



南风集团淮安元明粉有限公司 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集团淮安元明粉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 090 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集团淮安元明粉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：南风化工集团股份有限公司

土地使用权人：南风集团淮安元明粉有限公司

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集团淮安元明粉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 1 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	淮安元明粉公司土地	南风集团淮安元明粉有限公司	工业用地	工业用地	工业	2050 年 12 月 11 日	30.28

（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	淮安元明粉公司土地	红线外三通（通路、通电、通讯），红线内六通一平（通路、通电、供水、排水、供暖、通讯，场地平整）	红线外三通（通路、通电、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容积率设定容积率。



表 1-3 土地利用条件表

序号	宗地名称	土地面积(平方米)	地上建筑物总面积(m ²)	实际容积率	设定容积率	备注
1	淮安元明粉公司土地	40977.43	16144.91	0.39	0.39	

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：1 宗

评估宗地总面积：40977.43 平方米

评估宗地总地价：504.02 万元

大写：伍佰零肆万零贰佰元整（货币种类：人民币）

评估单价：123 元/平方米

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



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 090 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							
南风集团淮安元明粉有限公司	1	淮安元明粉公司土地	淮 Y 国用(2008 出)第 0615 号	工业	工业	工业	--	0.39	0.39	红线外三通(通路、通电、通讯)，红线内六通一平(通路、通电、供水、排水、供暖、通讯，场地平整)	红线外三通(通路、通电、通讯)，红线内场地平整	30.28	40977.43	123	504.02	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：待估宗地未设定他项权利

2、基础设施条件：见估价对象基础设施条件表

3、规划限制条件：根据宗地实际容积率设定

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。

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	淮安元明粉公司土地	淮安市淮阴区赵集镇小滩村	红线内“场地平整”	红线外村庄道路，红线内自建道路	红线内外市政供电	红线外无市政供水，红线内自备水源井	红线外无市政排水，红线内管道排水	红线内外无市政供气	红线外无市政供暖，红线内锅炉供暖	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

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



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方及土地使用权人

1、委托方：

名称：南风化工集团股份有限公司

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、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）。

2、土地使用权人：

名称：南风集团淮安元明粉有限公司

类型：有限责任公司

住所：淮安市淮阴区赵集镇

法定代表人：李学楷

注册资本：5000 万元整

成立日期：2001 年 03 月 06 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



营业期限：2001 年 03 月 06 日至 2030 年 3 月 6 日

经营范围：芒硝、元明粉生产、销售。（凭许可证开展生产经营活动）。（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）

3、委托方和土地使用权人关系

土地使用权人南风集团淮安元明粉有限公司是委托方南风化工集团股份有限公司控股子公司。

二、估价对象

纳入本次评估范围的 1 宗地均位于淮安市淮阴区赵集镇小滩村，土地使用权人为南风集团淮安元明粉有限公司，总面积为 40977.43 平方米，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 1 宗地均为南风集团淮安元明粉有限公司通过出让方式获取的方式获取。

土地使用权证号：淮 Y 国用（2008 出）第 0615 号；

登记时间：2008 年 4 月 28 日；

估价期日土地使用者：南风集团淮安元明粉有限公司；

座落：淮安市淮阴区赵集镇小滩村；

宗地面积：40977.43 平方米；

地号：未登记；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2050 年 12 月 11 日；

权利类型：出让；

四至：东至张福河，南至小滩村，北至小滩村，西至路、小滩村。

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：待估宗地使用权人为南风集团淮安元



明粉有限公司以出让方式获取，根据《国有建设用地使用权出让合同》出让价款为 2192292.5 元，签订土地使用权出让合同日期为 2000 年 12 月 11 日，批准年限为 50 年，至估价期日剩使用年期为 30.28 年。

(3)土地他项权利状况：在估价期日，待估宗地不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利。

(4)相邻关系权利：独立产权，无相邻关系。

3、土地利用状况

待估宗地地上利用状况详见下表

序号	宗地名称	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	淮安元明粉公司土地	无	主厂房、成品库、 锅炉工房、公寓等	砖混	16144.91	0.39	

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

淮安市地处江苏省北部中心地域。位于北纬32°43′00″~34°06′00″,东经118°12′00″~119°36′30″之间。北接连云港市，东毗盐城市，南连扬州市和安徽省滁州市，西邻宿迁市。东西最大直线距离132 公里，南北最大直线距离150 公里，面积10072平方公里。

②地形地貌

淮安市地处黄淮平原和江淮平原，无崇山峻岭，地势平坦，地形地貌以平原为主，只有市境西南部的盱眙县有丘陵岗地，地势较高。盱眙县仇集镇境内无名山最高231米，为全市最高点；淮安区博里地面最高仅2.3米—3.3米，为全市最低点。

③气候特征

淮安市兼有南北气候特征，一般说来，苏北灌溉总渠以南地区属北亚热带湿润季风气候，以北地区为北温带半湿润季风气候。受季风气候影响，四季分明，雨量集中，雨热同季，冬冷夏热，春温多变，秋高气爽，光能



充足，热量富裕。全市年太阳辐射总量在110千卡/平方厘米—119千卡/平方厘米之间，全市分布为北多南少；全市年日照时数在2136小时—2411小时之间，日照时数分布也是北多南少。

④土地资源

淮安市属黄淮平原和江淮平原，全市总面积1.029万平方公里，截至2012年末，全市耕地面积47.24万公顷。其中水田34.99万公顷，旱田11.68万公顷。草地面积0.86万公顷。交通运输用地面积3.49万公顷。水域及水利设施用地面积29.65万公顷。园地面积2.82万公顷。城镇村及工矿用地面积13.53万公顷。其他土地面积0.71万公顷。

⑤矿产资源

淮安市矿产资源较为丰富，分布相对集中。能源矿产资源有金湖县、洪泽区的石油和天然气，洪泽区老子山的地热。非金属矿产资源丰富，品种多，有盱眙县的凹凸棒石粘土、玄武岩、白云岩；淮安区、清江浦区、淮阴区的岩盐；洪泽区、淮阴区的芒硝等。其中，盱眙县凹凸棒石粘土探明储量2.72亿吨，远景储量达5亿吨，占全国总储量的65%~70%，占全球总储量的近50%；岩盐资源探明储量1350亿吨（不包括洪泽湖底），居世界首位，且品位高、埋藏浅、品质优，盐层厚度达100米~200米，卤水浓度在300克/立升~320克/立升之间，适宜大规模开发利用；淮安拥有华东最大的无水芒硝矿，已探明芒硝储量达20亿吨。

⑥水资源

淮安市多年平均地表径流量为21全市过境水资源量较多。过境水主要是利用洪泽湖放水和抽引江水。洪泽湖是淮安市的生命之湖，湖泊水量补给丰沛，且又是一个过水型湖泊，多年平均出湖水量达330亿立方米。全市每年抽引江水而利用的水资源数量约为10亿立方米~20亿立方米，随着南水北调工程的投入使用，这部分过境水量将大幅增加。

淮安市地下水资源贮量丰富。全市可供开发利用的含水层广泛分布于



第四系松散层。平水年全市降水补给潜水的水量为**15.08**亿立方米，一般干旱年为**12.83**亿立方米，特殊干旱年为**8.16**亿立方米，潜水调节资源量为**8.53**亿立方米。全市深层地下水可采资源量为**5.42**亿立方米。

⑦人口状况

截止 2019 年末，淮安市常住人口 **493.26** 万人，比上年增加 **0.76** 万人，其中城镇常住人口 **313.22** 万人，常住人口城镇化率 **63.50%**。常住人口出生率 **9.98‰**，死亡率 **7.50‰**，人口自然增长率 **2.48‰**。年末户籍人口 **560.47** 万人，其中男性 **287.59** 万人，女性 **272.88** 万人。

(2)城市社会经济发展状况

2019 年，淮安市实现地区生产总值 **3871.21** 亿元，按可比价计算，比上年增长 **6.6%**。其中，第一产业增加值 **386.20** 亿元，增长 **3.3%**；第二产业增加值 **1617.18** 亿元，增长 **7.1%**；第三产业增加值 **1867.83** 亿元，增长 **6.8%**。三次产业结构比例为 **10.0: 41.8: 48.2**，第三产业增加值占 GDP 比重较上年提升 **0.3** 个百分点。人均 GDP**78542** 元人民币，按可比价格计算，增长 **6.4%**，按当年平均汇率折算为 **11386** 美元。

(3)城市基础设施建设

淮安境内公路、铁路、水路四通八达，京沪、宁宿徐、淮盐、淮宿、宁淮等五条高速公路在境内交汇，新长铁路、宿淮铁路纵贯全境。连淮扬镇铁路、徐宿淮盐铁路两条高铁线已开工建设，预计 2019 年同时建成投入运营。规划宁淮城际铁路、临淮铁路等，构建京沪高铁二线。淮安涟水国际机场为一类开放航空口岸，通达国内主要城市，并开通台北直航，近期计划开通韩国、泰国航线。

淮安市已初步形成了一个以高等级公路为主骨架，公路、铁路、航空并举的立体化大交通网络，凸显了淮安在江苏乃至长三角地区的交通枢纽地位。

(4)产业政策



坚持转型升级，增强先进制造业竞争力。深化供给侧结构性改革，进一步推动产业集聚、企业集群、资源集约，加快建设富有活力的现代制造业体系。

做强主导产业。制定“三新一特”产业差别化扶持政策，力争四大主导产业占比 46%以上。发展集成电路和应用电子产业集群，打造特色“智芯小镇”，支持时代芯存规模化量产，争取庆鼎精密电子开票销售突破百亿元。推动敏安电动汽车加强市场开拓、加快量产步伐，促进比亚迪专用车、骏盛新能源、跃马轮毂等企业发展，进一步完善产业链条。

坚持彰显特色，打造现代服务业新高地。积极拥抱高铁时代，充分挖掘禀赋、厚植优势，促进消费提质扩容，进一步增强现代服务业的带动力和辐射力。

大力提升全域旅游发展水平。加快品牌创建步伐，强化智慧旅游建设，争取 1-2 个县市区新创成国家或省级全域旅游示范区，唱响“水懂我心、自然淮安”全域生态旅游品牌，彰显“看河看湖看湿地，品虾品蟹品美食”淮安特色。

创意发展新兴消费业态。积极发展数字经济，加快新一代信息基础设施建设，全面推进新型智慧城市项目，规划建设市级数据中心，建成农业大数据平台，开展大数据、人工智能等增值应用联合创新，引导数字经济与实体经济、日常生活深度融合，开拓产业互联网、智能制造、远程教育医疗等新业态。

加快推进物流枢纽建设。以航空、高铁、内河航运三大枢纽为支撑，着力打造东部沿海综合物流枢纽城市。

(5) 不动产政策与不动产市场状况

淮安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。

(6) 城市发展规划

坚持包容发展，提升城市综合服务功能。突出以人为本，彰显生态文旅水城特色，加快建设包容性宜居城市，不断增强中心城市的集聚辐射和综合承载能力。

提升功能片区品质。编制完成历史文化名城保护规划，提升古城空间形态、彰显风貌特色，推进恩来干部学院周边整治。高起点建设大运河国家文化公园淮安段，编制完成大运河文化带传承保护利用实施规划，精心策划山阳湖片区保护开发，加快打造运河文化核心展示区，启动中国水工科技馆建设前期工作，全线推进京杭运河淮安段景观提升改造、文旅设施建设、河道治理管护、沿线环境整治，积极创建绿色现代航运示范区，力争成为首批试点示范城市。高标准建设商务中心、学校等配套设施，增强高铁商务区多元复合功能。加快建设金融中心二期及风情街，提升淮海中心商业区、水渡口中央商务区发展质态。

打造宜业宜居环境。全面提升清安河、萧湖等沿岸景观，构建里运河、古淮河等绿色廊道，增建改造一批特色游园。启动北京路水厂、四季青污水处理厂搬迁，继续实施小区二次供水设施改造，加快城镇雨污分流和管网建设，建成餐厨废弃物处理二期、污泥焚烧处置项目，大力推进城市居民小区和公共机构生活垃圾分类。实施精准调控政策，保持房地产市场健康平稳发展。加快低效用地功能更新，新开工棚改住房 1.5 万套，提升整治老旧小区 70 个，有序推进多层住宅加装电梯。探索试点“未来社区”建设，打造新型城市功能单元。全力冲刺创建全国文明城市目标，健全网络化、数字化管理机制，颁布实施《淮安市住宅物业管理条例》，完善“门前五包”制度，强化执法管理，进一步提升市容环境，深入开展文明行为“十不准”



公益宣传和治理力度，全面提高城市文明程度。

健全综合交通体系。编制城市综合交通、机场集疏运体系、货运枢纽集疏运体系及空间规划。全面推进宁淮城际铁路建设，全线贯通连淮扬镇铁路，开展沂淮铁路前期工作。实施涟水机场航站楼扩建改造，推进机场三期工程前期工作，建成金湖通用机场。加快涟水新港作业区二期工程、黄码港建设。扩建京沪高速淮安段，建成省道 348 洪泽段、淮安区段，开工建设省道 264 淮安区段，推进长深高速、环洪泽湖大道建设前期工作，全线贯通滨河大道。新增市区停车泊位 1 万个。有序推进信号灯、公交站台等智能化改造，全面提升城市道路通行能力。

(二)区域因素

1、区域概况

淮阴区，位于江苏省北部平原的中心，南濒洪泽湖，东到王兴镇盐西电站隔盐河与涟水保滩相邻，北至徐溜镇冯庄村隔六塘河与沐阳县钱集相望，西到竹络坝电站隔大运河与泗阳县毗邻。2019 年淮阴区生产总值 525.21 亿元。经过乡镇布局优化，淮阴区设立 4 个街道 9 个镇。即王家营街道、长江路街道、新渡口街道、古清口街道、高家堰镇、南陈集镇、马头镇、淮高镇、丁集镇、徐溜镇、刘老庄镇、三树镇、渔沟镇。单设淮安高新技术产业开发区、淮安国家农业科技园区、淮阴工业新区。

待估宗地位于淮阴区赵集镇小滩村，地处淮安市西南部，远离市区，所处位置较为偏远，基础设施完备度较差，环境一般，交通便捷度一般。

2、道路交通条件

待估宗地交通便捷度较差，临村庄道路，对内交通一般；距离长深高速入口约 13 公里，距离淮安南站约 30 公里，对外交通一般。

3、基础设施状况

待估宗地所在区域市政配套设施达“三通”，即通路、通电、通讯：

1)通路：所在区域多为村庄道路。



2)通电：有电力公司铺设的供电网。

3)通讯：区域内已铺设通讯电缆，通讯畅通。

4、产业聚集度：待估宗地所处区域工业企业较多，产业聚集度较高。

5、环境条件：宗地土地使用权人南风集团淮安元明粉有限公司属化工企业，污染物排放基本达标，污染治理状况较好。

6、规划限制条件：待估宗地所在区域符合城市规划，对工业无影响。

(三)个别因素

1、宗地位置：淮安市淮阴区赵集镇小滩村

土地使用权人：南风集团淮安元明粉有限公司

2、登记用途：工业

实际用途：工业

3、宗地形状：规则；

临街状况：一面临街；

容积率：实际容积率 0.39；

土地面积：40977.43 平方米。

4、场地平整状况：平整

地形地势：较平坦，地基较好，承载力较大

地质条件：优

5、证载四至：东至张福河，南至小滩村，北至小滩村，西至小滩村；

6、基础设施条件：红线内“六通一平”

①通路：红线内自建道路；

②通电：红线内连接市政电网；

③供水：红线内市政供水；

④排水：红线内为管道排水；

⑤供暖：锅炉供暖；

⑥通讯：红线内为市政通讯网络，通讯状况良好。



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》(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);
- 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 国土资源部办公厅关于实施《〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》(国土资厅发[2015]12号);
- 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);
- 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 《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);
- 10 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)。

(二)地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. 淮安自然资源和规划局2019年10月28日公布《2018年度淮安市市区地价动态监测与基准地价更新工作报告》

(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》；

3. 委托方及土地使用权人营业执照、经济行为依据；

4. 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，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4、替代原则

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



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》,根据淮安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集团淮安元明粉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)基准地价系数修正法:由于待估宗地位于基准地价级别外,经估价师分析更适用采用市场法和成本逼近法,因此本次评估未采用基准地价系数修正法测算地价;

(4)成本逼近法:由于待估宗地为工业用地,其周边有征地案例且当地有相应的征地补偿标准,故本次评估可以采用成本逼近法进行评估;

(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,本次估价采用成本逼近法、市场比较法进行评估。

2、方法介绍

(1) 成本逼近法

A 原理

成本逼近法是以开发土地耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息和应缴纳的税金及土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资(包括土地取得费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息和利润，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上实现的需要，加上土地增值收益，从而求得土地价格。

B 计算公式

出让土地使用权土地价格=(土地取得费及税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×年期修正系数×(1+区位修正系数)

年期修正系数公式

$$k=1-1/(1+r)^n$$

式中： k---年期修正系数

r---土地还原利率

n---土地使用年期

(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

待估宗地选取成本逼近法和市场比较法进行评估，两种方法计算结果较接近，根据淮安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	成本逼近法		市场比较		单位地价	
		单价	权重	单价	权重	元/M2	万元/亩
1	淮安元明粉公司土地	134.69	0.5	112.19	0.5	123	8.20

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
1	淮安元明粉公司土地	123	40977.43	504.02

评估宗地数：1 宗

评估宗地总面积：40977.43 平方米

评估宗地总地价：504.02 万元

大写：伍佰零肆万零贰佰元整（货币种类：人民币）

评估单价：123 元/平方米

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。

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集团淮安元明粉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集团淮安元明粉有
限公司国有建设用地使用权价格评估（淮安市）

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 090 号

土地估价报告编号：晋国昇元地评字(2020)第 090 号

提交估价报告日期：二〇二〇年十二月十三日

关键词：淮安市

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集团淮安元明粉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

1、委托方：

名称：南风化工集团股份有限公司

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）。

2、土地使用权人：

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



名称：南风集团淮安元明粉有限公司

类型：有限责任公司

住所：淮安市淮阴区赵集镇

法定代表人：李学楷

注册资本：5000 万元整

成立日期：2001 年 03 月 06 日

营业期限：2001 年 03 月 06 日至 2030 年 3 月 6 日

经营范围：芒硝、元明粉生产、销售。（凭许可证开展生产经营活动）。
（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）

3、委托方和土地使用权人关系

土地使用权人南风集团淮安元明粉有限公司是委托方南风化工集团股份有限公司控股子公司。

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集团淮安元明粉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》(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);

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 国土资源部办公厅关于实施《〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》(国土资厅发[2015]12号);

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);

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 《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);

10 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)。

(二)地方有关部门颁布的法规及相关文件



1. 淮安自然资源和规划局2019年10月28日公布《2018年度淮安市市区地
价动态监测与基准地价更新工作报告》

(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》；
- 3.委托方及土地使用权人营业执照、经济行为依据；
- 4.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 1 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	淮安元明粉公司土地	南风集团淮安元明粉有限公司	工业用地	工业用地	工业	2050 年 12 月 11 日	30.28

（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	淮安元明粉公司土地	红线外三通（通路、通电、通讯），红线内六通一平（通路、通电、供水、排水、供暖、通讯，场地平整）	红线外三通（通路、通电、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容积率设定容积率。

表 1-3 土地利用条件表

序号	宗地名称	土地面积（平方米）	地上建筑物总面积（m ² ）	实际容积率	设定容积率	备注
1	淮安元明粉公司土地	40977.43	16144.91	0.39	0.39	

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：

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



评估宗地数：1 宗

评估宗地总面积：40977.43 平方米

评估宗地总地价：504.02 万元

大写：伍佰零肆万零贰佰元整（货币种类：人民币）

评估单价：123 元/平方米

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集团淮安元明粉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 1 宗地均为南风集团淮安元明粉有限公司通过出让方式获取的方式获取。

土地使用权证号：淮 Y 国用（2008 出）第 0615 号；

登记时间：2008 年 4 月 28 日；

估价期日土地使用者：南风集团淮安元明粉有限公司；

座落：淮安市淮阴区赵集镇小滩村；

宗地面积：40977.43 平方米；

地号：未登记；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2050 年 12 月 11 日；

权利类型：出让；

四至：东至张福河，南至小滩村，北至小滩村，西至路、小滩村。

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：待估宗地使用权人为南风集团淮安元明粉有限公司以出让方式获取，根据《国有建设用地使用权出让合同》出让价款为 2192292.5 元，签订土地使用权出让合同日期为 2000 年 12 月 11 日，批准年限为 50 年，至估价期日剩使用年期为 30.28 年。

(3)土地他项权利状况：在估价期日，待估宗地不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利。

(4)相邻关系权利：独立产权，无相邻关系。

3、土地利用状况

待估宗地地上利用状况详见下表



序号	宗地名称	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	淮安元明粉公司土地	无	主厂房、成品库、 锅炉工房、公寓等	砖混	16144.91	0.39	

二、地价影响因素分析

(一)一般因素

(1)城市资源状况

②地理位置

淮安市地处江苏省北部中心地域。位于北纬32°43′00″~34°06′00″,东经118°12′00″~119°36′30″之间。北接连云港市,东毗盐城市,南连扬州市和安徽省滁州市,西邻宿迁市。东西最大直线距离132 公里,南北最大直线距离150公里,面积10072平方公里。

②地形地貌

淮安市地处黄淮平原和江淮平原,无崇山峻岭,地势平坦,地形地貌以平原为主,只有市境西南部的盱眙县有丘陵岗地,地势较高。盱眙县仇集镇境内无名山最高231米,为全市最高点;淮安区博里地面最高仅2.3米—3.3米,为全市最低点。

③气候特征

淮安市兼有南北气候特征,一般说来,苏北灌溉总渠以南地区属北亚热带湿润季风气候,以北地区为北温带半湿润季风气候。受季风气候影响,四季分明,雨量集中,雨热同季,冬冷夏热,春温多变,秋高气爽,光能充足,热量富裕。全市年太阳辐射总量在110千卡/平方厘米—119千卡/平方厘米之间,全市分布为北多南少;全市年日照时数在2136小时—2411小时之间,日照时数分布也是北多南少。

④土地资源

淮安市属黄淮平原和江淮平原,全市总面积1.029万平方公里,截至2012年末,全市耕地面积47.24万公顷。其中水田34.99万公顷,旱田11.68万公顷。草地面积0.86万公顷。交通运输用地面积3.49万公顷。水域及水利设施用地面



积29.65万公顷。园地面积2.82万公顷。城镇村及工矿用地面积13.53万公顷。其他土地面积0.71万公顷。

⑤矿产资源

淮安市矿产资源较为丰富，分布相对集中。能源矿产资源有金湖县、洪泽区的石油和天然气，洪泽区老子山的地热。非金属矿产资源丰富，品种多，有盱眙县的凹凸棒石粘土、玄武岩、白云岩；淮安区、清江浦区、淮阴区的岩盐；洪泽区、淮阴区的芒硝等。其中，盱眙县凹凸棒石粘土探明储量2.72亿吨，远景储量达5亿吨，占全国总储量的65%~70%，占全球总储量的近50%；岩盐资源探明储量1350亿吨（不包括洪泽湖底），居世界首位，且品位高、埋藏浅、品质优，盐层厚度达100米~200米，卤水浓度在300克/立升~320克/立升之间，适宜大规模开发利用；淮安拥有华东最大的无水芒硝矿，已探明芒硝储量达20亿吨。

⑥水资源

淮安市多年平均地表径流量为21全市过境水资源量较多。过境水主要是利用洪泽湖放水和抽引江水。洪泽湖是淮安市的生命之湖，湖泊水量补给丰沛，且又是一个过水型湖泊，多年平均出湖水量达330亿立方米。全市每年抽引江水而利用的水资源数量约为10亿立方米~20亿立方米，随着南水北调工程的投入使用，这部分过境水量将大幅增加。

淮安市地下水资源贮量丰富。全市可供开发利用的含水层广泛分布于第四系松散层。平水年全市降水补给潜水的水量为15.08亿立方米，一般干旱年为12.83亿立方米，特殊干旱年为8.16亿立方米，潜水调节资源量为8.53亿立方米。全市深层地下水可采资源量为5.42亿立方米。

⑦人口状况

截止 2019 年末，淮安市常住人口 493.26 万人，比上年增加 0.76 万人，其中城镇常住人口 313.22 万人，常住人口城镇化率 63.50%。常住人口出生率 9.98‰，死亡率 7.50‰，人口自然增长率 2.48‰。年末户籍人口 560.47 万人，



其中男性 287.59 万人，女性 272.88 万人。

(2)城市社会经济发展状况

2019 年，淮安市实现地区生产总值 3871.21 亿元，按可比价计算，比上年增长 6.6%。其中，第一产业增加值 386.20 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 1617.18 亿元，增长 7.1%；第三产业增加值 1867.83 亿元，增长 6.8%。三次产业结构比例为 10.0：41.8：48.2，第三产业增加值占 GDP 比重较上年提升 0.3 个百分点。人均 GDP78542 元人民币，按可比价格计算，增长 6.4%，按当年平均汇率折算为 11386 美元。

(3)城市基础设施建设

淮安境内公路、铁路、水路四通八达，京沪、宁宿徐、淮盐、淮宿、宁淮等五条高速公路在境内交汇，新长铁路、宿淮铁路纵贯全境。连淮扬镇铁路、徐宿淮盐铁路两条高铁线已开工建设，预计 2019 年同时建成投入运营。规划宁淮城际铁路、临淮铁路等，构建京沪高铁二线。淮安涟水国际机场为一类开放航空口岸，通达国内主要城市，并开通台北直航，近期计划开通韩国、泰国航线。

淮安市已初步形成了一个以高等级公路为主骨架，公路、铁路、航空并举的立体化大交通网络，凸显了淮安在江苏乃至长三角地区的交通枢纽地位。

(4)产业政策

坚持转型升级，增强先进制造业竞争力。深化供给侧结构性改革，进一步推动产业集聚、企业集群、资源集约，加快建设富有活力的现代制造业体系。

做强主导产业。制定“三新一特”产业差别化扶持政策，力争四大主导产业占比 46% 以上。发展集成电路和应用电子产业集群，打造特色“智芯小镇”，支持时代芯存规模化量产，争取庆鼎精密电子开票销售突破百亿元。推动敏安电动汽车加强市场开拓、加快量产步伐，促进比亚迪专用车、骏盛新能源、



跃马轮毂等企业发展，进一步完善产业链条。

坚持彰显特色，打造现代服务业新高地。积极拥抱高铁时代，充分挖掘禀赋、厚植优势，促进消费提质扩容，进一步增强现代服务业的带动力和辐射力。

大力提升全域旅游发展水平。加快品牌创建步伐，强化智慧旅游建设，争取 1-2 个县区新创成国家或省级全域旅游示范区，唱响“水懂我心、自然淮安”全域旅游品牌，彰显“看河看湖看湿地，品虾品蟹品美食”淮安特色。

创意发展新兴消费业态。积极发展数字经济，加快新一代信息基础设施建设，全面推进新型智慧城市项目，规划建设市级数据中心，建成农业大数据平台，开展大数据、人工智能等增值应用联合创新，引导数字经济与实体经济、日常生活深度融合，开拓产业互联网、智能制造、远程教育医疗等新业态。

加快推进物流枢纽建设。以航空、高铁、内河航运三大枢纽为支撑，着力打造东部沿海综合物流枢纽城市。

(5) 不动产政策与不动产市场状况

淮安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。

(6) 城市发展规划

坚持包容发展，提升城市综合服务功能。突出以人为本，彰显生态文旅水城特色，加快建设包容性宜居城市，不断增强中心城市的集聚辐射和综合承载能力。

提升功能片区品质。编制完成历史文化名城保护规划，提升古城空间形



态、彰显风貌特色，推进恩来干部学院周边整治。高起点建设大运河国家文化公园淮安段，编制完成大运河文化带传承保护利用实施规划，精心策划山阳湖片区保护开发，加快打造运河文化核心展示区，启动中国水工科技馆建设前期工作，全线推进京杭运河淮安段景观提升改造、文旅设施建设、河道治理管护、沿线环境整治，积极创建绿色现代航运示范区，力争成为首批试点示范城市。高标准建设商务中心、学校等配套设施，增强高铁商务区多元复合功能。加快建设金融中心二期及风情街，提升淮海中心商业区、水渡口中央商务区发展质态。

打造宜业宜居环境。全面提升清安河、萧湖等沿岸景观，构建里运河、古淮河等绿色廊道，增建改造一批特色游园。启动北京路水厂、四季青污水处理厂搬迁，继续实施小区二次供水设施改造，加快城镇雨污分流和管网建设，建成餐厨废弃物处理二期、污泥焚烧处置项目，大力推进城市居民小区和公共机构生活垃圾分类。实施精准调控政策，保持房地产市场健康平稳发展。加快低效用地功能更新，新开工棚改住房 1.5 万套，提升整治老旧小区 70 个，有序推进多层住宅加装电梯。探索试点“未来社区”建设，打造新型城市功能单元。全力冲刺创建全国文明城市目标，健全网络化、数字化管理机制，颁布实施《淮安市住宅物业管理条例》，完善“门前五包”制度，强化执法管理，进一步提升市容环境，深入开展文明行为“十不准”公益宣传和治理力度，全面提高城市文明程度。

健全综合交通体系。编制城市综合交通、机场集疏运体系、货运枢纽集疏运体系及空间规划。全面推进宁淮城际铁路建设，全线贯通连淮扬镇铁路，开展沂淮铁路前期工作。实施涟水机场航站楼扩建改造，推进机场三期工程前期工作，建成金湖通用机场。加快涟水新港作业区二期工程、黄码港建设。扩建京沪高速淮安段，建成省道 348 洪泽段、淮安区段，开工建设省道 264 淮安区段，推进长深高速、环洪泽湖大道建设前期工作，全线贯通滨河大道。新增市区停车泊位 1 万个。有序推进信号灯、公交站台等智能化改造，全面



提升城市道路通行能力。

(二)区域因素

1、区域概况

淮阴区，位于江苏省北部平原的中心，南濒洪泽湖，东到王兴镇盐西电站隔盐河与涟水保滩相邻，北至徐溜镇冯庄村隔六塘河与沐阳县钱集相望，西到竹络坝电站隔大运河与泗阳县毗邻。**2019**年淮阴区生产总值**525.21**亿元。经过乡镇布局优化，淮阴区设立**4**个街道**9**个镇。即王家营街道、长江路街道、新渡口街道、古清口街道、高家堰镇、南陈集镇、马头镇、淮高镇、丁集镇、徐溜镇、刘老庄镇、三树镇、渔沟镇。单设淮安高新技术产业开发区、淮安国家农业科技园区、淮阴工业新区。

待估宗地位于淮阴区赵集镇小滩村，地处淮安市西南部，远离市区，所处位置较为偏远，基础设施完备度较差，环境一般，交通便捷度一般。

2、道路交通条件

待估宗地交通便捷度较差，临村庄道路，对内交通一般；距离长深高速入口约**13**公里，距离淮安南站约**30**公里，对外交通一般。

3、基础设施状况

待估宗地所在区域市政配套设施达“三通”，即通路、通电、通讯：

1)通路：所在区域多为村庄道路。

2)通电：有电力公司铺设的供电网。

3)通讯：区域内已铺设通讯电缆，通讯畅通。

4、产业聚集度：待估宗地所处区域工业企业较多，产业聚集度较高。

5、环境条件：宗地土地使用权人南风集团淮安元明粉有限公司属化工企业，污染物排放基本达标，污染治理状况较好。

6、规划限制条件：待估宗地所在区域符合城市规划，对工业无影响。

(三)个别因素

1、宗地位置：淮安市淮阴区赵集镇小滩村



土地使用权人：南风集团淮安元明粉有限公司

2、登记用途：工业

实际用途：工业

3、宗地形状：规则；

临街状况：一面临街；

容积率：实际容积率 0.39；

土地面积：40977.43 平方米。

4、场地平整状况：平整

地形条件：较平坦

地质条件：优

5、证载四至：东至张福河，南至小滩村，北至小滩村，西至小滩村；

6、基础设施条件：红线内“六通一平”

①通路：红线内自建道路；

②通电：红线内连接市政电网；

③供水：红线内市政供水；

④排水：红线内为管道排水；

⑤供暖：锅炉供暖；

⑥通讯：红线内为市政通讯网络，通讯状况良好。



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》，根据淮安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集团淮安元明粉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)基准地价系数修正法：由于待估宗地位于基准地价级别外，经估价师分析更适用采用市场法和成本逼近法，因此本次评估未采用基准地价系数修正法测算地价；

(4)成本逼近法：由于待估宗地为工业用地，其周边有征地案例且当地有相应的征地补偿标准，故本次评估可以采用成本逼近法进行评估；

(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，本次估价采用成本逼近法、市场比较法进行评估。

◆ 估价过程

(一) 成本逼近法

1. 测算原理

成本逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税金及土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资包括土地取得费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，加上土地增值收益，从而求得土地的价格。

2. 计算公式

土地价格=(土地取得费及税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×年期修正系数×(1+区位修正系数)

年期修正系数 $K=1-1/(1+r)^n$

其中：r-土地还原利率

n-使用年期

3. 测算过程

(1) 土地取得费及税费

① 土地取得费

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



通过考虑到待估宗地土地利用现状为建设用地和周边用地类型多为建设用地，故本次评估参照征收建设用地确定土地取得费。

土地取得费是指征收待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。

a. 土地补偿费、安置补助费

根据江苏省人民政府《省政府关于公布江苏省征地区片综合地价最低标准的通知》(苏政发〔2020〕44号)、淮安市人民政府《市政府关于公布淮安市所辖各县区征地区片综合地价执行标准的通知》(淮政发〔2020〕15号)，淮安市征收集体农用地的征地区片综合地价由土地补偿费和安置补助费组成，征收集体建设用地参照所在区片征收集体农用地征地区片综合地价标准执行。待估宗地所处区域属四类地区，综合区片地价标准为40000元/亩，则土地补偿费、安置补助费为60元/平方米。

具体计算见土地取得费及税费一览表

b. 青苗补偿费

本次评估参照征收建设用地进行测算，故本次评估不取该项费用。

具体计算见土地取得费及税费一览表

c. 被征地农民社会保障费用

根据江苏省人民政府办公厅《江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法》(省政府令第93号)文件规定被征地农民社会保障资金主要包括安置补助费及其增值收益和市、县(市)人民政府从土地出让金等土地有偿使用收益中安排的社会保障费用，故本次评估不再另外取被征地农民社会保障费用。

土地取得费 = $a+b+c=60$ (元/平方米)

② 税费

a. 耕地占用税

本次评估参照征收建设用地进行测算，故本次评估不取该项费用。

b. 耕地开垦费

本次评估参照征收建设用地进行测算，故本次评估不取该项费用。

③ 土地取得费及税费 = ① + ② = 60 元/平方米



(2) 土地开发费

根据淮安市淮阴区基准地价修正体系和新征红线外开发基础设施配套情况及红线内开发费用的调查，结合宗地所处区域的实际位置，经过实地调查，红线外“三通”红线内“场地平整”开发费为 50 元/平方米。

土地开发程度	道路	供电	通讯	场地平整
三通	15	12	8	15

红线外“三通”费用=15+12+8=35（元/平方米）

红线内“场地平整”=15（元/平方米）

土地开发费=35+15=50（元/平方米）

(3) 投资利息

根据待估宗地的规模及项目占地的特点，宗地土地开发周期为 1 年。投资利息率按 2020 年 10 月 20 日央行公布一年期 lpr 利率为 3.85%计，假设土地取得费及相关税费和宗地红线外开发费在征地时一次投入，红线内开发费用在开发期内均匀投入，单利计息，故：

投资利息=（土地取得费及相关税费+红线外开发费）×土地开发年期×利率+红线内场地平整费×1/2×土地开发年期×利率

(4) 投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，工业用地土地开发投资应获得相应的投资回报，考虑到宗地所在区域实际情况，根据估价师的经验，本次评估在目前情况下利润率按 15%计。

投资利润=（土地取得费及税费+土地开发费）×利润率

(5) 土地成本

土地成本=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润

(6) 土地增值收益

根据当地土地管理部门提供的资料，考虑到宗地所在区域实际情况，根据估价师调查了解当地土地增值收益按成本价格（土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）的 25%计。则：

土地增值收益=（土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+



投资利润) ×25%

(7)无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 5 项加和即得无限年期土地使用权价格。

无限年期土地使用权价格=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

(8)待估宗地有限年期土地价格确定

依据成本逼近法测算地价公式：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润+税费+土地增值收益)×年期修正系数

年期修正系数 $K=1- 1/(1+r)^n$

其中： r ——土地还原利率(根据该地区的有关资料，目前该地区的土地投资存在一定风险，故在选取土地还原利率时取中国人民银行公布的固定资产一年期存款利息率加上风险调整系数，同时结合当地基准地价内涵，综合确定土地还原利率取 6%)

$K=0.8272$

(9)因素修正

由于所选用的成本均为待估宗地所在区域的平均成本，因此，还应根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件，进行个别因素修正。根据宗地实际情况，结合当地基准地价修正体系，修正因素和修正系数得出下表：

修正因素说明表及指数表

因子	优	较优	一般	较劣	劣
城市规划限制	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
宗地地形状况	地面平坦		地面较平坦		地面有一定起伏
宗地形状	矩形	近似矩形	较规则，对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
宗地面积	面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用无影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大

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
涉及南风集团淮安元明粉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
宗地临路状况	临交通型主干道	临混合型主干道	临生活型主干道或交通型次干道	临生活型次干道	临支路或巷道

修正因素指数表

因子	优	较优	一般	较劣	劣
城市规划限制	0.056	0.028	0	-0.028	-0.056
其他区域因素状况	0.038	0.019	0	-0.019	-0.038
宗地地形状况	0.041	0.021	0	-0.021	-0.041
宗地形状	0.04	0.02	0	-0.02	-0.04
宗地面积	0.041	0.021	0	-0.021	-0.041
宗地临路状况	0.046	0.023	0	-0.023	-0.046

因素条件说明及修正系数表

宗地 1	因素说明	优劣程度	修正系数%
城市规划限制	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	较优	0.028
其他区域因素状况	无影响	一般	0
宗地地形状况	地面较平坦	一般	0
宗地形状	近似矩形	较优	0.02
宗地面积	对土地利用无影响	一般	0
宗地临路状况	临支路或巷道	劣	-0.046
合计			0.20%

(10)成本逼近法评估结果

土地价格=(土地成本价格+土地增值收益)×年期修正系数×(1+区位修正系数)

成本逼近法测算结果一览表

宗地名称	土地取得费及税费总计(元/m ²)	土地开发费(元/m ²)	投资利息(元/m ²)	投资利润(元/m ²)	土地成本费(元/m ²)	土地增值收益(元/m ²)	使用年期	年期修正系数	综合单价(元/m ²)	区位及个别因素	评估价(元/m ²)
淮安元明粉公司土地	60	50	3.27	16.5	129.77	32.44	30.28	0.8287	134.42	0.20%	134.69

(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

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



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

(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：淮安市富源采卤有限公司国有建设土地使用权挂牌出让价格

该宗地位于淮阴区张福路东侧、淮安南风盐化工有限公司南侧，受让人淮安市富源采卤有限公司，土地使用权面积 **23754.76** 平方米，工业用地，出让年限：**50** 年；开发程度红线外“三通”，于交易期日 **2020 年 9 月 30 日** 土地使用权交易价格为 **128 元/m²**。

实例 2：淮安市淮阴区赵集粮油管理所国有建设土地使用权挂牌出让价格

该宗地位于淮阴区张福路东侧，受让人淮安市淮阴区赵集粮油管理所，土地使用权面积 **50578.4** 平方米，仓储用地，出让年限：**50** 年；开发程度红线外“三通”，于交易期日 **2018 年 3 月 12 日** 土地使用权交易价格为 **128 元/m²**。



实例 3：淮安市淮阴区城市资产经营有限公司国有建设土地使用权挂牌出让价格

该宗地位于淮阴区渔宋路西侧、富强路南侧，受让人淮安市淮阴区城市资产经营有限公司，土地使用权面积 20423.9 平方米，工业用地，出让年限：50 年；开发程度红线外“三通”，于交易期日 2019 年 2 月 20 日土地使用权交易价格为 128 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

根据基准地价系数修正法中期日修正情况，淮安市近三年工业用地市地价基本平稳无增减进行测算，因此本次评估交易期日修正系数取 1。

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淮安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（中国人民银行公布的固定资产一年期存款利息率加上风险调整系数，综合确定土地还原利率取 6%）

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 10 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

淮安元明粉公司土地比较因素条件说明表 表-01

待估宗地与比较实例	淮安元明粉公司土地	实例 1	实例 2	实例 3
比较因素				
位置	淮安市淮阴区赵集镇小滩村	淮阴区张福路东侧，淮安南风盐化工有限公司南侧	淮阴区张福路东侧	淮阴区富强路南侧中原街北侧（渔沟镇）
交易价格	待估	128.00	128.00	128.00
土地用途	工业用地	工业用地	仓储用地	工业用地
交易期日	2020/8/31	2020/9/20	2018/3/12	2019/2/20
交易情况	正常	正常	正常	正常

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
涉及南风集团淮安元明粉有限公司国有土地使用权价格评估

待估宗地与比较实例		淮安元明粉公司 土地	实例 1	实例 2	实例 3
比较因素					
交易方式			挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限		30.28	50	50	50
区域因素	距高速路入口 距离	距离长深高速入口约 13 公里	距离长深高速入口约 13 公里	距离长深高速入口约 13 公里	距离长深高速入口约 11 公里
	距火车站入口 距离	距离淮安南站约 30 公里	距离淮安南站约 30 公里	距离淮安南站约 30 公里	距离袁北站约 10 公里
	道路通达度	村庄支路	村庄支路	村庄支路	支路
	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	较高	较高	较高	较高
	区域环境质量状况	有一定污染	有一定污染	有一定污染	有一定污染
	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
	基础设施	红线外三通	红线外三通	红线外三通	红线外三通
个别因素	宗地形状	规则	较规则	较规则	较规则
	宗地临街条件	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用无影响	对土地利用无影响	对土地利用无影响
	地形地势	地基较好地势平坦	地基较好地势平坦	地基较好地势平坦	地基较好地势平坦

淮安元明粉公司土地因素条件修正指数表 表-02

待估宗地与比较实例		淮安元明粉公司土地	实例 1	实例 2	实例 3
比较因素					
交易价格		待估	128.00	128.00	128.00
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		0.8287	0.9457	0.9457	0.9457
区域因素	距高速路入口距离	100	100	100	101
	距火车站入口距离	100	100	100	102
	道路通达度	100	100	100	100
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	100	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	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	99	99	99
	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

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



淮安元明粉公司土地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		128.00	128.00	128.00
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		0.8287/0.9457	0.8287/0.9457	0.8287/0.9457
区域 因素	距高速路入口距离	100/100	100/100	100/101
	距火车站入口距离	100/100	100/100	100/102
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	区域交通管制	100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模	100/100	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	100/100	100/100	100/100
个别 因素	宗地形状	100/99	100/99	100/99
	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		0.8851	0.8851	0.8592
比准价格		113.30	113.30	109.98
评估结果		112.19		

(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，待估宗地市场法评估结果为 112.19 元/平方米。

三、地价的确定

1、地价确定的方法

待估宗地选取成本逼近法和市场比较法进行评估，两种方法计算结果较接近，根据淮安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	成本逼近法		市场比较		单位地价	
		单价	权重	单价	权重	元/M2	万元/亩
1	淮安元明粉公司土地	134.69	0.5	112.19	0.5	123	8.20

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
1	淮安元明粉公司土地	123	40977.43	504.02

评估宗地数：1 宗

评估宗地总面积：40977.43 平方米

评估宗地总地价：504.02 万元

大写：伍佰零肆万零贰佰元整（货币种类：人民币）

评估单价：123 元/平方米



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