土 地 估 价 报 告

项目名称：宁夏银星能源股份有限公司作价出资入股涉及的2宗国有建设用地使用权资产价格评估（青铜峡市青铜峡镇）

受托估价机构：宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：宁恒正[2009]（估T-J）字第386号

提交估价报告日期：二ＯＯ九年十一月二十日

关键词：青铜峡市
作价出资入股
宁夏恒正不动产评估咨询有限公司
2009年

土 地 估 价 报 告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

宁夏银星能源股份有限公司作价出资入股涉及的 2 宗国有建设用地使用权资产价格评估（青铜峡市青铜峡镇）

二、委托估价方：宁夏银星能源股份有限公司

三、估价目的

根据《合作框架协议》,宁夏银星能源股份有限公司与中国自动化集团有限公司、Cowin Global Investments Ltd.拟组建中外合资经营有限责任公司（合资公司）,宁夏银星能源股份有限公司拟将其使用的 2 宗土地资产作价后作为股本金投入到新组建的中外合资经营有限责任公司（合资公司）。因此需要,受宁夏银星能源股份有限公司委托，本评估机构对其以出让方式取得的、均位于青铜峡市青铜峡镇、使用权总面积为 38626.90 平方米（“青国用（2008）第 0054 号、青国用（2008）第 0055 号”《国有土地使用证》分别所指宗地，以下分别简称 L_1、L_2）的仓储用地,出让之剩余使用年限均为 46.74 年期的国有建设用地使用权价格进行评估，为委托方以待估 2 宗地国有建设用地使用权作价出资入股及办理土地变更相关手续提供客观、公正、合理的地价参考依据。

四、估价基准日

二ＯＯ九年八月三十一日

五、估价日期

二ＯＯ九年九月七日至二ＯＯ九年十一月二十日

六、地价定义

本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和宗地红线内场地平整。根据委托方提供的资料及现场勘查情况，各待估宗地均位于青铜峡市青铜峡镇，其编号、名称、土地产权证号、土地实际用途、宗地内外实际开发程度、土地使用权性质、设定用途、设定年期、设定开发程度、土地使用权性质等状况详见表 1：《各待估宗地地价定义一览表》。

表 1 各待估宗地地价定义一览表

序号	宗地编号	土地产权证号	土地使用权性质	登记用途	设定用途	实际土地开发程度	设定土地开发程度	设定土地使用权年限(年)	设定土地使用权性质
1	L_1	青国用（2008）第 0054 号	国有出让	仓储用地	仓储用地	宗地红线外“四通”（即通上水、通电、通路、通讯、,红线内“四通一平”（即通上水、通电、通路、通讯、通暖及场地平整）	宗地红线外“四通”（即通上水、通电、通路、通讯,,红线内场地平整	46.74	国有出让
2	L_2	青国用（2008）第 0055 号	国有出让	仓储用地	仓储用地	宗地红线外“四通”（即通上水、通电、通路、通讯、,红线内“四通一平”（即通上水、通电、通路、通讯、通暖及场地平整）	宗地红线外“四通”（即通上水、通电、通路、通讯,,红线内场地平整	46.74	国有出让

综上，本报告评估的土地使用权价格是在上述设定用途、开发程度、现状利用条件、土地使用年限、权利设定等界定条件下，在无他项权利和其他权利设定，无法定及其他优先受偿价款设定条件下，于估价基准日（2009 年 8 月 31 日）时的出让之国有建设用地使用权资产价值。

七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的原则、理论和方法，在充分分析待估宗地所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上，综合考虑当地地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出评估对象本次地价定义条件下的土地评估结果如下:

此次估价结果如下:

评估土地总面积: 38626.90 平方米

评估土地总地价: 451.94 万元

大写: 肆佰伍拾壹万玖仟肆佰元整

货币种类: 人民币元

其中: 待估宗地 L_1

评估土地总面积: 1136.70 平方米

评估土地单位面积地价: 117.0 元/平方米

评估土地总地价: 13.30 万元

大写: 壹拾叁万叁仟元整

货币种类: 人民币元

待估宗地 L_2

评估土地总面积: 37490.20 平方米

评估土地单位面积地价：117.0 元/平方米

评估土地总地价：438.64 万元

大写：肆佰叁拾捌万陆仟肆佰元整

货币种类：人民币元

评估对象单位面积地价、总地价及有关界定详见附表1-1：《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓 名	执业资格	执业资格证书号	执业资格注册号	签 章
姜红梅	土地估价师	96290008	2003640004	
邱 辉	土地估价师	98300003	2003640007	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字:

二ＯＯ九年十一月二十日

第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托单位: 宁夏银星能源股份有限公司
委托方与估价对象土地使用权人之间的关系: 二者一致
主营业务范围: 工业自动化仪表及其附件的设计、制造、销售及检修服务, 风力发电设备及附件的设计、制造、销售及检修服务; 铸铁、铸钢、铸铜、铸铝; 风力发电及其它新能源产品的生产和销售; 其它机电产品的设计、制造、销售、服务、成套; 进出口业务***
委托方地址: 银川市黄河路 620 号
法定代表人: 何怀兴
邮政编码: 750002
联系人: 李 伟
联系电话: (0953) 3929035 3929038

二、受托估价方

受托估价机构: 宁夏恒正不动产评估咨询有限公司
组织机构代码证号: 71501158-X
机构地址: 宁夏银川市金凤区宁安大街 88 号宝塔石化大厦 11 层
执业范围: 全国范围内从业
资格证书获得时间: 2009 年 7 月 1 日
资格证书注册号: A200964001
资格证书有效期限: 2010 年 6 月 30 日
法定代表人: 马子奇
经办联系人: 姜红梅
联系电话: (0951) 5699153 5673528
传 真: (0951) 5699390
邮政编码: 750002

三、估价对象

本评估对象为宁夏银星能源股份有限公司以出让方式取得的、均位于青铜峡市青铜峡镇、使用权总面积为 38626.90 平方米（“青国用（2008）第 0054 号、青国用（2008）第 0055 号”《国有土地使用证》分别所指宗地，以下分别简称 L_1、L_2）的仓储用地的国有建设用地使用权。

四、估价对象描述

（一）土地登记状况

待估宗地 L_1

1、来源及历史沿革：待估宗地原为吴忠仪表股份有限公司用地，后吴忠仪表集团有限公司与宁夏发电集团重组为宁夏银星能源股份有限公司，并进行了国有土地使用权变更登记，于 2008 年 2 月 3 日取得了《国有土地使用证》。

2、地理位置：青铜峡市青铜峡镇青滩南路；

3、土地登记用途：仓储用地；

4、宗地四至：宗地东至宁夏银星能源股份有限公司用地、南至居民地、西至青滩南路、北至空地；

5、土地面积：土地证登记面积为 1136.70 平方米；

6、土地级别：青铜峡市区工业 II 级；

7、土地权属性质及权属变更：国有；

8、土地使用权类型：出让；

9、土地登记证书号：青国用（2008）第 0054 号；

10、国有土地使用证编号：011184925；

11、登记时间：2008 年 2 月 3 日；

12、终止日期：2056 年 5 月 26 日；

12、地籍图号：暂缺；

13、宗地号：002-（003）-331；

14、土地他项权利登记：评估基准日时设定抵押权登记。

待估宗地 L_2

1、来源及历史沿革：待估宗地原为吴忠仪表股份有限公司用地，后吴忠仪表集团有限公司与宁夏发电集团重组为宁夏银星能源股份有限公司，并进行了国有土地使用权变更登记，于 2008 年 2 月 3 日取得了《国有土地使用证》。

2、地理位置：青铜峡市青铜峡镇青滩南路；

3、土地登记用途：仓储用地；

4、宗地四至：宗地东至青铜峡市重晶石粉厂用地、空地、南至居民地、西至青滩南路、宁夏银星能源股份有限公司用地、北至石油公司用地；

5、土地面积：土地证登记面积为 37490.20 平方米;

6、土地级别：青铜峡市区工业 II 级;

7、土地权属性质及权属变更：国有;

8、土地使用权类型：出让;

9、土地登记证书号：青国用（2008）第 0055 号;

10、国有土地使用证编号：011184926;

11、登记时间：2008 年 2 月 3 日;

12、终止日期：2056 年 5 月 26 日;

12、地籍图号：暂缺;

13、宗地号：002-（003）-332;

14、土地他项权利登记：评估基准日时设定抵押权登记。

（二）土地权利状况

1、土地所有权状况：在估价基准日时，评估对象所属宗地为国有土地，土地所有权属于国家。

2、土地使用权状况：根据“青国用（2008）第 0054 号”和“青国用（2008）第 0055 号”《国有土地使用证》，登记评估对象宗地的土地使用权人均为宁夏银星能源股份有限公司，使用权类型均为出让国有土地使用权，待估 2 宗地土地使用权终止日期均为 2056 年 5 月 26 日，估价基准日时，出让之剩余使用年限均为 46.74 年。

3、土地他项权利状况：根据委托方提供的“青国用（2008）第0054号”《国有土地使用证》记事栏记载，待估宗地L_1于2008年2月27日设定抵押权,权利人为中国工商银行股份有限公司吴忠支行,抵押贷款期限为2008年2月27日至2011年2月26日,抵押面积为1136.70平方米,抵押贷款金额为5.1622万元,《土地他项权利证明书》证号为“青他项（D2008）第012号”；根据委托方提供的“青国用（2008）第0055号”《国有土地使用证》记事栏记载，待估宗地L_2于2008年2月27日设定抵押权,权利人为中国工商银行股份有限公司吴忠支行,抵押贷款期限为2008年2月27日至2011年2月26日,抵押面积为37490.20平方米,抵押贷款金额为170.258万元,《土地他项权利证明书》证号为“青他项（D2008）第013号”，于评估基准日时，该项贷款尚未还清。除此外，待估2宗地均无其他权利设定。

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地来源合法、产权清楚。评估对象的土地使用权人、用途、面积、使用权类型、使用年期及他项权利等土地权利状况详见附表1-1：《土地估价结果一览表》。

（三）土地利用状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地均已进行了现状利用，利用方向为仓储用地。通过对各待估宗地目前现状利用状况及未来的发展趋势分析，作为仓储用地的规划用途应为土地最有效使用途径。

各待估宗地均为宁夏银星能源股份有限公司使用的仓储用地，待估宗地 L_1 为空地;待估宗地 L_2 上有 1424 平方米的砖混结构库房。

五、地价影响因素分析

（一）一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

1、资源状况

青铜峡市隶属吴忠市，是县级市，位于黄河上游，宁夏平原中部，地理位置介于东经 105° 37′—106° 21′，北纬 37° 16′—38° 15′之间，平均海拔 1120－1700 米，市境东隔黄河与灵武市、吴忠市利通区相望，南以牛首山为界与中卫市中宁县接壤,西依明长城同内蒙古自治区阿拉善左旗为邻，北与永宁县相连。青铜峡人民政府驻小坝镇,距吴忠市府驻地利通区 30 公里，距自治区首府银川市 54 公里。市境东西宽 30 多公里，南北长 60 多公里，总面积 2445 平方公里，辖八镇，一个办事处，三个国营农场，总人口 27 万。

青铜峡市地处东部季风区与西部干旱区域的交汇地带，属中温带大陆性气候，冬无严寒，夏无酷暑，四季分明，昼夜温差大，全年日照 2955 小时，年平均气温摄氏 8.3－8.6 度，无霜期 176 天，年降水量 313.7 毫米。黄河流经青铜峡市 58 公里，年过境水量 400 亿立方米，自秦汉先后开掘的秦渠、汉渠、唐徕渠等九大干渠均从青铜峡境内引出，引黄灌溉条件得天独厚。地下水补给总量 3.5 亿立方米，可利用量 1.2 亿立方米，为工农业生产和人民生活提供了源源不断的优质水资源。拥有耕地 3.266 万公顷，农村人口人均 3 亩，宜林面积 2.2 万公顷，宜牧草地 11.066 万公顷，宜渔水面 3933.3 公顷，国有未利用土地 3264.7 公顷，地势平坦，土质肥沃，土壤以灰钙土为主。矿产资源以非金属矿为主，烟煤、重晶石、石膏、黏土、石料、沙砾等储量丰富。水利资源极为丰富，黄河流经市境 58 公里。境内有十大干渠，其中九大干渠均引自青铜峡水利枢纽工程。有山泉、湖泊多处。电力资源丰富，青铜峡市水利枢纽工程，安装水轮机组 8 台，装机容量 27.2 万千瓦，平均年发电量 12.85 亿千瓦小时；大坝发电厂经两期建设已安装 4 台燃煤机组，总装机容量 120 万千瓦，是宁夏唯一的百万千瓦级（最大）火力发电厂。青铜峡市

水电厂和宁夏大坝发电厂为工农业生产提供了便利的能源条件。旅游资源丰富，自然景观、工程景观和人文景观独具特色，远近闻名。有总面积 5533.33 公顷的“西北第一大鸟岛”和“高原鸟岛”之称的—青铜峡鸟岛；国内罕见的大型古塔群—青铜峡一百零八塔；宁夏仅存的最大堡寨—董府；广武口子门沟沙石果子岩画；还有明长城、牛首山寺庙群、鸿乐府等等名胜古迹和青铜峡水利枢纽工程、青铜峡铝厂游乐园、庙山湖等颇具特色的观光景点。

2、土地市场状况

青铜峡市土地总面积为 2445 平方公里。主要用地类型包括农用地(耕地、菜地、园地等）、建设用地（包括城市建设用地和集体建设用地）及未利用地等。

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）精神，青铜峡市进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地一级市场供应，并严格按照国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部 11 号令）、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部 21 号令）、2006 年 5 月 31 日下发的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》(试行)和《协议出让国有土地使用权规范》(试行)（均于 2006 年 8 月 1 日起开始试行）、国土资源部《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》（国土资发[2006]307 号）的要求，加强了对土地出让市场的管理，使该市土地市场日趋规范，也在一定程度上推动了地价水平的上升。

3、经济发展状况

青铜峡市是宁夏经济核心区之一，综合经济实力名列中国西部百强县(市)第 68 位，被誉为"塞上明珠"。全市实现地区生产总值 46.5 亿元，完成市十二届三次人代会确定目标任务的 106%，比上年增长 19.9%，比 2000 年增长 84.7%；其中，第一产业 5.6 亿元，比上年增长 4.2%，比 2000 年增长 31.4%；第二产业 30.9 亿元，比上年增长 27.4%，比 2000 年增长 1.1 倍；第三产业 10 亿元，比上年增长 8.1%，比 2000 年增长 50.4%。实现工业总产值 94.8 亿元，完成计划的 112%，比上年增长 32.5%，比 2000 年增长 1.4 倍。实现农业总产值 10 亿元，完成计划的 108%，比上年增长 7.1%，比 2000 年增长 38.9%。实现财政一般预算收入 2.09 亿元，完成计划的 128.8%，比上年增长 17.4%，比 2000 年增长 84.8%。实现农民人均纯收入 4019 元，完成计划的 108.4%，比上年增长 5.9%，比 2000 年增长 51.3%。实现城镇居民人均可支配收入 7915 元，完成计划的 115%，比上年增长 15%。实现社会消费品零售总额 5.2 亿元，完成计划的 106%，比上年增长 8.1%，比 2000 年增长 44.9%。实现固定资产投资 30.1 亿元，完成计划的 130%，比上年增长 35%，“十五”期间固定资产

累计投资达到 80 亿元，比“九五”期间净增 38 亿元。

4、工业发展状况

青铜峡市是自治区的重要工业基地，辖区内有青铜峡铝厂、大坝电厂、青铜峡水电厂等 20 多家中央、区属大中型企业，形成了以电力、冶金、化工、建材、食品、农副产品加工等产业为主的工业体系，各类工业产品达 480 余种。年产铝锭 30 万吨，碳素制品 20 万吨，铝型材 5000 吨，水泥 230 万吨。铝锭、铝型材、PVC 树脂、水泥、烧碱、皮革、加气砌块、御马葡萄酒、老苗月饼等名牌拳头产品畅销区内外，法福来面粉荣膺自治区名优产品称号，"西夏贡米"荣获 99′中国农业博览会金奖，御马庄园葡萄酒荣登中国食品博览会金奖宝座。

青铜峡市围绕电力、冶金、化工、建材和农副产品深加工五大优势产业，实施了一批工业重点技改和扩建项目，促进了循环经济快速发展，增强了工业经济整体实力。积极支持贺兰山风力发电厂、天净电能公司分别完成了 2 万千瓦和 1 万千瓦的发电机组安装，全市风力发电能力达到 4 万千瓦；大力支持青铝集团公司实施一、二期工程改造和四期扩建项目，实现了青铝集团 40 万吨电解铝全部投产的目标；重点支持金昱元公司 5 万吨烧碱、6 万吨树脂、10 万千瓦热电联供项目，实现了当年竣工投产，烧碱、树脂生产能力分别达到 15 万吨和 16 万吨，并成为全国首批 46 家循环经济试点企业之一。完成了青鑫碳素公司汇能余热、峡光纸业公司 1 万吨机制纸改造、天峰公司 3 万吨脱碳扩产、利源工贸公司 4 万吨硫酸、青龙塑管公司 5000 吨管材扩建项目，进一步壮大了化工、建材产业。米来公司 7.5 万吨玉米淀粉、塞外香面粉公司 4.5 万吨面粉、深圳安延公司 2 万吨甜玉米及农作物制种项目全部竣工投产，龙头企业的带动能力明显增强。五大优势产业实现产值 84.6 亿元，占全市工业总产值的 92%。

5、城镇建设状况

全市新建、续建城市建设项目 36 项，建筑总面积达到 26.6 万平方米，完成投资 4.9 亿元，城市规模扩大了 2 平方公里，人均公共绿地达到 8.5 平方米，城市人口达到 10.2 万人，城市化率达到 38.8%。加快了市区建设步伐。银河广场续建、东南环路、古峡东街、朔方街和民用天然气输配一期等工程竣工投入使用。完成了东区锅炉房和垃圾无害化处理工程年度建设任务。开工建设了客运汽车站、青铜大厦、朔方装饰材料城和鑫田小区、康泰小区二期工程。加大了集镇建设力度。完成了青铜峡镇、大坝镇科技综合楼、峡口镇团结南路、东星路、叶升粮油批发市场改造扩建工程及青镇区建三公司住宅小区一期工程，建成了邵岗镇客运站。实施了“塞上农民新居”建设示范

点项目，完成了 201 省道过境段改建和滨河大道及连接线年度建设任务。开展了以市容市貌、环境卫生、交通秩序和集贸市场为重点的城市综合整治活动，实施了街道亮化、绿化、美化工程，改善了城市面貌，提高了城市品位。

通过以上影响估价对象价格一般因素的分析,近年来随着青铜峡市经济的发展，城市综合实力逐步加强，城镇建设得到了较快发展，随着城市建设的加快，土地供求矛盾加剧，土地需求突出，青铜峡市地价总体水平呈稳中有升态势。

（二）区域因素

区域因素指委估宗地所在城镇对地价有影响的内部区域条件，即影响城镇内部区域之间地价水平的产业集聚程度及区域在城镇中的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、土地使用限制和自然条件等。

1、区域概况

待估 2 宗地均位于青铜峡市青铜峡镇青滩南路东侧，距青铜峡市小坝镇约 20 公里，均处青铜峡市区工业用地II级地段，根据青铜峡市区土地定级估价成果资料显示，评估对象所在区域属青铜峡市区工业II级地段，该级别工业用地的基准地价为 94.0 元/平方米(“四通一平”、50 年期)

2、交通条件

包兰铁路、109国道和S201省道横贯全市，距银川河东机场65公里，距自治区首府银川市70公里，青铜峡火车站是包兰铁路大型的客货运站。率先在全区实现了镇、村通硬化路面，形成了四通八达快捷的立体交通网。

（1）公路

区域内109国道和S201省道纵穿本镇南北，吴青公路和新井路横穿东西，形成一个纵横交错的交通网络体系，给该区域的经济繁荣及人民生活带来了有利条件。

（2）铁路

待估2宗地距青铜峡火车站0.5公里，区域铁路运输条件较好。

（3）航空

待估2宗地距银川河东机场65公里，航空运输条件较差。

3、基础设施条件

待估 2 宗地所在区域基础设施配套程度达到“四通”（即通上水、通电、通路、通讯），保证程度一般。

（1）通上水

区域内供水接驳市政供水管网。

（2）供电

区域内电源来自青铜峡大坝电厂，由 101 变电所供电，供电保证率 100%。

（3）通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路基本畅通。

4、环境条件

该区域的自然环境条件和人文环境条件一般；学校、医院、商场、农贸市场等配套设施的完善程度较高。对地价有正面影响。

5、产业集聚状况规划限制

待估 2 宗地均位于青铜峡市青铜峡镇青滩南路东侧，其所在区域土地利用类型主要为一般工业用地，产业集聚状况一般；区域内对工业用地尚无详细规划限制。

（三）个别因素

影响地价的个别因素主要是指宗地自身的地价影响因素，即宗地本身的条件和特征，是决定同一均质地域内地块差异和地价差异的重要因素。估价对象位置、面积、用途、临街状况、宗地形状、地质条件、基础设施条件等。

待估宗地L_1

⑴位置：青铜峡市青铜峡镇青滩南路；

⑵土地面积：1136.70平方米；

⑶土地用途：仓储用地；

⑷宗地形状：规则；

⑸宗地临路状况：西临青滩南路；

⑹地质条件：地势平坦，工程地质条件良好，利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁；

⑺宗地基础设施条件：①接驳市政统一供电网②接驳市政统一供水管网③无市政统一排水管网④与市政通讯网相联，通讯线路畅通，⑤西临青滩南路，⑥宗地内外无市政供暖管网⑦宗地内外无市政天然气管网⑧宗地红线内场地平整。

待估宗地L_2

⑴位置：青铜峡市青铜峡镇青滩南路；

⑵土地面积：37490.20平方米；

⑶土地用途：仓储用地；

⑷宗地形状：规则；

⑸宗地临路状况：西临青滩南路；

⑹地质条件：地势平坦，工程地质条件良好，利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁；

(7)宗地基础设施条件：①接驳市政统一供电网②接驳市政统一供水管网③无市政统一排水管网④与市政通讯网相联，通讯线路畅通，⑤西临青滩南路，⑥宗地内外无市政供暖管网⑦宗地内外无市政天然气管网⑧宗地红线内场地平整。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

（一）全国人大、国务院及有关部门颁布实施的法律、法规和规章

1、《中华人民共和国物权法》

2、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）

3、《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订）

4、《中华人民共和国公司法》

5、《中华人民共和国合同法》

6、《中华人民共和国中外合资经营企业法》

7、《中华人民共和国城乡规划法》

8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》

9、《中华人民共和国城区国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院 55 号令）

10、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）

11、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）

12、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号）

13、国土资源部办公厅“关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知”（国土资厅发[2001]42号）

14、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）

15、国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》（国土资发[2003 年]383 号）

16、国土资源部《关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》（国土资发[1999]433 号）

17、国土资源部《关于严格按国家标准实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉的通知》（国土资发[2002]195 号）

18、国土资源部制定颁布的《土地登记办法》（国土资源部令第 40 号）

19、国土资源部办公厅“关于印发《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）和《协议出让国有土地使用权规范》（试行）的通知”（国土资发[2006]114 号）

20、国土资源部《关于贯彻实施〈中华人民共和国物权法〉的通知》（国土资发[2007]112 号）

21、国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006]307 号）

22、《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）

23、《国土资源部办公厅关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》（国土资厅函[2009]311 号）

（二）自治区人大和政府及有关部门颁布的法规、规章及政策性文件

1、《宁夏回族自治区土地管理条例》

2、宁夏回族自治区人民政府颁布的《宁夏回族自治区统一征地管理办法》（宁政发[1997]120 号）

3、宁夏回族自治区人民政府颁布的《宁夏回族自治区城镇国有土地使用权出让和转让办法》（宁政发[1995]49 号）

4、宁夏回族自治区人民政府颁布的《自治区人民政府关于加强国有土地管理的通知》（宁政发[2001]95 号）

5、宁夏回族自治区人民政府颁布的《宁夏回族自治区国有土地使用权招标拍卖挂牌出让办法》（宁夏回族自治区人民政府令第 55 号）

6、宁夏回族自治区人民政府颁布的《宁夏回族自治区耕地占用税实施办法》（宁政发〔1987〕86 号）

7、宁夏回族自治区财政厅、物价局、原土地管理局、原农业厅（现农牧厅）联合颁布的《宁夏回族自治区耕地造地费征收和使用管理暂行办法》（宁财（综）发[1998]362 号）

8、宁夏回族自治区物价局、财政厅《关于重新印发〈宁夏回族自治区征地管理费暂行办法〉的通知》（宁价（费）发[1996]29 号）

9、宁夏回族自治区人民政府颁布的《自治区人民政府关于印发宁夏回族自治区工业用地出让最低价标准实施意见的通知》（宁政发[2009]52 号）

10、宁夏回族自治区国土资源厅《关于贯彻国土资源部改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（宁国土资发[2001]158 号）

11、宁夏回族自治区国土资源厅《关于印发土地估价结果备案办法的通知》（宁国土资发[2003]12 号）

12、宁夏回族自治区土地估价师协会制订发布的《宁夏回族自治区土地评估行业管理暂行规定》（宁土估协法[2005]2 号）

13、宁夏回族自治区土地估价师协会制订发布的《宁夏回族自治区土地评估行业中介机构和土地估价师注册办法》（宁土估协法[2005]3 号）

（三）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》*（GB/T 18508-2001）*

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》*（GB/T 18507-2001）*

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》*（GB/T 21010-2007）*

（四）其他资料

1、委托方提供的有关资料

⑴青铜峡市人民政府颁发的“青国用（2008）第0054号”和“青国用（2008）第0055号”《国有土地使用证》复印件

⑵委托方《企业法人营业执照》复印件

⑶各估价对象宗地内的道路、供电、供水、排水、通讯、供暖等方面基础设施资料

⑷委托方提供的各估价对象土地利用条件的资料

⑸委托方提供的各估价对象地上建筑物情况的资料

2、估价机构掌握的有关资料

⑴青铜峡市自然条件、社会经济条件、行政区划和人口等方面的基本情况资料

⑵《青铜峡市土地利用总体规划》和《青铜峡市城市总体规划》

⑶宁夏回族自治区统计局和国家统计局宁夏调查总队联合编制、中国统计出版社2008年8月出版的《宁夏统计年鉴》（2008）

⑷评估对象所在区域的基础设施基本情况资料

⑸《青铜峡市城镇基准地价评估技术报告》

⑹青铜峡市国土资源局上报自治区国土资源厅的土地征收补偿费用资料

3、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

⑴宁恒正土估（委、协）字［2009］第386号《估价委托协议书》

⑵估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件等方面的资料

⑶实地拍摄的有关估价对象土地利用状况的照片

⑷估价人员实地勘察笔录

二、土地估价

（一）估价原则

1. 合法原则

在评估过程中，应严格遵守国家、地方有关法律、法规，根据《城镇土地估价规程》，坚持规范操作，要求在法律规定的条件下进行评估，对评估资料的合理、合法性进行甄别；在设定地价定义时，应按合法原则，合法地界定土地的用途、容积率、使用年期等土地使用条件，确保评估结果的客观、公正性。

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。土地价格也同样遵循替代规律，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。

3. 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。

4. 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。

5．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。

6．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。

7．资产衔接原则

企业在取得土地和开发土地，完善配套设施中已进行大量的投资，这其中某些投资已在其它资产项目中反映，本项评估是整体资产评估中的一部分，并与其它资产评估同时进行的。因此在评估过程中应充分分离构成土地资本的某些费用，使土地评估与其他资产评估相衔接，做到不重不漏。

（二）估价方法选择与选择依据

根据估价人员现场查勘情况，考虑到各待估宗地登记用途与实际用途均为仓储用地。评估时根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》*(GB/T 21010-2007)*和各宗地《国有土地使用证》，设定用途均为仓储用地。根据各待估宗地的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合各待估宗地的区位、用地性质、利用条件、所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，并结合该项目的估价目的，分析、选择适宜于评估各待估宗地土地使用权价格的评估方法。

根据《城镇土地估价规程》，通行常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法和基准地价系数修正法。估价人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次地价的估价目的确定土地估价方法。

（1）估价对象作为仓储用地，在现实经济中，土地的正常收益很难从企

业总收益中剥离，加之当地工业用地租赁市场发育不成熟，类似土地出租案例很少，采用收益还原法的可操作性不强，故此次评估不宜选用收益还原法；

（2）估价对象作为仓储用地，目前估价对象所在区域或类似区域仓储用地的市场交易实例很少，故此次评估不宜选用市场比较法。

（3）估价对象作为仓储用地，估价人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次地价的估价目的，同时考虑到因估价对象不属于高效利用的房地产投资开发的土地，其所处区域没有与其相类似的市场交易案例，不能合理确定房地产总价，不适宜采用剩余法评估；

（4）青铜峡市城镇基准地价成果于 2000 年 4 月 10 日由自治区国土资源厅验收。估价基准日时，青铜峡市城镇基准地价虽未按要求时限更新，但 2000 年以来，其覆盖范围内对应用途的地价变化平稳，并可通过基准日等修正，得到与当前地价水平相适应的结果，仍具有较强的现势性，且待估宗地均处青铜峡市区基准地价工业 II 级地段，因此可以采用基准地价系数修正法对其价格进行评估。

（5）根据青铜峡市国土资源局于 2005 年 3 月 8 日向自治区国土资源厅上报的土地征收补偿费用资料及其他成本法可依据的费用及税费标准，因此可采用成本逼近法在评估工业用地地价的基础上通过区位修正进行待估宗地地价评估。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法和成本逼近法两种估价方法进行评估。

待估 2 宗地均位于青铜峡市青铜峡镇，且地界相连，为同一土地使用者，且整体连片开发利用，影响地价的因素条件基本一致，故地价测算时，可用相同的估价方法与地价水平进行测算。

（三）地价的确定

根据国家有关法律法规、政策和委托方提供的有关资料，经本评估机构人员实地查勘，遵循土地估价的理论与原则，按照评估工作程序，采用科学合理的估价方法，选取依据充分的数据，考虑了本项评估的特定目的，分析了待估宗地的土地市场环境，参照有关规定，并在认真分析现有资料的基础上，经过周密、细致的测算，并结合估价经验及对影响待估宗地价格的因素综合分析后，根据以上评估过程，分别得到待估宗地评估设定条件下土地使用权价格，不同方法的评估结果参见表 3-1。

基准地价系数修正法是结合替代原理，根据当地政府执行的基准地价，

对估价对象的区位因素条件与区域平均条件进行差异修正而得到的价格，其适宜性较强，可信度较高。

成本逼近法是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，同时，根据国家对土地所有权在经济上得以实现的需要，加上土地所有权应得收益，求得土地价格。由于上述过程使用的有关数据、标准和参数的选取客观性、可靠性较强，故成本逼近法的测算结果具有较强的可靠性与合理性。

上述两种估价方法均具有理论基础和较好的适宜性，且两种方法估价过程使用的有关数据、标准和参数可靠性较强，故基准地价系数修正法和成本逼近法的测算结果均具有较强的可靠性与合理性。

通过对待估宗地所处区域土地市场和土地价格的分析，结合待估宗地土地利用现状、方法选择依据和估价过程数据取值的可靠性及本项评估目的，考虑到两种评估方法的评估结果比较接近，可信度高，说明选用方法比较适宜，反映了地价的现实水平。经综合考虑，本次评估采用两种估价方法评估结果的简单算数平均值作为最终评估结果，即待估宗地出让之剩余使用年期国有土地使用权单位面积地价、总地价确定表详见表 3-1。

表 3-1 评估对象单位面积地价、总地价确定表

宗地编号	基准地价系数修正法测算结果(元/平方米)	权重	成本逼近法测算结果(元/平方米)	权重	单位面积地价(元/平方米)	土地面积(平方米)	总地价(万元)
L_1	114.0	0.5	119.0	0.5	117.0	1136.70	13.30
L_2	114.0	0.5	119.0	0.5	117.0	37490.20	438.64
合计						38626.9	451.94

此次估价结果如下:

评估土地总面积：38626.90 平方米

评估土地总地价：451.94 万元

大写：肆佰伍拾壹万玖仟肆佰元整

货币种类：人民币元

其中：待估宗地 L_1

评估土地总面积：1136.70 平方米

评估土地单位面积地价：117.0 元/平方米

评估土地总地价：13.30 万元

大写：壹拾叁万叁仟元整

货币种类：人民币元

待估宗地 L_2

评估土地总面积：37490.20 平方米

评估土地单位面积地价：117.0 元/平方米

评估土地总地价：438.64 万元

大写：肆佰叁拾捌万陆仟肆佰元整

货币种类：人民币元

三、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1、委托方合法取得各待估宗地国有出让土地使用权，并付讫形成估价对象产权所涉及的价款和相关税费。土地使用权人已按照《国有建设使用权出让合同》约定的期限和条件对土地进行了投资、开发和利用。各待估宗地达到法定转让条件和出让合同约定的开发利用条件。

2、本次估价是以各待估宗地国有建设用地使用权无法定或其他优先受偿价款约定，不存在任何他项权利（包括承租权、抵押权、地役权等）及共有权人，且无权属纠纷为假设前提。

3、宁夏银星能源股份有限公司董事会同意以各待估宗地进行作价出资。

4、本次估价是以估价对象按照“地价定义”中设定条件下持续使用为假设前提。

5、本报告评估结果是估价对象在评估基准日的市场价值，仅适用于本评估报告之特定估价目的，它依据如下假设:

（1）具有一个公开、公平、公正的土地市场;

（2）估价对象能够自由地在市场上进行交易活动;

（3）为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对没有变化;

（4）委托方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的;

（5）待估宗地土地使用权人合法取得土地使用证，并以所设定的土地用途评估估价对象的价值;

（6）估价对象在设定用途下得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益;

（7）估价对象与其它生产要素相结合，能满足剩余使用年限内生产活动的正常进行，并保证持续发展。

6、使用本报告及其估价结果须依照本报告所列明的“估价依据”。任何有关估价对象的处置、运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规。

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和红线内场地平整状况。

8、评估基准日时评估对象的土地权利权益和利用条件与评估作业期间现场勘察情况及据此设定的开发利用条件一致;

（二）估价结果和估价报告的使用方向与限制条件

1、本项评估是基于一定的执业条件和执业前提，在所有假设条件成立及考虑了所能涉及到的相关因素对评估对象可实现价格的影响而形成的专业判断和估计，仅作为有关方在决策时的参考，不作为直接的决策依据。

2、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，本报告及评估结果无效。且由于不当使用造成的一切后果，本估价机构不承担任何法律责任。

3、本报告估价结果是在前提假设、限制条件成立和满足地价定义所设定条件下的国有建设用地使用权价格，若待估宗地的土地权利状况、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，甚至重估。

4、本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告评估结果对应于此地价内涵。

5、本估价报告中有关待各估宗地的土地权属状况、土地面积、用途、年限等，分别以青铜峡市人民政府颁发的“青国用（2008）第 0054 号”、和“青国用（2008）第 0055 号”《国有土地使用证》为依据确定；若面积、用途和设定的年期等发生变化，应重新核定地价。

6、本估价结果反映估价对象在本次估价目的下，现有使用状态和设定条件下，用途不变以及特定环境不变的前提下，根据国家、地方现行法律、法规和政策规定，按照《城镇土地估价规程》和公认的估价方法确定的正常状态下的公开市场价值。报告中未考虑的因素有:

（1）未考虑估价对象是否受其他附属条件及权利的限制;

（2）没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格对其估价结果的影响;

（3）本估价结果未扣除可能因抵押引起估价对象产权变动发生的处置税费和相关费用,也不考虑假定估价对象到市场变现时因特殊的变现方式和价格折扣而引起的价格变化;

（4）未考虑未来城市规划调整、国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

当前述条件在估价结果有效期内发生明显变动时，上述估价结果在未作

相应修正的情况下不再生效。

7、根据委托方提供的“青国用（2008）第 0054 号”《国有土地使用证》记事栏记载,待估宗地 L_1 于 2008 年 2 月 27 日设定抵押权,权利人为中国工商银行股份有限公司吴忠支行,抵押贷款期限为 2008 年 2 月 27 日至 2011 年 2 月 26 日,抵押面积为 1136.70 平方米,抵押贷款金额为 5.1622 万元,《土地他项权利证明书》证号为“青他项（D2008）第 012 号”，于评估基准日时，该项贷款尚未还清，根据本项评估目的和委托方要求，本项评估未考虑上述因素对评估对象宗地价格的影响；根据委托方提供的“青国用（2008）第 0055 号”《国有土地使用证》记事栏记载，待估宗地 L_2 于 2008 年 2 月 27 日设定抵押权,权利人为中国工商银行股份有限公司吴忠支行,抵押贷款期限为 2008 年 2 月 27 日至 2011 年 2 月 26 日,抵押面积为 37490.20 平方米,抵押贷款金额为 170.258 万元,《土地他项权利证明书》证号为“青他项（D2008）第 013 号”，于评估基准日时，该项贷款尚未还清，根据本项评估目的和委托方要求，本项评估未考虑上述因素对评估对象宗地价格的影响。

8、本报告不得作为确定估价对象权属和面积的依据。

9、本报告及评估结果需经本评估机构--宁夏恒正不动产评估咨询有限公司加盖公章和本公司 2 名以上（含 2 名）执业土地估价师签字后生效；评估结果应提请有相应管理权限的土地行政主管部门备案。

10、本评估报告的估价结果自估价基准日起半年内有效，即有效期为 2009 年 8 月 31 日至 2010 年 2 月 28 日。若超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价。

11、违规使用本土地估价报告和估价结果的法律责任:

（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，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，受托估价机构不承担责任。

（2）本土地估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，受托估价方对估价结果有解释权。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得委托方书面同意；受托估价方承诺未经委托方同意，不得以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，国家法律法规政策有规定的除外。

（3）违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本土地估价报告和土地估价结果，土地估价机构不承担任何法律责任。

（4）本估价机构保留对违规使用本报告者追究相关法律责任的权利。

（三）资料来源说明

本项估价所依据的资料源于委托估价方和估价对象所在地国土资源部

门提供的资料、受托估价方掌握的资料及估价人员实地踏勘和调查收集的资料。

1、土地权属、土地开发及土地利用状况等资料由委托方提供。

2、土地区位条件、地产市场交易等评估相关资料由估价师实地调查而得。

3、相关的法律法规文件来源于土地估价师的收集。

4、估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程、技术标准及国家和地方有关地价评估的政策，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（四）有关参数说明

根据《城镇土地估价规程》和青铜峡市的具体情况，本次评估中土地还原利率采用安全利率加风险调整值法的思路方法确定，即还原利率 = 安全利率 + 风险调整值。

根据估价基准日时中国人民银行公布的五年期存款利息率 3.60%，结合本项评估估价对象用途、估价目的和估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况,再考虑一定的风险因素,确定此次评估的土地还原利率为 7.5%；并假设在待估宗地设定使用年限内，土地还原利率不变。

（五）其它说明

1、估价基准日时，委托方未能提供土地出让金的缴款凭证。依据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第 39 号)相关规定:“受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。”考虑到评估对象宗地已经登记并领取了《国有土地使用证》，估价人员无理由认为其未缴清全部土地出让价款。故本项评估不再考虑使用权人拖欠土地出让金等费用及相关税费。

2、本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估。

3、各待估宗地《国有土地使用证》原件尚存放在银行。本次评估是分别依据委托方提供的“青国用（2008）第 0054 号”和“青国用（2008）第 0055 号”《国有土地使用证》复印件进行的，评估人员未对《国有土地使用证》原件、复印件的真实有效性及二者之间对应内容的一致性进行核实，委托方应对《国有土地使用证》复印件的真实性和有效性负责，本评估机构不对资料失实产生的有关问题承担责任。

4、委托方对其明确的评估目的和所提供资料的合法性、真实性和完整

性负责，估价机构对所收集资料的真实性、客观性和准确性负责。

5、本项评估形成《土地估价报告》和《土地估价技术报告》。其中，《土地估价报告》正本一式四份，委托方持三份，本评估机构持一份存档；《土地估价技术报告》在本评估机构存档，并作为提交有关部门备案时的附件。本评估报告出具时只有正本，无副本且复印件不具有任何法律效力。除政府部门和有关当事者需要外，未经本评估机构许可，不得向其他机构、单位或个人复制文本，不得使用于与本次工作无关的任何公开文件、通知或报告中。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

6、本报告由本估价机构负责解释。

第四部分 附 件

附件1 评估对象区域位置示意图
附件2 评估对象现状利用照片
附件3 《国有土地使用证》复印件
附件4 委托方《企业法人营业执照》复印件
附件5 《估价委托协议书》复印件
附件6 估价机构《企业法人营业执照》复印件
附件7 《估价机构注册证书》复印件
附件8 《土地估价师执业资格证书》复印件

附表 1-1　　土地估价结果一览表

估价机构：宁夏恒正不动产评估咨询有限公司　　估价报告编号：宁恒正(2009) [估 T-J]字第 386 号　　估价基准日：2009 年 8 月 31 日　　土地使用权类型：国有出让

宗地编号	估价基准日的土地使用权人	宗地土地产权证号	宗地位置	估价基准日的登记用途	估价设定的用途	估价基准日的实际开发程度	估价设定的开发程度	设定土地使用年限(年)	土地面积(平方米)	单位面积地价(元/平方米)	总地价(万元)
L_1	宁夏银星能源股份有限公司	青国用(2008)第 0054 号	青铜峡市青铜峡镇青滩南路	仓储用地	仓储用地	地块红线外四通（通上水、通路、通电、通讯），宗地红线内四通一平（通路、通电、通讯、通上水及场地平整）	地块红线外四通（通上水、通路、通电、通讯），宗地红线内场地平整	46.74	1136.70	117.0	13.30
L_2	宁夏银星能源股份有限公司	青国用(2008)第 0055 号	青铜峡市青铜峡镇青滩南路	仓储用地	仓储用地	地块红线外四通（通上水、通路、通电、通讯），宗地红线内四通一平（通路、通电、通讯、通上水及场地平整）	地块红线外四通（通上水、通路、通电、通讯），宗地红线内场地平整	46.74	37490.20	117.0	438.64
合计		-	-	-	-	-	-	-	**38626.9**	-	**451.94**

一、上述土地估价结果的基础设施状况及有关限制条件（见下表）

附表 1-1-1　　土地估价结果的基础设施状况及有关限制条件

宗地编号	估价基准日的土地使用权人	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	通讯条件	供气状况	中水状况	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
L_1	宁夏银星能源股份有限公司	场地平整	西临青滩南路	红线外接驳市政供电网	红线外接驳市政供水管网	红线外无市政排水管网	红线外无市政供暖管网	红线外接驳市政通讯网	红线外无市政供气管网	无	设定抵押权	仓储用地	宗地现状开发利用
L_2	宁夏银星能源股份有限公司	场地平整	西临青滩南路	红线外接驳市政供电网	红线外接驳市政供水管网	红线外无市政排水管网	红线外无市政供暖管网	红线外接驳市政通讯网	红线外无市政供气管网	无	设定抵押权	仓储用地	宗地现状开发利用

二、其他需要说明的事项:

1、本估价报告中有关待估 2 宗地的土地权属状况、土地面积、用途和使用年限等，均分别以青铜峡市国土资源局核发的“青国用(2008)第 0054 号”和“青国用（2008）第 0055 号”《国有土地使用证》为依据确定。

2、本评估报告仅为委托方以待估 2 宗地国有建设用地使用权作价出资入股及办理土地变更登记相关手续提供客观、公正、合理的地价参考依据

3、本评估报告的估价结果自估价基准日起半年内有效，即有效期为 2009 年 8 月 31 日至 2010 年 2 月 28 日。

宁夏恒正不动产评估咨询有限公司

二〇〇九年十一月二十日