

新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司 公开转让说明书



维泰股份
VITAL STOCK



主办券商



东方花旗证券有限公司

二〇一四年七月

声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

重大事项提示

公司在生产经营过程中，由于所处行业及自身特点所决定，特提示投资者应对公司以下重大事项或可能出现的风险予以充分关注：

一、区域市场及客户集中的风险

公司主要从事城市基础设施及配套设施开发建设业务。目前公司的经营区域主要集中在乌鲁木齐市以及乌鲁木齐经济技术开发区，市场相对集中。如果乌鲁木齐市或乌鲁木齐经济技术开发区的基础设施投资规模由于资金等各种制约因素出现萎缩，将会直接影响公司主业的增长，导致公司盈利水平下降。2012 年和 2013 年，公司对前 5 名客户的营业收入占当期营业收入的比例分别为 63.49% 和 47.29%，该比例虽已呈逐年下降的趋势，但公司的客户集中度仍相对较高，这主要是因为公司承揽的大型基础设施建设项目客户多为政府部门或从事基础设施开发建设的企业，故导致公司的客户相对集中。随着公司主营业务的持续发展及经营市场的进一步拓展，单一客户对公司经营活动的影响会逐渐减弱。

二、经营活动产生的现金流为负的风险

公司 2012 年、2013 年经营活动产生的现金流量净额分别为 8,251.40 万元和 -14,496.46 万元，由于公司目前处于快速发展阶段，投入支出金额的增长仍高于销售回款金额的增长，致使公司 2013 年经营活动产生的现金流量净额为负数。

公司从事的城市基础设施及配套设施开发建设业务具有工程造价高，施工周期长的特点，在项目验收、决算前往往需要垫付较大金额的工程款。尤其是报告期内，随着新疆地区市政建设的高速发展，以及公司行业影响力的持续提升，公司在园区内外所承接的大型工程项目数量增加较快，而此类项目的施工周期、竣工验收及决算时间、回款审批时间更长。此外，公司近年来在园区配套用房开发建设业务中也投入了较大的资金，如果经营活动产生的现金流持续为负，可能会降低公司财务结构的稳健程度，增加公司的财务风险。

三、融资能力受限风险

公司的城市基础设施及配套设施开发建设业务均需较多的运营资金，公司主要资金来源为自有资金、银行借款、工程结算款、销售回款等方式。公司从事建筑施工项目投资额大，建设周期长，如果业主不能按工程进度及时支付工程款，则公司为保证工程进度需占用部分流动资金。因此，能否及时筹措和有效运用资金将对公司业务、成本产生一定影响。

此外，如果公司在园区配套用房开发业务过程中遭遇意外困难而使项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则会影响公司内部资金筹措。而相关产业政策、信贷政策，也会对公司外部资金筹措产生影响，从而存在对公司正常经营及发展产生影响的风险。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
一、区域市场及客户集中的风险.....	2
二、经营活动产生的现金流为负的风险.....	2
三、融资能力受限风险	3
目 录	4
释义	6
第一节 基本情况	8
一、公司基本情况	8
二、股份挂牌情况	8
三、股权情况	10
四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况.....	13
五、 控股和参股子公司的基本情况.....	27
六、董事、监事及高级管理人员情况.....	27
七、最近两年的主要会计数据和财务指标.....	32
八、本次公开转让有关机构.....	33
第二节 公司业务	35
一、公司主要业务情况	35
二、主要生产或服务流程及方式.....	36
三、公司业务关键资源要素.....	41
四、公司业务其他相关情况.....	53
五、商业模式	58
六、公司所处行业概况、市场规模及行业基本风险特征.....	74
第三节 公司治理	82
一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况.....	82
二、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果.....	82
三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚的情况	84

四、公司独立性情况	84
五、同业竞争情况	86
六、股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为	89
七、为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排	90
八、董事、监事、高级管理人员对公司持续经营影响因素分析	91
九、董事、监事、高级管理人员报告期内发生变动的情况和原因	93
第四节 公司财务	94
一、最近两年经审计的财务报表	94
二、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况	111
三、审计意见	111
四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计	111
五、最近两年的主要会计数据和财务指标	122
六、关联方及关联交易	157
七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	164
八、报告期内资产评估情况	164
九、股利分配政策	166
十、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的情况	167
十一、经营中可能影响公司持续经营能力的风险分析及对策	176
第五节 有关声明	180
第六节 附件	185

释义

除非本说明书另有所指，下列简称具有如下含义：

维泰建设、维泰股份、公司、本公司、股份公司	指	新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司
市政有限	指	本公司前身新疆市政工程有限责任公司
新疆、新疆自治区、自治区	指	新疆维吾尔自治区
乌鲁木齐市国资委	指	乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会
乌经开区、开发区	指	乌鲁木齐经济技术开发区
乌鲁木齐国资公司	指	乌鲁木齐国有资产经营有限公司
开发区国资委	指	乌鲁木齐经济技术开发区国有资产监督管理委员会
乌鲁木齐经济技术开发区管委会、开发区管委会	指	乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会
建投公司	指	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司
维泰热力	指	新疆维泰热力股份有限公司
天恒基	指	新疆天恒基投资有限公司
十二师国资委	指	新疆生产建设兵团第十二师国有资产监督管理委员会
普源投资	指	新疆普源股权投资有限责任公司
昌源水务	指	新疆昌源水务集团有限公司
龙海置业	指	乌鲁木齐龙海置业有限公司
新疆城建	指	新疆城建（集团）股份有限公司
农机公司	指	新疆农机有限责任公司
海兰云山	指	乌鲁木齐海兰云山投资有限公司
金昊嘉投资	指	新疆金昊嘉投资有限责任公司
胜武永顺	指	新疆胜武永顺商贸有限公司
嘉成信达	指	新疆嘉成信达投资有限公司
济南工程设计院	指	济南市市政工程设计研究院有限责任公司
君邦投资	指	新疆君邦投资有限公司
天信集团	指	新疆天信企业（集团）有限公司
朗坤房产	指	本公司全资子公司新疆朗坤房地产开发有限公司
市政园林	指	本公司全资子公司新疆市政园林有限公司
市政物业	指	本公司全资子公司新疆市政物业管理有限公司
通泰市政	指	本公司全资子公司新疆通泰市政工程材料有限公司
欣泰瑞	指	本公司全资子公司新疆欣泰瑞资产管理有限公司
消防公司	指	本公司全资子公司新疆维泰消防工程有限公司
维美瑞	指	本公司控股子公司新疆维美瑞装饰工程有限公司
试验检测公司	指	本公司控股子公司新疆城建试验检测有限公司
欣诚华润	指	本公司控股子公司乌鲁木齐欣诚华润建材有限公司

		司
养护管理分公司	指	新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司养护管理分公司
西安分公司	指	新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司西安分公司
济南分公司	指	新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司济南分公司
公司章程	指	新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司章程
主办券商	指	东方花旗证券有限公司
公司律师、天兆雨田	指	北京市天兆雨田律师事务所
会计师、天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
元	指	人民币元
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
建设部	指	原中华人民共和国建设部（现中华人民共和国住房和城乡建设部）
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
自治区建设厅	指	新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
业主	指	具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人
施工总承包	指	承包商按照合同约定，承担工程项目施工，并对承包工程的质量、安全、工期、造价全面负责
工程总承包	指	承包商受业主委托，按照合同约定对工程项目的勘察、设计、采购、施工、试运行（竣工验收）等实行全过程的承包，对工程项目的质量、工期、造价等向业主负责
报告期	指	2012 年、2013 年

特别说明：本说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，均系计算中四舍五入所致。

第一节基本情况

一、公司基本情况

中文名称	新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司
英文名称	Xinjiang Vital Development and Construction (Group) Co., LTD
法定代表人	张爱平
股本	12,000 万元
有限公司设立日期	2001 年 11 月 30 日
股份公司设立日期	2009 年 4 月 9 日
住所	乌鲁木齐经济技术开发区深圳街 2 号
所属行业	E48 土木工程建筑业（依据为证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订））、E48 土木工程建筑业（依据为《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011））
主营业务	市政工程、园区配套用房开发和房屋建筑
董事会秘书	李元
电 话	0991-3782310
传 真	0991-3782317
邮 编	830026
公司网址	http:// www.vitai-group.cn
电子信箱	vtgroup@163.com
组织机构代码	22866527-9

二、股份挂牌情况

股票代码：【 】

股票简称：【 】

股票种类：人民币普通股

每股面值：1.00 元/股

股票总量：【】

挂牌日期：【 】年【 】月【 】日

股东所持股份的限售安排依据如下：

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《业务规则》2.8 条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

股份公司成立于 2009 年 4 月 9 日，成立已满一年。控股股东为乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司。根据上述规定，截至本说明书签署日，公司股东持股情况及本次可进行公开转让的股份数量如下：

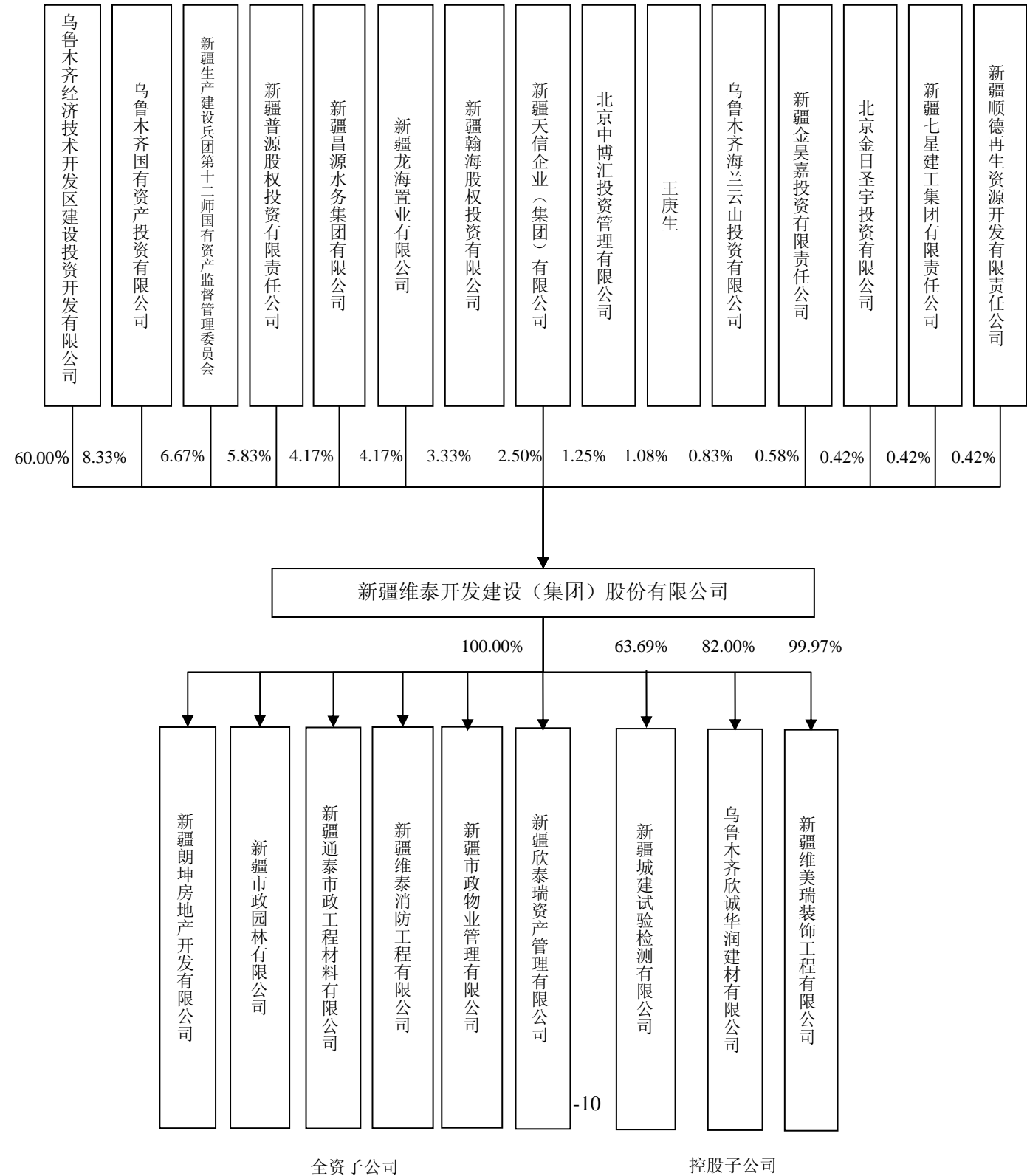
序号	股东名称	持股数 (万股)	持股比例 (%)	是否存在质 押或冻结	本次可进行 转让股份数 量(万股)
1	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	7,200	60.00	否	2,400
2	乌鲁木齐国有资产投资有限公司	1,000	8.33	否	1,000
3	新疆生产建设兵团第十二师国有资产监督管理委员会	800	6.67	否	800
4	新疆普源股权投资有限责任公司	700	5.83	否	700
5	新疆昌源水务集团有限公司	500	4.17	否	500
6	乌鲁木齐龙海置业有限公司	500	4.17	否	500
7	新疆翰海股权投资有限公司	400	3.33	否	400
8	新疆天信企业（集团）有限公司	300	2.50	否	300
9	北京中博汇投资管理有限公司	150	1.25	否	150
10	王庚生	130	1.08	否	130
11	乌鲁木齐海兰云山投资有限公司	100	0.83	否	100
12	新疆金昊嘉投资有限责任公司	70	0.58	否	70
13	北京金日圣宇投资有限公司	50	0.42	否	50

14	新疆七星建工集团有限责任公司	50	0.42	否	50
15	新疆顺德再生资源开发有限责任公司	50	0.42	否	50
合 计		12,000	100.00	-	7,200

除上述安排外，股东所持股份无其他限售安排及所持股份自愿锁定的承诺。

三、股权情况

（一）股权结构图



（二）控股股东、实际控制人、前十名股东、持股 5%以上股东持股情况

1、控股股东和实际控制人

截至本说明书签署日，公司控股股东乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司持有本公司股份 7,200 万股，占公司本次发行前总股本的 60%。

公司的实际控制人为乌鲁木齐经济技术开发区国有资产监督管理委员会，机构类型为机关法人，地址为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐经济技术开发区中亚南路 68 号。建投公司为乌鲁木齐经济技术开发区国有资产监督管理委员会全资子公司。

公司变更设立以来，建投公司持股比例一直占公司股份总额的 50.00% 以上。公司实际控制人最近两年未发生变化。

● 持股 5% 以上股份其他股东持股情况

（1）乌鲁木齐国有资产投资有限公司

该公司成立于 2010 年 3 月 5 日，系国有独资公司。该公司注册资本 43,315 万元，法定代表人李建中，住所为乌鲁木齐市天山区新华南路 83 号，经营范围为按照乌鲁木齐市人民政府的授权和委托，从事股权的投资和其他国有资产的投资、管理与经营。

（2）新疆生产建设兵团第十二师国有资产监督管理委员会

十二师国资委系经新疆生产建设兵团农业建设第十二师委员会《关于师机关党政群机构设置的通知》（师党发【2005】9 号）批准，于 2005 年 6 月 21 日成立。机构类型为机关法人，地址为乌鲁木齐市新市区常州街 189 号，组织机构代码为 78986447-0，主要职责是根据新疆生产建设兵团第十二师授权，依照《公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律和行政法规，对所监管的企业履行国有资产出资人职责，不从事实际经营业务。

（3）新疆普源股权投资有限责任公司

该公司成立于 2008 年 6 月 2 日，注册资本为 1,400 万元，法定代表人王革，住所为乌鲁木齐市高新街北二巷 9 号新捷大厦 10 楼 1002 室，主要经营地新疆，经营范围为从事对非上市企业的股权投资，通过认购非公开发行股票或受让股权等方式持有上市公司股份。

该公司股权结构为王革（现任本公司监事）持股 46%，王建辉持股 28%，何新生持股 19%，陈豫新持股 7%。

3、前十名股东中的其他股东持股情况

（1）新疆昌源水务集团有限公司

该公司成立于 1999 年 2 月 12 日，注册资本为 80,000 万元，法定代表人孙家海，住所为乌鲁木齐经济技术开发区翠湖路 456 号，经营范围为水资源及土地资源的开发；水务业投资及资产管理；引水工程建设投资；苦咸水淡化；水利水电物资、建材、金属材料、水泥、化工产品、橡胶制品的销售；房屋、汽车及设备租赁；咨询服务。

该公司股权结构为中国水务投资有限公司持股 51%，新疆新业国有资产经营（集团）有限责任公司持股 25%，深圳市博纳投资合伙企业（有限合伙）持股 14%，湖北航天瑞麒投资管理咨询有限公司持股 10%。

（2）乌鲁木齐龙海置业有限公司

该公司成立于 2005 年 6 月 20 日，注册资本为 2,000 万元，法定代表人姚军，住所为乌鲁木齐经济技术开发区广州路 8 号，经营范围为房地产开发、销售，装饰装璜，仓储服务，房屋租赁；通信产品，电子产品，五金交电，建材，钢材，机电产品，装饰装璜材料，化工产品，原料（化学危险品除外）的销售。

该公司股权结构为姚军持股 92.50%，羌巧云持股 7.50%。

（3）新疆翰海股权投资有限公司

该公司成立于 2010 年 8 月 24 日，注册资本为 3,000 万元，法定代表人於兵，住所为新疆乌鲁木齐市长春南路 1118 号新能物资大厦 10 层 1001-1014 号，经营范围为从事对非上市企业的股权投资，通过认购非公开发行股票或受让股权等方式持有上市公司股份。

该公司股权结构为於兵持股 97.67%，周军利持股 2.33%。

（4）新疆天信企业（集团）有限公司

该公司成立于 2000 年 11 月 14 日，注册资本为 24,069 万元，法定代表人韩键刚，住所为新疆乌鲁木齐市天山区解放北路 36 号，经营范围为允许经营边贸项下废钢、废铜、废铝、废纸、废塑料等国家核定公司经营的五种废旧物资的进口；边境小额贸易及其它一般货物和技术的进出口经营；钢材、通信设备、家电、日用百货、服装鞋帽、针纺织品、工艺美术品、农副产品、电子产品、化工产品、五金交电、现代办公用品、橡胶制品、建筑装饰材料的销售；房屋租赁；房地产经纪服务。

公司股权结构为韩键刚持股 79.17%，柯怀强持股 20.83%。

（5）北京中博汇投资管理有限公司（原名为海南中维投资管理有限公司）

该公司成立于 2008 年 3 月 12 日。2009 年 11 月 5 日，经北京市工商行政管理局海

淀分局核准，更名为北京中博汇投资管理有限公司。该公司注册资本为 200 万元，法定代表人韩慧新，住所为北京市海淀区知春里甲 23 号 202 室，经营范围为投资管理，投资咨询，风险投资咨询，投资理财，经济信息，咨询服务，企业经营管理策划，企业投资顾问，融资信息咨询。

该公司股权结构为韩慧新持股 79.35%，符海持股 20.65%。

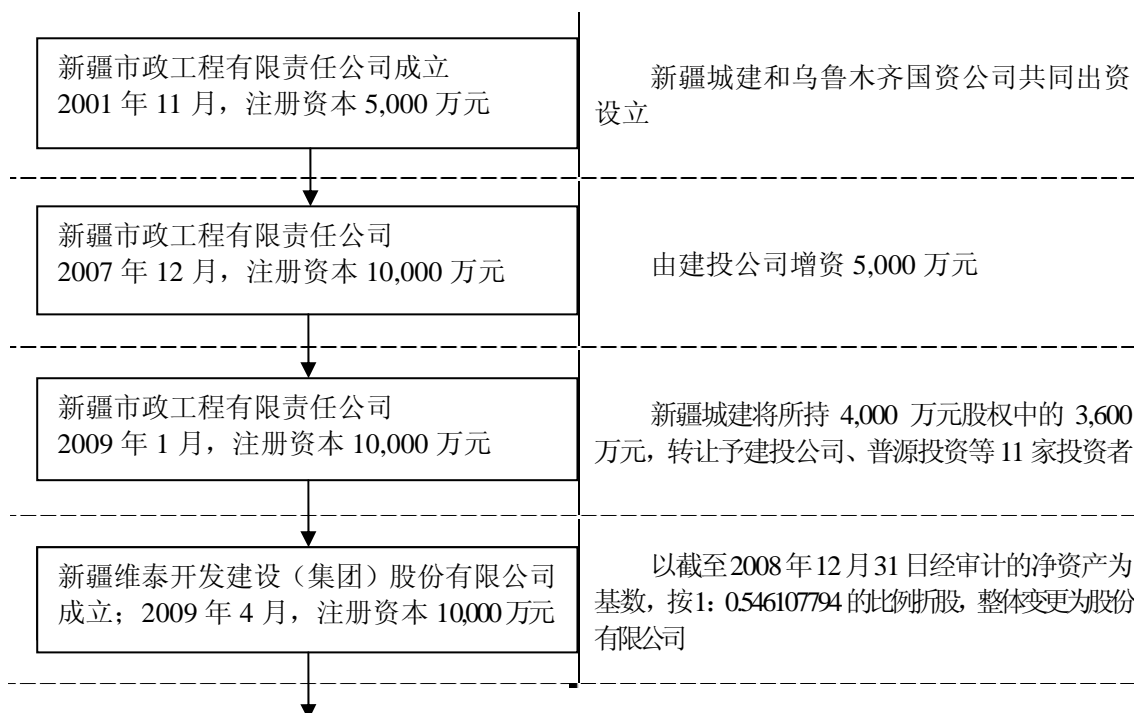
（6）王庚生

王庚生，男，中国国籍，无境外永久居留权。持有本公司股份 130 万股，持股比例为 1.08%，未在本公司担任职务。身份号码：6501041934XXXX001x，住所：乌鲁木齐市新市区北京南路 7 号 5 号楼 2 单元 302 号。

2009 年 9 月，公司第八大股东嘉成信达因长期无业务发生，经该公司股东一致同意将该公司予以注销，根据该公司相关的《股东会决议》、《清算报告》和《清算资产分配明细》，嘉成信达债务清偿完毕后剩余资产为 1,800 万元，其股东按比例进行分配，王庚生占 95%即 1,710 万元，其中对维泰建设 2,414,215 元长期股权投资，分配给王庚生。王庚生为此获得了原嘉成信达所持有的维泰建设 130 万股股权。

四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况

（一）公司设立以来股本演变概况



新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司 2010 年 4 月，注册资本 10,000 万元	发起人之一嘉成信达解散，其持有的本公司股份 130 万股分配给自然人王庚生
↓	
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司 2010 年 6 月，注册资本 12,000 万元	新增股本 2,000 万股，由控股股东建投公司和新引入的两家投资者天恒基、昌源水务共同认购
↓	
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司 2010 年 6 月，注册资本 12,000 万元	发起人之一胜武永顺将所持本公司全部股权共 500 万股转让予龙海置业
↓	
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司 2010 年 12 月，注册资本 12,000 万元	发起人之一济南工程设计院将所持本公司全部股权共 100 万股转让予海兰云山
↓	
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司 2010 年 12 月，注册资本 12,000 万元	天恒基所持本公司全部股权共 800 万股被划转至十二师国资委
↓	
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司 2011 年 5 月，注册资本 12,000 万元	乌鲁木齐国资公司所持本公司全部股权共 1,000 万股被无偿划转至乌鲁木齐国有资产投资有限公司
↓	
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司 2011 年 5 月，注册资本 12,000 万元	新疆城建将所持本公司全部股权共 400 万股通过乌鲁木齐产权交易中心挂牌转让给新疆君邦投资有限公司
↓	
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司 2014 年 4 月，注册资本 12,000 万元	君邦投资、农机公司将所持本公司全部股权分别转让给新疆翰海、新疆天信

（二）公司股本形成情况

1、2001 年市政有限设立

公司前身乌鲁木齐市市政工程公司是成立于 1956 年的国有企业。乌鲁木齐市市政工程公司系 1956 年 12 月 31 日成立的乌鲁木齐市属全民所有制的国有企业，行政隶属先后为乌鲁木齐市人民委员会建设局、乌鲁木齐市市政工程管理局，财政隶属关系为乌鲁木齐市财政局。

根据 1956 年 11 月 3 日新疆维吾尔自治区人民委员会（56）会近字第 1526 号文《关于成立市政工程公司的批复》、1956 年 11 月 9 日新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市人民委员

会乌会办字第 547 号文《乌鲁木齐市人民委员会为转关于成立市政工程公司问题的批复》，乌鲁木齐市市政工程公司系隶属于乌鲁木齐市人民委员会建设局的国有企业。

根据 1956 年 12 月 31 日乌鲁木齐市人民委员会乌会办字第 671 号文《乌鲁木齐市人民委员会关于有关乌鲁木齐市市政工程公司问题的批复》，同意乌鲁木齐市市政工程公司正式成立，流动资金由筑路献款中预借 2 万元，并对编制、人员等事宜作出安排。

根据乌鲁木齐市市政工程公司的工商登记资料，乌鲁木齐市市政工程公司所有制：地方国营，地址：乌鲁木齐市公园街 15 号，经营方式：承包工程，主管单位：城市建设局，资金净值 159 万元，法定代表人：周尚武，经 1980 年 12 月 5 日省级主管部门新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市基本建设委员会同意，1981 年 1 月 28 日乌鲁木齐市工商局核发营业执照。1984 年 7 月 21 日，经新疆维吾尔自治区城乡建设环境保护厅核准为二级建筑企业。

根据《乌鲁木齐市市政工程公司章程》等工商档案资料，1989 年 1 月 31 日，经主管部门乌鲁木齐市城市建设局同意、乌鲁木齐市工商局审核，乌鲁木齐市市政工程公司使用第二名称“乌鲁木齐市市政爆破工程公司”，法定代表人变更为孙玉玺，住所变更为乌鲁木齐市扬子江路 19 号，经济性质：全民所有制，由国拨、企业自有和定额贷款组成的注册资金：1,849.60 万元，经营范围：以承包市政工程施工为主，兼营工程爆破与汽车运输。

根据乌鲁木齐市市政工程公司的工商登记资料，1992 年 8 月 3 日，法定代表人变更为王念启；1995 年 3 月 29 日，增加承包 12 层以下、21 米跨度以下的房屋建筑、高度 50 米以下的水塔、烟囱等构筑物的建筑施工；1996 年 5 月 21 日，增加城市道路及机场跑道等经营范围；1998 年 3 月 12 日，增加小型机械设备租赁经营范围；1999 年 6 月 21 日，增加承担中型水利工程及辅助生产设施的建筑、安装和基础工程等经营范围；2000 年 9 月 25 日，法定代表人变更为齐树平

根据 2001 年 11 月 30 日乌鲁木齐市市政工程公司改制为新疆市政工程有限责任公司前乌鲁木齐市工商局核发的 6501001103346《企业法人营业执照》等文件资料，乌鲁木齐市市政工程公司：

住所：乌鲁木齐市扬子江路 49 号；

法定代表人：齐树平；

注册资金：1,849.60 万元；

经济性质：国有企业；

经营范围：主营机场跑道、高速公路、城市快速路及各类道路，大型立交桥、人行天桥工程、地下管道、天然气、燃气、气源厂及输气管道工程、热力管道、自来水厂及输水管道工程，污水处理厂及排水管网工程，兼营水利工程、岩上工程控制爆破与十二层以下工业与民用建筑及装饰装修工程，高速公路路基。一级标准以下公路及独立大桥工程施工，汽车运输及工程机械维修，单位建筑面积 5000 平方米以下的钢结构工程的制作与安装。

2001 年 11 月 30 日，乌鲁木齐市市政工程公司因改制重组为新疆市政工程有限责任公司办理了工商注销登记。

根据 2001 年 11 月 21 日乌鲁木齐市人民政府乌政发[2001]78 号文《关于市政工程公司整体改制设立新疆市政工程有限责任公司的批复》，同意乌鲁木齐市市政工程公司整体改制，由乌鲁木齐国有资产经营公司与新疆城建股份有限公司共同出资设立新疆市政工程有限公司；乌鲁木齐国有资产经营公司以乌鲁木齐市市政工程公司评估后国有净资产中 1000 万元，经国资部门授权后持股，占总股本的 20%，新疆城建股份有限公司现金出资 4000 万元，占总股本的 80%。

根据 2001 年 11 月 23 日乌鲁木齐市财政局、乌鲁木齐市国有资产管理局乌财国（企）[2001]255 号文《关于将原乌鲁木齐市市政工程公司国有资产产权授权乌鲁木齐国有资产经营有限公司经营的通知》，将原乌鲁木齐市市政工程公司经营使用的 1000 万元国有净资产授权乌鲁木齐国有资产经营有限公司经营管理，并将接受授权经营的国有净资产 1000 万元投入新设的新疆市政工程有限责任公司。

根据 1992 年 7 月 23 日《全民所有制工业企业转换经营机制条例》、1999 年 11 月 16 日财政部财管字（1999）301 号文《关于企业国有资产办理无偿划转手续的规定》，将原乌鲁木齐市市政工程公司经营使用的 1000 万元国有净资产授权乌鲁木齐国有资产经营有限公司经营管理，并将接受授权经营的国有净资产 1000 万元投入新设的新疆市政工程有限责任公司，已经取得了必要的批准与授权。

2001 年 11 月 21 日，新疆华夏资产评估有限责任公司对乌鲁木齐市市政工程公司的整体资产进行了评估，出具了华评评报字【2001】051 号《资产评估报告书》，经评估后的乌鲁木齐市市政工程公司净资产值为 12,913,734.13 元。

根据乌鲁木齐市财政局、乌鲁木齐市国有资产管理局《关于乌鲁木齐市市政工程公司资产评估项目合规性审核确认的批复》（乌财国（事）【2001】252 号文）确认，以及

乌鲁木齐市财政局、乌鲁木齐市国有资产管理局于 2001 年 11 月 24 日出具的《关于乌鲁木齐市市政工程公司改制为有限责任公司资产处置、账务处理及产权界定的批复》（乌财国（企）【2001】257 号），“对多投入的 2,913,734.13 元作为企业职工医疗费、取暖费，列入负债”。

2001 年 11 月 28 日，新疆维吾尔自治区财政厅以新财企【2001】200 号文对前述评估结果予以了确认。五洲联合会计师事务所亦出具了《验资报告》（五洲会字【2001】8-469 号）。

2001 年 11 月 30 日，新疆市政工程有限责任公司在新疆维吾尔自治区工商行政管理局领取了《企业法人营业执照》，注册资本 5,000 万元。

市政有限设立时股权结构如下表：

股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
新疆城建股份有限公司	现金	4,000	80.00
乌鲁木齐国有资产经营有限公司	净资产	1,000	20.00
合 计	-	5,000	100.00

注：2006 年 6 月 30 日，新疆城建股份有限公司更名为新疆城建（集团）股份有限公司。

2、2007 年增资及控股股东变更

2007 年 12 月，乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会出具了乌国资产【2007】148 号《关于新疆市政工程有限责任公司增资扩股的批复》，同意建投公司对市政有限进行增资扩股的意见及方案。建投公司按照市政有限截至 2006 年 12 月 31 日经审计的每单位注册资本净资产值 1.68 元，以货币方式出资 8,400 万元，认缴市政有限新增注册资本 5,000 万元。

2007 年 12 月 28 日，北京立信会计师事务所有限公司新疆分所出具了京信新分验字【2007】006 号《验资报告》，确认新增的 5,000 万元注册资本已经到位。

2007 年 12 月 29 日，市政有限领取了换发后的《企业法人营业执照》。

本次增资后，公司的控股股东变更为建投公司，实际控制人变更为乌鲁木齐经济技术开发区国有资产监督管理委员会。

本次增资前后，公司注册资本及股权结构变化情况如下：

股东名称	变更前注册资本	变更后注册资本
------	---------	---------

	金额（万元）	出资比例（%）	金额（万元）	出资比例（%）
乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	-	-	5,000	50.00
新疆城建（集团）股份有限公司	4,000	80.00	4,000	40.00
乌鲁木齐国有资产经营有限公司	1,000	20.00	1,000	10.00
合 计	5,000	100.00	10,000	100.00

3、2008 年新疆城建转让其所持的部分公司股份

2008 年 6 月 26 日，新疆城建召开 2008 年第七次临时董事会，审议通过了向新疆农机有限责任公司等 10 家企业（实际挂牌转让时受让方为 11 家企业，包括建投公司）转让其持有的市政有限股权共计 3,600 万股的议案。

2008 年 8 月 7 日，乌鲁木齐市国资委出具《关于新疆城建（集团）股份有限公司减持新疆市政工程有限责任公司股权的批复》（乌国资产【2008】52 号），同意新疆城建将其持有的市政有限 36% 的股权按有关规定进行转让。

2008 年 10 月 26 日，乌鲁木齐国有资产经营有限公司出具《关于放弃城建股份转让所持市政公司股份的优先购买权的函》，放弃本次新疆城建转让的优先购买权。

根据乌鲁木齐产权交易中心 2008 年 11 月 19 日出具的《股权交易摘牌确认书》，本次国有股权转让挂牌期限自 2008 年 9 月 28 日至 2008 年 10 月 28 日，经公开征集受让方，最终由建投公司出资 2,775 万元、新疆普源投资有限责任公司出资 1,295 万元、新疆胜武永顺商贸有限公司出资 925 万元、新疆农机有限责任公司出资 555 万元、海南中维投资管理有限公司出资 277.50 万元、新疆嘉成信达投资有限公司出资 240.50 万元、济南市市政工程设计研究院有限责任公司出资 185 万元、新疆际垠经贸有限公司出资 129.50 万元、北京金日圣宇投资有限公司出资 92.50 万元、新疆七星建工集团有限责任公司出资 92.50 万元、新疆顺德投资有限公司出资 92.50 万元共同认购上述 3,600 万股市政有限的股权。

本次股权转让价格为 1.85 元/股，价格确定依据为北京五洲松德会计师事务所审计后的截至 2007 年 12 月 31 日市政有限的净资产额以及新疆华夏资产评估有限责任公司出具的《新疆城建（集团）股份有限公司拟转让所持新疆市政工程有限责任公司部分股权项目股权价值评估报告书》（华评评报字【2008】第 024 号），市政有限经评估后的每股净资产值为 1.84 元。

2009 年 1 月 7 日，公司就上述股权变动办理了工商变更登记手续。本次股权转让前

后公司股权结构变化情况如下：

序号	股东名称	转让前		转让后	
		出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	5,000	50.00	6,500	65.00
2	乌鲁木齐国有资产经营有限公司	1,000	10.00	1,000	10.00
3	新疆普源投资有限责任公司	-	-	700	7.00
4	新疆胜武永顺商贸有限公司	-	-	500	5.00
5	新疆城建（集团）股份有限公司	4,000	40.00	400	4.00
6	新疆农机有限责任公司	-	-	300	3.00
7	海南中维投资管理有限公司	-	-	150	1.50
8	新疆嘉成信达投资有限公司	-	-	130	1.30
9	济南市政工程设计研究院有限责任公司	-	-	100	1.00
10	新疆际垠经贸有限公司	-	-	70	0.70
11	北京金日圣宇投资有限公司	-	-	50	0.50
12	新疆七星建工集团有限责任公司	-	-	50	0.50
13	新疆顺德投资有限公司	-	-	50	0.50
合 计		10,000	100.00	10,000	100.00

同时，本次引入的 11 家投资者除建投公司外，其余投资者及其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，均与公司及其控股股东、董事、监事及高级管理人员之间不存在关联关系。

此次股权转让后，第一大股东建投公司的出资额变更为 6,500 万元，出资比例上升至 65.00%。此次股权转让并未引起公司控股股东和实际控制人的变化，公司管理层和主营业务也未发生变化。

4、2009 年依法整体变更设立为股份有限公司

经乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会于2009年3月13日出具的《关于同意新疆市政工程有限责任公司整体变更设立新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司的批复》（乌经开管【2009】23号）批准，市政有限于2009年3月17日召开了2008年度股东会，审议通过了整体变更设立股份有限公司的方案：市政有限以截至2008年12月31日经北京立信会计师事务所审计的净资产188,114,031.76元（京信审字【2009】505号）扣除经市政有限董事会（2009年2月27日召开的第三届四次董事会）批准的2008年度股东利润分配

5,000,000元后的净值183,114,031.76元为基础，按1:0.546107794的比例进行折股，整体变更设立新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司。

2009年3月17日，北京立信会计师事务所对股份公司设立时各股东的出资情况进行了审验，并出具了《验资报告》（京信验字【2009】002号）。

2009年4月9日，维泰建设在新疆维吾尔自治区工商行政管理局乌鲁木齐经济技术开发区工商分局登记注册，取得了整体变更后的企业法人营业执照，注册号为650000038000170。

股份公司设立完成时，公司股权结构如下：

序号	股东名称	股份数 (万股)	占总股本 (%)
1	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	6,500	65.00
2	乌鲁木齐国有资产经营有限公司	1,000	10.00
3	新疆普源投资有限责任公司	700	7.00
4	新疆胜武永顺商贸有限公司	500	5.00
5	新疆城建（集团）股份有限公司	400	4.00
6	新疆农机有限责任公司	300	3.00
7	海南中维投资管理有限公司	150	1.50
8	新疆嘉成信达投资有限公司	130	1.30
9	济南市市政工程设计研究院有限责任公司	100	1.00
10	新疆际垠经贸有限公司	70	0.70
11	北京金日圣宇投资有限公司	50	0.50
12	新疆七星建工集团有限责任公司	50	0.50
13	新疆顺德投资有限公司	50	0.50
合 计		10,000	100.00

（三）公司设立后股本总额及股权结构变化

1、2010年4月嘉成信达所持股权发生变更

2009年9月，公司第八大股东嘉成信达因长期无业务发生，经该公司股东一致同意将该公司予以注销，根据该公司相关的《股东会决议》、《清算报告》和《清算资产分配明细》，嘉成信达债务清偿完毕后剩余资产为1,800万元，其股东按比例进行分配，王庚生占95%即1,710万元，其中对维泰建设2,414,215元长期股权投资，分配给王庚生。王庚生为此获得了原嘉成信达所持有的维泰建设130万股股权。

嘉成信达于2010年4月6日在新疆维吾尔自治区工商行政管理局办理完成了注销登记手续。

本次股权变更完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	股份数 (万股)	占总股本 (%)
1	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	6,500	65.00
2	乌鲁木齐国有资产经营有限公司	1,000	10.00
3	新疆普源投资有限责任公司	700	7.00
4	新疆胜武永顺商贸有限公司	500	5.00
5	新疆城建（集团）股份有限公司	400	4.00
6	新疆农机有限责任公司	300	3.00
7	北京中博汇投资管理有限公司	150	1.50
8	王庚生	130	1.30
9	济南市市政工程设计研究院有限责任公司	100	1.00
10	新疆金昊嘉投资有限责任公司	70	0.70
11	北京金日圣宇投资有限公司	50	0.50
12	新疆七星建工集团有限责任公司	50	0.50
13	新疆顺德投资有限公司	50	0.50
合 计		10,000	100.00

注：海南中维投资管理有限公司于 2009 年 11 月 5 日更名为北京中博汇投资管理有限公司。

新疆际垠经贸有限公司于 2009 年 11 月 9 日更名为新疆金昊嘉投资有限责任公司。

2、2010 年 6 月增资

经开发区国资委于 2010 年 6 月 4 日出具的《关于维泰开发建设（集团）股份有限公司增资扩股的批复》（乌经开国资【2010】17 号）批准，公司于 2010 年 6 月 5 日召开了 2010 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司增资扩股的议案》，同意公司本次增资扩股新增股份 2,000 万股，按每股 3.76 元的价格由增资股东认购，具体为：新疆天恒基投资有限公司以货币出资方式认购 800 万股，建投公司以货币出资方式认购 700 万股，新疆昌源水务集团有限公司以货币出资方式认购 500 万股。

本次增资价格系根据北京中科华资产评估有限公司于 2010 年 5 月 6 日出具的《资产评估报告书》（中科华评报字【2010】第 P054 号）和经开区国资委国有资产评估项目备案（乌经开国资产权备【2010】3 号）的评估净资产值予以确定。本次增资共筹集 7,520 万元，用于补充本公司流动资金，增资完成后本公司股本增加至 12,000 万股。

2010 年 6 月 9 日，立信大华会计师事务所有限公司新疆分所对本次增资情况进行了审验，并出具了“立信大华（新）验字【2010】027 号”《验资报告》。

2010年6月23日，公司领取了换发后的《企业法人营业执照》。

本增资完成前后，公司股权结构变化情况如下：

序号	股东名称	增资前		增资后	
		持股数 (万股)	比例 (%)	持股数 (万股)	比例 (%)
1	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	6,500	65.00	7,200	60.00
2	乌鲁木齐国有资产经营有限公司	1,000	10.00	1,000	8.33
3	新疆天恒基投资有限公司	-	-	800	6.67
4	新疆普源投资有限责任公司	700	7.00	700	5.83
5	新疆昌源水务集团有限公司	-	-	500	4.17
6	新疆胜武永顺商贸有限公司	500	5.00	500	4.17
7	新疆城建（集团）股份有限公司	400	4.00	400	3.33
8	新疆农机有限责任公司	300	3.00	300	2.50
9	北京中博汇投资管理有限公司	150	1.50	150	1.25
10	王庚生	130	1.30	130	1.08
11	济南市市政工程设计研究院有限责任公司	100	1.00	100	0.83
12	新疆金昊嘉投资有限责任公司	70	0.70	70	0.58
13	北京金日圣宇投资有限公司	50	0.50	50	0.42
14	新疆七星建工集团有限责任公司	50	0.50	50	0.42
15	新疆顺德投资有限公司	50	0.50	50	0.42
合 计		10,000	100.00	12,000	100.00

3、2010年6月胜武永顺转让其所持的公司股份

2010年6月18日和2010年6月28日，公司第六大股东胜武永顺与乌鲁木齐龙海置业有限公司分两次签订了《股权转让协议》：胜武永顺将其持有的本公司股份440万股和60万股，合计500万股（占总股本的4.17%）转让予龙海置业，转让价格3.76元/股，转让金额共计1,880万元。根据胜武永顺提供的证明，龙海置业已于2010年9月9日完成上述股权转让款的支付。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数 (万股)	持股比例 (%)
1	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	7,200	60.00
2	乌鲁木齐国有资产经营有限公司	1,000	8.33
3	新疆天恒基投资有限公司	800	6.67
4	新疆普源投资有限责任公司	700	5.83
5	新疆昌源水务集团有限公司	500	4.17
6	乌鲁木齐龙海置业有限公司	500	4.17

7	新疆城建（集团）股份有限公司	400	3.33
8	新疆农机有限责任公司	300	2.50
9	北京中博汇投资管理有限公司	150	1.25
10	王庚生	130	1.08
11	济南市市政工程设计研究院有限责任公司	100	0.83
12	新疆金昊嘉投资有限责任公司	70	0.58
13	北京金日圣宇投资有限公司	50	0.42
14	新疆七星建工集团有限责任公司	50	0.42
15	新疆顺德投资有限公司	50	0.42
合 计		12,000	100.00

4、2010 年 11 月济南工程设计院转让其所持的公司股份

2010 年 11 月 25 日，公司第十一大股东济南工程设计院与乌鲁木齐海兰云山投资有限公司签订了《股权转让协议书》，济南工程设计院将持有的本公司 100 万股股份以每股 3.76 元转让予海兰云山，转让金额共计 376 万元。根据济南工程设计院提供的银行进账单，海兰云山已于 2010 年 12 月 3 日完成股权转让款的支付。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数 (万股)	持股比例 (%)
1	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	7,200	60.00
2	乌鲁木齐国有资产经营有限公司	1,000	8.33
3	新疆天恒基投资有限公司	800	6.67
4	新疆普源投资有限责任公司	700	5.83
5	新疆昌源水务集团有限公司	500	4.17
6	乌鲁木齐龙海置业有限公司	500	4.17
7	新疆城建（集团）股份有限公司	400	3.33
8	新疆农机有限责任公司	300	2.50
9	北京中博汇投资管理有限公司	150	1.25
10	王庚生	130	1.08
11	乌鲁木齐海兰云山投资有限公司	100	0.83
12	新疆金昊嘉投资有限责任公司	70	0.58
13	北京金日圣宇投资有限公司	50	0.42
14	新疆七星建工集团有限责任公司	50	0.42
15	新疆顺德投资有限公司	50	0.42
合 计		12,000	100.00

5、2010 年 12 月天恒基所持股权划转

2010 年 12 月 27 日，新疆生产建设兵团农业建设第十二师国有资产监督管理委员会出具了《关于国有股权划转的批复》（师国资发【2010】29 号），将公司第三大股东天恒

基持有的本公司 800 万股股份（占总股本的 6.67%）划转至十二师国资委。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数 (万股)	持股比例 (%)
1	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	7,200	60.00
2	乌鲁木齐国有资产经营有限公司	1,000	8.33
3	新疆生产建设兵团农业建设第十二师国有资产监督管理委员会	800	6.67
4	新疆普源投资有限责任公司	700	5.83
5	新疆昌源水务集团有限公司	500	4.17
6	乌鲁木齐龙海置业有限公司	500	4.17
7	新疆城建（集团）股份有限公司	400	3.33
8	新疆农机有限责任公司	300	2.50
9	北京中博汇投资管理有限公司	150	1.25
10	王庚生	130	1.08
11	乌鲁木齐海兰云山投资有限公司	100	0.83
12	新疆金昊嘉投资有限责任公司	70	0.58
13	北京金日圣宇投资有限公司	50	0.42
14	新疆七星建工集团有限责任公司	50	0.42
15	新疆顺德投资有限公司	50	0.42
合 计		12,000	100.00

6、2011 年 5 月乌鲁木齐国资公司所持股权划转

2011 年 5 月 19 日，乌鲁木齐市国有资产监督管理委员会出具了《关于乌鲁木齐国有资产经营有限公司所持新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司 1,000 万股国有股权无偿划转的通知》（乌国资产【2011】34 号），将公司第二大股东乌鲁木齐国有资产经营有限公司持有的本公司 1,000 万股（占总股本的 8.33%）无偿划转至乌鲁木齐国有资产投资有限公司。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数 (万股)	持股比例 (%)
1	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	7,200	60.00
2	乌鲁木齐国有资产投资有限公司	1,000	8.33
3	新疆生产建设兵团农业建设第十二师国有资产监督管理委员会	800	6.67
4	新疆普源投资有限责任公司	700	5.83
5	新疆昌源水务集团有限公司	500	4.17
6	乌鲁木齐龙海置业有限公司	500	4.17
7	新疆城建（集团）股份有限公司	400	3.33

8	新疆农机有限责任公司	300	2.50
9	北京中博汇投资管理有限公司	150	1.25
10	王庚生	130	1.08
11	乌鲁木齐海兰云山投资有限公司	100	0.83
12	新疆金昊嘉投资有限责任公司	70	0.58
13	北京金日圣宇投资有限公司	50	0.42
14	新疆七星建工集团有限责任公司	50	0.42
15	新疆顺德投资有限公司	50	0.42
合 计		12,000	100.00

7、新疆城建转让其所持的公司股份

2011年3月22日，乌鲁木齐市国资委出具《关于新疆城建（集团）股份有限公司所持新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司股权的批复》，同意本公司第七大股东新疆城建以不低于8元/股的挂牌价公开溢价转让所持有的400万股维泰建设股权。

2011年5月20日，根据乌鲁木齐产权交易中心出具的《股权交易摘牌确认书》，受让方根据产权交易机构公开程序报价，且经产权交易机构确认，新疆君邦投资有限公司以每股8元的价格受让新疆城建挂牌的400万股维泰建设股份。

本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数 (万股)	持股比例 (%)
1	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	7,200	60.00
2	乌鲁木齐国有资产投资有限公司	1,000	8.33
3	新疆生产建设兵团农业建设第十二师国有资产监督管理委员会	800	6.67
4	新疆普源投资有限责任公司	700	5.83
5	新疆昌源水务集团有限公司	500	4.17
6	乌鲁木齐龙海置业有限公司	500	4.17
7	新疆君邦投资有限公司	400	3.33
8	新疆农机有限责任公司	300	2.50
9	北京中博汇投资管理有限公司	150	1.25
10	王庚生	130	1.08
11	乌鲁木齐海兰云山投资有限公司	100	0.83
12	新疆金昊嘉投资有限责任公司	70	0.58
13	北京金日圣宇投资有限公司	50	0.42
14	新疆七星建工集团有限责任公司	50	0.42
15	新疆七星顺德投资有限责任公司	50	0.42
合 计		12,000	100.00

注：新疆顺德投资有限公司更名为新疆七星顺德投资有限责任公司。

8、君邦投资、农机公司转让其所持的公司股份

2013年10月23日，公司第七大股东新疆君邦投资有限公司出于资金周转需要的考虑，与新疆翰海股权投资有限公司签订了《股权转让协议书》，新疆君邦投资有限公司将持有的本公司400万股股份以每股8元转让予新疆翰海股权投资有限公司，转让金额共计3,200万元。根据新疆翰海股权投资有限公司提供的银行转账委托书，新疆君邦投资有限公司已于2013年10月25日完成股权转让款的支付。

2014年2月12日，公司第八大股东新疆农机有限责任公司与新疆天信企业（集团）有限公司签订了《股权转让协议书》，新疆农机有限责任公司将持有的本公司300万股股份以每股1.85元转让予新疆天信企业（集团）有限公司，转让金额共计555万元。根据新疆天信企业（集团）有限公司提供的银行交易回单，新疆农机有限责任公司已于2014年2月27日，完成股权转让款的支付。农机公司为天信集团的全资子公司。为优化天信集团对外投资结构，2014年将子公司的对外投资收回由母公司直接持有。

2014年4月11日，本次股权转让在新疆乌鲁木齐工商局经济技术开发区分局完成了工商变更登记手续，本次股权转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数 (万股)	持股比例 (%)
1	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	7,200	60.00
2	乌鲁木齐国有资产投资有限公司	1,000	8.33
3	新疆生产建设兵团第十二师国有资产监督管理委员会	800	6.67
4	新疆普源股权投资有限责任公司	700	5.83
5	新疆昌源水务集团有限公司	500	4.17
6	乌鲁木齐龙海置业有限公司	500	4.17
7	新疆翰海股权投资有限公司	400	3.33
8	新疆天信企业（集团）有限公司	300	2.50
9	北京中博汇投资管理有限公司	150	1.25
10	王庚生	130	1.08
11	乌鲁木齐海兰云山投资有限公司	100	0.83
12	新疆金昊嘉投资有限责任公司	70	0.58
13	北京金日圣宇投资有限公司	50	0.42
14	新疆七星建工集团有限责任公司	50	0.42
15	新疆顺德再生资源开发有限责任公司	50	0.42
合 计		12,000	100.00

注：新疆生产建设兵团农业建设第十二师国有资产监督管理委员会更名为新疆生产建设兵团第十二师国有资产监督管理委员会；新疆普源投资有限责任公司更名为新疆普源股权投资有限责任公司；新疆七星顺德投资有限责任公司更名为新疆顺德再生资源开发有限公司。

（四）报告期重大资产重组情况

公司报告期内不存在重大资产重组情况。

五、控股和参股子公司的基本情况

截至本说明书签署日，公司拥有 6 家全资子公司，3 家控股子公司，具体情况参见“第四节公司财务”之“十、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的情况”之“（一）子公司基本情况”。

六、董事、监事及高级管理人员情况

（一）公司董事

1、董事长

张爱平先生：1963 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，高级工程师，国家一级注册建造师。1983 年 10 月至 1985 年 4 月在乌市市政公司一队任技术员；1985 年 4 月至 1988 年 2 月在乌市市政公司计划科任预决算员；1988 年 3 月至 1991 年 1 月在市政公司二队任队长；1991 年 2 月至 1996 年 4 月在乌市市政工程公司生产经营办任主任兼直属公司经理；1996 年 4 月至 1999 年 4 月在乌市市政工程公司任总经理助理兼经营办主任；1999 年 4 月至 2002 年 11 月在市政公司任副总经理、常务副总；2002 年 12 月至 2008 年 10 月在新疆市政工程有限责任公司任董事长兼总经理，从事管理工作；2008 年 10 月至 2009 年 3 月在新疆市政工程有限责任公司任董事长；2009 年 3 月至 2010 年 9 月在新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司任第一届董事会董事长；2010 年 10 月至 2012 年 3 月在新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司任第一届董事会董事长兼党委书记；2012 年 3 月至今在新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司任第二届董事会董事长兼党委书记。

2、董事

夏勇军先生：1966 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，高级工程师。1984 年 9 月至 1987 年 9 月在新疆建筑工程学校学习工民建专业，毕业后留校任教；1987 年 9 月至 1991 年 7 月在南京建筑工程学院学习工民建专业；1991 年 7 月至 2000 年 6 月在新疆建筑工程学校任教；2000 年 6 月至 2003 年 4 月在新疆建工集团建工监理公司任副总经理；2003 年 4 月至 2007 年 4 月在乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公

司任总经理；2007年4月至2008年8月在乌鲁木齐经济技术开发区建设发展局任副局长；2008年9月至2009年2月在新疆市政工程有限责任公司任总经理；2009年3月至2012年3月在新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司任总经理，公司第一届董事会董事；2012年3月至今在新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司任总经理，公司第二届董事会董事。

3、董事

张新培先生：1963年出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，高级工程师。1979年9月至1981年7月在新疆交通技校学习；1981年7月至1985年3月在市政工程公司机运处工作；1985年3月至1987年7月在市党校学习；1987年7月至2002年3月在市政工程公司经营办工作；2002年3月至2004年3月在新疆市政工程有限责任公司任总经理助理兼经营办主任；2004年3月至2009年2月在新疆市政工程有限责任公司任常务副总经理；2009年3月至2012年3月在新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司任常务副总经理，公司第一届董事会董事；2012年3月至今在新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司任常务副经理，公司第二届董事会董事。

4、董事

肖功云先生：1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1985年8月至2000年5月历任新疆天山汽车厂技术员、动力车间团支部书记、设备动力分厂工段长、工程师，动力中心副主任；2000年5月至2000年12月任新疆天合会计师事务所资产评估师；2000年12月至2003年3月任乌鲁木齐国有资产经营有限公司投资银行部经理、投资发展部经理；2003年3月至2005年11月任乌鲁木齐科源创业投资有限公司董事、副总经理；2005年11月至2006年10月任乌鲁木齐国有资产经营有限公司总经理助理，乌鲁木齐市房产管理局供暖所党支部书记兼所长；2006年10月至2010年4月任乌鲁木齐国有资产经营有限公司职工监事，资产管理部部长，机关党支部书记；2010年4月至2011年4月任乌鲁木齐国有资产投资有限公司董事，投资部部长；2011年4月至今任乌鲁木齐国有资产投资有限公司董事，副总经理。2012年3月至今任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司公司第二届董事会董事。

5、董事

易云华先生：1960年出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，工程师。1992年10月至1993年6月任新疆制药厂车间副主任；1993年6月至2000年1月任乌

鲁木齐开发区供热公司经理；2000年1月至2001年8月任开发区建设发展总公司总经理；2001年8月至2007年5月任新疆维泰热力股份有限公司总经理；2007年5月至今，任乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司总经理兼新疆维泰热力股份有限公司董事长；2010年1月至今，任乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司党委书记；2009年3月至2012年3月任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司公司第一届监事会监事；2012年3月至今任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司公司第二届董事会董事。

6、董事

宋晓琳女士：1971年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级会计师。1989年7月至2004年1月任乌鲁木齐市华新牧工商公司结算中心主任；2004年1月至2007年12月任新疆国美医药有限责任公司财务部经理；2007年12月至2011年8月任乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司财务部经理；2011年8月至今任乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司财务总监；2010年5月至2012年3月任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司公司第一届董事会董事；2012年3月至今任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司公司第二届董事会董事。

7、独立董事

杨斌先生：1969年出生，中国国籍，无境外永久居留权，管理学博士。1992年7月毕业于清华大学经济管理学院本科；1992年7月至1994年9月在清华执教；1994年9月至2000年7月在清华大学攻读博士学位；1997年9月至2005年12月任院长助理、党委副书记；2000年至2001年任清华大学MBA项目负责人；2006年1月至今任清华大学经济管理学院党委书记；2010年6月至今任清华大学经济管理学院党委书记兼新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司独立董事。

8、独立董事

张利国先生：1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权，法学硕士。1989年8月至1991年4月任北京医药总公司企业管理干部；1991年4月至1993年3月任中国汽车进出口总公司法律干部；1993年3月至1994年5月任北京市开元律师事务所合伙人；1994年6月至1998年10月任北京市国方律师事务所合伙人；1998年10月至2001年3月任北京市凯源律师事务所合伙人；2001年3月至2004年12月任北京市国方律师事务

所合伙人；2005年1月至今任北京国枫凯文律师事务所主任；2010年6月至今任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司董事会独立董事。

9、独立董事

李萍女士：1967年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，证券期货资格注册会计师、中国注册会计师、注册评估师、注册税务师。1986年8月至1992年9月任新疆第五建筑工程公司会计；1992年10月至1996年3月任新疆无线电一厂主办会计；1996年3月至2012年8月任深圳鹏城会计师事务所初级项目经理、高级项目经理、合伙人。2012年9月至2013年5月任国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；2013年5月至今任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；2010年6月至今任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司董事会独立董事。

（二）公司监事

1、监事会主席

史坤涌先生：1966年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，会计师职称。1986年8月至1990年10月任昌吉州商业局科员；1990年10月至2004年9月就职于乌鲁木齐县财政局，其中2003年4月至2004年9月任副局长；2004年9月至2006年6月就职于乌鲁木齐市机关事务管理局；2006年6月至2008年1月任乌鲁木齐市国资委副主任科员，主任科员；2008年1月至2012年5月在市委财经办（上市办）工作；2012年5月至今任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司纪检书记；2012年8月至今任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司纪检书记兼第二届监事会主席。

2、监事

王革先生：1966年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1984年9月至1985年6月为新疆军区7008工厂工人；1985年6月至1987年6月任新疆军区后勤文化学校学员；1987年6月至1990年12月任新疆军区后勤部服装厂供销科采购员；1991年1月至1997年12月任新疆劳动厅劳动就业服务公司副总经理；1998年1月至2000年5月任五羊城大酒店总经理；2000年5月至2006年8月任乌鲁木齐市青年路农贸超市董事长；2006年8月至今历任乌鲁木齐中益商贸有限公司董事长、乌鲁木齐金泰园商贸有限公司董事长、新疆普源股权投资有限责任公司董事长、新疆联合盛华投资有限公司董事长；2009年3月至2012年3月任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司第一

届监事会监事；2012年3月至今任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司第二届监事会监事。

3、监事

朱世英女士：1974年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。1995年7月至2004年9月任新疆医保事业有限公司出纳、会计、主管会计；2004年9月至2007年3月任新疆中成经贸有限公司主管会计；2007年4月至2011年11月任乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司会计；2011年11月至2014年1月任乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司财务部副经理；2014年1月至今任乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司财务部经理；2012年3月至今任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司监事。

（三）公司高级管理人员

1、总经理：夏勇军（简历参见本节“五、（一）董事会成员”部分）

2、常务副总经理：张新培（简历参见本节“五、（一）董事会成员”部分）

3、副总经理

王黎先生：1967年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1986年9月至1989年9月任新疆水利厅第一工程处子校教师。1989年9月至1996年6月任新疆水利厅第一工程处新潮装饰公司副总经理；1996年6月至2002年4月承包新疆力强密封摩擦材料厂任法人代表；2002年4月至2004年5月在新疆高能科技有限公司任副总经理；2004年5月至2007年7月任乌鲁木齐房地产开发公司物业管理中心总经理；2007年7月至2008年12月任新疆维泰热力股份有限公司副总经理；2009年2月至今任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司副总经理。

4、副总经理

安玉林先生：1963年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师。1984年7月至1986年9月，在乌市一建从事施工工作，担任技术员；1986年9月至1989年7月，在广州市城建学院学习，工民建专业；1989年7月至2000年9月，在乌市一建从事施工管理工作，担任项目经理；1999年9月至2002年7月，在新疆农业大学学习，土木工程专业(在职)；2000年9月至2004年2月，在新疆天一投资集团从事施工管理工作，担任项目经理；2004年2月至2009年2月，在新疆市政工程有限责任公司工作，

历任公司房产部经理、房建公司经理、朗坤房地产公司副经理；2009年3月至今任新疆朗坤房地产开发有限公司总经理、新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司副总经理。

5、财务总监

曾晓娟女士：1966年出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，高级会计师、中国注册会计师。1987年4月至1997年12月在自治区财政厅新疆会计师事务所任项目经理；1998年1月至2008年2月在新疆华西会计师事务所（现更名为：北京五洲联合会计师事务所新疆华西分所）任高级项目经理；2008年2月至2009年2月在新疆市政工程有限责任公司任总会计师；2009年3月至今在新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司任财务总监。

6、董事会秘书、副总经理

李元先生：1971年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，会计师。1992年至2010年8月在新疆天山毛纺织股份有限公司工作。曾任济南销售公司业务经理，针织三厂财务科科长，公司证券事务代表、证券投资部主任，董事会秘书兼财务副总监（主持工作）。2010年8月至今任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司工作董事会秘书。2013年4月至今任新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司工作董事会秘书、副总经理。

七、最近两年的主要会计数据和财务指标

项目	2013.12.31	2012.12.31
资产总计（万元）	519,094.51	362,526.54
股东权益合计（万元）	76,342.26	65,967.58
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	75,476.87	65,164.60
每股净资产（元）	6.36	5.50
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	6.29	5.43
资产负债率（母公司）	69.25%	64.62%
流动比率（倍）	1.26	1.17
速动比率（倍）	0.49	0.39
项目	2013年度	2012年度
营业收入（万元）	217,854.47	184,698.92
净利润（万元）	12,148.79	14,244.33

归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	12,015.36	14,183.19
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	11,390.99	12,828.49
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	11,257.56	12,767.36
毛利率（%）	17.18	17.25
净资产收益率（%）	16.97	24.46
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	15.91	21.96
基本每股收益（元/股）	1.00	1.18
稀释每股收益（元/股）	1.00	1.18
应收帐款周转率（次）	8.60	8.73
存货周转率（次）	0.69	0.81
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-14,496.46	8,251.40
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.21	0.69

注：除特别说明外，以上有关主要财务数据和财务指标均为合并报表口径。

八、本次公开转让有关机构

（一）主办券商

名称：东方花旗证券有限公司
 法定代表人：潘鑫军
 住所：上海市黄浦区中山南路318号24层
 联系电话：021-23153888
 传真：021-23153500
 项目负责人：席睿
 项目小组成员：王亮、李楠、黄利明、张瀚

（二）律师事务所

名称：北京市天兆雨田律师事务所
 负责人：于雷
 经办律师：于雷
 经办律师：杨有陆
 住所：北京市丰台区方庄芳城园一区17号楼日月天地大厦B座2807室
 电话：010-58075908

传真：010-58005900

（三）会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：陈永宏

注册会计师：向芳芸

注册会计师：魏欣

住所：北京市海淀区车公庄西路乙19号B座2层208室

电话：010-88827799

传真：010-88018737

（四）资产评估机构

名称：天津华夏金信资产评估有限公司

法定代表人：施耘清

注册资产评估师：匡向北

注册资产评估师：刘立

住所：天津开发区广场东路20号滨海金融街E6505室

电话：022-23195295

传真：022-23559045

（五）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所：北京市西城区金融大街26号金阳大厦5层

电话：010-58598980

传真：010-58598977

（六）证券交易场所

名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：杨晓嘉

住所：北京市西城区金融大街丁26号金阳大厦

电话：010-63889512

传真：010-63889514

第二节公司业务

一、公司主要业务情况

（一）主要业务

公司的经营范围为：园区综合开发，园区土地开发，园区配套设施的开发建设，市政公用工程施工，房屋建筑工程施工，公路工程施工，土石方工程，钢结构工程，爆破与拆除工程，城市及道路照明工程，园林工程，特种设备安装、改造、维修；房地产委托代建，物业管理，测绘，咨询服务。

公司自 2001 年 11 月成立以来，一直主要在乌鲁木齐地区从事城市基础设施建设业务。就具体的经营区域而言，自 2008 年起，公司逐步加大了在乌鲁木齐经济技术开发区内开展城市基础设施建设业务的比重。目前，公司的主营业务包括市政工程、园区配套用房开发和房屋建筑。

（二）主要产品或服务及其用途

1、市政工程

市政工程是指市政设施建设工程，具体指在城市区、镇（乡）规划建设范围内设置的为居民提供的公共产品和服务的各种建筑物、构筑物、设备等。城市生活配套的各种公共基础设施建设都属于市政工程范畴。具体来说包括：

- （1）道路交通工程。如道路、立交、广场、铁路及地铁等轨道交通设施。
- （2）河湖水系工程。如河道、桥梁、引（排）水渠、排灌泵站、闸桥等。
- （3）地下管线工程。为常见的供水、排水（包括排雨、污水）、供电、通信、供煤气、供热的管线部分及特殊用途的地下管线和人防通道等。
- （4）架空杆线工程。如供电杆线、通信杆线、无轨杆线及架空管线。
- （5）街道绿化工程。行道树、灌木、草坪、绿化小品（如街道绿化中的假山石、喷泉等）建筑物、构筑物占主要部分的各市政专业工程场（厂）、站、点。

2、园区配套用房开发

房地产开发是指在依法取得国有土地使用权的土地上，按照城市规划要求进行基础设施、房屋建设的行为。与传统的房地产开发不同的是，园区配套用房开发主要是为了满足入园单位的需求所提供的配套用房开发，而不是以盈利为目的自行开发并按照市场价格进行公开销售的形式。

公司的园区配套用房开发业务由公司全资子公司朗坤房产完成，目前朗坤房产房地

产开发融资方式以自有资金、委托开发费用、项目预售款以及银行贷款为主，其中主要依赖于委托开发费用和项目预售款。公司园区配套用房开发业务是朗坤房产首先与客户签订委托开发及团购协议（预约合同），约定购买面积、单价、交付时间及付款条款；待公司收到委托开发费用后，同时开始办理备案登记、土地招拍挂等开发建设工作，委托开发费用主要用于支付土地出让金、前期费用及达到预售前的工程进度款。在办理预售手续期间，公司主要通过自有资金及银行贷款来支付该期间的工程项目进度款。而在达到预售条件后，公司收取预售款用于支付达到预售条件后各项工程项目进度款。公司的园区配套用房开发业务依赖于委托开发费用和项目预售款符合公司的业务情况，自有资金、委托开发费用、项目预售款以及银行贷款能按照上述分阶段来支撑公司的园区配套用房开发业务的资金需求。

报告期内朗坤房产上述方式具体情况如下：

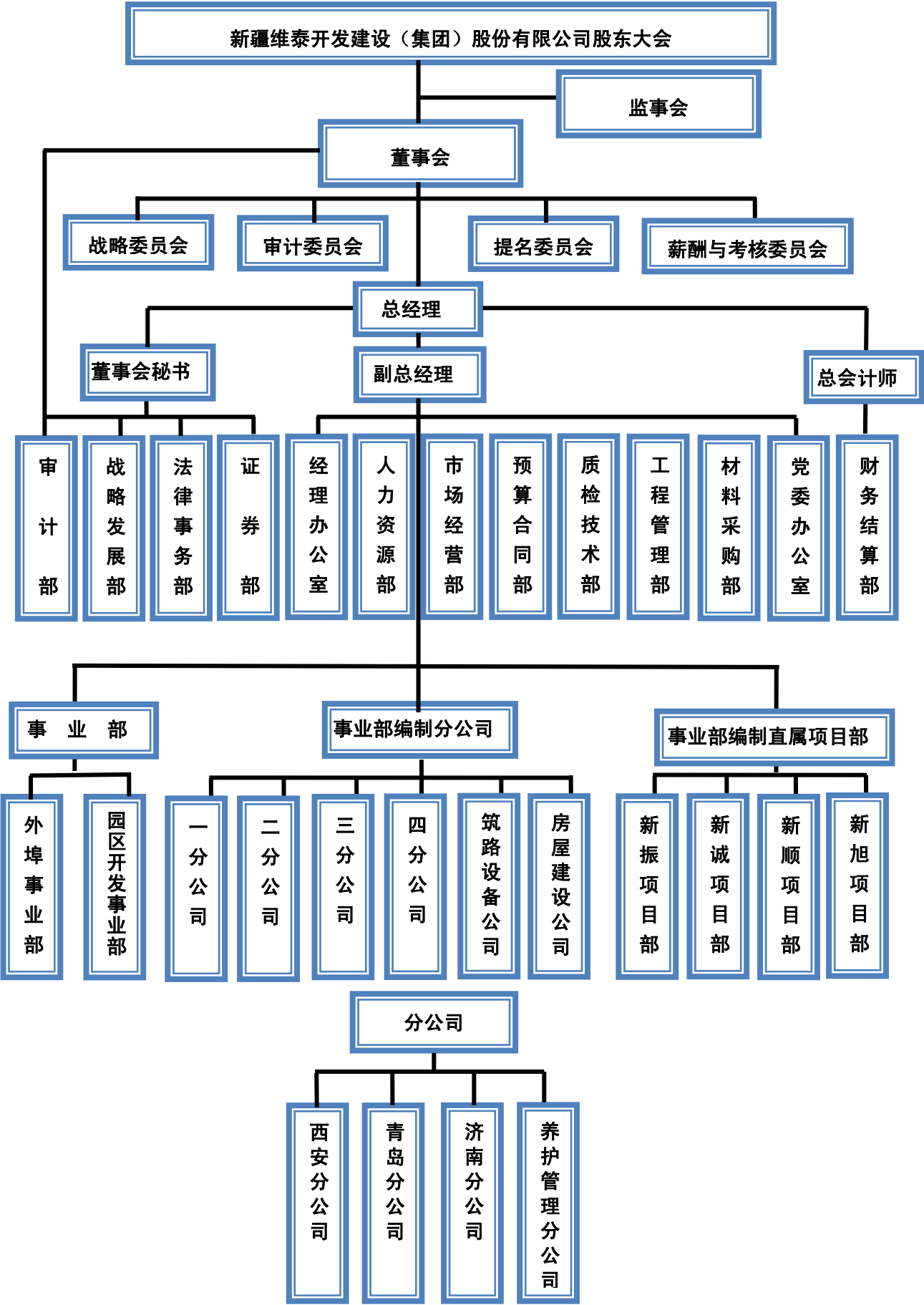
项目	2013 年		2012 年	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
自有资金	8,669.94	3.03	6,685.10	4.85
委托开发费用	56,198.95	19.62	38,198.95	27.74
项目预售款	211,566.28	73.86	92,816.66	67.41
银行贷款	10,000.00	3.49	-	-
合计	286,435.17	100.00	137,700.71	100.00

3、房屋建筑工程

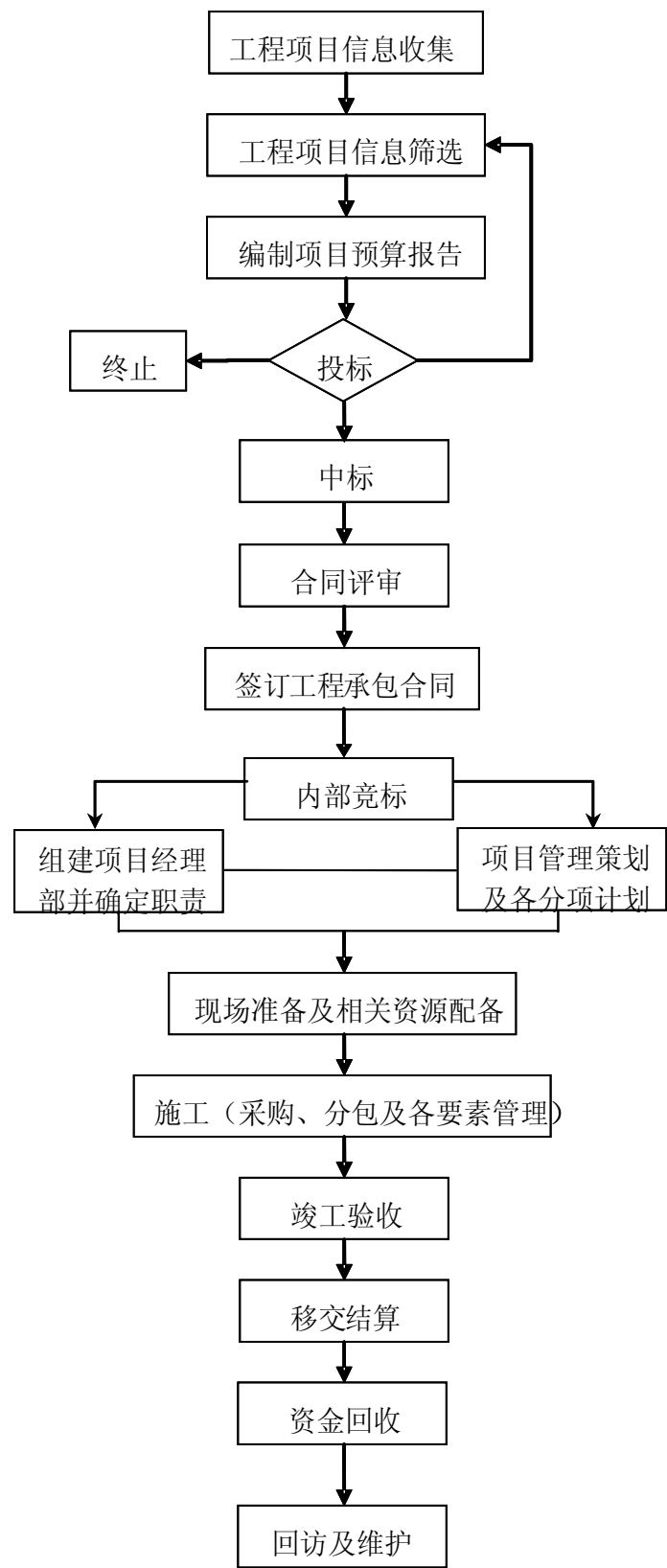
房屋建筑工程是指各类房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装工程及室内外装修工程。同时也包括为新建、改建或扩建房屋建筑物和附属构筑物所进行的勘察、规划、设计、施工、安装和维护等各项技术工作。

二、主要生产或服务流程及方式

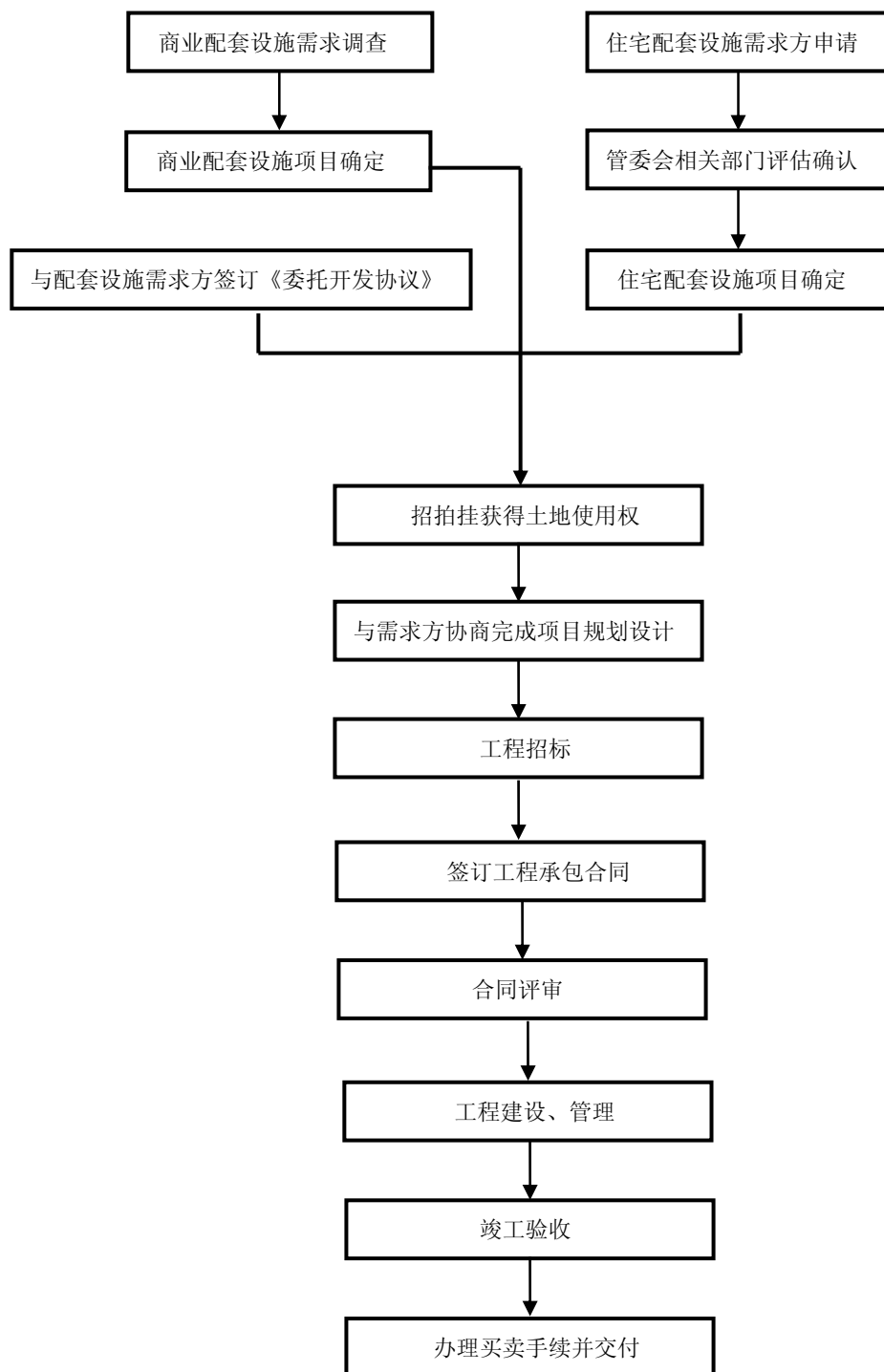
（一）公司内部组织结构



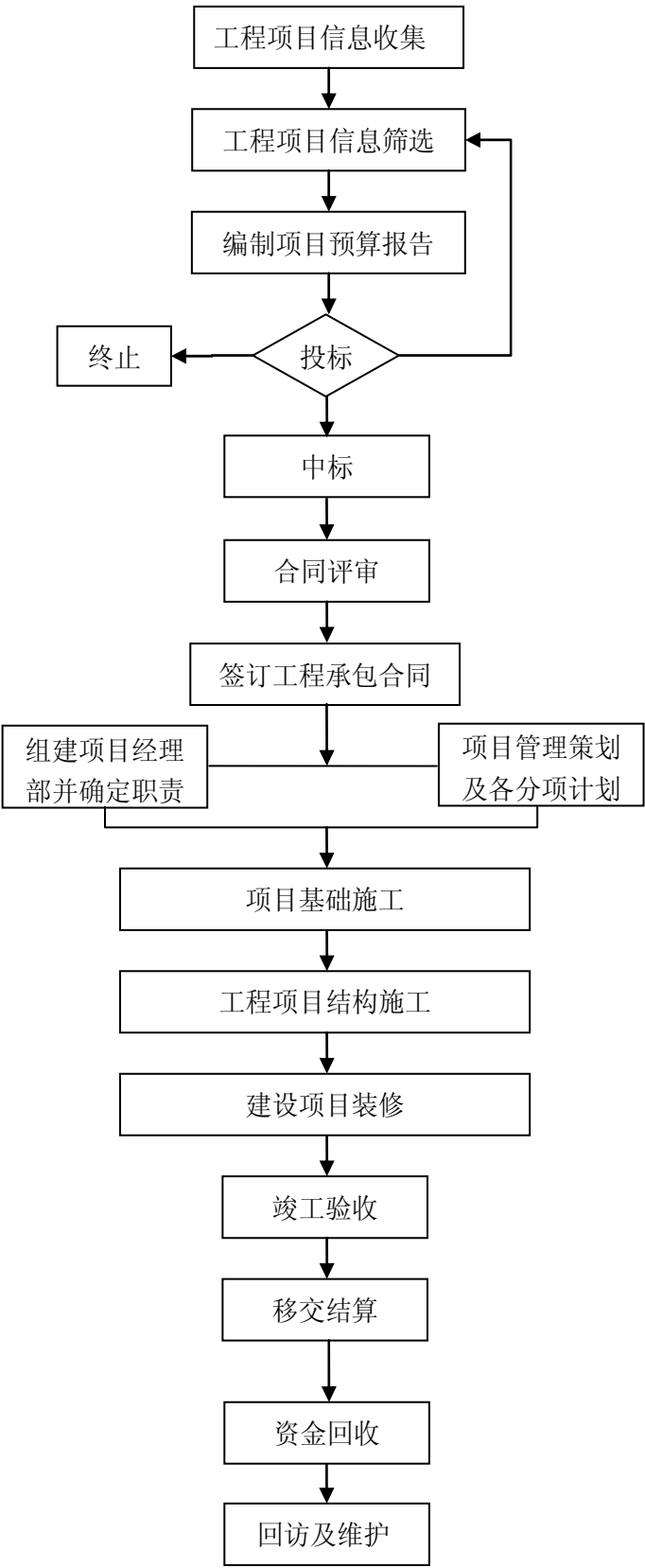
（二）市政工程施工流程图



（三）园区配套用房开发建设流程图



（四）房屋建筑工程施工流程图



三、公司业务关键资源要素

（一）产品或服务所使用的主要技术

市政工程和房屋建筑工程施工技术是公司的核心技术，公司通过应用吸收国家和行业推广的各种新技术，在长期的业务实践中不断总结提炼，掌握了较成熟的项目管理和工程施工技术，尤其在市政工程建设方面，公司的建设经验和技术在自治区同行业企业中位居前列。

公司正在使用的主要核心技术和施工方法有：市政工程施工技术，主要有新型钢筋混凝土井圈施工工艺、沥青混凝土摊铺平整度控制等；房屋建筑工程施工技术，主要有复合土钉墙支护技术、高边坡防护技术、混凝土裂缝控制技术，清水混凝土模板技术、组拼式大模技术、钢板焊接技术、金属矩形风管薄钢板法兰连接技术、非金属复合板风管施工技术、薄壁金属管道新型连接方式、电缆穿刺线夹施工技术。此外，粘贴保温板外保温系统施工技术、工业废渣及（空心）砌块应用技术、铝合金窗断桥技术和供热计量技术等节能环保施工技术，地下室工程预铺反粘防水技术、遇水膨胀止水胶施工技术、聚乙烯丙纶防水卷材与非固化型防水粘结料复合防水施工技术、聚氨酯防水涂料施工技术、聚脲防水涂料施工技术、轻骨料混凝土、高强度钢材等新型材料。

公司目前有一项国家级工法和十三项自治区级工法，具体包括：

国家级工法：

1、单墩同步整体顶升板式支座更换施工工法

自治区级工法

1、大直径（钉型）双向深层水泥土搅拌桩施工工法

2、湿拌法橡胶沥青 ARC-13 混合料路面施工工法

3、生态无面板加筋路堤施工工法

4、钻孔灌注桩（旋挖桩）施工工法

5、菱形挂篮施工工法

6、连续弯桥 PLC 同步顶升纠偏施工工法

7、单墩同步整体顶升板式支座更换施工工法

8、三角圆形全钢大模板施工工法

9、圆柱圆木模施工工法

10、严寒地区桥梁工程大体积混凝土冬季自然养生施工工法

11、检查井加固修复施工工法

12、钢筋直螺纹连接改进型施工工法

13、自动绑扎钢筋施工工法






(二) 主要无形资产情况

1、商标

截至 2013 年 12 月 31 日，公司拥有的商标情况如下：

序号	商标名称	注册号	核定使用商品类别	有效期
1		9639503	1	2012 年 7 月 28 日至 2022 年 7 月 27 日
2		9660602	4	2012 年 8 月 21 日至 2022 年 8 月 20 日
3		9653274	5	2012 年 8 月 28 日至 2022 年 8 月 27 日
4		9632712	6	2012 年 8 月 28 日至 2022 年 8 月 27 日
5		9633667	7	2012 年 8 月 28 日至 2022 年 8 月 27 日
6		9653292	5	2013 年 3 月 14 日至 2023 年 3 月 13 日
7		9653343	12	2012 年 11 月 21 日至 2022 年 11 月 20 日
8		9652656	2	2012 年 7 月 28 日至 2022 年 7 月 27 日
9		9639696	4	2012 年 7 月 28 日至 2022 年 7 月 27 日
10		9638738	9	2012 年 8 月 28 日至 2022 年 8 月 27 日
11		9652773	10	2012 年 10 月 14 日至 2022 年 10 月 13 日
12		9652895	20	2012 年 7 月 28 日至 2022 年 7 月 27 日

13		9653154	21	2013 年 5 月 7 日至 2023 年 5 月 6 日
14		9660630	26	2012 年 9 月 14 日至 2022 年 9 月 13 日
15		9653241	27	2012 年 12 月 28 日至 2022 年 12 月 27 日
16		8712580	19	2012 年 9 月 28 日至 2022 年 9 月 27 日
17		8712516	36	2012 年 6 月 21 日至 2022 年 6 月 20 日
18		8712545	37	2012 年 4 月 28 日至 2022 年 4 月 27 日
19	VITAL DEVELOPMENT	9639627	1	2013 年 2 月 7 日至 2023 年 2 月 6 日
20	VITAL DEVELOPMENT	9632948	6	2012 年 7 月 21 日至 2022 年 7 月 20 日
21	VITAL DEVELOPMENT	9634017	7	2012 年 7 月 21 日至 2022 年 7 月 20 日
22	VITAL DEVELOPMENT	9639662	11	2012 年 9 月 7 日至 2022 年 9 月 6 日
23	VITAL DEVELOPMENT	9639253	16	2012 年 7 月 28 日至 2022 年 7 月 27 日
24		9660570	8	2012 年 9 月 7 日至 2022 年 9 月 6 日
25		9647567	13	2012 年 8 月 28 日至 2022 年 8 月 27 日
26		9639737	14	2013 年 4 月 28 日至 2023 年 4 月 27 日
27		9647637	15	2012 年 7 月 28 日至 2022 年 7 月 27 日
28		9660217	18	2013 年 7 月 21 日至 2023 年 7 月 20 日

29		9099451	19	2012 年 9 月 28 日至 2022 年 9 月 27 日
30		9647873	22	2012 年 11 月 28 日至 2022 年 11 月 27 日
31		9653315	23	2013 年 2 月 21 日至 2023 年 2 月 20 日
32		9660526	24	2012 年 11 月 28 日至 2022 年 11 月 27 日
33		9647754	28	2012 年 11 月 28 日至 2022 年 11 月 27 日
34		9647707	34	2012 年 7 月 28 日至 2022 年 7 月 27 日
35		9099400	36	2012 年 2 月 14 日至 2022 年 2 月 13 日
36		9099422	37	2012 年 3 月 28 日至 2022 年 3 月 27 日
37		9904594	44	2012 年 11 月 7 日至 2022 年 11 月 6 日
38		9647220	29	2013 年 12 月 21 日至 2023 年 12 月 20 日
39		9647365	30	2012 年 8 月 28 日至 2022 年 8 月 27 日
40		9647444	31	2012 年 8 月 14 日至 2022 年 8 月 13 日
41		9647521	32	2012 年 10 月 14 日至 2022 年 10 月 13 日
42		6305735	36	2010 年 3 月 28 日至 2020 年 3 月 27 日
43		6305734	37	2010 年 3 月 28 日至 2020 年 3 月 27 日

44		6305729	42	2010 年 6 月 21 日至 2020 年 6 月 20 日
45		6305727	44	2010 年 3 月 28 日至 2020 年 3 月 27 日
46		9638702	9	2013 年 12 月 14 日至 2023 年 12 月 13 日
47		9639220	16	2012 年 7 月 28 日至 2022 年 7 月 27 日
48		9639384	17	2012 年 8 月 28 日至 2022 年 8 月 27 日
49		9904561	42	2012 年 11 月 7 日至 2022 年 11 月 6 日
50		9633080	6	2013 年 1 月 14 日至 2023 年 1 月 13 日
51		9634183	7	2012 年 11 月 21 日至 2022 年 11 月 20 日
52		11151917	36	2013 年 11 月 21 日至 2023 年 11 月 20 日
53		11151940	37	2013 年 12 月 14 日至 2023 年 12 月 13 日
54		11151954	42	2013 年 12 月 14 日至 2023 年 12 月 13 日
55		11151968	44	2013 年 11 月 21 日至 2023 年 11 月 20 日
56		10908418	19	2013 年 12 月 14 日至 2023 年 12 月 13 日
57		10908359	36	2013 年 8 月 14 日至 2023 年 8 月 13 日
58		11151852	24	2013 年 11 月 21 日至 2023 年 11 月 20 日
59		11151848	10	2013 年 11 月 21 日至 2023 年 11 月 20 日
60		11151868	25	2013 年 11 月 21 日至 2023 年 11 月 20 日
61		11151874	28	2013 年 11 月 21 日至 2023 年 11 月 20 日
62		10908476	36	2013 年 8 月 21 日至 2023 年 8 月 20 日

《商标法》规定：“注册商标的有效期为 10 年，自核准注册之日起计算。”目前

上述 62 项注册商标均在法律规定的有效保护期限内，且权利范围皆为全部权利，均处于正常实际使用状态。截至 2013 年 12 月 31 日，公司注册商标账面价值为零。

2、专利

截止 2013 年 12 月 31 日，公司拥有的专利情况如下：

序号	专利名称	证书号	专利号	有效期	类型
1	易拆卸辅助行走桥梁维修吊篮	3367752	ZL 2013 2 0489318.1	2013 年 8 月 12 日至 2023 年 8 月 11 日	实用新型专利
2	木制三角斜支撑	3368485	ZL 2013 2 0488854.X	2013 年 8 月 12 日至 2023 年 8 月 11 日	实用新型专利

《专利法》规定：“发明专利权的期限为二十年，实行新型专利权和外观设计专利权的期限为十年，均自申请日起算。”上述专利权均在法律规定的有效保护期限内，且权利范围皆为全部权利，均系原始取得。截至 2013 年 12 月 31 日，公司专利权账面价值为零。

3、土地使用权

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司拥有的土地使用权情况如下：

序号	权证编号	权利人	权利起止日	使用权面积
1	乌国用（2010）第 0028183 号	新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	2010 年 9 月 21 日至 2052 年 1 月 28 日	1,040.00 平方米
2	乌国用（2011）第 0029485 号	新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	2011 年 2 月 24 日至 2052 年 1 月 28 日	6,079.16 平方米
3	乌国用（2011）第 0028551 号	新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	2011 年 1 月 17 日至 2052 年 1 月 28 日	35,529.04 平方米
4	乌国用（2011）第 0034082 号	新疆城建试验检测有限公司	2011 年 6 月 30 日至 2035 年 10 月 6 日	564 平方米
5	米国用（2011）第 10841 号	新疆城建试验检测有限公司米东分公司	2011 年 4 月 11 日至 2057 年 6 月 26 日	3,420.08 平方米

目前上述土地使用权在法律规定的有效保护期限内，且权利范围皆为全部权利，均处于正常实际使用状态。截至 2013 年 12 月 31 日，公司土地使用权账面价值为 1,327,985.46 元。

4、车位使用权

2011 年 3 月，公司与新疆城建（集团）股份有限公司签订了《朗月星城小区地下车位使用权转让协议》，约定自 2011 年 4 月 13 日起，新疆城建将乌鲁木齐市水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区地下停车场 73 号地下车位的使用权转让给公司。该车位建筑面积 27.69m²，使用权至 2057 年 10 月 19 日止，转让总价款 15.00 万元。

（三）取得的业务许可资格或资质情况

截至本说明书签署日，本公司及控股子公司取得的资质如下所示：

序号	所有人	发证机关	资质等级	有效期	发证日期
1	维泰建设	住房和城乡建设部	市政公用工程施工总承包壹级	长期	2002.4.15
2	维泰建设	住房和城乡建设部	房屋建筑工程施工总承包壹级	长期	2002.4.15
3	维泰建设	自治区住房和城乡建设厅	公路工程施工总承包贰级	长期	2006.1.19
4	维泰建设	自治区住房和城乡建设厅	钢结构工程专业承包贰级	长期	2013.6.6
5	维泰建设	自治区住房和城乡建设厅	爆破与拆除工程专业承包叁级	长期	2002.8.16
6	维泰建设	乌鲁木齐市建设委员会	混凝土预制构件专业叁级	长期	2002.8.16
7	维泰建设	自治区住房和城乡建设厅	城市及道路照明工程专业承包贰级	长期	2013.6.6
8	维泰建设	自治区住房和城乡建设厅	土石方工程专业承包贰级	长期	2013.6.6
9	维泰建设	自治区测绘局	测绘资质丁级	2014.12.31	2011.3.7
10	维泰建设	自治区质量技术监督局	特种设备安装改造维修许可证（压力管道）GB1级、GB2（2）级	2014.6.5	2010.12.15
11	维泰建设	自治区住房和城乡建设厅	安全生产许可证	2017.6.2	2005.6.3
12	城建检测	自治区住房和城乡建设厅	建设工程质量检测机构资质	2016.9.14	2013.9.15
13	城建检测	自治区公路工程质量监督局	公路工程综合乙级	2016.4.14	2011.4.14
14	城建检测	自治区质量技术监督局	计量认证	2015.8.5	2012.8.6
15	城建检测	新疆维吾尔自治区水利厅	水利工程质量检测资质乙级	2015.6.24	2012.6.25
16	市政园林	自治区住房和城乡建设厅	园林绿化贰级	2015.4	2012.4.6
17	市政物业	乌鲁木齐市房产管理局	物业管理叁级	2015.12.19	2013.12.20
18	朗坤房产	自治区住房和城乡建设厅	房地产开发贰级	2014.9.11	2012.9.11
19	消防公司	乌鲁木齐市建设委员会	消防设施工程专业承包叁级	长期	2012.5.10
20	欣泰瑞	经济技术开发区	物业管理叁级	2014.9.12	2012.9.13

	公司	区规划房产局			
21	欣泰瑞公司	自治区安全技术防范行业协会	安防工程企业资质叁级	2015.2.20	2013.1.31
22	欣泰瑞公司	自治区经济和信息化委员会	计算机信息系统集成丙级	2016.7.8	2013.7.8

注：维泰建设特种设备安装改造维修许可证（压力管道）GB1级、GB2（2）级的续展已于2014年5月22日被自治区质量技术监督局受理，目前正在办理过程中。

（四）主要固定资产使用情况、成新率

1、固定资产基本情况

截至2013年12月31日，公司主要固定资产构成情况如下：

序号	项目	净值（元）
1	房屋及建筑物	11,756,345.84
2	机器设备	28,689,843.27
3	运输设备	10,404,639.13
4	电子设备及其他	4,544,225.82
合 计		55,395,054.06

2、固定资产成新率

截至2013年12月31日，公司拥有原值为124,043,048.67元，净值为55,395,054.06元的固定资产，主要为房屋及建筑物、机器设备、运输设备和电子设备及其他，目前均用于公司日常办公。公司固定资产成新率如下表：

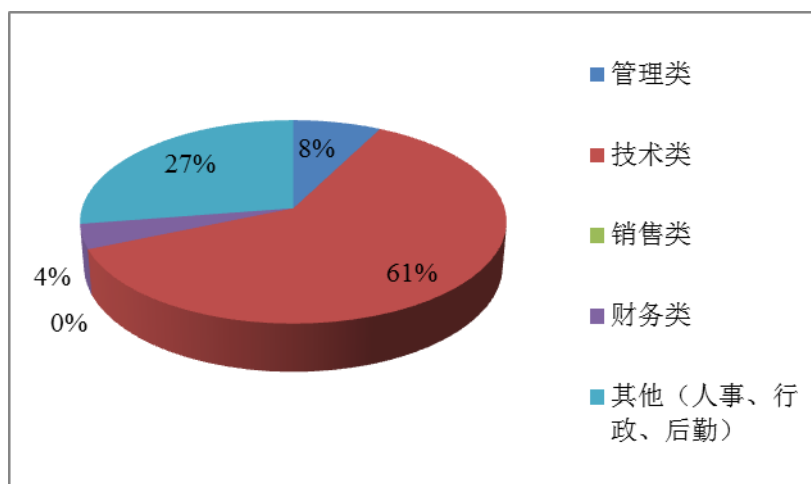
固定资产成新率		
类别	2013年12月31日	2012年12月31日
房屋及建筑物	77.22%	81.64%
机器设备	38.31%	43.16%
运输设备	42.40%	67.25%
电子设备及其他	48.86%	57.67%

公司总体固定资产的成新率较高，目前固定资产均在使用的正常年限，固定资产运行状况良好，未面临淘汰、更新、大修和技术升级的可能。

（五）员工情况

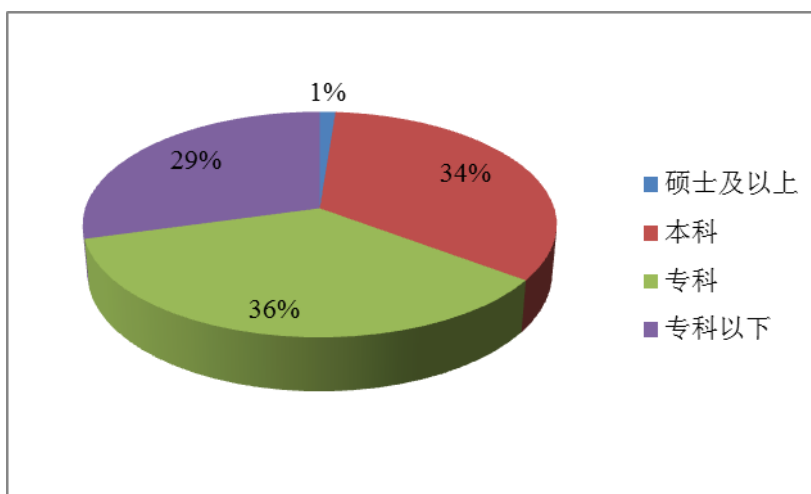
截至2013年12月31日，公司共有员工816人，其具体结构如下：

1、按专业结构划分



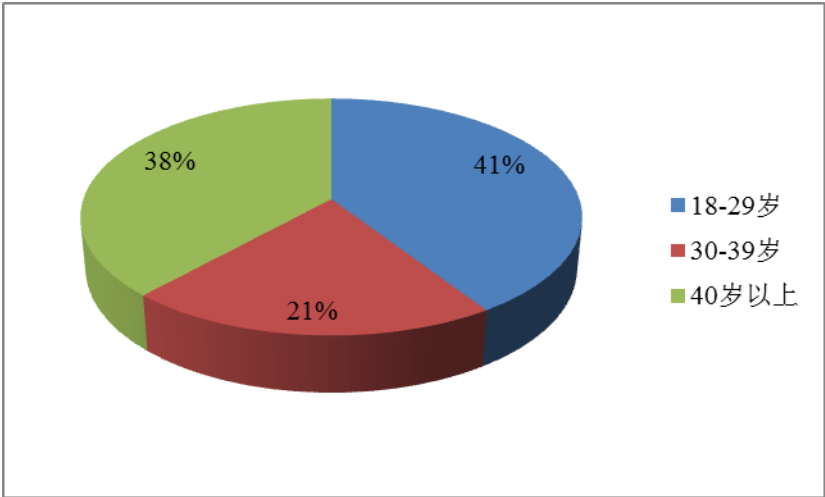
专业结构	人数 (个)	比例 (%)
管理类	62	7.60
技术类	498	61.03
销售类	0	0
财务类	32	3.92
其他 (人事、行政、后勤)	224	27.45
合 计	816	100.00

2、按受教育程度划分



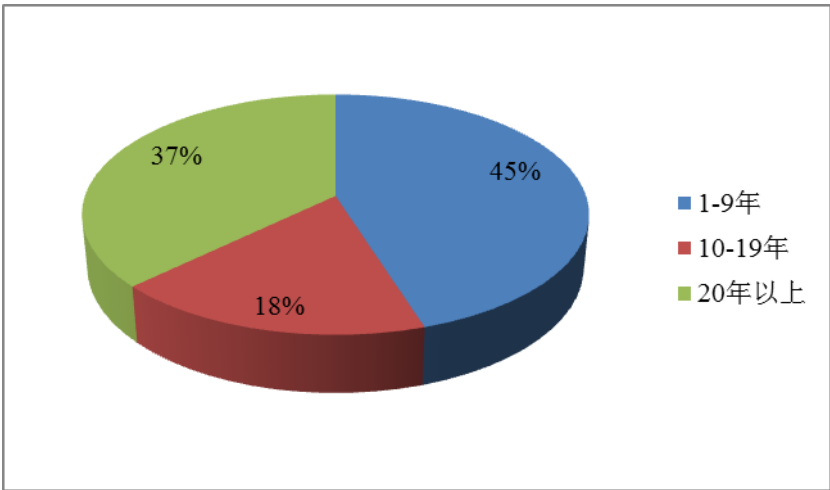
受教育程度	人数 (个)	比例 (%)
硕士及以上	10	1.22
本科	277	33.95
专科	290	35.54
专科以下	239	29.29
合 计	816	100.00

3、按年龄划分



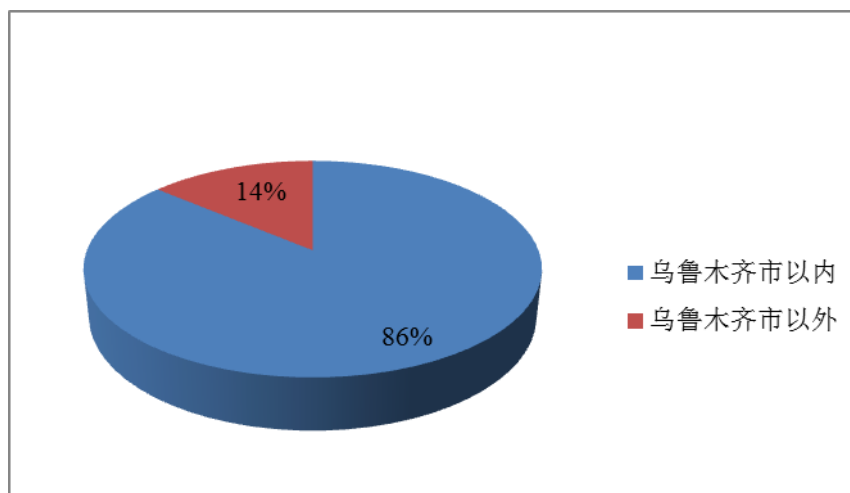
年龄段	人数（个）	比例(%)
18-29 岁	333	40.81
30-39 岁	171	20.96
40 岁以上	312	38.23
合计	816	100.00

4、按工龄划分



工龄	人数（个）	比例(%)
1-9 年	368	45.10
10-19 年	145	17.77
20 年以上	303	37.13
合计	816	100.00

5、按地域划分



地域	人数 (个)	比例 (%)
乌鲁木齐市以内	703	86.15
乌鲁木齐市以外	113	13.85
合计	816	100.00

6、核心技术人员情况

周玉莲：女，1963年11月出生，中国籍，无境外永久居留权。2005年7月毕业于乌鲁木齐市职业大学土木工程专业，本科学历。高级工程师，公路工程试验检测工程师。1980年10月至1990年3月在乌鲁木齐市政工程公司二分公司工作；1990年3月至2008年12月在新疆市政工程有限公司质量安全部任副科长；2008年12月至2012年12月在股份公司质检技术部工作，历任质检技术部科员、经理。2013年1月至今在股份公司任副总工程师。

梁会年：男，1972年4月出生，中国籍，无境外永久居留权。2007年1月毕业于西安建筑科技大学工程管理专业，本科学历。高级工程师，二级建造师。1994年7月至1998年3月在乌鲁木齐市政一分公司任施工员、技术负责人；1998年4月至2002年12月在新疆市政一分公司任项目经理；2003年1月至2005年2月在股份公司一分公司任副经理；2005年3月至2010年12月在股份公司三分公司任经理；2011年1月至2014年2月在股份公司二分公司任经理；2014年3月至今在股份公司轨道交通分公司任经理。

马洪亮：男，1961年12月出生，中国籍，无境外永久居留权。2003年9月毕业于乌鲁木齐职业大学土木工程系，本科学历，高级工程师，一级建造师。1980年1月至1994年10月在乌鲁木齐市政工程公司二队任技术员；1994年11月至2000年3月在乌鲁木齐市政工程公司二分公司任副经理；2000年4月至2002年3月在新疆市政工程公司五分公司任副经理；2002年3月至2004年3月在新疆市政工程公司直属项目部任经理；2004年4月至2009年3月在新疆市政工程公司二分公司任经理；2009年4月至2010

年3月在股份公司一分公司任经理；2010年3月至2011年3月在股份公司四分公司任经理；2011年3月至2014年3月在股份公司材料采购部任经理；2014年3月至今在股份公司任工程部经理。

报告期内，公司核心技术人员一直为周玉莲、梁会年和马洪亮三人，公司核心技术人员相对稳定。

7、公司的用工形式及劳务外包制度情况

（1）依据中华人民共和国《劳动法》及《劳动合同法》，公司均与正式员工在入职后的30日内签订劳动合同、缴纳相关社会保险。公司在生产经营过程中，除聘用正式员工和对物业、保洁等岗位采取劳务派遣外，需要一定数量建筑工程施工用工的劳务外包。

报告期内，公司主要由下属项目部或分公司根据业务开展需要，直接与正规且具备相关业务资质的劳务外包公司签署用工协议，该类劳务外包公司有20家左右。2014年开始，公司为更加规范进行用工管理，对该类型劳务用工采取“集中管理、自主外包”的形式，由公司工程管理部在之前经常合作的劳务公司中选取了5家优质劳务外包公司作为备选劳务外包公司，该5家公司皆具备《安全生产许可证》和《建筑企业资质证书》。公司在需要劳务外包用工时，由具体用工主体在上述5家中进行选择并签署协议，协议中会专门就劳务用工的保险、保障等措施签订相关条款对劳务外包公司作出约束。上述5家劳务外包公司除合同约定外，分别与公司签订了100万元的《劳务输出保证金合同》，以防偶发性劳务纠纷对公司用工产生不利影响。

根据主管劳动保障部门、劳动争议仲裁部门、社会保险经办机构出具的《依法用工情况审查表》，公司及子公司用工合法合规，无潜在的用工隐患及风险。

（2）为规范和加强劳务外包用工管理，建立健全劳务派遣及使用风险防控体系，公司针对2014年度起公司范围内劳务用工管理进行了加强和细化，形成了《劳务用工管理办法》：

公司工程管理部根据施工业绩、技术力量、安全管理、劳务费支付、垫资及服务情况和所派遣劳务队的施工质量等对历年合格劳务公司进行筛选；同时，查验各劳务公司资质证明材料：企业简介、企业法人营业执照（年检合格）、税务登记证、组织机构代码证、建筑业企业资质证书（年检合格）、安全生产许可证、外地劳务公司需持有进疆备案册是否真实、有效和完备。从而确定5家劳务公司作为入围公司2014年度劳务合作单位。

初步确定合作单位后，工程管理部会同其他相关部门对入围劳务公司进行企业实际资质状况进一步全面审核、评价工作，各职能部门在《劳务供方评价表》中签署审核意见。对初步拟定的《合格劳务供方名册》报公司主管领导审核。

在接受公司相关部门和公司领导评议后，被确认为劳务合格供方的劳务公司，需与公司签订《劳务分包合同履行保证协议书》，按要求履行协议书中相关要求，最终确定合作与监管关系。

四、公司业务其他相关情况

（一）业务收入的构成情况

单位：元

项 目	2013 年度			2012 年度		
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)
1、城市基础设施及配套设施开发建设	2,106,277,510.38	1,785,757,576.31	15.22	1,766,550,204.05	1,496,557,728.12	15.28
其中：市政工程	1,626,491,298.89	1,424,050,468.91	12.45	1,151,798,156.26	993,081,745.34	13.78
园区配套用房开发	451,119,706.85	335,483,252.51	25.63	567,029,283.04	461,722,556.49	18.57
房屋建筑	28,666,504.64	26,223,854.89	8.52	47,722,764.75	41,753,426.29	12.51
2、服务及其他	62,420,552.80	15,521,896.02	75.13	72,008,564.35	27,492,988.82	61.82
合 计	2,168,698,063.18	1,801,279,472.33	16.94	1,838,558,768.40	1,524,050,716.94	17.11

（二）产品或服务的主要消费群体和前五名客户情况

1、主要消费群体

公司从事的市政工程业务的主要消费群体为乌鲁木齐市市政工程建设处等乌鲁木齐市与市政工程相关的政府机关、事业单位及大型企业；园区配套用房开发业务的主要消费群体为开发区入驻企事业单位及其职工；房屋建筑业务的主要消费群体为乌鲁木齐市内存在房屋建筑需求的企事业单位以及从事房地产开发业务的公司；物业管理业务的主要消费群体为企事业单位或个人客户；试验检测业务的主要消费群体为建筑施工企业。

2、前五名客户的销售情况

2013 年公司前五名客户的销售情况

客户名称	销售收入（元）	占公司营业收入比(%)
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）建设工程管理中心	295,330,955.24	13.56
乌鲁木齐市市政工程建设处	271,916,032.47	12.48
乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司	170,845,000.85	7.84
乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司	158,724,901.00	7.29
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）市政市容管理局	133,344,238.42	6.12
合 计	1,030,161,127.98	47.29

2012 年公司前五名客户的销售情况

客户名称	销售收入（元）	占公司营业收入比(%)
乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司	352,296,990.00	19.07
乌鲁木齐市市政工程建设处	238,700,487.39	12.92
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）建设工程管理中心	230,880,298.57	12.50
乌鲁木齐经济技术开发区国有资产投资经营有限公司	209,056,950.00	11.32
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）市政市容管理局	141,917,626.05	7.68
合 计	1,172,852,352.01	63.49

公司的主要客户较为集中。2013 年和 2012 年公司主营业务前五大客户销售收入合计占公司主营业务收入比例分别为 47.29% 和 63.49%。公司对主要客户存在一定依赖，2013 年以来公司已经积极通过扩充销售团队、拓宽业务渠道，降低客户集中的风险。

公司对单一客户的销售比例均低于 20%，公司未形成对单个客户的严重依赖。公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持有公司 5% 以上股份的股东在公司主要客户中未占有权益。

公司 2012、2013 年前五大客户合计有六家，分别为乌鲁木齐市市政工程建设处、乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司、乌鲁木齐经济技术开发区国有资产投资经营有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）市政市容管理局、乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）建设工程管理中心和乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司。报告期内前五大客户的合同签订情况参见本说明书第二节公司业务之“四、公司业务其他相关情况”之“（四）对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况”。

（三）产品或服务的原材料、能源、供应情况和前五名供应商情况**1、产品或服务的原材料、能源、供应情况**

公司使用的主要原材料有沥青、钢材、水泥、商品混凝土（商砼）等。原材料供应均由公司自行采购。公司使用的主要原材料市场供应充足，公司每年初根据合格分供方

的报价确定大宗原材料的当年采购价格并适用于所有合格分供方，将原材料价格波动的风险控制一定范围内。如出现原材料市场价格波动较大的情况，公司将与合格分供方就价格调整签订补充协议。在业主提供材料的情形下，公司只负责材料的接收和使用。

2、前五名供应商情况

2013 年公司前五名供应商情况

客户名称	采购金额（万元）	占公司全部采购金额的比例(%)
乌鲁木齐众建信劳务有限公司	14462	7.92
新疆信盛达建设劳务有限公司	8739	4.79
新疆众旺达建筑安装工程有限公司	5752	3.15
乌鲁木齐市新市区新荣康建材商店	4715	2.58
乌鲁木齐锐鸿恒业贸易有限公司	3414	1.87
合 计	37082	20.31

2012 年公司前五名供应商情况

客户名称	采购金额（万元）	占公司全部采购金额的比例(%)
乌鲁木齐锐鸿恒业贸易有限公司	5929	4.73
新疆和旭钢铁有限公司	5234	4.17
新疆众旺达建筑安装工程有限公司	4995	3.98
新疆亚鑫金杉国际经贸有限公司	4231	3.37
新疆信盛达建设劳务有限公司	3367	2.68
合 计	23756	18.94

2013 年和 2012 年公司前五大供应商合计采购金额占当期采购额的比例分别为 20.31% 和 18.94%。报告期内，公司不存在向单个供应商采购额占当年采购总额的比例超过 50% 的情况，不存在对少数供应商的严重依赖。

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持股 5% 以上股份的股东均不在上述供应商中任职或拥有权益。

（四）对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

报告期内，对持续经营有重大影响的业务合同包括合同金额 3,000 万元及以上的采购合同、合同金额 5,000 万元及以上的工程合同、销售合同和贷款合同，具体情况如下：

序号	合同相对方	合同内容	合同金额	合同签订时间	履行情况
1	乌鲁木齐锐鸿恒业贸易有限公司	采购合同	45,000,000	2013.8.9	正在履行
2	乌鲁木齐嘉益鑫商贸有限公司	采购合同	42,000,000	2013.9.16	正在履行
3	新疆和旭钢铁有限公司	采购合同	30,000,000	2013.8.9	正在履行

4	乌鲁木齐锐鸿恒业贸易有限公司	采购合同	50,900,000	2012	履行完毕
5	新疆亚鑫金杉国际经贸有限公司	采购合同	41,350,000	2012	履行完毕
6	乌鲁木齐锐鸿恒业贸易有限公司	采购合同	35,580,000	2013	履行完毕
7	新疆双华钢铁有限公司	采购合同	30,000,000	2012	履行完毕
8	乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司(乌鲁木齐新客站北区配套设施建设工程-北七标)	工程合同	271,480,288.16	2013.6.15	正在履行
9	乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司(乌鲁木齐市高铁片区卫星路南延伸工程(一期))	工程合同	207,885,866.15	2013.4.20	正在履行
10	乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司(乌鲁木齐高铁片区卫星路南延伸工程(二期)-A三标)	工程合同	67,568,903.06	2013.8.6	正在履行
11	乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司(乌鲁木齐新客站北区配套设施建设工程-北六标)	工程合同	262,598,090.96	2013.8.23	正在履行
12	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)建设工程管理中心(乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)白鸟湖新区(一号台地)2013年度市政基础设施建设工程-中一路市政工程)	工程合同	69,823,032.92	2013.5.1	正在履行
13	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)建设工程管理中心(乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)上海大众土方平整)	工程合同	101,149,009.60	2012.6.1	履行完毕
14	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)建设工程管理中心(乌鲁木齐经济技术开发区农十二师合作区(104团部分)-经十二路市政工程)	工程合同	80,152,869.09	2012.3.25	正在履行
15	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)建设工程管理中心(乌鲁木齐新客站工程动车运用所及客车整备所土方场地平整工程)	工程合同	218,555,504.38	2012.9.30	正在履行
16	乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司(维泰大厦买卖合同)	销售合同	71,184,240.00	2013.3.15	履行完毕
17	乌鲁木齐经济技术开发区国有资产投资经营有限公司(维泰大厦买卖合同)	销售合同	95,806,350.00	2013.3.29	履行完毕
18	乌鲁木齐经济技术开发区国有资产投资经营有限公司(维泰大厦买卖合	销售合同	62,422,110.00	2013.3.29	履行完毕

	同)				
19	建投公司(乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区维泰广场地下车库工程)	工程合同	56,000,000.00	2010.8.5	履行完毕
20	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)市政市容管理局(乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)中亚大道、卫星路园区开发项目)	工程合同	104,500,000.00	2012.7.10	履行完毕
21	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)市政市容管理局(乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区小绿谷园区开发项目(小绿谷水景)建设工程-水景工程)	工程合同	50,998,674.45	2011.7.23	履行完毕
22	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)市政市容管理局(乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区小绿谷园区开发项目(小绿谷水景)建设工程—绿化灌溉工程)	工程合同	79,864,590.22	2012.3.25	履行完毕
23	乌鲁木齐市市政工程建设处(乌鲁木齐市会展大道新建道路工程(第一标段))	工程合同	58,878,369.56	2011.4.29	履行完毕
24	乌鲁木齐市市政工程建设处(外环路东北段道路工程(二期)2A标段)	工程合同	89,739,615.99	2010.7.19	履行完毕
25	乌鲁木齐市市政工程建设处(克拉玛依路高架道路工程第一标段)	工程合同	201,635,997.39	2012.3.31	履行完毕
26	乌鲁木齐市市政工程建设处(外环快速道路扩容改建(二期)B1.2标段)	工程合同	236,822,588.70	2013.3.15	履行完毕
27	兴业银行	集合票据	200,000,000	2012.10.29	正在履行
28	建设银行乌鲁木齐黄河路支行	贷款合同	60,000,000	2013.4.11	正在履行
29	中国银行新疆分行	委托债权投资	60,000,000	2013.5.12	正在履行
30	建设银行乌鲁木齐黄河路支行	贷款合同	50,000,000	2013.6.9	正在履行
31	昆仑银行乌鲁木齐分行	贷款合同	60,000,000	2013.11.7	正在履行
32	光大银行乌鲁木齐分行	贷款合同	100,000,000	2013.12.2	正在履行
33	昆仑银行乌鲁木齐分行	贷款合同	60,000,000	2013.12.18	正在履行
34	交通银行	贷款合同	50,000,000	2011.4.15	履行完毕
35	建设银行乌鲁木齐黄河路支行	贷款合同	50,000,000	2012.3.31	履行完毕

36	交通银行	贷款合同	50,000,000	2012.12.5	履行完毕
----	------	------	------------	-----------	------

五、商业模式

（一）资源、产品及客户

公司业务属于土木工程建筑业。公司通过运用公司拥有的一项国家级工法和十三项自治区级工法，以施工（总）承包和工程总承包模式、园区开发建设总承包模式和园区配套用房开发建设模式，向乌鲁木齐市市政工程建设处等乌鲁木齐市与市政工程相关的政府机关、事业单位及大型企业、开发区入驻企事业单位及其职工提供市政工程和园区配套用房开发服务。

1、市政工程、房建工程中的施工（总）承包和工程总承包模式

（1）业务模式

国内建筑工程施工通常以工程总承包、施工总承包、施工承包和劳务分包模式为主，近年来工程总承包模式在建设领域中不断增多。几种模式的区别主要来自于承包范围不同：

①工程总承包：承包范围最广，包括资金管理、勘察、设计、施工（包括各项目、各专业）、聘请施工监理、办理工程竣工验收手续、提交各项工程资料，最后向业主交付工程并直接对业主负责。业主可以委托他方做工程总承包，也可自己管理，分项发包。

②施工总承包：从业主或工程总承包商处接受投资及施工图，负责整个工程所有分项和各个专业的全部施工任务，接受业主及业主委托的监理单位及质量监督部门的监督，办理工程竣工验收手续，提交各项工程资料，最后向业主交付工程，并直接对业主或业主委托的工程总承包商负责。

施工总承包单位还可以将部分分项、专业工程再分包给其他施工单位，但要管理、监督分包单位的工作质量，并就分包单位的施工质量向业主或工程总承包商负责。

③施工承包：从业主或施工总承包商处分包部分单项工程、某专业工程进行施工，接受业主或施工总承包商以及业主委托的监理单位及质量监督部门的监督，办理工程竣工验收手续，提交各项工程资料，最后向业主或施工总承包商交付项目，并直接对业主或施工总承包商负责且不得再对外分包。

④劳务分包：从施工承包单位手中分包某个工序的劳务工作，只包工不包料。

另外，EPC（设计、采购、施工）、PMC（项目管理承包）、EPCM（设计、采购、施工、项目管理承包）、BT（建设—转让）、BOO（建设—拥有一经营）、BOT（建设—

经营—转让）、BOOT（建设—拥有一经营—转让）、TOT（转让—经营—转让）等项目模式也已逐步渗透到目前国内工程项目的运营中。这些项目运营方式均要求承建商具备较强的资金实力和综合能力。

（2）模式选择

公司市政工程和房建工程等工程施工业务主要采用施工（总）承包和工程总承包两种模式，且后者所占比例不断上升。2010年下半年以来，公司承揽的园区内工程施工业务基本采用工程总承包模式，其中的园林绿化业务则由公司的全资子公司——新疆市政园林有限公司或其他具有园林绿化资质的企业分包实施，该业务前期的勘察、设计工作一般通过公开招标分包给其他具有相应资质的企业。

2、园区开发建设总承包模式

（1）园区开发建设总承包模式介绍

2010年6月，公司与乌鲁木齐经济技术开发区管委会签订了《国家级乌鲁木齐经济技术开发区园区开发项目协议》，并在此协议下与开发区管委会各相关部门签订了包括正在和即将开发的所有园区整体开发项目的一系列开发协议。这些协议的签订及具体项目的逐步开展，使公司在与开发区在长期互动的基础上探索形成的以“政府主导、企业建设、紧密协作、共同发展”为特点的园区开发建设总承包模式得以确立和应用。

园区开发建设总承包并非工程总承包或施工（总）承包的简单重复叠加，而是对整个园区项目实行整体构思、全面安排、协调运行的前后衔接的承包体系，将过去分阶段、分工程进行分别管理的模式提升为各阶段、各工程通盘考虑的系统化管理，是对工程总承包或施工（总）承包经营模式的整体升级。

在园区开发建设总承包模式下，公司提供从园区开发项目建议书、可行性研究报告、征迁和动迁、地质勘察、初步设计、施工图设计、工程施工、施工过程管理、竣工财务决算的编制、工程竣工验收，直到项目资产移交使用全过程所涉及的全部业务的管理、服务以及前期资金垫付的综合服务。项目开发建设形成的资产归乌鲁木齐经济技术开发区所有，公司以自筹资金或以自身名义对该项目进行融资，并先行垫付所有必要的项目开发建设费用。

（2）园区开发建设总承包模式下公司收入的确定方式

根据公司已经签署的所有《园区开发项目协议》中的约定，在园区开发建设总承包模式下，公司获得的收入为园区开发投资额与园区开发综合服务回报的之和，其中园区开发投资额=工程结算额+除工程结算额以外的投入资金额；园区开发综合服务回报=园

区开发投资额×园区开发综合服务回报率。

上述定义中，“工程结算额”是指：公司将当年实施所有各项目的进度或竣工资料报送委托方（或委托方指定的业主方）进行审核（一般均在每年年底以前报送）、并经第三方审计机构审定后当年度的进度额（或决算值）的当年合计额。根据公司已经签署的所有《园区开发项目协议》的约定，“工程结算额”计价原则为：以国家和地区预算定额为依据计算工程施工总价，项目竣工后以“设计变更”+“经济签证”+“工程施工预算总价”为基数，按照 5% 的下浮比例进行竣工结算。

“除工程结算额以外的投入资金额”是指：包括土地和房屋征收补偿费用、杆线与管线动迁费用，发包委托的修建性规划、设计、地勘、项目管理、监理等各项费用（不同的《园区开发项目协议》中，上述费用的范围也有所不同）。

“园区开发综合服务回报”是指：公司进行园区开发投资和全程管理服务应获得的合理回报。园区开发综合服务回报率是指：公司与委托方约定的回报率，根据公司已经签署的所有《园区开发项目协议》中的约定，“园区开发综合服务回报率”为 20%，综合服务回报由两部分构成：一为资金利息以及融资过程存在的其他费用；二为公司进行园区开发投资和全程管理服务应获得的合理回报。

（3）公司园区开发建设总承包收入的收款方式

公司园区开发建设总承包收入采用“433”的收款方式，公司收入由委托方分三年支付完毕，每年支付比例分别为 40%、30%、30%，即项目实施第一年末相关委托方向维泰建设支付当年公司项目收入的 40%，第二年末支付前一年公司项目收入的 30% 与当年项目收入的 40%，以后年份依此类推。

（4）园区开发建设总承包模式的优势

园区开发建设总承包模式相比较传统的开发建设模式而言，具有以下优势：

- ① 开发区管委会可以利用公司的资金进行前期的建设，缓解政府资金压力。
- ② 在园区项目整体开发建设的全过程中，开发区管委会全权委托公司负责开发、管理、建设和服务，减轻了其原本作为园区整体规划者的压力。
- ③ 由公司同时负责园区的整体规划和建设施工业务，有利于公司综合考虑园区的整体规划要求以及施工的可行性，从而提高了规划设计和建设施工的整体效率，也有效避免了不必要的经济损失和工期延长。

④ 园区开发建设总承包模式将若干独立工程联结成一体的成片区域的园区开发建设，将若干独立开发建设阶段连接成一体的紧密衔接的系统化流程，通过系统化的管理

可以充分发挥规模效应，从而降低总体管理和规划上的成本与费用。

“政府主导、企业建设”的园区开发建设总承包模式是由乌鲁木齐经济技术开发区的管理模式、发展特征以及本公司所具备的竞争优势决定的。经过多年的发展实践，开发区管委会对开发区的发展方向已经形成了明晰的战略规划，在招商引资方面也已形成了成熟高效的机制和团队。与此同时，在园区开发建设方面，借鉴商业化、市场化运作方式，引进具备投融资实力和建设管理能力的企业进行园区项目的整体开发建设，是助推园区经济发展的重要捷径。

“紧密协作、共同发展”的园区开发建设总承包模式是由公司与乌鲁木齐经济技术开发区实现共同持续成长的需要所决定的。公司的不断发展能够更好地满足开发区日益增长的开发建设的需要；而开发区开发建设水平的提高有利于带动其招商引资规模的扩大，并拉动开发区财政收入的增长；而财政收入的增长反过来又保障了本公司开发建设的投入力度，进而实现本公司的持续成长。因此园区开发建设总承包模式将有利于双方最终真正实现“双赢”。

3、园区配套用房开发建设模式

（1）开发模式

公司的园区配套用房开发全部由公司全资子公司朗坤房产完成。公司承诺：“新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司的愿景是成为西部园区开发的专家，公司所有业务单元均围绕这一目标进行配置。公司全资子公司新疆朗坤房地产开发有限公司业务定位是为园区配套用房开发，公司承诺新疆朗坤房地产开发有限公司只从事园区配套用房开发且不从事受国家调控的房地产业务。”

为了满足入园单位的办公或其员工的住房需要，向入园单位提供配套用房是乌鲁木齐经济技术开发区吸引优质企业和大型机构入驻的重要举措之一，也是开发区招商引资的一项优惠措施。在相关单位提出申请后，开发区管委会及有关部门会综合评估该单位在开发区的投资额、对税收及就业的贡献、影响力等因素后，决定是否向该单位提供此项优惠措施。因此，与普通商品房不同，公司开发的园区配套用房的销售对象和销售价格均是限定的。

由于公司开发的园区配套用房具有明显的政策性用房特征，因此，除销售对象和销售价格的限定外，其开发模式也采用了“受托开发”的方式。即公司不主动进行园区配套用房的开发，只有当开发区入驻企事业单位存在办公需要或员工住房需求时，经开发区相关部门综合评估并同意向其提供配套用房后，公司才与该单位（即委托方）就配套

房产的规划布局、计划建筑面积、容积率、建房周期、建设、装饰、设备标准、预计入住户数、委托开发费用以及销售价格、销售方式等事项进行洽谈，协商确定后签订《建房委托开发协议》。

根据《建房委托开发协议》，在收取委托方支付的委托开发费用后，公司通过“招拍挂”方式取得土地使用权。之后，公司根据《建房委托开发协议》中约定，着手开发建设相应的办公楼或住宅小区。公司所有的园区配套用房开发项目均由子公司朗坤房产作为开发主体，并由其通过公开招标的程序委托施工方建设施工。上述房产符合预售条件并取得《商品房预销售许可证》后，公司根据委托方提供的购房人名单与购房人签订《商品房预售合同》。

（2）定价模式

公司目前在开发区的园区配套用房项目主要是为了满足入园单位的需求所提供的配套用房开发，而不是以盈利为目的自行开发并按照市场价格进行公开销售的形式。公司目前采取的定价模式为：在签订《建房委托开发协议》前，对项目进行前期预算，并在预算成本的基础上，与项目委托方协商确定一个适当的上浮比例。

（3）房地产项目类型

公司开发的房地产项目类型包括为办公楼、住宅及商业配套设施，项目由子公司新疆朗坤房地产开发有限公司负责。

（4）主要融资方式

目前公司房地产开发融资方式以自有资金、委托开发费用、项目预售款以及银行贷款为主。

（5）物业管理模式

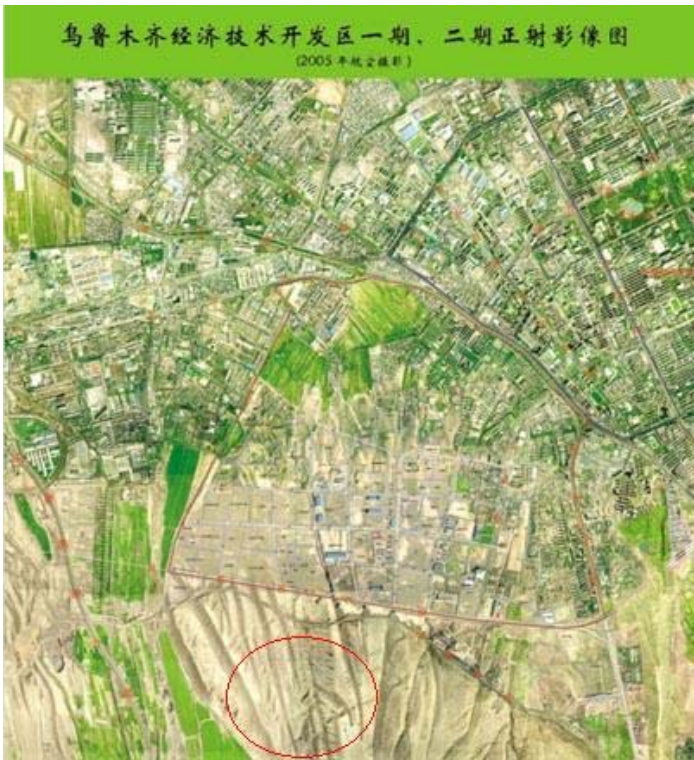
为了对维泰建设开发的配套设施提供后续配套服务，公司目前的住宅项目由新疆欣泰瑞资产管理有限公司或新疆市政物业管理有限公司负责物业管理。

（6）公司开发的园区配套房与普通商品房的区别

	园区配套房	普通商品房
开发目的	主要为配合开发区招商引资	以盈利为目的
开发方式	受托开发	主动开发
开发过程	收取委托开发费用，受委托方影响	不收取委托开发费用，自主性强
销售方式	定向销售	公开销售
销售对象	由乌鲁木齐经济技术开发区管委会确定	无特别限制
销售价格	由订购协议确定，限定在较低水平	根据市场情况确定，不受限制
总体特点	政策性	商业性

（7）公司的园区配套用房开发业务所处地区和市场的介绍

公司所从事的园区配套用房开发业务全部集中于乌鲁木齐经济技术开发区。乌经开区位于乌鲁木齐市西北部，为 312 国道和乌鲁木齐外环路交汇处的东侧南缘，东起太原路，西至乌昌一级公路，南北分别以河南西路和迎宾路为界，距昌吉市约 15 公里。



上图所示为开发区二期延伸段。从上图可以看出，在公司的项目开发前，该地块周围为荒山，缺少绿化植被，生态环境较差。公司开发建设的办公楼、住宅及商业配套设施系为（拟）入园单位（包括企业和机构，以下统称为“入园单位”）提供的配套服务设施。公司除在建的坤嘉园小区（位于开发区北新区）和公司自用办公楼——卫星大厦（位于开发区二期）以外，其他所有的项目均位于上图所示的开发区二期延伸段。

（8）园区配套用房具体情况

① 截至目前土地取得情况

单位：平方米

序号	宗地编号	土地性质	取得方式	建设项目	土地状态	土地面积
1	2008-c-163	商业、住宅	出让	坤泰园小区	已完成开发	32,489.19
2	2008-c-079	商业用地	出让	维泰大厦	已完成开发	30,923.65
3	2008-c-162	商业、住宅	出让	坤怡园小区	已完成开发	31,580.18
4	2009-c-118	商业、住宅	出让	坤盛园小区	正在开发	38,809.44

5	2009-c-119	商业、住宅	出让	坤和园小区	正在开发	40,004.41
6	2009-c-058	居住	出让	坤嘉园小区	已完成开发	59,589.48
7	2010-c-023	商业用地	出让	卫星大厦	正在开发	6,342.34
8	2011-c-095 2011-c-096	商业、住宅	出让	博香苑	正在开发	89,019
9	2011-96 2011-97 2011-98 2011-99	商业、住宅	出让	德泽园	正在开发	19,100

单位：万元

序号	宗地编号	土地出让金	是否付清 出让金	土地补偿金	是否付 清	是否取得 土地使用权
1	2008-c-16	789.33	是	1,131.00	是	是
2	2008-c-07	1,640.25	是	1,391.49	是	是
3	2008-c-16	822.37	是	1,100.00	是	是
4	2009-c-11	1,480.00	是	2,037.80	是	是
5	2009-c-11	1,520.00	是	2,094.00	是	是
6	2009-c-05	3,920.00	是	无	—	是
7	2010-c-02	470.00	是	无	—	是
8	2011-c-09 5	1,430.00 1,445.00	是	2,612.94	否	是
9	2011-96 2011-97 2011-98 2011-99	3,428.00 4,513.00 1,639.00 3,431.00	是	无	—	是

②园区配套用房开发项目的具体情况

截至目前，公司开发的9个园区配套用房项目的具体情况如下：

序号	项目名称	项目所处区域	客户情况
1	坤泰园小区	乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区 B03-01 街坊，位于西二路、规划五路和北一路围合区域内	乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会机关职工
2	维泰大厦	乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区——喀什西路，经三十路与纬三十路、纬三十二路所围合的区域内	乌鲁木齐经济技术开发区国有资产投资经营有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司

3	坤怡园小区	乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区，北以岳麓山为界、南临云台山街、东至怡湖路、西延天鹅湖路	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市公司职工（下属新疆卷烟厂位于经济技术开发区）
4	坤嘉园小区	乌鲁木齐经济技术开发区，北以友谊路为界、南侧为文光北路及文光铁路、东至规划十二路	公司及百花村公司、丹璐公司职工（主要为维泰建设职工，百花村和丹璐在经济技术开发区设有分支机构）
5	坤盛园小区	乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区，北以北一路为界、南临规划十四路、东至规划一路、西延规划五路	中华人民共和国乌鲁木齐海关职工（开发区综合保税区位于经济技术开发区内）
6	坤和园小区	乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区，北以北一路为界、南临规划十四路、东至规划五路、西延西二路	中国石油天然气股份有限公司西北销售新疆分公司职工（公司位于经济技术开发区，是开发区纳税企业）
7	卫星大厦	乌鲁木齐市经济技术开发区二期，北以嵩山路派出所为界、南临紫金矿业、东至卫星路、西幅阳路	维泰建设自用办公楼
8	博香苑	乌鲁木齐市经济技术开发区莲湖路 218 号、219 号	红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂职工（新疆卷烟厂位于经济技术开发区）
9	德泽园	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）喀纳斯湖北路西二巷 216 号	乌鲁木齐头屯河区区政府机关职工

注：公司园区配套用房开发业务均位于乌鲁木齐经济技术开发区区域内，主要消费群体为开发区入驻企事业单位及其职工。

A、坤泰园小区：坤泰园小区位于乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区 B03-01 街坊，位于西二路、规划五路和北一路围合区域内。项目批准情况如下：

资格文件	证书编号	取得时间
土地使用权证	乌国用【2010】0028041 号	2010.8.20
建设用地规划许可证	地字第 650104200980017 号	2009.2.15
建设工程规划许可证	建字第 650104200980108 号	2009.5.7
	建字第 650104200980178 号	2009.7.26
	建字第 650104201080080 号	2010.2.6
	建字第 650104201080214 号	2010.11.18
建筑工程施工许可证	650102200905250101-048	2009.5.25
	650102201011220301-100	2010.11.22
商品房预销售许可证	乌房预许字 2010000762 号	2010.11.19
	乌房预许字 2010000763 号	2010.11.19
	新建房许字 2010000035 号	2010.4.30

	新建房许字 2010000036 号	2010.4.30
	新建房许字 2010000037 号	2010.4.30
	新建房许字 2010000038 号	2010.4.30
	新建房许字 2010000039 号	2010.4.30
	新建房许字 2010000040 号	2010.4.30
	新建房许字 2010000041 号	2010.4.30
	新建房许字 2010000042 号	2010.4.30

B、维泰大厦：“维泰大厦”工程位于乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区——喀什西路，经三十路与纬三十路、纬三十二路所围合的区域内，其中地上 17 层，地下 2 层，地块有着相对的独立性与完整性，三面绿化环抱。项目批准情况如下：

资格文件	证书编号	取得时间
土地使用权证	乌国用【2009】第 0026459 号	2009.11.24
建设用地规划许可证	地字第 650104200980045 号	2009.6.1
建设工程规划许可证	建字第 650104200980046 号	2009.5.5
建筑工程施工许可证	650102200905250101-049	2009.5.25
商品房预销售许可证	新建房许字 2009000823 号	2009.12.11

C、坤怡园小区：项目位于乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区，北以岳麓山为界、南临云台山街、东至怡湖路、西延天鹅湖路。项目批准情况如下：

资格文件	证书编号	取得时间
土地使用权证	乌国用【2011】第 0028532 号	2011.1.13
建设用地规划许可证	地字第 650104201080051 号	2010.5.27
建设工程规划许可证	建字第 650104201080118 号	2010.7.18
建筑工程施工许可证	650102201011040201-084	2010.11.3
	650102201011040101-085	2010.11.4
	650102201011030201-086	2010.11.4
商品房预销售许可证	乌房预许字 2010000815 号	2010.12.7
	乌房预许字 2010000816 号	2010.12.7
	乌房预许字 2010000817 号	2010.12.7
	乌房预许字 2010000818 号	2010.12.7
	乌房预许字 2010000819 号	2010.12.7
	乌房预许字 2010000820 号	2010.12.7
	乌房预许字 2010000821 号	2010.12.7
	乌房预许字 2011000055 号	2011.3.2
	乌房预许字 2012000090 号	2012.3.31
	乌房预许字 2012000091 号	2012.3.28

D、坤盛园小区：项目位于乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区，北以北一路为界、南临规划十四路、东至规划一路、西延规划五路。项目批准情况如下：

资格文件	证书编号	取得时间
------	------	------

土地使用权证	乌国用【2011】0029782 号	2011.6.20
建设用地规划许可证	地字第 650104201080013 号	2010.2.5
建设工程规划许可证	建字第 650104201080207 号	2010.11.10
建筑工程施工许可证	650102201012080301-108	2010.12.8
	650102201012080401-109	2010.12.8
	650102201012080501-110	2010.12.8
	650102201012080601-111	2010.12.8
商品房预销售许可证	乌房预许字 2011000240 号	2011.7.25
	乌房预许字 2011000241 号	2011.7.25
	乌房预许字 2011000242 号	2011.7.25
	乌房预许字 2011000243 号	2011.7.25
	乌房预许字 2011000244 号	2011.7.25
	乌房预许字 2011000245 号	2011.7.25
	乌房预许字 2011000246 号	2011.7.25
	乌房预许字 2011000247 号	2011.7.25
	乌房预许字 2012000092 号	2012.3.28
	乌房预许字 2012000093 号	2012.3.28
	乌房预许字 2012000094 号	2012.3.28

E、坤和园小区：项目位于乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区，北临北一路为界、南临规划十四路、东至规划五路、西延西二路。项目批准情况如下：

资格文件	证书编号	取得时间
土地使用权证	乌国用【2011】0029783 号	2011.6.10
建设用地规划许可证	地字第 650104201080012 号	2010.2.5
建设工程规划许可证	建字第 650104201080206 号	2010.11.9
	建字第 650104201180005 号	2011.1.19
建筑工程施工许可证	650102201012080701-112	2010.12.8
	650102201012080801-113	2010.12.8
	650102201107180401-052	2011.7.18
商品房预销售许可证	乌房预许字 2012000395 号	2012.8.24
	乌房预许字 2012000396 号	2012.8.24
	乌房预许字 2012000397 号	2012.8.24
	乌房预许字 2012000398 号	2012.8.24
	乌房预许字 2012000399 号	2012.8.24
	乌房预许字 2012000400 号	2012.8.24
	乌房预许字 2012000401 号	2012.8.24
	乌房预许字 2012000402 号	2012.8.24
	乌房预许字 2012000403 号	2012.8.24
	乌房预许字 2014000067 号	2014.5.26
	乌房预许字 2014000068 号	2014.5.26
	乌房预许字 2014000069 号	2014.5.26

F、坤嘉园小区：项目位于乌鲁木齐经济技术开发区，北以友谊路为界、南侧为文光北路及文光铁路、东至规划十二路，整个用地被规划十路分为南北两个地块，北面为

一区，南面为二区。项目批准情况如下：

资格文件	证书编号	取得时间
土地使用权证	乌国有【2011】第 0036716 号	2011.10.31
	乌国有【2011】第 0036717 号	2011.10.31
建设用地规划许可证	地字第 650104201080014 号	2010.2.8
建设工程规划许可证	建字第 650104201080222 号	2010.12.1
	建字第 650104201080228 号	2010.12.15
建筑工程施工许可证	650102201105310201-039	2011.5.31
	650102201105310301-040	2011.5.31
	650102201105310401-041	2011.5.31
商品房预销售许可证	乌房预许字 2012000169 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000170 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000171 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000172 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000173 号	2012.5.16
商品房预销售许可证	乌房预许字 2012000174 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000175 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000176 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000177 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000178 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000179 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000180 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000181 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000182 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000183 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000184 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000185 号	2012.5.16
	乌房预许字 2012000186 号	2012.5.16
	乌房预许字 2013000417 号	2013.7.17

G、卫星大厦：项目位于乌鲁木齐市经济技术开发区二期，北以嵩山路派出所为界、南临紫金矿业、东至卫星路、西幡阳路。该项目是以社区办公服务、底层商业，写字楼等不同工程和特点的建筑组合而成，本项目建成后，将作为本公司的自用办公楼。项目批准情况如下：

资格文件	证书编号	取得时间
土地使用权证	乌国用【2011】第 0036585 号	2011.9.15
建设用地规划许可证	地字第 650104201080086 号	2010.12.13
建设工程规划许可证	建字第 650104201180105 号	2011.7.8
建筑工程施工许可证	650102201209070201.0080	2012.9.7
商品房预销售许可证	乌房预许字 2013000418 号	2013.7.17

H、博香苑：项目位于乌鲁木齐市经济技术开发区莲湖路 218 号、219 号。项目批

准情况如下：

资格文件	证书编号	取得时间
土地使用权证	乌国用（2012）第 0039013 号 乌国用（2012）第 0039014 号	2012.12.18
建设用地规划许可证	第字第 650204201200431 号 第字第 650204201200519 号	2012.3.13
建设工程规划许可证	建字第 650104201201355 号	2012.12.27
建筑工程施工许可证	650102201211120301-0099	2012.11.12
商品房预销售许可证	乌房预许字 2013000072 号	2013.2.1
	乌房预许字 2013000073 号	2013.2.1
	乌房预许字 2013000074 号	2013.2.1
	乌房预许字 2013000075 号	2013.2.1
	乌房预许字 2013000076 号	2013.2.1
	乌房预许字 2013000077 号	2013.2.1
	乌房预许字 2013000078 号	2013.2.1
	乌房预许字 2013000079 号	2013.2.1
	乌房预许字 2013000080 号	2013.2.1
	乌房预许字 2013000081 号	2013.2.1
	乌房预许字 2013000082 号	2013.2.1
	乌房预许字 2013000083 号	2013.2.1
	乌房预许字 2013000084 号-	2013.2.1
	乌房预许字 2013000085 号	2013.2.1
	乌房预许字 2013000086 号	2013.2.1
	乌房预许字 2013000087 号	2013.2.1

I、德泽园：项目位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）喀纳斯湖北路西二巷 216 号。项目批准情况如下：

资格文件	证书编号	取得时间
土地使用权证	无	-
建设用地规划许可证	地字第 650104201280016 号 地字第 650104201280019 号 地字第 650104201280020 号 地字第 650104201280017 号	2012.3.30
建设工程规划许可证	建字第 650104201280098 号	2012.11.26
建筑工程施工许可证	65-0102201211300101-109	2012.11.30
商品房预销售许可证	乌房预许字 2013000343 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000344 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000355 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000345 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000346 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000347 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000348 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000349 号	2013.6.27

	乌房预许字 2013000350 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000351 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000352 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000353 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000367 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000368 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000369 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000370 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000371 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000372 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000373 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000374 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000366 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000375 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000376 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000377 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000378 号	2013.6.28
	乌房预许字 2013000365 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000364 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000363 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000362 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000361 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000360 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000359 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000358 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000357 号	2013.6.27
	乌房预许字 2013000356 号	2013.6.27

③开发方式、协议情况

公司全资子公司朗坤房产所有房地产业务为坤泰园、坤怡园、坤和园、坤盛园、坤嘉园、德泽苑、博香苑、维泰大厦、卫星大厦 9 个项目，除德泽苑项目为团购形式外，其他均为委托开发，朗坤房产与委托方分别签署了《委托开发协议书》或《团购协议书》，具体情况如下：

序号	项目名称	委托方	协议名称	签约时间	履约情况
1	坤泰园	乌鲁木齐经济技术开发区管委会	住宅小区委托开发及订购协议	2009.1.4	正在履行
2	坤怡园	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市公司	建房委托开发协议	2009.9.30	履行完毕
3	坤和园	中国石油西北销售公司新疆分公司	建房委托开发协议	2009.10.10	正在履行
4	坤盛园	中华人民共和国乌鲁木齐海关	建房委托开发协议	2010.1.20	正在履行
5	坤嘉园	乌鲁木齐经济技术开发区投资促进局	预留配套房产委托开发协议	2009.10.20	正在履行
6	德泽苑	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）管委会	住宅小区团体订购协议书	2010.10.18	正在履行

7	博香苑	红云红河 烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	建房委托开发协议	2010.10.28	正在履行
8	维泰大厦	乌鲁木齐经济技术开发区国有资产经营有限公司	建房委托开发协议	2008.9.8	履行完毕
9	卫星大厦	新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）嵩山街街道办事处、乌鲁木齐经济技术开发区正鑫融资担保有限公司	建房委托开发协议	2010.10	正在履行

④客户情况

单位：平方米

序号	项目名称	用途	委托面积	已售面积	销售客户情况	未售面积
1	坤泰园	住宅	58115.35	57317.94	为管委会职工、卿黎、李晓坤、穆晓强	797.41
		商业配套	3364.27（不含地下室）	2031.68	卿黎、李晓坤、穆晓强	1332.59
2	坤怡园	住宅	61522.76	61522.76	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市公司职工	0
		商业配套	3223.55	0	面向市场自主销售	3223.55
3	坤和园	住宅	67687.91	0	为中国石油西北销售公司新疆分公司职工	67687.91
		商业配套	2829.56	0	面向市场自主销售	2829.56
4	坤盛园	住宅	63895.99	0	乌鲁木齐海关职工	63895.99
		商业配套	11532.66(包含地下室1932.73 m²)	0	面向市场自主销售	11532.66
5	坤嘉园	住宅	79997.68	36858.71	新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司、新疆丹璐时尚百货有限公司、新疆百花村股份有限公司三家单位职工	43138.97
		商业配套	4803.85	0	面向市场自主销售	4803.85
6	德泽苑	住宅	344046.56	0	为管委会职工	344046.56
		商业配套	36100.38	0	面向市场自主销售	36100.38
7	博香苑	住宅	187977.01	0	红云红河 烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂的职工	187977.01
		商业配套	9929.4	0	面向市场自主销售	9929.4
8	维泰大厦	商业办公	79802.28	79802.28	乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司、乌鲁木齐经济技术开发区国有资产投资经营有限公司	0
9	卫星大厦	商业办公	24228.22	0	新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）嵩山街街道办事处、乌鲁木齐经济技术开发区正鑫融资担保有限公司	24228.22

⑤商品住房与商业住房的具体构成情况及销售价格确定依据

单位：平方米

序号	项目名称	商品住房面积	商业住房面积	销售价格确定依据
1	坤泰园	58115.35	3364.27	商品住房价格以约定时地价及建设成本加协议收益确定，商业住房以市场价为基础确定价格。
2	坤怡园	61522.76	3223.55	商品住房价格以约定时地价及建设成本加协议收益确定，商业住房以市场价为基础确定价格。
3	坤和园	67687.91	2829.56	商品住房价格以约定时地价及建设成本加协议收益确定，商业住房以市场价为基础确定价格。

4	坤盛园	63895.99	11532.66(包含地下室 1932.73 m²)	商品住房价格以约定时地价及建设成本加协议收益确定，商业住房以市场价为基础确定价格。
5	坤嘉园	79997.68	4803.85	商品住房价格以约定时地价及建设成本加协议收益确定，商业住房以市场价为基础确定价格。
6	德泽苑	344046.56	36100.38	商品住房价格以约定时地价及建设成本加协议收益确定，商业住房以市场价为基础确定价格。
7	博香苑	187977.01	9929.4	商品住房价格以约定时地价及建设成本加协议收益确定，商业住房以市场价为基础确定价格。
8	维泰大厦	0	79802.28	以约定时地价及建设成本（包括精装修）加协议收益确定。
9	卫星大厦	0	24228.22	维泰股份购买部分价格含精装修、街道办价格为毛坯房成本加成、正鑫融资担保购买价格为毛坯房市场优惠价

⑥为招商服务的具体体现

序号	项目名称	为招商引资服务的具体体现
1	坤泰园	为引领开发区二期延伸区建设和带动“总部经济”的企业进驻，2009 年 1 月开发区管委会在房地产市场低迷的产业背景下，委托公司在不毛之地上建设首个开发区员工小区。
2	坤怡园	新疆卷烟厂整体从奎屯搬迁至开发区，在解决生产场地的同时需要解决人员住房安置问题。开发区在洽谈引该厂入驻园区的同时，该厂与公司联系、磋商需要解决住房的位置、价格、结构等事宜。
3	坤和园	开发区在通过腾让办公场所引入中国石油西北销售公司新疆分公司驻区的同时，随着开发区二期延伸区市政规划由工业用地变更为商业用地以及“坤泰园”开发模式确定后，入驻单位先后要求参照该模式解决其人员住房问题。
4	坤盛园	为提升开发区出口加工区、综合保税区的海关服务功能。
5	坤嘉园	公司 2008 年末由乌鲁木齐市中心搬迁至开发区，新疆丹璐时尚百货有限公司、新疆百花村股份有限公司在开发区均设有分支机构，为提升开发区透过公司“建设、开发”一体化配套服务功能，带动区外企业入驻。
6	德泽苑	随着在政府管理上“开发区”与“头屯河区”的合并办公，头屯河区人民政府搬迁至开发区，需要解决人员住房问题。
7	博香苑	新疆卷烟厂整体从奎屯搬迁至开发区，在解决生产场地的同时需要解决人员住房安置问题。开发区在洽谈引该厂入驻园区的同时，该厂与公司联系、磋商需要解决住房的位置、价格、结构等事宜。
8	维泰大厦	为带动开发区二期延伸区的开发，引领银行、工商、税务、自治区能源集团等单位入驻，开发区建设发展总公司、开发区国资公司委托公司进行维泰大厦项目的开发，在总体上改善、提升政府服务环境的同时，引进新疆能源集团有限责任公司等疆内外较有影响和实力的企业入驻。
9	卫星大厦	公司从市中心搬迁至开发区后，先后承租控股股东建投公司等单位房屋办公，需要解决独立办公场所问题。同时乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）嵩山街街道办事处、乌鲁木齐经济技术开发区正鑫融资担保有限公司也需要办公场所。

⑦定点、定向、定价特点的体现

序号	项目名称	定点、定向、定价特点的体现
1	坤泰园	管委会职工自住小区。为管委会政府为带动区域发展，先行将开发区住宅定于此区域。该项目是区域内首个生活配套项目。
2	坤怡园	烟草公司作为新疆卷烟厂的管理方，是经济技术开发区的合作单位，故该项目是为烟草公司做配套服务的住宅小区。
3	坤和园	中国石油西北销售公司新疆分公司职工自住小区。我公司先行与中石油西北销售公司签订了《住宅小区团体订购协议书》，然后根据协议内容对小区进行了建设。
4	坤盛园	该项目的使用功能就是乌鲁木齐海关职工自住小区。该项目的团购单位在乌鲁木齐经济技术开发区建设一个“开发区综合保税区”，为开发区管委会带来了税收与商机。故该项目是为海关单位做配套服务的住宅小区。
5	坤嘉园	该项目大部分的使用功能主要是公司职工自住小区。另新疆丹璐时尚百货有限公司、新疆百花村股份有限公司两家团购单位在开发区建立了分支机构。
6	德泽苑	管委会职工自住小区。公司先行与管委会签订了《住宅小区团体订购协议书》，然后根据协议内容对小区进行了建设。
7	博香苑	该项目的使用功能就是卷烟厂职工自住小区。因“红云红河 烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂”搬迁至乌鲁木齐经济技术开发区，搬迁后卷烟厂作为新疆唯一的香烟生产厂家为开发区能够带来有利影响。故该项目是为卷烟厂做配套服务的住宅小区。

8	维泰大厦	管委会办公大楼。
9	卫星大厦	维泰股份为解决自身在开发区的办公区域委托所建。乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）嵩山街街道办事处是为解决区域内政府办公用所，正鑫融资担保公司为区内企业，为解决该公司办公场所。

（9）报告期内朗坤房产的收入来源、主要客户及业务情况

报告期内，朗坤房产的主营业务为园区配套用房开发业务，其收入主要来源于园区配套用房的销售，主要客户及收入情况如下：

年度	项目名称	客户名称	收入（元）
2012 年	坤泰园小区	乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会机关 职工	5,675,343.04
	维泰大厦	乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司	352,296,990.00
	维泰大厦	乌鲁木齐国有资产投资有限公司	209,056,950.00
合计			567,029,283.04
2013 年	坤嘉园小区	公司及百花村、丹璐职工	146,980,613.36
	坤怡园小区	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市公 司职工	164,890,003.95
	维泰大厦	乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司	138,383,820.00
合计			450,254,437.31

（二）销售模式

公司目前的销售模式主要是招投标模式和协议开发项目模式。招投标模式面对的客户是业主或工程总承包商。公司通过招投标程序，中标后与业主或工程总承包商签订工程合同，接受业主及业主委托的监理单位及质量监督部门的监督，最终向业主或工程总承包商交付工程。协议开发项目模式是通过签订《园区开发项目协议》，进而签订具体的工程项目合同，从而提供整个开发过程中所有涉及业务的管理、服务以及前期资金垫付的综合服务。

（三）利润率分析

公司 2012 年度、2013 年度主营业务收入综合毛利率分别为 17.11% 和 16.94%，报告期内综合毛利率总体趋于稳定。与同行业的新疆城建相比，新疆城建 2012 年度和 2013 年度综合毛利率分别为 14.67% 和 10.46%，2012 年、2013 年公司综合毛利率水平分别比同行业上市公司高 2.58% 和 6.72%，主要原因是公司的园区配套用房开发业务的毛利率较高。

（四）收款模式

1、市政工程业务收款模式：（1）市政工程项目。按审核的每期工程进度及施工合同约定的收款比例进行收款，即按合同约定收工程进度的 60%-80%款；项目竣工决算审核批复后，收取到最终审定工程价款的 95%，剩余 5%为工程保证金，保修期结束后，双方无异议后收取。（2）园区开发项目工程。公司园区开发建设总承包收入采用“433”的收款方式，公司收入由委托方分三年支付完毕，每年支付比例分别为 40%、30%、30%，即项目实施第一年末相关委托方向维泰建设支付当年公司项目收入的 40%，第二年末支付前一年公司项目收入的 30%与当年项目收入的 40%，以后年份依此类推。

2、园区配套用房开发业务收款模式：按照《建房委托开发协议》中约定，先收取委托开发建房订金，待取得房屋预售许可证，收取预售部分房款。

3、房屋建筑业务收款模式：按施工合同约定的方式，按工程进度收款。

4、服务及其他业务收款模式：主要为物业服务及检验检测业务，物业服务根据签订的物业收费标准收取业主物业管理费用；检验检测收款根据合同约定在出具检测报告后收取服务费。

六、公司所处行业概况、市场规模及行业基本风险特征

（一）所处行业概况

根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），建筑业主要划分为房屋建筑业、土木工程建筑业、建筑安装业、建筑装饰业和其他建筑业四大行业。从行业划分上来看，公司所处行业属于建筑业下的土木工程建筑业；从公司的实际业务来看，公司的市政工程属于土木工程建筑业中的市政工程行业，园区配套房开发属于房地产业，房屋建筑工程属于房屋建筑业。

由于建筑业很大程度上依赖于国民经济运行状况，所以建筑业的行业周期与国民经济周期基本一致。一般来说，以建筑业的市场规模取决于全社会固定资产投资规模，而其中的城市基础设施建设主要受政府投资规模的影响。在国民经济发展的不同时期，宏观经济调控政策的调整也会影响建筑业的波动。

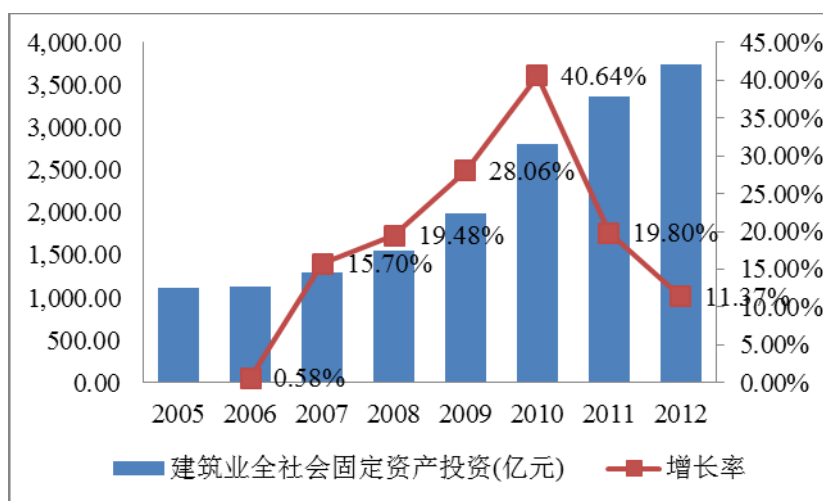
建筑业尤其是城市基础设施建设行业的发展，与所处区域的经济发展和城市化水平相关，区域特征较为明显。我国建筑市场最大的地区为长三角、环渤海和珠三角三大区域。近年来，随着国家对西部地区以及新疆地区建设的政策支持力度的持续加大，上述区域中未来建筑业的发展前景也将极为广阔。

（二）市场规模

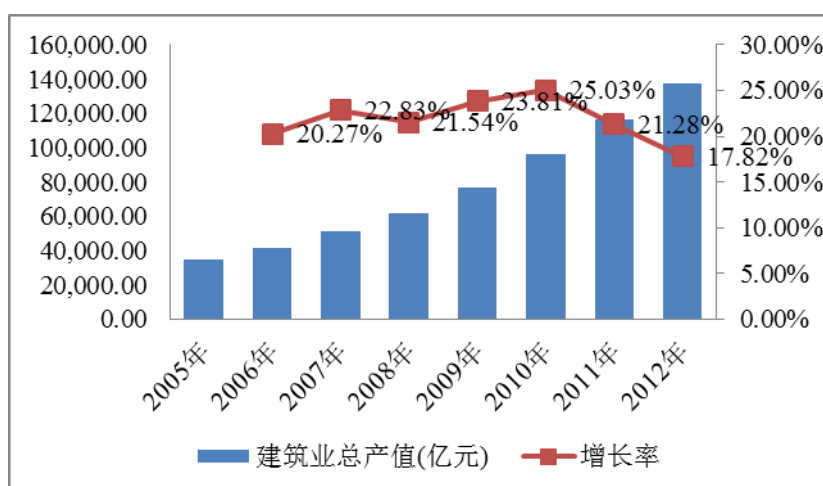
近年来，随着我国国民经济保持了平稳快速发展，固定资产投资规模不断扩大，为建筑业的发展提供了良好的市场环境。由下图可以看到，近年来我国建筑业全社会固定资产投资增长较快，年增速基本保持在 10% 以上，2010 年的增速甚至高达 40.64%。

随着我国建筑业全社会固定资产投资的快速增长，我国建筑业也保持了持续稳定高速增长的增长，平均年增长率为 20% 以上；同时，随着近年来国家的宏观调控政策有所收紧，建筑业整体增速有所放缓，但在 2012 年仍然保持了 17.82% 的增长率。（数据来源：国家统计局）

2005～2012 年建筑业全社会固定资产投资及增长率

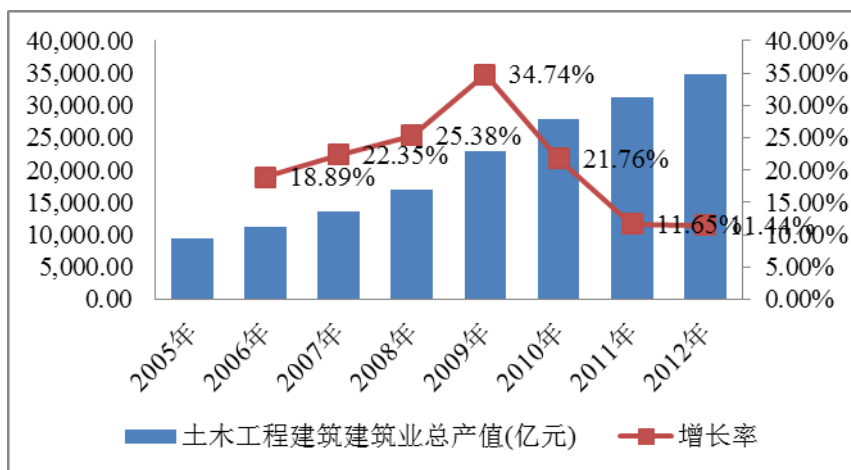


2005～2012 年建筑业总产值及增长率

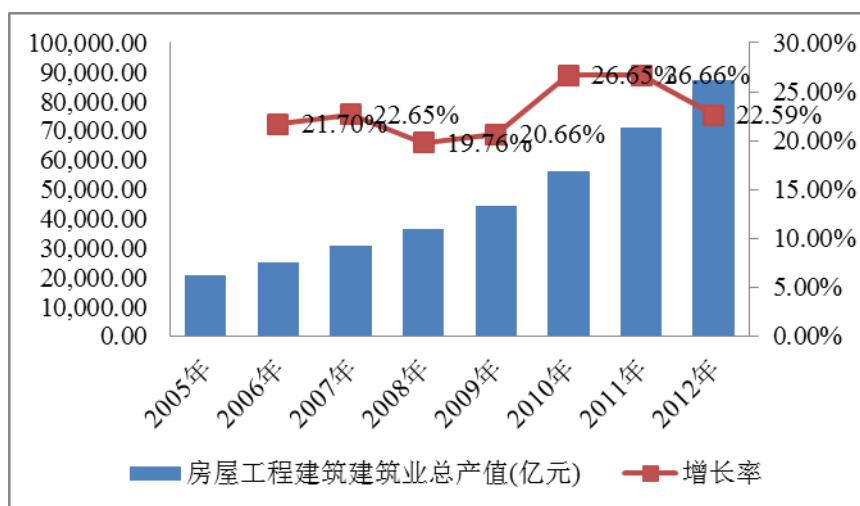


在整体增速放缓的情况下，建筑业下面的土木工程建筑业和房屋工程建筑业呈现了不同的变化趋势。如下图所示。

2005～2012 年土木工程建筑业总产值及增长率



2005~2012 年房屋工程建筑业总产值及增长率



由上图可知，在建筑业整体增速放缓的环境下，土木工程建筑业增速下降较大，但仍然保持了 10% 以上的增速；房屋工程也增速亦有所放缓，但仍然保持了 20% 以上的强劲增长。（数据来源：国家统计局）

根据建设部 2011 年 7 月公布的《建筑业发展“十二五”规划》，“十一五”期间，我国建筑业增加值年均增长 20.6%，全国工程勘察设计企业营业收入年均增长 26.5%，全国工程监理企业营业收入年均增长 33.7%，均超过“十一五”规划的发展目标。“十一五”期间，我国建筑业增加值占国内生产总值的比重保持在 6% 左右，2010 年达到 6.6%。建筑业全社会从业人员达到 4000 万人以上，成为大量吸纳农村富余劳动力就业、拉动国民经济发展的重要产业，在国民经济中的支柱地位不断加强。

“十二五”规划的产业规模目标是：以完成全社会固定资产投资建设任务为基础，全国建筑业总产值、建筑业增加值年均增长 15% 以上；全国工程勘察设计企业营业收入年均增长 15% 以上；全国工程监理、造价咨询、招标代理等工程咨询服务企业营业收入年

均增长 20% 以上；全国建筑企业对外承包工程营业额年均增长 20% 以上。巩固建筑业支柱产业地位。而从图中的趋势分析，建筑业总产值能够保持预计的高速增长。

（三）影响该行业发展的基本风险特征

1、市场风险

（1）市场及客户集中的风险

建筑行业存在一定的地域性，即建筑行业公司的业务会集中在某些特定的地理区域，市场相对集中，这对于从事城市基础设施建设业务及园区开发建设业务的公司来说更为明显。如果当地的基础设施投资规模由于资金等各种制约因素出现萎缩，将会直接影响行业的增长。

在存在地域性的同时，客户集中度较高也是该行业面临的主要风险。这是因为承揽的大型基础设施建设项目的客户多为政府部门或从事基础设施开发建设的企业，故容易导致客户相对集中。

（2）依赖政府投资的风险

建筑业往往依赖于政府投资。比如，城市基础设施建设业务很大程度上依赖于各级政府部门对市政基础设施等公用工程项目的投资，而政府对基础设施建设的投资规模和政策通常受宏观经济影响。同时，园区开发建设业务也受各开发区招商引资、财政收入情况、园区投资开发建设规模的影响。如果未来政府大幅削减市政基建项目的投资预算，或者园区因招商引资不力导致开发区财政收入出现下滑，都将对行业的发展产生不利影响。

2、政策风险

建筑类企业的发展与基本建设投资结构和规模密切相关，因此国家产业结构的调整对建筑业的需求会产生直接影响。近年来，建筑业作为国民经济发展的一个支柱产业，政府在这方面给予了政策支持，但不能保证在将来较长时间里，这些政策不发生变化，所以存在一定的政策风险。

2006 年 9 月 6 日，国务院发布了《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号），针对近年来建设用地总量增长过快，低成本工业用地过度扩张的问题，采取了更严格的管理措施，进一步加强了土地调控。如果国家再次出台严格控制建设用地的相关政策，将会影响建设用地的审批，提高建设用地的取得成本，进而可能会成为建筑业发展的不利因素。此外，国家关于税收、外汇、产业及西部大开发、援疆等方面政策的重大变化均会影响行业的发展。

（四）公司业务的发展空间

（1）行业政策

出台日期	政策名称	制定单位	政策目标
2010年8月31日	《关于中西部地区承接产业转移的指导意见》	国务院	完善基础设施保障，加强公共服务平台建设，打破地区封锁，消除地方保护，为承接产业转移营造良好的环境
2011年3月16日	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》	全国人民代表大会	科学规划城市群内各城市功能定位和产业布局，缓解特大城市中心城区压力，强化中小城市产业功能，增强小城镇公共服务和居住功能，推进大中小城市基础设施一体化建设和网络化发展。
2011年5月12日	《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》	国家税务总局	自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额70%以上的企业，经企业申请，主管税务机关审核确认后，可减按15%税率缴纳企业所得税。

（2）公司市场地位

公司是新疆地区城市基础设施建设领域的龙头企业，是目前乌鲁木齐市少数几家具有市政公用工程总承包壹级资质的企业之一，也是新疆自治区最大的园区开发建设企业。公司在乌鲁木齐市内享有较高的声誉，在乌鲁木齐市内市政工程的市场占有率约16%，且保持稳定。近年来，公司承接了乌鲁木齐市市政工程建设处、乌鲁木齐市城市交通局、乌鲁木齐市城市快速路管理中心等单位的施工业务，公司在乌鲁木齐市内（不含开发区）的市政工程业务保持了较好的增长趋势。

就公司从事的园区开发建设业务而言，公司先后与乌鲁木齐经济技术开发区管委会及相关部门签订了《国家级乌鲁木齐经济技术开发区园区开发项目协议》、《乌鲁木齐经济技术开发区北新区园区开发项目协议》、《乌鲁木齐经济技术开发区甘泉堡工业园区开发项目协议》等一系列园区整体开发协议。通过上述协议的签订，公司未来在乌经开区内的业务总量有了较为充分的保证，并有利于公司进一步巩固在该园区内从事业务的优势地位。

（3）公司的竞争优势

a、区位优势

公司主要在乌鲁木齐地区从事城市基础设施建设业务。乌鲁木齐地处天山北坡，是新疆自治区的首府，我国面向中亚地区的国际商贸中心以及自治区的政治、经济、文化中心。近年来乌鲁木齐市的各项经济指标稳步增长，根据乌鲁木齐市2013年《政府工作报告》，2013年乌市实现地区生产总值2400亿元，增长15%；全社会固定资产投资1280亿元，增长26.7%。主要经济指标在2012年的“三年翻一番”的基础上，2013年又

实现“三年翻一番”，尤其是人均地区生产总值突破 1 万美元，达到 11346 美元，实现了历史性跨越。

公司目前从事的园区开发建设业务主要集中于乌鲁木齐经济技术开发区。乌经开区系于 1994 年 8 月经国务院批准设立的国家级经济技术开发区。近年来，随着该开发区自身建设的快速发展、产业结构和投资环境的不断优化、综合配套服务功能的不断完善，乌经开区已成为集国家级经济技术开发区、国家级出口加工区、国家知识产权试点园区、二类口岸、保税物流中心、出口监管仓库和公共保税仓库、留学生创业园、大学科技园、博士后科研工作站、企业研发中心等为一体的功能叠加型综合性园区。截至目前，乌经开区内的园内注册企业已达 3,600 余家，其中，有 15 家“世界 500 强”企业、24 家“中国 500 强”企业在开发区内投资项目。乌鲁木齐经济技术开发区位于乌鲁木齐市西北部，是城市发展“西延”的主阵地，地理位置优越、交通便利、通讯发达，发展前景极为广阔。

b、施工建设经验、工程质量及品牌优势

公司历史悠久，技术先进，工程施工经验丰富，在新疆地区具有较高的知名度。公司自成立以来在各项工程建设过程中始终重视工程质量控制，严格按照建设程序施工，强化施工现场管理，加强对工程质量的监督、检查和落实，并使之制度化、科学化和规范化，树立了良好的企业信誉和形象。近年来公司曾先后荣获中国市政工程协会、自治区政府、自治区建设厅以及乌鲁木齐市政府等多个部门颁发的 30 余项荣誉称号，工程合格率达 100%。

c、项目管理优势

公司在长期业务实践中持续积累总结工程施工和项目管理经验，提升开发建设能力，尤其注意研究加强项目前期工作，并形成了一整套成熟有效的项目管理方法。尤其是公司进入乌鲁木齐经济技术开发区等园区开展业务以来，结合园区开发建设业务的特点，将独立工程项目的单独管理扩展到园区开发建设总承包模式下的若干独立工程项目的系统管理，将项目独立阶段的单独管理扩展到若干前后衔接的项目阶段的全流程管理，建立起项目管理方面的独特优势。

d、资金优势

公司从事的城市基础设施建设业务具有工程造价高，施工周期长的特点，在项目验收、决算前往往需要垫付较大金额的资金。此外，公司从事的园区开发建设总承包项目也需要具备充足的资金保证。在多年的发展过程中，公司与商业银行等金融机构建立了良好的合作关系。相对于新疆地区从事城市基础设施建设的绝大多数施工企业而言，公

司的资金优势较为明显。

e、与政府长期稳定合作的优势

公司一直致力于乌鲁木齐市内的城市基础设施建设业务，与乌鲁木齐市政府各部门保持着长期稳定的合作关系。公司 2008 年进入乌鲁木齐经济技术开发区开展园区开发建设业务，凭借优秀的工程管理和项目组织能力以及过硬的工程质量获得了开发区管委会的高度认可。2010 年 6 月，经过招投标，开发区管委会与公司签订了《国家级乌鲁木齐经济技术开发区园区开发项目协议》，委托公司进行园区项目的整体开发建设。

f、信息沟通和组织协调优势

在乌鲁木齐经济技术开发区从事园区开发建设业务的过程中，公司与开发区的规划、招商、建设等主管部门建立了良好的沟通渠道，能够及时准确地掌握开发区的建设规划，了解拟开发区域的重要情况，从而针对性地进行准备工作和实施开发建设。在项目实施过程中，公司与开发区各部门沟通顺畅，能快速有效的协调处理园区整体开发建设过程中涉及的各环节、各方面的问题，从而保证了项目的进度和质量。

（4）公司竞争劣势

a、市场和客户相对集中

公司目前主要从事的城市基础设施建设业务及园区开发建设业务的经营区域主要集中在乌鲁木齐市以及乌鲁木齐经济技术开发区，经营区域相对集中，对区域市场存在一定的依赖性。另一方面，2013 年和 2012 年公司主营业务前五大客户销售收入合计占公司主营业务收入比例分别为 47.29%和 63.49%。公司对主要客户存在一定依赖，2013 年以来公司已经积极通过扩充销售团队、拓宽业务渠道，降低客户集中的风险。

b、施工设备数量不足，设备先进性有待提高

随着公司业务的高速增长，公司自有的机械设备较难满足公司发展的需要。公司目前的设备保有率水平明显偏低，混凝土设备、桥隧设备和养护设备数量少且装备水平和性能较低，大型设备尤其缺乏，这在较大程度上制约了公司的业务发展空间。公司准备进一步加大对施工设备的投入，尤其是在建筑业发展“十二五”规划提出技术进步和建筑节能目标后，公司在增加施工设备数量的同时，也要提高设备的水平与性能，实现技术进步与产业规模同步发展。

c、融资能力仍须进一步加强

公司从事的城市基础设施建设和园区开发建设业务投资规模大、开发周期较长，且随着公司业务环节的延伸和升级，对资金的需求量将不断加大，这对公司的融资能力提

出了更高的要求。公司目前的资金来源主要是自身积累和银行贷款，缺乏多样化的融资渠道，这在一定程度上制约了公司的迅速发展。随着市场需求的增长，公司规模日渐扩大，公司在快速发展的同时也存在着对资金更加迫切的需求。公司须进一步拓宽融资渠道，提高融资能力。

（5）业务发展空间

根据《建筑业发展“十二五”规划》的安排，建筑业总产值预计能够保持年均 15% 以上高速的增长。加上政策上国家大力支持西部地区的发展，尤其是基础设施的建设，公司未来在城市基础设施及配套设施的开发的业务量会稳步增长。再从公司的市场地位来看，公司在乌鲁木齐市内享有较高的声誉，在乌鲁木齐市内市政工程的市场占有率约 16%。这也意味着公司在疆内的业务发展空间较大。

此外，从公司的优劣势来看，公司通过与政府长期稳定合作的优势，签订了一系列的框架合作协议，使得公司未来在乌经开区内的业务总量有了较为充分的保证，并有利于公司进一步巩固在该园区内从事业务的优势地位。而园区配套用房业务的开展需要公司有较强的资金实力，随着整体业务量的增长，公司如果能够进一步提高融资能力，将对公司的业务带来更大的发展。

第三节 公司治理

一、股东大会、董事会、监事会的建立健全及运行情况

2009年3月17日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，会议决议通过了股份公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》及《内部控制制度》等制度规则，选举产生了股份公司第一届董事会成员，选举产生了2名股东代表监事，与职工代表大会选举产生的1名职工监事组成了股份公司第一届监事会。

第一届董事会第一次会议上，选举产生了董事长，经董事长提名董事会聘任了总经理及董事会秘书，经总经理提名聘任了公司副总经理、财务总监等其他高级管理人员。

第一届监事会第一次会议上，经选举产生了监事会主席。

至此，股份公司已依据《公司法》和《公司章程》的规定，建立了股份公司的股东大会、董事会、监事会。

自股份公司成立以来，公司严格依照《公司法》和《公司章程》的相关规定，按时召开15次股东大会、40次董事会、12次监事会。股份公司三会能够按照三会议事规则和关联交易决策制度等公司制度规范运行，决策程序、决策内容合法有效，三会运行情况良好。公司职工监事自履职以来严格按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的有关规定出席了历次监事会会议，履行了监督职责，职工监事的监督作用得到有效发挥。

公司设股东会，在股权转让、增资、修改公司章程、变更住所等重大事项上能及时召开股东会并做出相关决议，股东会决议执行情况良好。股份公司的董监事均认真履行了其职责，对公司日常规范经营产生积极影响。

二、董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

公司召开的第二届董事会第五次会议，通过了《新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司董事会对公司治理机制的评估报告》（以下简称“《治理评估机制报告》”）。《治理评估机制报告》指出公司现有治理机制给股东提供了适当的保护，并且得到了有效执行，具体内容如下：

1、知情权

公司股东有权查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告。公司的《公司章程》、股东名册、三会决议及会议记录、财务会计报告均备置于公司，由董事会秘书管理，接受股东的查阅要求。

2、参与权

《公司章程》明确规定：公司股东有权依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会；召集人在年度股东大会召开 20 日前以书面通知方式通知各股东，临时股东大会于会议召开 15 日前以书面通知方式通知各股东。自股份公司设立以来，公司严格执行《公司章程》中关于股东大会的召集、通知、召开等相关规定，有效保证了公司股东行使参与权。

3、质询权

股东有权查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告，对公司的经营提出建议或者质询。公司设董事会秘书接受股东质询。截至《治理评估机制报告》出具之日，尚未出现股东对公司进行质询的情况。

4、表决权

公司股东有权参加股东大会并行使相应的表决权；股东（包括股东代理人）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。截至《治理评估机制报告》出具之日，公司已召开 1 次股东大会，参加会议的公司股东均依法行使了表决权。

5、投资者关系管理

《公司章程》中明确规定了投资者关系管理制度，对公司与投资者沟通的主要内容和方式进行了规定。

6、纠纷解决机制

《公司章程》规定公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决，协商不成的，通过诉讼方式解决。

7、财务管理、风险控制相关的内部管理制度

公司建立了较为规范的财务管理制度和风险控制制度，公司制定的各项规章制度基本涵盖了公司正常经营的全流程，能满足公司日常经营和管理的各项需求，适合公司目前的发展规模。

《治理评估机制报告》还指出公司在治理机制方面仍存在一些不足并提出了解决方法，包括：应不断完善公司内部控制制度；公司董事、监事、高级管理人员等相关人员需进一步加强对相关法律、法规及政策的学习和培训；持续吸引社会专业人才，提高专业人才在董事会、监事会、高级管理人员中的比例；进一步加强公司投资者关系管理工作。

三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年内违法违规及受处罚的情况

2013 年公司营业外支出中存在 10 万元的罚款支出是由于 2012 年 12 月 10 日，乌鲁木齐市沙依巴克区安全生产监督管理部门向公司出具了行政处罚告知书（沙）安监管罚告[2012]执法 12-23 号，就 2012 年 7 月 19 日位于乌鲁木齐市克拉玛依路高架道路工程（1 标）处发生的高处坠落亡人事故中，维泰建设作为工程总包单位，对安全生产管理工作不到位负有责任，根据《安全事故报告和调查处理条例》第三十七条第（一）项之规定，对公司罚款 10 万元。

根据 2007 年 6 月 1 日施行的《安全事故报告和调查处理条例》第三十七条之规定：事故发生单位对事故发生负有责任的，依照下列规定处以罚款：（一）发生一般事故的，处 10 万元以上 20 万元以下的罚款；（二）发生较大事故的，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款；（三）发生重大事故的，处 50 万元以上 200 万元以下的罚款；（四）发生特别重大事故的，处 200 万元以上 500 万元以下的罚款。

根据上述条例，安监部门对公司处罚 10 万元属于最轻一级别处罚，故可以认为该罚款事项不属于重大违法违规行为。

根据乌鲁木齐市沙依巴克区安全生产监督管理局 2014 年 6 月 16 日出具的说明表明，上述事故属于一般事故，沙区安监局就上述事故对公司作出的 10 万元罚款属于一般行政处罚，不属于重大行政处罚。

除此之外，公司及其控股股东、实际控制人最近两年内不存在因违反国家法律、行政法规、部门规章等被行政机关处罚的情况。

四、公司独立性情况

公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面与各股东及其他关联方之间相互独立、完全分开，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立

公司主要在新疆地区从事城市基础设施建设业务，并在乌鲁木齐经济技术开发区等园区内从事市政工程、园区配套用房开发建设、园林绿化等园区开发建设业务。

公司拥有市政公用工程施工总承包壹级、房屋建筑工程施工总承包壹级、公路工程施工总承包贰级以及城市园林绿化企业资质贰级等十余项专业资质。同时，公司设有独立的市场经营策划部，负责市场开拓和工程施工项目的承揽，并根据承揽的项目，由分公司或项目部通过内部竞标后具体负责工程施工。

公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争或显失公平的关联交易。公司具备从事目前主营业务的各项资质和完整的业务环节，配备了专职人员，拥有独立的业务流程，具备直接面向市场的独立经营能力。

2、资产独立完整

公司改制设立时，市政有限的全部资产和负债均由公司承继，公司资产与股东资产严格分开，并完全独立运营。目前除公司使用的办公用房系向建投公司和其他单位租赁以外，全部业务和生产经营所必需的资产权属均完全由公司独立享有，不存在与股东单位共用的情况。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

3、人员独立

公司根据《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生公司董事、监事，由董事会聘用高级管理人员，公司劳动、人事及工资管理与股东单位完全独立。

公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书和业务部门负责人均专职在本公司工作并领取报酬，并未在股东单位、实际控制人及控股股东控制的其他企业担任除董事、监事以外的任何职务。

公司员工由公司按照国家有关规定，参加社会统筹，统一办理养老、医疗、失业、工伤、生育等五项社会保险，并为员工办理住房公积金。

4、机构独立

本公司依照《公司法》和《公司章程》设置了股东大会、董事会、监事会等决策及监督机构并制定了相应的议事规则，建立了符合自身经营特点、独立完整的组织结构，各机构依照《公司法》、《公司章程》和各项规章制度的规定在各自职责范围内行使职权。本公司生产经营场所完全独立，不存在与实际控制人控制的其他企业以及其他股东混合经营、合署办公的情形。

5、财务独立

公司已建立了完整的财务核算体系，设立了独立的财务结算部，并设置总账会计、公司会计、结算部会计等岗位，其中公司会计包括：机关会计、分公司会计、资产税务会计和出纳。公司各分公司和项目部设结算部，财务人员由财务部委派并统一管理。

公司配备了专职的财务人员负责财务管理，进行财务核算，统一调度资金，监督财务收支并统筹处理财务工作中出现的问题，组织指导基层经营单位的财务管理和会计核算。同时，公司各基层经营单位均设置专职会计人员，负责相应的财务核算工作。

公司在银行开设了独立账户，并作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务。

综上所述，本公司业务独立于本公司股东、实际控制人及其控制的其他企业，资产独立完整，人员、财务及机构独立，具有完整的业务体系和面向市场独立经营的能力。

五、同业竞争情况

（一）公司控股股东、实际控制人目前除控制维泰建设外，控制的其他企业包括：截止本说明书签署日，公司控股股东控制的除公司之外子公司基本情况如下：

公司名称	注册地	法定代表人	注册资本/万元	业务性质	持股比例/%	报告期收入情况		主要客户情况
						2013 年/万元	2012 年/万元	
新疆维泰热力股份有限公司	乌鲁木齐经济技术开发区上海路122号	易云华	26,632.70	供热服务等	95.87	7,042.99	5,962.96	红云红河烟厂、上海大众、东风汽车
乌鲁木齐博维晟业广告有限公司	乌鲁木齐经济技术开发区上海路13号	付强	451.46	广告设计、制作等	100.00	131.57	107.75	中粮可口可乐公司、新骑尚广告有限公司、漠风酒业有限公司
新疆建投项目管理咨询有限公司	乌鲁木齐经济技术开发区厦门路21号	刘浩	100.00	工程项目管理等	100.00	1,841.56	1,341.99	建设公司、维泰股份、市政市容局
乌鲁木齐鸿之翼投资有限公司	乌鲁木齐经济技术开发区上海路13号	张国征	150.00	经济咨询业务等	100.00	0	0	-
新疆骑马山热力有限公司	乌鲁木齐经济技术开发区厦门路21号	陈玉平	1,000.00	供热服务等	71.43	2,846.79	1,344.29	新疆中泰（集团）有限责任公司、中国农业银行股份有限公司乌鲁木齐卫星路分理处、新疆

								胜天房地产开发有限公司
--	--	--	--	--	--	--	--	-------------

截止本说明书签署日，公司实际控制人开发区国资委控制除公司之外其他企业基本

情况如下：

公司名称	注册地	法定代表人	注册资本/万元	业务性质	持股比例/%	报告期收入情况		主要客户情况
						2013 年/万元	2012 年/万元	
乌鲁木齐经济技术开发区国有资产投资经营有限公司	乌鲁木齐经济技术开发区二期嵩山街257号四楼	魏立业	15,461.10	国有资产的投资经营	国资委100.00	4,244.44	3,660.12	乌鲁木齐经济技术开发区国家税务局、乌鲁木齐经济技术开发区地方税务局、新疆孚德电子有限公司
乌鲁木齐经济技术开发区正鑫融资担保有限公司	乌鲁木齐经济技术开发区上海路13号106室	周泉	10,000.00	贷款担保等	建投公司40.00 国资公司60.00	1,209.73	852.87	-
乌鲁木齐经济技术开发区有限电视网络传输有限公司	乌鲁木齐经济技术开发区二期嵩山街257号四楼	邱万军	507.00	有限电视工程设计安装等	国资公司92.7	710.84	682.00	乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司、乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司、开发区管委会党工委办公室
乌鲁木齐经济技术开发区国投汽车租赁有限公司	乌鲁木齐经济技术开发区二期嵩山街257号四楼	邱万军	2,803.66	资产租赁等	国资委100.00	805.39	696.10	乌鲁木齐公路管理局地窝堡分局、乌鲁木齐路政管理局、乌鲁木齐盛汇世丰商贸有限公司
乌鲁木齐经济技术开发区人才服务有限责任公司	乌鲁木齐经济技术开发区二期嵩山街257号四楼	陆梅	200.00	人事人才代理服务	国资委100.00	854.01	613.10	乌鲁木齐开发区人力资源服务中心、石油设计院
乌鲁木齐经济技术开发区中小企业服务中心	乌鲁木齐经济技术开发区二期嵩山街257号四楼	陆梅	50.00	企业管理咨询等	国资委100.00	29.40	7.42	乌鲁木齐市先格广告有限公司

限公司								
乌鲁木齐 高铁枢纽 综合开发 建设投资 有限公司 (以下简 称“高铁 公司”)	乌 鲁 木 齐 经 济 技 术 开 发 区 卫 星 路 475 号 紫 金 大 厦 10 楼	张卫民	50,000.00	交 通 枢 纽 项 目 的 投 资 开 发 建 设 和 管 理 等	国 资 委 100.00	28.44	0.5	-
新家具高 铁通信股 份有限公 司	乌 鲁 木 齐 经 济 技 术 开 发 区 卫 星 路 475 号 紫 金 大 厦 12 楼	张卫民	1,000.00	信 息 通 信 网 络 工 程 的 设 计 施 工	高铁公司 41.00	0	0	2014 年成立
新疆软件 园发展公 司	乌 鲁 木 齐 经 济 技 术 开 发 区 喀 纳 斯 湖 北 路 455 号	毕忠华	14,000.00	计 算 机 软 件 开 发、 销 售 及 服 务 等	国 资 委 100.00	0	0	2013 年 12 月成立
新疆旅游 投资管理 有限公司	乌 鲁 木 齐 经 济 技 术 开 发 区 维 泰 南 路 1 号 维 泰 大 厦 1505 室	宋建成	5,000.00	旅 游 业 投 资 等	国 资 委 100.00	0	0	2013 年 10 月成立
乌鲁木齐 昌河融资 担保有限 公司	乌 鲁 木 齐 头 屯 河 区 北 站 西 路 1669 号	周泉	15,000.00	贷 款 担 保 等	国 资 委 100.00	1,155.13	661.49	为头屯河区、开发 区内驻区企业提 供担保服务，如浦 墨集团、通汇达、 新源浮法等
乌鲁木齐 市头屯河 区南山牧 场	地址：乌鲁 木齐头屯 河区八钢 运输公司 旁	白 山 • 玛 木 热 斯 的 克	74.00	牲 畜 养 殖	国 资 委 100.00	84.67	1.50	--

(二) 公司为避免同业竞争，采取了以下措施：

1、原新疆城建、国资公司分别经其有权部门批准通过减持、公开挂牌转让及国有股权划转等措施，不再持有公司的股份，消除了与公司间的同业竞争。

2、公司与开发区管委会、乌市头区人民政府签署园区开发协议后，公司成为开发区、乌市头屯河区的建设开发主体，建投公司与开发区管委会签署相关协议已确认终止；建投公司尚未了建设工程业务结束后，不再作为开发区、乌市头屯河区市政基础设施和

园区开发的建设主体；建投公司已采取有效措施消除与公司的同业竞争。

3、根据 2014 年 4 月 9 日公司与建投公司等单位主要股东及其所属企业签署的《非竞争协议》，相关公司承诺：

- 不增加、不进行与公司相同或近似经营业务的投入，不会在中国境内外从事与公司业务产生直接竞争或可能竞争的业务，亦不与公司产生直接或间接的利益冲突。
- 不利用其作为发起人股东及控股股东的地位损害公司及其他股东利益的经营活动。
- 将不利用其作为公司的发起人股东及控股股东的地位达成不利于公司利益或非关联股东利益的交易或安排。
- 目前经营的与公司有竞争的业务，公司可以行使优先发展权和优先收购权。
- 如出售其与公司生产经营相关的任何其他资产、业务、或权益，公司均有优先购买的权利。保证在出售或转让相关资产或业务时，给予公司的条件不逊于向任何独立第三人提供的条件。
- 如出售其与股份公司生产经营相关的任何其他资产、业务、或权益时，会尽快将有关新技术、新产品、或拟出售或转让的资产或业务的情况书面通知公司，并尽快提供公司合理要求的资料。公司可以在接到该书面通知后 30 日内决定是否行使相关优先使用权或购买权。
- 声明并确认，其签署本协议旨在保障公司之全体股东利益而作出。
- 上述承诺、保证、声明中的任何一项均可以独立执行。如任何一项被确定为无效或终止，均不影响其他各项的有效性。
- 如有违反或违背本协议，应当向股份公司承担赔偿责任的责任。赔偿损失的范围包括但不限于：①所受到的损失；②承诺方及其相关企业已经得到和将要得到的利益；③公司为减少该等损失而实际发生的费用。
- 承诺方及其相关企业承担赔偿责任的责任后，仍然应当继续全面履行本协议所约定义务。

此外，公司持股 5%以上的股东以及公司董事、监事、高级管理人员均出具了《避免同业竞争承诺函》。

六、股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为

报告期内，关联方应收应付款项参见本说明书“第四节公司财务”之“六、关联方及关联交易”之“（二）关联交易情况”情况，该等关联方应收款项均为具有业务实质

的正常关联往来。报告期内，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用，或者为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

公司为了防止控股股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产以及其他资源的行为，在《公司章程》中规定公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。控股股东及实际控制人违反相关法律、法规及章程规定，给公司及其他股东造成损失的，应承担赔偿责任。

董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联关系董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

公司控股股东及实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款、担保等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。

七、为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，公司在《公司章程》中对关联交易和对外担保的决策程序作出了明确的规定，例如：

《公司章程》第 4.6.05 条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会的决议应当充分披露非关联股东的表决情况。应回避的关联股东对涉及自己的关联交易可参加讨论，并可就交易产生原因、交易基本情况、是否公允等事宜解释和说明。”

《公司章程》第 5.2.06 条规定：“公司对外担保的担保余额在 1500 万元以上的（包含单次担保和单一担保对象），应当取得董事会全体董事三分之二（含三分之二）审议通过。”

公司股东大会审议通过了《关联交易决策制度》和《对外担保管理制度》，进一步对关联交易和对外担保的决策程序进行了细化。

八、董事、监事、高级管理人员对公司持续经营影响因素分析

（一）本人及其直系亲属持有公司股份情况

截至本说明书签署日，本公司董事、监事、高管人员、其他核心人员及其近亲属不存在直接或间接持有公司股份的情况。

（二）相互之间的亲属关系

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员中不存在互为亲属关系的情况。

（三）与公司签订的重要协议或做出的重要承诺

公司董事、监事、高级管理人员中负有保守公司商业秘密的人员与公司签订了保密协议；公司董事、监事、高级管理人员均签订了避免同业竞争的承诺并就个人的诚信状况出具了承诺；公司董事、监事、高级管理人员还根据中国证监会和全国中小企业股份转让系统有限责任公司关于在全国中小企业股份转让系统公开转让的相关要求对挂牌申报文件出具了相应声明、承诺。

（四）在其他单位兼职情况

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况如下：

姓名	公司职务	兼职情况		兼职单位与公司关联关系
		兼职单位	职务	
张爱平	董事长 党委书记	建投公司	董事	控股股东
肖功云	董事	乌鲁木齐国有资产投资有限公司	董事 副总经理	股东
		新疆八一面粉有限责任公司	董事	无
宋晓琳	董事	建投公司	财务总监	控股股东
		新疆建投项目管理咨询有限公司	监事	控股股东的子公司
杨 斌	独立董事	清华大学	MBA 项目负责人	无
		中视传媒股份有限公司	独立董事	无
张利国	独立董事	北京国枫凯文律师事务所	主任	无
		九芝堂股份有限公司	独立董事	无
李 萍	独立董事	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	无

		广州复大医疗股份有限公司	独立董事	无
		怀集登云汽配股份有限公司	独立董事	无
王 革	监事	新疆联合盛华投资有限公司	董事长、法人	无
		乌鲁木齐县金泰园商贸有限公司	董事长、法人	
		普源投资	董事长、法人	法人股东
易云华	董事	建投公司	总经理	控股股东
		维泰热力	董事长	控股股东的子公司
朱世英	监事	建投公司	财务经理	控股股东

（五）董事、监事、高级管理人员对外投资与公司存在利益冲突的情况

姓名	职务	投资对象	持股数量（万股）	持股比例（%）
张爱平	董事长	-	-	-
夏勇军	董事、总经理	-	-	-
张新培	董事、常务副总经理	-	-	-
宋晓琳	董事	-	-	-
肖功云	董事	-	-	-
易云华	董事	-	-	-
杨 斌	独立董事	-	-	-
张利国	独立董事	-	-	-
李 萍	独立董事	-	-	-
史坤涌	监事会主席	-	-	-
王 革	监事	新疆联合盛华房地产开发有限公司	1,080 万元	54%
		乌鲁木齐县金泰园商贸有限公司	70 万元	70%
朱世英	监事	-	-	-
王 黎	副总经理	-	-	-
安玉林	副总经理	-	-	-
曾晓娟	财务总监	-	-	-
李元	董事会秘书	-	-	-

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的对外投资与公司不存在利益冲突。

（六）报告期内受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员无受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施，也无受到全国股份转让系统公司公开谴责的情况。

九、董事、监事、高级管理人员报告期内发生变动的情况和原因

变动前	变动时间	变动后	变动原因
董事变动情况			
冯 卓	2012 年 4 月 23 日	肖功云	董事会换届
易永勤	2012 年 4 月 23 日	易云华	董事会换届
监事变动情况			
易云华	2012 年 4 月 23 日	朱世英	监事会换届
鲁仲举（监事会主席）	2012 年 8 月 27 日	史坤涌	原监事会主席退休
高级管理人员变动情况			
杨胜利（副总经理）	2012 年 4 月 9 日	-	因个人原因辞职

公司变更设立为股份公司时，即组建了董事会、监事会，聘任了新的董事、监事；并在公司内部聘任了高级管理人员。报告期内，公司经营方针明确，运营管理保持稳定，已经形成了较为稳定的公司治理结构。上述管理层及核心技术人员的变化不会对公司持续经营造成不利影响。

第四节 公司财务

一、最近两年经审计的财务报表

资产负债表

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	674,656,025.04	423,530,444.86	500,563,239.96	405,306,361.62
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	314,088,721.32	446,476,906.71	192,456,670.68	383,450,103.54
预付款项	16,641,157.19	6,011,492.51	10,108,224.72	6,896,332.42
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	362,137,755.17	427,747,425.64	120,628,997.35	193,031,794.00
存货	2,967,248,143.23	569,536,836.23	2,238,401,806.20	481,976,837.14
一年内到期的非流动资产	283,764,968.47	283,764,968.47	194,749,432.17	194,749,432.17
其他流动资产	239,585,058.97	-	78,976,328.58	-
流动资产合计	4,858,121,829.39	2,157,068,074.42	3,335,884,699.66	1,665,410,860.89
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-

长期应收款	139,756,753.16	139,756,753.16	135,773,008.92	135,773,008.92
长期股权投资	-	100,508,847.54	765,000.00	88,857,739.51
投资性房地产	16,363,931.06	16,363,931.06	17,066,771.06	17,066,771.06
固定资产	55,395,054.06	31,295,819.01	64,611,667.77	36,471,293.77
在建工程	62,463,869.13	48,168,971.51	21,152,511.30	21,152,511.30
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	3,104,489.62	2,917,558.74	3,002,164.13	2,791,820.05
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	2,330,775.15	954,228.60	709,411.32	2,089.40
递延所得税资产	53,408,419.03	7,913,470.79	46,300,183.81	6,329,380.67
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	332,823,291.21	347,879,580.41	289,380,718.31	308,444,614.68
资产总计	5,190,945,120.60	2,504,947,654.83	3,625,265,417.97	1,973,855,475.57

资产负债表（续）

单位：元

项目	2013年12月31日		2012年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：				
短期借款	424,000,000.00	404,000,000.00	450,000,000.00	450,000,000.00

交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	9,000,000.00	9,000,000.00
应付账款	743,591,602.83	728,544,105.58	685,160,941.14	534,215,851.17
预收款项	2,125,813,554.47	7,196,038.13	942,547,018.11	15,499,258.87
应付职工薪酬	23,225,555.51	15,197,174.55	16,314,881.40	11,629,353.49
应交税费	1,151,917.81	24,092,783.58	7,856,262.79	30,395,373.34
应付利息	11,308,333.33	11,308,333.33	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	458,872,898.25	12,969,601.82	649,936,816.96	29,896,533.42
一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	80,000,000.00	82,000,000.00	82,000,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	3,867,963,862.20	1,283,308,036.99	2,842,815,920.40	1,162,636,370.29
非流动负债：				
长期借款	352,000,000.00	252,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
应付债券	194,540,400.00	194,540,400.00	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	36,468.00	36,468.00	1,400,000.00	1,400,000.00
预计负债	1,511,407.62	1,511,407.62	3,248,074.36	3,248,074.36
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	11,470,363.00	3,229,484.00	18,125,640.33	8,313,229.33
非流动负债合计	559,558,638.62	451,317,759.62	122,773,714.69	112,961,303.69
负债合计	4,427,522,500.82	1,734,625,796.61	2,965,589,635.09	1,275,597,673.98

所有者权益 (或股东权益)：				
实收资本 (或股本)	120,000,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00
资本公积	138,748,749.28	138,784,554.43	138,748,749.28	138,784,554.43
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	38,515,623.98	37,834,657.54	36,346,484.43	36,101,376.83
盈余公积	52,355,924.69	52,355,924.69	43,402,847.10	43,402,847.10
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	405,148,433.71	421,346,721.56	313,147,871.63	359,969,023.23
归属于母公司 股东权益 合计	754,768,731.66	770,321,858.22	651,645,952.44	698,257,801.59
少数股东权益	8,653,888.12	-	8,029,830.44	-
所有者权益 合计	763,422,619.78	770,321,858.22	659,675,782.88	698,257,801.59
负债和所有 者权益总计	5,190,945,120.60	2,504,947,654.83	3,625,265,417.97	1,973,855,475.57

利润表
单位：元

项目	2013 年度		2012 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	2,178,544,680.95	2,204,850,011.27	1,846,989,161.81	1,689,863,499.00
其中：营业收入	2,178,544,680.95	2,204,850,011.27	1,846,989,161.81	1,689,863,499.00
减：营业总成本	2,038,039,513.89	2,103,523,452.32	1,691,734,145.65	1,549,412,878.69
其中：营业成本	1,804,298,347.01	1,944,954,138.61	1,528,303,553.34	1,442,137,830.88
营业税金及附加	106,137,306.45	55,562,994.91	79,501,725.83	43,455,676.02
销售费用	653,927.84	—	15,750.00	—
管理费用	87,058,855.46	63,817,989.40	67,316,805.32	48,822,444.98
财务费用	25,124,377.39	25,868,952.31	11,190,863.62	11,596,214.51
资产减值损失	14,766,699.74	13,319,377.09	5,405,447.54	3,400,712.30
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	—	—	—	—
投资收益（损失以“—”号填列）	92,415.00	1,539,165.00	71,539.73	44,712.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	—	—	—	—
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	140,597,582.06	102,865,723.95	155,326,555.89	140,495,332.64

加：营业外收入	8,286,572.81	6,185,807.64	18,396,473.76	16,570,347.81
减：营业外支出	525,938.15	203,946.97	1,581,789.31	195,709.25
其中：非流动资产处置损失	66,666.42	66,666.42	1,383,128.39	2,329.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	148,358,216.72	108,847,584.62	172,141,240.34	156,869,971.20
减：所得税费用	26,870,269.37	19,316,808.70	29,697,945.55	27,607,154.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	121,487,947.35	89,530,775.92	142,443,294.79	129,262,816.24
归属于母公司所有者的净利润	120,153,639.67	-	141,831,941.02	-
少数股东损益	1,334,307.68	-	611,353.77	-
五、每股收益				
基本每股收益	1.00	-	1.18	-
稀释每股收益	1.00	-	1.18	-
六、其他综合收益				
七、综合收益总额	121,487,947.35	89,530,775.92	142,443,294.79	129,262,816.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	120,153,639.67	-	141,831,941.02	-
归属于少数股东的综合收益总额	1,334,307.68	-	611,353.77	-

现金流量表

单位：元

项目	2013 年度		2012 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,095,162,527.97	2,127,515,441.37	2,114,448,757.20	1,424,160,792.51
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,783,601.48	6,634,423.45	64,636,329.66	63,807,293.13
经营活动现金流入小计	3,104,946,129.45	2,134,149,864.82	2,179,085,086.86	1,487,968,085.64
购买商品、接受劳务支付的现金	2,520,750,342.86	1,896,335,677.35	1,845,454,475.37	1,341,575,872.94
支付给职工以及为职工支付的现金	102,706,644.34	70,408,009.72	86,994,699.98	62,109,992.93
支付的各项税费	319,303,524.78	84,252,312.79	145,976,190.30	66,339,805.75
支付其他与经营活动有关的现金	307,150,211.32	278,604,758.44	18,145,679.50	1,862,811.86
经营活动现金流出小计	3,249,910,723.30	2,329,600,758.30	2,096,571,045.15	1,471,888,483.48
经营活动产生的现金流量净额	-144,964,593.85	-195,450,893.48	82,514,041.71	16,079,602.16
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	92,415.00	109,101.86	-	-
取得投资收益收到的现金	-	1,446,750.00	71,539.73	44,712.33

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	836,946.15	103,100.00	1,233,825.02	1,158,310.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	285,863.14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	929,361.15	1,944,815.00	1,305,364.75	1,203,022.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	43,951,324.01	32,700,645.88	31,365,973.36	25,251,852.04
投资支付的现金	-	11,953,658.03	765,000.00	765,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,363,532.00	1,363,532.00	-	-
投资活动现金流出小计	45,314,856.01	46,017,835.91	32,130,973.36	26,016,852.04
投资活动产生的现金流量净额	-44,385,494.86	-44,073,020.91	-30,825,608.61	-24,813,829.71
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	93,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金	960,000,000.00	840,000,000.00	560,000,000.00	560,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-

筹资活动现金流入小计	960,093,000.00	840,000,000.00	560,000,000.00	560,000,000.00
偿还债务支付的现金	536,000,000.00	536,000,000.00	423,000,000.00	423,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,447,387.64	62,238,663.80	48,143,377.60	48,143,377.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	803,250.00	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	14,849,000.00	6,659,600.00	-	-
筹资活动现金流出小计	619,296,387.64	604,898,263.80	471,143,377.60	471,143,377.60
筹资活动产生的现金流量净额	340,796,612.36	235,101,736.20	88,856,622.40	88,856,622.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	151,446,523.65	-4,422,178.19	140,545,055.50	80,122,394.85
加：期初现金及现金等价物余额	491,893,730.04	396,636,851.70	351,348,674.54	316,514,456.85
六、期末现金及现金等价物余额	643,340,253.69	392,214,673.51	491,893,730.04	396,636,851.70

所有者权益变动表（合并）（2013 年度）

单位：元

项目	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	120,000,000.00	138,748,749.28	36,346,484.43	43,402,847.10	313,147,871.63	8,029,830.44	659,675,782.88
加： 1. 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
2. 前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	120,000,000.00	138,748,749.28	36,346,484.43	43,402,847.10	313,147,871.63	8,029,830.44	659,675,782.88
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	2,169,139.55	8,953,077.59	92,000,562.08	624,057.68	103,746,836.90
（一）净利润	-	-	-	-	120,153,639.67	1,334,307.68	121,487,947.35
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	120,153,639.67	1,334,307.68	121,487,947.35
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	93,000.00	93,000.00
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	93,000.00	93,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-

（四）利润分配	-	-	-	8,953,077.59	-28,153,077.59	-803,250.00	-20,003,250.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	8,953,077.59	-8,953,077.59	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-19,200,000.00	-803,250.00	-20,003,250.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	2,169,139.55	-	-	-	2,169,139.55
1. 本期提取	-	-	36,233,013.78	-	-	-	36,233,013.78
2. 本期使用	-	-	34,063,874.23	-	-	-	34,063,874.23
四、本期期末余额	120,000,000.00	138,748,749.28	38,515,623.98	52,355,924.69	405,148,433.71	8,653,888.12	763,422,619.78

所有者权益变动表（母公司）（2013 年度）

单位：元

项目	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	120,000,000.00	138,784,554.43	36,101,376.83	43,402,847.10	359,969,023.23	698,257,801.59
加： 1. 会计政策变更	-	-	-	-	-	-
2. 前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年年年初余额	120,000,000.00	138,784,554.43	36,101,376.83	43,402,847.10	359,969,023.23	698,257,801.59
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	1,733,280.71	8,953,077.59	61,377,698.33	72,064,056.63
（一）净利润	-	-	-	-	89,530,775.92	89,530,775.92
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	89,530,775.92	89,530,775.92
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	8,953,077.59	-28,153,077.59	-19,200,000.00

1. 提取盈余公积	-	-	-	8,953,077.59	-8,953,077.59	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-19,200,000.00	-19,200,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备提取和使用	-	-	1,733,280.71	-	-	1,733,280.71
1. 本期提取	-	-	35,686,464.94	-	-	35,686,464.94
2. 本期使用	-	-	33,953,184.23	-	-	33,953,184.23
四、本期期末余额	120,000,000.00	138,784,554.43	37,834,657.54	52,355,924.69	421,346,721.56	770,321,858.22

所有者权益变动表（合并）（2012 年度）

单位：元

项目	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	120,000,000.00	138,748,749.28	26,463,440.29	30,476,565.48	197,101,995.25	7,418,476.67	520,209,226.97
加： 1. 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
2. 前期差错更正	-	-	-	-	-3,259,783.02	-	-
二、本年年初余额	120,000,000.00	138,748,749.28	26,463,440.29	30,476,565.48	193,842,212.23	7,418,476.67	516,949,443.95
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	9,883,044.14	12,926,281.62	119,305,659.40	611,353.77	142,726,338.93
（一）净利润	-	-	-	-	141,831,941.02	611,353.77	142,443,294.79
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	141,831,941.02	611,353.77	142,443,294.79
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-

（四）利润分配	-	-	-	12,926,281.62	-22,526,281.62	-	-9,600,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	12,926,281.62	-12,926,281.62	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-9,600,000.00	-	-9,600,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	9,883,044.14	-	-	-	9,883,044.14
1. 本期提取	-	-	28,077,901.84	-	-	-	28,077,901.84
2. 本期使用	-	-	18,194,857.70	-	-	-	18,194,857.70
四、本期期末余额	120,000,000.00	138,748,749.28	36,346,484.43	43,402,847.10	313,147,871.63	8,029,830.44	659,675,782.88

所有者权益变动表（母公司）（2012 年度）

单位：元

项目	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	120,000,000.00	138,784,554.43	26,442,833.22	30,476,565.48	256,489,089.25	572,193,042.38
加： 1. 会计政策变更	-	-	-	-	-	-
2. 前期差错更正	-	-	-	-	-3,256,600.64	-
二、本年年初余额	120,000,000.00	138,784,554.43	26,442,833.22	30,476,565.48	256,489,089.25	572,193,042.38
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	9,658,543.61	12,926,281.62	106,736,534.62	129,321,359.85
（一）净利润	-	-	-	-	129,262,816.24	129,262,816.24
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	129,262,816.24	129,262,816.24
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-

（四）利润分配	-	-	-	12,926,281.62	-22,526,281.62	-9,600,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	12,926,281.62	-12,926,281.62	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-9,600,000.00	-9,600,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备提取和使用	-	-	9,658,543.61	-	-	9,658,543.61
1. 本期提取	-	-	27,846,829.31	-	-	27,846,829.31
2. 本期使用	-	-	18,188,285.70	-	-	18,188,285.70
四、本期期末余额	120,000,000.00	138,784,554.43	36,101,376.83	43,402,847.10	359,969,023.23	698,257,801.59

二、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

（一）财务报表编制的基础

公司以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定进行确认和计量，在此基础上编制 2012 年度、2013 年度财务报表。

（二）合并财务报表范围及变化情况

合并财务报表的合并范围包括公司及全部子公司。公司合并财务报表以公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资并进行合并抵消后编制而成。在编制合并财务报表时，公司和子公司会计政策、会计期间要求保持一致，合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部交易事项、内部债权债务等进行抵销。

2012 年纳入合并报表范围的子公司有朗坤房产、市政园林、通泰市政、消防公司、市政物业、欣泰瑞六家全资子公司和试验检测公司、欣诚华润两家控股子公司。

2013 年 1 月 31 日自然人李平富转让其持有的新疆维美瑞装饰工程有限公司 175 万元实收资本给公司，自然人金学东转让其持有的新疆维美瑞装饰工程有限公司 299.85 万元实收资本给公司，截止 2013 年 12 月 31 日公司拥有维美瑞 551.35 万元实收资本，占维美瑞实收资本的 99.97%。故 2013 年除上述八家子公司外，公司控股子公司维美瑞新纳入合并报表范围，2013 年纳入合并报表范围的子公司有朗坤房产、市政园林、通泰市政、消防公司、市政物业、欣泰瑞六家全资子公司和试验检测公司、欣诚华润、维美瑞三家控股子公司。

三、审计意见

公司 2012 年度、2013 年度审计报告经具有证券从业资格的天津国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字 2014-1804 号）。

四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

（一）收入确认和计量的具体方法

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4. 建造合同

（1）建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

（2）固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠

地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

（3）确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

（4）资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

5. 公司各类收入的划分方法与具体的收入确认方法

公司收入分类里的市政工程、园区配套用房开发、房屋建筑、服务及其他类收入按照公司从事的市政工程、园区配套用房开发、房屋建筑、物业管理、试验检测等业务性质来划分。具体的收入确认方法如下：

（1）市政工程与房屋建筑：按企业会计准则建造合同收入确认方法核算，具体方法如下：建造合同分两种情况：①建造合同的结果能够可靠估计的，企业应根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和合同费用。完工百分比法是根据合同完工进度确认合同收入和费用的方法。②如果建造合同的结果不能可靠估计，则不能采用完工百分比法确认和计量合同收入和费用，而应区别以下两种情况进行会计处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。合同成本不可能收回的，应在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

（2）园区配套用房开发：销售房产收入，按企业会计准则收入确认准则核算，具体确认条件如下：企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常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。具体核算是以向业主送交入住通知单为收入确认时点。

（3）服务及其他：物业及试验检测服务费等收入按照企业会计准则收入确认。

（二）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额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。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的公允价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对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。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位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的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政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的，认定为重大影响。

4. 长期股权投资的处置

4.1 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的

账面价值的差额确认为当期投资收益。

4.2 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

（三）固定资产及累计折旧的核算方法

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：（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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

固定资产按成本进行初始计量。

购置固定资产的成本包括买价、相关税费，以及为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其他支出，如运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等。确定固定资产成本时，需考虑弃置费用因素。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资

产确认条件的，在发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法计算，并根据各类固定资产的原值、预计使用寿命和预计净残值（预计净残值率为原值的 5%）确定折旧率。已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产尚可使用年限、预计残值重新计算确定折旧率。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

无法为本公司产生收益或暂时未使用（季节性停用除外）的固定资产，作为闲置固定资产。闲置固定资产需重新估计预计使用寿命和折旧率，折旧直接计入当期损益。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20—35	5.00	2.71-4.75
机器设备	5—10	5.00	9.50-19.00
运输设备	4	5.00	23.75
电子设备及其他	3—8	5.00	11.88-31.17

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [通常占租赁资产使用寿命的 75% 以上（含 75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90% 以上（含 90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90% 以上（含 90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额

的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

5. 固定资产的处置

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（四）在建工程的核算

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（五）无形资产的核算方法

1. 无形资产包括土地使用权、各类软件、车位使用权等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
土地使用权	50
各类软件	10
车位使用权	46.5

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证

明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（六）政府补助

1. 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的标准

（1）与资产相关的政府补助

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。这类补助通常以银行转账的方式拨付，如政府拨付的用于企业购买无形资产的财政拨款、政府对企业用于建造固定资产的相关贷款给予的财政贴息等，应当在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。在很少的情况下，这类补助也可能表现为政府向企业无偿划拨长期非货币性资产，应当在实际取得资产并办妥相关受让手续时按照其公允价值确认和计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(即 1 元)计量。

（2）与收益相关的政府补助

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。这类补助一般以银行转账的方式拨付，应当在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，才可以在这项补助成为应收款时予以确认并按照应收的金额计量。

2. 与资产相关的政府补助递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

企业取得与资产相关的政府补助，不能全额确认为当期收益，应当随着相关资产的使用逐渐计入以后各期的收益。也就是说，这类补助应当先确认为递延收益，然后自相关资产可供使用时起，在该项资产使用寿命内平均分配，计入当期营业外收入。

3. 政府补助的确认时点

在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。

4. 政府补助的核算方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

（七）递延所得税资产及递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（八）投资性房地产的核算

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（九）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合

并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）对长期股权投资的账面余额进行调整。购买方应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

（2）比较达到企业合并时每一单项交易的成本与交易时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，确定每一单项交易应予确认的商誉或是应计入发生当期损益的金额。购买方在购买日确认的商誉（或计入损益的金额）应为每一单项交易产生的商誉（或应予确认损益的金额）之和。

（3）对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，确认有关投资收益，同时将其相关的其他综合收益转为投资收益。

3. 分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③、一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

④、一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（3）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（十）会计政策与会计估计的变更

1. 会计政策的变更

报告期无会计政策变更的事项。

2. 会计估计的变更

根据《企业会计准则》的相关规定新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）固定资产的实际使用情况，本着谨慎原则，为更加客观真实地反映公司的财务状况和经营成果，公司 2012 年第二次临时董事会会议审议通过

过了《关于调整部分固定资产折旧年限的议案》，公司董事会同意公司重新核定固定资产的实际使用年限，并调整部分固定资产的折旧年限。现将相关情况进行如下说明：

(1)本次调整部分固定资产折旧年限的情况概述

本次调整部分固定资产折旧年限将公司原折旧年限为 8 年的运输设备类固定资产的折旧年限缩短至 4 年，将公司原折旧年限为 5 年的电子设备类固定资产的折旧年限缩短至 3 年，具体调整如下：

固定资产折旧年限调整前后比较表

类 别	折旧年限调整前（年）	折旧年限调整后（年）	调整后年折旧率（%）
房屋及建筑物	20—35	20—35	2.71-4.75
机器设备	5—10	5—10	9.50-19.00
运输设备	6—8	4	23.75
电子设备及其他	5—8	3—8	11.88-31.17

①、折旧年限调整后，固定资产的净残值率不变，即：其净残值率为 5%。

②、本次调整部分固定资产的折旧年限从 2013 年 1 月 1 日起开始执行。

(2)、本次调整部分固定资产折旧年限对公司的影响

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本次调整部分固定资产折旧年限属于会计估计变更，应当采用未来适用法进行会计处理，不进行追溯调整，不会对公司以往各年度的财务状况和经营成果产生影响。本次调整部分固定资产折旧年限将增加计提 2013 年度折旧额 5,348,296.65 元人民币，折旧额全部结转当期损益，在扣除企业所得税的影响后（公司为西部大开发企业，企业所得税税率按 15% 执行），将减少公司 2013 年度的净利润 4,546,052.15 元人民币，将减少公司 2013 年末所有者权益 4,546,052.15 元人民币。

五、最近两年的主要会计数据和财务指标

（一）营业收入、利润和毛利率情况

1、按业务类别划分

主营业务按业务类别划分情况表

单位：元

项 目	2013 年度			2012 年度		
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)
1、城市基础设施及配套设施开发建设	2,106,277,510.38	1,785,757,576.31	15.22	1,766,550,204.05	1,496,557,728.12	15.28
其中：市政工程	1,626,491,298.89	1,424,050,468.91	12.45	1,151,798,156.26	993,081,745.34	13.78
园区配套用房开发	451,119,706.85	335,483,252.51	25.63	567,029,283.04	461,722,556.49	18.57
房屋建筑	28,666,504.64	26,223,854.89	8.52	47,722,764.75	41,753,426.29	12.51
2、服务及其他	62,420,552.80	15,521,896.02	75.13	72,008,564.35	27,492,988.82	61.82
合 计	2,168,698,063.18	1,801,279,472.33	16.94	1,838,558,768.40	1,524,050,716.94	17.11

公司产品主要为城市基础设施及配套设施开发建设和服务及其他，其中城市基础设施及配套设施开发建设包括市政工程、园区配套用房开发和房屋建筑，服务及其他主要为物业管理、试验检测等。公司收入分类里市政工程收入对应公司的市政工程业务，包括道路交通工程业务、街道绿化工程业务等；公司收入分类里园区配套用房开发收入对应公司的园区配套用房开发业务，主要指公司为了满足入园单位的需求所提供的配套用房开发业务；公司收入分类里房屋建筑收入对应公司的房屋建筑业务，主要指公司承接的各类房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装工程及室内外装修工程；公司收入分类服务及其他收入对应公司的物业管理、试验检测等业务。

公司 2012 年度、2013 年度主营业务收入综合毛利率分别为 17.11% 和 16.94%，报告期内综合毛利率总体趋于稳定。2013 年公司营业收入较 2012 年增长 17.96%，增长主要来自于城市基础设施及配套设施开发建设里的市政工程，其 2013 年营业收入较 2012 年分别增长了 41.21%。

（1）城市基础设施及配套设施开发建设毛利率。城市基础设施及配套设施开发建设毛利率 2013 年与 2012 年基本稳定。

2013 年市政工程毛利率较 2012 年下降 1.33%，主要原因为 2012 年公司承接的市政工程项目中土石方工程比重较高，而该类工程的毛利率水平整体较高；2013 年土石方工程比重有所下降，导致市政工程毛利率有所下滑。

2013 年园区配套用房开发毛利率较 2012 年上升 7.06%，主要原因为 2013 年坤嘉园小区实现销售，销售面积为 36,858.71 平方米。由于坤嘉园小区是多层建筑，房屋属于砖混结构，单位成本较低，故 2013 年公司园区配套用房开发业务的售价相较于成本而言有相当的盈利区间。

2013 年房屋建筑毛利率较 2012 年下降 3.99%，主要原因为劳务成本上涨导致公司房屋建筑业务成本上升。

（2）服务及其他毛利率。服务及其他主要为物业管理、试验检测等服务，该类服务的毛利率通常较高。2013 年服务及其他毛利率较 2012 年上升 13.31%，主要原因为公司的该类服务价格有所上涨。

综上，报告期内虽然市政工程、园区配套用房开发、房屋建筑各类业务毛利率均有不同幅度的波动，但是城市基础设施及配套设施开发建设毛利率 2013 年较 2012 年下降 0.06%，基本保持稳定。2013 年服务及其他毛利率较 2012 年上升 13.31%，但其毛利贡献相对较小。公司 2013 年综合毛利率相较 2012 年下降 0.17%，基本保持稳定。故公司不存在毛利率波动的风险。

2、按地区分部划分

主营业务按地区分布情况表

单位：元

分地区	2013年度		2012年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
乌鲁木齐市外	35,631,978.91	49,826,038.87	60,121,263.43	61,944,426.96
乌鲁木齐市内	2,133,066,084.27	1,751,453,433.46	1,778,437,504.97	1,462,106,289.98
合 计	2,168,698,063.18	1,801,279,472.33	1,838,558,768.40	1,524,050,716.94

（二）主要费用及变化情况

公司最近两年的期间费用及变动情况如下：

单位：元

项目	2013 年度		2012 年度
	金额	增长率	金额
销售费用	653,927.84	4,051.92%	15,750.00
管理费用	87,058,855.46	29.33%	67,316,805.32

财务费用	25,124,377.39	124.51%	11,190,863.62
营业收入	2,178,544,680.95	17.95%	1,846,989,161.81
销售费用占营业收入比重	0.03%		0.00%
管理费用占营业收入比重	4.00%		3.64%
财务费用占营业收入比重	1.15%		0.61%
费用占营业收入比重	5.18%		4.25%

公司 2012 年度和 2013 年度的销售费用占当年营业收入的比例基本保持稳定，且占比较小，主要原因为公司的主营业务包括城市基础设施及配套设施开发建设业务和在开发区内从事市政工程、园区配套用房开发建设、园林绿化等园区开发建设业务，主要产品包括市政工程、房屋建筑，该类业务涉及销售费用均较小。

公司的管理费用在报告期基本保持稳定，2013 年管理费用占营业收入比重较 2012 年上升了 0.36%。公司的管理费用主要包括职工薪酬、办公费、车辆费用等。

公司的财务费用主要由利息支出、利息收入和银行手续费构成。公司的财务费用在报告期基本保持稳定，且占比较小，2013 年财务费用占营业收入比重较 2012 年上升了 0.55%。

2012 年度三项费用合计为 7,852.34 万元，占营业收入的比重为 4.25%；2013 年度三项费用合计为 11,283.72 万元，占营业收入的比重为 5.18%，公司总的费用支出占营业收入的比重在报告期内呈现增加趋势，这与公司业务规模的增加相适应，公司费用配比情况基本合理。

（三）非经常性损益情况

单位：元

项 目	2013 年度	2012 年度
利润总额	148,358,216.72	172,141,240.34
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	456,623.77	-1,131,940.75
计入当期损益的政府补助	7,155,277.33	16,813,732.00

其他营业外收入和支出	148,733.56	1,132,893.20
减：所得税影响金额	182,614.90	2,656,334.61
扣除所得税后的非经常性损益	7,578,019.76	14,158,349.84
扣除非经常损益后的利润总额	140,780,196.96	157,982,890.50
非经常性损益占利润总额的比重	5.11%	8.22%

公司 2012 年度、2013 年度利润总额分别为 17,214.12 万元和 14,835.82 万元，扣除非经常损益后的利润总额分别为 15,798.29 万元和 14,078.02 万元，非经常性损益占利润总额的比例分别为 8.22%和 5.11%，公司报告期非经常性损益占利润总额的比例较小。公司的政府补助为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）财政局、经济和发展改革委员会给予的经营扶持资金和乌鲁木齐经济技术开发区给予的微型企业创业扶持资金。公司报告期非经常性损益占当期利润总额及净利润的比重较低，对公司财务状况和经营成果影响较小。在报告期，公司不存在盈利对非经常性损益的依赖。

（四）适用的各项税收政策及缴纳的主要税种

1、主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、6%、17%
营业税	工程施工收入、租赁收入	3%、5%
土地增值税	已取得预售许可证的预收房款	3%、0.5%、20%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 70%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%

2、各分公司、分厂异地独立缴纳企业所得税的说明

本公司控股子公司新疆城建试验检测有限公司米东分公司独立缴纳企业所得税，按小型微利企业 20% 税率计征。

3、税收优惠及批文

（1）本公司根据国家税务总局 2012 年第 12 号《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》第三条有关规定和自治区地税局新地税发[2012]134 号《关于贯彻落实西部大开发企业所得税优惠政策问题的通知》及乌鲁木齐经济技术开发区地方税务局减免税备案通知书地税减免备字[2013]第 012 号的规定，暂按 15% 的税率缴纳企业所得税；

（2）本公司全资子公司新疆市政园林有限公司根据国税函[2008]850 号《国家税务总局关于贯彻落实从事农、林、牧、渔业项目企业所得税优惠政策有关事项的通知》、国家税务总局公告 2011 年第 48 号《关于实施农、林、牧、渔业项目企业所得税优惠问题的公告》，2013 年度企业所得税减按 15% 计征，其他业务收入（苗木销售收入）免征企业所得税；

（3）本公司控股子公司新疆城建试验检测有限公司根据国家税务总局 2012 年第 12 号《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》第三条有关规定和自治区地税局新地税发[2012]134 号《关于贯彻落实西部大开发企业所得税优惠政策问题的通知》及新经信产业函[2012]551 号《关于确认新疆城建试验检测有限公司主营业务符合国家鼓励目录的函》减按 15% 的税率缴纳企业所得税；

（4）本公司全资子公司新疆欣泰瑞资产管理有限公司根据乌鲁木齐经济技术开发区地方税务局“乌鲁木齐经济技术开发区地方税务局见面税务备案通知书地税减免备字[2012]第 63 号”文件规定 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日企业所得税暂按 15% 税率缴纳。

（五）报告期内各期末主要资产情况

1、应收款项

（1）按种类计提坏账准备的应收账款

单位：元

种 类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	334,842,180.45	98.10	22,960,181.66	6.86
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	6,491,507.98	1.90	4,284,785.45	66.01
合 计	341,333,688.43	100.00	27,244,967.11	--

单位：元

种 类	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	208,253,472.20	97.98	15,796,801.52	7.59
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	4,284,785.45	2.02	4,284,785.45	100.00
合 计	212,538,257.65	100.00	20,081,586.97	--

(2) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：元

账 龄	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	225,347,269.79	67.30	6,760,418.10
1—2 年（含 2 年）	63,465,571.51	18.95	3,173,278.58
2—3 年（含 3 年）	14,852,309.77	4.44	1,485,230.98
3—4 年（含 4 年）	22,080,578.90	6.59	4,416,115.78
4—5 年（含 5 年）	506,740.57	0.15	253,370.29
5 年以上	8,589,709.91	2.57	6,871,767.93
合 计	334,842,180.45	100.00	22,960,181.66

单位：元

账 龄	2012 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	130,886,111.78	62.85	3,926,589.29
1—2 年 (含 2 年)	31,634,792.11	15.19	1,581,739.60
2—3 年 (含 3 年)	33,933,889.40	16.29	3,393,388.95
3—4 年 (含 4 年)	2,613,064.71	1.25	522,612.94
4—5 年 (含 5 年)	3,253,402.07	1.56	1,626,701.04
5 年以上	5,932,212.13	2.86	4,745,769.70
合 计	208,253,472.20	100.00	15,796,801.52

公司目前的销售模式主要是招投标模式和协议开发项目模式，且客户均按照合同具体进度及时间来付款。项目竣工决算审核批复后，一般会收取到最终审定工程价款的 95%，剩余 5% 为工程保证金，保修期结束后，双方无异议后收取。公司给予客户的信用账期主要依赖于项目竣工决算的时间。该等销售模式、结算方式、信用账期决定了随着收入的增长，公司的应收账款发生额和期末余额均会有所增长。

2013 年末，公司应收账款相较 2012 年末上涨了 12,163.21 万元，增幅达到 63.20%。主要原因为：1、2013 年公司营业收入较 2012 年增长了 33,013.93 万元，增幅达到 17.96%；2、主要是 1 年以内应收账款增加导致。2013 年，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）建设工程管理中心的上海大众新疆工厂土方工程新增应收账款 2,884.25 万元，乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司购买维泰大厦剩余 2,453.40 万元尾款形成新增应收账款，乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司的开发区农十二师合作区经六路市政工程、开发区 2012 燃煤供热清洁能源改造-维泰热力公司热源二厂土建工程等工程合计新增应收账款 1,885.95 万元，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）市政市容管理局的经济技术开发区（头屯河区）一二期延伸区合作区市政道路养维护工程新增应收账款 1,672.66 万元，乌鲁木齐国有资产投资有限公司的乌拉泊国际物流基地工程及乌拉泊国际物流基地综合停车区土方工程新增应收账款 1,455.06 万元，该等工程合计新增应收账款 1.04 亿元。

（3）本报告期末应收账款中持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况参见本说明书“第四节公司财务”之“六、关联方及关联交易”之“（二）关联交易情况”。

（4）应收账款前五名客户的情况

截至2013年12月31日，公司应收账款金额前五名单位情况：

单位：元

名称	与本公司关系	金额	账龄	比例 (%)
乌鲁木齐经济技术开发区 (头屯河区)建设工程管理中心	客户	63,313,913.69	1 年以内	20.16
		975,959.73	1-2 年	0.31
		合计： 64,289,873.42	1 年以内，1-2 年	20.47
新疆城建（集团）股份有限公司	客户	6,270,003.64	1 年以内	2.00
		31,631,766.93	1-2 年	10.07
		10,406,463.30	3-4 年	3.31
		合计： 48,308,233.87	1 年以内，1-2 年， 3-4 年	15.38
乌鲁木齐经济技术开发区建设 投资开发有限公司	控股股东	41,471,230.06	1 年以内	13.20
		2,007,397.39	1-2 年	0.64
		43,478,627.45	1 年以内，1-2 年	13.84
乌鲁木齐经济技术开发区建设 发展总公司	客户	24,534,040.50	1 年以内	7.81
乌鲁木齐经济技术开发区 (头屯河区)市政市容管理局	客户	14,884,306.40	1 年以内	4.74
合计	-	195,495,081.64	-	62.24

截至2012年12月31日，公司应收账款金额前五名单位情况：

单位：元

名称	与本公司关系	金额	账龄	比例 (%)
----	--------	----	----	-----------

乌鲁木齐经济技术开发区 (头屯河区)建设工程管理 中心	客户	35,447,335.79	1 年以内	18.42
		3,969,071.74	1-2 年	2.06
		合计: 39,416,407.53	1 年以内, 1-2 年	20.48
新疆城建(集团)股份有限 公司	客户	51,320,653.53	1 年以内	26.67
		175,699.22	3-4 年	0.09
		合计: 51,496,352.75	1 年以内, 3-4 年	26.76
乌鲁木齐经济技术开发区 建设投资开发有限公司	控股股东	22,479,301.66	1 年以内	11.68
		2,139,834.06	3-4 年	1.11
		合计: 24,619,135.72	1 年以内, 3-4 年	12.79
乌鲁木齐市市政工程建设 处	客户	15,377,169.13	2-3 年	7.99
乌鲁木齐市城市快速路管 理中心	客户	13,842,875.76	1 年以内	7.19
合计	-	144,751,940.89	-	72.21

由于公司的工程类合同均约定有 5% 左右的质量保证金尾款，且质量保证期限通常长达 1-5 年，故报告期内存在账龄较长应收账款尚未收回的情况。报告期末公司对新疆城建账龄 3-4 年的应收账款为公司承接新疆城建分包的开发区十二师合作区经六路、纬八路、纬十路三条道路工程，该三项工程于 2010 年已完工，由于新疆城建与甲方工程决算尚未完成，致使新疆城建与公司的工程决算无法完成，故报告期末该三项工程尾款未进行结算。该款项已于 2014 年 3 月收回。

2、预付账款

(1) 预付款项按账龄列示如下：

单位：元

账龄	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	14,341,926.56	86.18	9,371,420.27	92.71

1-2年	1,774,505.23	10.66	76,447.44	0.76
2-3年	34,532.25	0.21	56,818.70	0.56
3年以上	490,193.15	2.95	603,538.31	5.97
合计	16,641,157.19	100.00	10,108,224.72	100.00

本报告期末预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东款项。

（2）预付款项前五名客户的情况：

截至2013年12月31日，公司预付账款金额前五名单位情况：

单位：元

名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
陕西安莱智能科技有限公司新疆分公司	供应商	2,319,838.09	1 年以内	尚未达到结算条件
湖北辉创重型工程有限公司	供应商	2,000,000.00	1 年以内	尚未达到结算条件
新疆消防设施安装维护有限公司	供应商	490,000.00	1 年以内	尚未达到结算条件
新疆利安伟业机电有限公司	供应商	294,000.00	1 年以内	尚未达到结算条件
昌吉市金水工贸有限责任公司	供应商	199,471.98	5 年以上	尚未达到结算条件
合计	-	5,303,310.07	-	-

截至2012年12月31日，公司预付账款金额前五名单位情况：

单位：元

名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
新疆交通市政工程有限责任公司	供应商	1,600,000.00	1 年以内	尚未达到结算条件
新疆奎开电气有限公司	供应商	1,520,446.80	1 年以内	尚未达到结算条件
水磨沟区华凌市场慧慧建材经销部	供应商	1,342,392.61	1 年以内	尚未达到结算条件
河北省第二建筑工程有限公司	供应商	1,299,000.00	1 年以内	尚未达到结算条件
新疆利安伟业机电有限公司	供应商	1,118,150.00	1 年以内	尚未达到结算条件

合计	-	6,879,989.41	-	-
----	---	--------------	---	---

3、主要其他应收款项的账面余额、坏账准备、账面价值、账龄、各期末前五名情况

(1) 按种类计提坏账准备的其他应收款

单位：元

种 类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	115,493,672.68	30.21	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	264,909,195.52	69.29	18,365,113.03	6.93
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,909,616.02	0.50	1,809,616.02	94.76
合 计	382,312,484.22	100.00	20,174,729.05	--

单位：元

种 类	2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	131,378,790.79	98.63	10,749,793.44	8.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,821,616.02	1.37	1,821,616.02	100.00
合 计	133,200,406.81	100.00	12,571,409.46	--

其中截至 2013 年末其他应收款中金额 1.15 亿元“单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款”中的 1,850.42 万元为应收乌鲁木齐市市政工程建设处的投标保证金，未计提坏账准备的原因为预计全部可以收回，没有发现减值迹象；9,698.95 万元为应收乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司的投标保证金，未计提坏账准备的原因为预计全部可以收回，没有发现减值迹象。

(2) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：元

账 龄	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	199,699,820.45	75.38	5,990,994.62
1—2 年（含 2 年）	21,734,823.97	8.21	1,086,741.20
2—3 年（含 3 年）	16,343,381.70	6.17	1,634,338.17
3—4 年（含 4 年）	17,849,640.46	6.74	3,569,928.09
4—5 年（含 5 年）	4,473,707.34	1.69	2,236,853.67
5 年以上	4,807,821.60	1.81	3,846,257.28
合 计	264,909,195.52	100.00	18,365,113.03

单位：元

账 龄	2012 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	76,477,781.03	58.22	2,294,333.43
1—2 年（含 2 年）	22,033,276.42	16.77	1,101,663.83
2—3 年（含 3 年）	22,046,573.36	16.78	2,204,657.34
3—4 年（含 4 年）	5,673,348.87	4.32	1,134,669.77
4—5 年（含 5 年）	345,932.74	0.26	172,966.37
5 年以上	4,801,878.37	3.65	3,841,502.70
合 计	131,378,790.79	100.00	10,749,793.44

截至 2012 年 12 月 31 日账龄在 1 年以内的其他应收款余额占期末余额的 58.22%，截至 2013 年 12 月 31 日账龄在 1 年以内的其他应收款余额占期末余额的 75.38%。上述其他应收款中，账龄超过 2 年的主要为项目投标保证金，符合施工建设企业的行业特点。

(3) 本报告期末其他应收款中持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况参见本说明书“第四节公司财务”之“六、关联方及关联交易”之“（二）关联交易情况”。

(4) 其他应收账款前五名客户的情况

截至 2013 年 12 月 31 日，公司其他应收账款金额前五名单位情况：

单位：元

名称	与本公司关系	金额	账 龄	占总额比例（%）	款项性质
乌鲁木齐经济技术开发区甘泉堡工业区开发建设管理办公室	客户	153,587,878.66	1 年以内	42.41	土地补偿垫付款
		4,985,068.80	1-2 年	1.38	
		合计：158,572,947.46	1 年以内，1-2 年	43.79	
乌鲁木齐高铁枢纽综合开发建设投资有限公司	客户	96,989,479.90	1 年以内	26.78	投标保证金
乌鲁木齐经济技术开发区劳动保障监察大队	监管部门	6,228,834.34	1 年以内	1.72	民工保证金
		118,645.32	1 年至 2 年	0.03	
		9,325,884.43	2 年至 3 年	2.58	
		15,189,106.58	3 年至 4 年	4.19	
		3,693,277.81	4 年至 5 年	1.02	
		合计：34,555,748.48	1-5 年	9.54	
乌鲁木齐市市政工程建设处	客户	18,504,192.78	1 年以内	5.11	投标保证金
乌鲁木齐市建委劳保费用统筹管理站	客户	13,503,736.00	1 年以内	3.73	劳保统筹费
		186,481.50	5 年以上	0.05	
		合计：13,690,217.50	1 年以内，5 年以上	3.78	
合 计	-	322,312,586.12	-	89.00	-

截至 2012 年 12 月 31 日，公司其他应收账款金额前五名单位情况：

单位：元

名称	与本公司关系	金额	账 龄	占总额比例（%）	款项性质
乌鲁木齐经济技术开发区劳动保障监察大队	监管部门	4,904,864.87	1 年以内	4.07	民工保证金
		9,325,884.43	1—2 年	7.73	

		15,189,106.58	2—3 年	12.59	
		4,893,019.34	3—4 年	4.06	
		合计：34,312,875.22	1 年以内，1-4 年	28.44	
乌鲁木齐国有资产投资有限公司	参股 股东	15,371,711.28	1 年以内	12.74	保证金
乌鲁木齐甘泉堡工业园管理委员会	客户	6,952,585.80	1 年以内	5.76	拆迁补偿款
新疆维吾尔自治区交通建设管理局	客户	5,922,020.40	1 年以内	4.91	投标保证金
乌鲁木齐经济技术开发区劳动保障监察大队	监管部门	4,737,432.97	2-3 年	3.93	民工保证金
合 计	-	67,296,625.67	-	55.79	-

4、存货

按存货种类分项列示如下：

单位：元

存货项目	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	28,180,972.76	-	28,180,972.76
库存商品	1,560,189.40	-	1,560,189.40
周转材料	9,334,217.35	-	9,334,217.35
开发成本	2,092,508,702.31	-	2,092,508,702.31
工程施工	557,203,708.21	5,961,134.76	551,242,573.45
消耗性生物资产	9,725,411.85	-	9,725,411.85
开发产品	270,325,098.18	-	270,325,098.18
生产成本	4,370,977.93	-	4,370,977.93
合 计	2,973,209,277.99	5,961,134.76	2,967,248,143.23

单位：元

存货项目	2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	42,370,869.25	-	42,370,869.25
库存商品	3,498,896.75	1,951,395.36	1,547,501.39
周转材料	2,073,853.25	-	2,073,853.25
开发成本	1,710,541,986.69	-	1,710,541,986.69
工程施工	482,620,299.48	5,961,134.76	476,659,164.72
消耗性生物资产	-	-	-
开发产品	5,208,430.90	-	5,208,430.90
生产成本	-	-	-

存货项目	2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合 计	2,246,314,336.32	7,912,530.12	2,238,401,806.20

报告期末存货主要由开发成本、工程施工、开发产品构成，分别占到报告期内存货账面价值的 70.52%、18.58%、9.11%，合计达到 98.21%。公司的主营业务包括市政工程、园区配套用房开发和房屋建筑，公司主营业务具有建设期较长且价值较大的特点，工程项目和园区配套用房开发产品所支付的成本均在存货中进行归集，待工程项目验收移交结算后、开发产品交付使用后方可结转所发生的成本。报告期末存货里开发成本、工程施工、开发产品占比较高符合公司的业务实际情况，公司存货结构合理。

2012 年末和 2013 年末，存货账面价值分别为 223,840.18 万元和 296,724.81 万元，报告期内公司存货金额较高。一方面，公司新承接工程较多导致发生的工程施工增加所致，包括外环快速道路扩容改建（二期）B1.2 标段工程、高铁片区卫星南路延伸工程、开发区大绿谷景观提升园区开发项目（一期）景观提升、开发区（头屯河区）庐山街、祥云街、祥云中街、祥云西街（原苏州路西延）景观提升工程（一二标段）、乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区小绿谷园区开发项目（小绿谷水景）建设工程—绿化灌溉工程等；另一方面，公司的园区配套用房开发项目较多（含德泽园、博香苑、坤盛园、坤和园小区等）导致开发成本和开发产品较大。

报告期内工程施工增加的原因为上述环快速道路扩容改建（二期）B1.2 标段工程等项目导致，开发成本、开发产品增加的原因为德泽园、博香苑、坤盛园、坤和园小区等园区配套用房开发项目导致。公司 2013 年末开发成本、开发产品金额分别为 209,250.87 万元和 27,032.51 万元，较 2012 年分别增长了 22.33% 和 5,090.14%，报告期内开发成本具体情况如下（单位：元）：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2012 年 12 月 31 日余额	2013 年 12 月 31 日余额
维泰大厦工程	2008 年 5 月	2012 年 7 月	113,220,301.81	-
开发区二期延伸区集中人防工程（一期）	2009 年 10 月	2013 年 7 月	67,849,561.89	73,683,150.84
坤怡园	2010 年 7 月	2013 年 9 月	193,342,127.97	-

坤盛园小区	2010 年 10 月	2013 年 9 月	226,418,852.48	242,856,549.21
坤和园小区	2010 年 10 月	2013 年 9 月	221,723,359.77	217,427,871.75
坤嘉园小区	2010 年 9 月	2013 年 9 月	177,533,726.07	-
卫星大厦	2011 年 6 月	2013 年 9 月	39,148,331.33	88,952,476.98
博香苑	2012 年 2 月	2014 年 7 月	316,119,275.44	578,370,599.43
德泽园	2011 年 12 月	2014 年 12 月	355,186,449.93	728,291,556.58
德泽园人防工程	2011 年 12 月	2014 年 12 月	-	64,593,230.15
德泽园地下车库	2011 年 12 月	2014 年 12 月	-	84,721,848.92
白鸟湖 2013-C-143	-	-	-	9,000.00
白鸟湖 2013-C-141	-	-	-	755,860.00
绿谷生活配套区	-	-	-	12,846,558.45
合 计	-	-	1,710,541,986.69	2,092,508,702.31

报告期内开发产品具体情况如下（单位：元）：

项目名称	2012 年 12 月 31 日余额	2013 年 12 月 31 日余额
坤泰园小区	5,208,430.90	5,208,430.90
坤怡园小区	-	87,602,714.81
坤嘉园小区	-	155,466,839.11
维泰大厦工程	-	6,990,113.36
坤嘉园小区车库	-	15,057,000.00
合 计	5,208,430.90	270,325,098.18

截至 2013 年 12 月 31 日，公司存货状况良好。公司在各期末，对各项工程预计总成本与预计总收入逐项进行检查核对，判断是否存在合同预计损失。公司对合同可能发生的损失计提相应的减值准备，这部分减值准备体现在工程施工—预计合同损失之中。截至 2013 年末，公司计提了相应的预计合同损失为 596.11 万元，主要是因为部分项目在施工过程中因施工方案变更或原材料价格上涨等因素导致项目预算成本增加，产生合同预计损失。

5、主要固定资产类别、折旧年限、原价、累计折旧、净值

（1）截止 2013 年 12 月 31 日，公司固定资产情况如下：

单位：元

项 目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
账面原值合计	121,965,317.99	7,552,303.81	5,474,573.13	124,043,048.67
房屋、建筑物	15,224,209.31	-	-	15,224,209.31
机器设备	78,771,124.86	1,412,306.63	4,835,239.13	75,348,192.36
运输工具	21,465,682.47	3,444,652.67	473,926.00	24,436,409.14
电子设备及其他	6,504,301.35	2,695,344.51	165,408.00	9,034,237.86
累计折旧合计	54,490,450.73	16,296,180.14	3,381,757.19	67,404,873.68
房屋、建筑物	2,795,169.50	672,693.97	-	3,467,863.47
机器设备	41,911,295.01	5,987,682.81	2,656,639.24	45,242,338.58
运输工具	7,030,798.03	7,497,151.80	453,572.96	14,074,376.87
电子设备及其他	2,753,188.19	2,138,651.56	271,544.99	4,620,294.76
减值准备合计	2,863,199.49	-	1,620,078.56	1,243,120.93
房屋、建筑物	-	-	-	-
机器设备	2,863,199.49	-	1,620,078.56	1,243,120.93
运输工具	-	-	-	-
电子设备及其他	-	-	-	-
固定资产账面价值合计	64,611,667.77	-	-	55,395,054.06
房屋、建筑物	12,429,039.81	-	-	11,756,345.84
机器设备	33,996,630.36	-	-	28,862,732.85
运输工具	14,434,884.44	-	-	10,362,032.27
电子设备及其他	3,751,113.16	-	-	4,413,943.1

(2) 截止 2012 年 12 月 31 日，公司固定资产情况如下：

单位：元

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
账面原值合计	115,782,053.38	9,809,116.00	3,625,851.39	121,965,317.99
房屋、建筑物	16,305,129.41	-	1,080,920.10	15,224,209.31
机器设备	77,036,582.28	2,445,690.58	711,148.00	78,771,124.86
运输工具	17,251,921.91	6,047,543.85	1,833,783.29	21,465,682.47
电子设备及其他	5,188,419.78	1,315,881.57	-	6,504,301.35
累计折旧合计	45,390,820.37	10,359,715.98	1,260,085.62	54,490,450.73
房屋、建筑物	2,196,497.41	703,261.17	104,589.08	2,795,169.50
机器设备	35,710,038.32	6,488,109.11	286,852.42	41,911,295.01
运输工具	5,641,819.41	2,257,622.74	868,644.12	7,030,798.03
电子设备及其他	1,842,465.23	910,722.96	-	2,753,188.19
减值准备合计	2,863,199.49	-	-	2,863,199.49
房屋、建筑物	-	-	-	-
机器设备	2,863,199.49	-	-	2,863,199.49

项 目	2011 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
运输工具	-	-	-	-
电子设备及其他	-	-	-	-
固定资产账面价值合计	67,528,033.52	-	-	64,611,667.77
房屋、建筑物	14,108,632.00	-	-	12,429,039.81
机器设备	38,463,344.47	-	-	33,996,630.36
运输工具	11,610,102.50	-	-	14,434,884.44
电子设备及其他	3,345,954.55	-	-	3,751,113.16

公司的固定资产主要包括房屋、建筑物、机器设备、运输工具和电子设备等；采用直线法计提折旧，残值率 5%。公司固定资产使用状况良好，截止 2013 年 12 月 31 日除机器设备计提了 1,243,120.93 元减值准备外，未发现固定资产存在减值迹象。

6、在建工程

（1）在建工程情况

单位：元

工程名称	2013年12月31日			2012年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
基地建设工程-办公楼	48,168,971.51	-	48,168,971.51	21,152,511.30	-	21,152,511.30
卫星大厦	105,342.02	-	105,342.02	-	-	-
一号台地沥清拌合站	14,189,555.60	-	14,189,555.60	-	-	-
合计	62,463,869.13	-	62,463,869.13	21,152,511.30	-	21,152,511.30

（2）重大在建工程项目变动情况

2013 年度，公司在建工程项目变动情况如下：

单位：元

工程名称	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2013 年 12 月 31 日
			转入固定资产	其他减少	
基地建设工程-办公楼	21,152,511.30	27,016,460.21	-	-	48,168,971.51
卫星大厦	-	105,342.02	-	-	105,342.02
一号台地沥清拌合站	-	14,189,555.60	-	-	14,189,555.60
合计	21,152,511.30	41,311,357.83	-	-	62,463,869.13

2012 年度，公司在建工程项目变动情况如下：

单位：元

工程名称	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2012 年 12 月 31 日
			转入固定资产	其他减少	
基地建设工程-办公楼	-	21,152,511.30	-	-	21,152,511.30
合计	-	21,152,511.30	-	-	21,152,511.30

在建工程 2013 年 12 月 31 日较 2012 年 12 月 31 日余额增加 41,311,357.83 元，比例为 195.30%，原因为：报告期基地建设工程-办公楼、一号台地沥清拌合站项目本期投入所致。

7、主要对外投资的投资期限、初始投资额、期末投资额及会计核算方法

（1）长期股权投资变动情况

单位：元

项目	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
对子公司投资	765,000.00	-	765,000.00	-
减：减值准备	-	-	-	-
合计	765,000.00	-	765,000.00	-
项目	2011年12月31日	本年增加	本年减少	2012年12月31日
对子公司投资	-	765,000.00	-	765,000.00
减：减值准备	-	-	-	-
合计	-	765,000.00	-	765,000.00

截至报告期末，公司不存在向投资企业转移资金的能力受到限制、未确认的投资损失或长期股权投资减值的情况。长期股权投资 2013 年 12 月 31 日余额较 2012 年 12 月 31 日余额减少 765,000.00 元，比例为 100%，原因为：报告期对新疆维美瑞装饰工程有限公司增资并达到控制，将其纳入合并范围，已不在长期股权投资内反映。

（2）公司报告期长期股权投资明细如下：

单位：元

被投资单位	股权	初始	2012年12月31	增减变	2013年12月	会计核
-------	----	----	------------	-----	----------	-----

名称	比例	投资成本	日	动	31日	算方法
新疆维美瑞装饰工程有 限公司	99.97%	765,000.00	765,000.00	-765,000.00	-	成本法

单位：元

被投资单位 名称	股权 比例	初始 投资成本	2011年12月31 日	增减变 动	2012年12月 31日	会计核 算方法
新疆维美瑞装饰工程有 限公司	13.87%	765,000.00	-	765,000.00	765,000.00	成本法

单位：元

子公司新疆维美瑞装饰工程有限公司的基本情况详见本说明书之“第四节 公司财务”之“十、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的情况”。

8、主要资产减值准备的计提依据及计提情况

(1) 截止 2013 年 12 月 31 日，公司资产减值准备实际计提情况：

单位：元

项目	期初	本期计提额	其他变动额		期末
			转回	转销	
坏账准备	32,652,996.42	14,766,699.74	-	-	47,419,696.16
存货跌价准备	7,912,530.12	-	-	1,951,395.36	5,961,134.76
固定资产减值准备	2,863,199.49	-	-	1,620,078.56	1,243,120.93
合计	43,428,726.03	14,766,699.74	-	3,571,473.92	54,623,951.85

(2) 截止 2012 年 12 月 31 日，公司资产减值准备实际计提情况：

单位：元

项目	期初	本期计提额	其他变动额	期末
----	----	-------	-------	----

			转回	转销	
坏账准备	29,202,877.38	3,454,052.18	-	3,933.13	32,652,996.43
存货跌价准备	5,961,134.76	1,951,395.36	-	-	7,912,530.12
固定资产减值准备	2,863,199.49	-	-	-	2,863,199.49
合计	38,027,211.63	5,405,447.54	-	3,933.13	43,428,726.04

9、一年内到期的非流动资产

单位：元

一年内到期的非流动资产项目	2013 年 12 月 31 日余额	2012 年 12 月 31 日余额
分期收款提供劳务	296,347,934.99	220,336,632.62
未实现融资收益	-12,582,966.52	-25,587,200.45
合 计	283,764,968.47	194,749,432.17

10、其他流动资产

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日余额	2012 年 12 月 31 日余额
预缴税金	239,585,058.97	78,976,328.58
合 计	239,585,058.97	78,976,328.58

其他流动资产 2013 年 12 月 31 日账面价值较 2012 年 12 月 31 日账面价值增加 160,608,730.39 元，比例为 203.36%，原因为：1、子公司新疆朗坤房地产开发有限公司为房地产行业，因行业性质，报告期内预交土地增值税。2、本期预收博香苑、德泽园小区房款，预缴城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、营业税及所得税。

11、长期应收款

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日余额	2012 年 12 月 31 日余额
融资租赁	-	-
其中：分期收款提供劳务	163,254,228.07	147,638,061.07

未实现融资收益	-23,497,474.91	-11,865,052.15
合 计	139,756,753.16	135,773,008.92

公司园区开发建设总承包收入采用“433”的收款方式，公司收入由委托方分三年支付完毕，每年支付比例分别为 40%、30%、30%，即项目实施第一年末相关委托方向维泰建设支付当年公司项目收入的 40%，第二年末支付前一年公司项目收入的 30%与当年项目收入的 40%，以后年份依此类推。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》第五条规定，合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，应当按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，应当在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

公司对于采用延期方式分期收款、具有融资性质的销售商品满足收入确认条件的，按应收合同或协议价款，借记“长期应收款”科目，按应收合同或协议价款的公允价值，贷记“主营业务收入”科目，按其差额，贷记“未实现融资收益”科目，计算折现使用利率为报告期末 2 年期银行贷款利率上浮 25%。

（六）报告期内各期末主要负债情况

1、短期借款

本公司在报告期内短期借款情况如下表：

单位：元

类 别	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
信用借款	220,000,000.00	130,000,000.00
抵押借款	45,000,000.00	-
保证借款	159,000,000.00	320,000,000.00
合 计	424,000,000.00	450,000,000.00

2013 年 3 月 21 日，公司与中国银行股份有限公司新疆分行签订编号为 2013 总抵字 01 号的《最高额抵押合同》，担保的债权为公司与中国银行股份有限公司新疆分行之间签署的编号为 2013 年授字 02 号《授信额度协议》。抵押物为公司拥有的位于沙依巴克区扬子江路 172 号的公司房产和土地使用权，抵押担保的最高债权额为 4,500 万元。该《最高额抵押合同》已于 2014 年 5 月 9 日履行完毕，截至本说明书签署日解押手续仍未办理完成。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司所有权受限的资产情况如下：

所有权受限的资产	2013 年 12 月 31 日账面价值（元）
其他货币资金	31,315,771.35
房产-沙依巴克区扬子江路 172 号	66,305,400.00
土地-乌国用（2011）第 0029782 号	2,333,800.00
土地-乌国用（2011）第 0029783 号	2,856,300.00
房产-乌房建经济技术开发区字第 002286 号	92,492,900.00
房产-乌房建经济技术开发区字第 002287 号	76,207,700.00
合计	271,511,871.35

注：其他货币资金为保证金,房产与土地为借款抵押。

2、应付账款

（1）应付账款按账龄列示如下：

单位：元

账龄	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内(含 1 年)	582,686,336.26	78.36	578,433,256.10	84.42
1-2 年(含 2 年)	103,591,271.00	13.93	65,082,025.38	9.50
2-3 年(含 3 年)	24,757,284.32	3.33	12,721,699.00	1.86
3 年以上	32,556,711.25	4.38	28,923,960.66	4.22
合计	743,591,602.83	100.00	685,160,941.14	100.00

（2）应付账款前五名客户的情况

截至2013年12月31日，应付账款金额前五名单位情况：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应付账款总额的比例(%)
新疆众旺达建筑安装工程 有限公司三分公司	供应商	41,734,348.44	1年以内, 1-2 年、2-3年	5.61
乌鲁木齐辉泰建筑安装劳 务有限公司	供应商	37,122,621.23	1-2年	4.99

新疆城建（集团）股份有限公司	供应商	30,860,314.14	1-2年	4.15
乌鲁木齐聚德润工程有限公司	供应商	28,149,096.54	1 年以内	3.79
新疆信盛达建设劳务有限公司	供应商	17,056,565.39	1-2 年、2-3 年	2.29
合计		154,922,945.74		20.83

截至2012年12月31日，应付账款金额前五名单位情况：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应付账款总额的比例(%)
新疆众旺达建筑安装工程有限公司三分公司	供应商	31,623,330.27	1年以内	4.62
新疆城建（集团）股份有限公司	供应商	29,044,743.72	1年以内	4.24
新疆信盛达建设劳务有限公司	供应商	17,785,198.73	1年以内	2.60
乌鲁木齐众建信劳务有限公司	供应商	17,655,133.48	1 年以内	2.58
乌鲁木齐辉泰建筑安装劳务有限公司	供应商	16,568,986.17	1 年以内	2.42
合计		112,677,392.37		16.45

应付账款2013年12月31日余额较2012年12月31日余额增加58,430,661.69元，比例为8.53%，原因为：报告期工程项目增多造成购入材料以及接受劳务等款项尚未付款所致。

公司主要供应商主要为提供劳务、材料、机械的单位或个人。公司大部分工程进行招标确定供应商并签订相应合同，按合同约定并结合工程进度进行款项的支付，且供应商均会给予公司提供一定的账期。公司2012年末和2013年末应付账款账龄在一年以上的比例分别为15.58%和21.64%，账龄较长应付账款形成的原因主要为公司与新疆众旺达建筑安装工程有限公司三分公司、乌鲁木齐辉泰建筑安装劳务有限公司、新疆信盛达建设劳务有限公司等公司之间未支付的工程质量保证金，合同约定均为结算劳务费的15%，待质保期满后付清。

（3）本报告期内，应付账款中应付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东款项情况参见本说明书“第四节公司财务”之“六、关联方及关联交易”之

“（二）关联交易情况”。

3、预收账款

（1）预收账款按账龄列示如下：

单位：元

项 目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内（含 1 年）	1,625,014,622.81	76.44%	628,021,184.67	66.63%
1 年至 2 年（含 2 年）	351,433,102.17	16.53%	312,044,961.53	33.11%
2 年至 3 年（含 3 年）	146,884,957.58	6.91%	2,318,685.00	0.25%
3 年以上	2,480,871.91	0.12%	162,186.91	0.02%
合 计	2,125,813,554.47	100.00%	942,547,018.11	100.00%

预收账款2013年12月31日余额较2012年12月31日余额增加1,183,266,536.36元，比例为125.54%，主要是因为预收博香苑、德泽园小区房款导致。公司全资子公司朗坤房产在报告期内2013年2月1日办理了博香苑小区预售许可证，达到了预售条件，预收房款30,828.12万元；2013年6月28日办理了德泽园小区预售许可证，达到了预售条件，预收房款94,260.34万元。博香苑、德泽园小区预计竣工时间均为2014年，故2013年末博香苑、德泽园小区预收房款计入预收账款，导致预收账款2013年12月31日余额较2012年12月31日余额大幅增加。

（2）预收账款前五名客户的情况

截至2013年12月31日，预收账款金额前五名单位情况：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占预收账款总额的比例(%)
乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司	客户	433,293,201.00	1 年以内、1—2 年	20.38
中国石油天然气股份有限公司西北销售新疆分公司	客户	156,092,706.81	1—2 年	7.34
乌鲁木齐经济技术开发区正鑫融资担保有限公司	客户	15,000,000.00	1 年以内，1-2 年	0.71
乌鲁木齐经济技术开发区国有资产投资经营有限公司	客户	8,068,020.00	1 年以内	0.38
李自民	客户	8,285,537.00	1 年以内，1-2 年	0.39
合 计		620, 739, 464. 81		29.20

截至2012年12月31日，预收账款金额前五名单位情况：

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占预收账款总额的比例(%)
乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司	客户	220,142,980.50	1年以内、1—2年	23.36
新疆维吾尔自治区畜牧科学院	客户	9,878,067.24	1年以内	1.05
李自民	客户	5,140,390.00	1年以内	0.55
新疆维吾尔自治区烟草公司	客户	4,845,150.00	1年以内，2-3年	0.51
新疆和润天矿业投资有限公司	客户	3,800,008.00	1年以内	0.40
合计		243,806,595.74		25.87

报告期内公司存在对李自民的预收账款，是其个人购买的商铺定金及未交房商铺的款项。

报告期内公司对个人客户收款主要涉及园区配套用房开发业务和物业服务业务，收款方式为根据购房确认书、物业服务协议以POS机、现金、银行转账及公积金及商贷收款方式收款，报告期内公司对个人客户销售的金额及占比情况如下：

单位：万元

项目	2013年		2012年	
	金额	占个人客户销售金额比例	金额	占个人客户销售金额比例
POS机	7,467.63	23.41%	567.53	52.98%
现金	505.57	1.59%	545.38	49.00%
银行转账	2,146.77	6.73%		
公积金及商贷收款	21,781.32	68.45%	-	-
个人客户销售金额合计	31,820.75		1,112.91	
公司营业收入	217,854.47		184,698.92	
个人销售占公司营业收入比例	14.61%		0.60%	

本报告期内，预收账款中无预收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东款项。

4、应交税费

单位：元

税种	2013年12月31日	2012年12月31日
企业所得税	-	6,890,067.06
增值税	799,938.85	837,025.59
房产税	32,400.00	33,120.00
代扣代缴个人所得税	159,259.30	33,238.60
其他	160,319.66	62,811.54
合计	1,151,917.81	7,856,262.79

应交税费2013年12月31日余额较2012年12月31日余额减少-6,704,344.98元，比例为85.34%，原因为：1、子公司新疆朗坤房地产开发有限公司为房地产行业，因行业性质，报告期内预缴土地增值税。2、本期预收博香苑、德泽园小区房款，预缴城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、营业税及所得税。

5、其他应付款

（1）其他应付款按账龄列示如下：

单位：元

项 目	2013年12月31日		2012年12月31日	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1年以内（含1年）	114,405,395.31	24.93%	478,534,318.79	73.63%
1年至2年（含2年）	188,788,926.80	41.14%	29,809,919.13	4.59%
2年至3年（含3年）	14,486,872.30	3.16%	134,402,843.02	20.68%
3年以上	141,191,703.84	30.77%	7,189,736.02	1.11%
合 计	458,872,898.25	100.00%	649,936,816.96	100.00%

公司其他应付款2013年末余额较2012年末余额减少191,063,918.71元，比例为29.40%，原因为2013年本公司支付质保金与材料款增加所致。

（2）其他应付款前五名客户的情况

截至2013年12月31日，其他应付款金额前五名单位情况：

单位：元

名称	与本公司关系	金额	年限	款项性质	占其他应付款总额比例（%）
红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	客户	258,000,000.00	1年以内	委托开发费用	56.22
乌鲁木齐经济技术开发区建设工程质量安全监督站人防设施管理站	客户	53,000,000.00	2-3年、3年以上	人防代建工程款	11.55
乌鲁木齐开发区管委会	客户	51,720,000.00	1年以内	委托开发费用	11.27
乌鲁木齐经济技术开发区街道办事处（嵩山街）	客户	5,519,500.00	3-4年	委托开发费用	1.20
孙飞	客户	4,836,320.00	1-2年	垫付款	1.05
合计		373,075,820.00			81.30

截至2012年12月31日，其他应付款金额前五名单位情况：

单位：元

名称	与本公司关系	金额	年限	款项性质	占其他应付款总额比例（%）
经济技术开发区（头屯河区）工会委员会	客户	281,170,000.00	1年以内	委托开发费用	43.26
红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	客户	210,000,000.00	1年以内	委托开发费用	32.31
乌鲁木齐经济技术开发区建设工程质量安全监督站人防设施管理站	客户	53,000,000.00	2-4年	人防代建工程款	8.15
乌鲁木齐开发区管委会	客户	40,050,000.00	1年以内	委托开发费用	6.16
乌鲁木齐经济技术开发区街道办事处（嵩山街）	客户	5,519,500.00	1年以内	委托开发费用	0.85
合计		589,739,500.00			90.74

本报告期末其他应付款中无应付持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方款项情况。

2009年9月26日，朗坤房产与乌鲁木齐经济技术开发区建设工程质量安全监

督站人防设施管理站签署了“乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区集中人防工程（一期）代建协议”，该工程于2010年12月底验收。朗坤房产代建的开发区二期延伸区人防工程，工程结算内容已于2010年12月底完成工程结算，随后将结算报送建设局人防办，人防办委托财政局核查，因意见分歧一直未进展。2013年朗坤房产到财政局督促落实，现已安排原审单位对复审中问题进行解决，目前已具备复审定案条件，待定案完成后即与人防办清算代建费用，届时由朗坤房产将其他应付款项下人防代建工程与开发成本中的人防代建工程相冲抵，该工程不会出现亏损。

6、长期借款

截至2013年12月31日，公司长期借款情况如下：

单位：元

贷款单位	起始日	终止日	利率	2013年12月31日 余额
昆仑银行股份有限公司乌鲁木齐分行	2013-11-7	2015-11-6	浮动利率（无上浮）	54,000,000.00
昆仑银行股份有限公司乌鲁木齐分行	2013-12-19	2015-12-17	浮动利率（无上浮）	54,000,000.00
中国建设银行股份有限公司乌鲁木齐黄河路支行	2013-4-11	2015-4-10	浮动利率（无上浮）	50,000,000.00
中国建设银行股份有限公司乌鲁木齐黄河路支行	2013-6-9	2015-6-8	浮动利率（无上浮）	47,000,000.00
中国银行新疆乌鲁木齐市解放路支行	2013-4-12	2016-4-11	浮动利率（6.15%上浮5%）	17,000,000.00
中国银行新疆乌鲁木齐市解放路支行	2012-11-22	2015-11-21	浮动利率（6.15%上浮5%）	16,000,000.00
中国银行新疆乌鲁木齐市解放路支行	2012-11-1	2015-10-24	浮动利率（6.15%上浮5%）	14,000,000.00
乌鲁木齐市商业银行股份有限公司	2013-8-20	2015-8-20	基准利率（6.765%上浮10%）	100,000,000.00
合 计	-	-	-	352,000,000.00

截至2012年12月31日，公司长期借款情况如下：

单位：元

贷款单位	起始日	终止日	利率	2012年12月31日 余额
------	-----	-----	----	-------------------

交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行	2011-4-15	2014-1-23	浮动利率（无上浮）	30,000,000.00
交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行	2011-5-11	2014-1-23	浮动利率（6.4%上浮1%）	10,000,000.00
交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行	2011-6-17	2014-1-23	浮动利率（6.4%上浮1%）	10,000,000.00
中国银行股份有限公司新疆分行	2012-11-22	2014-3-15	浮动利率（6.15%上浮5%）	6,000,000.00
中国银行股份有限公司新疆分行	2012-11-22	2014-9-15	浮动利率（6.15%上浮5%）	6,000,000.00
中国银行股份有限公司新疆分行	2012-11-22	2015-3-15	浮动利率（6.15%上浮5%）	6,000,000.00
中国银行股份有限公司新疆分行	2012-11-22	2015-11-21	浮动利率（6.15%上浮5%）	10,000,000.00
中国银行股份有限公司新疆分行	2012-11-1	2014-3-15	浮动利率（6.15%上浮5%）	4,000,000.00
中国银行股份有限公司新疆分行	2012-11-1	2014-9-15	浮动利率（6.15%上浮5%）	4,000,000.00
中国银行股份有限公司新疆分行	2012-11-1	2015-9-15	浮动利率（6.15%上浮5%）	4,000,000.00
中国银行股份有限公司新疆分行	2012-11-1	2015-10-24	浮动利率（6.15%上浮5%）	10,000,000.00
合 计	-	-	-	100,000,000.00

7、应付债券

单位：元

债券名称	面值总额	债券期限	2013年12月31日 应付利息	2013年12月31日 余额
新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市2013年度第一期区域集优中小企业集合	200,000,000.00	2013.01.16-2016.01.16	11,308,333.33	194,540,400.00

（七）报告期内各期末股东权益变动表

单位：元

所有者权益：	2013年12月31日	2012年12月31日
股本	120,000,000.00	120,000,000.00
资本公积	138,748,749.28	138,748,749.28
减：库存股	-	-

专项储备	38,515,623.98	36,346,484.43
盈余公积	52,355,924.69	43,402,847.10
一般风险准备	—	—
未分配利润	405,148,433.71	313,147,871.63
归属于母公司的所有者权益	754,768,731.66	651,645,952.44
少数股东权益	8,653,888.12	8,029,830.44
所有者权益合计	763,422,619.78	659,675,782.88

截至 2013 年 12 月 31 日，公司的专项储备金额为 3,851.56 万元，具体情况如下（单位：元）：

项目	2012 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日余额
安全生产费	36,346,484.43	36,233,013.78	34,063,874.23	38,515,623.98
合计	36,346,484.43	36,233,013.78	34,063,874.23	38,515,623.98

依据国家安全生产监督管理总局关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》(财企〔2012〕16 号)第七条规定：在中华人民共和国境内直接从事煤炭生产、非煤矿山开采、建设工程施工、危险品生产与储存、交通运输、烟花爆竹生产、冶金、机械制造、武器装备研制生产与试验（含民用航空及核燃料）的企业以及其他经济组织需按照国家规定提取专门用于完善和改进企业安全生产条件的资金。建设工程施工企业以建筑安装工程造价为计提依据，提取标准为工程造价的 2.0%，市政公用工程企业提取标准为工程造价的 1.5%。公司按照以上规定提取了安全生产费。本期的安全生产费主要用于工程部支付安全技术服务费、百鸟湖新区二号台地指挥部不锈钢宣传栏及购买相关劳保用品。

（八）主要财务指标分析

公司产品主要为城市基础设施及配套設施开发建设和服务及其他，其中城市基础设施及配套設施开发建设包括市政工程、园区配套用房开发和房屋建筑，服务及其他主要为物业管理、试验检测等。2013 年公司营业收入较 2012 年增长 17.96%，增长主要来自于城市基础设施及配套設施开发建设里的市政工程，其 2013 年营业收入较 2012 年增长了 41.21%。从综合毛利率水平看，公司 2012 年

度、2013 年度综合毛利率分别为 17.25%和 17.18%，主营业务收入综合毛利率分别为 17.11%和 16.94%，报告期综合毛利率总体较稳定。

从净利润看，公司 2012 年度、2013 年度公司归属于母公司的净利润分别为 14,183.19 万元和 12,015.36 万元，扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别为 12,767.36 万元和 11,257.56 万元。

2012 年度三项费用合计为 7,852.34 万元，占营业收入的比重为 4.25%；2013 年度三项费用合计为 11,283.72 万元，占营业收入的比重为 5.18%，公司总的费用支出占营业收入的比重在报告期内呈现增加趋势，这与公司业务规模的增加相适应，公司费用配比情况基本合理。

2013 年相较 2012 年，公司营业收入增长且综合毛利率总体较稳定的情况下，净利润有所下降的主要原因为：1、随着业务的发展，公司员工数量有所上涨，2013 年公司职工薪酬及附加增加了 1,369.64 万元，且公司调整了运输设备和电子设备的折旧年限导致公司计入管理费用的折旧增加了 580.69 万元，管理费用 2013 年比 2012 年上涨了 1,974.21 万元，增幅达到 29.33%；2、2013 年公司利息支出等财务费用上涨了 1,393.35 万元，增幅达到 124.51%；3、2013 年公司获得政府补助有所减少，营业外收入较 2012 年下降了 1,010.99 万元。

从净资产收益率看，公司 2012 年度及 2013 年度净资产收益率分别为 24.46%和 16.97%；2012 年度及 2013 年度扣除非经常损益后的净资产收益率分别为 21.96%和 15.91%。公司在报告期的净资产收益与公司的盈利水平相适应。

公司 2012 年和 2013 年的流动比率分别为 1.17 和 1.26，公司短期偿债能力较强；2012 年末和 2013 年末的速动比率分别为 0.39 和 0.49，2013 年末存货余额比 2012 年末增加 32.56%，主要原因为园区配套用房各项目的开工建设，导致存货在流动资产中所占比例较大。由于公司业务发展迅速，存货的变现能力较强，因此存货的大幅增长对短期偿债能力不存在不利的影响。2012 年末和 2013 年末，公司资产负债率分别为 81.80%和 85.29%，公司的资本负债率较高，主要是由于预收博香苑、德泽园小区房款导致预收账款 2013 年 12 月 31 日余额较 2012 年 12 月 31 日余额增加 1,183,266,536.36 元，比例为 125.54%。公司的资产负债率水平体现了公司所处土木工程建筑业的特点，稍高于同行业上市公司资产负债率。

公司 2012 年、2013 年应收账款周转率分别为 8.73 和 8.60，报告期公司应收

账款周转情况强于同行业上市公司。公司最近一期末的应收账款账龄大多在 2 年以内，因此不能收回的风险较小。

公司 2012 年、2013 年存货周转率分别为 0.81 和 0.69。公司的存货周转率 2013 年有所下降，主要是因为公司的园区配套用房开发项目周期相对较长，存货中园区配套用房的开发成本增加所致。但与同行业上市公司对比，公司的存货周转率仍处于合理水平。

公司 2012 年、2013 年经营活动产生的现金流量净额分别为 8,251.40 万元和 -14,496.46 万元，由于公司目前处于快速发展阶段，投入支出金额的增长仍高于销售回款金额的增长，致使公司 2013 年经营活动产生的现金流量净额为负数。主要原因有：1、公司从事的城市基础设施及配套设施开发建设的施工业务量增长迅速，尤其是随着公司行业影响力的提升，公司在园区内外所承接的大型项目数量增加，此类项目施工周期较长，项目的竣工决算无法在当年度完成，但同时公司仍需要支付较多和工程建设相关的款项（项目保证金、项目垫资等）。2、2013 年末，公司应收账款等经营性应收项目较年初有所增加；3、公司在园区配套用房开发建设业务中资金投入较大，基地建设工程-办公楼等项目均处于建设期，资金需求较大。随着城市基础设施项目的竣工结算、园区配套用房项目实现销售（预）售，公司的经营活动现金流将会得到较为明显的改善。

公司 2012 年、2013 年投资活动产生的现金流量分别为-3,082.56 万元和 -4,438.55 万元。公司的投资活动主要用于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支出。

公司 2012 年、2013 年筹资活动产生的现金流量分别为 8,885.66 万元和 34,079.66 万元，流入项目主要为银行借款，流出项目主要为偿还借款、支付股利及利息。

（九）公司主要财务指标与同行业上市公司的比较分析

新疆城建（600545）财务指标计算表

财务指标	2013 年度	2012 年度
综合毛利率	10.46%	14.67%
净资产收益率	8.83%	8.29%

净资产收益率（扣除非经常性损益/加权）	0.22%	1.43%
每股收益（元/股）	0.26	0.23
每股净资产（元/股）	3.09	2.90
应收账款周转率（次）	2.66	3.43
存货周转率（次）	1.26	0.66
每股经营活动产生的净现金流量净额（元/股）	0.03	-0.18
资产负债率	75.22%	72.32%
流动比率	1.17	1.45
速动比率	0.76	0.50

新疆城建主营业务涉及基础设施建设、房地产开发、源水、新型建材等行业。与该上市公司相关财务指标相比较，公司 2012 年度、2013 年度综合毛利率分别为 17.25% 和 17.18%，；新疆城建 2012 年度和 2013 年度综合毛利率分别为 14.67% 和 10.46%，2012 年、2013 年公司综合毛利率水平分别比同行业上市公司高 2.58% 和 6.72%。公司 2012 年和 2013 年加权平均净资产收益率为 24.46% 和 16.97%，新疆城建 2012 年和 2013 年加权平均净资产收益率为 8.29% 和 8.83%，公司报告期内净资产收益率水平优于新疆城建，体现出公司在现有净资产规模下的盈利能力尚可。报告期内，公司的每股收益和每股净资产比新疆城建高很多，公司的盈利能力好于上市公司。与上市公司营运能力指标相比，报告期内公司应收帐款周转率好于上市公司，说明公司应收账款回款的速度较好。公司经营活动产生现金流量的能力有所欠缺，2012 年新疆城建每股经营活动产生的现金流量金额为负值，低于公司水平；2013 年公司每股经营活动产生的现金流量金额为负值，低于新疆城建水平，这也说明了经营活动现金流不稳定符合行业特点。报告期内，公司资产负债率均高于新疆城建，而公司流动比率和速动比率总体水平低于新疆城建，说明公司长期偿债能力指标和短期偿债能力指标均弱于上市公司。

六、关联方及关联交易

（一）关联方及关联关系

1、存在控制关系的关联方

关联方名称	关联方与本公司关系
建投公司	控股股东，持有公司 60%股份
新疆朗坤房地产开发有限公司	全资子公司
新疆市政园林有限公司	全资子公司
新疆通泰市政工程材料有限公司	全资子公司
新疆市政物业管理有限公司	全资子公司
新疆维泰消防工程有限公司	全资子公司
新疆欣泰瑞资产管理有限公司	全资子公司
新疆城建试验检测有限公司	控股子公司，公司持有其 63.69%股份
乌鲁木齐欣诚华润建材有限公司	控股子公司，公司持有其 82.00%股份
新疆维美瑞装饰工程有限公司	控股子公司，公司持有其 99.97%股份

2、存在非控制关系的关联方

其他关联方名称	与本公司关系
新疆建投项目管理咨询有限公司	控股股东全资子公司
乌鲁木齐鸿之翼投资有限公司	控股股东全资子公司
乌鲁木齐博维晟业广告有限公司	控股股东全资子公司
新疆维泰热力股份有限公司	控股股东控股子公司
新疆骑马山热力有限公司	控股股东控股子公司
乌鲁木齐经济技术开发区正鑫融资担保有限公司	控股股东联营公司
新疆汇泰铁路国际物流有限公司	控股股东联营公司

乌鲁木齐经济技术开发区鑫海永泰国际贸易有限公司	控股股东联营公司
乌鲁木齐国有资产投资有限公司	参股股东，持有公司 8.33%股份
新疆生产建设兵团第十二师国有资产监督管理委员会	参股股东，持有公司 6.67%股份
新疆普源股权投资有限责任公司	参股股东，持有公司 5.83%股份

（二）关联交易情况

1、经常性关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2013 年度		2012 年度	
			金额（万元）	占同类交易金额的比例	金额（万元）	占同类交易金额的比例
新疆骑马山热力有限公司	暖气费	市场价	977.58	0.54%	-	-
新疆建投项目管理咨询有限公司	招标代理	市场价	433.84	0.24%	23.63	0.02%
新疆维泰热力股份有限公司	暖气费	市场价	-	-	5.26	0.08%

（2）出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2013 年度		2012 年度	
			金 额（万元）	占同类交易金额的比例	金 额（万元）	占同类交易金额的比例
乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	工程施工	市场价	7,427.82	3.41%	3,589.47	1.94%
乌鲁木齐国有资产投资有限公司	工程施工	市场价	12,129.55	5.57%	1,997.54	1.08%

注：上述工程施工关联交易均采用公开招标方式定价，交易价格公允。

（3）关联方租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁起始日	租赁终止日	租赁资产情况	关联交易定价方式及决策程序	2013 年租赁支出（元）	2012 年租赁支出（元）
新疆维泰热力股份有限公司	本公司	2009 年 1 月 1 日	2018 年 12 月 31 日	开发区深圳街 2 号	市场价	-	-
乌鲁木齐经济	本公司	2013 年 1	2013 年 12	经济技术开发区喀什	市场价	171,575.00	250,000.00

技术开发区建设 投资开发有限公司		月 1 日	月 31 日	西路 545 号美丽家园 12 号楼一、二楼			
乌鲁木齐经济 技术开发区建 设投资开发有 限公司	新疆朗坤 房地产开 发有限公 司	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 16 日	经济技术开发区喀什 西路 545 号美丽家园 12 号楼三楼	市场价	240,278.00	242,800.00

2、偶发性关联交易

（1）关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
乌鲁木齐经济技术开发区建设 投资开发有限公司	本公司	2,000.00	2013年3月12日	2014年4月12日	否
乌鲁木齐经济技术开发区建设 投资开发有限公司	本公司	2,000.00	2013年4月12日	2016年4月15日	否
乌鲁木齐经济技术开发区建设 投资开发有限公司	本公司	6,000.00	2013年4月11日	2015年4月10日	否
乌鲁木齐经济技术开发区建设 投资开发有限公司	本公司	1,500.00	2013年5月12日	2014年5月13日	否
乌鲁木齐经济技术开发区建设 投资开发有限公司	本公司	3,000.00	2013年5月9日	2014年5月9日	否
乌鲁木齐经济技术开发区建设 投资开发有限公司	本公司	5,000.00	2013年6月14日	2015年6月14日	否
乌鲁木齐经济技术开发区建设 投资开发有限公司	本公司	3,267.00	2013年9月4日	2014年9月3日	否
乌鲁木齐经济技术开发区建设 投资开发有限公司	本公司	1,900.00	2013年9月6日	2014年9月5日	否
乌鲁木齐经济技术开发区建设 投资开发有限公司	本公司	833.00	2013年9月9日	2014年9月8日	否
乌鲁木齐经济技术开发区建设 投资开发有限公司	市政 园林	2,000.00	2013年5月13日	2014年5月13日	否
乌鲁木齐经济技术开发区建设 投资开发有限公司	本公司	2,715.00	2013年8月2日	2015年2月10日	否
乌鲁木齐经济技术开发区建设 投资开发有限公司	本公司	2,079.00	2013年5月23日	2015年1月6日	否
乌鲁木齐经济技术开发区建设 投资开发有限公司	本公司	6,000.00	2013年11月7日	2015年11月7日	否

乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	本公司	6,000.00	2013年12月19日	2015年12月18日	否
合计		44,294.00	-	-	-

(2) 关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	4,347.86	134.45	2,461.91	120.75
	乌鲁木齐国有资产投资有限公司	1,455.06	43.65	-	-
	新疆建投项目管理咨询有限公司	-	-	0.78	0.02
	新疆维泰热力股份有限公司	2.37	0.13	2.37	0.08
预付账款	新疆维泰热力股份有限公司	0.88	-	-	-
其他应收款	新疆建投项目管理咨询有限公司	200.49	6.11	88.00	3.24
	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司	203.08	10.46	249.30	9.81
	乌鲁木齐国有资产投资有限公司	183.92	6.68	1,537.17	46.12
应付账款	新疆建投项目管理咨询有限公司	416.09	-	102.87	-
	乌鲁木齐国有资产投资有限公司	0.31	-	-	-
预收账款	乌鲁木齐经济技术开发区国有资产投资经营有限公司	806.80	-	-	-
其他应付款	乌鲁木齐国有资产投资有限公司	-	-	150.00	-

注：2012 年末及 2013 年末，公司对新疆建投项目管理咨询有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司和乌鲁木齐国有资产投资有限公司的其他应收款分别为投标保证金、质保金、质保金。

3、公司与关联方的关联交易的必要性和定价机制

报告期内，公司与关联方的经常性关联交易为公司向新疆骑马山热力有限公司和新疆维泰热力股份有限公司采购暖气、向新疆建投项目管理咨询有限公司采

购招标代理服务，为乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司和乌鲁木齐国有资产投资有限公司提供工程施工服务，向新疆维泰热力股份有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司和乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司租赁房产；偶发性关联交易主要为乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司为公司及子公司市政园林提供关联担保以及公司与关联方的应收应付款项。

上述关联交易均采用市场价的定价机制，关联交易内容为公司日常经营所需的采购暖气、采购招标代理服务、租赁房产、为关联方提供工程施工服务和关联方为公司及子公司提供关联担保，该等关联交易金额较小，定价公允，有利于公司日常经营的正常开展。

4、关联交易相关制度的执行情况

目前，股份公司已制定股份公司章程及《关联交易决策制度》等相关制度，对关联交易决策权限、决策程序、定价机制、关联交易的回避表决以及关联交易的信息披露等内容进行了规定，具体详见本说明书“第三节 公司治理”之“七、为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生所采取的具体安排”。未来公司将严格履行关联交易的决策程序和回避制度，避免和减少类似交易的发生。

报告期内，公司的关联交易均严格按照《公司章程》、《关联交易决策制度》等相关制度严格执行。

（三）关联交易规范情况

2009年3月17日，股份公司召开创立大会暨第一次临时股东大会，会议决议通过了股份公司《关联交易决策制度》。该管理办法对股份公司设立以后的关联交易进行了详细规定。

根据《关联交易决策制度》第十四条，股份公司关联交易以交易对股份公司财务状况和经营成果的影响程度来确定决策程序。

根据《关联交易决策制度》第十五条，对于交易金额重大，主要表现在：（一）销售给关联方产品的销售收入或销售除商品以外的其他资产、提供劳务占股份公司销售收入5%（含5%）以上；（二）购入存货、接受劳务、租赁占股份公司产品生产成本的5%（含5%）以上；（三）提供资金、担保和抵押、研究项目转移、

管理方面的合同管理费等涉及金额占最近一期经审计的财务报告中显示的净资产 5%（含 5%）以上；（四）股份公司许可协议（商标权、专有技术等）、关键管理人员报酬等事项。股东大会对关联交易合同及其合理性进行表决。

根据《关联交易决策制度》第十六条，对于关联交易金额比较重大,主要表现在：（一）销售给关联方产品的销售收入或销售除商品以外的其他资产、提供劳务占股份公司销售收入 0.5-5%（不含 5%）；（二）购入存货、接受劳务、租赁占股份公司产品生产成本的 0.5-5%（不含 5%）；（三）提供资金、担保和抵押、研究项目转移、管理方面的合同管理费等涉及金额占最近一期经审计财务报告中显示的净资产 0.5-5%（不含 5%）。

由股东大会授权股份公司董事会进行决策表决，有关的关联董事应在表决时回避，董事会应及时将决策记录和关联交易具体情况报告股东大会。

根据《关联交易决策制度》第十七条，对于关联交易金额较小，对股份公司财务状况和经营成果影响较小的或几乎没有影响的，具体表现为：（一）销售给关联方产品的销售收入或销售除商品以外的其他资产、提供劳务占股份公司销售收入 0.5% 以下；（二）购入存货、接受劳务、租赁占股份公司产品生产成本的 0.5% 以下；（三）提供资金、担保和抵押、研究项目转移、管理方面的合同管理费等涉及金额占最近一期经审计财务报告中显示的净资产 0.5% 以下。

董事会授权总经理班子具体制订，总经理应及时对签订关联交易会议记录和具体情况报告董事会。

根据《关联交易决策制度》第十八条，股份公司发生关联交易金额达到下列情形之一的，总经理亦应及时向董事会报告：（一）股份公司与关联法人签署的一次性协议，涉及金额占最近一期经审计财务报告中显示的净资产 1% 以上；（二）股份公司与同一关联法人在十二个月内签署的不同协议合计金额达到前款标准的；（三）股份公司向有关关联自然人一次性支付的现金或资产达 10 万元以上；（四）股份公司向同一关联自然人在连续十二个月内支付现金或资产达到前款标准的。

根据《关联交易决策制度》第十九条，董事会应对股份公司内部关联交易，建立严格的审查和决策程序。应当请监事会（或独立董事），以独立第三方身份发表关联交易的意见。（一）股份公司董事会审议的某一事项与某董事有关联关

系，该关联董事董事会会议召开之前向股份公司董事会书面披露其有关关联关系的性质和程度；（二）股份公司董事会在审议有关关联交易时，会议主持人应当明确宣布有关关联关系的董事，并解释和说明该董事与关联交易事项的关联关系；（三）会议主持人宣布的关联董事应当回避表决该关联交易事项，该董事亦不应当计入表决该事项时的有效董事人数。由非关联董事对关联交易事项进行审议、表决；（四）关联事项形成决议，必须由非关联董事的过半数通过；关联董事未就关联事项按上述程序进行关联信息披露或回避表决的，股东大会、董事会有权撤消有关该关联事项的一切决议。

董事会在讨论关联交易决策时，由总经理班子向董事会汇报该关联交易的情况，并提交关于关联交易的情况报告；董事会在审议股份公司内部关联交易时，与会的非关联董事必须充分发表意见，做到集体决策和科学决策。

根据《关联交易决策制度》第二十条，股东大会应对股份公司的关联交易，建立严格的审查和决策程序。可以聘请中介机构，以独立第三方身份发表关联交易的意见。（一）股东大会审议的某事项与某股东有关联关系，该关联股东应当在股东大会会议向股份公司股东披露其有关关联关系的性质和程度；（二）股东大会在审议有关关联交易时，会议主持人应明确宣布有关关联关系的股东，并解释和说明该股东与关联交易事项的关联关系；（三）会议主持人宣布关联股东回避表决，该股东持有的表决权股份数不应当计入有效表决权股份数。由非关联股东对关联交易事项进行审议、表决；（四）关联事项形成决议，必须由非关联股东持有的有效表决权股份数过半数通过。

关联股东未就关联事项按上述程序进行关联信息披露或回避表决的，该关联事项的决议无效。如有特殊情况关联股东无法回避表决时，公司在征得有权部门的同意后，可以按正常程序表决，并对该决议事项做出详细说明。

根据《关联交易决策制度》第二十一、二十二条，股份公司监事会有权对关联交易的披露、审议、表决、履行情况进行监督。股份公司监事会有权对关联交易价格、关联交易的定价政策及其他事项的公允性发表专项意见，并将该等情况向股东大会专项报告或通过向监事会年度工作报告中专门说明的方式向股东大会报告。

根据《关联交易决策制度》第二十三条，关联交易的变更、终止与解除亦应

当履行本制度规定的程序。除法律、法规另有规定外，公司通过公开招标、投标、拍卖、挂牌等公开方式与关联方发生的关联交易，免于本制度规定的决策程序。

（四）董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持有公司 5%以上股份股东在主要供应商或客户占有权益的情况

截至本说明书签署日，报告期内公司控股股东建投公司、公司第二大股东乌鲁木齐齐国有资产投资有限公司为客户，该等关联交易情况参见本节“六关联方及关联交易”之“（二）关联交易”部分。除此之外，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持有公司5%以上股份股东不存在在主要客户中任职或占有权益的情况。

截至本说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方及持有公司5%以上股份股东不存在在主要供应商中任职或占有权益的情况。

七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截止 2013 年 12 月 31 日，公司不存在重大资产负债表日后事项。

（二）或有事项

截止 2013 年 12 月 31 日，公司不存在需要披露的或有事项。

（三）其他重要事项

截止 2013 年 12 月 31 日，公司不存在需要披露的其他重要事项。

八、报告期内资产评估情况

（一）2009 年股份制改制时的资产评估

2009年2月27日，市政有限原有的13家股东作为股份公司的发起人，签订了《新疆市政工程有限责任公司整体变更设立新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司之股东（发起人）协议书》。

新疆华夏资产评估有限责任公司对市政有限截至评估基准日（2008年12月31日）的净资产进行了评估，并出具了《新疆市政工程有限责任公司拟整体变更设

立股份有限公司项目资产评估报告书》（华评评报字【2009】第012号）。

该次评估依据评估目的和持续经营的基本假设，考虑所评估资产特点，采用资产基础法和收益现值法两种方法进行评估。评估结果收益法与资产基础法差异为27.10万元，差异较小。资产基础法具体评估结论如下：

各项资产、负债的评估汇总情况见下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
流动资产	27,441.54	27,437.69	-3.85	-0.01%
长期投资	2,483.38	2,448.62	- 34.76	-1.40%
固定资产	6,045.89	8,388.50	2,342.61	38.75%
其中：在建工程	29.96	17.00	-12.96	-43.26%
建筑物	2,977.28	5,334.77	2,357.49	79.18%
设备	3,038.64	3,036.73	-1.91	-0.06%
无形资产	144.90	4,078.31	3,933.41	2714.57%
其中：土地使用权	140.40	4,073.81	3,933.41	2801.57%
其他资产	734.96	734.96	-	-
资产合计	36,850.67	43,088.08	6,237.41	16.93%
流动负债	18,039.27	18,039.27	-	-
长期负债	-	-	-	-
负债合计	18,039.27	18,039.27	-	-
净资产	18,811.40	25,048.81	6,237.41	33.16%

公司未根据该评估报告的评估值进行账务调整。

（二）2014 年资产评估复核

由于出具2001年市政有限设立时的《资产评估报告书》（华评评报字【2001】051号）和2009年市政有限股份制改制时的《新疆市政工程有限责任公司拟整体变更设立股份有限公司项目资产评估报告书》（华评评报字【2009】第012号）的新疆华夏资产评估有限责任公司已经注销，2014年4月29日，公司聘请天津华夏金信资产评估有限公司对上述两份资产评估报告进行了复核，并分别出具了华夏金信评报字[2014]076号《乌鲁木齐市市政工程公司整体改制设立新疆市政有限责任公司项目资产评估复核报告》和华夏金信评报字[2014]077号《新疆市政工程有限责任公司拟整体变更设立股份有限公司项目资产评估复核报告》。

本次资产评估复核结论如下：除评估目的表述、评估方法分析、评估明细表

填写、个别附件缺失等事项外，《资产评估报告书》（华评评报字【2001】051号）和2009年市政有限股份制改制时的《新疆市政工程有限责任公司拟整体变更设立股份有限公司项目资产评估报告书》（华评评报字【2009】第012号）的格式基本符合规范；评估基准日的选择适当；评估所依据的法律法规和政策基本合理；评估方法的应用基本恰当，评估过程步骤基本符合规范惯例的要求，对评估结果产生重大影响的事项已明示，评估结论基本合理。

九、股利分配政策

（一）公司最近两年股利分配政策

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但公司章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的25%。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成股利（或股份）的派发事项。

公司利润分配政策为：

（一）公司可以采用现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红。

（二）公司向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原有股东配售股份需满足公司最近3年以现金方式累计分配的利润不少于最近3年实现的年均可分配利润的30%；

公司应在年度报告中披露利润分配预案或资本公积金转增股本预案。对于当年盈利但未提出现金分配预案的，应当在年度报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见；公司还应披露现金分红政策在本报告期的执行情况；同时应当以列表方式明确披露公司前3年现金分红的数额及与净利润的比率。

（二）最近两年股利分配情况

2013年5月20日，公司2012年度股东大会审议通过《关于2012年度利润分配预案》，本年度利润分配预以2012年末总股本12,000万股为基数，向全体股东按每10股送现金红利人民币1.60元（含税），共计派送现金1,920万元，所有红利均已派送完毕。

2014年4月11日，公司2013年度股东大会审议通过《关于2013年度利润分配预案》，本年度利润分配预以2012年末总股本12,000万股为基数，向全体股东按每10股送现金红利人民币1.00元（含税），共计派送现金1,200万元。

（三）公开转让后的股利分配政策

公司公开转让后的股利分配政策按照公司一般股利分配政策执行。

十、公司控股子公司或纳入合并报表的其他企业的情况

（一）子公司基本情况

1、朗坤房产的基本情况

子公司全称	新疆朗坤房地产开发有限公司
子公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	3,000 万元
法定代表人	张爱平
住所	新疆乌鲁木齐经济技术开发区喀什西路 545 号

成立日期	2006 年 11 月 13 日
注册号	650100050013242
经营范围	许可经营项目：房地产开发及经营，房地产销售，物业管理。 一般经营项目：房地产经纪（房屋产权、产籍代理除外），房地产投资；房屋租赁，场地租赁。
股东构成及持股比例	维泰建设持股 100%

朗坤房产成立于 2006 年 11 月 13 日，注册资本 800 万元，其中自然人鲁仲举出资 800 万元，占注册资本的 100%。2006 年 11 月 10 日，新疆志远有限责任会计师事务所出具了新志远验字[2006]656 号《验资报告》，确认截至 2006 年 11 月 10 日止，朗坤房产已收到股东缴纳的注册资本合计 800 万元人民币。2006 年 11 月 13 日，朗坤房产在乌鲁木齐市工商行政管理局注册成立，并取得注册号为 6501002335581（后升级为 650100050013242）的《企业法人营业执照》。

2006 年 11 月 18 日，朗坤房产召开股东会，全体股东一致同意股东鲁仲举将其在朗坤房产的出资 800 万元转让给市政有限。2006 年 11 月 23 日，本次股权转让完成工商变更登记手续，朗坤房产注册资本 800 万元，其中市政有限出资 800 万元，占注册资本的 100%。

2008 年 10 月 17 日，朗坤房产召开股东会，全体股东一致同意公司注册资本由 800 万元增至 2,000 万元，新增的 1,200 万元注册资本由市政有限认缴。2008 年 10 月 20 日，新疆驰远天合有限责任会计师事务所出具了驰天会验字[2008]1-061 号《验资报告》，截至 2008 年 10 月 17 日止，朗坤房产已收到股东市政有限缴纳的新增注册资本合计 1,200 万元人民币。2008 年 10 月 22 日，本次增资完成工商变更登记手续，朗坤房产注册资本 2,000 万元，其中市政有限出资 2,000 万元，占注册资本的 100%。

2010 年 3 月 12 日，朗坤房产召开股东会，全体股东一致同意公司注册资本由 2,000 万元增至 3,000 万元，新增的 1,000 万元注册资本由维泰建设认缴。2010 年 3 月 5 日，立信大华会计师事务所有限公司新疆分所出具了立信大华（新）验字[2010]002 号《验资报告》，截至 2010 年 3 月 2 日止，朗坤房产已收到股东维泰建设缴纳的新增注册资本合计 1,000 万元人民币。2010 年 3 月 26 日，本次增资完成工商变更登记手续，朗坤房产注册资本 3,000 万元，其中维泰建设出资 3,000 万元，占注册资本的 100%。

2、市政园林的基本情况

企业全称	新疆市政园林有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,500 万元
法定代表人	张峰
住所	新疆乌鲁木齐经济技术开发区黄山街 98 号
成立日期	2008 年 4 月 30 日
注册号	650103050014452
经营范围	园林绿化管理，园林绿化工程，园林设施及设备安装，园林绿化养护管理工程，园林绿化苗木、花卉、草坪的培育、生产经营。
股东构成及持股比例	维泰建设持股 100%

市政园林成立于 2008 年 4 月 30 日，注册资本 50 万人民币，其中市政物业出资 50 万元，占注册资本的 100%。2008 年 4 月 16 日，乌鲁木齐海天会计师事务所出具了海天会验字[2008]第 4-080 号《验资报告》，确认截至 2008 年 4 月 16 日止，市政园林已收到股东缴纳的注册资本合计 50 万元人民币。2008 年 4 月 30 日，市政园林在乌鲁木齐市沙依巴克区工商行政管理局注册成立，并取得注册号为 650103050014452 的《企业法人营业执照》。

2008 年 11 月 13 日，市政园林召开股东会，全体股东一致同意公司注册资本由 50 万元增至 200 万元，新增的 150 万元注册资本由市政有限认缴。2008 年 11 月 17 日，乌鲁木齐海天会计师事务所出具了海天会验字[2008]11-061 号《验资报告》，确认截至 2008 年 11 月 14 日止，市政园林已收到市政有限缴纳的注册资本合计 150 万元人民币。2008 年 11 月 20 日，本次增资完成工商变更登记手续，市政园林注册资本 200 万元，其中市政有限出资 150 万元，占注册资本的 75%；市政物业出资 50 万元，占注册资本的 25%。

2010 年 9 月 3 日，市政园林召开股东会，全体股东一致同意股东市政物业将其在市政园林的出资 50 万元转让给维泰建设。2010 年 10 月 8 日，本次股权转让完成工商变更登记手续，市政园林注册资本 200 万元，其中维泰建设出资 200 万元，占注册资本的 100%。

2011年8月11日，市政园林召开股东会，全体股东一致同意公司注册资本由200万元增至1,000万元，新增的800万元注册资本由维泰建设认缴。2011年8月9日，新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所出具了宏昌天圆验字(2011)10040号《验资报告》，确认截至2011年8月9日止，市政园林已收到维泰建设缴纳的新增注册资本合计800万元人民币。2011年8月16日，本次增资完成工商变更登记手续，市政园林注册资本1,000万元，其中维泰建设出资1,000万元，占注册资本的100%。

2013年5月11日，市政园林召开股东会，全体股东一致同意公司注册资本由1,000万元增至1,500万元，新增的500万元注册资本由维泰建设认缴。2013年5月17日，新疆恒信有限责任会计师事务所出具了新恒信验字[2013]5-201号《验资报告》，确认截至2013年5月17日止，市政园林已收到维泰建设缴纳的新增注册资本合计500万元人民币。2013年5月21日，本次增资完成工商变更登记手续，市政园林注册资本1,500万元，其中维泰建设出资1,500万元，占注册资本的100%。

3、通泰市政的基本情况

企业全称	新疆通泰市政工程材料有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	2,000万元
法定代表人	张建国
住所	乌鲁木齐经济技术开发区喀什西路545号美丽家园12号楼
成立日期	2010年4月30日
注册号	650000038002209
经营范围	沥青混凝土的生产、销售；水泥稳定土拌合料生产、销售；预制构件加工、销售。
股东构成及持股比例	维泰建设持股100%

通泰市政成立于2010年4月30日，注册资本2,000万人民币，其中维泰建设以货币出资600万元，实物出资1,400万元，合计占注册资本的100%。2010年4月27日，立信大华会计师事务所有限公司新疆分所出具了立信大华（新）

验字[2010]021号《验资报告》，截至2010年4月21日止，通泰市政已收到股东维泰建设缴纳的注册资本合计2,000万元人民币，其中货币出资600万元，实物出资1,400万元。维泰建设投入的实物（机器设备）评估值为14,008,645.02元，其中1,400万元进入实收资本，剩余8,645.02元进入资本公积。2009年11月24日，新疆华夏资产评估有限责任公司出具了华评评报字[2009]075号《资产评估报告》，以2009年10月31日为评估基准日，对维泰建设拟投入通泰市政的实物资产（机器设备）进行了评估，评估值为14,008,645.02元，增值率为0.38%。2010年4月30日，通泰市政在新疆维吾尔自治区工商局经济技术开发区分局注册成立，并取得注册号为650000038002209的《企业法人营业执照》。

4、消防公司的基本情况

子公司全称	新疆维泰消防工程有限公司
子公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,000万元
法定代表人	陈洁
住所	新疆乌鲁木齐经济技术开发区喀什西路545号三层102号
成立日期	2011年6月30日
注册号	650000058020245
经营范围	消防工程施工，维修。
股东构成及持股比例	维泰建设持股100%

5、市政物业的基本情况

子公司全称	新疆市政物业管理有限公司
子公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	50万元
法定代表人	马明胜
住所	乌鲁木齐市沙依巴克区扬子江路170号
成立日期	2004年6月23日

注册号	650103050004805
经营范围	房地产物业管理，家政服务，机械设备租赁，房屋租赁。
股东构成及持股比例	维泰建设持股 100%

6、欣泰瑞的基本情况

子公司全称	新疆欣泰瑞资产管理有限公司
子公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	1,000 万元
法定代表人	夏勇军
住所	新疆乌鲁木齐经济技术开发区维泰南路 1 号维泰大厦
成立日期	2011 年 8 月 25 日
注册号	650000038002862
经营范围	批发兼零售：预包装食品，乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）；销售：卷烟，瓶装酒；食堂（机关食堂）（含凉菜） 楼宇管理；房屋的修缮管理；设备的维修、保养；清洁环卫服务；绿化服务；物业管理；酒店管理；酒店业信息咨询；营销策划、商务咨询；物业修缮；房屋租赁；车辆出租；花木租售；服装清洗；会展服务；计算机专业技术咨询服务；计算机系统服务（不含互联网上网服务）；销售、安装：环保设备，水处理设备，机电设备，灯具；销售：日用百货，文化体育用品，五金交电，化工产品（不含危险化学品），建筑材料，通讯产品，仪器仪表，锅炉辅机，电线电缆，机械设备，保温材料，玻璃制品，石油专用设备，计算机软件、耗材及辅助设备，办公设备；机票代售；停车管理服务；打字、复印、布标制作服务；水处理技术咨询服务；电子产品的开发、设计、销售；应用软件的研发、设计制作、销售并提供技术服务；企业管理；装修、装饰、设计施工；企业形象策划；广告设计、制作、代理、发布；礼仪服务；景观设计；园林绿化；安全技术防范工程设计、施工、维修；计算机、办公设备、家用电器维修；城市亮化设计、施工；展览展示、布展、会展活动的策划；灯光灯具安装；图文设计制作；造价咨询、工程预算；信息技术服务，工程技术咨询。
股东构成及持股比例	维泰建设持股 100%

7、试验检测公司的基本情况

子公司全称	新疆城建试验检测有限公司
-------	--------------

子公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册资本	1,500 万元
法定代表人	明遵众
住所	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区宝山路 363 号
成立日期	2004 年 6 月 14 日
注册号	650100030009214
经营范围	建筑工程、市政工程、路桥工程、水利工程、园林绿化工程、隧道工程铁路及地铁轨道工程的试验检测及科研、研发、技术咨询服务。
股东构成及持股比例	维泰建设持股 63.69%，新疆城建（集团）股份有限公司 34.30%，徐玉伟持股 0.49%，李天华持股 0.48%，白文英持股 0.34%，刘猛持股 0.21%，李义、张可佳、江萍分别持股 0.14%，郭春生持股 0.07%。

8、欣诚华润的基本情况

子公司全称	乌鲁木齐欣诚华润建材有限公司
子公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	500 万元
法定代表人	苟继荣
住所	乌鲁木齐市新市区东站路 1331 号
成立日期	2010 年 5 月 31 日
注册号	650104050038743
经营范围	水泥制品的生产、销售。
股东构成及持股比例	维泰建设持股 82.00%，潘清滨持股 18.00%。

9、维美瑞的基本情况

子公司全称	新疆维美瑞装饰工程有限公司
子公司类型	其他有限责任公司
注册资本	1,500 万元（实收资本 551.5 万元）
法定代表人	安玉林

住所	新疆乌鲁木齐经济技术开发区喀什西路 545 号美丽家园综合楼第五层 501 室
成立日期	2012 年 8 月 31 日
注册号	650000058025128
经营范围	装饰装修，线路安装；家具制造；门窗制造及销售；玻璃幕墙加工及销售；五金交电销售。
股东构成及持股比例	维泰建设持股 99.99%，金学东持股 0.01%。（维泰建设占实收资本 99.97%，金学东占实收资本 0.03%）

公司制定了《子公司管理办法》，同时公司制定的《内部控制制度》适用于全资子公司和控股子公司。子公司均设有董事会和高级管理人员，对子公司的生产经营等进行日常管理。公司作为子公司的唯一或控股股东，对子公司的经营方针和投资计划、审议批准董事会的报告等重大事项拥有最终控制权。

子公司设专人负责为公司提供子公司的相关信息及资料。子公司重大的对外投资、收购出售资产、资金担保等事项，在子公司做出充分、合理的可行性研究后，首先需报送公司相应职能部门审核，公司相应职能部门审核通过后才召开子公司董事会、股东大会审议该等事宜。公司定期或不定期实施对子公司的审计监督，内部审计内容主要包括：经济效益审计、工程项目审计、重大经济合同审计、制度审计及单位负责人任期经济责任审计和离任审计等。子公司的公司章程均规定子公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润依据届时子公司经营情况依照章程的规定分配。依据上述制度、决策机制、利润分配方式，公司对子公司及其资产、财务管理、生产经营等均能有效控制。

各个子公司与母公司在业务上的分工与衔接关系如下：朗坤房产主要自主经营园区配套用房开发业务，公司为其承建一部分的房屋建筑工程；市政园林自主经营园林绿化工程施工、园林设施及设备的安装等业务；通泰市政主要为公司相关工程提供沥青混凝土、水泥稳定拌合土、预制构件、花砖、路沿石等路面材料的生产；消防公司主营业务是消防工程施工与维修；市政物业主要为公司部分办公楼、扬子江小区、新华南路小区和坤嘉园小区提供物业管理服务；欣泰瑞主营业务为卫星大厦、园区内企事业单位办公楼和住宅小区等提供物业服务；试验检测公司主营业务是为公司的市政工程业务及其它客户提供工程类的实验检测；欣诚华润主营业务为公司及其他客户提供水泥制品的生产、销售；维美瑞目前没有实质开展业务。

(二) 报告期内子公司主要财务数据

单位：元

公司	项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
朗坤房产	总资产	2,792,691,785.76	1,946,244,311.75
	净资产	86,699,360.35	66,851,041.84
	营业收入	450,254,437.31	567,029,283.04
	净利润	19,848,318.51	31,198,754.49
市政园林	总资产	133,601,443.02	38,967,787.48
	净资产	47,537,101.26	19,478,311.44
	营业收入	207,921,993.14	44,063,843.51
	净利润	22,674,780.48	4,920,041.39
通泰市政	总资产	60,958,509.00	46,301,506.35
	净资产	35,393,938.07	31,987,155.59
	营业收入	71,819,987.29	64,792,618.22
	净利润	3,406,782.48	5,604,457.59
消防公司	总资产	12,826,910.71	11,395,497.15
	净资产	10,517,865.87	10,154,143.52
	营业收入	9,829,967.17	7,586,868.03
	净利润	311,872.85	95,806.13
市政物业	总资产	5,807,139.75	4,199,939.69
	净资产	782,153.77	597,345.29
	营业收入	3,243,160.26	4,545,088.49
	净利润	184,808.48	74,355.87
欣泰瑞	总资产	20,384,367.03	15,363,929.63

	净资产	15,786,331.87	13,702,703.80
	营业收入	18,204,289.62	13,822,154.10
	净利润	2,083,628.07	2,556,607.59
试验检测公司	总资产	23,620,636.76	21,728,308.97
	净资产	21,912,254.28	20,206,292.53
	营业收入	14,482,881.79	12,913,677.62
	净利润	3,955,961.75	3,695,086.39
欣诚华润	总资产	8,186,060.23	6,167,741.52
	净资产	3,866,071.54	2,720,613.33
	营业收入	5,489,665.73	4,610,804.42
	净利润	-854,541.79	-2,359,306.91
维美瑞	总资产	5,519,751.71	
	净资产	5,519,023.47	
	营业收入	0.00	
	净利润	13,104.85	

注：维美瑞2012年度未被纳入合并范围。

市政园林2013年营业收入较2012年大幅增长，主要原因为乌鲁木齐为打造“园林城市”在2013年加大了市政园林绿化的投入，子公司市政园林2013年承接了小绿谷绿化工程、开发区苏州路西延景观提升工程一二标、小绿谷水景-绿线外绿化工程、五期用地工业大道绿化提升工程等工程，该四个工程在2013年合计确认收入1.56亿元。2014年市政园林遗留工程项目金额约为2亿元，公司认为市政园林收入具有持续性。

十一、经营中可能影响公司持续经营能力的风险分析及对策

（一）区域市场及客户集中的风险

公司主要从事城市基础设施及配套设施开发建设业务。目前公司的经营区域

主要集中在乌鲁木齐市以及乌鲁木齐经济技术开发区，市场相对集中。如果乌鲁木齐市或乌鲁木齐经济技术开发区的基础设施投资规模由于资金等各种制约因素出现萎缩，将会直接影响公司主业的增长，导致公司盈利水平下降。2012年和2013年，公司对前5名客户的营业收入占当期营业收入的比例分别为63.49%和47.29%，该比例虽已呈逐年下降的趋势，但公司的客户集中度仍相对较高，这主要是因为公司承揽的大型基础设施建设项目的客户多为政府部门或从事基础设施开发建设的企业，故导致公司的客户相对集中。随着公司主营业务的持续发展及经营市场的进一步拓展，单一客户对公司经营活动的影响会逐渐减弱。

公司风险管理措施：公司已经意识到存在对乌鲁木齐市、乌鲁木齐经济技术开发区和前五大客户依赖的情况，准备通过扩大业务发展区域，积极开拓新的客户，降低对区域市场和前五大客户依赖的风险。

（二）经营活动产生的现金流为负的风险

公司2012年、2013年经营活动产生的现金流量净额分别为8,251.40万元和-14,496.46万元，由于公司目前处于快速发展阶段，投入支出金额的增长仍高于销售回款金额的增长，致使公司2013年经营活动产生的现金流量净额为负数。

公司从事的城市基础设施及配套设施开发建设业务具有工程造价高，施工周期长的特点，在项目验收、决算前往往需要垫付较大金额的工程款。尤其是报告期内，随着新疆地区市政建设的高速发展，以及公司行业影响力的持续提升，公司在园区内外所承接的大型工程项目数量增加较快，而此类项目的施工周期、竣工验收及决算时间、回款审批时间更长。此外，公司近年来在园区配套用房开发建设业务中也投入了较大的资金，如果经营活动产生的现金流持续为负，可能会降低公司财务结构的稳健程度，增加公司的财务风险。

公司风险管理措施：虽然经营活动产生的现金流不稳定符合公司所处行业的特点，但公司已经采取加强项目管理，在符合验收的前提下及时办理竣工验收及决算手续，并加强与客户的联系推进回款速度。这些措施的施行有利于降低经营活动产生的现金流为负的风险。

（三）税收优惠政策变化风险

公司根据国家税务总局2012年第12号《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》第三条有关规定和自治区地税局新地税发[2012]134号

《关于贯彻落实西部大开发企业所得税优惠政策问题的通知》及乌鲁木齐经济技术开发区地方税务局减免税备案通知书地税减免备字[2013]第 012 号的规定，暂按 15% 的税率缴纳企业所得税。截至本说明书签署日，《西部地区鼓励类产业目录》尚未发布，公司是否继续符合该产业目录政策存在不确定性，因此公司存在不能继续享受减按 15% 税率征收企业所得税的风险。

公司风险管理措施：公司将充分利用目前的税收优惠政策，加快自身发展，扩大自身实力，进一步增强公司的业务规模，同时努力降低经营的成本，提高盈利水平，减少公司对税收优惠政策的依赖。

（四）政策风险

建筑类企业的发展，与基本建设投资结构和规模密切相关，因此，国家产业结构的调整对建筑业的需求会产生直接影响，同样也影响本公司主营业务的开拓。近年来，建筑业作为国民经济发展的一个支柱产业，政府在这方面给予了政策支持。但与此同时，国家也出台了一些对于建筑业和房地产调控的政策。如果国家再出台限制土木工程建筑业和房地产业的相关政策，将可能会对公司所从事的城市基础设施及配套设施开发建设业务产生不利影响。

公司风险管理措施：公司的管理层会及时关注国家土木工程建筑业和房地产业的相关政策，确保在相关政策公布后能够及时有效做出积极的应变。

（五）控股股东控制的风险

乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发公司是本公司控股股东，目前持有本公司 60% 股份。为保护中小股东利益，防止控股股东操纵公司，本公司已建立了关联交易管理制度、独立董事制度和信息披露制度等较为完善的公司治理制度，建投公司也作出了避免同业竞争的承诺。然而如果建投公司利用控股地位控制本公司决策，不恰当地影响本公司生产经营，仍可能损害本公司及中小股东利益。

公司风险管理措施：1、公司在《公司章程》中制定了保护中小股东利益的条款；制定了三会议事规则，制定了《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》和《内部控制制度》；2、公司已经引入了三名独立董事和一名职工监事，从决策、监督层面加强对实际控制人的制衡，以防范控股股东侵害公司及其他股东利益；3、公司还将通过加强对管理层培训等方式，不断增强控股股东及管理层的诚信和规范意识，督促其切实遵守相关法律法规，忠诚履行

职责。

（六）融资能力受限风险

公司的城市基础设施及配套设施开发建设业务均需较多的运营资金，公司主要资金来源为自有资金、银行借款、工程结算款、销售回款等方式。公司从事建筑施工项目投资额大，建设周期长，如果业主不能按工程进度及时支付工程款，则公司为保证工程进度需占用部分流动资金。因此，能否及时筹措和有效运用资金将对公司业务、成本产生一定影响。

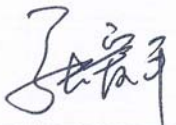
此外，如果公司在园区配套用房开发业务过程中遭遇意外困难而使项目建设延期，或遇市场发生重大变化，投入资金不能如期回笼，则会影响公司内部资金筹措。而相关产业政策、信贷政策，也会对公司外部资金筹措产生影响，从而存在对公司正常经营及发展产生影响的风险。


公司风险管理措施：公司后续结合公司发展情况对资金的需求，在稳固现在资金来源的基础上，逐步加大直接融资力度，降低融资能力受限风险。


第五节 有关声明

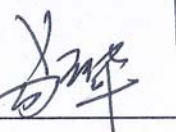
公司全体董事、监事、高级管理人员声明

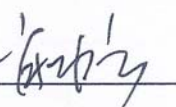
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。


董事：张爱平 

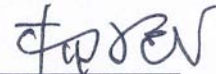
董事：夏勇军 

董事：张新培 

董事：易云华 

董事：肖功云 

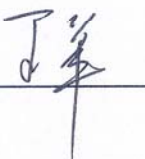
董事：宋晓琳 


董事：杨 斌 

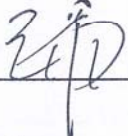
董事：张利国 

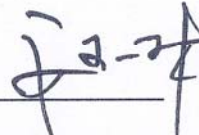
董事：李 萍 

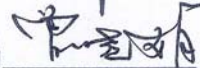
监事：史坤涌 

监事：王革 


监事：朱世英 

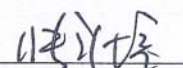
副总经理：王黎 

副总经理：安玉林 

财务总监：曾晓娟 

董事会秘书：李元 

总经理：夏勇军 

常务副总经理：张新培 

新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司



声 明

本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人 陈永平

项目负责人 张军

项目小组成员 王亮 黄利明 李坤 张磊

东方花旗证券有限公司

2014年 7 月 27 日



声 明

本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

北京市天兆雨田律师事务所

经办律师

经办律师

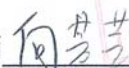
机构负责人

2014年7月26日

声 明

本机构及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

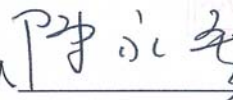
签字注册会计师



签字注册会计师



机构负责人



天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



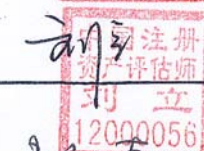
声 明

本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册资产评估师



签字注册资产评估师



机构负责人



天津华夏金信资产评估有限公司（公章）



2014年 7月26日

第六节 附件

- （一）主办券商推荐报告；
- （二）财务报表及审计报告；
- （三）法律意见书；
- （四）公司章程；
- （五）全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见及中国证监会核准文件；
- （六）其他与公开转让有关的重要文件。

