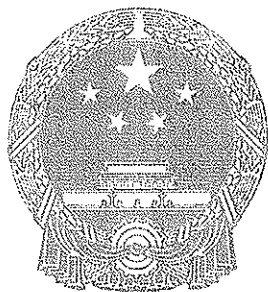
分送: 集团公司各领导、监事会、相关部(室)。

---

新疆雪峰科技(集团)股份公司综合办

2017 年 4 月 18 日印发

---



تجارەت كىشىسى  
营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

2-1

统一社会信用代码 916500002286626765

نام

新疆雪峰科技(集团)股份有限公司

تىپى

股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

تۇرۇشلۇق ئورنى

مەھەللىسى

新疆乌鲁木齐县板房沟乡

قانونىي ۋەكىلى

康健

تىزىملىتىلگەن كاپىتالى

تىزىملىتىلگەن ۋاقىتى

陆亿伍仟捌佰柒拾万元人民币

تىزىملىتىلگەن مۇددىتى

1984 年 06 月 27 日

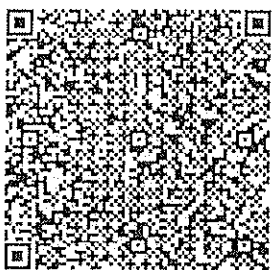
تىزىملىتىلگەن مۇددىتى

1984 年 06 月 27 日 至 长期

تىزىملىتىلگەن دائىرىسى

تىزىملىتىلگەن دائىرىسى

民用爆破器材生产、销售；地爆器材回收利用。化工生产设备制造，仪器仪表、五金交电、机电产品销售，停车场、房屋租赁、装卸、劳务管理；货物与技术的进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



تىزىملىتىلگەن ئورگان

登记机关

新疆维吾尔自治区工商行政管理局

كۈنى

ئاي

يىلى

2016 年 10 月 13 日

## 委托方暨产权持有单位承诺函

上海申威资产评估有限公司新疆分公司：

因拟部分资产转让事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的部分资产进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、本次资产评估的经济行为符合国家规定，并已获得批准。

二、已按规定办理了资产评估立项备案。

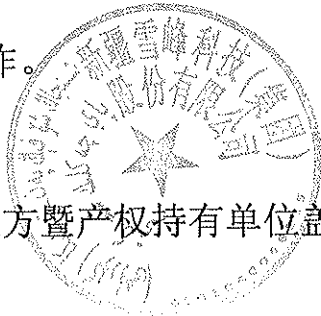
三、所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分。

四、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

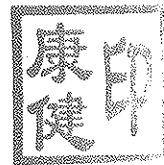
五、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理。

六、不干预评估工作。

委托方暨产权持有单位盖章：



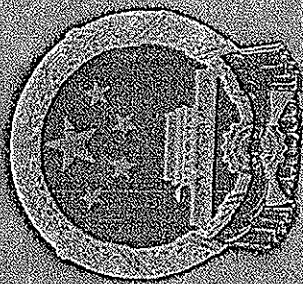
委托方暨产权持有单位法定代表人（签字）：



年 月 日

جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ

中华人民共和国



قۇرۇلتۇش يىرىنى

建设用地

پىلانلاش ئىسجارەنامىسى

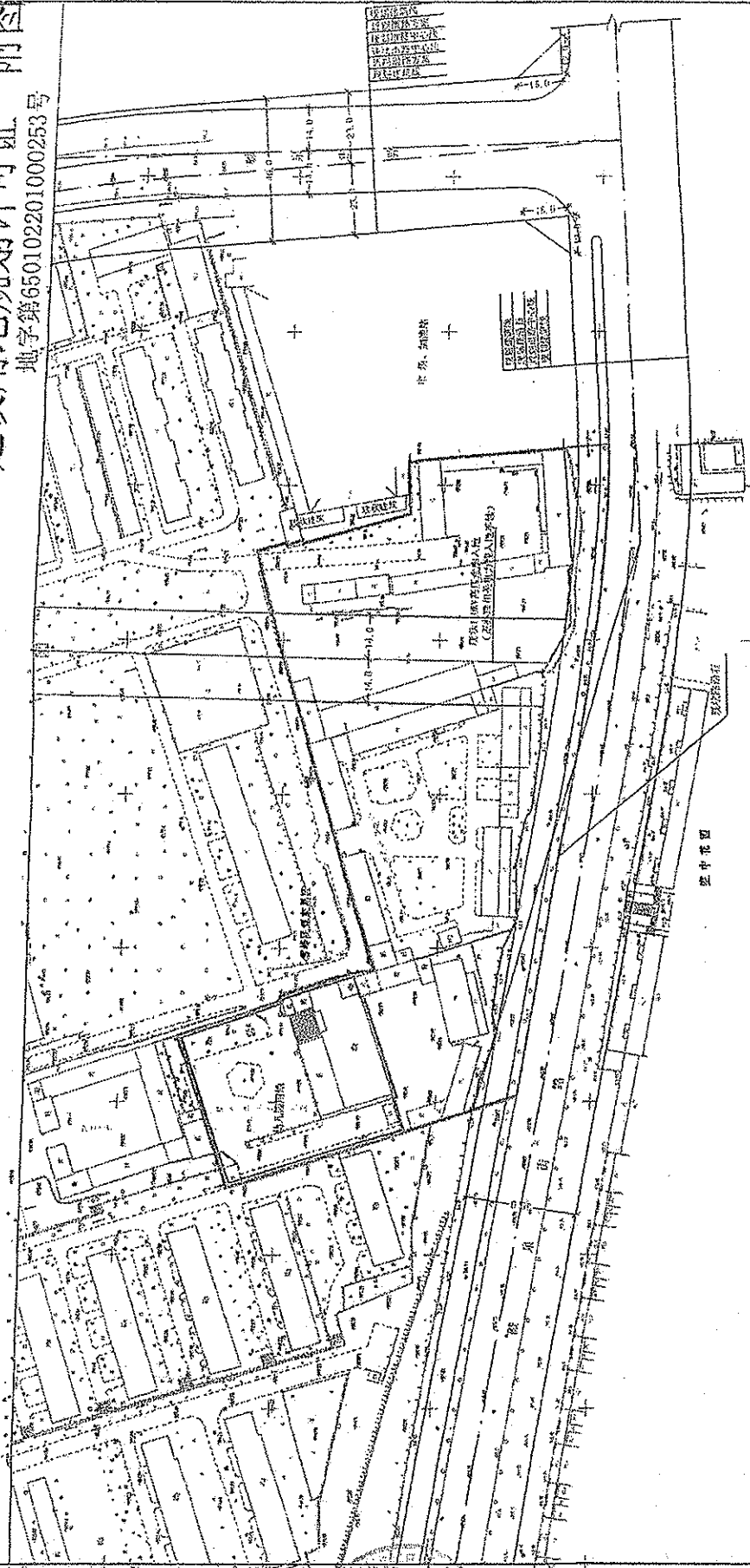
规划许可证

جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ قۇرۇلتۇش يىرىنى پىلانلاش ئىسجارەنامىسىنىڭ ئىشلىتىلىش قانۇنى  
中华人民共和国住房和城乡建设部监制

# 新疆雪峰民用爆破器材有限责任公司 住宅（职工集资建房）“建设用地规划许可证”附图

由 Autodesk 制作

地字第650102201000253号



|      |                  |        |              |  |
|------|------------------|--------|--------------|--|
| 建设单位 | 新疆雪峰民用爆破器材有限责任公司 |        |              |  |
| 项目名称 | 住宅（职工集资建房）       | 用地性质   | 二类居住用地（R2）   |  |
| 建设位置 | 棉泉街              | 红线面积   | 19025.0平方米   |  |
| 尺寸单位 | 米                | 红线后退距离 | 1.39m、0.0平方米 |  |

新疆雪峰民用爆破器材有限责任公司

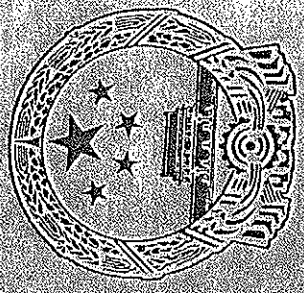


دەققەت قىلدۇرغان ئىشلىرى

1. بۇ تەستىقنامە قىرغاقنى قىرغاقنى ئورۇن تەختى سەھنىسىگە قالدۇرۇپ بولمايدۇ.
2. بۇ تەستىقنامە ئىشلىتىلغان قىرغاقنى مۇددەتلىك تەختىگە ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ.
3. ۋاقىتلىق تەختىگە ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ. 30 كۈن ئورۇن تەختىگە ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ.
4. بۇ تەستىقنامە قىرغاقنى ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ. 30 كۈن ئورۇن تەختىگە ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ.
5. بۇ تەستىقنامە قىرغاقنى ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ. 30 كۈن ئورۇن تەختىگە ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ.
6. بۇ تەستىقنامە قىرغاقنى ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ. 30 كۈن ئورۇن تەختىگە ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ.

تەستىقنامە قىلدۇرغان ئىشلىرى

1. بۇ تەستىقنامە قىرغاقنى قىرغاقنى ئورۇن تەختى سەھنىسىگە قالدۇرۇپ بولمايدۇ.
2. بۇ تەستىقنامە ئىشلىتىلغان قىرغاقنى مۇددەتلىك تەختىگە ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ.
3. ۋاقىتلىق تەختىگە ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ. 30 كۈن ئورۇن تەختىگە ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ.
4. بۇ تەستىقنامە قىرغاقنى ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ. 30 كۈن ئورۇن تەختىگە ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ.
5. بۇ تەستىقنامە قىرغاقنى ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ. 30 كۈن ئورۇن تەختىگە ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ.
6. بۇ تەستىقنامە قىرغاقنى ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ. 30 كۈن ئورۇن تەختىگە ئورۇنلاشتۇرۇشقا بولمايدۇ.



جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى  
中华人民共和国

قۇرۇلۇش ئىشلىرىغا ئىشلىتىلغان يەرلەرنىڭ تەستىقنامە قىلدۇرۇش  
建设用地批准书

دۆلەتلىك يەر باشقۇرۇش ئىدارىسى تەرىپىدىن  
国土资源部

قورۇلۇشىغا ئىشلىتىلىدىغان يەرلەرنىڭ تەبىئىي مەھسۇلاتى

2010年9月10日

[illegible]

正外瑞魯 建築第50102201100545号

| 翠湖翠庭民用爆破器材有限责任公司            |                |      |    |     |    |    |         |                        |         |     |       |       |      |
|-----------------------------|----------------|------|----|-----|----|----|---------|------------------------|---------|-----|-------|-------|------|
| 1-3#住宅楼(生活用房)、幼儿园、地下车库及社区用房 |                |      |    |     |    |    |         |                        |         |     |       |       |      |
| 翠湖路                         |                |      |    |     |    |    |         |                        |         |     |       |       |      |
| 楼号                          | 工程名称           | 建筑用途 | 户数 | 结构  | 层数 |    | 总建筑面积   | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |         |     | 高度(m) |       |      |
|                             |                |      |    |     | 地下 | 地上 |         | 地下                     | 地上      | 合用层 | 含跃层   | 地下    | 地上   |
| 1                           | 住宅楼            | 住宅   | 72 | 剪力墙 | 1  | 18 | 6832.18 | ~                      | 6852.18 | ~   | ~     | -2.19 | 52.9 |
| 2                           | 住宅楼            | 住宅   | 96 | 剪力墙 | 1  | 16 | 9056.72 | ~                      | 9056.72 | ~   | ~     | -2.19 | 47.1 |
| 3                           | 住宅楼            | 住宅   | 56 | 剪力墙 | 1  | 14 | 5327.58 | ~                      | 5327.58 | ~   | ~     | -2.19 | 47.1 |
| 4                           | 幼儿园            | 幼儿园  | ~  | 框架  | ~  | 3  | 2723.63 | ~                      | 2723.63 | ~   | ~     | ~     | 13.7 |
| 5                           | 社区用房、文化中心、传达用房 | 社区   | ~  | 框架  | ~  | 4  | 3061.12 | ~                      | 3061.12 | ~   | ~     | ~     | 16.3 |
| 6                           | 地下车库           | 车库   | ~  | 框架  | 1  | ~  | 3870.13 | ~                      | 3870.13 | ~   | ~     | ~     | 3.9  |

备注：在社区用房一楼建设幼托用房约600㎡，约400平方米，公共用房约2600㎡，约2600平方米，社区文化服务用房5500㎡，约5500平方米，三层公共用房约2600㎡，约2600平方米，社区文化服务用房约2600㎡，约2600平方米。

|     |          |                   |
|-----|----------|-------------------|
| 总计: | 栋数: ~8 栋 | 总面积: 30891.36平方米  |
|     |          | 其中地上: 30891.36平方米 |
|     |          | 地下: 0平方米          |

قورۇلۇش ئومۇرلىق 650102201100545 ى

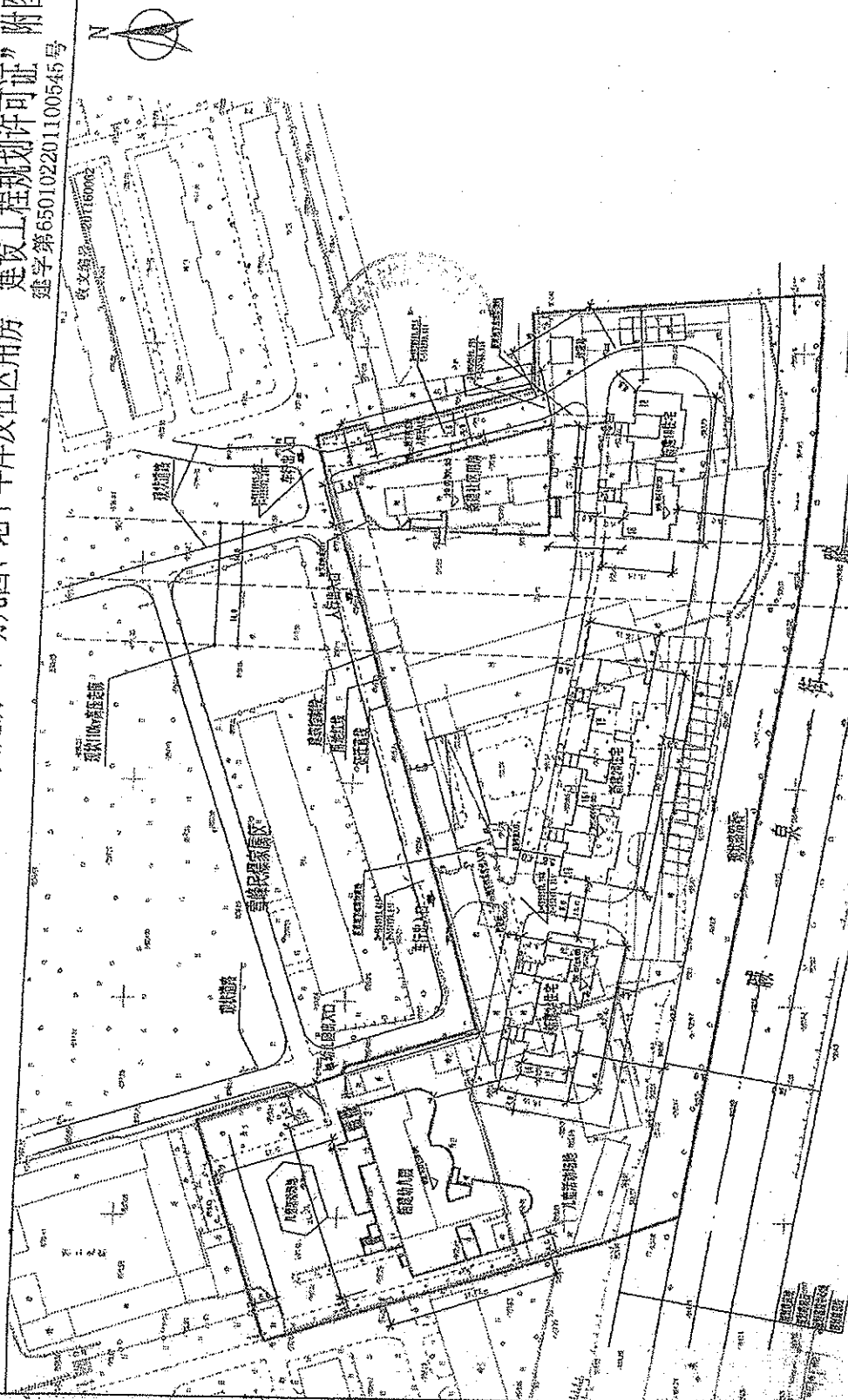
«خودخواه خلق جو بهر پيشه شاهر - بزرگيرك پلاني قانوي، نسكه  
ماددسندگي سالكلنگسك، تاساسي، نو قورلوشنللك شاهر - سورا  
يورك پلاني تاسكك، نو خورلاني دكسورلاني، مشعا، تئامه نولكي،

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定,经审核,本建设工程符合城乡规划要求,颁发此证。

乌鲁木齐市如切管理局

二〇一二年一月四日

新疆雪峰民用爆破器材有限责任公司 1-3#住宅楼 (集资建房)、幼儿园、地下车库及社区用房 “建设工程规划许可证” 附图  
 建字第650102201100545号



|      |                  |      |             |
|------|------------------|------|-------------|
| 建设单位 | 新疆雪峰民用爆破器材有限责任公司 |      |             |
| 建设位置 | 项目名称             | 建设地址 | 建设规模        |
|      | 米                |      | 30891.35平方米 |
| 出图日期 | 2010年2月          |      |             |

说明:本图按国家现行标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50132-2002)编制。



GF—2000—0209

2009 No. 0056215

# 建设工程设计合同(一)

(民用建设工程设计合同)

工程名称: 新疆雪峰民爆集贤建设项目

工程地点: 乌鲁木齐市碱泉街路

合同编号: S2010-231

(由设计人编填)

设计证书等级: 建筑设计甲级 300105-SJ

发包人: 新疆绿环耀和房地产开发有限公司

设计人: 乌鲁木齐建筑设计研究院有限责任公司

签订日期: 2010年9月17日

中华人民共和国建设部  
国家工商行政管理局

监制

发包人：新疆绿环耀和房地产开发有限公司。

建筑设计甲级 300105-S1

设计人：乌鲁木齐建筑设计研究院有限责任公司

发包人委托设计人承担 新疆雪峰民爆集贤建设项目 工程设计，  
经双方协商一致，签订本合同。

第一条 本合同依据下列文件签订：

1.1 《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计市场管理规定》。

1.2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.3 建设工程批准文件。

第二条 本合同设计项目的内容：名称、规模、阶段、投资及设计费等见下表。

| 序号 | 分项目名称    | 建设规模                                                                                                                                                                           |                           | 设计阶段及内容 |      |     | 估算总投资<br>(万元) | 费率 % | 估算设计费<br>(元) |
|----|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------|------|-----|---------------|------|--------------|
|    |          | 层数                                                                                                                                                                             | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 方案      | 初步设计 | 施工图 |               |      |              |
| 1. | 1#~3#住宅楼 | 4~18                                                                                                                                                                           | 21872.09                  | ✓       |      | ✓   |               |      | 524930.-元    |
| 2. | 地上公建部分   | 3                                                                                                                                                                              | 6303.40                   | ✓       |      | ✓   |               |      | 220619.-元    |
| 3. | 地下车库部分   | 1                                                                                                                                                                              | 3970.80                   | ✓       |      | ✓   |               |      | 178686.-元    |
| 4. | 规划设计     |                                                                                                                                                                                | 13979                     | ✓       |      | ✓   |               |      | 60000.-元     |
| 5. | 道路设计     |                                                                                                                                                                                |                           | ✓       |      | ✓   |               |      | 30000.-元     |
| 6. | 外管网设计    |                                                                                                                                                                                |                           | ✓       |      | ✓   |               |      | 30000.-元     |
|    |          |                                                                                                                                                                                |                           |         |      |     | 合计:           |      | 1044235.-元   |
|    |          |                                                                                                                                                                                |                           |         |      |     |               |      |              |
|    |          |                                                                                                                                                                                |                           |         |      |     |               |      |              |
|    |          |                                                                                                                                                                                |                           |         |      |     |               |      |              |
| 说明 |          | 1. 设计费按建筑面积计算, 住宅部分 24元/m <sup>2</sup> , 地上公建部分 35元/m <sup>2</sup> , 地下车库部分 45元/m <sup>2</sup> , 总设计费按合同<br>附图面积计算, 多退少补, 在最后一笔设计费中结清。<br>2. 外管网设计含给排水、采暖、10KV以内强电、弱电及小区内室外管网; |                           |         |      |     |               |      |              |

第三条 发包人应向设计人提交的有关资料及文件：

| 序号 | 资料及文件名称 | 份数 | 提交日期  | 有关事宜 |
|----|---------|----|-------|------|
|    | 建筑红线图   | 1  | 施工开展前 |      |
|    | 计委批文    | 1  | 审批    |      |
|    | 委托书     | 1  |       |      |
|    | 地质报告    | 1  |       |      |
|    |         |    |       |      |
|    |         |    |       |      |
|    |         |    |       |      |
|    |         |    |       |      |

第四条 设计人应向发包人交付的设计资料及文件：

| 序号 | 资料及文件名称 | 份数 | 提交日期     | 有关事宜 |
|----|---------|----|----------|------|
|    | 建筑施工图   | 10 | 设计资料完备且  |      |
|    | 结构施工图   | 10 | 设计签字盖章确  |      |
|    | 设备施工图   | 10 | 以后四十五日内提 |      |
|    | 电气施工图   | 10 | 交全套施工图及  |      |
|    |         |    | 计算书。     |      |
|    |         |    |          |      |
|    |         |    |          |      |
|    |         |    |          |      |

第五条 本合同设计收费估算为 1044235 元人民币。设计费支付进度详见下表

| 付费次序  | 占总设计费 % | 付费额 (元)  | 付费时间<br>(由交付设计文件所决定) |
|-------|---------|----------|----------------------|
| 第一次付费 | 20%定金   | 208847.- | 本合同签订后三日内            |
| 第二次付费 | 75%     | 183176.- | 施工图提交三日内             |
| 第三次付费 | 5%      | 52211.-  | 竣工验收盖章日。             |
| 第四次付费 |         |          |                      |
| 第五次付费 |         |          |                      |
|       |         |          |                      |
|       |         |          |                      |
|       |         |          |                      |

说明:

1. 提交各阶段设计文件的同时支付各阶段设计费。
2. 在提交最后一部分施工图的同时结清全部设计费,不留尾款。
3. 实际设计费按初步设计概算(施工图设计概算)核定,多退少补。实际设计费与估算设计费出现差额时,双方另行签订补充协议。
4. 本合同履行后,定金抵作设计费。

## 第六条 双方责任

### 6.1 发包人责任:

6.1.1 发包人按本合同第三条规定的内容,在规定的时间内向设计人提交资料及文件,并对其完整性、正确性及时限负责,发包人不得要求设计人违反国家有关标准进行设计。

发包人提交上述资料及文件超过规定期限 15 天以内,设计人按合同第四条规定交付设计文件时间顺延;超过规定期限 15 天以上时,设计人员有权重新确定提交设计文件的时间。

6.1.2 发包人变更委托设计项目、规模、条件或因提交的资料错误,或所提交资料作较大修改,以致造成设计人设计需返工时,双方除需另行协商签订补充协议(或另订合同)、重新明确有关条款外,发包人应按设计人所耗工作量向设计人增付设计费。

在未签合同前发包人已同意,设计人为发包人所做的各项设计工作,应按收费标准,相应支付设计费。

6.1.3 发包人要求设计人比合同规定时间提前交付设计资料及文件时,如果设计人能够做到,发包人应根据设计人提前投入的工作量,向设计人支付赶工费。

6.1.4 发包人应为派赴现场处理有关设计问题的工作人员,提供必要的工作生活及交通等方便条件。

6.1.5 发包人应保护设计人的投标书、设计方案、文件、资料图纸、数据、计算软件和专利技术。未经设计人同意,发包人对设计人交付的设计资料及文件不得擅自修改、复制或向第三人转让或用于本合同外的项目,如发生以上情况,发包人应负法律责任,设计人有权向发包人提出索赔。

## 6.2 设计人责任:

6.2.1 设计人应按国家技术规范、标准、规程及发包人提出的设计要求,进行工程设计,按合同规定的进度要求提交质量合格的设计资料,并对其负责。

6.2.2 设计人采用的主要技术标准是:

6.2.3 设计合理使用年限为 五十 年。

6.2.4 设计人按本合同第二条和第四条规定的内容、进度及份数向发包人交付资料及文件。

6.2.5 设计人交付设计资料及文件后,按规定参加有关的设计审查,并根据审查结论负责对不超出原定范围的内容做必要调整补充。设计人按合同规定时限交付设计资料及文件,本年内项目开始施工,负责向发包人及施工单位进行设计交底、处理有关设计问题和参加竣工验收。在一年内项目尚未开始施工,设计人仍负责上述工作,但应按所需工作量向发包人适当收取咨询服务费,收费额由双方商定。

6.2.6 设计人应保护发包人的知识产权,不得向第三人泄露、转让发包人提交的产品图纸等技术经济资料。如发生以上情况并给发包人造成经济损失,发包人有权向设计人索赔。

## 第七条 违约责任:

7.1 在合同履行期间,发包人要求终止或解除合同,设计人未开始设计工作的,不退还发包人已付的定金;已开始设计工作的,

发包人应根据设计人已进行的实际工作量,不足一半时,按该阶段设计费的一半支付;超过一半时,按该阶段设计费的全部支付。

7.2 发包人应按本合同第五条规定的金额和时间向设计人支付设计费,每逾期支付一天,应承担支付金额千分之二逾期违约金。逾期超过 30 天以上时,设计人有权暂停履行下阶段工作,并书面通知发包人。发包人的上级或设计审批部门对设计文件不审批或本合同项目停缓建,发包人均按 7.1 条规定支付设计费。

7.3 设计人对设计资料及文件出现的遗漏或错误负责修改或补充。由于设计人员错误造成工程质量事故损失,设计人除负责采取补救措施外,应免收直接受损失部分的设计费。损失严重的根据损失的程度和设计人责任大小向发包人支付赔偿金,赔偿金由双方商定为实际损失的 ~~《建筑法》第 58 条~~ 执行

7.4 由于设计人自身原因,延误了按本合同第四条规定的设计资料及设计文件的交付时间,每延误一天,应减收该项目应收设计费的千分之二。

7.5 合同生效后,设计人要求终止或解除合同,设计人应双倍返还定金。

## 第八条 其他

8.1 发包人要求设计人派专人留驻施工现场进行配合与解决有关问题时,双方应另行签订补充协议或技术咨询服务合同。

8.2 设计人为本合同项目所采用的国家或地方标准图,由发包人自费向有关出版部门购买。本合同第四条规定设计人交付的设计资料及文件份数超过《工程设计收费标准》规定的份数,设计人员另收工本费。

8.3 本工程设计资料及文件中,建筑材料、建筑构配件和设备,应当注明其规格、型号、性能等技术指标,设计人不得指定生产厂、供应商。发包人需要设计人的设计人员配合加工定货时,所需要费用由发包人承担。

8.4 发包人委托设计配合引进项目的设计任务,从询价、对外谈判、国内外技术考察直至建成投产的各个阶段,应吸收承担有关设计任务的设计人参加。出国费用,除制装费外,其它费用由发包人支付。

8.5 发包人委托设计人承担本合同内容之外的工作服务,另行支付费用。

8.6 由于不可抗力因素致使合同无法履行时,双方应及时协商解决。

8.7 本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决,协商不成的,按下列第一种方式解决:

(一)提交合同签订地仲裁委员会仲裁;

(二)依法向人民法院起诉。

8.8 本合同一式六份,发包人四份,设计人二份。

8.9 本合同经双方签章并在发包人向设计人支付订金后生效。

8.10 本合同生效后,按规定到项目所在省级建设行政主管部门规定的审查部门备案。双方认为必要时,到项目所在地工商行政管理部门申请鉴证。双方履行完合同规定的义务后,本合同即行终止。

8.11 本合同未尽事宜,双方可签订补充协议,有关协议及双

8.12 其它约定事项:

林 蘭

委托代理人：(签字)

住 所：新兴街6号4号楼

邮政编码: 830092

电 话: 0991-162522

传 真: 0991-4224222

开户银行: 中国工商银行

银行帐号: 300097787-00005173

鉴证意见:

(盖章)

经 办 人:

鉴证日期： 年 月 日

新疆维吾尔自治区工商行政管理局 监印  
新疆维吾尔自治区建设厅  
(新疆华铁彩色制作有限责任公司 印刷)

GF-1999-0201

# 建设工程施工合同

中华人民共和国建设部  
国家工商行政管理总局 制定

一九九九年十二月

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 新疆雪峰民用爆破器材有限责任公司

承包人(全称): 新疆建工集团第五建筑工程有限责任公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就本建设工程施工事项协商一致,订立本合同。

### 一、工程概况

工程名称: 集资建房项目—幼儿园、地下车库及社区用房

工程地点: 乌鲁木齐市翠泉路563号

工程内容: 集资建房项目—幼儿园、地下车库及社区用房工程施工

图全部内容

群体工程应附承包人承揽工程项目一览表(附件1)

工程立项批准文号: \_\_\_\_\_

资金来源: 自筹

### 二、工程承包范围

承包范围: 施工图纸及招投标文件所含内容

### 三、合同工期

开工日期: 2011年3月14日

竣工日期: 2011年12月31日

合同工期总日历天数: 262 天。

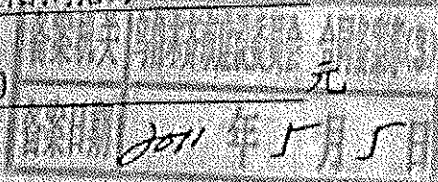
#### 四、质量标准

工程质量标准: 合格

#### 五、合同价款

金额(大写): 贰仟零柒拾捌万 元(人民币)

¥: 20780000



#### 六、组成合同的文件

组成本合同的文件包括:

1. 本合同协议书
2. 中标通知书: 招标文件及其答疑纪要, 答疑补充纪要
3. 投标书及其附件: 投标承诺书
4. 本合同专用条款
5. 本合同通用条款
6. 标准、规范及有关技术文件
7. 图纸
8. 工程量清单
9. 工程报价单或预算书

双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成

分。

七、本协议书中有词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

八、承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

九、发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

#### 十、合同生效

合同订立时间： 2011 年 4 月 22 日

合同订立地点： 新疆乌鲁木齐市

本合同双方约定 签字盖章后 生效。

## 第三部分 专用条款

### 一、词语定义及合同文件

#### 2、合同文件及解释顺序

合同文件组成及解释顺序：1本合同协议书；2中标通知书、招标文件及其答疑纪要、答疑补充纪要；3. 投标书及其附件、投标承诺书；4本合同专用条款；5本合同通用条款；6标准规范及有关技术文件；7图纸；8.工程报价单或预算书；9双方有关工程洽商变更等书面协议或文件视为本合同协议书的部分。

#### 3、语言文字和适用法律、标准及规范

3. 1 本合同除使用汉语外，还使用 无 语言文字。

#### 3. 2 适用法律和法规

需要明示的法律、行政法规：《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国合同法》、《建筑市场管理条例》、《建设工程质量管理条例》及  
国家和自治区有关法规和规范性文件。

#### 3. 3 适用标准、规范

适用标准、规范的名称：按照施工图纸及图纸说明中要求的标准规范  
执行

发包人提供标准、规范的时间：无

国内没有相应标准、规范时的约定：无

#### 4. 图纸

4.1 发包人向承包人提供图纸日期和套数: 合同签订 3 日内提供施工图陆套 (含两套竣工图)

4.2 发包人对图纸的保密要求: 无

使用国外图纸的要求及费用承担: 无

### 二、双方一般权利和义务

#### 5. 工程师

##### 5.2 监理单位委派的工程师

姓名: 夏忠 职务: 总监理工程师

发包人委托的职权: 按委托监理合同授权内容执行, 对施工质量、工期、现场施工和安全生产等进行检查监督。

需要取得发包人批准才能行使的职权: 对施工质量、工期、现场施工和安全生产等进行检查、监督。

##### 5.3 发包人派驻的工程师

姓名: 赵继春 职务: 工程师

职权: 现场管理、组织协调与本工程有关的各种关系, 批准监理工程师暂停施工和经济技术签证

5.6 不实行监理的, 工程师的职权: 无

#### 7. 项目经理

姓名: 过浩柱 职务: 项目经理

## 8、发包人工作

8.1 发包人应按约定的时间和要求完成以下工作:

(1) 施工场地具备施工条件的要求及完成的时间: 工程开工前完成  
“三通一平”

(2) 将施工所需的水、电、电讯线路接至施工场地的时间、地点和供应要求: 开工前 3 天施工现场所需水电, 电讯等进入现场, 保证施工期间需要。

(3) 施工场地与公共道路的通道开通时间和要求: 开工前 3 天保证施工现场和公共道路畅通。

(4) 工程地质和地下管线资料的提供时间: 开工前将上述资料以书面形式提供承包人

(5) 由发包人办理的施工所需证件、批件的名称和完成时间:  
开工前将合同通用条款的文件、手续办理完毕, 书面提交承包人。

附件 1:

### 承包人承揽工程项目一览表

[illegible]

附件 3:

## 工 程 质 量 保 修 书

发包人(全称): 新疆雪峰民用爆破有限责任公司

承包人(全称): 新疆建工(集团)第五建筑工程有限公司

为保证集资建房项目—幼儿园、地下车库及社区用房(工程名称)在合理使用期限内正常使用,发包人承包人协商一致签订工程质量保修书。承包人在质量保修期内按照有关管理规定及双方约定承担工程质量保修责任。

### 一、工程质量保修范围和内容

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程和双方约定的其他土建工程,以及电气管线、上下水管线的安装工程,供热、供冷系统工程等项目。具体质量保修内容双方约定如下:

承包范围内的全部内容

### 二、质量保修期

质量保修期从工程实际竣工之日算起。分单项竣工验收的工程,按单项工程分别计算质量保修期。

双方根据国家有关规定,结合具体工程约定质量保修期如下:

1. 地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程合理使用年限;

- 2、屋面防水工程为 5 年;
- 3、电气管线、上下水管线安装工程为 2 ;
- 4、供热及供冷为 2 个采暖期及供期;
- 5、室外的上下水和小区道路等市政公用工程为 2 年;
- 6、其他约定:

无

---

### 三、质量保修责任

1、属于保修范围和内容的项目,承包人应在接到修理通知之日后 7 天内派人修理。承包人不在约定期限内派人修理,发包人可委托其他人员修理,保修费用从质量保修金内扣除。

2、发生须紧急抢修事故(如上水跑水、暖气漏水漏气、燃气漏气等),承包人接到事故通知后,应立即到达事故现场抢修。非承包人施工质量引起的事故,抢修费用由发包人承担。

3、在国家规定的工程合理使用期限内,承包人确保地基基础工程和主体结构的质量。因承包人原因致使工程在合理使用期限内造成人身和财产损害的,承包人应承担损害赔偿责任。

### 四、质量保修金的支付

工程质量保修金一般不超过施工合同价款的 3%,本工程约定的工程质量保修金为施工合同价款的 5 %。

### 五、质量保修金的返还

发包人在质量保修期满后 14 天内,将剩余保修金无息返还承包人。

六、其他

双方约定的其他工程质量保修事项: 无

本工程质量保修书作为施工合同附件,由施工合同发包人承包人双方共同签署。

发 包 人 (公章):

法定代表人 (签字):

2011 年 4 月 22 日

承 包 人 (公章)

法定代表人 (签字):

2011 年 4 月 23 日

发包人：(公章) 新疆雪峰民用爆破器材  
有限责任公司

承包人：(公章) 新疆建工(集团)第  
五建筑工程有限公司

住所：乌鲁木齐市翠泉路563号

住所：乌市河滩北路64号

法定代表人：李长青

法定代表人：冯忠民

委托代理人

委托代理人：

电话：8856532

电话：0991-6659484

传真：8856532

传真：0991-6658211

开户银行：建行中山路支行

开户银行：建行乌市长春路分理处

账号：65001616600050001943

账号：65001612300050000043

邮政编码：830002

邮政编码：830058

33  
编号: 650/0020/00222

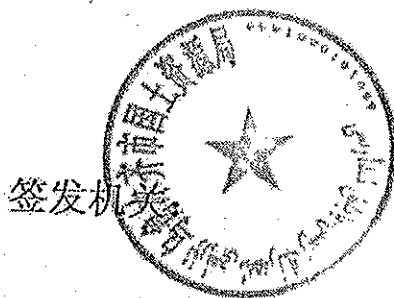
中华人民共和国  
国有建设用地划拨决定书

中华人民共和国国土资源部监制

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》的规定，本宗国有建设用地业经依法批准，决定以划拨方式提供。

使用本宗建设用地的单位或个人，必须遵守本《国有建设用地划拨决定书》（以下简称决定书）的规定。

本决定书是依法以划拨方式设立国有建设用地使用权、使用国有建设用地和申请土地登记的凭证。



签发时间：2010年11月11日

## 摘 要

一、本宗地的批准机关和使用权人

批准机关: 乌鲁木齐市国土资源局;

批准文号: 市国土资(2010)-556号;

划拨建设用地使用权人: 新疆雪峰爆破器材有限责任公司

建设项目名称: 集资危宅。

二、本宗地的用途: 住宅

三、宗地编号: 01-063-00585-1 01-063-00587-1。

四、本宗地坐落于 天山北路东段

本宗地的平面界限为 见附图。

其平面界限图详见附件1。

本宗地的竖向界限以\_\_\_\_\_为  
上界限, 以\_\_\_\_\_为  
下界限, 高差为\_\_\_\_\_米。其竖向界限图详见附件2。

本宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下高程所在的水平面封闭形成的空间范围。

五、本宗地总面积大写 壹万叁仟玖佰伍拾肆点柒 平

方米(小写 13954.7 平方米)。其中划拨宗地面积为大写 壹万叁仟玖佰伍拾肆点柒 平方米(小写 13954.7 平方米)。

六、本宗地划拨价款为大写 — 万元(小写 — 万元)。

### 一般规定

七、本宗土地属国有建设用地。土地使用者拥有划拨建设用地使用权。宗地范围内的地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于划拨范围。

八、划拨建设用地使用权经依法登记后受法律保护,任何单位和个人不得侵占。

九、划拨建设用地使用权人必须按照本决定书规定的用途和使用条件开发建设和使用土地。需改变土地用途的,必须持本决定书向市、县国土资源行政主管部门提出申请,报有批准权的人民政府批准。

十、本决定书项下的划拨建设用地使用权未经批准不得擅自转让、出租。需转让、出租的,划拨建设用地使用权人应当持本决定书等资料向市、县国土资源行政主管部门提出申请,报有批准权的人民政府批准。

十一、在本宗地使用过程中,政府保留对本宗地的规划调整权。划拨建设用地使用权人对本宗地范围内的建筑物、构筑物及

其附属设施进行改建、翻建、重建的，必须符合政府调整后的规划。

十二、政府为公共事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越本宗土地，划拨建设用地使用权人应当提供便利。

十三、国土资源行政主管部门有权对本宗土地的使用情况进行监督检查，划拨建设用地使用权人应当予以配合。

十四、有下列情形之一的，经原批准用地的人民政府批准，市、县人民政府可以收回土地使用权：

1. 为公共利益需要使用土地的；
2. 为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；
3. 自批准的动工开发建设日期起，逾期两年未动工开发建设的；
4. 因用地单位撤销、迁移等原因，停止使用土地的。

#### 特别规定

十五、本宗土地只限用于建设 集资自建 项目。

划拨建设用地使用权人在宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施，应当符合土地使用标准的规定和市、县城市规划主管部门、项目建设主管部门确定的宗地规划、建设条件。宗地规划、建设条件详见附件三。其中：

主体建筑物性质 \_\_\_\_\_

附属建筑物性质 \_\_\_\_\_

总建筑面积 21280 平方米;

建筑容积率不高于        不低于       ;

建筑限高 11.1m;

建筑密度不高于        不低于       ;

绿地率不高于        不低于       ;

其他土地利用要求       。

十六、本宗地用于廉租住房和经济适用住房建设的,其宗地范围内的住房建筑总面积为大写        平方米(小写        平方米),住房总套数不少于        套。其中,单套建筑面积为 50 平方米以下的廉租住房        套,单套建筑面积为        平方米以下的        套。

用于廉租住房和经济适用住房建设的,不得改变土地用途。

十七、划拨建设用地使用权人应当承建下列公共设施,并在建成后移交给政府:

1.       ;
2.       ;
3.       。

十八、本建设项目应于 2010 年 11 月 30 日之前开工建设,并于 2011 年 11 月 30 日之前竣工。不能按期开工建设的,应向市、县国土资源行政主管部门申请延期,但延期期限不得超过一年。

用于廉租住房和经济适用住房建设的,开发建设期限不得超

过三年。

十九、项目竣工验收时，应按国家有关规定对本决定书规定的土地开发利用条件进行检查核验。没有国土资源行政主管部门的检查核验意见，或者检查核验不合格的，不得通过竣工验收。

二十、划拨建设用地使用权人不按本决定书规定的开发建设期限进行建设，造成土地闲置的，依照有关规定处理。

二十一、划拨建设用地使用权人应当依法合理使用和保护土地。划拨建设用地使用权人在本宗土地上的一切活动，不得损害或者破坏周围环境或设施，使国家、集体或者个人利益遭受损失的，划拨建设用地使用权人应当予以赔偿。

二十二、划拨建设用地使用权人违反本决定书规定使用土地的，依法予以处理。

二十三、本决定书未尽事宜，市、县人民政府国土资源行政主管部门可依据土地管理法律、法规的有关规定另行规定，作为本决定书的附件。

## 附 则

二十四、本决定书由市、县国土资源行政主管部门负责签发。

二十五、本决定书一式四份，划拨建设用地使用权人持二份，国土资源行政主管部门留存二份。

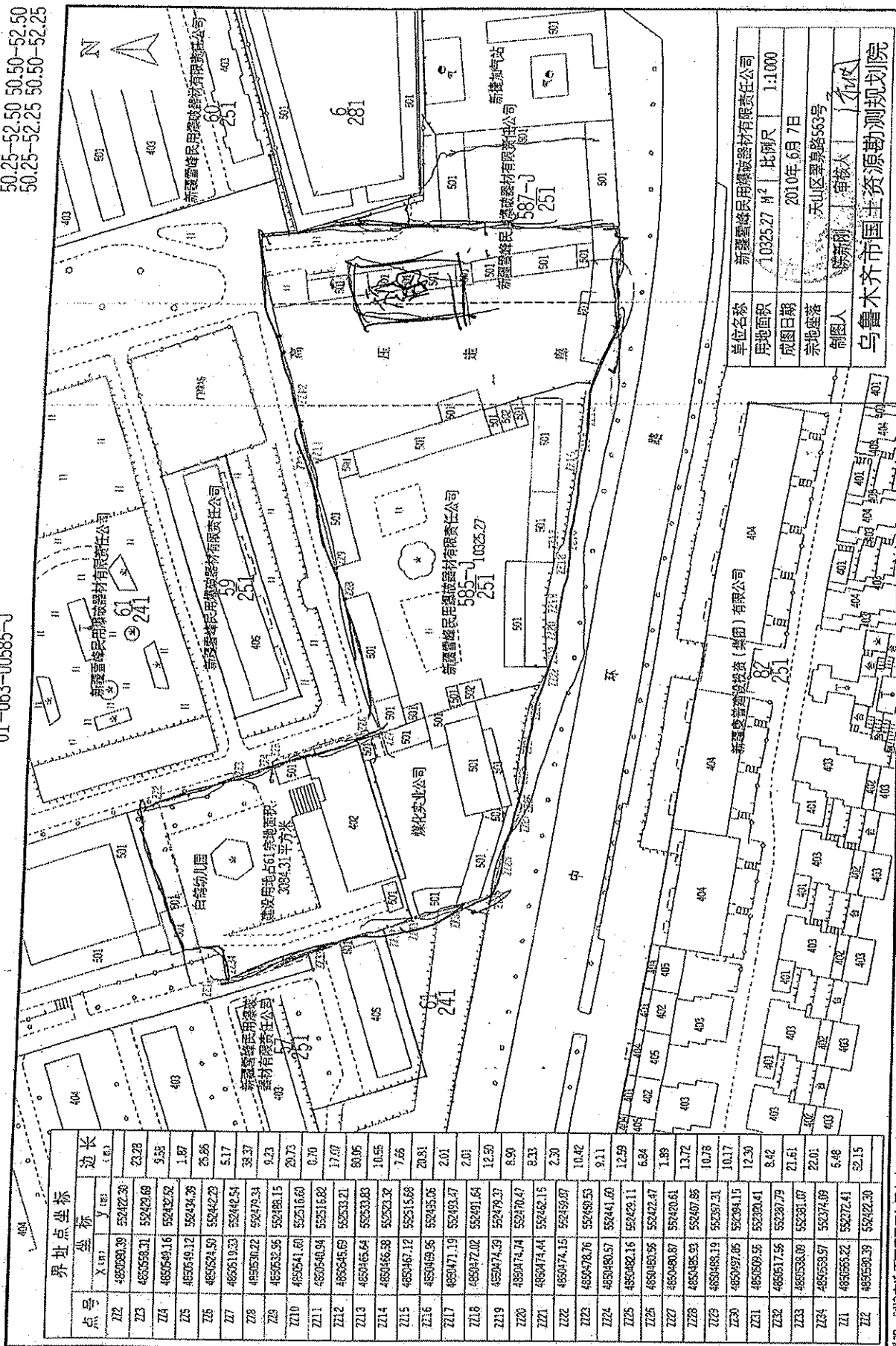
二十六、本决定书自签发之日起生效。

# 划拨宗地平面界限图

01063000

01-063-00585-J

50.25-52.50 50.50-52.50  
50.25-52.25 50.50-52.25



|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| 单位名称           | 新疆雪峰民用爆破器材有限责任公司                   |
| 用地面积           | 10325.27 M <sup>2</sup> 比例尺 1:1000 |
| 成图日期           | 2010年6月7日                          |
| 宗地座落           | 天山区翠泉路563号                         |
| 制图人            | 穆新刚                                |
| 审核人            | 王成                                 |
| 乌鲁木齐市国土资源勘测规划院 |                                    |

说明: 划拨宗地平面界限图与国有建设用地划拨决定书规定使用方有效, 不作为权属依据。

# 规 划 条 件



市国土资源局:

新疆雪峰民用爆破器材有限责任公司申请:高层集资住宅楼  
工程建筑用地,已经我局拟定在碱泉街路(东邻:农贸市场、加  
油站;南邻:碱泉街路西邻:雪峰民爆家属区幼儿园北邻:雪峰  
民爆家属区)街坊编号00159该幅用地为R2性质,应按本规划设计  
条件及附图编制建筑设计方案。附图必须与规划设计条件同时使  
用方可有效,未经市规划局批准不得改变各项规划指标。

一、总平面应规划合理,符合国家现行各有关规范标准,建筑风  
格及色彩须体现地方特色并做好屋顶的设计,尚应考虑街景要求  
并和邻近建筑造型相协调。

二、建筑地段内存在如下城市制约因素,凡存在者以打“√”表示,  
必须按有关技术要求执行。

| 制约因素                               | 存在否       | 技术要求            |  |     | 备 注       |
|------------------------------------|-----------|-----------------|--|-----|-----------|
| 1)微波通道                             |           | 带宽              |  | 限高  |           |
| 2)活动性地震断裂带                         |           |                 |  |     | 晚更新地震断裂带  |
| 3)民航净空                             |           | 限高              |  | (m) |           |
| 4)水位观测井、<br>气象观测台<br>地震观测台<br>测绘标志 |           |                 |  |     |           |
| 5)危险品库影响区                          | 存在        |                 |  |     |           |
| 6)高压走廊                             |           | 110KV高压线一侧退让14m |  |     | 按相应要求避让   |
| 和平渠                                |           | 带宽              |  | (m) |           |
| 防洪、排水渠系                            |           | 带宽              |  |     | 不得影响其正常使用 |
| 7)文物保护                             |           |                 |  |     |           |
| 8)重 点<br>说 明                       | 见图中“重点说明” |                 |  |     |           |

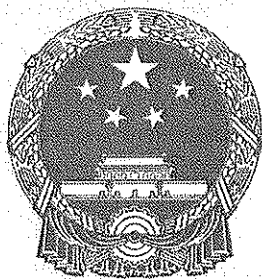
### 三、规划设计控制指标:

| 设计要素             |    | 单位             | 数量    | 说明                           |  |  |  |  |  |
|------------------|----|----------------|-------|------------------------------|--|--|--|--|--|
| 1) 征迁面积 (兰线)     |    | m <sup>2</sup> | 19461 |                              |  |  |  |  |  |
| 2) 建设用地面积 (红线)   |    | m <sup>2</sup> | 13979 |                              |  |  |  |  |  |
| 3) 最大建筑密度        |    | %              | ≤26   | 建筑基底面积/建设用地面积(红线)*100%       |  |  |  |  |  |
| 4) 建筑最大限高        |    | m              | ≤58   | ≤18层                         |  |  |  |  |  |
| 5) 最大容积率         |    |                | ≤1.8  | 建筑总面积/建设用地面积(红线)             |  |  |  |  |  |
| 6) 最小绿地率         |    | %              | ≥35   | 绿化面积/建设用地面积(红线)*100%         |  |  |  |  |  |
| 7) 最小人流集散广场面积    |    | m <sup>2</sup> |       | 不得将绿化用地、停车场计入                |  |  |  |  |  |
| 8) 须设置机动车泊位数     |    | 辆              | 67    | 公建: 4辆/1000平方米, 住宅: 30辆/100户 |  |  |  |  |  |
| 9) 须设置非机动车泊位数    |    | 辆              |       |                              |  |  |  |  |  |
| 10) 建(构)筑物退干道    | 裙房 | m              | 15    |                              |  |  |  |  |  |
| 建筑红线最小距离         |    | 高层             | 15    |                              |  |  |  |  |  |
| 11) 建(构)筑物退机动车   | 裙房 | m              |       |                              |  |  |  |  |  |
| 车道路沿石最小距离        |    | 高层             |       |                              |  |  |  |  |  |
| 12) 机动车出入口方向(数量) |    | 详见附图           |       |                              |  |  |  |  |  |
| 13) 供热方式         |    | 接煤化厂家属区集中供热    |       |                              |  |  |  |  |  |

注:

1. 设计单位可在此棕色线范围内进行建筑方案设计。
2. 地下建筑为营业性时, 如商场、舞厅等应计入相应建筑面积, 如为车库、变配电设施、洗衣间、库房等附属建筑时, 其面积可不计入总建筑面积。
3. 拟建建筑物应结合建筑地段及与城市干道的竖向设计确定合理的±0.00标高。
4. 蓝字为强制性指标。

四、按照城市规划要求, 拟建建筑物内必须设置或代建的公共服务性建设项目:



# تجارەت كىشىسى 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

بىرلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىنايەت ۋەكىلىت نومۇرى

统一社会信用代码 650102076079894G

4-1

名 称  
 类 型  
 营 业 场 所  
 负 责 人  
 成 立 日 期  
 营 业 期 限  
 经 营 范 围

上海申威资产评估有限公司新疆分公司  
 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)  
 新疆乌鲁木齐市天山区解放北路 90 号天际大厦 6 楼

荆丹

2013 年 08 月 29 日

2013 年 08 月 29 日 至 长期

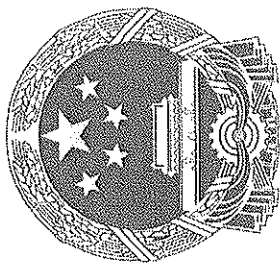
各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需要的其  
 他资产评估或者项目评估；生产设备租赁转让（不得从事  
 金融租赁），商务信息咨询（依法须经批准的项目，经相关  
 部门批准后方可开展经营活动）



تىزىملىغۇچى ئورگان

登 记 机 关 乌鲁木齐市天山区工商行政  
管理局

2017 年 05 月 18 日



# 资产评估资格证书

经审查，上海申威资产评估有限公司新疆分  
评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业  
务，特发此证。

批准文号：

新财企[2013]182号

证书编号：

31020029-651301

批准机关：

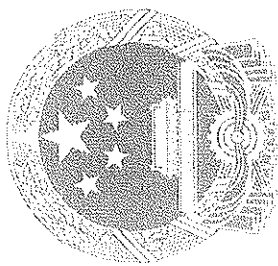
发证时间：



2013年8月23日

序列号：00010851

中华人民共和国财政部印制



# 资产评估资格证书

经审查，上海申威资产评估有限公司新疆分  
评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业  
务，特发此证。

批准文号：

批准机关：

证书编号：

新财企〔2013〕182号

发证时间：

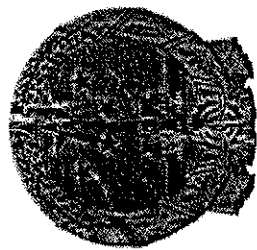
新疆维吾尔自治区财政厅

31020029-651301

2013年8月23日

序列号：00010851

中华人民共和国财政部印制

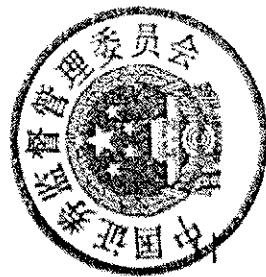
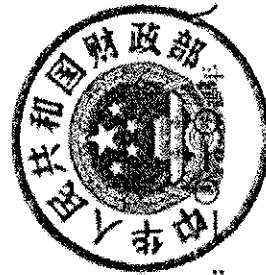


# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
上海申威资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2010]181号 证书编号：0210073007

发证时间：



0000000105

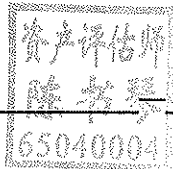
# 资产评估师承诺函

新疆雪峰科技（集团）股份有限公司：

受贵方委托，以 2017 年 5 月 20 日为评估基准日，上海申威资产评估有限公司新疆分公司组织资产评估师陈书琴、冉从霞对贵公司拟转让涉及的部分资产价值的评估事宜，进行了清查核实、评定估算，并形成了沪申威评报字（2017）第 XJ1004 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

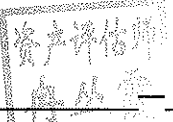
1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 针对评估基准日资产的实际状况及本次评估目的，假设委估资产如委托方申报已达到可合法转让状态，并以其可合法转让状态为基础进行现场勘查，做到不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的清查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：陈书琴、冉从霞



陈书琴

（资产评估师印章并签字）



冉从霞

（资产评估师印章并签字）



上海申威资产评估有限公司  
新疆分公司

（资产评估机构印章）

荆永

（评估机构负责人签字）

2017 年 5 月 29 日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈书琴

性别：女

登记编号：65040004

单位名称：上海申威资产评估有限  
公司新疆分公司



初次登记时间：2004-06-09

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：陈书琴

本人印鉴：陈书琴



打印时间：2016年9月30日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：冉丛霞

性别：女

登记编号：65030067



单位名称：上海申威资产评估有限  
公司新疆分公司



初次登记时间：2003-11-24

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2016年9月2日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>