（上接D8版）

上表中取水许可证将于今年年底到期，到期后可正常续办，不存在无法取得续期的取水许可证的风险。如因无法续期办理前述取水许可证而给上市公司带来损失的，相关损失由甘肃电投全部承担。

（八）国投甘肃小三峡发电有限公司

1、概况

公司名称：	国投甘肃小三峡发电有限公司
企业性质：	有限责任公司
法定代表人：	张元强
注册（实收）资本：	注册资本86,000万元；实收资本86,000万元
成立日期：	1994年6月30日
注册地址：	兰州市七里河区敦煌路353号
办公地址：	兰州市七里河区敦煌路353号
企业法人营业执照：	620000000002406（1-2）
税务登记证：	甘地税证字620103224346502号
经营期限：	1996年12月25日至2024年12月25日
经营范围：	开发、建设并经营黄河流域大峡、小峡和乌金峡等其他电力项目，根据有关合同生产并销售电力，开发经营与电力相关的项目。
组织机构代码：	22434650-2

2、历史沿革

（1）1994年设立

根据甘肃省经济体制改革委员会体改委发（1994）37号文《关于设立甘肃小三峡水电开发有限责任公司的批复》的核准，国能中型水电实业开发公司、甘肃省电力建设投资开发公司及甘肃省电力公司于1994年6月30日共同出资成立了甘肃小三峡水电开发有限责任公司。小三峡水电设立时，注册资本为人民币14,000万元。其中，国能中型水电实业开发公司出资7,000万元，甘肃省电力建设投资开发公司出资4,200万元，甘肃省电力公司出资2,800万元。甘肃金升会计师事务所出具“甘金会审字【1996】第113号”审计报告，对此次出资进行了验证。设立时小三峡水电的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例
国能中型水电实业开发公司	7,000	7,000	50%
甘肃省电力建设投资开发公司	4,200	4,200	30%
甘肃省电力公司	2,800	2,800	20%
合计	14,000	14,000	100%

（2）2000年增资

2000年2月，小三峡召开股东会，一致同意将公司的注册资本增至24544万元，各股东同比例增资。此次增资经甘肃省金升会计师事务所出具的“甘金会验字2000第（007）号”验证，此时，公司的股权结构为：

单位：万元

股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例
国能中型水电实业开发公司	12,272	12,272	50%
甘肃省电力建设投资开发公司	7,363	7,363	30%
甘肃省电力公司	2,109	2,109	20%
合计	24,544	24,544	100%

注：国投中型水电公司于2000年更名为国投电力公司。

（3）2002年6月股权划转

根据国家开发投资公司【2002】59号文《关于将国投电力公司部门资产划回至国家开发投资公司的通知》，以及小三峡股东会议决定，国投电力公司所持有的小三峡股权被划转至国家开发投资公司。至此，公司的股权结构为：

单位：万元

股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例
国家开发投资公司	12,272	12,272	50%
甘肃省电力建设投资开发公司	7,363	7,363	30%
甘肃省电力公司	2,109	2,109	20%
合计	24,544	24,544	100%

（4）2002年10月股权转让

根据2002年10月小三峡水电股东会决议，国家开发投资公司将其所持有的50%小三峡水电股权转让给中国石化湖北兴化股份有限公司（后更名为国投华靖电力控股股份有限公司）。至此，公司的股权结构为：

单位：万元

股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例
国投华靖电力控股股份有限公司	12,272	12,272	50%
甘肃省电力建设投资开发公司	7,363	7,363	30%
甘肃省电力公司	2,109	2,109	20%
合计	24,544	24,544	100%

（5）2007年增资及股权比例调整

根据2007年9月小三峡水电股东会决议，小三峡水电的注册资本增加至8.6亿元。其中，国投华靖电力控股股份有限公司认缴51991万元，甘肃电投（原名甘肃省电力建设投资开发公司）认缴28009万元，甘肃省明珠投资股份有限公司（原名甘肃省电力公司）认缴6000万元。截止2007年11月28日，此次增资实际出资44000万元，累计实收资本为68544万元。此次出资经甘肃金升会计师事务所“甘金会验字【2007】第006号”验资报告验证。至此，小三峡水电的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例
国投华靖电力控股股份有限公司	51,991	35772	60.45%
甘肃省电力投资集团公司	28,009	21463	32.57%
甘肃省明珠投资股份有限公司	6,000	11309	6.98%
合计	86,000	68544	100%

（6）2008年股权转让

2008年11月公司股东会书面决议，公司股东甘肃电投将其所持有公司的32.57%股权转让给甘肃电投陇能股份有限公司，2008年12月25日进行了工商变更。至此，公司的股权结构为：

单位：万元

股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例
国投华靖电力控股股份有限公司	51,991	35772	60.45%
甘肃电投陇能股份有限公司	28,009	21463	32.57%
甘肃明珠投资股份有限公司	6,000	11309	6.98%
合计	86,000	68544	100%

（7）2008、2009年增资

经甘肃省金升会计师事务所2008年12月31日出具的“甘金会验字【2008】第007号”验资报告及2009年7月3日出具的“甘金会验字【2009】第001号”验资报告验证，截止2009年5月15日，小三峡水电累计实收资本为86000万元。至此，公司的股权结构为：

单位：万元

股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例
国投华靖电力控股股份有限公司	51,991	51,991	60.45%
甘肃电投陇能股份有限公司	28,009	28,009	32.57%
甘肃明珠投资股份有限公司	6,000	6,000	6.98%
合计	86,000	86,000	100%

（8）2011年股权转让

2011年10月13日，国投甘肃小三峡发电有限公司股东会通过关于股东变更及修订公司章程的决议，全体股东一致同意公司股东甘肃电投陇能股份有限公司将其所持有的公司32.57%的股权转让给甘肃电投。至此，公司的股权结构为：

单位：万元

股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例
国投华靖电力控股股份有限公司	51,991	51,991	60.45%
甘肃省电力投资集团公司	28,009	28,009	32.57%
甘肃明珠投资股份有限公司	6,000	6,000	6.98%
合计	86,000	86,000	100%

截至本报告出具日，国投小三峡水电股权结构未发生变化，不存在出资不实或影响其合法存续的情况。

3、股权及控制关系

小三峡水电的控股股东为国投华靖电力控股股份有限公司，其控股股东为国家开发投资公司，实际控制人为国务院国资委。

4、主要产结况、对外担保情况及主要负债情况

（1）主要资产概况

截至2011年10月31日，小三峡水电的主要资产情况如下表所示（未经审计）：

单位：元

项目	金额	比例
流动资产：		
货币资金	22,695,276.73	1%
应收票据	58,531,531.61	2%
应收利息	59,756.76	0%
应收账款	80,826,830.14	3%
其它应收款	201,608.95	0%
预付账款	205,418.80	0%
存货	6,884,318.30	0%
流动资产合计	169,404,741.29	5%
非流动资产：		
固定资产净额	3,005,958,260.53	94%
在建工程	7,166,503.69	0%
无形资产	17,601,828.49	1%
无形资产及其他资产合计	17,601,828.49	1%
非流动资产合计	3,030,726,592.71	95%
资产总计	3,200,131,334.00	100%

（2）对外担保情况

截至本报告书签署日，小三峡水电不存在对外担保情况。

（3）主要负债情况

截至2011年10月31日，小三峡水电的主要负债情况如下表所示（未经审计）：

单位：元

项目	金额	比例
流动负债：		
短期借款	350,000,000.00	17%
应付账款	6,800.00	0%
应付职工薪酬	26,470,596.29	1%
应交税费	10,513,178.81	1%
应付利息	12,513,742.79	1%
应付股利	29,313,000.00	1%
其他应付款	66,733,898.82	3%
一年内到期的非流动负债	104,000,000.00	5%
流动负债合计	599,551,216.71	29%
非流动负债：		
长期借款	1,465,000,000.00	71%
非流动负债合计	1,465,000,000.00	71%
负债合计	2,064,551,216.71	100%

5、最近两年及一期的主要财务数据（未经审计）

单位：元

	2011年10月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
总资产	3,200,131,334.00	3,299,034,915.32	3,458,788,427.22
总负债	2,064,551,216.71	2,194,301,047.94	2,402,290,079.65
股东权益	1,135,580,117.29	1,104,733,867.33	1,056,498,347.57
	2011年1-10月	2010年度	2009年度
营业收入	684,689,596.95	775,004,458.91	706,099,034.60
利润总额	266,389,204.68	260,023,844.49	215,027,295.74
净利润	214,928,159.63	225,745,701.64	179,768,444.02

6、交易标的取得其他股东的同意或者符合章程规定的股权转让前置条件情况

小三峡水电的公司类型为有限责任公司，且截至本报告出具日，小三峡水电的股东甘肃电投已履行相关决策程序同意以持有的小三峡水电的股权认购西北化工7新增发行股份，另外两名股东国投华靖电力控股股份有限公司及甘肃明珠投资股份有限公司同意放弃优先购买权。小三峡水电公司章程中未规定股份转让相关的前置条件。

7、业务资质情况

2008年3月21日，取得国家电力监督委员会颁发的中华人民共和国电力业务许可证，许可证编号：1731107-00279，有效期从2007年3月23日到2027年3月22日，登记名称：国投甘肃小三峡发电有限公司，许可类别：发电类。

2010年1月18日，取得国家电力监督委员会颁发的中华人民共和国电力业务许可证，许可证编号：1731109-00572，有效期从2010年1月18日到2030年1月17日，登记名称：国投甘肃小三峡发电有限公司乌金峡水电站，许可类别：发电类。

2010年1月1日，取得水利部黄河水利委员会颁发的中华人民共和国取水许可证，许可证编号：取水（黄黄）字（2010）第22005号。有效期从2010年1月1日到2015年12月31日。登记名称：国投甘肃小三峡发电有限公司，许可类别：取水类。

2010年1月1日，取得水利部黄河水利委员会颁发的中华人民共和国取水许可证，许可证编号：取水（黄黄）字（2010）第22006号。有效期从2010年1月1日到2015年12月31日。登记名称：国投甘肃小三峡发电有限公司，许可类别：取水类。

三、拟注入资产的评估情况

（一）改家水电公司的评估情况

1、甘肃电投炳灵水电开发有限责任公司

（1）减水法

资产账面价值276,246.89万元，评估值291,245.60万元，评估增值14,998.71万元，增值率5.43%。负债账面价值221,525.79万元，评估值221,525.79万元，评估无增减值变化。净资产账面价值54,721.10万元，评估增值14,998.71万元，增值率27.41%。详见下表：

资产评估结果汇总表（金额单位：人民币万元）

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	11,636.57	11,743.30	106.73	0.92
2	非流动资产	264,610.32	279,502.30	14,891.98	5.63
3	其中：长期股权投资	–	–	–	
4	投资性房地产	–	–	–	
5	固定资产	259,390.57	273,731.84	14,341.27	5.53
6	在建工程	84.72	84.72	–	–
7	无形资产	2,955.40	3,522.13	566.73	19.18
8	其中：土地使用权	2,949.95	3,509.63	559.68	18.97
9	其他非流动资产	–	–	–	
10	资产总计	276,246.89	291,245.60	14,998.71	5.43
11	流动负债	26,123.79	26,123.79	–	–
12	非流动负债	195,402.00	195,402.00	–	–
13	负债总计	221,525.79	221,525.79	–	–
14	净资产（所有者权益）	54,721.10	69,719.81	14,998.71	27.41

（2）收益法

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行了评估。评估结果如下：

甘肃电投炳灵水电开发有限责任公司在评估基准日2011年10月31日的净资产账面值为54,721.10万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为64,503.46万元，评估增值9,782.36万元，增值率17.88%。

2、甘肃电投河西水电开发有限责任公司

（1）减水法

资产账面价值99,278.26万元，评估值134,573.57万元，评估增值35,295.31万元，增值率35.55%。负债账面价值64,754.46万元，评估值64,754.46万元，评估无增减值变化。净资产账面价值34,523.80万元，评估值69,819.11万元，评估增值35,295.31万元，增值率102.23%。详见下表：

资产评估结果汇总表（金额单位：人民币万元）

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	10,403.25	10,472.11	68.86	0.66
2	非流动资产	88,875.01	124,101.46	35,226.45	39.64
3	其中：长期股权投资	30.00	30.00	–	–
4	投资性房地产	–	–	–	
5	固定资产	88,017.96	122,258.80	34,240.84	38.90
6	在建工程	70.44	5.73	-64.71	-91.87
7	无形资产	722.47	1,783.11	1,060.64	146.81
8	其中：土地使用权	711.05	1,771.68	1,060.63	149.16
9	其他非流动资产	–	–	–	
10	资产总计	99,278.26	134,573.57	35,295.31	35.55
11	流动负债	4,454.46	4,454.46	–	–
12	非流动负债	60,300.00	60,300.00	–	–
13	负债总计	64,754.46	64,754.46	–	–
14	净资产（所有者权益）	34,523.80	69,819.11	35,295.31	102.23

由上表可知，增减值幅度较大的主要为固定资产评估增值34,240.84万元，增值率38.90%；在建工程减值64.71万元，减值率91.87%；无形资产评估增值1,060.64万元，增值率146.81%。其中：

固定资产的增值体现为工程建设期间较早，近几年建筑材料价格及人工机械费用大幅上涨造成评估原值增值。评估净值增值一是由于评估重置价值的增值，二是因为评估所采用的经济耐用年限高于企业账面折旧年限。

在建工程包括在建工程土建工程和设备安装工程，账面值704,413.08元。（1）在建工程（仕建）账面值411,474.80元，为在建的龙首一级值班室、西街办公楼供暖系统改造及龙首二级厕所设施检修等。由于西街办公楼供暖系统改造及龙首二级厕所设施检修项目在相应固定资产评估值中予以考虑，因此评估为零。对龙首一级值班室新建项目，因其基本反映了评估基准日的购建成本，以清查核实后账面值作为评估值。在建工程（仕建工程）对估值57,300.00元；（2）在建工程（仪器）账面值292,938.28元，为龙首一级及龙首二级机组检修费和地源热泉维护费用，由于龙首一级及龙首二级机组检修费在相关资产评估值中予以考虑，此处评估为零。

无形资产的增值原因是纳入评估的4宗土地在2005年至2007年取得，时间较早，土地时的账面成本低，近年来该区域土地价值有一定幅度上涨，导致本次评估值与账面值相比有一定程度的增值。情况如下：

1）土地概况

此次估价对象为甘肃电投河西水电开发有限责任公司所使用的土地，甘肃电投河西水电开发有限责任公司所使用的土地使用权，共4宗土地，共计面积401,750m²，账面值7,110,487.05元，土地登记状况具体如下：

序号	宗地名称	土地证号	证载用途	土地等级	土地使用权到期日	使用权面积（m²）	坐落	使用权类型	四至
1	黑河龙首一级办公区、厂房及引水枢纽用地	甘区国用（2007）第015号	工业	等级外	2055-11-19	318,167	黑河出口鸳鸯峡	出让	东至进厂公路，南至黑河，西至西洞乡林场祁连山部分和进厂公路，北至西洞乡林场祁连山部分
2	黑河龙首二级（西流水）厂房及办公区用地	肃土国用（2011）第246号	水工建筑	等级外	2056-6-28	28,963	马鹿乡芭蕉湾村、白银乡东牛毛村	出让	东至黑河，西至进厂道路，南至黑河，北至白银乡东牛毛村和进场公路
3	黑河龙首二级（西流水）站引水枢纽用地	肃土国用（2011）第247号	水工建筑	等级外	2056-6-28	33,873	马鹿乡芭蕉湾村、白银乡东牛毛村	出让	东至黑河及进厂公路，西至白银乡东牛毛村及进厂公路，南至马鹿乡芭蕉湾村，北至白银乡东牛毛村
4	张掖新基地	张国用（2008）第080457号	办公、综合	二级	2057-11-28	20,747	张掖市西大街延伸段南侧	出让	东至张掖市瑞祥房地产开发有限责任公司，西至西二环路，南至甘南民族家园，北至西大街延伸段

2）土地评估结果

序号	土地权证编号	取得日期	证载用途	面积（m²）	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	甘区国用（2007）第015号	2007.9.14	工业	318,167	880,361.66	7,826,900.00	6,946,538.34	789.06
2	肃土国用（2011）第246号	2011.10.25	水工建筑	28,963	149,741.25	559,000.00	409,258.75	273.31
3	肃土国用（2011）第247号	2011.10.25	水工建筑	33,873	183,017.09	650,400.00	467,382.91	255.38
4	张国用（2008）第080457号	2008.2.22	办公、综合	20,747	5,897,367.05	8,680,500.00	2,783,132.95	47.19

3）评估方法

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，本次评估主要选用市场比较法、成本逼近法、基准地价法。

肃土国用（2011）第246号、肃土国用（2011）第247号宗地处于肃南县基准地价等级范围外，由于待估宗地离城市规划区较远，并且肃南县近两年工业用地交易案例少，无法使用市场比较法，因此采用了基准地价法和成本逼近法。

甘区国用（2007）第015号因甘州区近两年工业用地交易案例，征地补偿案例较为丰富，且待估宗地与交易案例处于同一供需圈内，故黑河龙首一级办公区、厂房及引水枢纽用地，采用了市场比较法和成本逼近法。

张国用（2008）第080457号宗地，位于张掖市甘州区二级商业基准地价范围内，近年来甘州区商业用地成交案例较为丰富，故采用了基准地价法和市场比较法。

4）评估过程及其相关参数选择和依据

从前述表格中，对4宗土地的评估结果看，增值额和增值幅度较大的是黑河龙首一级办公区、厂房及引水枢纽用地（甘区国用（2007）第015号）。将其评估过程及其相关参数选择和依据进行说明，其余土地的评估情况请投资者详细阅读本次注入资产的评估报告：

黑河龙首一级办公区、厂房及引水枢纽用地（甘区国用（2007）第015号）的使用权类型为出让，土地使用权截止日期为2055年11月19日。评估基准日至终止日期止，宗地的剩余使用年限按44.08年进行设定。估价对象所占用土地的总面积为318,167m²。估价对象地价定义如下表：

宗地名称	估价期日土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	估价期日的登记用途	估价设定用途	估价设定使用年限（年）	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	备注
黑河龙首一级办公区、厂房及引水枢纽用地	出让	出让	工业	工业	44.08	红线外“三通”，红线内“六通一平”，部分场地平整	红线外“三通”，红线内“七通”，部分场地平整	红线外“三通”指通路、通电、通讯

A、方法选择

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，因待估宗地所处片区，近年来征地补偿案例较丰富，故待估宗地适用成本逼近法。因甘州区近两年工业用地交易案例较为丰富，且待估宗地与交易案例处于同一供需圈内，故待估宗地适用市场比较法。

B、估价过程

B.1、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

B.1.1、土地取得费及相关费

B.1.1.1、征地费

根据《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第四十七条规定征用土地的补偿费用包括土地补偿费、劳动力安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。

根据《甘肃省人民政府关于印发甘肃省征地补偿区片综合地价及甘肃省征地补偿统一年产值标准的通知》（甘政发【2009】38号），甘州区龙渠乡、甘浚镇19739.61元公顷，土地补偿费和安置补助费最高补偿标准为同一年产值的16倍。

根据《省一级土地勘测定界技术报告》，并调查待估宗地周边区域的土地利用情况，在征用前为国有未利用地，故待估宗地无土地补偿费和安置补助费。结合待估宗地周边地上附着物和青苗补偿情况，确定待估宗地地上附着物和青苗补偿费为统一年产值的一倍。

综上所述，故土地补偿费为0元平方米；安置补助费为0元平方米；地上青苗补偿费为1.97元平方米。合计土地征地补偿费用1.97元平方米。

B.1.1.2、相关税费

B.1.1.2.1、征地管理费

根据《关于降低征地管理费等收费标准的通知》（甘价房地【2001】222号）规定：经批准征用土地的建设单位，应当按征地费用总额4%的标准，向负责具体征地工作的土地行政主管部门或其委托的征地事务机构缴纳征地管理费，目前按照现行收费标准的7%计收。

征地管理费=1.97×2.8%=0.06（元/平方米）

B.1.1.2.2、耕地占用税

因待估宗地征用前为国有未利用地，故无耕地占用税。

B.1.1.2.3、耕地开垦费

因待估宗地征用前为国有未利用地，故无耕地开垦费。

综上，土地取得费及相关费合计为：土地取得费+征地管理费+耕地占用税+耕地开垦费=1.97+0.06=2.03（元/平方米）

B.1.2、土地开发费

根据《关于印发甘肃省城市基础设施配套费收费管理暂行办法的通知》（甘价服务【2002】216号），确定其他县每平方米20元。结合待估宗地所处片区的相关成本标准，确定甘州区基础设施配套费中，一通为6元平方米，场地平整为3元平方米，待估宗地红线外实际开发程度为三通即分场地平整，结合甘州区所在片区土地开发的平均情况，三通即分场地平整的土地开发费=18+3=19.5元平方米

B.1.3、投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为1年，投资利息率按估价基准日中国人民银行公布的短期贷款（1年以内含1年）存款利息率6.56%计，按复利计算。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，故：投资利息=2.03×6.56%×1+19.5×1×（1+6.56%）0.5-1]=0.76（元/平方米）

B.1.4、投资利润

按照当地实际情况，综合考虑我国经济增长因素及工业土地开发的实际情况，本次评估取土地开发的年投资利润率为10%，则投资利润为：投资利润=（土地取得费+相关税费+土地开发费）×10%=（2.03+19.5）×10%=2.15（元/平方米）

B.1.5、土地增值收益

考虑到当地工业用地土地出让金及相关增值收益占比，结合行业经验判断，确定土地增值收益按成本价格的15%计算：

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+相关税费+投资利息+投资利润）×15%=（2.03+19.5+0.76+2.15）×15%=3.67（元/平方米）

B.1.6、无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式：无限年期土地价格VN=1+2+3+4+5=2.03+19.5+0.76+2.15+3.67=28.11（元/平方米）

B.1.7、宗地区域及个别条件修正

待估宗地位于甘州区基准地价等级外，参考基准地价未等级进行修正，故根据甘州区未等工业用地宗地地价修正系数表，对照待估宗地的实际情况，对影响待估宗地地价各因素进行评估，具体如下表：

		因素	权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素		工业区用地类型	0.2	大型工业区	中	小	混合区	独立工业地
		城市内部交通便捷度	0.05	好	较好	一般	较差	差
		集聚效益	0.05	好	较好	一般	较差	差
		工厂与原料地、市场配合	0.1	好	较好	一般	较差	差
		距火车站距离	0.1	有铁路转运线	<500m	500-1000m	1000-1500m	>1500m
		区域土地利用限制	0.02	无限制	稍有限制	一般	有较大限制	强烈限制
		区域道路级别	0.08	交通型	交通型	混合型	混合型	生活型
				主干道	次干道	主干道	次干道	干道
个别因素		地质状况与地基承载力	0.05	良好	较好	一般	较差	差
		容积率	0.03	良好	较好	一般	较差	差
		宗地临路条件	0.02	多面临路	两面临路	一面临路	离路较远	离路远
		宗地长度	0.05	适中	一般	有一定影响	较长或较短	过长或过短
		宗地宽度	0.04	宽度适中	稍有影响	一般	较宽或较窄	过宽或过窄
		宗地面积	0.02	大	较大	一般	较小	小
		规划土地用途	0.06	工业仓储用地	行政、工业用地	住宅用地	商业金融用地	其它用地
		供水及排水保证度	0.03	100%	95%	90%	85%	<85%
		供电保证度	0.1	100%	95%	90%	85%	<85%

甘州区工业用途地价因素修正系数表

因素			权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素		工业区用地类型	0.2	0.0098	0.0049	0	-0.0064	-0.0128
		城市内部交通便捷度	0.05	0.0024	0.0012	0	-0.0016	-0.0032
		集聚效益	0.05	0.0024	0.0012	0	-0.0016	-0.0032
		工厂与原料地、市场配合	0.1	0.0049	0.0024	0	-0.0032	-0.0064
		距火车站距离	0.1	0.0049	0.0024	0	-0.0032	-0.0064
		区域土地利用限制	0.02	0.001	0.0005	0	-0.0006	-0.0013
		区域道路级别	0.08	0.0039	0.002	0	-0.0026	-0.0051
个别因素		地质状况与地基承载力	0.05	0.0024	0.0012	0	-0.0016	-0.0032
		容积率	0.03	0.0015	0.0007	0	-0.001	-0.0019
		宗地临路条件	0.02	0.001	0.0005	0	-0.0006	-0.0013
		宗地长度	0.05	0.0024	0.0012	0	-0.0016	-0.0032
		宗地宽度	0.04	0.002	0.001	0	-0.0013	-0.0026
		宗地面积	0.02	0.001	0.0005	0	-0.0006	-0.0013
		规划土地用途	0.06	0.0029	0.0015	0	-0.0019	-0.0038
		供水及排水保证度	0.03	0.0015	0.0007	0	-0.001	-0.0019
		供电保证度	0.1	0.0049	0.0024	0	-0.0032	-0.0064

待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

		因素	优劣程度	条件修正系数
区域因素		工业区用地类型	独立工业地	劣	-0.0128
		城市内部交通便捷度	较差	较劣	-0.0016
		集聚效益	较差	较劣	-0.0016
		工厂与原料地、市场配合	好	优	0.0049
		距火车站距离	>1500m	劣	-0.0064
		区域土地利用限制	无限制	优	0.001
		区域道路级别	混合型主干道	一般	0.0000
个别因素		地质状况与地基承载力	良好	优	0.0015
		容积率	较差	较劣	-0.0006
		宗地临路条件	两面临路	较优	0.0005
		宗地长度	一般	较优	0.0012
		宗地宽度	一般	一般	0.0000
		宗地面积	较大	较优	0.0005
		规划土地用途	工业仓储用地	优	0.0029
		供水及排水保证度	<85%	劣	-0.0019
		供电保证度	95%	较优	0.0024
合计					-0.01

确定待估宗地综合修正系数为-1.0%。

宗地个别及区域条件修正后地价

=区位修正前的地价×（1+宗地个别及区域条件修正系数）

=28.11×（1-1.0%）

=27.83（元/平方米）

B.1.8、有限年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：

式中：Vn ——待估宗地设定年期土地使用权价格（元/平方米）

VN ——无限年期土地使用权价格（元/平方米）

r ——土地还原率（土地还原率按估价基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率3.5%，再加上一定的风险因素调整值，按6%计）

n ——待估宗地设定年期（50年）

有限年期土地价格

Vn=27.83×0.9233

=25.7（元/平方米）

B.2、市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式：V = VB×A×B×C×D

其中：

V估价宗地价格；

VB——比较实例价格；

A ——待估宗地交易情况指数比较实例交易情况指数；

B——待估宗地估价基准日地价指数比较实例交易期日地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数比较实例区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数比较实例个别因素条件指数；

通过调查，选择了与待估宗地用途相同或相近、在同一供需圈的比较案例，各比较案例的具体情况见下表：

比较因素		待估土地	比较案例1	比较案例2	比较案例3
宗地名称/编号		黑河龙首一级办公区、厂房及引水枢纽用地	张掖市华禹建材有限责任公司拟建厂房	甘肃鸿泰种业科技有限责任公司拟建种子加工生产线	张掖市金丰种业有限责任公司拟建玉米加工厂
详细地址		黑河出口鸳鸯峡	张肃公路南侧甘州区巴吉滩	张肃公路南侧甘州区巴吉滩	甘州区石岗墩滩
交易单价		待估	24.1	24	24.8
规划用途		工业	工业	工业	工业
交易期日		2011-10-31	2011-9-13	2011-9-5	2011-3-16
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	地理位置和繁华程度	甘州区西南部祁连山入口，繁华程度较差	巴吉滩，繁华程度一般	巴吉滩，繁华程度一般	石岗墩滩，繁华程度一般
	基础设施完善程度	红线外三通	红线外三通	红线外三通	红线外三通
	公共配套设施完善程度	完善程度较差	完善程度较差	完善程度较差	完善程度较差
	交通便捷程度	便捷度一般	便捷度一般	便捷度一般	便捷度一般
	环境质量	轻度污染	轻度污染	轻度污染	轻度污染
个别因素	临街状况	一侧临街，且为主干道	一侧临街，且为主干道	一侧临街，且为主干道	一侧临街，且为主干道
	土地面积（平方米）	318167	19059	66666	22972
	土地形状	一般	较规则	较规则	较规则
	规划条件	基本无限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制
	场地平整	部分场地平整	平整	平整	平整
	地质和地形条件	一般性控制场地	一般性控制场地	一般性控制场地	一般性控制场地

B.2.2、编制因素条件修正系数表

比较因素		待估土地	比较案例1	比较案例2	比较案例3
宗地名称/编号		黑河龙首一级办公区、厂房及引水枢纽用地	张掖市华禹建材有限责任公司拟建厂房	甘肃鸿泰种业科技有限责任公司拟建种子加工生产线	张掖市金丰种业有限责任公司拟建玉米加工厂
详细地址		黑河出口鸳鸯峡	张肃公路南侧甘州区巴吉滩	张肃公路南侧甘州区巴吉滩	甘州区石岗墩滩
交易单价		待估	24.1	24	24.8
规划用途		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	地理位置和繁华程度	100	101	101	101
	基础设施完善程度	100	100	100	100
	公共配套设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
个别因素	临街状况	100