

代码：600229

股票简称：青岛碱业

编号：临 2007-015

**青岛碱业股份有限公司**  
**资产置换关于置入其余 198 亩土地使用权评估结果的公告**

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

根据青岛碱业股份有限公司第五届董事会第五次会议决议（详见公司于 2007 年 6 月 9 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站的公告），有关 198 亩土地使用权经青岛青房不动产评估事务所有限公司评估（青房土（2007）[估]字第 072 号），并经土地管理部门确认，总地价为 3563.95 万元。

特此公告！

备查文件

1、青岛青房不动产评估事务所出具《土地评估报告书》。

青岛碱业股份有限公司董事会

二 00 七年六月十四日

# 土地估价报告

项目名称: 青岛钊鸿投资发展有限公司土地使用权位于南  
万盐场土地公开市场价值评估, 为土地使用权  
转让提供价值参考依据

受托估价单位: 青岛青房不动产评估事务所有限公司

土地估价报告编号: 青房土(2007) [估]字第 072 号

提交估价报告日期: 二 00 七年六月十三日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称：

青岛钊鸿投资发展有限公司土地使用权位于南万盐场土地公开市场价值评估，为土地使用权转让提供价值参考依据

### 二、估价方：

单位名称：青岛钊鸿投资发展有限公司

### 三、估价目的：

对委评宗地的土地使用权的转让价值进行评估，为土地使用权转让给青岛碱业股份有限公司提供价格参考依据。

### 四、估价基准日：

二 00 七年六月十一日

### 五、估价日期：

二 00 七年六月十一日至二 00 七年六月十三日

### 六、地价定义：

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，此次待估宗地评估价格是指工业用地用途、土地开发程度设定为宗地外“五通”、宗地内“场地平整”开发程度下，于估价期日 2007 年 6 月 11 日，土地年限按土地剩余使用年期 48 年计的土地使用权价格。

### 七、价格结果：

经估价人员现场勘察和对该区域土地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、土地使用年期及土地开发程度条件下，于估价期日的国有土地使用权价格为：

评估土地总面积：131998.00 平方米（合 198.00 亩）

单位地价：270.0 元/平方米

总地价：35639460 元

大写人民币：叁仟伍佰陆拾叁万玖仟肆佰陆拾元整

合 18.0 万元/亩

详细结果见《土地估价结果一览表》

### 土地估价结果一览表

估价机构：青岛青房不动产评估事务所有限公司

估价报告编号：青房土[估]字（2007）第 072 号

估价期日：2007 年 6 月 11 日

土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地名称	土地使用证号	宗地位置	估价期日实际用途	估价设定的用途	容积率	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年限（年）	面积（平方米）	单位面积地价（元/平方米）	总地价	备注
青岛钊鸿投资发展有限公司	青岛钊鸿投资发展有限公司土地	城国用（2005）字第 145 号	南万盐场	工业用地	工业用地		宗地红线外“五通”及宗地内“场地平整”	宗地红线外“五通”及宗地内“场地平整”	剩余 48 年	131998	270.0	35639460 元	
合计										131998		35639460 元	

上述土地估价结果的限制条件

1. 土地权力限制：无他项权力限制
2. 基础设施条件：宗地红线外“五通”及宗地红线内“场地平整”
3. 影响土地价格的其他限制条件：无

青岛青房不动产评估事务所有限公司

二 00 七年六月十三日

八、土地估价师签名：

姓名	土地估价师资格证书号	签名
张志涛	NO.2002370175	
时圣华	NO.2004370089	

九、土地估价机构：

机构名称：青岛青房不动产评估事务所有限公司  
估价机构负责人签字：

二 00 七 年 六 月 十 三 日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方：

单位名称：青岛钊鸿投资发展有限公司

### 二、受托估价方：

估价机构名称：青岛青房不动产评估事务所有限公司

法定代表人：张志涛

机构地址：青岛市市南区瞿塘峡路 33 号海峡花园 A1 号-113

注册证书编号：B200437005

### 三、估价对象概况：

#### 1、土地登记状况：

(1) 位置：南万盐场

(2) 土地使用者：青岛钊鸿投资发展有限公司

(3) 土地用途：工业用地(工业四级地)

(4) 宗地面积：131998.00 平方米

(5) 土地使用权类型：出让

(6) 地号：I10-29-13

(7) 土地使用权终止日期：2055 年 6 月 17 日

(8) 土地使用证号：城国用(2005)字第 145 号

#### 2、土地权利状况：

待估宗地目前（估价基准日）土地所有权归属国家所有，青岛钊鸿投资发展有限公司以出让方式取得；根据委托估价方提供的资料，在估价基准日，待估宗地无出租、转让、抵押、地役权等情况存在，宗地产权清楚，来源合法。

#### 3、土地利用状况：

经评估人员实地踏勘，在估价基准日，经评估人员实地踏勘，在估价基准日，待估宗地红线外已达到“五通”，土地面积为 131998.00 平方米。

## 四、地价影响因素分析：

### （一）一般因素：

#### 1、自然条件

青岛地处山东半岛东南部，位于东经 119 度 30 分 ~ 121 度，北纬 35 度 35 分 ~ 37 度 09 分。属暖温带半湿润大陆性气候，最热的 8 月份平均气温 25 度，最冷的 1 月份平均气温 1.3 度，是著名旅游避暑胜地。东南濒临黄海，东北与烟台市毗邻，西与潍坊市相连，西南与日照市接壤。青岛为海滨丘陵城市，地势东高西低，南北两侧隆起，中间低陷。海岸线长 730.64 公里，是特点不同的多处海湾。较大的有 35 个，总面积 1369.53 平方公里。自然资源丰富，停泊避风条件好。浅海海底则有水下浅滩、水下三角洲及海冲蚀平原等海底地貌。是青岛海珍品和水产养殖的基地。

#### 2、行政区划

青岛市是中国外贸出口基地和五大港口城市之一，现辖市南区、市北区、四方区、李沧区、崂山区、城阳区、黄岛区七个区和胶州、即墨、平度、胶南、莱西五个县级市。2002 年末，全市总人口 710.49 万人，其中市区人口 237.60 万人，市域面积 10654 平方公里，其中市区 1102 平方公里，全市人口密度 667 人/平方公里，其中市区人口密度 2156 人/平方公里。青岛市已逐步成为以轻纺工业、旅游业为主的港口城市。

#### 3、经济发展

青岛是中国重要的纺织、轻工、化工生产基地之一，家用电器、电子、橡胶、机车制造以及食品加工等都具有较强实力，综合经济实力在全国城市中居第 11 位，在 15 个副省级城市中居第 5 位。

青岛正在努力构筑大工业体系，包括港口、海洋和旅游三大



特色经济，电子家电、造船汽车机车集装箱制造、石油化工和新材料四大工业基地。

青岛拥有一批中国知名企业，如海尔集团、青岛啤酒股份有限公司、海信集团、澳柯玛集团、双星集团、橡胶集团、颐中集团等。青岛啤酒已经拥有百年的生产历史；海尔集团是改革开放后迅速崛起的企业，2003 年实现全球营业额 823 亿元人民币；海信集团、双星集团、澳柯玛集团等均已成为中国的名牌企业。

#### 4、交通

青岛市具有完善的立体交通网络。铁路交通主要以胶济铁路为主，共有大小规模的火车站 30 余个，2003 年铁路周转量 811.7 亿人公里，货运周转量 355.41 亿吨公里。青岛对外公路主要有济青高速公路青岛段、308 国道、环胶州湾高速路等干线公路，全市通车里程达到 37.2 万公里，在青岛市形成了畅通的公路网，公路交通十分便利。青岛市的青岛流亭国际机场，有飞往上海、北京、大连、广州、南京等地的航班 56 条，已陆续开通日本（长崎、大阪）、韩国汉城、新加坡、泰国、香港、澳门等地的国际航班 10 条。

#### 5、产业政策

改革开放以来青岛市发展迅速，已成为中国著名的轻纺织工业、外贸港口、海洋科学、风景旅游城市；青岛还是沿海开放城市、经济中心城市和计划单列市的城市之一，此外青岛市还是中国五大外贸口岸之一，是中国的第四大港。

青岛市物产资源丰富，商业经济繁荣活跃，技术力量雄厚，是国家海洋科研和学术交流中心。胶州湾西岸的青岛市经济技术开发区经过十几年的开发建设，形成良好的投资环境，已呈现出勃勃生机。近年来，青岛市加快了城市东部的开发建设，新设立

的青岛高科技工业园、石老人国家旅游度假区等东部开发区域统一划归青岛市高科技工业园管理委员会管理，这一地区已成为青岛市东部的经济、政治、文化中心。

## （二）区域因素：

城阳，地处青岛市北部，距青岛市中心 25 公里，东依崂山，西临胶州湾，是青岛市外贸出口加工基地和唯一的国家级星火技术密集区。内辖 8 个街道办事处、230 个行政村（居委会），人口 43.6 万，总面积 553.2 平方公里，内有青岛流亭国际机场，外临青岛港，胶济铁路、环胶州湾高速公路、青银高速公路、济青高速公路、308 国道、204 国道纵贯其中，形成极其便利的海陆空立体交通网络，是青岛连接世界的桥梁和纽带。

目前已有伊藤忠商事、美国泰克公司、法国埃尔夫石油公司、加拿大庞巴迪等世界 500 强企业已在城阳捷足先登，以电子信息、电器机械、精细化工、纺织服装、食品饮料、新型建材、海洋生物等为主体的主导产业群正在建立，以国际空港、新城、丹山、玉皇岭、金岭、上马、河套七个工业区和环海经济开发区、青岛海洋科技开发区及青啤、纺织、橡胶、建材、新材料等市级工业园为主体的区园联动、整体推进的全方位对外开放新格局已经形成。

待估宗地处在南万盐场，周围工业聚集，区域基础设施完备，具有良好的交通条件。

## （三）个别因素

估价对象位于南万盐场青岛钊鸿投资发展有限公司，周围工业聚集，地块形状较规则，土地面积为 131998.00 平方米。

## 第三部分 土地估价结果及其使用

### 一、估价依据：

(一) 国务院及有关部门颁布的法律、法规

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
4. GB/T18508-2001 《城镇土地估价规程》
5. 国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法

的通知》(国土资发[2001]44号)；

(二) 地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

1. 山东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法；
2. 青岛市人民政府青政办发(1996)130号文《转发市土地管理局关于加强地价管理实施青岛市城区基准地价标准的报告》的通知；
3. 《青岛市城阳区土地利用总体规划》；
4. 《青岛市土地资源》；
5. 原青岛市土地管理局《土地估价技术暂行规定》；

(三) 委托估价方提供的文件

(四) 其他资料

1. 评估人员搜集的土地市场出让、转让、抵押有关资料；
2. 评估人员现场勘查的资料
3. 待估宗地地质及周围环境资料；

### 二、土地估价：

1、估价原则：

(1) 使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收益不同，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用做最有效发挥为前提的。

## （2）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即由两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其他具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

## （3）需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

## （4）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。

## （5）协调原则

土地总处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

## 2、估价方法

根据《规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价人员收集的有关资料，本报告选用基准地价系数修正法和成本法对待估宗地进行评估。

## 3、估价结果：

经估价人员现场勘察和对该区域土地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途、土地使用年期及土地开发程度条件下，于估价期日的国有土地使用权

价格为：

评估土地总面积：131998.00 平方米（合 198.00 亩）

单位地价：270.0 元/平方米

总地价：35639460 元

大写人民币：叁仟伍佰陆拾叁万玖仟肆佰陆拾元整

合 18.0 万元/亩

### 三、估价结果和估价报告的使用：

#### （一）估价的前提条件和假设条件

1. 委托方合法有偿取得国有土地使用权，并支付有关税费。
2. 估价对象作为工业用地，得到最有效利用，并产生相应的土地收益；
3. 估价对象与其他生产要素相结合，能满足设定使用年限内生产等的正常进行。

4. 在估价期日的地产市场为公正、公开、公平、自愿的均衡市场。

5. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的法律、法规。

6. 土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”。

7. 本报告假定估价对象的处置不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所束。

8. 委托方提供的资料属实。

#### （二）本报告使用限制条件

1. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

2. 本次评估报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价报告”供委托方使用，“土地估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果提交国土资源管理部门确认或备案时使用。

3. 根据本报告估价目的，在运用本报告时应考虑产权性质、未来市场波动风险、物业变现的不确定性和变现费用、物业转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

4. 必须在本报告有效期内，按“估价的假设和限制条件”正确合理地运用本报告估价结果，否则本报告无效。

5. 如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正，否则，报告误差部分无效。

7. 本报告经估价人员、本所签章，并作为一个整体时有效。

### （三）资料来源说明

1. 土地利用状况等资料由委托方提供。

2. 土地区位条件、地产市场交易资料及评估相关资料等由估价人员实地调查而得。

3. 估价人员根据国家有关法律法规估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

4. 有关待估宗地的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门核发的《国有土地使用权证》为准。

### （四）估价中的特殊处理

关于土地使用年期的设定：待估宗地的土地使用年期按该宗地的剩余年限 48 年计算。

### （五）估价结果的有效条件

1. 本报告估价结果为本报告设定的评估目的服务，如用于其他目的，本报告评估结果无效。

2. 本报告估价结果是在满足地价定义所设定的条件下的使用权价格，若估价期日、土地利用方式、土地开发状况、土地面积、土地用途、土地使用年期、土地处置方式等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

3. 本估价结果自估价基准日起半年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，须委托我所重新估价。

### （六）其他说明

1. 实委托方向本公司提供的有关资料和陈述的情况应是真实、合法和完整的，因委托方提供的资料失真造成估价结果有误，评估机构和估价人员不承担相应责任。

2. 本报告未经我公司书面同意，任何单位个人不得以任何形式向委托

方、抵押权人和抵押登记机关以外的人员或单位提供，且报告的全部或部分内容不得发表、肢解于任何公开媒体上以及任何宣传资料中。

3. 本报告由本估价机构负责解释。

## 第四部分 附件

附件 1 委托单位营业执照

附件 2 受让方单位营业执照

附件 3 宗地图

附件 4 估价机构营业执照复印件；

附件 5 估价机构资质证书复印件；

附件 6 土地估价师资格证书复印件；