



南风化工集团股份有限公司 土地估价报告

项目名称：南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产项目涉及南风化工集团股份有限公司国有建设用地使用权价格评估

受托估价单位：山西国昇元土地估价有限公司

土地估价报告编号：晋国昇元地评字(2020)第 088 号

提交估价报告日期：二〇二〇年十二月十三日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产项目涉及南风化工集团股份有限公司国有建设用地使用权价格评估。

二、委托估价方及土地使用权人

委托人即土地使用权人：南风化工集团股份有限公司

三、估价目的

根据山西省国有资本运营有限公司晋国资运营函【2020】462号《关于南风化工重大资产重组可行性研究报告的预审核意见》及《南风化工集团股份有限公司第八届董事会第十六次会议》，南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产项目所涉及的南风化工集团股份有限公司置出其拥有的全部资产及负债，为此南风化工集团股份有限公司委托山西国昇元土地估价有限公司对该经济行为涉及南风化工集团股份有限公司的国有建设用地使用权价格进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

四、估价期日

二〇二〇年八月三十一日

估价期日是由委托方根据此次经济行为确定。

五、估价日期

二〇二〇年九月二十日至二〇二〇年十二月十三日

六、地价定义

纳入本次评估范围的 9 宗土地使用权价格是指在公开市场条件下，于估价期日 2020 年 8 月 31 日，现状利用条件下，设定的开发程度与用途、设



定土地使用权年期，国有建设用地使用权市场价格。

待估宗地具体设定条件如下：

（一）用途设定：根据估价对象土地登记用途以及《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）的规定，此次估价待估宗地登记用途及设定用途详见下表 1-1《土地的用途设定与年限设定表》。

（二）土地使用权年限设定：估价对象估价期日为国有出让土地，根据此次估价目的，土地使用权年限设定为自估价期日至终止日期的剩余使用年限，各宗地土地使用权年限设定详见下表 1-1《土地的用途设定与年限设定表》。

此次评估设定年期为估价期日土地剩余使用年期。

表 1-1 土地的用途设定与年限设定表

序号	宗地名称	土地证载土地使用者	证载用途	实际用途	设定用途	终止日期	剩余年期
1	供应部物资库	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
2	硫化碱分公司 3	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
3	硫化碱分公司 2	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
4	铁路运输处南区	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
5	运销处西院	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
6	铁路运输处北区	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
7	钾肥公司北片	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
8	钾肥公司南片	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
9	南风工业园	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2051/12/12	31.28

（三）开发程度设定：本次评估界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内平整状况，考虑到宗地红线内基础设施配套费用资产评估中已经考虑，为避免重复计算，红线内设定为“场地平整”。待估宗地红线内外实际开发程度和设定开发程度情况详见表 1-2《土地的开发程度设定表》。



表 1-2 土地的开发程度设定表

序号	宗地名称	实际开发程度	设定开发程度
1	供应部物资库	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整
2	硫化碱分公司 3	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整
3	硫化碱分公司 2	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整
4	铁路运输处南区	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整
5	运销处西院	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整
6	铁路运输处北区	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整
7	钾肥公司北片	红线外三通（通路、通电、通讯），红线内四通一平（通路、通电、供水、通讯，场地平整）	红线外三通（通路、通电、通讯），红线内场地平整
8	钾肥公司南片	红线外三通（通路、通电、通讯），红线内四通一平（通路、通电、供水、通讯，场地平整）	红线外三通（通路、通电、通讯），红线内场地平整
9	南风工业园	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整

（四）土地利用条件说明：根据企业提供《固定资产—房屋建筑物评估明细表》宗地地上利用状况详见下表 1-3。本次评估根据按照实际设定容积率。

表 1-3 土地利用条件表

序号	宗地名称	土地面积 (平方米)	地上建筑物房产证号	地上建筑物 总面积 (m ²)	设定容积率	备注
1	供应部物资库	18047.67	运城市房权证市辖区字第 11216553 号	2052.4	0.11	
2	硫化碱分公司 3	18979.84	晋（2018）运城市不动产权第 0017459 号	828.87	0.04	
3	硫化碱分公司 2	79254.56	晋（2018）运城市不动产权第 0017460 号	2961.51	0.04	
4	铁路运输处南区	10292.63	运城市房权证市辖区字第 11216554 号	750.76	0.07	
5	运销处西院	386.22		140.76	0.36	
6	铁路运输处北区	18669.72		4644.42	0.25	
7	钾肥公司北片	68220.4	运城市房权证市辖区字第 12221016 号	51156.24	0.25	
8	钾肥公司南片	133533.15			0.25	

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351—8330658（8330655）

传真：0351—8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

序号	宗地名称	土地面积 (平方米)	地上建筑物房产证号	地上建筑物 总面积(m ²)	设定容积率	备注
9	南风工业园	341755.04	房权证运字第 03200545 号	81209.69	0.24	

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的基本原则理论和方法，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，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出待估宗地本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

评估宗地数：9 宗

评估宗地总面积：689139.23 平方米

评估宗地总地价：26351.45 万元

大写：贰亿陆仟叁佰伍拾壹万肆仟伍佰元整（货币种类：人民币）

八、土地估价师签字

姓 名 土地估价师资格证书号

席胜军 2004140029

樊艳华 2008140014

九、土地估价机构

估价机构法定代表人：席胜军

山西国昇元土地估价有限公司

二〇二〇年十二月十三日

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658（8330655）

邮编：030006



土地估价结果一览表

估价机构：山西国昇元土地估价有限公司

报告编号：晋国昇元地评字(2020)第 088 号

估价期日：2020 年 8 月 31 日

估价目的：资产重组

估价期日土地使用权性质：出让

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用权证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用权剩余年期(年)	土地面积(m ²)	单位地价/元/M ²	总地价/万元	备注
				证载	实际	设定	规划	实际	设定							
南风化工集团股份有限公司	1	供应部物资库	运政国用(2009)第 00349 号	工业	工业	工业	--	0.11	0.11	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),红线内五通一平(通路、通电、供水、排水、通讯,场地平整)	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),红线内场地平整	26.5	18047.67	495	893.36	
南风化工集团股份有限公司	2	硫化碱分公司 3	晋(2018)运城市不动产权第 0017459 号	工业	工业	工业	--	0.04	0.04	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),红线内五通一平(通路、通电、供水、排水、通讯,场地平整)	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),红线内场地平整	26.5	18979.84	263	499.17	
南风化工集团股份有限公司	3	硫化碱分公司 2	晋(2018)运城市不动产权第 0017460 号	工业	工业	工业	--	0.04	0.04	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),红线内五通一平(通路、通电、供水、排水、通讯,场地平整)	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),红线内场地平整	26.5	79254.56	266	2108.17	
南风化工集团股份有限公司	4	铁路运输处南区	运政国用(2009)第 00382 号	工业	工业	工业	--	0.07	0.07	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),红线内五通一平(通路、通电、供水、排水、通讯,场地平整)	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),红线内场地平整	26.5	10292.63	381	392.15	

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351—8330658 (8330655)

传真：0351—8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



南风化工集团股份有限公司拟资产重组置出全部资产及负债项目涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用权证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用权剩余年期(年)	土地面积(m ²)	单位地价/元/M ²	总地价/万元	备注
				证载	实际	设定	规划	实际	设定							
南风化工集团股份有限公司	5	运销处西院	运政国用(2009)第00383号	工业	工业	工业	--	0.36	0.36	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),红线内五通一平(通路、通电、供水、排水、通讯,场地平整)	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),红线内场地平整	26.5	386.22	387	14.95	
南风化工集团股份有限公司	6	铁路运输处北区	运政国用(2009)第00384号	工业	工业	工业	--	0.25	0.25	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),红线内五通一平(通路、通电、供水、排水、通讯,场地平整)	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),红线内场地平整	26.5	18669.72	485	905.48	
南风化工集团股份有限公司	7	钾肥公司北片	运政国用(2009)第00782号	工业	工业	工业	--	0.25	0.25	红线外三通(通路、通电、通讯),红线内四通一平(通路、通电、供水、通讯,场地平整)	红线外三通(通路、通电、通讯),红线内场地平整	26.5	68220.4	187	1275.72	
南风化工集团股份有限公司	8	钾肥公司南片	运政国用(2009)第00783号	工业	工业	工业	--	0.25	0.25	红线外三通(通路、通电、通讯),红线内四通一平(通路、通电、供水、通讯,场地平整)	红线外三通(通路、通电、通讯),红线内场地平整	26.5	133533.15	184	2457.01	
南风化工集团股份有限公司	9	南风工业园	运国用(2001)字第G010070011号	工业	工业	工业	--	0.24	0.24	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),红线内五通一平(通路、通电、供水、排水、通讯,场地平整)	红线外五通(通路、通电、供水、排水、通讯),红线内场地平整	31.28	341755.04	521	17805.44	
合计													689139.23		26351.45	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：无

3、规划限制条件：根据宗地实际容积率设定

2、基础设施条件：见估价对象基础设施条件表

4、影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项：本评估报告仅作为南风化工集团股份有限公司拟资产重组提供客观、公正的价格参考依据。

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路226号高新动力港6层

电话：0351-8330658(8330655)

邮编：030006



估价对象基础设施条件表

宗地编号	宗地名称	宗地位置	地面平整状况	通路状况	通电状况	供水状况	排水状况	供气状况	供暖状况	通讯状况
1	供应部物资库	运城市银湖东街南侧物资供应部	红线内“场地平整”	红线外银湖东街,红线内自建道路	红线内外市政供电	红线内外市政供水	红线内外市政排水管网	红线内外无	红线内外无	红线内外通信网络覆盖
2	硫化碱分公司3	运城市圣惠路南端南侧二厂小学	红线内“场地平整”	红线外环池路,红线内自建道路	红线内外市政供电	红线内外市政供水	红线内外市政排水管网	红线内外无	红线内外无	红线外通信网络覆盖
3	硫化碱分公司2	运城盐池环池公路北侧硫化碱分公司东南区	红线内“场地平整”	红线外环池路,红线内自建道路	红线内外市政供电	红线内外市政供水	红线内外市政排水管网	红线内外无	红线内外无	红线内外通信网络覆盖
4	铁路运输处南区	运城市银湖东街南侧铁路运输处南区	红线内“场地平整”	红线外银湖东街,红线内自建道路	红线内外市政供电	红线内外市政供水	红线内外市政排水管网	红线内外无	红线内外无	红线内外通信网络覆盖
5	运销处西院	运城市银湖东街南侧铁路运输处西院	红线内“场地平整”	红线外银湖东街,红线内自建道路	红线内外市政供电	红线内外市政供水	红线内外市政排水管网	红线内外无	红线内外无	红线内外通信网络覆盖
6	铁路运输处北区	运城市银湖东街南侧铁路运输处北区	红线内“场地平整”	红线外银湖东街,红线内自建道路	红线内外市政供电	红线内外市政供水	红线内外市政排水管网	红线内外无	红线内外无	红线内外通信网络覆盖
7	钾肥公司北片	运城市太风路杜家坡段南侧	红线内“场地平整”	红线外太风道路,红线内自建道路	红线内外市政供电	红线外无市政供水,红线内村庄水源井	红线外无市政排水管网,红线内无	红线内外无	红线内外无	红线内外通信网络覆盖
8	钾肥公司南片	运城市太风路杜家坡段南侧	红线内“场地平整”	红线外太风道路,红线内自建道路	红线内外市政供电	红线外无市政供水,红线内村庄水源井	红线外无市政排水管网,红线内无	红线内外无	红线内外无	红线内外通信网络覆盖
9	南风工业园	运城经济技术开发区钢建东路以东	红线内“场地平整”	红线外钢建东路,红线内自建道路	红线内外市政供电	红线内外市政供水	红线内外市政排水管网	红线内外无	红线内外无	红线内外通信网络覆盖

估价机构盖章：
二〇二〇年十二月十三日

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路226号高新动力港6层

电话：0351-8330658（8330655）

邮编：030006



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方及土地使用权人

委托人即土地使用权人

名称：南风化工集团股份有限公司(以下简称“南风化工”)

统一社会信用代码：91140000113638887N

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：山西省运城市盐湖区红旗东街 376 号

法定代表人：黄振山

注册资本：伍亿肆仟捌佰柒拾陆万圆整

成立日期：1996 年 4 月 2 日

营业期限：1996 年 4 月 2 日至 2035 年 4 月 2 日

经营范围：化工产品（不含危险品）、化学肥料系列产品、水产养殖、平板显示器、植物油系列产品及卫生杀虫剂、日化产品、工业用纯净水的开发、生产、销售。自有房屋租赁、仓储服务（危险化学品除外）；钢材、建筑材料、普通机械、电器机械及器材、电子产品、汽车（除小轿车）、塑料制品、橡胶制品、汽车配件、洗涤剂的销售（以上国家限制生产经营的除外）搬运装卸、货物配载、物流信息服务。化工产品：饲料添加剂（硫酸钠、硫酸镁）；以下仅限分支机构生产经营：化学试剂（无水硫酸钠），工业氯化钡、硫化钠、硫氢化钠、日化产品（液体消毒剂）、餐具洗涤剂、化妆品的生产及销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、估价对象

纳入本次评估范围的 9 宗地均位于运城市，土地使用权人均为南风化工集团股份有限公司，总面积为 689139.23 平方米，均为工业用地，出让性质。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

纳入本次评估范围的宗地 1-宗地 8 宗地均为南风化工集团股份有限公司



司通过转让方式获取的方式获取，宗地 9 为南风化工集团股份有限公司通过出让方式获取。

宗地 1:

土地使用权证号：运政国用(2009)第 00349 号；

登记时间：2009 年 5 月 25 日；

估价期日土地使用者：南风化工集团股份有限公司；

座落：运城市银湖东街南侧物资供应部；

宗地面积：18047.67 平方米；

地号：(01) -7- (01) -；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2047 年 3 月 1 日；

权利类型：出让；

四至：东至银湖东街，南至运城公安局城南分局，北至盐化道路，西至南风化工集团股份有限公司铁路运输处；

宗地 2:

不动产权证号：晋（2018）运城市不动产权第 0017459 号；

登记时间：2018 年 12 月 11 日；

权利人：南风化工集团股份有限公司；

共有情况：单独所有

座落：运城市圣惠路南端南侧二厂小学；

权利类型：国有建设用地使用权；

权利性质：出让；

用途：工业；

宗地面积：18979.84 平方米；

终止日期：国有建设用地使用权 1997 年 3 月 2 日起 2047 年 3 月 1 日止；

权利类型：出让；

四至：东至周小明，南至硫化碱分公司，北至南郊村，西至硫化碱分公司；



宗地 3:

不动产权证号：晋（2018）运城市不动产权第 0017460 号；

登记时间：2018 年 12 月 11 日；

权利人：南风化工集团股份有限公司；

共有情况：单独所有

座落：运城盐池环池公路北侧硫化碱分公司东南区；

权利类型：国有建设用地使用权；

权利性质：出让；

用途：工业；

宗地面积：79254.56 平方米；

终止日期：国有建设用地使用权 1997 年 3 月 2 日起 2047 年 3 月 1 日止；

权利类型：出让；

四至：东至李周川等，南至环池路，北至硫化碱分公司，西至盐化十一厂家属院；

宗地 4:

土地使用权证号：运政国用(2009)第 00382 号；

登记时间：2009 年 5 月 25 日；

估价期日土地使用者：南风化工集团股份有限公司；

座落：运城市银湖东街南侧铁路运输处南区；

宗地面积：10292.63 平方米；

地号：01-002-（13）-270；

图号：875.75-500、875.75-500.25、876-500.25；

登记用途：工业；

终止日期：2047 年 3 月 1 日；

权利类型：出让；

四至：东至张继发，南至于长有，北至铁路，西至道路；

宗地 5:

土地使用权证号：运政国用(2009)第 00383 号；

登记时间：2009 年 5 月 25 日；



估价期日土地使用者：南风化工集团股份有限公司；

座落：运城市银湖东街南侧铁路运输处西院；

宗地面积：386.22 平方米；

地号：01-002-（13）-018；

图号：875.75-500；

登记用途：工业；

终止日期：2047 年 3 月 1 日；

权利类型：出让；

四至：东至巷道，南至巷道，北至巷道，西至常运福；

宗地 6：

土地使用权证号：运政国用(2009)第 00384 号；

登记时间：2009 年 5 月 25 日；

估价期日土地使用者：南风化工集团股份有限公司；

座落：运城市银湖东街南侧铁路运输处北区；

宗地面积：18669.72 平方米；

地号：（01）-7-（01）-；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2047 年 3 月 1 日；

权利类型：出让；

四至：东至盐化劳服公司，南至铁路，北至银湖东街，西至南风学院；

宗地 7：

土地使用权证号：运政国用(2009)第 00782 号；

登记时间：2009 年 5 月 25 日；

估价期日土地使用者：南风化工集团股份有限公司；

座落：运城市太风路杜家坡段南侧；

宗地面积：68220.4 平方米；

地号：未登记；

图号：未登记；



登记用途：工业；

终止日期：2047 年 3 月 1 日；

权利类型：出让；

四至：东至道路（实际为村庄小路），南至铁路，北至杜家坡村、太
风公路，西至雷家坡土地；

宗地 8：

土地使用权证号：运政国用(2009)第 00783 号；

登记时间：2009 年 5 月 25 日；

估价期日土地使用者：南风化工集团股份有限公司

座落：运城市太风路杜家坡段南侧；

宗地面积：133533.15 平方米；

地号：未登记；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2047 年 3 月 1 日；

权利类型：出让；

四至：东至杜家坡村，南至原料分公司十四工段，北至铁路，西至道
路（实际为村庄小路）；

宗地 9：

土地使用权证号：运国用（2001）字第 G010070011 号；

登记时间：2009 年 5 月 25 日；

估价期日土地使用者：南风化工集团股份有限公司；

座落：运城经济技术开发区钢建东路以东；

宗地面积：341755.04 平方米；

地号：开-（41）-164；

图号：I-49-31-（49）

登记用途：工业；

终止日期：2051 年 12 月 12 日

权利类型：出让；



四至：东至北街居民委员会，南至北街居民委员会，北至铁路，西至钢建东路。

2、土地权利状况

(1)待估宗地的土地所有权状况：在估价期日，待估宗地土地所有权属国家所有。

(2)估价的象土地使用权状况：

宗地 1-宗地 8 是 2008 年 4 月由山西运城盐化局转让给南风化工集团股份有限公司；待估 8 宗地全部办理了《国有土地使用证》、《不动产权证书》，土地使用者均为南风化工集团股份有限公司，土地使用权类型均为国有出让，土地使用权终止日期为 2047 年 3 月 1 日，则至估价期日剩余土地使用权年期为 26.5 年。

宗地 9 为 2002 年由南风化工集团股份有限公司通过出让方式获得，已办理《国有土地使用证》，土地使用权类型为国有出让，土地使用权终止日期为 2051 年 12 月 12 日，则至估价期日剩余土地使用权年期为 31.28 年。

(3)土地他项权利状况：估价期日，待估 9 宗地未设定抵押等他项权利。

(4)相邻关系权利：独立产权，无相邻关系。

3、土地利用状况

9 宗地地上建筑物详见下表：

序号	宗地名称	土地面积(平方米)	地上建筑物房产证号	地上主要建筑物名称	主要建筑物结构	地上建筑物总面积(m ²)	容积率	备注
1	供应部物资库	18047.67	运城市房权证市辖区字第 11216553 号	办公楼、磅房等	框架	2052.4	0.11	
2	硫化碱分公司 3	18979.84	晋(2018)运城市不动产权第 0017459 号	工房等	混合	828.87	0.04	
3	硫化碱分公司 2	79254.56	晋(2018)运城市不动产权第 0017460 号		混合	2961.51	0.04	
4	铁路运输处南区	10292.63	运城市房权证市辖区字第 11216554 号	运销部办公楼、职工宿舍、库房、机车库等	砖混、砖木	750.76	0.07	
5	运销处西院	386.22				140.76	0.36	
6	铁路运输处北区	18669.72				4644.42	0.25	

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351—8330658（8330655）

传真：0351—8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

7	钾肥公司 北片	68220.4	运城市房权证 市辖区字第 12221016 号	调度大楼、成品 库、倒班公寓、 锅炉房、主工房	砖混、钢 结构	51156.24	0.25	
8	钾肥公司 南片	133533.15					0.25	
9	南风工业 园	341755.04	房权证运字第 03200545 号	29 幢仓储用房	混合	81209.69	0.24	

四、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

运城市，位于山西省西南部，北依吕梁山与临汾市接壤，东峙中条山和晋城市毗邻，西、南与陕西省渭南市、河南省三门峡市隔黄河相望。介于东经 110°15'—112°04'，北纬 34°35'—35°49'之间，东西长 201.87 千米，南北宽 127.47 千米，总面积 13968 平方千米。

②地形地貌

运城地形比较复杂，相对高差明显，最高峰为垣曲境内的舜王坪，海拔 2321.8 米；最低处为垣曲县境内的西阳河入黄河处，海拔 180 米。运城具有平原、山地、丘陵、盆地、台地等多种地貌类型，平原面积占总面积的 58.2%，山地、丘陵占总面积的 41.8%。主要有中条山、吕梁山、稷王山、孤峰山 4 大山脉，面积 2674 平方千米，占总面积的 19.1%。

③气候特征

运城全年受季风活动影响，属暖温带大陆性季风气候。冬季受西伯利亚干冷气流控制，盛行西北季风，气候特点为寒冷、干燥；夏季受太平洋暖湿气流控制，盛行东南季风，气候特点是高温、多雨，降雨集中且多暴雨和雷阵雨。

④土地资源

运城市 2019 年末耕地保有量 505897.5 公顷。国有建设用地供应总量 1049.3 公顷。

⑤矿产资源

运城地区地质构造复杂，矿产资源丰富，经地质勘探列入山西省矿产储量表的有煤、铁、金、银、铜、铝、锌、铅、钴、钼、芒硝、岩盐、白钠镁

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658（8330655）

邮编：030006



矾、卤水、熔剂灰岩、灰岩、粘土、磷、长石、玻璃石英砂岩、重晶石等 21 种。其中，具有开采价值的约 54 种，具有优势的矿产资源为铜、铅、镁（镁盐、白云岩）、芒硝、石灰岩、大理石、硅石等。

⑥水资源

2019 年，全年全市总用水量 16.13 亿立方米，其中，农业用水 12.83 亿立方米，工业用水 1.11 亿立方米，生活用水 1.84 亿立方米，生态环境用水 0.18 亿立方米，污水回用 0.17 亿立方米。

⑦人口状况

根据抽样调查推算，运城市 2019 年年末全市常住人口为 537.26 万人，比上年末增加 1.3 万人。男女性别比为 102.04（女性为 100）。全年出生人口 5 万人，出生率为 9.31‰；死亡人口 3 万人，死亡率为 5.60‰；自然增长率为 3.71‰。常住人口城镇化率达到 51.24%，比上年提高 1.04 个百分点。

⑧行政区划

运城市辖 1 个市辖区：盐湖区，2 个县级市：永济市、河津市，10 个县：绛县、夏县、新绛县、稷山县、芮城县、临猗县、万荣县、闻喜县、垣曲县、平陆县。

(2)城市社会经济发展状况

2019 年，运城市全市生产总值增长 6.3%，规上工业增加值增长 5.4%，固定资产投资增长 7.1%，社会消费品零售总额增长 8.2%，一般公共预算收入增长 7.3%，城乡居民人均可支配收入分别增长 7.3%、9.9%，各项约束性指标较好完成了年度任务。粮食产量 26.5 亿公斤，畜牧养殖稳中有进。农产品加工年销售收入 332.1 亿元，增长 9.4%。实体经济不断壮大，山西建龙年营收突破 300 亿元，大运汽车达到 137 亿元，制造业实现增加值 330.9 亿元，占规上工业比重 81.2%。新增规上工业企业 101 家、“专精特新”中小企业 35 户。新登记各类市场主体 5.7 万户，增长 19%，总数达到 32.8 万户。

运城市坚持项目引领，全年招商引资签约项目 455 个，总投资 1526.4 亿元，大运新能源汽车、蓝科途锂电池隔膜、芮城光伏二期、华兆东南装配式建筑等 405 个产业转型项目全面推进，高技术产业投资增长 41.9%。坚持创新驱动，设立了 100 亿元的转型发展基金和 100 亿元的文旅发展基金，电动汽车电机磁



钢、F型杂交小麦等一批关键技术取得重大进展，新增高新技术企业16家、省级企业技术中心6家，泉稷能源获批省级智能制造试点示范。传统产业改造升级步伐加快，实施工业技改项目190个，完成投资93.4亿元。运城籍在外人士回乡创办企业792家，带动就业1.7万人，“凤还巢”计划经验做法受到国务院通报表扬。23个“国字号”现代农业示范区和示范项目先后获批，省级现代农业产业园达到6个。农产品出口国家和地区新增9个，达到68个，出口量3.8亿公斤。扎实开展一系列节庆活动，成功举办第二届工博会、医博会和第四届果博会。国保单位总数达102处，居全国地级市之首。

(3) 房地产开发

2020年1-8月，运城房地产开发投资完成132.3亿元，同比增长6.4%，增速较上月下滑2.2个百分点。

从投资构成看：建筑工程投资完成95.6亿元，同比增长7.0%，占比72.3%；安装工程投资完成11.6亿元，同比增长0.3%，占比8.8%；设备工器具购置完成1.3亿元，同比增长16.1%，占比1.2%；其他费用完成23.5亿元，同比下降20.8%，占比17.7%。

从投资用途看：住宅投资完成109.7亿元，同比增长3.3%，占比82.9%；办公楼投资完成0.5亿元，同比增长55.7%，占比0.4%；商业营业用房投资完成14.2亿元，同比增长36.0%，占比10.7%；其他投资完成7.9亿元，同比增长7.5%，占比6.0%。

从投资规模看：亿元及以下项目投资完成11.9亿元，同比下降14.7%，占比9.0%；1-5亿元项目投资完成58.0亿元，同比增长7.4%，占比43.8%；5-10亿元项目投资完成34.6亿元，同比增长0.6%，占比26.2%；10亿元以上项目投资完成27.8亿元，同比增长26.4%，占比21.0%。

(4) 城市基础设施建设

公路：全市公路通车里程15802公里，其中，国道1248公里，省道695公里，县道2611公里，乡、村道及专用道11248公里；高速公路603公里。全市公路密度111公里/百平方公里。

铁路：南同蒲铁路纵贯运城市南北，西南方向与陇海铁路大动脉连接；侯西铁路横亘东西，南同蒲铁路侯马至东镇段完成复线建设；大西客专（太



原南至西安北段)于2014年7月1日正式通车运营;蒙西至华中地区铁路煤运通道运城段计划于2014年开工建设。运城北站为山西省境内的3个一级站点之一。

航空:运城机场共开通了运城—北京、上海、广州、深圳、成都、天津、昆明、海口、长沙、乌鲁木齐、杭州、南京、厦门、三亚、哈尔滨、大连、南昌、南宁、宁波、青岛、无锡、贵阳、合肥、福州、重庆、沈阳、银川、桂林、曼谷、芭提雅、香港、珠海、泉州、温州等34个国内外城市,共33条航线。全年飞机起降总架次为34630架次,增长7%;有航线架次为18148架次,增长46%。

(5)产业政策

运城市规划建设1个中央商务区、1个省级众创社区、2个市级商务商业中心、1个特色商业街。工业方面,着力构建“工业转型、新兴彰显、服务提升、多元活力”的现代城市产业体系,有效引导落后产能退出及传统产业升级,积极培育新兴产业,升级城市生产性、生活性服务功能,激发民间资本和大众创业等本地经济活力。

(6)不动产政策与不动产市场状况

运城市不断加强耕地和基本农田保护,数量质量并举,结合全市经济社会发展实际、自然环境条件和各类土地的适宜性程度,严格控制耕地流失,加大补充耕地力度,统筹安排各类农用地,促进农用地综合生产能力和利用效益的提高;坚持节约集约用地、严格控制新增用地规模,科学配置城镇工矿用地,规范农村建设用地,保障必要基础设施用地,优化建设用地结构与布局,对全市的建设用地规模与结构进行调整。

2017年运城市土地供应市场较活跃,土地成交数量较多,共67宗,成交面积345.35591公顷,其中以公开出让方式成交土地24宗,面积81.93488公顷,用途为其他普通商品住房用地、批发零售、工业用地;协议出让方式成交土地1宗,面积2.866651公顷,用途为其他普通商品住房用地;划拨方式成交土地42宗,成交面积260.554379公顷,用途涉及街巷用地、科教用地、经济适用房、公共设施用地、军事用地、公园与绿地。

2018年运城市划拨地成交11宗,用途为街巷用地和公共设施用地;通



过招拍挂出让成交土地 11 宗，其中 1 宗为医卫慈善用地，10 宗其他普通商品住房用地。

2019 年运城市挂牌出让共成交 30 宗地地，协议出让 12 宗地地，划拨方式供地 17 宗。

(7)城市发展规划

运城市近期建设规划：推进城市修补、生态修复，实现城市两个转型；提高中心城区人口吸纳能力，拓展城市发展新空间；完善中心城区配套设施，优化城市宜居环境；强化开发建设增存并举模式，化解城市地产库存。近期发展以向北及向东发展为主，老城重在更新改造。

(二)区域因素

1、区域概况

宗地 1 供应部物资库、宗地 4-宗地 6 铁路运输处南北区，该 4 宗地位于同一区域，银湖东街南侧，距离市中心约 2.5 公里，地处城区范围较为繁华地段，该区域基础设施较完备。

宗地 2-宗地 3 硫化碱分公司两宗地相连成片位于运城市圣惠路南端南侧、盐湖北侧，位于运城市城区南端，距离市中心约 9.5 公里，所处区域基础设施较完备。

宗地 7-宗地 8 钾肥公司两宗地地处同一区域，位于运城市太风路杜家坡段南侧，所处位置较为偏远，基础设施完备度较差。

宗地 9 南风工业园位于运城经济技术开发区钢建东路以东，所处位置较优越，繁华度较高，交通便捷，基础设施完备。

2、道路交通条件

宗地 1 供应部物资库、宗地 4-宗地 6 铁路运输处南北区，临近生活型主干道银湖东街，距离风高速入口约 7.5 公里，距离运城火车站约 2.5 公里。

宗地 2-宗地 3 硫化碱分公司，临次干道环池路，距运风高速入口约 7 公里，距离运城火车站约 5.5 公里。

宗地 7-宗地 8 钾肥公司临混合型主干道太风道路，距运风高速入口约 11 公里，距离运城火车站约 9.5 公里。



宗地 9 南风工业园临生活型主干道钢建东路，距运城绕城高速入口约 3 公里，距离运城火车站约 5.5 公里。

3、基础设施状况

宗地 7-宗地 8 钾肥公司区域市政配套设施达“三通”，即通路、通电、通讯：

- 1)通路：临混合型主干道太风道路。
- 2)通讯：区域内已铺设通讯电缆，通讯畅通。
- 3)通电：有电力公司铺设的供电网。

宗地 1—宗地 6、宗地 9 区域市政配套设施达“五通”，即通路、通电、供水、排水、通讯：

- 1)通路：临生活型主干道或次干道。
- 2)通电：有电力公司铺设的供电网。
- 3)供水：宗地 2-宗地 3、宗地 9 排水系统较完善，排水较通畅；宗地 1、宗地 4-宗地 6 联网供水系统，保证率一般。
- 4)排水：宗地 2-宗地 3、宗地 9 联网供水系统，保证率较高；宗地 1、宗地 4-宗地 6 排水设施能基本满足排水需要，排水状况一般。
- 5)通讯：区域内已铺设通讯电缆，通讯畅通。

4、产业聚集度：宗地 1-宗地 8 宗地所处区域工业企业较少，一般产业联系松散区。宗地 9 所处区域产业聚集度较优。

5、环境条件：9 宗地土地使用权人南风化工集团股份有限公司属化工企业，对周边区域环境轻度污染。

6、规划限制条件：待估宗地 1-宗地 8 所在区域对发展工业有一定限制，宗地 9 所在区域较有利于发展工业。

(三)个别因素

待估 9 宗地个别因素情况详见下表：



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

编号	宗地名称	宗地位置	权属单位	实际用途	宗地形状	临街状况	容积率	土地面积	地势	地面平整状况	通路状况	通电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	通讯条件
1	供应部物资库	运城市银湖东街南侧物资供应部	南风化工集团股份有限公司	工业	形状规则, 土地利用较为合理	一面临银湖东街	0.11	18,047.67	地形平坦, 便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内市政供水	红线内市政排水管网	红线内无	红线内通信网络覆盖
2	硫化碱分公司3	运城市圣惠路南端南侧二厂小学	南风化工集团股份有限公司	工业	形状不规则, 对土地利用有一定影响	不临街	0.04	18,979.84	地形平坦, 便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内市政供水	红线内市政排水管网	红线内无	红线内通信网络覆盖
3	硫化碱分公司2	运城盐池环池公路北侧硫化碱分公司东南区	南风化工集团股份有限公司	工业	形状不规则, 对土地利用有一定影响	一面临环池路	0.04	79,254.56	地形平坦, 便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内市政供水	红线内市政排水管网	红线内无	红线内通信网络覆盖
4	铁路运输处南区	运城市银湖东街南侧铁路运输处南区	南风化工集团股份有限公司	工业	较规则, 土地利用无不良影响	一面临银湖东街	0.07	10,292.63	地形平坦, 便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内市政供水	红线内市政排水管网	红线内无	红线内通信网络覆盖
5	运销处西院	运城市银湖东街南侧铁路运输处西院	南风化工集团股份有限公司	工业	形状规则, 土地利用较为合理	三面临巷道	0.36	386.22	地形平坦, 便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内市政供水	红线内市政排水管网	红线内无	红线内通信网络覆盖
6	铁路运输处北区	运城市银湖东街南侧铁路运输处北区	南风化工集团股份有限公司	工业	较规则, 土地利用无不良影响	一面临银湖东街	0.25	18,669.72	地形平坦, 便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内市政供水	红线内市政排水管网	红线内无	红线内通信网络覆盖

单位: 山西国昇元土地估价有限公司

传真: 0351-8330658

地址: 太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话: 0351-8330658 (8330655)

邮编: 030006



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

编号	宗地名称	宗地位置	权属单位	实际用途	宗地形状	临街状况	容积率	土地面积	地势	地面平整状况	通路状况	通电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	通讯条件
7	钾肥公司北片	运城市太风路杜家坡段南侧	南风化工集团股份有限公司	工业	较规则,土地利用无不良影响	一面临太风道路	0.25	68,220.40	地形平坦,便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内村庄水源井	红线内无	红线内无	红线内通信网络覆盖
8	钾肥公司南片	运城市太风路杜家坡段南侧	南风化工集团股份有限公司	工业	较规则,土地利用无不良影响	不临街	0.25	133,533.15	地形平坦,便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内村庄水源井	红线内无	红线内无	红线内通信网络覆盖
9	南风工业园	运城经济技术开发区钢建东路以东	南风化工集团股份有限公司	工业	较规则,土地利用无不良影响	一面临钢建东路	0.24	341,755.04	地形平坦,便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内市政供水	红线内市政排水管网	红线内无	红线内通信网络覆盖

单位: 山西国昇元土地估价有限公司

传真: 0351-8330658

地址: 太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话: 0351-8330658 (8330655)

邮编: 030006



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》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

2 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

3 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号);

4 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

5 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第588号修订、第709号修正);

6 山西省人民政府国有资产监督管理委员会关于贯彻落实《企业国有资产交易监督管理办法》(晋国资[2016]64号);

7 山西省人民政府国有资产监督管理委员会《关于省属企业国有资产评估管理有关事项的通知》(晋国资产权[2017]73号);

8 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

9 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)。

10 《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资厅发〔2012〕35号)

(二)地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. 《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》(2008年修正山西省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

2. 《关于运城市城市基准地价的公告》

(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 18508-2014);



2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

3. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)。

(四)其他资料

1. 山西省国有资本运营有限公司晋国资运营函【2020】462号《关于南风化工重大资产重组可行性研究报告的预审核意见》和《南风化工集团股份有限公司第八届董事会第十六次会议》;

2. 《国有土地使用证》、《不动产权证》;

3. 相关转让协议等

4. 委托方及土地使用权人营业执照、经济行为依据;;

5. 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

二、土地估价

(一)估价原则

1、合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面,应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据;在合法使用方面,应以使用管制(如城市规划、土地用途管制)为依据;在合法处分方面,应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2、供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据,并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。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。

3、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。在土地估价时,应认真分析土地与周围环境的关系,判断其是否协调,

单位:山西国昇元土地估价有限公司

电话:0351-8330658(8330655)

传真:0351-8330658

邮编:030006

地址:太原市高新区长治路226号高新动力港6层



这直接关系到该地块的收益量和价格。

4、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。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。

5、变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。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。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，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。

6、预期收益原则

土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。土地的价格是由反映该宗地将来的总收益所决定的，它的价格也受预期收益形成因素的变动所影响。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。估价人员必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

7、最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。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。

(二)估价方法

1、方法选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、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》，根据运城市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，选择适当的估价方法。主要是出于以下考虑：

(1)收益还原法：由于待估宗地是南风化工集团股份有限公司的工业用地宗地，且根据企业整体收益很难确定待估宗地的土地收益，所以不宜采用收益还原法评估；

(2)剩余法：由于待估宗地不属于投资开发的土地，且待估宗地所处区域没有与待估宗地地上建构筑物相类似的市场交易案例，无法合理确定房地产总价，因此不适宜采用剩余法评估；

(3)成本逼近法：由于待估宗地位于城区范围内，经估价师分析更适合选择市场比较法和基准地价系数修正法，因此本次评估未选择成本逼近法进行评估；

(4)基准地价系数修正法：现行的运城市城镇基准地价的估价基准日为2019年6月1日，距本次估价期日较近，9宗地分别均处于基准地价的覆盖范围内，可采用基准地价系数修正法测算地价；

(5)市场比较法：待估宗地所在区域市场较发达，有可供比较案例，因此选择市场比较法；

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法、市场比较法进行评估。

2、方法介绍

(1) 基准地价修正系数法

A 原理

基准地价修正法是利用城镇基准地价、基准地价修正系数表等评估

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路226号高新动力港6层

电话：0351-8330658 (8330655)

邮编：030006



成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等对其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其基本原理是替代原理，即在正常的市场条件下，具有相似土地条件和使用价值的土地在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格。

B 计算公式

$$P=P1b \times (1+\sum Ki) \times Kj + D$$

式中：P——宗地价格

P1b——基准地价

$\sum Ki$ ——宗地地价修正系数

Kj——估价期日、容积率、土地使用年期等修正系数

D——开发程度修正值

(2) 市场比较法

A 原理

根据替代原则，以条件类似、使用价值相当的土地交易实例与估价对象加以对照比较进行因素修正后，可求取估价对象价格。在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经对所掌握的大量交易案例的比较分析，从中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的三宗正常交易案例作为比较实例，通过交易时间、交易情况、土地使用年限、区域因素及个别因素等一系列修正调整后，分别求得试算比准价格，对其进行进一步分析调整后，得出最终比准价格。

B 计算公式：

$$PD=PB \times A \times B \times C \times D \times E \dots\dots\dots$$

式中：PD——待估宗地价格

PB——比较实例价格

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数



C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估土地个别因素条件指数除以比较实例土地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数

(三)估价结果

1、地价确定的方法

待估宗地选取基准地价系数修正和市场比较法进行评估，两种方法计算结果较接近，根据运城市同类用地的地价水平，以及估价人员的估价经验，本次评估对于各种方法各取权重 50%计算评估结果，作为本次评估的最终结果，则：

序号	宗地名称	基准地价		市场比较		单位地价	
		单价	权重	单价	权重	元/M2	万元/亩
1	供应部物资库	504.49	0.5	485.40	0.5	495	33.00
2	硫化碱分公司 3	269.41	0.5	256.34	0.5	263	17.53
3	硫化碱分公司 2	272.31	0.5	258.90	0.5	266	17.73
4	铁路运输处南区	385.46	0.5	376.03	0.5	381	25.40
5	运销处西院	395.43	0.5	377.89	0.5	387	25.80
6	铁路运输处北区	489.80	0.5	480.59	0.5	485	32.33
7	钾肥公司北片	182.38	0.5	191.02	0.5	187	12.47
8	钾肥公司南片	178.17	0.5	189.11	0.5	184	12.27
9	南风工业园	525.43	0.5	516.49	0.5	521	34.73

2、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的基本原则理论和方法，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，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出待估宗地本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

序号	宗地名称	评估单价	面积	总价（万元）
1	供应部物资库	495	18047.67	893.36
2	硫化碱分公司 3	263	18979.84	499.17
3	硫化碱分公司 2	266	79254.56	2108.17
4	铁路运输处南区	381	10292.63	392.15
5	运销处西院	387	386.22	14.95
6	铁路运输处北区	485	18669.72	905.48
7	钾肥公司北片	187	68220.40	1275.72
8	钾肥公司南片	184	133533.15	2457.01
9	南风工业园	521	341755.04	17805.44

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658（8330655）

邮编：030006



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

序号	宗地名称	评估单价	面积	总价（万元）
	合计		689139.23	26351.45

评估宗地数：9 宗

评估宗地总面积：689139.23 平方米

评估宗地总地价：26351.45 万元

大写：贰亿陆仟叁佰伍拾壹万肆仟伍佰元整（货币种类：人民币）

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、现土地使用者合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象得到依法利用，并会产生相应的土地收益。
- 3、估价对象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，保证公司的持续发展。
- 4、在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- 5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 6、土地使用权人提供资料属实。
- 7、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、估价期日等设定条件。
- 8、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。
- 9、估价对象可持续利用为估价的前提条件。
- 10、本次评估结果是在估价设定用途、设定使用年限、设定开发程度、现状利用条件和设定估价期日假设前提下得出的土地使用权价格。
- 11、本次评估结果内涵为国有建设用地使用权市场价格，不包含流转过程中发生的契税、交易手续费。

（二）估价结果和估价报告的使用

1、本次估价主要依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过），本次估价报告和估价结果的作用依照此法律法规的有关规定发生法律效力。

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330658（8330655）

邮编：030006



2、本报告仅为本次评估目的服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效。评估目的：南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产项目涉及南风化工集团股份有限公司国有建设用地使用权价格评估。

3、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，若估价对象的土地利用方式、估价期日、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。

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，估价机构不承担责任。

5、本报告及估价结果仅供委托方实施特定估价目的之情形所涉及的当事人、以及呈送有关管理机关审查估价报告和估价工作之用。此外，不得提供给其他任何部门、单位或个人使用。本估价机构对估价结果有解释权。

6、根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），土地估价报告的有效期限自报告提交日起，原则上不超过一年。根据《资产评估执业准则》，资产评估结论的有效期为一年，即自评估基准日起一年内有效。土地估价报告应与资产评估报告一同使用，其有效期限不应超过资产评估报告有效期限，即出具报告日至 2021 年 8 月 30 日有效。

（三）需要特殊说明的事项

1、估价对象的土地利用状况等资料由土地使用权人提供。土地使用权人对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。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。

2、报告中有关估价对象的土地权属状况以土地使用权人提供的资料为准。

3、未经估价单位书面同意，本估价报告书的全部或任何一部分均不得使用与这次估价工作无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表，本报告对任何第三者不承担责任。



第四部分 附件

附件一：委托书

附件二：经济行为文件

附件三：国有建设用地使用权证复印件

附件四：委托方及土地使用权人营业执照

附件五：土地估价机构营业执照复印件

附件六：土地估价机构资质证书复印件

附件七：土地估价师资格证书复印件

附件八：委估宗地现场照片

附件九：委托宗地位置图



土地估价技术报告 (评估工作底稿)

项目名称：南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、
发行股份及支付现金购买资产项目涉及南风化工集团股份有限
公司国有建设用地使用权价格评估（山西省运城市）

受托估价单位：山西国昇元土地估价有限公司

土地估价技术报告编号：晋国昇元地评技字(2020)第 088 号

土地估价报告编号：晋国昇元地评字(2020)第 088 号

提交估价报告日期：二〇二〇年十二月十三日

关键词：山西省运城市

资产重组

山西国昇元土地估价有限公司

2020 年



土地估价技术报告

第一部分总 述

一、估价项目名称

南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产项目涉及南风化工集团股份有限公司国有建设用地使用权价格评估。

二、委托估价方及土地使用权人

委托人即土地使用权人

名称：南风化工集团股份有限公司(以下简称“南风化工”)

统一社会信用代码：91140000113638887N

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：山西省运城市盐湖区红旗东街 376 号

法定代表人：黄振山

注册资本：伍亿肆仟捌佰柒拾陆万圆整

成立日期：1996 年 4 月 2 日

营业期限：1996 年 4 月 2 日至 2035 年 4 月 2 日

经营范围：化工产品（不含危险品）、化学肥料系列产品、水产养殖、平板显示器、植物油系列产品及卫生杀虫剂、日化产品、工业用纯净水的开发、生产、销售。自有房屋租赁、仓储服务（危险化学品除外）；钢材、建筑材料、普通机械、电器机械及器材、电子产品、汽车（除小轿车）、塑料制品、橡胶制品、汽车配件、洗涤剂的销售（以上国家限制生产经营的除外）搬运装卸、货物配载、物流信息服务。化工产品：饲料添加剂（硫酸钠、硫酸镁）；以下仅限分支机构生产经营：化学试剂（无水硫酸钠），工业氯化钡、硫化钠、硫化氢、硫化钠、日化产品（液体消毒剂）、餐具洗涤剂、化妆品的生产及销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



三、受托估价方

受托估价机构：山西国昇元土地估价有限公司

机构地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

资质等级：全国范围内执业

资质证书编号：A201114007

资格证书获得时间：2007 年 7 月 1 日

估价资格有效期：至 2021 年 6 月 30 日

山西省土地估价师协会备案登记证号：晋土估协 142018052

备案登记有效期：2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

法人代表：席胜军

联系人：席胜军

联系电话：0351-8330658

邮政编码：030006

四、估价目的

根据山西省国有资本运营有限公司晋国资运营函【2020】462 号《关于南风化工重大资产重组可行性研究报告的预审核意见》及《南风化工集团股份有限公司第八届董事会第十六次会议》，南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产项目所涉及的南风化工集团股份有限公司置出其拥有的全部资产及负债，为此南风化工集团股份有限公司委托山西国昇元土地估价有限公司对该经济行为涉及南风化工集团股份有限公司的国有建设用地使用权价格进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

五、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》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

2 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全



国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

3 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；

4 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

5 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号，国务院令第 588 号修订、第 709 号修正)；

6 山西省人民政府国有资产监督管理委员会关于贯彻落实《企业国有资产交易监督管理办法》（晋国资[2016]64 号）；

7 山西省人民政府国有资产监督管理委员会《关于省属企业国有资产评估管理有关事项的通知》(晋国资产权[2017]73 号)；

8 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

9 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)。

10 《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35 号）

(二)地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. 《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》(2008年修正山西省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)；

2. 《关于运城市城市基准地价的公告》

(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 18508-2014）；

2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；

3. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）。

(四)其他资料

1. 山西省国有资本运营有限公司晋国资运营函【2020】462 号《关于南风化工重大资产重组可行性研究报告的预审核意见》和《南风化工集团股份有限公司第八届董事会第十六次会议》；

2. 《国有土地使用证》、《不动产权证》；



3.相关转让协议等

4.委托方及土地使用权人营业执照、经济行为依据；；

5.估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

六、估价期日

二〇二〇年八月三十一日

估价期日是由委托方根据此次经济行为确定。

七、估价日期

二〇二〇年九月二十日至二〇二〇年十二月十三日

八、地价定义

纳入本次评估范围的 9 宗土地使用权价格是指在公开市场条件下，于估价期日 2020 年 8 月 31 日，现状利用条件下，设定的开发程度与用途、设定土地使用权年期，国有建设用地使用权市场价格。

待估宗地具体设定条件如下：

（一）用途设定：根据估价对象土地登记用途以及《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）的规定，此次估价待估宗地登记用途及设定用途详见下表 1-1《土地的用途设定与年限设定表》。

（二）土地使用权年限设定：估价对象估价期日为国有出让土地，根据此次估价目的，土地使用权年限设定为自估价期日至终止日期的剩余使用年限，各宗地土地使用权年限设定详见下表 1-1《土地的用途设定与年限设定表》。

此次评估设定年期为估价期日土地剩余使用年期。

表 1-1 土地的用途设定与年限设定表

序号	宗地名称	土地证载土地使用者	证载用途	实际用途	设定用途	终止日期	剩余年期
1	供应部物资库	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
2	硫化碱分公司 3	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
3	硫化碱分公司 2	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658（8330655）

邮编：030006



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

序号	宗地名称	土地证载土地使用者	证载用途	实际用途	设定用途	终止日期	剩余年期
4	铁路运输处南区	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
5	运销处西院	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
6	铁路运输处北区	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
7	钾肥公司北片	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
8	钾肥公司南片	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2047/03/01	26.5
9	南风工业园	南风化工集团股份有限公司	工业	工业	工业	2051/12/12	31.28

(三) 开发程度设定：本次评估界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内平整状况，考虑到宗地红线内基础设施配套费用资产评估中已经考虑，为避免重复计算，红线内设定为“场地平整”。待估宗地红线内外实际开发程度和设定开发程度情况详见表 1-2《土地的开发程度设定表》。

表 1-2 土地的开发程度设定表

序号	宗地名称	实际开发程度	设定开发程度
1	供应部物资库	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整
2	硫化碱分公司 3	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整
3	硫化碱分公司 2	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整
4	铁路运输处南区	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整
5	运销处西院	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整
6	铁路运输处北区	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整）	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整
7	钾肥公司北片	红线外三通（通路、通电、通讯），红线内四通一平（通路、通电、供水、通讯，场地平整）	红线外三通（通路、通电、通讯），红线内场地平整
8	钾肥公司南片	红线外三通（通路、通电、通讯），红线内四通一平（通路、通电、供水、通讯，场地平整）	红线外三通（通路、通电、通讯），红线内场地平整

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330658（8330655）

邮编：030006



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

序号	宗地名称	实际开发程度	设定开发程度
9	南风工业园	红线外五通（通路、通电、供水、排水、通讯）， 红线内五通一平（通路、通电、供水、排水、 通讯，场地平整）	红线外五通（通路、通电、供水、 排水、通讯），红线内场地平整

（四）土地利用条件说明：根据企业提供《固定资产—房屋建筑物评估明细表》宗地地上利用状况详见下表 1-3。本次评估根据按照实际设定容积率。

表 1-3 土地利用条件表

序号	宗地名称	土地面积 (平方米)	地上建筑物房产证号	地上建筑物 总面积 (m ²)	设定容积率	备注
1	供应部物资库	18047.67	运城市房权证市辖区字第 11216553 号	2052.4	0.11	在用
2	硫化碱分公司 3	18979.84	晋（2018）运城市不动产权第 0017459 号	828.87	0.04	在用
3	硫化碱分公司 2	79254.56	晋（2018）运城市不动产权第 0017460 号	2961.51	0.04	在用
4	铁路运输处南区	10292.63	运城市房权证市辖区字第 11216554 号	750.76	0.07	在用
5	运销处西院	386.22		140.76	0.36	在用
6	铁路运输处北区	18669.72		4644.42	0.25	在用
7	钾肥公司北片	68220.4	运城市房权证市辖区字第 12221016 号	51156.24	0.25	在用
8	钾肥公司南片	133533.15			0.25	在用
9	南风工业园	341755.04	房权证运字第 03200545 号	81209.69	0.24	在用

九、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的基本原则理论和方法，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，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出待估宗地本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

评估宗地数：9 宗

评估宗地总面积：689139.23 平方米

评估宗地总地价：26351.45 万元

大写：贰亿陆仟叁佰伍拾壹万肆仟伍佰元整（货币种类：人民币）

十、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、现土地使用者合法取得土地使用权，并支付有关税费。



- 2、估价对象得到依法利用，并会产生相应的土地收益。
- 3、估价对象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，保证公司的持续发展。
- 4、在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- 5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 6、土地使用权人提供资料属实。
- 7、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、估价期日等设定条件。
- 8、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。
- 9、估价对象可持续利用为估价的前提条件。
- 10、本次评估结果是在估价设定用途、设定使用年限、设定开发程度、现状利用条件和设定估价期日假设前提下得出的土地使用权价格。
- 11、本次评估结果内涵为国有建设用地使用权市场价格，不包含流转过程中发生的契税、交易手续费。

（二）估价结果和估价报告的使用

- 1、本次估价主要依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过），本次估价报告和估价结果的作用依照此法律法规的有关规定发生法律效力。
- 2、本报告仅为本次评估目的服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效。评估目的：南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产项目涉及南风化工集团股份有限公司国有建设用地使用权价格评估。
- 3、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，若估价对象的土地利用方式、估价期日、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。
- 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，估价机构不承担责任。



5、本报告及估价结果仅供委托方实施特定估价目的之情形所涉及的当事人、以及呈送有关管理机关审查估价报告和估价工作之用。此外，不得提供给其他任何部门、单位或个人使用。本估价机构对估价结果有解释权。

6、根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），土地估价报告的有效期限自报告提交日起，原则上不超过一年。根据《资产评估执业准则》，资产评估结论的有效期为一年，即自评估基准日起一年内有效。土地估价报告应与资产评估报告一同使用，其有效期限不应超过资产评估报告有效期限，即出具报告日至 2021 年 8 月 30 日有效。

（三）需要特殊说明的事项

1、估价对象的土地利用状况等资料由土地使用权人提供。土地使用权人对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。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。

2、报告中有关估价对象的土地权属状况以土地使用权人提供的资料为准。

3、未经估价单位书面同意，本估价报告书的全部或任何一部分均不得使用与这次估价工作无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表，本报告对任何第三者不承担责任。

十一、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号
-----	------------

席胜军	2004140029
-----	------------

樊艳华	2008140014
-----	------------

十二、土地估价机构

估价机构法人代表签字：席胜军

山西国昇元土地估价有限公司

二〇二〇年十二月十三日



第二部分估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1、土地登记状况

纳入本次评估范围的宗地 1-宗地 8 宗地均为南风化工集团股份有限公司通过转让方式获取的方式获取，宗地 9 为南风化工集团股份有限公司通过出让方式获取。

宗地 1:

土地使用权证号：运政国用(2009)第 00349 号；

登记时间：2009 年 5 月 25 日；

估价期日土地使用者：南风化工集团股份有限公司；

座落：运城市银湖东街南侧物资供应部；

宗地面积：18047.67 平方米；

地号：(01)-7-(01)-；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2047 年 3 月 1 日；

权利类型：出让；

四至：东至银湖东街，南至运城公安局城南分局，北至盐化道路，西至南风化工集团股份有限公司铁路运输处；

宗地 2:

不动产权证号：晋(2018)运城市不动产权第 0017459 号；

登记时间：2018 年 12 月 11 日；

权利人：南风化工集团股份有限公司；

共有情况：单独所有

座落：运城市圣惠路南端南侧二厂小学；

权利类型：国有建设用地使用权；

权利性质：出让；

用途：工业；



宗地面积：18979.84 平方米 ；

终止日期：国有建设用地使用权 1997 年 3 月 2 日起 2047 年 3 月 1 日止；

权利类型：出让；

四至：东至周小明，南至硫化碱分公司，北至南郊村，西至硫化碱分公司；

宗地 3：

不动产权证号：晋（2018）运城市不动产权第 0017460 号；

登记时间：2018 年 12 月 11 日；

权利人：南风化工集团股份有限公司；

共有情况：单独所有

座落：运城盐池环池公路北侧硫化碱分公司东南区；

权利类型：国有建设用地使用权；

权利性质：出让；

用途：工业；

宗地面积：79254.56 平方米 ；

终止日期：国有建设用地使用权 1997 年 3 月 2 日起 2047 年 3 月 1 日止；

权利类型：出让；

四至：东至李周川等，南至环池路，北至硫化碱分公司，西至盐化十一厂家属院；

宗地 4：

土地使用权证号：运政国用(2009)第 00382 号；

登记时间：2009 年 5 月 25 日；

估价期日土地使用者：南风化工集团股份有限公司；

座落：运城市银湖东街南侧铁路运输处南区；

宗地面积：10292.63 平方米 ；

地号：01-002-（13）-270；

图号：875.75-500、875.75-500.25、876-500.25；

登记用途：工业；

终止日期：2047 年 3 月 1 日；



权利类型：出让；

四至：东至张继发，南至于长有，北至铁路，西至道路；

宗地 5：

土地使用权证号：运政国用(2009)第 00383 号；

登记时间：2009 年 5 月 25 日；

估价期日土地使用者：南风化工集团股份有限公司；

座落：运城市银湖东街南侧铁路运输处西院；

宗地面积：386.22 平方米；

地号：01-002-（13）-018；

图号：875.75-500；

登记用途：工业；

终止日期：2047 年 3 月 1 日；

权利类型：出让；

四至：东至巷道，南至巷道，北至巷道，西至常运福；

宗地 6：

土地使用权证号：运政国用(2009)第 00384 号；

登记时间：2009 年 5 月 25 日；

估价期日土地使用者：南风化工集团股份有限公司；

座落：运城市银湖东街南侧铁路运输处北区；

宗地面积：18669.72 平方米；

地号：（01）-7-（01）-；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2047 年 3 月 1 日；

权利类型：出让；

四至：东至盐化劳服公司，南至铁路，北至银湖东街，西至南风学院；

宗地 7：

土地使用权证号：运政国用(2009)第 00782 号；

登记时间：2009 年 5 月 25 日；



估价期日土地使用者：南风化工集团股份有限公司；

座落：运城市太风路杜家坡段南侧；

宗地面积：68220.4 平方米；

地号：未登记；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2047 年 3 月 1 日；

权利类型：出让；

四至：东至道路（实际为村庄小路），南至铁路，北至杜家坡村、太风公路，西至雷家坡土地；

宗地 8：

土地使用权证号：运政国用(2009)第 00783 号；

登记时间：2009 年 5 月 25 日；

估价期日土地使用者：南风化工集团股份有限公司

座落：运城市太风路杜家坡段南侧；

宗地面积：133533.15 平方米；

地号：未登记；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2047 年 3 月 1 日；

权利类型：出让；

四至：东至杜家坡村，南至原料分公司十四工段，北至铁路，西至道路（实际为村庄小路）；

宗地 9：

土地使用权证号：运国用（2001）字第 G010070011 号；

登记时间：2009 年 5 月 25 日；

估价期日土地使用者：南风化工集团股份有限公司；

座落：运城经济技术开发区钢建东路以东；

宗地面积：341755.04 平方米；



地号：开-（41）-164；

图号：I-49-31-（49）

登记用途：工业；

终止日期：2051年12月12日

权利类型：出让；

四至：东至北街居民委员会，南至北街居民委员会，北至铁路，西至钢建东路。

2、土地权利状况

(1)待估宗地的土地所有权状况：在估价期日，待估宗地土地所有权属国家所有。

(2)估价的象土地使用权状况：

宗地1-宗地8是2008年4月由山西运城盐化局转让给南风化工集团股份有限公司；待估8宗地全部办理了《国有土地使用证》、《不动产权证书》，土地使用者均为南风化工集团股份有限公司，土地使用权类型均为国有出让，土地使用权终止日期为2047年3月1日，则至估价期日剩余土地使用权年期为26.5年。

宗地9为2002年由南风化工集团股份有限公司通过出让方式获得，已办理《国有土地使用证》，土地使用权类型为国有出让，土地使用权终止日期为2051年12月12日，则至估价期日剩余土地使用权年期为31.28年。

(3)土地他项权利状况：估价期日，待估9宗地未设定抵押等他项权利。

(4)相邻关系权利：独立产权，无相邻关系。

3、土地利用状况

9宗地地上建筑物详见下表：

序号	宗地名称	土地面积 (平方米)	地上建筑物房 产证号	地上主要建筑物 名称	主要建筑物 结构	地上建筑物 总面积(m ²)	容积 率	备注
1	供应部 物资库	18047.67	运城市房权证 市辖区字第 11216553号	办公楼、磅房等	框架	2052.4	0.11	
2	硫化碱 分公司3	18979.84	晋(2018)运城 市不动产权第 0017459号	工房等	混合	828.87	0.04	



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

3	硫化碱分公司 2	79254.56	晋（2018）运城市不动产权第 0017460 号		混合	2961.51	0.04	
4	铁路运输处南区	10292.63	运城市房权证市辖区字第 11216554 号	运销部办公楼、职工宿舍、库房、机车库等	砖混、砖木	750.76	0.07	
5	运销处西院	386.22				140.76	0.36	
6	铁路运输处北区	18669.72				4644.42	0.25	
7	钾肥公司北片	68220.4	运城市房权证市辖区字第 12221016 号	调度大楼、成品库、倒班公寓、锅炉房、主工房	砖混、钢结构	51156.24	0.25	
8	钾肥公司南片	133533.15					0.25	
9	南风工业园	341755.04	房权证运字第 03200545 号	29 幢仓储用房	混合	81209.69	0.24	

二、地价影响因素分析

（一）一般因素

（1）城市资源状况

①地理位置

运城市，位于山西省西南部，北依吕梁山与临汾市接壤，东峙中条山和晋城市毗邻，西、南与陕西省渭南市、河南省三门峡市隔黄河相望。介于东经 110°15'—112°04'，北纬 34°35'—35°49'之间，东西长 201.87 千米，南北宽 127.47 千米，总面积 13968 平方千米。

②地形地貌

运城地形比较复杂，相对高差明显，最高峰为垣曲境内的舜王坪，海拔 2321.8 米；最低处为垣曲县境内的西阳河入黄河处，海拔 180 米。运城具有平原、山地、丘陵、盆地、台地等多种地貌类型，平原面积占总面积的 58.2%，山地、丘陵占总面积的 41.8%。主要有中条山、吕梁山、稷王山、孤峰山 4 大山脉，面积 2674 平方千米，占总面积的 19.1%。

③气候特征

运城全年受季风活动影响，属暖温带大陆性季风气候。冬季受西伯利亚干冷气流控制，盛行西北季风，气候特点为寒冷、干燥；夏季受太平洋暖湿气流控制，盛行东南季风，气候特点是高温、多雨，降雨集中且多暴雨和雷阵雨。

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658（8330655）

邮编：030006



④土地资源

运城市 2019 年末耕地保有量 505897.5 公顷。国有建设用地供应总量 1049.3 公顷。

⑤矿产资源

运城地区地质构造复杂，矿产资源丰富，经地质勘探列入山西省矿产储量表的有煤、铁、金、银、铜、铝、锌、铅、钴、钼、芒硝、岩盐、白钠镁矾、卤水、熔剂灰岩、灰岩、粘土、磷、长石、玻璃石英砂岩、重晶石等 21 种。其中，具有开采价值的约 54 种，具有优势的矿产资源为铜、铅、镁（镁盐、白云岩）、芒硝、石灰岩、大理石、硅石等。

⑥水资源

2019 年，全年全市总用水量 16.13 亿立方米，其中，农业用水 12.83 亿立方米，工业用水 1.11 亿立方米，生活用水 1.84 亿立方米，生态环境用水 0.18 亿立方米，污水回用 0.17 亿立方米。

⑦人口状况

根据抽样调查推算，运城市 2019 年年末全市常住人口为 537.26 万人，比上年末增加 1.3 万人。男女性别比为 102.04（女性为 100）。全年出生人口 5 万人，出生率为 9.31‰；死亡人口 3 万人，死亡率为 5.60‰；自然增长率为 3.71‰。常住人口城镇化率达到 51.24%，比上年提高 1.04 个百分点。

⑧行政区划

运城市辖 1 个市辖区：盐湖区，2 个县级市：永济市、河津市，10 个县：绛县、夏县、新绛县、稷山县、芮城县、临猗县、万荣县、闻喜县、垣曲县、平陆县。

(2)城市社会经济发展状况

2019 年，运城市全市生产总值增长 6.3%，规上工业增加值增长 5.4%，固定资产投资增长 7.1%，社会消费品零售总额增长 8.2%，一般公共预算收入增长 7.3%，城乡居民人均可支配收入分别增长 7.3%、9.9%，各项约束性指标较好完成了年度任务。粮食产量 26.5 亿公斤，畜牧养殖稳中有进。农产品加工年销售收入 332.1 亿元，增长 9.4%。实体经济不断壮大，山西建龙年营收突破 300 亿元，大运汽车达到 137 亿元，制造业实现增加值 330.9 亿元，占规上工业



比重81.2%。新增规上工业企业101家、“专精特新”中小企业35户。新登记各类市场主体5.7万户，增长19%，总数达到32.8万户。

运城市坚持项目引领，全年招商引资签约项目455个，总投资1526.4亿元，大运新能源汽车、蓝科途锂电池隔膜、芮城光伏二期、华兆东南装配式建筑等405个产业转型项目全面推进，高技术产业投资增长41.9%。坚持创新驱动，设立了100亿元的转型发展基金和100亿元的文旅发展基金，电动汽车电机磁钢、F型杂交小麦等一批关键技术取得重大进展，新增高新技术企业16家、省级企业技术中心6家，泉稷能源获批省级智能制造试点示范。传统产业改造升级步伐加快，实施工业技改项目190个，完成投资93.4亿元。运城籍在外人士回乡创办企业792家，带动就业1.7万人，“凤还巢”计划经验做法受到国务院通报表扬。23个“国字号”现代农业示范区和示范项目先后获批，省级现代农业产业园达到6个。农产品出口国家和地区新增9个，达到68个，出口量3.8亿公斤。扎实开展一系列节庆活动，成功举办第二届工博会、医博会和第四届果博会。国保单位总数达102处，居全国地级市之首。

(3) 房地产开发

2020年1-8月，运城房地产开发投资完成132.3亿元，同比增长6.4%，增速较上月下滑2.2个百分点。

从投资构成看：建筑工程投资完成95.6亿元，同比增长7.0%，占比72.3%；安装工程投资完成11.6亿元，同比增长0.3%，占比8.8%；设备工器具购置完成1.3亿元，同比增长16.1%，占比1.2%；其他费用完成23.5亿元，同比下降20.8%，占比17.7%。

从投资用途看：住宅投资完成109.7亿元，同比增长3.3%，占比82.9%；办公楼投资完成0.5亿元，同比增长55.7%，占比0.4%；商业营业用房投资完成14.2亿元，同比增长36.0%，占比10.7%；其他投资完成7.9亿元，同比增长7.5%，占比6.0%。

从投资规模看：亿元及以下项目投资完成11.9亿元，同比下降14.7%，占比9.0%；1-5亿元项目投资完成58.0亿元，同比增长7.4%，占比43.8%；5-10亿元项目投资完成34.6亿元，同比增长0.6%，占比26.2%；10亿元以上项目投资完成27.8亿元，同比增长26.4%，占比21.0%。

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路226号高新动力港6层

电话：0351-8330658（8330655）

邮编：030006



(4)城市基础设施建设

公路：全市公路通车里程**15802**公里，其中，国道**1248**公里，省道**695**公里，县道**2611**公里，乡、村道及专用道**11248**公里；高速公路**603**公里。全市公路密度**111**公里/百平方公里。

铁路：南同蒲铁路纵贯运城市南北，西南方向与陇海铁路大动脉连接；侯西铁路横亘东西，南同蒲铁路侯马至东镇段完成复线建设；大西客专（太原南至西安北段）于**2014**年**7**月**1**日正式通车运营；蒙西至华中地区铁路煤运通道运城段计划于**2014**年开工建设。运城北站为山西省境内的**3**个一级站点之一。

航空：运城机场共开通了运城—北京、上海、广州、深圳、成都、天津、昆明、海口、长沙、乌鲁木齐、杭州、南京、厦门、三亚、哈尔滨、大连、南昌、南宁、宁波、青岛、无锡、贵阳、合肥、福州、重庆、沈阳、银川、桂林、曼谷、芭提雅、香港、珠海、泉州、温州等**34**个国内外城市，共**33**条航线。全年飞机起降总架次为**34630**架次，增长**7%**；有航线架次为**18148**架次，增长**46%**。

(5)产业政策

运城市规划建设**1**个中央商务区、**1**个省级众创社区、**2**个市级商务商业中心、**1**个特色商业街。工业方面，着力构建“工业转型、新兴彰显、服务提升、多元活力”的现代城市产业体系，有效引导落后产能退出及传统产业升级，积极培育新兴产业，升级城市生产性、生活性服务功能，激发民间资本和大众创业等本地经济活力。

(6) 不动产政策与不动产市场状况

运城市不断加强耕地和基本农田保护，数量质量并举，结合全市经济社会发展实际、自然环境条件和各类土地的适宜性程度，严格控制耕地流失，加大补充耕地力度，统筹安排各类农用地，促进农用地综合生产能力和利用效益的提高；坚持节约集约用地、严格控制新增用地规模，科学配置城镇工矿用地，规范农村建设用地，保障必要基础设施用地，优化建设用地结构与布局，对全市的建设用地规模与结构进行调整。

2017年运城市土地供应市场较活跃，土地成交数量较多，共**67**宗，成

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351—8330658（8330655）

传真：0351—8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路226号高新动力港6层



交面积 345.35591 公顷，其中以公开出让方式成交土地 24 宗，面积 81.93488 公顷，用途为其他普通商品住房用地、批发零售、工业用地；协议出让方式成交土地 1 宗，面积 2.866651 公顷，用途为其他普通商品住房用地；划拨方式成交土地 42 宗，成交面积 260.554379 公顷，用途涉及街巷用地、科教用地、经济适用房、公共设施用地、军事用地、公园与绿地。

2018 年运城市划拨地成交 11 宗，用途为街巷用地和公共设施用地；通过招拍挂出让成交土地 11 宗，其中 1 宗为医卫慈善用地，10 宗其他普通商品住房用地。

2019 年运城市挂牌出让共成交 30 宗地地，协议出让 12 宗地地，划拨方式供地 17 宗。

(7)城市发展规划

运城市近期建设规划：推进城市修补、生态修复，实现城市两个转型；提高中心城区人口吸纳能力，拓展城市发展新空间；完善中心城区配套设施，优化城市宜居环境；强化开发建设增存并举模式，化解城市地产库存。近期发展以向北及向东发展为主，老城重在更新改造。

(二)区域因素

1、区域概况

宗地 1 供应部物资库、宗地 4-宗地 6 铁路运输处南北区，该 4 宗地位于同一区域，银湖东街南侧，距离市中心约 2.5 公里，地处城区范围较为繁华地段，该区域基础设施较完备。

宗地 2-宗地 3 硫化碱分公司两宗地相连成片位于运城市圣惠路南端南侧、盐湖北侧，位于运城市城区南端，距离市中心约 9.5 公里，所处区域基础设施较完备。

宗地 7-宗地 8 钾肥公司两宗地地处同一区域，位于运城市太风路杜家坡段南侧，所处位置较为偏远，基础设施完备度较差。

宗地 9 南风工业园位于运城经济技术开发区钢建东路以东，所处位置较优越，繁华度较高，交通便捷，基础设施完备。

2、道路交通条件



宗地 1 供应部物资库、宗地 4-宗地 6 铁路运输处南北区，临近生活型主干道银湖东街，距离风高速入口约 7.5 公里，距离运城火车站约 2.5 公里。

宗地 2-宗地 3 硫化碱分公司，临次干道环池路，距运风高速入口约 7 公里，距离运城火车站约 5.5 公里。

宗地 7-宗地 8 钾肥公司临混合型主干道太风道路，距运风高速入口约 11 公里，距离运城火车站约 9.5 公里。

宗地 9 南风工业园临生活型主干道钢建东路，距运城绕城高速入口约 3 公里，距离运城火车站约 5.5 公里。

3、基础设施状况

宗地 7-宗地 8 钾肥公司区域市政配套设施达“三通”，即通路、通电、通讯：

- 1)通路：临混合型主干道太风道路。
- 2)通讯：区域内已铺设通讯电缆，通讯畅通。
- 3)通电：有电力公司铺设的供电网。

宗地 1—宗地 6、宗地 9 区域市政配套设施达“五通”，即通路、通电、供水、排水、通讯：

- 1)通路：临生活型主干道或次干道。
- 2)通电：有电力公司铺设的供电网。
- 3)供水：宗地 2-宗地 3、宗地 9 排水系统较完善，排水较通畅；宗地 1、宗地 4-宗地 6 联网供水系统，保证率一般。
- 4)排水：宗地 2-宗地 3、宗地 9 联网供水系统，保证率较高；宗地 1、宗地 4-宗地 6 排水设施能基本满足排水需要，排水状况一般。
- 5)通讯：区域内已铺设通讯电缆，通讯畅通。

4、产业聚集度：宗地 1-宗地 8 宗地所处区域工业企业较少，一般产业联系松散区。宗地 9 所处区域产业聚集度较优。

5、环境条件：9 宗地土地使用权人南风化工集团股份有限公司属化工企业，对周边区域环境轻度污染。



6、规划限制条件：待估宗地 1-宗地 8 所在区域对发展工业有一定限制，宗地 9 所在区域较有利于发展工业。

(三)个别因素

待估 9 宗地个别因素情况详见下表：



南风化工集团股份有限公司拟资产重组项目涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

编号	宗地名称	宗地位置	权属单位	实际用途	宗地形状	临街状况	容积率	土地面积	地势	地面平整状况	通路状况	通电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	通讯条件
1	供应部物资库	运城市银湖东街南侧物资供应部	南风化工集团股份有限公司	工业	形状规则，土地利用较为合理	一面临银湖东街	0.11	18,047.67	地形平坦，便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内市政供水	红线内市政排水管网	红线内无	红线内通信网络覆盖
2	硫化碱分公司3	运城市圣惠路南端南侧二厂小学	南风化工集团股份有限公司	工业	形状不规则，对土地利用有一定影响	不临街	0.04	18,979.84	地形平坦，便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内市政供水	红线内市政排水管网	红线内无	红线内通信网络覆盖
3	硫化碱分公司2	运城盐池环池公路北侧硫化碱分公司东南区	南风化工集团股份有限公司	工业	形状不规则，对土地利用有一定影响	一面临环池路	0.04	79,254.56	地形平坦，便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内市政供水	红线内市政排水管网	红线内无	红线内通信网络覆盖
4	铁路运输处南区	运城市银湖东街南侧铁路运输处南区	南风化工集团股份有限公司	工业	较规则，土地利用无不良影响	一面临银湖东街	0.07	10,292.63	地形平坦，便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内市政供水	红线内市政排水管网	红线内无	红线内通信网络覆盖
5	运销处西院	运城市银湖东街南侧铁路运输处西院	南风化工集团股份有限公司	工业	形状规则，土地利用较为合理	三面临巷道	0.36	386.22	地形平坦，便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内市政供水	红线内市政排水管网	红线内无	红线内通信网络覆盖
6	铁路运输处北区	运城市银湖东街南侧铁路运输处北区	南风化工集团股份有限公司	工业	较规则，土地利用无不良影响	一面临银湖东街	0.25	18,669.72	地形平坦，便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内市政供水	红线内市政排水管网	红线内无	红线内通信网络覆盖
7	钾肥公司北片	运城市大风路杜家坡段南侧	南风化工集团股份有限公司	工业	较规则，土地利用无不良影响	一面临大风道路	0.25	68,220.40	地形平坦，便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内村庄水源井	红线内无	红线内无	红线内通信网络覆盖

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351—8330658（8330655）

传真：0351—8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路226号高新动力港6层



南风化工集团股份有限公司拟资产重组项目涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

编号	宗地名称	宗地位置	权属单位	实际用途	宗地形状	临街状况	容积率	土地面积	地势	地面平整状况	通路状况	通电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	通讯条件
8	钾肥公司南片	运城市太风路杜家坡段南侧	南风化工集团股份有限公司	工业	较规则，土地利用无不良影响	不临街	0.25	133,533.15	地形平坦，便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内村庄水源井	红线内无	红线内无	红线内通信网络覆盖
9	南风工业园	运城经济技术开发区钢建东路以东	南风化工集团股份有限公司	工业	较规则，土地利用无不良影响	一面临钢建东路	0.24	341,755.04	地形平坦，便于开发利用	红线内“场地平整”	红线内自建道路	红线内市政供电	红线内市政供水	红线内市政排水管网	红线内无	红线内通信网络覆盖

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658（8330655）

邮编：030006



第三部分土地估价

一、估价原则

（一）合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

（二）供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。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。

（三）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。在土地估价时，应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。

（四）替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。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。

（五）变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。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。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，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。

（六）预期收益原则

土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。土地的价格是由反映该宗地将来的总收益所决定的，它的价格也受预期收益形成因素的变动所影响。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。估价人员必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

（七）最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。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。

二、估价方法与估价过程

◆方法选择

1、方法选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、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》，根据运城市地产市场发展情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。主要是出于以下考虑：

(1)收益还原法：由于待估宗地是南风化工集团股份有限公司的工业用地宗地，且根据企业整体收益很难确定待估宗地的土地收益，所以不宜采



用收益还原法评估；

(2)剩余法：由于待估宗地不属于投资开发的土地，且待估宗地所处区域没有与待估宗地地上建构筑物相类似的市场交易案例，无法合理确定房地产总价，因此不适宜采用剩余法评估；

(3)成本逼近法：由于待估宗地位于城区范围内，经估价师分析更适合选择市场比较法和基准地价系数修正法，因此本次评估未选择成本逼近法进行评估；

(4)基准地价系数修正法：现行的运城市城镇基准地价的估价基准日为2019年6月1日，距本次估价期日较近，9宗地分别均处于基准地价的覆盖范围内，可采用基准地价系数修正法测算地价；

(5)市场比较法：待估宗地所在区域市场较发达，有可供比较案例，因此选择市场比较法；

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法、市场比较法进行评估。

◆估价过程

(一)基准地价系数修正法

1、基准地价的内涵

运城市规划和自然资源局2020年5月26日发布《关于运城市城市基准地价的公告》，自文件公布之日起执行修订后的运城市城镇基准地价。其基准地价内涵为：

(1)估价基准日

2019年6月1日

(2)设定开发程度

“五通一平”（宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路，红线内场地平整）；

(3)设定土地使用年期

商服用地40年，住宅用地70年，工业用地50年；

(4)设定容积率

商服用地2.0，住宅用地2.5；

(5)土地权状况

无他项权利限制下的国有建设用地使用权出让价格。



运城市城镇基准地价表

土地 级别	商服用地		住宅用地		工业用地		一类公共管理与 公共服务用地		二类公共管理与 公共服务用地	
	元/平 方米	万元/亩	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	万元/ 亩	元/平 方米	万元/ 亩
一级	2328	155.2	2125	141.7	672	44.8	1139	75.9	672	44.8
二级	1885	125.7	1750	116.7	549	36.6	895	59.7	549	36.6
三级	1502	100.1	1334	88.9	429	28.6	705	47	429	28.6
四级	1199	79.9	1051	70.1	314	20.9	543	36.2	314	20.9
五级	772	51.5	641	42.7	230	15.3	392	26.1	230	15.3
六级	528	35.2	460	30.7			295	19.7		

2、基准地价计算公式

根据《城镇土地估价规程》，基准地价系数修正法测算估价对象价格的计算公式为：

$$P=P1b \times (1+\sum Ki) \times Kj + D$$

式中：P——宗地价格

P1b——基准地价

$\sum Ki$ ——宗地地价修正系数

Kj——估价期日、容积率、土地使用年期等修正系数

D——开发程度修正值

3、确定估价对象的土地级别及基准地价（P_{1b}）

根据《2019年运城市土地定级估价修订报告》及《运城市城市工业用地土地级别及基准地价图》，宗地1、宗地6、宗地9处于运城市城镇基准地价工业二级地的覆盖范围内，其基准地价为549元/m²；宗地4、宗地5处于运城市城镇基准地价工业三级地的覆盖范围内，其基准地价为429元/m²；宗地2、宗地3处于运城市城镇基准地价工业四级地的覆盖范围内，其基准地价为314元/m²；宗地7、宗地8处于运城市城镇基准地价工业五级地的覆盖范围内，其基准地价为230元/m²；按照各自对应的基准地价及其修正体系对估价对象进行评估。

4、确定估价对象修正系数（ $\sum Ki$ ）

根据运城市各级“工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表”，首先判断估价对象的因素优劣程度，然后确定影响因素优劣程度及修正系数。



二级工业用地宗地地价区域因素修正说明表

因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路类型	交通型 主干道	混合型主 干道	生活型主 干道	次干道	支路
道路通达度	≤100M	100-200M	200-300M	300-400M	>400M
距公交站点 距离	≤100M	100-200M	200-300M	300—400M	>400M
距长途汽车 站距离	≤1000M	1000-2000M	2000-3000M	3000-4000M	>4000M
距火车站距 离	≤1000M 或有 专线	1000-2000M	2000-3000M	3000-4000M	>4000M
距高速公路 入口距离	≤1000M	1000-2000M	2000-3000M	3000-4000M	>4000M
供电	有电力公司铺 设的双向供电 网,自备供电及 相关设施齐全, 供电保证 率>98%	有电力公司铺设 的供电网,供电 保证率 90%-98% 之间,相关设施 基本齐全	有电力公司铺设 的供电网,但减、 加压系统不健 全,供电保证率 80%-90%之间	有电力公司铺设 的供电网,但减、 加压系统不健 全,供电保证率 70%-80%之间	有电力公司铺 设的供电网,但 减、加压系统不 健全,供电保证 率<70%
供水	大口径新型供 水系统,保证率 高	联网供水系统, 保证率较高	联网供水系统, 保证率一般	区域供水系统较 健全,保证率较 差,有时实施限 时供水	供水管网老化 严重,供水保证 率差
排水	排水系统完善, 排水通畅	排水系统较完 善,排水较通畅	排水设施能基本 满足排水需要, 排水状况一般	排水系统较健 全,但部分老化, 排水状况较差	排水管网老化 严重,常有排水 不畅现象,暴雨 时有积水
地形状况	地形平坦,便于 开发利用	地形较平坦,对 开发利用无影响	地势较平坦,对 开发利用影响较 小	有一定坡度,对 开发利用有一定 影响	地形不平坦,对 开发利用影响 较大
产业集聚影 响度	高新技术产业 联系紧密区	高新技术产业联 系一般区、一般 产业联系紧密区	高新技术产业联 系松散区、一般 产业联系一般区	一般产业联系松 散区	独立分布区
城市总体规 划	有利于发展工 业	较有利于发展工 业	对工业无影响	对发展工业有一 定限制	对工业限制较 大,不利于发展 工业

二级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路类型	1.321	0.661	0	-0.683	-1.366
道路通达度	1.101	0.551	0	-0.569	-1.138
距公交站点距离	0.551	0.275	0	-0.285	-0.569
距长途汽车站距离	0.551	0.275	0	-0.285	-0.569
距火车站距离	0.661	0.33	0	-0.452	-0.903
距高速公路入口距离	0.97	0.485	0	-0.341	-0.569
供电	0.881	0.44	0	-0.455	-0.91
供水	0.881	0.44	0	-0.455	-0.91

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658（8330655）

邮编：030006



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

因子	优	较优	一般	较劣	劣
排水	0.881	0.44	0	-0.455	-0.91
地形状况	0.661	0.33	0	-0.341	-0.683
产业集聚影响度	1.321	0.661	0	-0.683	-1.366
城市总体规划	1.101	0.551	0	-0.569	-1.138

三级工业用地宗地地价区域因素修正说明表

因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路
道路通达度	≤100M	100-200M	200-300M	300-400M	>400M
距公交站点距离	≤100M	100-200M	200-300M	300—400M	>400M
距长途汽车站距离	≤2000M	2000-3000M	3000-4000M	4000-5000M	>5000M
距火车站距离	≤2000M 或有专线	2000-3000M	3000-5000M	5000-6000M	>6000M
距高速公路入口距离	≤1200M	1200-2400M	2400-3600M	3600-4800M	>4800M
供电	有电力公司铺设的双向供电网，自备供电及相关设施齐全，供电保证率>98%	有电力公司铺设的供电网，供电保证率90%-98%之间，相关设施基本齐全	有电力公司铺设的供电网，但减、加压系统不健全，供电保证率80%-90%之间	有电力公司铺设的供电网，但减、加压系统不健全，供电保证率70%-80%之间	有电力公司铺设的供电网，但减、加压系统不健全，供电保证率<70%
供水	大口径新型供水系统，保证率高	联网供水系统，保证率较高	联网供水系统，保证率一般	区域供水系统较健全，保证率较差，有时实施限时供水	供水管网老化严重，供水保证率差
排水	排水系统完善，排水通畅	排水系统较完善，排水较通畅	排水设施能基本满足排水需要，排水状况一般	排水系统较健全，但部分老化，排水状况较差	排水管网老化严重，常有排水不畅现象，暴雨时有积水
地形状况	地形平坦，便于开发利用	地形较平坦，对开发利用无影响	地势较平坦，对开发利用影响较小	有一定坡度，对开发利用有一定影响	地形不平坦，对开发利用影响较大
产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
城市总体规划	有利于发展工业	较有利于发展工业	对工业无影响	对发展工业有一定限制	对工业限制较大，不利于发展工业

三级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路类型	1.94	0.97	0	-0.86	-1.71
道路通达度	1.62	0.81	0	-0.71	-1.43

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351—8330658（8330655）

传真：0351—8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

60



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

因子	优	较优	一般	较劣	劣
距公交站点距离	0.81	0.41	0	-0.36	-0.71
距长途汽车站距离	0.81	0.41	0	-0.36	-0.71
距火车站距离	0.97	0.49	0	-0.49	-0.97
距高速公路入口距离	1.02	0.51	0	-0.39	-0.71
供电	1.3	0.65	0	-0.57	-1.15
供水	1.3	0.65	0	-0.57	-1.15
排水	1.3	0.65	0	-0.57	-1.15
地形状况	0.97	0.49	0	-0.43	-0.86
产业集聚影响度	1.94	0.97	0	-0.86	-1.71
城市总体规划	1.62	0.81	0	-0.71	-1.43

四级工业用地宗地地价区域因素修正说明表

因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道	次干道	支路
道路通达度	≤100M	100-200M	200-300M	300-400M	>400M
距公交站点距离	≤100M	100-200M	200-300M	300—400M	>400M
距长途汽车站距离	≤2500M	2500-3600M	3600-4600M	4600-5600M	>5600M
距火车站距离	≤2500M 或有专线	2500-3900M	3900-5300M	5300-6600M	>6600M
距高速公路入口距离	≤1200M	1200-2400M	2400-3600M	3600-4800M	>4800M
供电	有电力公司铺设的双向供电网，自备供电及相关设施齐全，供电保证率>98%	有电力公司铺设的供电网，供电保证率 90%-98% 之间，相关设施基本齐全	有电力公司铺设的供电网，但减、加压系统不健全，供电保证率 80%-90%之间	有电力公司铺设的供电网，但减、加压系统不健全，供电保证率 70%-80%之间	有电力公司铺设的供电网，但减、加压系统不健全，供电保证率<70%
供水	大口径新型供水系统，保证率高	联网供水系统，保证率较高	联网供水系统，保证率一般	区域供水系统较健全，保证率较差，有时实施限时供水	供水管网老化严重，供水保证率差
排水	排水系统完善，排水通畅	排水系统较完善，排水较通畅	排水设施能基本满足排水需要，排水状况一般	排水系统较健全，但部分老化，排水状况较差	排水管网老化严重，常有排水不畅现象，暴雨时有积水
地形状况	地形平坦，便于开发利用	地形较平坦，对开发利用无影响	地势较平坦，对开发利用影响较小	有一定坡度，对开发利用有一定影响	地形不平坦，对开发利用影响较大
产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
城市总体规划	有利于发展工业	较有利于发展工业	对工业无影响	对发展工业有一定限制	对工业限制较大，不利于发展工业

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658（8330655）

邮编：030006



四级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路类型	2.56	1.28	0	-1.03	-2.06
道路通达度	2.14	1.07	0	-0.86	-1.72
距公交站点距离	1.07	0.54	0	-0.43	-0.86
距长途汽车站距离	1.07	0.54	0	-0.43	-0.86
距火车站距离	1.28	0.64	0	-0.52	-1.04
距高速公路入口距离	1.07	0.54	0	-0.43	-0.86
供电	1.71	0.86	0	-0.69	-1.38
供水	1.71	0.86	0	-0.69	-1.38
排水	1.71	0.86	0	-0.69	-1.38
地形状况	1.28	0.64	0	-0.52	-1.04
产业集聚影响度	2.56	1.28	0	-1.03	-2.06
城市总体规划	2.14	1.07	0	-0.86	-1.72

五级工业用地宗地地价区域因素修正说明表

因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路类型	交通型 主干道	混合型 主干道	生活型 主干道	次干 道	支路
道路通达度	≤100M	100-200M	200-300M	300-400M	>400M
距公交站点距离	≤100M	100-200M	200-300M	300—400M	>400M
距长途汽车站距离	≤3200M	3200-4400M	4400-5600M	5600-6800M	>6800M
距火车站距离	≤3000M 或有专线	3000-4500M	4500-6000M	6000-7500M	>7500M
距高速公路入口距离	≤1200M	1200-2400M	2400-3600M	3600-4800M	>4800M
供电	有电力公司铺设的双向供电网，自备供电及相关设施齐全，供电保证率>98%	有电力公司铺设的供电网，供电保证率90%-98%之间，相关设施基本齐全	有电力公司铺设的供电网，但减、加压系统不健全，供电保证率80%-90%之间	有电力公司铺设的供电网，但减、加压系统不健全，供电保证率70%-80%之间	有电力公司铺设的供电网，但减、加压系统不健全，供电保证率<70%
供水	大口径新型供水系统，保证率高	联网供水系统，保证率较高	联网供水系统，保证率一般	区域供水系统较健全，保证率较差，有时实施限时供水	供水管网老化严重，供水保证率差
排水	排水系统完善，排水通畅	排水系统较完善，排水较通畅	排水设施能基本满足排水需要，排水状况一般	排水系统较健全，但部分老化，排水状况较差	排水管网老化严重，常有排水不畅现象，暴雨时有积水
地形状况	地形平坦，便于开发利用	地形较平坦，对开发利用无影响	地势较平坦，对开发利用影响较小	有一定坡度，对开发利用有一定影响	地形不平坦，对开发利用影响较大

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658（8330655）

邮编：030006



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

因子	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
城市总体规划	有利于发展工业	较有利于发展工业	对工业无影响	对发展工业有一定限制	对工业限制较大，不利于发展工业

五级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路类型	2.584	1.292	0	-1.177	-2.354
道路通达度	2.153	1.077	0	-0.981	-1.962
距公交站点距离	1.077	0.538	0	-0.491	-0.981
距长途汽车站距离	1.077	0.538	0	-0.491	-0.981
距火车站距离	1.292	0.646	0	-0.589	-1.177
距高速公路入口距离	1.077	0.538	0	-0.491	-0.981
供电	1.722	0.861	0	-0.785	-1.57
供水	1.722	0.861	0	-0.785	-1.57
排水	1.722	0.861	0	-0.785	-1.57
地形状况	1.292	0.646	0	-0.589	-1.177
产业集聚影响度	2.584	1.292	0	-1.177	-2.354
城市总体规划	2.153	1.077	0	-0.981	-1.962

宗地 1 影响因素说明、优劣程度及修正系数表

宗地 1	因素说明	优劣程度	修正系数
道路类型	生活型主干道	一般	0
道路通达度	≤100M	优	1.101
距公交站点距离	>400M	劣	-0.569
距长途汽车站距离	4.5 公里	劣	-0.569
距火车站距离	2.5 公里	一般	0
距高速公路入口距离	7.5 公里	劣	-0.569
供电	有电力公司铺设的双向供电网，自备供电及相关设施齐全，供电保证率>98%	优	0.881
供水	联网供水系统，保证率一般	一般	0
排水	排水设施能基本满足排水需要，排水状况一般	一般	0
地形状况	地形平坦，便于开发利用	优	0.661
产业集聚影响度	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般	0
城市总体规划	对发展工业有一定限制	较劣	-0.569
合计			0.367

宗地 2 影响因素说明、优劣程度及修正系数表

宗地 2	因素说明	优劣程度	修正系数
道路类型	次干道	较劣	-1.03

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330658 (8330655)

邮编：030006



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

宗地 2	因素说明	优劣程度	修正系数
道路通达度	100-200M	较优	1.07
距公交站点距离	>400M	劣	-0.86
距长途汽车站距离	7.5 公里	劣	-0.86
距火车站距离	5.5 公里	较劣	-0.52
距高速公路入口距离	7 公里	劣	-0.86
供电	有电力公司铺设的双向供电网, 自备供电及相关设施齐全, 供电保证率>98%	优	1.71
供水	联网供水系统, 保证率较高	较优	0.86
排水	排水系统较完善, 排水较通畅	较优	0.86
地形状况	地势较平坦, 对开发利用影响较小	一般	0
产业集聚影响度	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般	0
城市总体规划	对发展工业有一定限制	较劣	-0.86
合计			-0.49

宗地 3 影响因素说明、优劣程度及修正系数表

宗地 3	因素说明	优劣程度	修正系数
道路类型	次干道	较劣	-1.03
道路通达度	≤100M	优	2.14
距公交站点距离	>400M	劣	-0.86
距长途汽车站距离	7.5 公里	劣	-0.86
距火车站距离	5.5 公里	较劣	-0.52
距高速公路入口距离	7 公里	劣	-0.86
供电	有电力公司铺设的双向供电网, 自备供电及相关设施齐全, 供电保证率>98%	优	1.71
供水	联网供水系统, 保证率较高	较优	0.86
排水	排水系统较完善, 排水较通畅	较优	0.86
地形状况	地势较平坦, 对开发利用影响较小	一般	0
产业集聚影响度	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般	0
城市总体规划	对发展工业有一定限制	较劣	-0.86
合计			0.58

宗地 4、宗地 5 影响因素说明、优劣程度及修正系数表

宗地 4、宗地 5	因素说明	优劣程度	修正系数
道路类型	生活型主干道	一般	0
道路通达度	100-200M	较优	0.81
距公交站点距离	>400M	劣	-0.71
距长途汽车站距离	4.5 公里	较劣	-0.36
距火车站距离	2.5 公里	较优	0.49
距高速公路入口距离	7.5 公里	劣	-0.71
供电	有电力公司铺设的双向供电网, 自备供电及相关设施齐全, 供电保证率>98%	优	1.3
供水	联网供水系统, 保证率一般	一般	0
排水	排水设施能基本满足排水需要, 排水状况	一般	0

单位: 山西国昇元土地估价有限公司

电话: 0351-8330658 (8330655)

传真: 0351-8330658

邮编: 030006

地址: 太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

宗地 4、宗地 5	因素说明	优劣程度	修正系数
	一般		
地形状况	地形平坦，便于开发利用	优	0.97
产业集聚影响度	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般	0
城市总体规划	对发展工业有一定限制	较劣	-0.71
合计			1.08

宗地 6 影响因素说明、优劣程度及修正系数表

宗地 6	因素说明	优劣程度	修正系数
道路类型	生活型主干道	一般	0
道路通达度	≤100M	优	1.101
距公交站点距离	>400M	劣	-0.569
距长途汽车站距离	4.5 公里	劣	-0.569
距火车站距离	2.5 公里	一般	0
距高速公路入口距离	7.5 公里	劣	-0.569
供电	有电力公司铺设的双向供电网，自备供电及相关设施齐全，供电保证率>98%	优	0.881
供水	联网供水系统，保证率一般	一般	0
排水	排水设施能基本满足排水需要，排水状况一般	一般	0
地形状况	地形平坦，便于开发利用	优	0.661
产业集聚影响度	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般	0
城市总体规划	对发展工业有一定限制	较劣	-0.569
合计			0.367

宗地 7 影响因素说明、优劣程度及修正系数表

宗地 7	因素说明	优劣程度	修正系数
道路类型	混合型主干道	较优	1.292
道路通达度	100-200M	较优	1.077
距公交站点距离	>400M	劣	-0.981
距长途汽车站距离	11.5 公里	劣	-0.981
距火车站距离	9.5 公里	劣	-1.177
距高速公路入口距离	11 公里	劣	-0.981
供电	有电力公司铺设的双向供电网，自备供电及相关设施齐全，供电保证率>98%	优	1.722
地形状况	地势较平坦，对开发利用影响较小	一般	0
产业集聚影响度	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般	0
城市总体规划	对发展工业有一定限制	较劣	-0.981
合计			-1.01

宗地 8 影响因素说明、优劣程度及修正系数表

宗地 8	因素说明	优劣程度	修正系数
------	------	------	------

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330658（8330655）

邮编：030006



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

宗地 8	因素说明	优劣程度	修正系数
道路类型	混合型主干道	较优	1.292
道路通达度	300-400M	较劣	-0.981
距公交站点距离	>400M	劣	-0.981
距长途汽车站距离	11.5 公里	劣	-0.981
距火车站距离	9.5 公里	劣	-1.177
距高速公路入口距离	11 公里	劣	-0.981
供电	有电力公司铺设的双向供电网，自备供电及相关设施齐全，供电保证率>98%	优	1.722
地形状况	地势较平坦，对开发利用影响较小	一般	0
产业集聚影响度	高新技术产业联系松散区、一般产业联系一般区	一般	0
城市总体规划	对发展工业有一定限制	较劣	-0.981
合计			-3.068

宗地 9 影响因素说明、优劣程度及修正系数表

宗地 9	因素说明	优劣程度	修正系数
道路类型	生活型主干道	一般	0
道路通达度	≤100M	优	1.101
距公交站点距离	>400M	劣	-0.569
距长途汽车站距离	2.5 公里	一般	0
距火车站距离	5.5 公里	劣	-0.903
距高速公路入口距离	3 公里	一般	0
供电	有电力公司铺设的双向供电网，自备供电及相关设施齐全，供电保证率>98%	优	0.881
供水	联网供水系统，保证率较高	较优	0.44
排水	排水系统较完善，排水较通畅	较优	0.44
地形状况	地形较平坦，对开发利用无影响	较优	0.33
产业集聚影响度	高新技术产业联系一般区、一般产业联系紧密区	较优	0.661
城市总体规划	较有利于发展工业	较优	0.551
合计			2.932

5、其他修正系数 (K_j)

(1)使用年期修正系数 (K_{j-1})

运城市城镇基准地价为最高出让年期的建设用地使用权价格，工业用地最高出让年限为 50 年，待估 9 宗地按以下公式进行土地使用年期修正。

$$K = \frac{1 - 1/(1 + r)^m}{1 - 1/(1 + r)^n}$$

式中：K—使用年限修正系数

r—土地还原利率

m—估价对象土地使用年限

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658 (8330655)

邮编：030006



n —基准地价设定的最高出让年限（50 年）

根据《2019 年运城市土地定级估价修订报告》，确定工业用地的还原利率为 8%。

(2)交易期日修正系数 K_j -21

运城市 2016 年公布工业基准地价和 2020 年公布工业用地基准地价对比表详见如下：

级别	工业用地（元/m ² ）	工业用地（元/m ² ）
	基准日 2016 年 1 月 1 日	基准日 2019 年 6 月 1 日
I 级	662	672
II 级	536	549
III 级	414	429
IV 级	299	314
V 级	209	230
均值	424.0	438.80

两次基准地价相距 3.75 年，工业用地均值增长 3.49%，则年平均增长率小于 1%，本次估价期日为 2020 年 8 月 31 日距基准地价评估基准日约 1 年，近一年运城市工业用地交易市场较平稳，增长幅度小于 1，故本次评估按照交易期日修正系数为 $K=1$ 进行测算。

(3)宗地面积修正系数 K_j -3

宗地面积对地价水平影响较大，主要通过影响土地开发经营收益及土地供求关系影响地价。经过估价师对各宗地进行分析，宗地 1-宗地 4 和宗地 6-宗地 9 面积对土地利用无不良影响，宗地 5 面积较小对土地利用有一定影响。根据运城市基准地价修订成果中《工业用地宗地面积修正说明表》，确定待估宗地面积修正系数。详见《基准地价测算一览表》

工业用地宗地面积修正说明表 表-12

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.01	1.004	1	0.996	0.99

(4)宗地形状修正系数（ K_j -4）

宗地形状影响宗地利用适宜程度，进而影响宗地地价。根据运城市基准地价修订成果中《工业用地宗地形状修正系数表》，确定待估宗地形状



修正系数。详见《基准地价测算一览表》。

工业用地宗地形状修正系数表

表-13

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则,对土地利用合理	形状规则,土地利用较为合理	较规则,土地利用无不良影响	形状不规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用产生严重影响
修正系数	1.06	1.03	1	0.97	0.94

(5)容积率修正系数 K_{j-5}

运城市城镇基准地价未就工业用地设定容积率。容积率对地价的影响途径及规律有很多,可概括为通过土地收益和土地供求关系两个方面来影响地价。对于工业用地,容积率变化造成地上建筑面积的增减,对于土地收益的影响并不像商业、住宅用地明显;且由于工业建筑的局限性,其流通性弱于商业、住宅物业。因此,对于工业用地来讲,容积率对地价的影响并不明显。此外,根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)第十六条规定“对工业用地在符合规划、不改变用途的前提下,提高土地利用率和增加容积率的,原则上不再收取或调整土地有偿使用费”,上述规定进一步说明了这一点。故本次估价不对估价对象的容积率进行修正。即估价对象 9 宗地的容积率修正 K_{j-5}=1.00。

6、开发程度修正系数 (D)

本次估价利用的运城市城镇基准地价设定开发程度为“五通一平”(宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路,红线内场地平整),与估价对象宗地 1-宗地 6、宗地 9 设定开发程度一致,不需进行开发程度的修正,宗地 7、宗地 8 设定“三通一平”与基准地价设定开发程度不一致,需要进行修正,根据运城基准地价内涵和宗地所处区域实际情况确定修正系数为-20 元/平米。

7、基准地价测算一览表

序号	宗地名称	级别	基准地价	期日修正系数	区域因素修正系数	使用年期修正	宗地面积	宗地形状	容积率	开发程度修正	用地地价
1	供应部物资库	二级	549	1.00	0.367%	0.8889	1	1.03	1	0	504.49
2	硫化碱分公司 3	四级	314	1.00	-0.490%	0.8889	1	0.97	1	0	269.41

单位: 山西国昇元土地估价有限公司

传真: 0351-8330658

地址: 太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话: 0351-8330658 (8330655)

邮编: 030006



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

序号	宗地名称	级别	基准地价	期日修正系数	区域因素修正系数	使用年期修正	宗地面积	宗地形状	容积率	开发程度修正	用地地价
3	硫化碱分公司2	四级	314	1.00	0.580%	0.8889	1	0.97	1	0	272.31
4	铁路运输处南区	三级	429	1.00	1.080%	0.8889	1	1	1	0	385.46
5	运销处西院	三级	429	1.00	1.080%	0.8889	0.996	1.03	1	0	395.43
6	铁路运输处北区	二级	549	1.00	0.367%	0.8889	1	1	1	0	489.8
7	钾肥公司北片	五级	230	1.00	-1.010%	0.8889	1	1	1	-20	182.38
8	钾肥公司南片	五级	230	1.00	-3.068%	0.8889	1	1	1	-20	178.17
9	南风工业园	二级	549	1.00	2.932%	0.9298	1	1	1	0	525.43

(二)市场比较法

1.测算原理

根据替代原则，以条件类似、使用价值相当的土地交易实例与估价对象加以对照比较进行因素修正后，可求取估价对象价格。在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经对所掌握的大量交易案例的比较分析，从中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的三宗正常交易案例作为比较实例，通过交易时间、交易情况、区域因素及个别因素等一系列修正调整后，分别得到试算比准价格，对其进行进一步分析调整后，得出最终比准价格。

2.计算公式

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E \dots\dots\dots$$

式中：P—待估宗地价格

P_B —比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估土地个别因素条件指数除以比较实例土地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数

3.测算过程

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路226号高新动力港6层

电话：0351—8330658（8330655）

邮编：030006



(1)比较实例的选择

根据待估宗地情况，选择比较交易案例时应符合以下要求：

- ①用途相同
- ②成交价格为正常或可修正为正常价格
- ③区域特性及宗地个别条件接近
- ④成交日期与估价时点相近
- ⑤统一价格基础

实例 1：物流基地项目国有建设土地使用权挂牌出让价格

该宗地位于运城市盐湖区高新技术产业开发区纬三路以北、运泓路以西，处于运城市基准地价工业四级，受让人运城新联盟物流有限公司，土地使用权面积 64459 平方米，仓储用地，出让年限：50 年；开发程度红线外“五通”红线内“场地平整”，于交易期日 2020 年 2 月 3 日土地使用权交易价格为 316.56 元/m²。

运城市工业四级地的基准地价为 314 元/m²，工业五级地的基准地价为 230 元/m²，级差系数为 $230 \div 314 = 0.73$ ，经级差修正后的单位地价为 $316.56 \times 0.73 = 231.09$ 元/m²。

实例 2：新型高效节能环保水泵建设项目国有建设土地使用权挂牌出让价格

该宗地位于小市北村以西、鸿健科技有限公司以北，处于运城市基准地价工业五级，受让人山西鑫运禹水泵工程有限公司，土地使用权面积 13335.68 平方米，工业用地，出让年限：50 年；开发程度红线外“五通”红线内“场地平整”，于交易期日 2019 年 6 月 3 日土地使用权交易价格为 228.71 元/m²。

运城市工业五级地的基准地价为 230 元/m²，工业四级地的基准地价为 314 元/m²，级差系数为 $314 \div 230 = 1.37$ ，经级差修正后的单位地价为 $228.71 \times 1.37 = 313.33$ 元/m²。

实例 3：500MW 光伏智能系统集成项目国有建设土地使用权挂牌出让价格

该宗地位于小市北村以西、鸿健科技有限公司以北，处于运城市基准地价工业五级，受让人山西北航光伏发电有限公司，土地使用权面积



14578.55 平方米，工业用地，出让年限：50 年；开发程度红线外“五通”红线内“场地平整”，于交易期日 2019 年 6 月 3 日土地使用权交易价格为 228.42 元/m²。

运城市工业五级地的基准地价为 230 元/m²，工业四级地的基准地价为 314 元/m²，级差系数为 $314 \div 230 = 1.37$ ，经级差修正后的单位地价为 $228.42 \times 1.37 = 312.93$ 元/m²。

(2)比较因素的选择

在影响房地产的众多因素中选择影响较大具有代表性的主要因素对实例进行修正，从而达到剥离种种主要差别显露地价内在联系的目的。此次评估选择的主要因素：交易期日、交易情况、交易方式、用途、使用年期、道路通达度、距高速路入口距离、距火车站入口距离、产业聚集度、区域交通管制、环境状况、基础设施、城市规划、地质状况、宗地形状、宗地面积、地形地势、临街状况等。

(3)比较因素条件说明

本着客观、公正的原则，对评估对象与比较案例的各项条件逐一进行分析比较。宗地因素条件说明见表-01。

(4)比较因素指数的确定

①交易期日修正

交易案例交易期日与评估对象相距时间较短，根据基准地价系数修正法中期日修正情况，本次评估按照交易期日修正系数为 1 进行测算。

②交易情况、交易方式修正

房地产市场的不完全性往往造成其交易价格很容易受当时的一些特殊情况所影响，所以比较时应对交易情况加以修正。由于所选几个比较实例均为目前运城市土地市场上的正常交易，故不作交易情况、交易方式修正。

③级别修正

经对《运城市城市工业用地土地级别及基准地价图》的查询可知，宗地 2、宗地 3 处于运城市城镇基准地价工业四级地的覆盖范围内，宗地 7、宗地 8 处于运城市城镇基准地价工业五级地的覆盖范围内。经对“土地市场网”上运城市出让情况的查询，近三年来以公开方式成交的地块多处于基准地价工业五级或四级范围，估价人员收集了两个五级可比案例和一个四级



可比案例，其出让程序符合国家相关规定，土地用途与估价对象相同，本次评估通过级差修正后的单位成交价格为比较基础，结合地价影响因素，进行因素修正，求取待估宗地的比准价格。

④使用年期修正

当评估对象设定年期与交易案例所对应的年期不一致时，需进行年期修正，修正公式为：

$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中：

K_2 ——评估对象的土地使用年期修正系数

r ——土地还原率（工业用地还原利率为 8%）

m ——待估宗地土地使用年期

n ——比较实例宗地土地使用年期

⑤区域因素修正

可比实例与评估对象处于邻近区域，影响地价的区域因素不尽相同，故需对道路通达度、距高速公路入口距离、距火车站入口距离、道路通达度、区域交通管制、产业聚集度、区域环境质量状况、基础设施、城市规划要求、地质状况等因素优劣造成的减价或增价进行修正。

⑥个别因素修正

可比实例与评估对象对宗地形状、宗地面积、地形地势、临街状况等因素优劣造成的减价或增价进行修正。

(5)区域及个别因素修正系数

①工业用地区域因素

A、距高速公路入口距离：评估对象距高速公路入口距离为 100，每增加或减少 2 公里，指数减少或增加 1；

B、距火车站入口距离：评估对象距高速公路入口距离为 100，每增加或减少 2 公里，指数减少或增加 1；

C、道路通达度：由于道路的通达程度对工业企业的运输成本、企业对外联系影响较大，分为：交通型主干道、混合型主干道、生活型主干道、



次干道、支路或便道五个等级，以评估对象临路级别为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2；

D、区域交通管制：分为与无交通管制、出租车限制、中小型货车限制、大型货车限制、汽车单行线、所有车辆通行受限六个级别，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 1；

E、产业聚集规模，分为差、较差、一般、较优、优五个等级，以待估宗地的等级为 100，工业用地每相差一个等级修正 2；

F、区域环境质量状况：分为无污染、污染较轻、有一定污染、污染较重、严重污染五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1；

G、城市规划要求：分为无限制、符合规划、有一定限制、有较大限制，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 ± 2 ；

H、地质状况：分地质好、地质较好、地质一般、地质较差、地质差，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 ± 1 ；

I、基础设施状况：分为达到开工建设条件、三通一平（三通指通路、通电、通讯及场地平整）、五通一平（指通路、通电、供水、供热、通讯及场地平整），估价对象基础设施状况为 100，每上升或下降一个等级，每差一个级别修正幅度为 ± 2 ；

② 工业用地个别因素：

A、宗地形状：分为规则、较规则、不规则，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 ± 1 ；

B、宗地临街条件：临次干道以上级别，分为两面以上临街、一面临街、不临街三个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1；

C、宗地面积：分为对面积适中土地利用极为有利、面积对土地利用较为有利、面积对土地利用无不良影响、面积较小对土地利用有一定影响、面积过小对土地利用产生严重的影响五个等级，以估价对象面积利用状况为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1；

D、地形地势：分为平坦、较平坦、有一定坡度、不平坦四个等级，以评估对象地形指数为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 1；



(6)编制比较因素条件修正指数表 见表-02。

(7)编制比较因素条件修正系数表见表-03

宗地 2 比较因素条件说明表 表-01

待估宗地与比较实例 比较因素		宗地 2	实例 1	实例 2	实例 3
位置		运城市圣惠路南端南侧二厂小学	运城市盐湖区高新技术开发区纬三路以北、运泓路以西	小市北村以西、鸿健科技有限公司以北	小市北村以西、鸿健科技有限公司以北
交易价格		待估	316.56	313.33	312.93
土地用途		工业用地	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易期日		2020/8/31	2020/2/3	2019/6/3	2019/6/3
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式			挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限		26.50	50	50	50
区域因素	距高速路入口距离	距运风高速入口约 7 公里	距运城绕城高速公路入口约 4.5 公里	距运城绕城高速公路入口约 2.5 公里	距运城绕城高速公路入口约 2.5 公里
	距火车站入口距离	距离运城火车站约 5.5 公里	距运城北站约 6 公里	距运城北站约 5 公里	距运城北站约 5 公里
	道路通达度	次干道环池路	生活型主干道	生活型主干道	生活型主干道
	区域交通管制	无交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制
	产业聚集规模	较劣	优	一般	一般
	区域环境质量状况	轻度污染	轻度污染	轻度污染	轻度污染
	城市规划要求	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	地质状况	较好	较好	较好	较好
个别因素	基础设施	红线外三通	红线外五通	红线外五通	红线外五通
	宗地形状	形状不规则，对土地利用有一定影响	较规则对土地利用无不良影响	较规则对土地利用无不良影响	较规则对土地利用无不良影响
	宗地临街条件	不临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	面积对土地利用无影响	面积对土地利用无影响	面积对土地利用无影响	面积对土地利用无影响
地形地势		地形平坦，便于开发利用	地形平坦，便于开发利用	地形平坦，便于开发利用	地形平坦，便于开发利用

宗地 2 因素条件修正指数表 表-02

待估宗地与比较实例 比较因素		宗地 1	实例 1	实例 2	实例 3
交易价格		待估	316.56	313.33	312.93
土地用途		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		0.8699	0.9787	0.9787	0.9787
区域	距高速路入口距离	100	101.25	102.25	102.25
	距火车站入口距离	100	99.75	100.25	100.25

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330658 (8330655)

邮编：030006



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

待估宗地与比较实例		宗地 1	实例 1	实例 2	实例 3
比较因素					
因素	道路通达度	100	102	102	102
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	102	100	100
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	城市规划要求	100	100	100	100
	地质状况	100	100	100	100
	基础设施	100	102	102	102
个别因素	宗地形状	100	101	101	101
	宗地临街条件	100	101	101	101
	宗地面积	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100

宗地 2 因素条件修正系数表 表-03

待估宗地与比较实例		实例 1	实例 2	实例 3
比较因素				
交易价格		316.56	313.33	312.93
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易期日		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		0.8699/0.9787	0.8699/0.9787	0.8699/0.9787
区域因素	距高速路入口距离	100/101.25	100/102.25	100/102.25
	距火车站入口距离	100/99.75	100/100.25	100/100.25
	道路通达度	100/102	100/102	100/102
	区域交通管制	100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模	100/102	100/100	100/100
	区域环境质量状况	100/100	100/100	100/100
	城市规划要求	100/100	100/100	100/100
	地质状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/102	100/102	100/102
个别因素	宗地形状	100/101	100/101	100/101
	宗地临街条件	100/101	100/101	100/101
	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	地形地势	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.8130	0.8170	0.8170
比准价格		257.35	256.00	255.67
评估结果		256.34		

宗地 2、宗地 3 相连成片，区域因素均相同，仅部分个别因素宗地形状不相同，宗地 3 比准价格测算如下：

编号	宗地名称	形状	形状修正系数	形状修正系数	临街状况	临街状况修正系数	临街状况修正系数	市场法评估结果
2	硫化碱分公司 3	形状不规则，对土地利用有一定影响	100		不临街	100		256.34
3	硫化碱分	形状不规则，对	100	100/100	一面临	101	101/100	258.9

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351—8330658（8330655）

传真：0351—8330658

邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

	公司 2	土地利用有一定影响			环池路			
--	------	-----------	--	--	-----	--	--	--

宗地 7 比较因素条件说明表 表-01

待估宗地与比较实例		宗地 7	实例 1	实例 2	实例 3
比较因素					
位置		运城市太风路杜家坡段南侧	运城市盐湖区高新技术产业开发区纬三路以北、运泓路以西	小市北村以西、鸿健科技有限公司以北	小市北村以西、鸿健科技有限公司以北
交易价格		待估	231.09	228.71	228.42
土地用途		工业用地	仓储用地	工业用地	工业用地
交易期日		2020/8/31	2020/2/3	2019/6/3	2019/6/3
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式			挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限		26.50	50	50	50
区域因素	距高速路入口距离	距运风高速入口约 11 公里	距运城绕城高速公路入口约 4.5 公里	距运城绕城高速公路入口约 2.5 公里	距运城绕城高速公路入口约 2.5 公里
	距火车站入口距离	距离运城火车站约 9.5 公里	距运城北站约 6 公里	距运城北站约 5 公里	距运城北站约 5 公里
	道路通达度	混合型主干道太风道路	生活型主干道	生活型主干道	生活型主干道
	区域交通管制	无交通限制	无交通限制	无交通限制	无交通限制
	产业聚集规模	较差	较优	一般	一般
	区域环境质量状况	轻度污染	轻度污染	轻度污染	轻度污染
	城市规划要求	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	地质状况	较好	较好	较好	较好
个别因素	基础设施	红线外三通	红线外五通	红线外五通	红线外五通
	宗地形状	较规则，土地利用无不良影响	较规则对土地利用无不良影响	较规则对土地利用无不良影响	较规则对土地利用无不良影响
	宗地临街条件	一面临太风道路	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	面积对土地利用无影响	面积对土地利用无影响	面积对土地利用无影响	面积对土地利用无影响
地形地势		地形平坦，便于开发利用	地形平坦，便于开发利用	地形平坦，便于开发利用	地形平坦，便于开发利用

宗地 7 因素条件修正指数表 表-02

待估宗地与比较实例	宗地 1	实例 1	实例 2	实例 3
比较因素				
交易价格	待估	231.09	228.71	228.42
土地用途	100	100	100	100
交易期日	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330658（8330655）

邮编：030006



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

待估宗地与比较实例		宗地 1	实例 1	实例 2	实例 3
比较因素					
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		0.8699	0.9787	0.9787	0.9787
区域因素	距高速路入口距离	100	103.25	104.25	104.25
	距火车站入口距离	100	101.75	102.25	102.25
	道路通达度	100	98	98	98
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	102	100	100
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	城市规划要求	100	100	100	100
	地质状况	100	100	100	100
	基础设施	100	102	102	102
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	宗地临街条件	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100

宗地 7 因素条件修正系数表 表-03

待估宗地与比较实例		实例 1	实例 2	实例 3
比较因素				
交易价格		231.09	228.71	228.42
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易期日		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		0.8699/0.9787	0.8699/0.9787	0.8699/0.9787
区域因素	距高速路入口距离	100/103.25	100/104.25	100/104.25
	距火车站入口距离	100/101.75	100/102.25	100/102.25
	道路通达度	100/98	100/98	100/98
	区域交通管制	100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模	100/102	100/100	100/100
	区域环境质量状况	100/100	100/100	100/100
	城市规划要求	100/100	100/100	100/100
	地质状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/102	100/102	100/102
个别因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地临街条件	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	地形地势	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.8298	0.8342	0.8342
比准价格		191.75	190.78	190.54
评估结果		191.02		

宗地 1、宗地 4—6、宗地 8—9 与宗地 7 进行对级别、区域因素、个别因素进行对比修正。详见如下：

宗地 1、宗地 6、宗地 9 处于运城市城镇基准地价工业二级地的覆盖范



围内，宗地 4、宗地 5 处于运城市城镇基准地价工业三级地的覆盖范围内，宗地 7、宗地 8 处于运城市城镇基准地价工业五级地的覆盖范围内。运城市工业五级地的基准地价为 230 元/m²，工业二级地的基准地价为 549 元/m²，则级差系数为 $549 \div 230 = 2.39$ ；工业三级地的基准地价为 429 元/m²，则级差系数为 $429 \div 230 = 1.87$ 。

宗地编号	7	8	4	5	6	1	9
宗地名称	钾肥公司北片	钾肥公司南片	铁路运输处南区	运销处西院	铁路运输处北区	供应部物资库	南风工业园
级别	五级	五级	三级	三级	二级	二级	二级
级差修正系数		1	1.87	1.87	2.39	2.39	2.39
距高速路入口距离	距运风高速入口约 11 公里	距运风高速入口约 11 公里	距运风高速入口约 7.5 公里	距运风高速入口约 7.5 公里	距运风高速入口约 7.5 公里	距运风高速入口约 7.5 公里	距运城绕城高速入口约 3 公里
距高速路入口距离修正系数	100	100	101.75	101.75	101.75	101.75	104
距高速路入口距离修正系数		100/100	101.75/100	101.75/100	101.75/100	101.75/100	104/100
距火车站入口距离	距离运城火车站约 9.5 公里	距离运城火车站约 9.5 公里	距离运城火车站约 2.5 公里	距离运城火车站约 2.5 公里	距离运城火车站约 2.5 公里	距离运城火车站约 2.5 公里	距离运城火车站约 5.5 公里
距火车站入口距离修正系数	100	100	103.5	103.5	103.5	103.5	102
距火车站入口距离修正系数		100/100	103.5/100	103.5/100	103.5/100	103.5/100	102/100
道路通达度	混合型主干道太凤道路	混合型主干道太凤道路	生活型主干道银湖东街	生活型主干道银湖东街	生活型主干道银湖东街	生活型主干道银湖东街	生活型主干道钢建东路
道路通达度修正系数	100	100	98	98	98	98	98
道路通达度修正系数		100/100	98/100	98/100	98/100	98/100	98/100
产业聚集规模	一般	一般	一般	一般	一般	一般	较优
产业聚集规模修正系数	100	100	100	100	100	100	102
产业聚集规模修正系数		100/100	100/100	100/100	100/100	100/100	102/100
基础设施	红线外三通	红线外三通	红线外五通	红线外五通	红线外五通	红线外五通	红线外五通
基础设施修正系数	100	100	102	102	102	102	102
基础设施修正系数		100/100	102/100	102/100	102/100	102/100	102/100
年期修正系数	0.8699	0.8699	0.8699	0.8699	0.8699	0.8699	0.9099



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

宗地编号	7	8	4	5	6	1	9
形状	较规则， 土地利用 无不良影 响	较规则， 土地利用 无不良影 响	较规则， 土地利用 无不良影 响	形状规 则，土地 利用较为 合理	较规则， 土地利用 无不良影 响	形状规 则，土地 利用较为 合理	较规则， 土地利用 无不良影 响
形状修正系数	100	100	100	101	100	101	100
形状修正系数		100/100	100/100	101/100	100/100	101/100	100/100
临街状况	一面临大 风道路	不临街	一面临银 湖东街	三面临巷 道	一面临银 湖东街	一面临银 湖东街	一面临钢 建东路
临街状况修正 系数	100	99	100	100	100	100	100
临街状况修正 系数		99/100	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
宗地面积状况	面积对土 地利用无 影响	面积对土 地利用无 影响	面积对土 地利用无 影响	面积较 小，对土 地利用有 一定影响	面积对土 地利用无 影响	面积对土 地利用无 影响	面积对土 地利用无 影响
宗地面积修正 系数	100	100	100	99	100	100	100
宗地面积修正 系数		100/100	100/100	99/100	100/100	100/100	100/100
综合修正系数		0.9900	1.9685	1.9783	2.5159	2.5411	2.7038
市场法评估结 果	191.02	189.11	376.03	377.89	480.59	485.4	516.49

(8)土地价格的确定

将可比实例进行修正后，得到待估宗地的比准价格，因其均比较接近，故取算术平均值作为最终地价。

序号	宗地名称	市场法结果（元/平方米）
1	供应部物资库	485.40
2	硫化碱分公司 3	256.34
3	硫化碱分公司 2	258.90
4	铁路运输处南区	376.03
5	运销处西院	377.89
6	铁路运输处北区	480.59
7	钾肥公司北片	191.02
8	钾肥公司南片	189.11
9	南风工业园	516.49

三、地价的确定

1、地价确定的方法

待估宗地选取基准地价系数修正和市场比较法进行评估，两种方法计算结果较接近，根据运城市同类用地的地价水平，以及估价人员的估价经验，本次评估对于各种方法各取权重 50%计算评估结果，作为本次评估的最终结果，则：

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351-8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351-8330658（8330655）

邮编：030006



南风化工集团股份有限公司拟重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
涉及南风化工集团股份有限公司国有土地使用权价格评估

序号	宗地名称	基准地价		市场比较		单位地价	
		单价	权重	单价	权重	元/M2	万元/亩
1	供应部物资库	504.49	0.5	485.40	0.5	495	33.00
2	硫化碱分公司 3	269.41	0.5	256.34	0.5	263	17.53
3	硫化碱分公司 2	272.31	0.5	258.90	0.5	266	17.73
4	铁路运输处南区	385.46	0.5	376.03	0.5	381	25.40
5	运销处西院	395.43	0.5	377.89	0.5	387	25.80
6	铁路运输处北区	489.80	0.5	480.59	0.5	485	32.33
7	钾肥公司北片	182.38	0.5	191.02	0.5	187	12.47
8	钾肥公司南片	178.17	0.5	189.11	0.5	184	12.27
9	南风工业园	525.43	0.5	516.49	0.5	521	34.73

2、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的基本原则理论和方法，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，按照土地估价程序，选择合适的估价方法得出待估宗地本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

序号	宗地名称	评估单价	面积	总价（万元）
1	供应部物资库	495	18047.67	893.36
2	硫化碱分公司 3	263	18979.84	499.17
3	硫化碱分公司 2	266	79254.56	2108.17
4	铁路运输处南区	381	10292.63	392.15
5	运销处西院	387	386.22	14.95
6	铁路运输处北区	485	18669.72	905.48
7	钾肥公司北片	187	68220.40	1275.72
8	钾肥公司南片	184	133533.15	2457.01
9	南风工业园	521	341755.04	17805.44
	合计		689139.23	26351.45

评估宗地数：9 宗

评估宗地总面积：689139.23 平方米

评估宗地总地价：26351.45 万元

大写：贰亿陆仟叁佰伍拾壹万肆仟伍佰元整（货币种类：人民币）



第四部分 附件

附件一：委托书

附件二：经济行为文件

附件三：国有建设用地使用权证复印件及房屋所有权证复印件

附件四：委托方及土地使用权人营业执照

附件五：土地估价机构营业执照复印件

附件六：土地估价机构资质证书复印件

附件七：土地估价师资格证书复印件

附件八：委估宗地现场照片

附件九：委托宗地位置图