

附件一：

土地估价报告

项目名称：兰州三毛纺织（集团）有限责任公司以资抵债涉及

土地使用权价格评估

受托估价单位：甘肃方家不动产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：甘方估字 2006028 号

提交估价报告日期：二 00 六年八月二十八日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

兰州三毛纺织（集团）有限责任公司以资抵债涉及土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托估价单位：兰州三毛纺织（集团）有限责任公司

单位地址：兰州市西固区玉门街486号

法人代表：罗钟杰

联系人：赵克义

联系电话：0931-7555036

三、估价目的

根据中国证监会和深交所关于上市公司股权分置改革的要求，经请示省政府国资委，兰州三毛纺织（集团）有限责任公司拟采取以资（土地）抵债的方式归还占用兰州三毛实业股份有限公司的资金，为确定土地资产价值，特委托甘肃方家不动产评估咨询有限公司对兰州三毛纺织（集团）有限责任公司以资抵债中涉及的土地使用权进行市场价格评估。

四、估价基准日

二〇〇六年九月二十五日

五、估价日期

二〇〇六年八月十五日至二〇〇六年八月二十八日

六、地价定义

根据委托方提供的资料及现场勘查情况，待估宗地实际用途为工业用地，土地使用权性质为国有划拨。土地实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、供暖和通气），宗地红线内“六



通一平”（通路、供电、供水、排水、通讯、供暖和场地平整）。在本次评估中，设定用途为工业用地，设定土地使用年期为工业50年，设定开发程度为宗地红线外“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、供暖和通气）和宗地红线内场地平整。

故本次评估价格是指在上述设定用途、设定开发程度、设定土地使用年期和现状容积率条件下，于评估基准日为二00六年九月二十五日的土地使用权价格。

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、设定开发程度及现状容积率条件下、于评估基准日2006年9月25日设定年期的土地使用权价格：

评估土地总面积：37592.39平方米

单位面积地价：1247.34元/平方米

总地价：4689.05万元

大写：肆仟陆佰捌拾玖万零伍佰元整(人民币)

详见《土地估价结果一览表》（表1）。





八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签字
-----	------------	----

王小明	92270237	
-----	----------	--

李文新	02620022	
-----	----------	--

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

甘肃方家不动产评估咨询有限公司

二 00 六年八月二十八日



第二部分 估价对象描界定

一、委托估价方

委托估价单位：兰州三毛纺织（集团）有限责任公司

单位地址：兰州市西固区玉门街486号

法人代表：罗钟杰

联系人：赵克义

联系电话：0931-7555036

二、估价对象

待估宗地位于兰州市西固区玉门街486号，共1宗，实际用途为工业，面积37592.39平方米。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

待估宗地共1宗，位于兰州市西固区玉门街486号，面积37592.39平方米，无地号，无图号。宗地四至：东临兰州棉纺织厂；南临焊轨厂；西临玉门街；北临西固中路。

2、土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家，兰州三毛纺织（集团）有限责任公司以划拨方式取得国有土地使用权，宗地来源合法、产权清楚。至估价基准日，无出租、抵押、地上权、地下权等他项权利。

3、土地利用状况

待估宗地内现有建筑物5栋，总建筑面积10088平方米。地上建筑物具体情况详见表2《待估宗地地上建筑物一览表》。



表 2 待估宗地地上建筑物一览表

序号	名称	用途	结构	层数	建筑时间 (年)	已使用年限 (年)	成新率	建筑面积 (平方米)
1	仓库 1	仓储	砖混	4	1978	28	30%	3050
2	仓库 2	仓储	砖混	1	1978	28	30%	5670
3	站台	卸货	砖混	1	1978	28	30%	1085
4	附房	仓储	砖木	1	1978	28	6.67%	180
5	热力站	供汽	砖混	1	1993	13	67.5%	103
容积率: 0.27								10088



表1

土地估价结果一览表

估价机构：甘肃方家不动产评估咨询有限公司

报告编号：甘方估字2006028

估价基准日：2006.9.25

土地使用权性质：国有划拨

估价基准日的土地使用者	国有土地使用证书或权属证明号	宗地位置	估价基准日的实际用途	估价设定的用途	现状容积率	估价基准日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年期(年)	面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)
兰州三毛纺织(集团)有限责任公司	NO: 002	兰州市西固区玉门街486号	工业	工业	0.27	宗地红线外“七通”，宗地红线内“六通一平”	宗地红线外“七通”，宗地红线内“场地平整”	50	37592.39	1247.34	4689.05
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	37592.39	-	4689.05

备注：一、上述土地估价结果的限定条件：

1、土地权利限制：无他项权利限制。

2、基础设施状况：

供水状况：区域内由兰州市自来水总公司供给，供水保证率较高；

排水状况：区域内铺设排水管网，管道普及率较高；

供电状况：区域内由西固区供电局负责供电，供电保证率较高；

通讯状况：区域内各类通讯设施齐备，并且使用不受限制；

道路状况：区域内有西固中路、西固东路、玉门街等；

通气状况：区域内兰州市燃气化工集团公司负责供气；

供暖状况：区域内实行集中连片供暖和企业自供暖两种供暖形式，有西固热电厂向区域内集中供暖。

3、规划限制条件：待估宗地所在区域按现状用途规划不变。

二、其他需要说明的事项：

1、评估结果仅作为兰州三毛纺织（集团）有限责任公司以资抵债时的价格参考依据。

2、评估报告自基准日起一年内有效。

三、评估机构：

甘肃方家不动产评估咨询有限公司

二〇〇六年八月二十八日

