

---

际华集团股份有限公司  
2015 年第二次临时股东大会  
会议资料

二〇一五年五月二十九日

---

## 目 录

际华集团股份有限公司 2015 年第二次临时股东大会会议须知 .....	1
际华集团股份有限公司 2015 年第二次临时股东大会会议议程 .....	3
关于《3512 公司老厂区土地资产处置事宜》的议案.....	5
关于《修订〈公司章程〉事宜》的议案 .....	18

---

**际华集团股份有限公司**  
**2015 年第二次临时股东大会会议须知**

为维护全体股东的合法权益，确保公司股东大会顺利召开，根据中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规则》及《公司章程》等有关规定，特制定股东大会须知，望出席股东大会的全体人员遵守执行：

一、本公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司股东大会规则》及《公司章程》等有关规定，认真做好召开股东大会的各项工作。

二、本公司设立股东大会秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

三、为保证本次大会的严肃性和正常秩序，切实维护股东的合法权益，务请出席大会的股东或股东代表（以下统称“股东”）及相关人员准时到达会场签到确认参会资格。不在签到簿上登记签到，或会议正式开始后没有统计在会议公布股权数之内的股东或股东代理人，可以参加会议，但不参加表决、质询和发言。

四、股东参加股东大会，依法享有发言权、质询权、表决权等各项权利，并认真履行其法定义务，不得侵犯其他股东的合法权益，不得扰乱大会的正常秩序。

五、股东有权就大会议案提出问题，主持人与大会秘书处视会议具体情况安排股东发言。股东发言应围绕本次大会所审议的议案，简明扼要，每位股东发言的时间一般不超过三分钟，

发言时应先报告所持股份数额和姓名。主持人可安排公司董事、监事和其他高级管理人员等回答股东提问。议案表决开始后，大会将不再安排股东发言。议案表决结束后，大会安排股东代表发言、提议及咨询交流活动。

六、股东大会现场表决采用记名投票方式。股东以其所持有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。股东在投票表决时，应在表决票中每项议案下设的“同意”、“反对”、“弃权”三项中任选一项，并已打“√”表示；未填、填错、涂改、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为无效。

七、股东大会期间，全体出席人员应当认真履行法定职责；任何人不得扰乱大会的正常秩序和会议程序；会议期间请关闭手机或将其调至振动状态。

八、公司聘请律师事务所出席见证本次股东大会，并出具法律意见。

# 际华集团股份有限公司

## 2015年第二次临时股东大会会议议程

会议时间：2015年6月16日下午13:30，会期半天

会议地点：北京市丰台区南四环西路188号15区6号楼  
7层会议室

会议召集人：公司董事会

会议主持人：李学成董事长

与会人员：

1、截至2015年6月10日交易结束后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册，并办理了出席会议登记手续的公司股东；

2、公司董事、监事及高级管理人员；

3、公司聘请的律师。

会议议程：

一、会议开始

主持人向大会报告出席现场会议的股东人数及其代表的股份数，列席会议人员情况，宣布会议开始。

大会举手表决通过本次会议“总监票人、监票人建议名单”。

二、审议议案

1. 审议关于《3512 公司老厂区土地资产处置事宜》的议案；

2. 审议关于《修订〈公司章程〉事宜》的议案。

三、工作人员向与会股东及股东代表（以下统称“股东”）发放表决票，并由股东对上述议案进行逐项表决。

四、股东代表发言、提议及咨询。由主持人或其指定的有关人员予以回答。

五、总监票人、监票人在律师的见证下，参加表决票清点工作。

六、监票工作人员代表公布表决结果，并将表决结果报告主持人。

七、主持人宣读表决结果。

八、董事会秘书宣读《际华集团股份有限公司 2015 年第二次临时股东大会（预）决议》。

九、见证律师宣读《际华集团股份有限公司 2015 年第二次临时股东大会（预）法律意见书》。

十、主持人宣布会议结束。

议案一：

## 关于《3512 公司老厂区土地资产处置事宜》的议案

各位股东：

根据际华集团股份有限公司（以下简称“际华集团”）“强二进三”战略部署和产业结构调整的发展规划，际华集团全资子公司际华三五一二皮革服装有限公司（以下简称“3512公司”）拟将现有生产业务搬迁至兰州新区服装产业园，并对原有老厂区土地进行资产盘活，盘活资金主要用于新厂区建设和设备、技术的提升改造。3512公司拟处置位于兰州市城关区北滨河东路398号土地及其地上（下）建（构）筑物、附属物、部分生产设备。有关事项如下：

### 一、基本情况

本次拟处置资产涉及土地一宗，面积81440.9平方米，为3512公司现有厂区宗地，土地使用权证号：兰国用（2014）第C08192号，土地使用权人为际华三五一二皮革服装有限公司，地址位于兰州市城关区北滨河东路398号，证载土地使用性质为工业用地，使用权类型为授权经营。截止2015年4月30日，土地账面原值6,444.37万元，累计摊销837.77万元，净值5,606.60万元；涉及房屋、建筑物96处，账面原值4,623.29万元，累计折旧2,749.58万元，净值1,873.71万元；涉及机器设备496台，账面原值1,767.86万元，累计折旧1,167.66万元，净值600.20万元。资产账面原值总计12,835.52万元，累计折旧4,755.01万元，账面价值总计8,080.51万元。

3512公司对资产出让方式经过了前期的大量调研、洽谈，最终确定与兰州市企业出城入园搬迁改造指挥部指定的土地收储单位——兰州工业发展建设有限公司合作。交易合作双方以兰州市土地收储政策、标准为基础，遵循市场化原则，在充分协商的基础上，兰州工业发展

建设有限公司以不低于约11.62亿元（含拆迁补偿款）的价格对兰州市城关区北滨河东路398号进行收购。初步测算，3512公司本次处置收益约为10.81亿元。

## 二、审批程序

该事项已经际华集团第三届董事会第二次会议审议通过。会议同意3512公司出让位于兰州市城关区北滨河东路398号的土地及其地上（下）建（构）筑物、附属物、部分生产设备。

根据上海证券交易所《股票上市规则》规定，此次资产处置收益预计超过公司2014年经审计净利润的50%，需公司股东大会批准。

## 三、审议事项

同意3512公司对其现有的位于兰州市城关区北滨河东路398号81,440.9M<sup>2</sup>土地使用权及地上建筑物、附属物进行处置。该宗土地由兰州市政府授权机构进行收储并给与补偿。总补偿价款为11.62亿元,扣除3512公司拟处置资产净值8,080.51万元，预计资产处置收益约10.81亿元，以公司年终财务审计为准。授权公司经理层办理相关手续。

附件：

- 1、《土地收购合同》
- 2、《土地估价报告》

际华集团股份有限公司

二〇一五年五月二十九日

兰工收购【2015】 号

## 出城入园企业原址土地使用权

### 收购合同

2015 年 月 日于【兰州】

本合同由下列当事人于 2015 年 月 日在兰州签订。

**鉴证方：兰州市企业出城入园搬迁改造指挥部**

**甲 方：兰州工业发展建设有限公司**

**乙 方：际华三五一二皮革服装有限公司**

鉴于：

1、依据兰州市人民政府文件（兰政发 [2013] 55 号），乙方列入出城入园企业。乙方位于兰州市城关区北滨河东路 398 号原址土地【土地证号：兰国用（2014）第 C08192 号】纳入兰州市实施出城入园搬迁改造范围之内。

2、依据兰州市人民政府文件（兰政发[2013]126 号）、兰州市人民政府办公厅文件（兰政办发[2014]223 号），甲方是兰州市人民政府授权指定的对出城入园企业原址土地实施专项收购、储备和补偿的国有独资主体。

3、依据兰州新区经济发展局文件《关于际华三五一二皮革服装有限公司兰州新区服装生产基地建设项目予以备案的通知》（新经发能源备[2013]1 号），项目于 2013 年 3 月 19 日在兰州新区备案。

4、兰州市人民政府、兰州新区管理委员会及际华三五一二皮革服装有限公司于 2013 年 5 月 29 日签订《项目推进协议书》，明确出城入园项目的推进事宜。

5、依据际华三五一二皮革服装有限公司文件《际华三五一二皮革服装有限公司关于同意兰州工业发展建设有限公司对企业原址土地进行统一收购的函》【公司项（2015）35 号】，乙方同意委托甲方对位于兰州市城关区北滨河东路 398 号原址土地【土地证号：兰国用（2014）第 C08192 号】实施专项收购。

按甘政发[2011]78 号、兰政发[2012]61 号、兰政发[2013]55 号、兰政发[2013]126 号、兰政办发[2014]223 号文件等国家、省、市有关法律法规及政策规

定，甲、乙双方本着平等、自愿的原则，签订本合同。

## **第一条 乙方原址土地权属**

1.1 《国有土地使用证》证号：兰国用（2014）第 C08192 号；土地使用权人：际华三五一二皮革服装有限公司；座落：兰州市城关区北滨河东路 398 号；地号：26（179）；图号：554.75-550.00；地类（用途）：工业用地；使用权类型：授权经营；使用权面积（土地证记载）：81440.9 平方米。

1.2 依据兰州市城乡规划局文件《关于际华三五一二皮革服装有限公司原址土地规划意见的函》【兰规（2014）33 号函】，际华三五一二皮革服装有限公司原址土地【土地证号：兰国用（2014）第 C08192 号】规划条件为：用地性质：商业用地、居住用地；容积率：不大于 4.66；绿地率：不小于 20%；建筑密度：不大于 42%。

## **第二条 土地收购方式及条件**

### **2.1 收购总价**

甲、乙双方同意由甲方收购本合同所确认的乙方土地（含地上建筑物、其他构筑物），并由甲方按乙方国有土地使用权证【土地证号：兰国用（2014）第 C08192 号】载明的土地面积 81440.9 平方米进行收购，收购总价款共计人民币 1,161,765,800 元整（大写：人民币壹拾壹亿陆仟壹佰柒拾陆万伍仟捌佰元整）。

### **2.2 收购土地及地上建筑物、构筑物移交**

2.2.1 乙方负责向甲方交付完整的土地、地上（下）建（构）筑物，并保证交付的土地及地上（下）建（构）筑物没有任何第三方权利。

2.2.2 乙方负责将自有的生产设备搬离出标的地块，搬离完毕后以书面形式通知甲方进行土地、地上（下）建（构）筑物的移交验收，验收完毕后甲乙双方办理书面交割确认手续。

2.2.3 在本合同签订后至甲方支付首笔款项之前，乙方应向甲方移交《国有土地使用权证》和《房屋所有权证》的原件，同时出具配合甲方办理该地块土地权属变更的相关文件。

2.2.4 由于土地收购政策原因，乙方移交给甲方的地上（下）建（构）筑物经评估价值为零。

### **第三条 收购价款支付方式**

3.1 收储总价款人民币 1,161,765,800 元整（大写：人民币壹拾壹亿陆仟壹佰柒拾陆万伍仟捌佰元整），其中首笔款项 100,000,000 元整（大写：壹亿元整）由甲方在本合同签订后 120 天内支付给乙方指定的账户，剩余款项由甲方在该宗土地交出后 30 个月内支付给乙方指定的账户。

3.2 乙方在甲方支付收购价款的情况下，应按照甲方要求，向甲方开具合法票据。

3.3 鉴于甲方以分笔支付的方式拨付乙方上述收购价款，如乙方办理土地、地上（下）建（构）筑物交割后，生产设备尚未搬离完毕，为确保乙方平稳搬迁，甲方同意给予乙方不超过 30 个月的搬迁过渡期，过渡期内乙方免费使用交割后的土地、地上（下）建（构）筑物，并承担由此产生的安全责任和一切责任。但该事项不影响乙方所交割后的土地、地上（下）建（构）筑物权属和收益的转移。

### **第四条 甲方权利义务**

4.1 甲方须按本合同的约定，按期足额向乙方支付收购补偿款。

4.2 甲方须在本合同约定的期限内，接收、占有目标资产，并与乙方办理相关移交手续。

4.3 甲方协助乙方完成《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》变更注销登记手续。

### **第五条 乙方权利义务**

5.1 乙方有权按照本合同约定要求甲方支付该宗土地的收购总价款。

5.2 乙方保证本合同约定的宗地及地上建筑物、其他构筑物状况真实可信，否则承担违约责任，并独自、独立承担因此产生的一切不利后果。

5.3 乙方有义务按照本合同约定将土地（含地上建筑物、其他构筑物）交给甲方。

5.4 在土地交割后，乙方在甲方协助下负责办理《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》变更注销登记手续。

5.5 乙方保证本合同项下的宗地及地上建筑物、其他构筑物不存在未了事项和权利瑕疵，否则甲方有权解除本合同；与上述该宗土地（含地上建筑物、其他构筑物）有关的所有债权、债务等纠纷，乙方应及时负责处理完毕，与甲方无关。

5.6 乙方应结清本合同项下的宗地向甲方移交之前及交割过渡期之内发生的所有费用，包括但不限于结清物业费、取暖费、尾水、尾电、尾气、环保等费用；如果甲方要求对水、电、气进行过户，乙方应提供协助。

5.7 乙方保证收购土地的边界四邻在核放道路《用地红线图》上的签字盖章真实有效，土地范围边界无争议。

## **第六条 违约责任**

6.1 本合同一经签订，各方须严格遵守履行，不可撤销，按规定承担相应的法律责任。未经各方协商同意，任何一方不得单方变更或终止本合同的履行。

6.2 如由于乙方自身原因而未按约定移交该宗土地（含地上建筑物、其他构筑物），应承担违约责任。

6.3 如甲方未按约定支付土地收购价款，应承担违约责任。

6.4 双方保证为履行本合同所提供的文件真实有效并没有瑕疵，如有违反则承担违约责任。

## **第七条 其他事项**

7.1 甲乙双方办理土地交割前，本合同标的物的权属和收益由乙方享有；甲乙双方办理土地交割后，本合同标的物的权属和收益由甲方享有，但 3.3 条另有约定的情况除外。

7.2 在本合同履行过程中，如果由于法律、法规变化及不可抗力事件等原因确实导致本合同无法履行，双方互不承担责任。各方在履行本合同的过程中，若发生争议，应在遵循有关国家法律、法规和惯例的基础上，本着求同存异的原则友好协商解决，在无法协商解决的情况下，提交兰州仲裁委员会仲裁裁决或向当

地人民法院诉讼解决。

7.3 本合同自甲、乙双方法定代表人签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

7.4 本合同一式六份，鉴证方、甲方、乙方各执二份，具有同等法律效力。

附件 1：乙方原址土地土地证复印件；

附件 2：《用地红线图》复印件；

附件 3：兰州市城乡规划局《关于际华三五一二皮革服装有限公司规划意见的函》复印件。

**【签字页】**

**鉴证方：兰州市企业出城入园搬迁改造指挥部**

负责人(签字、盖章)：

日 期：

**甲 方：兰州工业发展建设有限公司**

法定代表人(签字、盖章)：

日 期：

**乙 方：际华三五一二皮革服装有限公司**

法定代表人(签字、盖章)：

日 期：

# 土地估价报告

**项目名称：**际华三五一二皮革服装有限公司转让土地使用权价格评估

**受托估价单位：**甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

**土地估价报告编号：**新方圆估字 2015249 号

**提交估价报告日期：**二〇一五年五月十八日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

际华三五一二皮革服装有限公司转让土地使用权价格评估

### 二、委托估价方

委托估价单位：际华三五一二皮革服装有限公司

单位地址：兰州市城关区北滨河东路 398 号

法人代表：郑海涛

联系人：张亚军

联系电话：13919350346

### 三、估价目的

际华三五一二皮革服装有限公司拟以其使用的位于兰州市城关区北滨河东路 398 号 1 宗面积为 81440.90 平方米的商业、居住用地进行转让，为确定估价期日的土地使用权市场价格，特委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对上述土地使用权价格进行评估，为其转让土地使用权提供价格参考依据。

### 四、估价基准日

二〇一五年四月二十二日

### 五、估价日期

二〇一五年四月二十二日至二〇一五年五月十八日

### 六、地价定义

#### 1、宗地实际情况

根据委托方提供的兰国用（2014）第 C08192 号《国有土地使用证》及评估人员现场勘察，待估宗地位于兰州市城关区北滨河东路 398 号，证载面积为 81440.90 平方米，登记用途为工业用地，规划用途为商业、居住用地，规划容积率为 $\leq 4.66$ 、建筑密度 $\leq 42\%$ ，宗地实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气）及宗地红线内“场地平整”。

#### 2、宗地设定情况

根据国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)及待估宗地利用特点和本次估价目的,设定用途为商业、居住用地,根据最高最佳使用原则,设定容积率为 4.66,设定开发程度为宗地红线外“七通”及红线内“场地平整”。

### 3、土地使用年期

本次评估土地使用年期按出让用地法定最高使用年期设定,住宅为 70 年、商业为 40 年。

根据估价技术规程的要求及项目的具体情况,本次评估价格是指在上述设定用途、设定容积率、设定开发程度和设定使用年期条件下,于估价基准日二〇一五年四月二十二日的土地使用权市场价格。

## 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、设定开发程度及设定使用年期条件下,于评估基准日 2015 年 4 月 22 日的土地使用权市场价格。

估价结果(人民币):

评估土地总面积: 81440.90 平方米

单位面积地价: 14265.14 元/平方米

楼面地价: 3061.19 元/建筑平方米

评估土地总地价: 116176.58 万元

**大写: 壹拾壹亿陆仟壹佰柒拾陆万伍仟捌佰元整(人民币)**

详见表 1《土地估价结果一览表》。

表1 土地估价结果一览表

估价机构：甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

报告编号：新方圆估字2015249号

估价期日：2015. 4. 22

估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地位置	土地证号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	土地使用年期	面积(平方米)	单位面积价格(元/平方米)	总地价(万元)
			证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定						
际华三五一二皮革服装有限公司	兰州市城关区北滨河东路398号	兰国用(2014)第C08192号	商业、居住	工业	商住	≤4.66	-	4.66	宗地红线外“七通”，宗地内“场地平整”	宗地红线外“七通”，宗地内“场地平整”	住宅70年、商业40年	81440.90	14265.14	116176.58
合计	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	81440.90	——	116176.58

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、区域内基础设施条件：

(1) 供水状况：区域内由兰州市威立雅水务(集团)有限公司负责供水，保证率较高；

(2) 排水状况：区域内已铺设市政排水管网，管道普及率较高；

(3) 供电状况：区域内由刘家峡、八盘峡、盐锅峡等水电站及西固热电厂和第二热电厂负责供电，供电保证率高。

(4) 通讯状况：区域内各类通讯设施齐备，并且使用不受限制；

(5) 道路状况：区域内有北滨河路、佛慈大道并通过城关黄河大桥与市区道路相连；

(6) 通气状况：区域内由兰州市燃气化工集团公司负责供气；

(7) 通暖状况：区域内已经铺设市政供暖网，供暖保证率高。

3、规划限制条件：待估宗地无规划条件限制。

4、影响土地价格的其它限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1、本评估价格仅作为委托方转让土地使用权价格时参考依据。

2、评估报告自提交报告之日起一年内有效。

三、评估机构：

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

二〇一五年五月十八日

## 八、土地估价师签字

姓 名	估价师资格证书号	签 字
-----	----------	-----

刘永新	2006620006	
-----	------------	--

范举甲	2011620002	
-----	------------	--

## 九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

二〇一五年五月十八日

## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托估价单位：际华三五一二皮革服装有限公司

单位地址：兰州市城关区北滨河东路 398 号

法人代表：郑海涛

联系人：张亚军

联系电话：13919350346

### 二、估价对象概况

#### 1、土地登记状况

土地使用证号：兰国用（2014）第C08192号《国有土地使用证》；

土地使用权人：际华三五一二皮革服装有限公司；

土地位置：兰州市城关区北滨河东路398号；

土地权属类型：授权经营；

地号：26（179）；

图号：554.75-550.00；

登记用途：工业用地；

土地面积：81440.90平方米；

土地四至：详见宗地图；

发证日期：2015年4月23日。

#### 2、土地权利状况

土地所有者：国家；

土地使用者：际华三五一二皮革服装有限公司；

土地取得方式：授权经营；

土地终止日期：2059年5月30日；

土地他项权利：无地役权、地上权、地下权、租赁权、抵押权等他项权利。

#### 3、土地利用状况

根据委托方提供的资料及估价师现场踏勘，待估宗地现为工业用地，地上建有办公和生产用房，根据委托方提供的兰州市城乡规划局《关于际华三五一二皮革服装有限公司原址土地规划意见的函》（兰规〔2014〕33 号函），待估宗地规划用途为商业、居住用地，容积率为 $\leq 4.66$ ，建筑密度 $\leq 42\%$ 。

### 三、地价影响因素说明

#### （一）一般因素

##### 1、城市资源状况

###### （1）地理位置

兰州是甘肃省的省会，是全省的政治、经济、科技、文化教育的中心，又是西北铁路、公路交通枢纽，位于祖国西部三大高原交汇处，兰州地处黄河上游、甘肃省中部、我国陆域版图的几何中心，是我国内地通往宁、青、新、藏等少数民族地区的交通要道，也是新亚欧大陆桥通往中亚、西亚和欧洲的国际大通道和陆路口岸。现辖永登、榆中、皋兰 3 县和城关、七里河、安宁、西固、红古 5 区，有 90 个乡镇、40 个街道办事处，804 个行政村，343 个社区居委会。

###### （2）气候状况

属温带大陆性气候。年平均气温  $10.3^{\circ}\text{C}$ 。夏无酷暑，冬无严寒，是著名的避暑胜地。年平均日照时数为 2446 小时，无霜期为 180 天，年平均降水量 327 毫米。

###### （3）土地资源

兰州市呈东西狭长带状盆地特征，黄河穿城而过，南北群山环抱，东西最长 153 公里，南北最宽 130 公里。全市土地面积为 139995.3 万公顷。其中，耕地 21000.9 万公顷，林地 7.6 万公顷，牧草地 76.5 万公顷，未利用的荒草地，盐碱地，沙地等近 23.5 万公顷。土地资源可分 3 个类型，即：中低山林牧区，位于兰州西部，西南部和南部；河谷川台蔬菜瓜果区，位于各河流的河谷阶地；低山丘陵粮油区，分布于榆中北山，皋兰县西北部，永登县秦正川等地带。由于独特的“两山夹一河”的地貌特征，致使兰州市增量建设用地非常有限，而随着城镇化进程的加快，兰州市城镇人口呈现出快速增长的趋势，人地矛盾日益突出。

##### 2、房地产制度和房地产市场状况

###### （1）土地使用制度与土地管理政策

随着国家土地有偿使用制度的不断建设和完善，相继出台了一系列有关土地管理的法规、制度和政策，加强了对地价的调控，建立了严格的土地征收、转用制度和用途管制制度，加强对已供土地的监督管理，提高土地的集约节约利用。

2012 年 3 月 2 日，国土资源部发出通知，要求各地严格遵守土地利用总体规划，严守城乡建设用地规模边界，防止城镇建设无序蔓延扩张。按要求，各地要严格按照土地利用总体规划划定的“三界四区”（即城乡建设用地规模边界、扩展边界和禁止建设边界，允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区），尽快将城镇建设用地管制边界和管制区域落到实地，明确四至范围，防止城镇建设无序蔓延扩张。

2013 年 1 月 12 日，国土资源部部长徐绍史在全国国土资源工作会议上表示，为加强土地宏观调控，促进经济平稳健康发展，今年我国房地产用地调控政策将坚持不动摇，对大企业大地块监督将常态化。

要坚持控总量、稳增量、挤存量、放流量，进一步拓展建设用地新空间，保障经济社会发展合理用地需求，促进土地市场平稳发展。要坚持房地产用地调控政策不动摇，根据房地产市场形势，普通商品住房用地供应要确保不低于过去 5 年年均实际供应，保持土地市场平稳运行。加强对闲置土地和各类违规违约用地行为的查处，促进已供土地开发利用。各地要对房地产大企业和大地块名单加强监督并实现制度化、常态化。

## （2）住房制度与房地产管理政策

2014 年 3 月 5 日，国务院总理李克强所作的政府工作报告提出，要完善住房保障机制，创新政策性住房投融资机制和工具。针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求。

2015 年“两会”政府工作报告中指出，2015 年房地产政策将坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产平稳健康发展。

2015 年 3 月 25 日，国土资源部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求 2015 年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举

举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。

2015 年 3 月 30 日，《中国人民银行 住房城乡建设部 中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》发布，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付 30%。

2015 年 3 月 30 日，中华人民共和国财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，通知要求，自 3 月 31 日起，个人住房转让营业税免征年限由 5 年恢复至 2 年。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

### （3）全国房地产市场状况

国家统计局近日公布的“2015 年 2 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，楼市延续 2014 年 5 月以来整体下跌态势，70 大中城市同比整体跌幅高达 6.0%，其中有 69 城市价格下降，仅有 1 城市持平。从全国整体价格水平来看，同比价格指数再创新低，环比价格连续 3 个月跌幅保持相同，房价回暖乏力。同比价格与环比价格继续保持背离，且背离值进一步扩大。

### （4）当前市场形势分析

2014 年第四季度，全国综合地价水平继续上涨，环比增速年内首次上升，同比增速持续放缓；商服地价环比增速连续 5 个季度收窄，住宅地价与综合地价表现一致，工业地价环比、同比增速在各类地价中上升最为明显，全国主要监测城市中，综合、住宅地价环比下降的城市个数继续增加。

2015 年一季度，土地市场宏观政策将以平稳为主，市场对资源配置的决定性作用将进一步落实，配合制度完善，财税、金融等经济手段对市场的影响将显著加强，在此背景下，土地价格仍将保持平稳态势运行，市场分化态势或将更加明显。

### （5）甘肃省房地产市场状况

进入 2014 年以来，甘肃省房地产开发投资继续保持增长态势，但在房地产调控

的大背景下，房地产开发融资难、商品房销售困难较多。随着国家房地产市场调控政策的进一步实施，全省房地产贷款融资门槛将进一步加大。总体来看，全省房地产开发投资增速较上年回落，房地产开发新开面积、竣工面积双双下降，新建商品房销量回落，存量房交易趋稳。

2014 年的市场从首季度以来就被业内称为“量价齐跌”不论是从土地的成交量来说，还是从土地的成交价格上来说，均呈现下行之势。同时，年内也再无“地王”之争的热论。而相对与开发商拿地的情况来说，向兰州城市周边区域扩建的趋向更加明显。

#### （6）兰州市房地产市场状况

2015 年第一季度，兰州挂牌出让土地共计 50 宗，土地总面积 2083785.511 平方米。其中；住宅类地块 23 宗，土地面积 710332.6109 平方米；商服类地块 27 宗，土地面积 1373452.9 平方米。挂牌出让的住宅类用地和商服类地块多集中在兰州周边区域，兰州皋兰县忠和镇水源村和水阜镇水阜村土地出让最为密集。与此同时安宁、西固、兰州新区等偶有土地出让。

从 2015 年第一季度兰州土地出让成交总体情况来看，兰州土地交易市场总体呈现“不温不火”态势。较之 2014 年第一季度兰州商服用地成交 72 宗，成交 352.261 万 $m^2$ 而言，2015 年第一季度兰州商服用地出让成交出现有减无增趋势。

综上所述，在全国房地产市场的影响下，甘肃省房地产价格增速有所回落，价格趋于平稳。兰州市属于典型的“两山夹一河”峡谷狭长地貌，建设用地总量少，人均占有量少，后备土地资源严重不足，人地矛盾突出；其次由于近年来物价指数的不断上涨，拆迁成本的提高，导致房地产成本大幅增加，未来房地产价格将基本保持稳定的状态。

### 3、产业政策

兰州市人民政府为了发展当地经济，在土地使用上对外商依法取得土地使用权进行土地开发，其土地使用权最长为：农业用地 60 年；住宅用地 70 年；工业用地 50 年；商业服务用地 40 年；期满后可以依法申请延长。产品出口或先进技术工业生产企业的投资项目用地，其土地使用权出让金按市人民政府当年公布的土地基准地价减收 50% 的优惠。商业、金融业、旅游服务业以及不属于上款的工业生产企业的投

资项目用地，其土地使用权出让金按市人民政府当年实施的基准地价减收 30% 优惠。获得优惠地价的外商项目用地，经市政府批准可以依法转让、出租和抵押。开发荒山、荒地、荒滩、水面用于农、林、牧、渔业的外商投资企业，免交土地使用权出让金。

#### 4、城市规划与发展目标

兰州市依托产业基础，提倡科技创新，推动传统工业向先进制造业、高新技术产业转型，增强优势产业竞争力，丰富和拓展传统产业基地的内涵。强化资源特色，突出文化引领，加快现代服务业发展，提高和加强兰州在区域的中心地位和对全省的中心带动作用。保持经济和社会持续、健康、稳定、快速发展，基础设施完善，生态环境良好，城乡协调发展，人民生活更加殷实，现代化都市格局基本形成，力争把兰州建设成为国家向西开放的战略平台，西部区域发展的重要引擎，西北地区的科学发展示范区，历史悠久的黄河文化名城，拓秦川—北部秦王川方向是兰州城市的首要发展方向，逐步向北部兰州新区搬迁西固重化工业，并通过交通廊道建设与沙九地区荒山整治，共同打造重要的区域产业走廊；延榆中—东部榆中方向是兰州城市的重要发展方向，依托和平、定远的区位优势，主要承载城区的高新产业和教育培训等职能的疏解，与东部榆中县城联动发展；升红古—西部红古方向，依托集装箱中心站的建设，通过河口南地区的用地整理，承接面向青藏的物流产业，并带动沿线地区的传统产业整合与升级；优什川—东北部什川方向，结合黄河、什川镇的旅游资源，大力发展都市旅游，带动沿黄河两侧的村庄整治。远景与青城镇、白银市区共同打造区域黄河旅游走廊；疏三片—以黄河的景观资源为依托，以西固重化工业搬迁为契机，通过推进功能疏解与环境综合整治，全面提升城关、安宁—七里河和西固三大城市核心组团的现代服务核心功能和特色文化底蕴；育两山—保护南北两山生态环境，加快地质灾害防治和生态环境恢复项目的建设，严格控制南山城市建设，加强北山开发建设项目的管理。

#### 5、城市社会经济发展状况

2014 年，兰州市实现生产总值 1913.5 亿元，增长 10.4%。全社会固定资产投资 1610.7 亿元，增长 22.3%。社会消费品零售总额 944.9 亿元，增长 12.7%。公共财政预算收入 152.33 亿元，增长 22.36%。进出口总额占全省的 52.7%。12 项主要经济指

标在全省市州的排名均有前移，8 项排在前 3 位。第三产业增加值增速高于第二产业 2.7 个百分点，三次产业结构调整为 2.8 : 43.34 : 53.86，第三产业比重提高 2.82 个百分点。战略性新兴产业增加值达到 153 亿元，增长 11%，占生产总值的比重提升到 8%。非公有制经济增加值占全市生产总值的一半。城镇居民人均可支配收入 23030 元，农民人均纯收入 8067 元，分别增长 10.9%和 13.4%。新增城镇就业 11.56 万人，农村劳动力转移就业 25.03 万人。104 个村整体脱贫，减少贫困人口 12 万人。

## （二）区域因素分析

影响待估宗地地价的区域因素包括区域位置、交通条件、环境条件、基础设施状况等，由于待估宗地位于兰州市城关区，影响地价的因素主要来自于城关区，故在本次评估中以城关区为区域来分析影响地价的因素。

### 1、区域概况

城关区位于兰州河谷盆地的东部，是全市的中心区，全区总面积 220 平方公里，其中城区面积 60 平方公里，全区辖五个乡和 20 个街道办事处，总人口 76.6 万人，其中城市人口 72 万人。

### 2、对外交通条件

区内兰州火车站是陇海、兰新、兰青、包兰四大铁路交汇点，西北铁路交通枢纽，是欧亚大陆桥的联结点；西兰、兰新、甘青、兰包、甘川、兰朗等 25 条公路干线通往全省各地及邻近省区；高速公路直通兰州机场，每周百余次的航班，交通十分便利。

### 3、区域内基础设施

待估宗地所在区域基础设施开发程度已达到“七通”（通路、供电、供水、排水、通讯、通气、供暖），具体情况如下：

#### （1）通路

待估宗地所在区域内有北滨河路、佛慈大道并通过城关黄河大桥与市区道路相连。

#### （2）供水

评估对象所在区域供水主要由兰州威立雅自来水公司负责供给，保证率高。

#### （3）排水

待估宗区域内已铺设市政排水管网,管道普及率较高。

#### (4) 供电

待估宗区域内由刘家峡、八盘峡、盐锅峡等水电站及西固热电厂和第二热电厂负责供电,供电保证率高。

#### (5) 通讯

评估对象所在区域内各类通讯设施齐备,并且使用不受限制。

#### (6) 供暖

评估对象区域内已经铺设市政供暖网,供暖保证率高。

#### (7) 通气

评估对象区域内有兰州市燃气化工集团公司负责供气。

### 4、环境条件

#### (1) 自然环境

待估宗地所在区域大气污染、水污染较小,空气质量较好。

#### (2) 人文环境

待估宗地所在区域为兰州市城关区北滨河东路 398 号,区域内基础设施较完善,人文环境较好。

### (三) 个别因素

#### 1、宗地位置、面积、用途

评估宗地兰州市城关区北滨河东路 398 号,面积为 81440.90 平方米,规划用途为商业、居住用地。

#### 2、形状、地形

(1) 形状:待估宗地形不规则,对规划利用存在一定影响。

(2) 地形:待估宗地地形平坦。

#### 3、工程地质条件

鉴于估价师的专业范围限制,我们未对估价对象的地质状况进行研究和分析,因此,我们假设该地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。待估宗地所在区域地质条件一般。

#### 4、临路情况

待估宗地处于十字路口，交通便利。

#### 5、基础设施状况

待估宗地内为“场地平整”。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正)；

3、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

4、《中华人民共和国国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 55 号)；

5、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号)；

6、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号)；

7、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，2001 年 2 月 13 日)；

8、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发[2008]308 号)。

(二) 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

2002 年 3 月 30 日甘肃省第九届人民代表大会第二十七次会议修正的《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》。

(三) 有关技术标准

1、国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

2、国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

3、国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)。

#### （四）其他资料

##### 1、委托方提供的有关资料

- （1）委托方提供的兰国用（2014）第 C08192 号《国有土地使用证》；
- （2）委托方提供的兰州市城乡规划局《关于际华三五一二皮革服装有限公司原址土地规划意见的函》（兰规[2014]33 号函）；
- （3）委托方提供的其他相关文件、资料。

##### 2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

- （1）估价对象宗地位置情况；
- （2）估价对象现状利用情况；
- （3）宗地内主要建筑物调查情况；
- （4）宗地内外基础设施调查情况；
- （5）宗地所在区域情况；
- （6）估价人员现场调查收集的其它相关资料。

## 二、土地估价

### （一）估价原则

#### 1、供需原则

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。

#### 2、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。土地价格也有同样情形，它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。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

### 3、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，即有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，受其它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。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### 4、最有效使用原则

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不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

### 5、协调原则

土地总是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。

### 6、合法原则

估价对象必需品须合法取得、合法使用、合法处分。合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权；二是要求在估价进所涉及的估价对象的用途必须合法，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

### 7、多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评

估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

#### 8、综合分析原则

土地价格是多种因素综合影响的结果。在评估中不仅要区分主要影响因素与次要影响因素，各因素影响的方向和具体程度；而且还要根据评估对象的特点，从不同的角度，采用适当的方法，在分解细化的基础上，逐项测算评估，然后将各种方法的测算分析结果加以科学综合，以求得到客观、公正、合理的评估价格。

#### 9、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

#### 10、价值主导原则

土地综合质量的优劣是对土地价格产生影响的主要因素，即要求估价师在评估特定地块的过程中必须综合分析多方面的因素综合考虑土地的质量，通过合适的方法评估出能够正确反映土地估价时点的价格。

#### 11、审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险，在此基础上评估土地的市场价格。

### （二）估价方法

#### 1、估价方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等条件，选择适当的估价方法。

#### 2、估价方法选取的依据

待估宗地作为待开发的商业、居住用地，最适宜采用的方法有假设开发法和市场比较法。

（1）待估宗地作为待开发的商业、居住用地，具有完整的规划体系，根据估价师调查，待估宗地所在区域类似物业较多，且有开发完成的案例，相关售价和成本费用通过调查容易获得，适宜采用假设开发法进行评估。

（2）由于待估宗地为商业、居住用地，所在区域内土地市场比较活跃，与待估

宗地相类似的近期已经发生的交易实例较多，相关资料容易搜集，故可采用市场比较法评估。

(三) 估价结果

1、估价方法应用评价

根据地价评估技术规则及估价对象具体情况，我们采用假设开发法和市场比较法对待估宗地进行了测算。

假设开发法又称剩余法、残余法，是求取估价对象未来完成开发后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以次估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法是根据市场中的替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的交易价格做适当修正，测算结果较符合当地地价水平。

经试算以上两种估价方法测算结果价格差距不大，所以我们决定以假设开发法和市场比较法的算术平均数作为本次估价最终结果, 详见表 2《待估宗地最终评估结果表》。

表 2 最终评估结果表

宗地名称	假设开发法 (元/平方米)	市场比较法 (元/平方米)	单价 (元/平方米)	面积 (平方米)	评估结果 (万元)
际华三五一二 皮革服装有限公司用地	15995.63	12534.65	14265.14	81440.90	116176.58
合计	——	——	——	81440.90	116176.58

2、估价结果（币种：人民币）

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、设定容积率、设定开发程度及设定使用年期条件下，于评估基准日 2015 年 4 月 22 日的土地使用权市场价格：

评估土地总面积：81440.90 平方米

单位面积地价：14265.14 元/平方米

楼面地价：3061.19 元/建筑平方米

评估土地总地价：116176.58 万元

**大写：壹拾壹亿陆仟壹佰柒拾陆万伍仟捌佰元整（人民币）**

详见表 1《土地估价结果一览表》。

### 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、待估宗地产权清晰、完整，无争议、纠纷。
- 2、待估宗地得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益，并且在估价报告有效期内收益率保持不变。
- 3、待估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行。
- 4、在估价基准日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，在此期间房地产价格保持稳定。
- 5、任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 6、委托方提供的资料属实，包括国有土地使用证等相关资料。
- 7、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。
- 8、关于土地使用年期的设定：根据委托方提供的兰州市城乡规划局《关于际华三五一二皮革服装有限公司原址土地规划意见的函》（兰规〔2014〕33 号函），待估宗地规划用途为商业、居住用地，本地评估土地使用年期按商住用地出让最高使用年期设定，住宅为 70 年、商业为 40 年。
- 9、关于本次评估价格的说明：本次评估结果为待估宗地规划用途为商业、住宅用地出让法定最高使用年期的宗地红线外“七通”及红线内“场地平整的”市场价格。
- 10、关于待估宗地地上(下)建、构筑物价值的说明：待估宗地现状用途为工业用地，规划用途为商业、住宅用地，本次评估设定用途为商业、住宅用地，由于地上(下)建、构筑物对规划用途土地无使用价值，因此本次评估地上(下)建、构筑物价值视为 0。

#### （二）估价结果和估价报告的使用

1、本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的服务，当用于其它目的，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条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整；若在估价结果有效期内由于国家政策、经济环境等因素发生重大变化，且这些变化对估价结果产生重大影响的，须重新估价。

3、本次估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两种格式。“土地估价报告”供委托方使用，“土地估价技术报告”供估价机构存档和行业主管部门检查之用。未经估价单位允许，不得复制，不得用于其他与本次项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中。

4、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。

5、报告中有关土地权属、面积以委托方提供的兰国用（2014）第C08192号《国有土地使用证》为准，规划条件以委托方提供的兰州市城乡规划局《关于际华三五一二皮革服装有限公司原址土地规划意见的函》（兰规〔2014〕33号函）为准，评估时以此为依据。

6、本公司对逾期报告书不承担任何责任。

7、未经我公司书面同意，任何人不得擅自修改、引用本报告书的部分或全部，也不得以任何形式公开发表，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

8、未经我公司书面同意，本报告书的复印件一律无效，我公司对其产生的一切后果不承担任何责任。

9、本报告的估价结果自提交报告之日起一年内有效。

### （三）其它需要说明的事项

1、本次估价活动所运用的基础资料和数据以及法律文书均由委托方提供，委托方应对所提供的材料的真实性、合法性负责，本公司对此仅作一般辨别，具体鉴定由相关部门负责；我公司仅对本报告书的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

2、土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料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，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

4、鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象下的地下资源、埋藏物、水文及地质状况进行研究和分析，因此，我们假设该地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。若因该部分原因造成估价结果的失实，本公司不对由此引致的损失承担责任。

5、在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可信的新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权；估价时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响我公司将不承担任何责任，在报告书有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

6、本报告中的估价报告书均盖有“甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司”及两名注册土地估价师的印章，所有印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，确认报告书的真实性。

**议案二：**

**关于《修订〈公司章程〉事宜》的议案**

**各位股东：**

按照公司控股股东——新兴际华集团有限公司关于调整各二级公司法人治理机制的安排，公司原董事长沙鸣先生任新兴际华集团总经理，不宜担任公司法定代表人，故公司章程于 2014 年第一次临时股东大会修订为总经理为公司法定代表人。鉴于公司原董事长沙鸣先生于 2015 年 5 月 20 日任期届满卸任，为了进一步提高公司董事会决策效率、明确经营责任，按照《公司法》一般规定，拟将公司法定代表人由总经理变更为董事长。有关情况如下：

**一、《公司章程》具体修订情况**

如前所述，拟将公司法定代表人由总经理变更为董事长，现对《公司章程》中相关条款作出如下修改：

公司现行章程	修改后章程
<b>第八条</b> 总经理为公司的法定代表人。	<b>第八条</b> 董事长为公司的法定代表人。
<b>第一百一十三条（五）</b> 签署董事会重要文件和其他应由董事长签署的其他文件；	<b>第一百一十三条（五）</b> 签署董事会重要文件和其他应由法定代表人签署的文件；
<b>第一百三十条（十二）</b> 提议召开董事会临时会议； <b>（十三）</b> 行使法定代表人的职权，并签署应由法定代表人签署的文件； <b>（十四）</b> 本章程或董事会授予的其他职权	<b>第一百三十条（十二）</b> 本章程或董事会授予的其他职权。

## 二、审批程序

修订《公司章程》事宜已经公司第三届董事会第二次会议审议通过，独立董事发表了独立意见，现提交公司股东大会审议。

## 三、审议事项

1. 同意对《公司章程》进行修订。

注：《公司章程》修订后，根据新章程要求，李学成董事长继续担任本公司法定代表人。

际华集团股份有限公司

二〇一五年五月二十九日

