



四川同庆南风有限责任公司 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四川同庆南风有限责任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 089 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四川同庆南风有限责任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：四川同庆南风有限责任公司

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四川同庆南风有限责任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 7 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	宗地 1	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	工业用地	工业	2048 年 12 月 27 日	28.33
2	宗地 2	四川同庆南风有限责任公司	交通用地	交通用地	工业	2048 年 3 月 25 日	27.57
3	宗地 3	四川同庆南风有限责任公司	职工食堂用地	职工食堂用地	工业	2048 年 3 月 25 日	27.57
4	宗地 4	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	工业用地	工业	2048 年 3 月 25 日	27.57
5	宗地 5	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	工业用地	工业	2048 年 3 月 24 日	27.57
6	宗地 6	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	工业用地	工业	2048 年 3 月 25 日	27.57
7	宗地 7	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	工业用地	工业	2048 年 3 月 24 日	27.57

由于宗地 2 交通用地和宗地 3 职工食堂用地均是为企业辅助设施用地，而企业为工业企业，企业占用土地主要为工业用途，故本次评估按照工业用地进行设定。

（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	宗地 1	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内六通一平（通路、通电、供水、排水、供气、通讯，场地平整）	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内场地平整
2	宗地 2	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内“一通一平”（通路，场地平整）	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内场地平整
3	宗地 3	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内六通一平（通路、通电、供水、排水、供气、通讯，场地平整）	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内场地平整
4	宗地 4	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内六通一平（通路、通电、供水、排水、供气、通讯，场地平整）	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内场地平整
5	宗地 5	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内七通一平（通路、通电、供水、排水、供气、供热、通讯，场地平整）	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内场地平整
6	宗地 6	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内七通一平（通路、通电、供水、排水、供气、供热、通讯，场地平整）	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内场地平整
7	宗地 7	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内场地平整	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、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	宗地 1	24830	7151.03	0.29	0.29	
2	宗地 2	8336	0	0	0	
3	宗地 3	770	842.88	1.09	1.09	
4	宗地 4	17240	1241.63	0.07	0.07	
5	宗地 5	117992	41156.84	0.35	0.35	
6	宗地 6	42670	9567.8	0.22	0.22	
7	宗地 7	14525	0	0	0	



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：7 宗

评估宗地总面积：226,363 平方米

评估宗地总地价：4547.13 万元

大写：肆仟伍佰肆拾柒万壹仟叁佰元整（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



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 089 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							
四川同庆南风有限责任公司	1	宗地 1	彭国用(2003)字第 195 号	工业	工业	工业	--	0.29	0.29	红线外六通(通路、通电、供水、排水、供气、通讯),红线内六通一平(通路、通电、供水、排水、供气、通讯,场地平整)	红线外六通(通路、通电、供水、排水、供气、通讯),红线内场地平整	28.33	24830	204	506.53	
四川同庆南风有限责任公司	2	宗地 2	彭国用(2003)字第 196 号	交通用地	交通用地	工业	--	0	0	红线外六通(通路、通电、供水、排水、供气、通讯),红线内“一通一平”(通路,场地平整)	红线外六通(通路、通电、供水、排水、供气、通讯),红线内场地平整	27.57	8336	201	167.55	
四川同庆南风有限责任公司	3	宗地 3	彭国用(2003)字第 197 号	职工食堂	职工食堂	工业	--	1.09	1.09	红线外六通(通路、通电、供水、排水、供气、通讯),红线内六通一平(通路、通电、供水、排水、供气、通讯,场地平整)	红线外六通(通路、通电、供水、排水、供气、通讯),红线内场地平整	27.57	770	205	15.79	
四川同庆南风有限责任公司	4	宗地 4	彭国用(2003)字第 198 号	工业	工业	工业	--	0.07	0.07	红线外六通(通路、通电、供水、排水、供气、通讯),红线内六通一平(通路、通电、供水、排水、供气、通讯,场地平整)	红线外六通(通路、通电、供水、排水、供气、通讯),红线内场地平整	27.57	17240	204	351.70	

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四川同庆南风有限责任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							
四川同庆南风有限责任公司	5	宗地5	彭国用(2003)字第199号	工业	工业	工业	--	0.35	0.35	红线外六通(通路、通电、供水、排水、供气、通讯),红线内七通一平(通路、通电、供水、排水、供气、供热、通讯,场地平整)	红线外六通(通路、通电、供水、排水、供气、通讯),红线内场地平整	27.57	117992	201	2371.64	
四川同庆南风有限责任公司	6	宗地6	彭国用(2003)字第200号	工业	工业	工业	--	0.22	0.22	红线外六通(通路、通电、供水、排水、供气、通讯),红线内七通一平(通路、通电、供水、排水、供气、供热、通讯,场地平整)	红线外六通(通路、通电、供水、排水、供气、通讯),红线内场地平整	27.57	42670	198	844.87	
四川同庆南风有限责任公司	7	宗地7	彭国用(2003)字第201号	工业	工业	工业	--	0	0	红线外六通(通路、通电、供水、排水、供气、通讯),红线内场地平整	红线外六通(通路、通电、供水、排水、供气、通讯),红线内场地平整	27.57	14525	199	289.05	
合计													226,363		4547.13	

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：待估宗地均设定了抵押权

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	宗地 1	彭山县青龙镇	红线内“场地平整”	红线外通江路,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	红线内外市政供气	红线内外无	红线内外通信网络覆盖
2	宗地 2	彭山县青龙镇	红线内“场地平整”	红线外自建道路,红线内自建道路	红线外市政供电,红线内无	红线外市政供水,红线内无	红线外市政排水管网,红线内无	红线外市政供气,红线内无	红线内外无	红线外通信网络覆盖
3	宗地 3	彭山县青龙镇	红线内“场地平整”	红线外岷江路、通江路,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	红线内外市政供气	红线内外无	红线内外通信网络覆盖
4	宗地 4	彭山县青龙镇立交桥西侧	红线内“场地平整”	红线外下马路,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	红线内外市政供气	红线内外无	红线内外通信网络覆盖
5	宗地 5	彭山县青龙镇	红线内“场地平整”	红线外自建道路,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	红线内外市政供气	红线外无红线内锅炉供暖	红线内外通信网络覆盖
6	宗地 6	彭山县青龙镇河坝街	红线内“场地平整”	红线外河坝街,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	红线内外市政供气	红线外无红线内锅炉供暖	红线内外通信网络覆盖
7	宗地 7	彭山县青龙镇同乐狮子村	红线内“场地平整”	红线外自建道路,红线内无	红线外市政供电,红线内无	红线外市政供水,红线内无	红线外市政排水管网,红线内无	红线外市政供气,红线内无	红线内外无	红线外通信网络覆盖

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

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：

名称：四川同庆南风有限责任公司

统一社会信用代码：91511422207646271P

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

地址：眉山市彭山区青龙镇海尔路 602 号

法定代表人：彭诗谷

注册资本：伍仟伍佰玖拾捌万零捌佰贰拾伍元贰角肆分



成立日期：1999 年 01 月 20 日

营业期限：1999 年 01 月 20 日至 2049 年 12 月 31 日

经营范围：制造，销售：无水硫酸钠、碳酸氢铵、电子化工产品（无机）、水泥缓凝剂、钙芒硝矿石、石膏、石膏建材；销售饲料、豆粕；机电设备（安装、维修、技术服务）；钙芒硝开采（地下）经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务。（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

土地使用权人四川同庆南风有限责任公司是委托方南风化工集团股份有限公司全资子公司。

二、估价对象

纳入本次评估范围的 7 宗地均位于彭山县青龙镇，土地使用权人均为四川同庆南风有限责任公司，总面积为 226,363 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 7 宗地均为四川同庆南风有限责任公司通过出让方式获取的方式获取。

宗地 1：

土地使用权证号：彭国用（2003）字第 195 号；

登记时间：2003 年 1 月 23 日；

估价期日土地使用者：四川同庆南风有限责任公司；

座落：彭山县青龙镇；

宗地面积：24,830.00 平方米；

地号：07-1-562；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2048 年 12 月 27 日；



权利类型：出让；

四至：东至逞池，南至逞池，北至通江路；

宗地 2：

土地使用权证号：彭国用（2003）字第 196 号；

登记时间：2003 年 1 月 23 日；

估价期日土地使用者：四川同庆南风有限责任公司；

座落：彭山县青龙镇；

宗地面积：8336.00 平方米；

地号：07-1-571；

图号：未登记；

登记用途：交通用地；

终止日期：2048 年 03 月 25 日；

权利类型：出让；

四至：道路两侧分别为高桥五社、高桥三社、高桥二社

宗地 3：

土地使用权证号：彭国用（2003）字第 197 号；

登记时间：2003 年 1 月 23 日；

估价期日土地使用者：四川同庆南风有限责任公司；

座落：彭山县青龙镇；

宗地面积：770 平方米；

地号：07-1-565；

图号：未登记；

登记用途：职工食堂用地；

终止日期：2048 年 3 月 25 日；

权利类型：出让；

四至：东至岷江路，南至通江路，北至同庆有限，西至七社；

宗地 4：

土地使用权证号：彭国用（2003）字第 198 号；

登记时间：2003 年 1 月 23 日；



估价期日土地使用者：四川同庆南风有限责任公司；

座落：彭山县青龙镇立交桥西侧；

宗地面积：17240.00 平方米；

地号：07-1-564；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2048 年 3 月 25 日；

权利类型：出让；

四至：东至下马路，南至交通五社；

宗地 5：

土地使用权证号：彭国用（2003）字第 199 号；

登记时间：2003 年 1 月 23 日；

估价期日土地使用者：四川同庆南风有限责任公司；

座落：彭山县青龙镇；

宗地面积：117992.00 平方米；

地号：07-1-569；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2048 年 3 月 24 日；

权利类型：出让；

四至：北至狮二社、狮三社，东至成乐高速，西至狮三社，南至海尔路；

宗地 6：

土地使用权证号：彭国用（2003）字第 200 号；

登记时间：2003 年 1 月 23 日；

估价期日土地使用者：四川同庆南风有限责任公司；

座落：彭山县青龙镇河坝街；

宗地面积：42670 平方米；

地号：07-1-563；



图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2048 年 3 月 25 日；

权利类型：出让；

四至：北至河坝街和居民等，东至莲池七社，南至莲池七社，西至各居民。

宗地 7：

土地使用权证号：彭国用（2003）字第 201 号；

登记时间：2003 年 1 月 22 日；

估价期日土地使用者：四川同庆南风有限责任公司；

座落：彭山县青龙镇同乐狮子村；

宗地面积：14525 平方米；

地号：07-1-570；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2048 年 3 月 24 日；

权利类型：出让；

四至：东至解放渠，南至狮子二社，北至狮子二社，西至成乐高速。

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：根据《国有土地使用证》待估宗地使用权人为四川同庆南风有限责任公司，宗地性质为出让，宗地 1 土地使用权终止日期 2048 年 12 月 27 日，剩余年期为 28.33 年，宗地 2-4、宗地 6 终止日期为 2048 年 3 月 25 日，剩余年期为 27.57 年，宗地 5、宗地 7 终止日期为 2048 年 3 月 24 日，剩余年期为 27.57 年。

(3)土地他项权利状况：四川同庆南风有限责任公司将待估 7 宗地抵押于中国农业银行眉山彭山支行，借款期限 1 年。

2020 年 1 月房屋、土地抵押担保贷款系四川同庆南风有限责任公司自



中国农业银行眉山彭山支行取得的短期借款人民币 4,000,000.00 元，授信期间为 2020 年 01 月 17 日至 2021 年 01 月 16 日，年利率为 6.09%。

2020 年 3 月房屋、土地抵押担保贷款系四川同庆南风有限责任公司自中国农业银行眉山彭山支行取得的短期借款人民币 7,000,000.00 元，授信期间为 2020 年 03 月 11 日至 2021 年 03 月 10 日，年利率为 6.09%。

2020 年 4 月房屋、土地抵押担保贷款系四川同庆南风有限责任公司自中国农业银行眉山彭山支行取得的短期借款人民币 8,000,000.00 元，授信期间为 2020 年 04 月 23 日至 2021 年 04 月 22 日，年利率为 5.20%。

2020 年 5 月房屋、土地抵押担保贷款系四川同庆南风有限责任公司自中国农业银行眉山彭山支行取得的短期借款人民币 8,000,000.00 元，授信期间为 2020 年 05 月 12 日至 2021 年 05 月 11 日，年利率为 4.70%。

2020 年 7 月房屋、土地抵押担保贷款系四川同庆南风有限责任公司自中国农业银行眉山彭山支行取得的短期借款人民币 5,000,000.00 元，授信期间为 2020 年 07 月 10 日至 2021 年 07 月 09 日，年利率为 4.70%。

2020 年 7 月房屋、土地抵押担保贷款系四川同庆南风有限责任公司自中国农业银行眉山彭山支行取得的短期借款人民币 6,000,000.00 元，授信期间为 2020 年 07 月 24 日至 2021 年 07 月 23 日，年利率为 4.70%。

2020 年 6 月房屋、土地抵押担保贷款系四川同庆南风有限责任公司自中国邮政储蓄银行股份有限公司眉山彭山支行取得的短期借款人民币 20,000,000.00 元，授信期间为 2020 年 06 月 09 日至 2021 年 06 月 08 日，年利率为 4.70%。

(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	宗地 1	蒸发厂：房彭山房权证字第 0061086 号 综合办公楼：彭山房权证字第 0061090 号 其他 14 项房产均未办证	蒸发厂房、压缩机房、碳化房、转化房、材料房、后勤综合办公楼等 16 项	砖混	7151.03	0.29	
2	宗地 2		道路		0	0	
3	宗地 3	彭山房权证字第 0061091 号	职工食堂	砖混	842.88	1.09	

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
涉及四川同庆南风有限责任公司国有土地使用权价格评估

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
4	宗地 4	未办理房产证	车队维修房、密气地磅房、提升机工作房、石灰库房等	砖混	1241.63	0.07	
5	宗地 5	彭山房权证字第 0061024—0061033 号、彭山房权证字第 0061061—0061069 号共 21 项房产已办理,其余均未办证	主厂房、成品库房、综合库房、芒硝石膏库房、锅炉房、浆液压滤及滤饼输送房、矿山 1#宿舍等共 94 项	砖混、钢结构	41156.84	0.35	
6	宗地 6	配电房: 彭山房权证字第 0061087 号 成品库房: 彭山房权证字第 0061089 号 锅炉房: 彭山房权证字第 0061088 号	密压机房、矿石库房、主厂房、中心化验室等共 12 项	砖混	9567.8	0.22	
7	宗地 7		水渠		0	0	

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

彭山区位于东经103.40度至103.59度。幅员面积465.32平方公里。位于四川盆地西部，地处岷江中游。区境东临仁寿县，南接东坡区，西与蒲江县、邛崃市交界，北与新津区、双流区相连。境内东西长28.7公里，南北宽25.9公里。

②地形地貌

彭山区境内中部为平原，东西部为浅丘。中部为平坝区，占总面积的32%。境东的净皇、江渎、江口、黄丰、永丰属龙泉山西麓，西面的青龙、保胜、岐山、邓庙、谢家、义和、公义等属总岗山，均属丘陵低山。

③气候特征

彭山区属于亚热带湿润气候区。区境风海拔差异小，地区间气候变化不大，年温差2.1摄氏度以内。其基本特点是：气候温和，雨量充沛，四季分明；夏无酷热，少伏旱，每年有不同程度的洪涝；冬无严寒少霜雪，但多寒潮低温；春季气温回升早，秋多绵雨降温快。

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

彭山区土地总面积为697622.4亩，其中耕地面积308431.7亩，占土地总面积44.21%；园林面积62614.6亩，占土地总面积的8.98%；林地面积82245.5亩，占土地总面积的11.79%；居民及工矿用地面积98729.8亩，占土地总面积的14.15%；交通用地面积8878.1亩，占土地总面积的1.79%；水域面积55194.7亩，占土地总面积的7.91%；未利用地面积818528亩，占土地总面积的11.69%。

⑤矿产资源

彭山区矿产资源丰富，主要有钙芒硝、金、硫铁矿、页岩、红石、粘土、沙石、石英砂、矿泉山、煤、天然气等矿产资源。至2000年，已探明彭山区矿产资源的储量有：钙芒硝矿储量40.89亿吨以上，天然气储量35.8亿立方米，页岩储量100多亿立方米。本志对1986年以后发现的矿产资源分述。

⑥水资源

彭山境内河流属岷江水系，府河、南河自北向南汇于下江口，流入岷江，继续南流。径流量135亿立方米。此外，彭山区有天然溪沟80余条，其中，毛河、金鱼寺河、龙溪河3条溪流在区境径流总量为1.3亿立方米。

⑦人口状况

截至2017年，彭山区户籍总户数127530户，户籍总人口33.0万人。年末常住人口32.01万人，其中，城镇人口17.12万人，城镇化率53.49%，比上年提高1.35个百分点。全年出生人口3951人，人口出生率12.2‰；死亡人口2610人，人口死亡率8.06‰；人口自然增长率4.14‰。

(2)城市社会经济发展状况

2019年，彭山区实现地区生产总值（GDP）178.03亿元，按可比价计算，比上年增长7.8%。其中，第一产业增加值实现15.8亿元，增长3%；第二产业增加值实现82.12亿元，增长7.4%；第三产业增加值实现80.1亿元，增长9.5%。三次产业对经济增长的贡献率分别为3.9%、50.2%、46%，分别拉动经济增长0.3，3.9，3.6个百分点。三次产业结构由上年的9.4:50.8:39.8优化为



8.9:46.1:45。人均地区生产总值 54654 元，增长 10.6%。

全年非公有制经济增加值108.13亿元，按可比价格计算比上年增长7.9%，占地区生产总值（GDP）比重为60.7%，对经济增长的贡献率为62.5%，拉动经济增长4.8个百分点。其中第一产业增加值6.79亿元，增长3%；第二产业增加值54.31亿元，增长7.4%；第三产业增加值47.04亿元，增长10%。

(3)城市基础设施建设

铁路：成绵乐城际铁路：起于成都东站，向北经广汉、德阳、绵阳引入江油站，向南经成都南站、双流机场、眉山、乐山最终抵达峨眉山站，正线全长 314.04 公里，引入成都枢纽相关工程 24.765 公里。设有彭山北站。

成昆铁路及成昆铁路复线：成都东站至昆明西站全长 1083 公里。自成都经彭山、眉山、峨眉、峨边、甘洛、普雄，喜德、西昌、攀枝花，沿金沙江南下，于师庄隧道出口。

青龙国际物流园西货站铁路：是铁路专用线，2014 年 4 月 4 日，正式宣布投入运营，总投资 1.3 亿余元，年设计运输能力约 200 万吨，从 2012 年 6 月开始建设，历时 1 年零 9 个月。年运输能力由原来的 500 万吨增加到了 700 万吨。

公路：彭山区的工业大道、岷东大道、滨江大道无缝对接成都，成都第三绕城高速穿境而过。成（都）乐（山）、成（都）雅（安）两条高速公路在彭山交汇，省道 103 线、成昆铁路纵贯全境。在建的成绵乐城际铁路也将穿境而过并设置站口。境内两个火车站年吞吐货物 300 多万吨，青龙货运站为成昆线第二大货运车站。

(4)产业政策

彭山区推进工业强区。全年规模以上企业工业总产值实现 412 亿元以上，完成投资 50 亿元以上，完成技改投资 10 亿元以上，新培育规模以上企业 25 户以上，引导 8 户企业建立现代企业制度。6 月底前完成彭山经开区扩区调位，彭山产业新城升级为省级经济开发区。加快推进格林达、晶瑞、江化微、



精事达等 21 个省、市、区重点项目建设。其中，茵地乐、新威凌、加佰加等 10 个以上已签约项目开工，拓利科技、蜀羊防水、江化微等 10 个以上项目竣工形成产能。观音新城规划明确方向、调整建设。持续推进南方家居园区提质增效，进一步巩固园区外企业整治成果。

提升农业质效。建立“果王”评选奖励制度、绿色农资经营评价体系、生产经营主体黑名单制度、黑名单退出制度。大力实施好“菜篮子”工程，确保生猪生产保量和市场保供“双稳定”。推进彭山葡萄现代农业园区、稻药园区、黄丰柑桔园区等创建国家、省、市系列园区牌子。依托省农科院建成 170 亩专家试验基地。实施本土特色产品品牌提升行动。建成投用集农业展示、加工包装、物流运输为一体的现代农业集散中心。

增强三产活力。加快西门新商圈、北外街魅力街区、置信丽都广场、锦江大学城等系列商业综合体建设，繁荣城市商贸、刺激消费。继续引导加佰加、思念食品、新永发等 8 家企业实现主辅分离。围绕“一轴四区、全域旅游”整体布局，推进江口水镇、长寿国际康养城、中法农业科技园、恒大童世界等 15 个重点文旅项目建设，启动彭祖山创 AAAA 级景区，汉崖墓博物馆开馆，江口沉银博物馆及遗址公园开工。完成江口沉银三期考古工作。启动江口古镇建设和公义省级文旅特色小镇创建。高规格、高标准举办好“第七届国际彭祖长寿养生文化节”和国际半程马拉松等各类有影响力的活动和赛事。

(5) 不动产政策与不动产市场状况

彭山区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。



2020 年至估价期日以来彭山区工业用地通过招拍挂方式出让成交 9 宗，2019 年出让成交 55 宗，2018 年出让成交 22 宗；2020 年至估价期日以来彭山区商业用地通过招拍挂方式出让成交 10 宗，2019 年出让成交 65 宗，2018 年出让成交 7 宗；2020 年至估价期日以来彭山区住宅用地通过招拍挂方式出让成交 15 宗，2019 年出让成交 30 宗，2018 年出让成交 17 宗；近几年彭山区土地交易市场活跃。

(6) 城市发展规划

抓住成渝城市群上升为国家战略机遇和成渝地区双城经济圈建设契机，高起点编制好“十四五”系列规划，深化区域合作，纵深推进“八大同城”。主动融入成都都市圈发展规划，在国土空间、基础设施、区域交通、公共服务、文化旅游和生态环境保护等重点领域专项规划上加强对接，探索建立跨区域规划编制机制。

加快交通同网。构建“1234”综合交通网络体系。即：1 条水运航道。加快推进岷江尖子山航电建设，今年完成水下部分工程，尽快打通融入长江经济带的水上经济通道，取得国家高等级航运资质。两大环线。建成环天府新区快速通道，与成都经济区环线高速，串起“一小时成都生活圈”。3 条轨道。完成市域铁路 S13 线前期工作，成绵乐高铁经停彭山车次再度加密，与成昆及成昆复线共同形成纵贯全区的 3 条重要轨道交通。4 条快速通道。加快工业大道、滨江大道北段建设，与成乐高速、剑南大道南延线形成 4 条直连成都的快速通道。岷江大桥开工建设，完成主桥墩身部分工程。推动城市公交向镇（街道）及部分村（社区）延伸，逐步实现全域公交化。力争完成公交枢纽场站建设并投运。加快推进锦江大道、环湖东路等项目。打通城乡若干“断头路”，加强公路精细化管理，实现“路畅路美”。

强化产业同链。充分发挥区位优势，争取更多省级园区的政策倾斜和项目资金支持。加强彭山产业新城与成都市、重庆市有关产业园区交流合作，重点围绕新能源新材料、高端装备制造等主导产业开展供需对接，组团式对



接成都外溢优质项目，大力引进“三类 500 强”企业、行业龙头企业、上市公司等行业领先企业。全年新招引项目 12 个，其中世界 500 强和国内外行业领军企业 3 家以上，招商引资到位资金 94 亿元以上。借助“海峡两岸产业合作区”建设契机，引进优质港澳台、外资企业入驻。

(二)区域因素

1、区域概况

青龙镇位于彭山县城以北 14 公里，地处成都“30 分钟经济圈内”，是眉山市的“北大门”，是全国小城镇建设综合体制改革试点镇、四川省首批小城镇建设试点镇、省级重点镇、省级经济开发区，是市委、市政府命名的市级文明卫生单位。青龙镇集铁路、高速公路、高速铁路、水运于一体，东与牧马镇隔河相望，南与观音镇、公义镇境域接壤，西和保胜乡界相连，北与新津县交界。

宗地 1、宗地 3、宗地 4、宗地 6 位于同一区域，地处青龙镇东部，下马路、通江路附近，所处区域位置较优越，交通便捷度较高，该区域基础设施较完备。

宗地 2、宗地 5、宗地 7 位于同一区域，地处青龙镇西部，成乐高速公路入口附近，所处区域位置较优越，交通便捷度较高，该区域基础设施较完备。

2、道路交通条件

宗地 1、宗地 3、宗地 4、宗地 6 所处区域交通便捷，所处区域内有主干道有下马路、通江路、岷江路等，路网密度较大，对内交通较便捷；距成乐高速入口约 3 公里，距离青龙场站约 1.5 公里，对外交通较便捷。

宗地 2、宗地 5、宗地 7 所处区域交通便捷，所处区域内有主干道有海尔路等，对内交通较便捷；距成乐高速入口约 0.5 公里，距离青龙场站约 4 公里，对外交通较便捷。

3、基础设施状况



待估宗地所在区域市政配套设施达“六通”，即通路、通电、供水、排水、供气、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：联网供水系统，保证率高。
- 4)排水：排水系统较健全，保证率高。
- 5)供气：市政供气。
- 6)通讯：区域内已铺设通讯电缆，通讯畅通。

4、产业聚集度：7宗地所处区域工业企业较少，产业聚集度一般。

5、环境条件：7宗地土地使用权人四川同庆南风有限责任公司属化工企业，对周边区域环境轻度污染。

6、规划限制条件：待估宗地所在区域符合城市规划，位于规划工业区。

(三)个别因素

待估7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
涉及四川同庆南风有限责任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	供气状况	供暖状况	通讯条件
1	宗地1	彭山县青龙镇	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	较规则	一面临通江路	0.29	24830	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	红线内市政供气	红线内无	红线内通信网络覆盖
2	宗地2	彭山县青龙镇	四川同庆南风有限责任公司	交通用地	较规则长条形	一面临街	0	8336	地形平坦，便于开发利用	红线内场地平整	红线内自建道路	红线内无	红线内无	红线内无	红线内无	红线内无	红线内无
3	宗地3	彭山县青龙镇	四川同庆南风有限责任公司	职工食堂用地	规则长方形	二面临岷江路、通江路	1.09	770	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	红线内市政供气	红线内无	红线内通信网络覆盖
4	宗地4	彭山县青龙镇立交桥西侧	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	较规则长方形	一面临下马路	0.07	17240	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	红线内市政供气	红线内无	红线内通信网络覆盖
5	宗地5	彭山县青龙镇	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	不规则	一面临海尔路	0.35	117992	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	红线内市政供气	红线内锅炉供暖	红线内通信网络覆盖
6	宗地6	彭山县青龙镇河坝街	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	不规则	一面临河坝街	0.22	42670	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	红线内市政供气	红线内锅炉供暖	红线内通信网络覆盖
7	宗地7	彭山县青龙镇同乐狮子村	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	不规则	不临街	0	14525	地形平坦，便于开发利用	红线内场地平整	红线内无	红线内无	红线内无	红线内无	红线内无	红线内无	红线内无

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 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. 四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法(2012年7月27日四川省第十一届人民代表大会常务委员会第三十一次会议)
2. 眉山市彭山区人民政府文件《关于印发彭山城区和乡镇土地级别及基准地价的通知》(眉彭府发〔2017〕21号)

(三)有关技术标准



1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
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

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》，根据彭山区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：由于待估宗地是四川同庆南风有限责任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：现行的彭山区青龙镇城镇基准地价的估价基准日为 2017 年 1 月 1 日，距本次估价期日约 3 年半，7 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



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，根据彭山区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	宗地 1	215.58	0.5	192.22	0.5	204	13.60
2	宗地 2	213.26	0.5	188.11	0.5	201	13.40
3	宗地 3	216.23	0.5	193.00	0.5	205	13.67
4	宗地 4	213.26	0.5	193.95	0.5	204	13.60
5	宗地 5	212.75	0.5	188.27	0.5	201	13.40
6	宗地 6	211.19	0.5	184.48	0.5	198	13.20
7	宗地 7	212.75	0.5	184.38	0.5	199	13.27

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	宗地 1	204	24830	506.53
2	宗地 2	201	8336	167.55
3	宗地 3	205	770	15.79
4	宗地 4	204	17240	351.70
5	宗地 5	201	117992	2371.64
6	宗地 6	198	42670	844.87
7	宗地 7	199	14525	289.05
	合计		226,363	4547.13

评估宗地数：7 宗

评估宗地总面积：226,363 平方米

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



评估宗地总地价：**4547.13** 万元

大写：肆仟伍佰肆拾柒万壹仟叁佰元整（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。
- 12、本次评估未考虑抵押权对本次评估结论的影响。

（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四川同庆南风有限责任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、2014年，彭山撤县设区，隶属于四川省眉山市。

4、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四川同庆南风有限责任
公司国有建设用地使用权价格评估（眉山市彭山区）

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 089 号

土地估价报告编号：晋国昇元地评字(2020)第 089 号

提交估价报告日期：二〇二〇年十二月十三日

关键词：眉山市彭山区

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四川同庆南风有限责任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：

名称：四川同庆南风有限责任公司



统一社会信用代码：91511422207646271P

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

地址：眉山市彭山区青龙镇海尔路 602 号

法定代表人：彭诗谷

注册资本：伍仟伍佰玖拾捌万零捌佰贰拾伍元贰角肆分

成立日期：1999 年 01 月 20 日

营业期限：1999 年 01 月 20 日至 2049 年 12 月 31 日

经营范围：制造，销售：无水硫酸钠、碳酸氢铵、电子化工产品（无机）、水泥缓凝剂、钙芒硝矿石、石膏、石膏建材；销售饲料、豆粕；机电设备（安装、维修、技术服务）；钙芒硝开采（地下）经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务。（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

土地使用权人四川同庆南风有限责任公司是委托方南风化工集团股份有限公司全资子公司。

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四川同庆南风有限责任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. 四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法（2012年7月27日四川省第十一届人民代表大会常务委员会第三十一次会议）；

2. 眉山市彭山区人民政府文件《关于印发彭山城区和乡镇土地级别及基准地价的通知》（眉彭府发〔2017〕21 号）。

(三)有关技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

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 7 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	宗地 1	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	工业用地	工业	2048 年 12 月 27 日	28.33
2	宗地 2	四川同庆南风有限责任公司	交通用地	交通用地	工业	2048 年 3 月 25 日	27.57
3	宗地 3	四川同庆南风有限责任公司	职工食堂用地	职工食堂用地	工业	2048 年 3 月 25 日	27.57
4	宗地 4	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	工业用地	工业	2048 年 3 月 25 日	27.57
5	宗地 5	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	工业用地	工业	2048 年 3 月 24 日	27.57
6	宗地 6	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	工业用地	工业	2048 年 3 月 25 日	27.57
7	宗地 7	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	工业用地	工业	2048 年 3 月 24 日	27.57

由于宗地 2 交通用地和宗地 3 职工食堂用地均是为企业辅助设施用地，而企业为工业企业，企业占用土地主要为工业用途，故本次评估按照工业用地进行设定。

（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	宗地 1	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内六通一平（通路、通电、供水、排水、供气、通讯，场地平整）	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内场地平整
2	宗地 2	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内“一通一平”（通路，场地平整）	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内场地平整
3	宗地 3	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内六通一平（通路、通电、供水、排水、供气、通讯，场地平整）	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内场地平整
4	宗地 4	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内六通一平（通路、通电、供水、排水、供气、通讯，场地平整）	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内场地平整
5	宗地 5	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内七通一平（通路、通电、供水、排水、供气、供热、通讯，场地平整）	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内场地平整
6	宗地 6	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内七通一平（通路、通电、供水、排水、供气、供热、通讯，场地平整）	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内场地平整
7	宗地 7	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、通讯），红线内场地平整	红线外六通（通路、通电、供水、排水、供气、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	宗地 1	24830	7151.03	0.29	0.29	
2	宗地 2	8336	0	0	0	
3	宗地 3	770	842.88	1.09	1.09	
4	宗地 4	17240	1241.63	0.07	0.07	
5	宗地 5	117992	41156.84	0.35	0.35	
6	宗地 6	42670	9567.8	0.22	0.22	
7	宗地 7	14525	0	0	0	



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：7 宗

评估宗地总面积：226,363 平方米

评估宗地总地价：4547.13 万元

大写：肆仟伍佰肆拾柒万壹仟叁佰元整（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。

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



12、本次评估未考虑抵押权对本次评估结论的影响。

(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四川同庆南风有限责任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、2014 年，彭山撤县设区，隶属于四川省眉山市。

4、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 7 宗地均为四川同庆南风有限责任公司通过出让方式获取的方式获取。

宗地 1:

土地使用权证号：彭国用（2003）字第 195 号；

登记时间：2003 年 1 月 23 日；

估价期日土地使用者：四川同庆南风有限责任公司；

座落：彭山县青龙镇；

宗地面积：24,830.00 平方米；

地号：07-1-562；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2048 年 12 月 27 日；

权利类型：出让；

四至：东至逞池，南至逞池，北至通江路；

宗地 2:

土地使用权证号：彭国用（2003）字第 196 号；

登记时间：2003 年 1 月 23 日；

估价期日土地使用者：四川同庆南风有限责任公司；

座落：彭山县青龙镇；

宗地面积：8336.00 平方米；

地号：07-1-571；

图号：未登记；

登记用途：交通用地；

终止日期：2048 年 03 月 25 日；

权利类型：出让；



四至：道路两侧分别为高桥五社、高桥三社、高桥二社

宗地 3：

土地使用权证号：彭国用（2003）字第 197 号；

登记时间：2003 年 1 月 23 日；

估价期日土地使用者：四川同庆南风有限责任公司；

座落：彭山县青龙镇；

宗地面积：770 平方米；

地号：07-1-565；

图号：未登记；

登记用途：职工食堂用地；

终止日期：2048 年 3 月 25 日；

权利类型：出让；

四至：东至岷江路，南至通江路，北至同庆有限，西至七社；

宗地 4：

土地使用权证号：彭国用（2003）字第 198 号；

登记时间：2003 年 1 月 23 日；

估价期日土地使用者：四川同庆南风有限责任公司；

座落：彭山县青龙镇立交桥西侧；

宗地面积：17240.00 平方米；

地号：07-1-564；

图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2048 年 3 月 25 日；

权利类型：出让；

四至：东至下马路，南至交通五社；

宗地 5：

土地使用权证号：彭国用（2003）字第 199 号；

登记时间：2003 年 1 月 23 日；

估价期日土地使用者：四川同庆南风有限责任公司；



座落：彭山县青龙镇；
宗地面积：117992.00 平方米；
地号：07-1-569；
图号：未登记；
登记用途：工业；
终止日期：2048 年 3 月 24 日；
权利类型：出让；
四至：北至狮二社、狮三社，东至成乐高速，西至狮三社，南至海尔路；

宗地 6：
土地使用权证号：彭国用（2003）字第 200 号；
登记时间：2003 年 1 月 23 日；
估价期日土地使用者：四川同庆南风有限责任公司；
座落：彭山县青龙镇河坝街；
宗地面积：42670 平方米；
地号：07-1-563；
图号：未登记；
登记用途：工业；
终止日期：2048 年 3 月 25 日；
权利类型：出让；
四至：北至河坝街和居民等，东至莲池七社，南至莲池七社，西至各居民。

宗地 7：
土地使用权证号：彭国用（2003）字第 201 号；
登记时间：2003 年 1 月 22 日；
估价期日土地使用者：四川同庆南风有限责任公司；
座落：彭山县青龙镇同乐狮子村；
宗地面积：14525 平方米；
地号：07-1-570；



图号：未登记；

登记用途：工业；

终止日期：2048 年 3 月 24 日；

权利类型：出让；

四至：东至解放渠，南至狮子二社，北至狮子二社，西至成乐高速。

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：根据《国有土地使用证》待估宗地使用人为四川同庆南风有限责任公司，宗地性质为出让，宗地 1 土地使用权终止日期 2048 年 12 月 27 日，剩余年期为 28.33 年，宗地 2-4、宗地 6 终止日期为 2048 年 3 月 25 日，剩余年期为 27.57 年，宗地 5、宗地 7 终止日期为 2048 年 3 月 24 日，剩余年期为 27.57 年。

(3)土地他项权利状况：四川同庆南风有限责任公司将待估 7 宗地抵押于中国农业银行眉山彭山支行，借款期限 1 年。

2020 年 1 月房屋、土地抵押担保贷款系四川同庆南风有限责任公司自中国农业银行眉山彭山支行取得的短期借款人民币 4,000,000.00 元，授信期间为 2020 年 01 月 17 日至 2021 年 01 月 16 日，年利率为 6.09%。

2020 年 3 月房屋、土地抵押担保贷款系四川同庆南风有限责任公司自中国农业银行眉山彭山支行取得的短期借款人民币 7,000,000.00 元，授信期间为 2020 年 03 月 11 日至 2021 年 03 月 10 日，年利率为 6.09%。

2020 年 4 月房屋、土地抵押担保贷款系四川同庆南风有限责任公司自中国农业银行眉山彭山支行取得的短期借款人民币 8,000,000.00 元，授信期间为 2020 年 04 月 23 日至 2021 年 04 月 22 日，年利率为 5.20%。

2020 年 5 月房屋、土地抵押担保贷款系四川同庆南风有限责任公司自中国农业银行眉山彭山支行取得的短期借款人民币 8,000,000.00 元，授信期间为 2020 年 05 月 12 日至 2021 年 05 月 11 日，年利率为 4.70%。

2020 年 7 月房屋、土地抵押担保贷款系四川同庆南风有限责任公司自中国农业银行眉山彭山支行取得的短期借款人民币 5,000,000.00 元，授信期



间为 2020 年 07 月 10 日至 2021 年 07 月 09 日，年利率为 4.70%。

2020 年 7 月房屋、土地抵押担保贷款系四川同庆南风有限责任公司自中国农业银行眉山彭山支行取得的短期借款人民币 6,000,000.00 元，授信期间为 2020 年 07 月 24 日至 2021 年 07 月 23 日，年利率为 4.70%。

2020 年 6 月房屋、土地抵押担保贷款系四川同庆南风有限责任公司自中国邮政储蓄银行股份有限公司眉山彭山支行取得的短期借款人民币 20,000,000.00 元，授信期间为 2020 年 06 月 09 日至 2021 年 06 月 08 日，年利率为 4.70%。

(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	宗地 1	蒸发厂：房彭山房权证字第 0061086 号 综合办公楼：彭山房权证字第 0061090 号 其他 14 项房产均未办证	蒸发厂房、压缩机房、碳化房、转化房、材料房、后勤综合办公楼等 16 项	砖混	7151.03	0.29	
2	宗地 2		道路		0	0	
3	宗地 3	彭山房权证字第 0061091 号	职工食堂	砖混	842.88	1.09	
4	宗地 4	未办理房产证	车队维修房、窑气地磅房、提升机工作房、石灰库房等	砖混	1241.63	0.07	
5	宗地 5	彭山房权证字第 0061024—0061033 号、彭山房权证字第 0061061—0061069 号共 21 项房产已办理，其余均未办证	主厂房、成品库房、综合库房、芒硝石膏库房、锅炉房、浆液压滤及滤饼输送房、矿山 1#宿舍等共 94 项	砖混、钢结构	41156.84	0.35	
6	宗地 6	配电房：彭山房权证字第 0061087 号 成品库房：彭山房权证字第 0061089 号 锅炉房：彭山房权证字第 0061088 号	密压机房、矿石库房、主厂房、中心化验室等共 12 项	砖混	9567.8	0.22	
7	宗地 7		水渠		0	0	

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

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



彭山区位于东经 103.40 度至 103.59 度。幅员面积 465.32 平方公里。位于四川盆地西部，地处岷江中游。区境东临仁寿县，南接东坡区，西与蒲江县、邛崃市交界，北与新津区、双流区相连。境内东西长 28.7 公里，南北宽 25.9 公里。

②地形地貌

彭山区境内中部为平原，东西部为浅丘。中部为平坝区，占总面积的32%。境东的净皇、江渎、江口、黄丰、永丰属龙泉山西麓，西面的青龙、保胜、岐山、邓庙、谢家、义和、公义等属总岗山，均属丘陵低山。

③气候特征

彭山区属于亚热带湿润气候区。区境风海拔差异小，地区间气候变化不大，年温差 2.1 摄氏度以内。其基本特点是：气候温和，雨量充沛，四季分明；夏无酷热，少伏旱，每年有不同程度的洪涝；冬无严寒少霜雪，但多寒潮低温；春季气温回升早，秋多绵雨降温快。

④土地资源

彭山区2013年土地总面积为697622.4亩，其中耕地面积308431.7亩，占土地总面积44.21%；园林面积62614.6亩，占土地总面积的8.98%；林地面积82245.5亩，占土地总面积的11.79%；居民及工矿用地面积98729.8亩，占土地总面积的14.15%；交通用地面积8878.1亩，占土地总面积的1.79%；水域面积55194.7亩，占土地总面积的7.91%；未利用地面积818528亩，占土地总面积的11.69%。

⑤矿产资源

彭山区矿产资源丰富，主要有钙芒硝、金、硫铁矿、页岩、红石、粘土、沙石、石英砂、矿泉山、煤、天然气等矿产资源。至 2000 年，已探明彭山区矿产资源的储量有：钙芒硝矿储量 40.89 亿吨以上，天然气储量 35.8 亿立方米，页岩储量 100 多亿立方米。本志对 1986 年以后发现的矿产资源分述。

⑥水资源

彭山境内河流属岷江水系，府河、南河自北向南汇于下江口，流入岷江，继续南流。径流量 135 亿立方米。此外，彭山区有天然溪沟 80 余条，



其中，毛河、金鱼寺河、龙溪河 3 条溪流在区境径流总量为 1.3 亿立方米。

⑦人口状况

截至 2017 年，彭山区户籍总户数 127530 户，户籍总人口 33.0 万人。年末常住人口 32.01 万人，其中，城镇人口 17.12 万人，城镇化率 53.49%，比上年提高 1.35 个百分点。全年出生人口 3951 人，人口出生率 12.2‰；死亡人口 2610 人，人口死亡率 8.06‰；人口自然增长率 4.14‰。

(2)城市社会经济发展状况

2019 年，彭山区实现地区生产总值（GDP）178.03 亿元，按可比价计算，比上年增长 7.8%。其中，第一产业增加值实现 15.8 亿元，增长 3%；第二产业增加值实现 82.12 亿元，增长 7.4%；第三产业增加值实现 80.1 亿元，增长 9.5%。三次产业对经济增长的贡献率分别为 3.9%、50.2%、46%，分别拉动经济增长 0.3，3.9，3.6 个百分点。三次产业结构由上年的 9.4:50.8:39.8 优化为 8.9:46.1:45。人均地区生产总值 54654 元，增长 10.6%。

全年非公有制经济增加值 108.13 亿元，按可比价格计算比上年增长 7.9%，占地区生产总值（GDP）比重为 60.7%，对经济增长的贡献率为 62.5%，拉动经济增长 4.8 个百分点。其中第一产业增加值 6.79 亿元，增长 3%；第二产业增加值 54.31 亿元，增长 7.4%；第三产业增加值 47.04 亿元，增长 10%。

(3)城市基础设施建设

铁路：成绵乐城际铁路：起于成都东站，向北经广汉、德阳、绵阳引入江油站，向南经成都南站、双流机场、眉山、乐山最终抵达峨眉山站，正线全长 314.04 公里，引入成都枢纽相关工程 24.765 公里。设有彭山北站。

成昆铁路及成昆铁路复线：成都东站至昆明西站全长 1083 公里。自成都经彭山、眉山、峨眉、峨边、甘洛、普雄，喜德、西昌、攀枝花，沿金沙江南下，于师庄隧道出口。

青龙国际物流园西货站铁路：是铁路专用线，2014 年 4 月 4 日，正式宣布投入运营，总投资 1.3 亿余元，年设计运输能力约 200 万吨，从 2012 年 6 月开始建设，历时 1 年零 9 个月。年运输能力由原来的 500 万吨增加到



了 700 万吨。

公路：彭山区的工业大道、岷东大道、滨江大道无缝对接成都，成都第三绕城高速穿境而过。成（都）乐（山）、成（都）雅（安）两条高速公路在彭山交汇，省道 103 线、成昆铁路纵贯全境。在建的成绵乐城际铁路也将穿境而过并设置站口。境内两个火车站年吞吐货物 300 多万吨，青龙货运站为成昆线第二大货运车站。

(4)产业政策

彭山区推进工业强区。全年规模以上企业工业总产值实现 412 亿元以上，完成投资 50 亿元以上，完成技改投资 10 亿元以上，新培育规模以上企业 25 户以上，引导 8 户企业建立现代企业制度。6 月底前完成彭山经开区扩区调位，彭山产业新城升级为省级经济开发区。加快推进格林达、晶瑞、江化微、精事达等 21 个省、市、区重点项目建设。其中，茵地乐、新威凌、加佰加等 10 个以上已签约项目开工，拓利科技、蜀羊防水、江化微等 10 个以上项目竣工形成产能。观音新城规划明确方向、调整建设。持续推进南方家居园区提质增效，进一步巩固园区外企业整治成果。

提升农业质效。建立“果王”评选奖励制度、绿色农资经营评价体系、生产经营主体黑名单制度、黑名单退出制度。大力实施好“菜篮子”工程，确保生猪生产保量和市场保供“双稳定”。推进彭山葡萄现代农业园区、稻药园区、黄丰柑桔园区等创建国家、省、市系列园区牌子。依托省农科院建成 170 亩专家试验基地。实施本土特色产品品牌提升行动。建成投用集农业展示、加工包装、物流运输为一体的现代农业集散中心。

增强三产活力。加快西门新商圈、北外街魅力街区、置信丽都广场、锦江大学城等系列商业综合体建设，繁荣城市商贸、刺激消费。继续引导加佰加、思念食品、新永发等 8 家企业实现主辅分离。围绕“一轴四区、全域旅游”整体布局，推进江口水镇、长寿国际康养城、中法农业科技园、恒大童世界等 15 个重点文旅项目建设，启动彭祖山创 AAAA 级景区，汉崖墓博物馆开馆，江口沉银博物馆及遗址公园开工。完成江口沉银三期考古工



作。启动江口古镇建设和公义省级文旅特色小镇创建。高规格、高标准办好“第七届国际彭祖长寿养生文化节”和国际半程马拉松等各类有影响力的活动和赛事。

(5) 不动产政策与不动产市场状况

彭山区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。

2020 年至估价期日以来彭山区工业用地通过招拍挂方式出让成交 9 宗，2019 年出让成交 55 宗，2018 年出让成交 22 宗；2020 年至估价期日以来彭山区商业用地通过招拍挂方式出让成交 10 宗，2019 年出让成交 65 宗，2018 年出让成交 7 宗；2020 年至估价期日以来彭山区住宅用地通过招拍挂方式出让成交 15 宗，2019 年出让成交 30 宗，2018 年出让成交 17 宗；近几年彭山区土地交易市场活跃。

(6) 城市发展规划

抓住成渝城市群上升为国家战略机遇和成渝地区双城经济圈建设契机，高起点编制好“十四五”系列规划，深化区域合作，纵深推进“八大同城”。主动融入成都都市圈发展规划，在国土空间、基础设施、区域交通、公共服务、文化旅游和生态环境保护等重点领域专项规划上加强对接，探索建立跨区域规划编制机制。

加快交通同网。构建“1234”综合交通网络体系。即：1 条水运航道。加快推进岷江尖子山航电建设，今年完成水下部分工程，尽快打通融入长江经济带的水上经济通道，取得国家高等级航运资质。两大环线。建成环天府新区快速通道，与成都经济区环线高速，串起“一小时成都生活圈”。3 条轨道。完成市域铁路 S13 线前期工作，成绵乐高铁经停彭山车次再度加密，



与成昆及成昆复线共同形成纵贯全区的 3 条重要轨道交通。4 条快速通道。加快工业大道、滨江大道北段建设，与成乐高速、剑南大道南延线形成 4 条直连成都的快速通道。岷江大桥开工建设，完成主桥墩身部分工程。推动城市公交向镇（街道）及部分村（社区）延伸，逐步实现全域公交化。力争完成公交枢纽场站建设并投运。加快推进锦江大道、环湖东路等项目。打通城乡若干“断头路”，加强公路精细化管理，实现“路畅路美”。

强化产业同链。充分发挥区位优势，争取更多省级园区的政策倾斜和项目资金支持。加强彭山产业新城与成都市、重庆市有关产业园区交流合作，重点围绕新能源新材料、高端装备制造等主导产业开展供需对接，组团式对接成都外溢优质项目，大力引进“三类 500 强”企业、行业龙头企业、上市公司等行业领先企业。全年新招引项目 12 个，其中世界 500 强和国内外行业领军企业 3 家以上，招商引资到位资金 94 亿元以上。借助“海峡两岸产业合作区”建设契机，引进优质港澳台、外资企业入驻。

（二）区域因素

1、区域概况

青龙镇位于彭山县城以北 14 公里，地处成都“30 分钟经济圈内”，是眉山市的“北大门”，是全国小城镇建设综合体制改革试点镇、四川省首批小城镇建设试点镇、省级重点镇、省级经济开发区，是市委、市政府命名的市级文明卫生单位。青龙镇集铁路、高速公路、高速铁路、水运于一体，东与牧马镇隔河相望，南与观音镇、公义镇境域接壤，西和保胜乡界相连，北与新津县交界。

宗地 1、宗地 3、宗地 4、宗地 6 位于同一区域，地处青龙镇东部，下马路、通江路附近，所处区域位置较优越，交通便捷度较高，该区域基础设施较完备。

宗地 2、宗地 5、宗地 7 位于同一区域，地处青龙镇西部，成乐高速路入口附近，所处区域位置较优越，交通便捷度较高，该区域基础设施较完备。



2、道路交通条件

宗地 1、宗地 3、宗地 4、宗地 6 所处区域交通便捷，所处区域内有主干道有下马路、通江路、岷江路等，路网密度较大，对内交通较便捷；距成乐高速入口约 3 公里，距离青龙场站约 1.5 公里，对外交通较便捷。

宗地 2、宗地 5、宗地 7 所处区域交通便捷，所处区域内有主干道有海尔路等，对内交通较便捷；距成乐高速入口约 0.5 公里，距离青龙场站约 4 公里，对外交通较便捷。

3、基础设施状况

待估宗地所在区域市政配套设施达“六通”，即通路、通电、供水、排水、供气、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：联网供水系统，保证率高。

4)排水：排水系统较健全，保证率高。

5)供气：市政供气。

6)通讯：区域内已铺设通讯电缆，通讯畅通。

4、产业聚集度：7 宗地所处区域工业企业较少，产业聚集度一般。

5、环境条件：7 宗地土地使用权人四川同庆南风有限责任公司属化工企业，对周边区域环境轻度污染。

6、规划限制条件：待估宗地所在区域符合城市规划，位于规划工业区。

(三)个别因素

待估 7 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四川同庆南风有限责任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	供气状况	供暖状况	通讯条件
1	宗地1	彭山县青龙镇	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	较规则	一面临通江路	0.29	24830	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	红线内市政供气	红线内无	红线内通信网络覆盖
2	宗地2	彭山县青龙镇	四川同庆南风有限责任公司	交通用地	较规则长条形	一面临街	0	8336	地形平坦, 便于开发利用	红线内场地平整	红线内自建道路	红线内无	红线内无	红线内无	红线内无	红线内无	红线内无
3	宗地3	彭山县青龙镇	四川同庆南风有限责任公司	职工食堂用地	规则长方形	二面临岷江路、通江路	1.09	770	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	红线内市政供气	红线内无	红线内通信网络覆盖
4	宗地4	彭山县青龙镇立交桥西侧	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	较规则长方形	一面临下马路	0.07	17240	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	红线内市政供气	红线内无	红线内通信网络覆盖
5	宗地5	彭山县青龙镇	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	不规则	一面临海尔路	0.35	117992	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	红线内市政供气	红线内锅炉供暖	红线内通信网络覆盖
6	宗地6	彭山县青龙镇河坝街	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	不规则	一面临河坝街	0.22	42670	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	红线内市政供气	红线内锅炉供暖	红线内通信网络覆盖
7	宗地7	彭山县青龙镇同乐狮子村	四川同庆南风有限责任公司	工业用地	不规则	不临街	0	14525	地形平坦, 便于开发利用	红线内场地平整	红线内无	红线内无	红线内无	红线内无	红线内无	红线内无	红线内无

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》，根据彭山区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：由于待估宗地是四川同庆南风有限责任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：现行的彭山区青龙镇城镇基准地价的估价基准日为 2017 年 1 月 1 日，距本次估价期日约 3 年半，7 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

根据眉山市彭山区人民政府文件《关于印发彭山城区和乡镇土地级别及基准地价的通知》（眉彭府发〔2017〕21 号）青龙镇基准地价内涵为：

- (1)估价基准日：2017 年 1 月 1 日；
- (2)土地使用年期：商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年；
- (3)容积率：商服用地 2.0、住宅用地 2.0、工业用地 1.0；
- (4)开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯）宗地内“场地平整”；
- (5)权利状况：出让土地使用权，无他项权利限制。

青龙镇基准地价表

级别		I 级	II 级	III 级
商服 地价	元/平方米	1260	945	825
	万元/亩	84.00	63.00	55.00
住宅 地价	元/平方米	1800	1650	1500
	万元/亩	120.00	110.00	100.00

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
涉及四川同庆南风有限责任公司国有土地使用权价格评估

级别		I 级	II 级	III 级
工业 地价	元/平方米	225		
	万元/亩	15.00		

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}）

待估宗地均设定为工业，基准地价为 225 元/平米。

4、确定估价对象修正系数（ $\sum Ki$ ）

根据青龙镇各级“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。

工业用地宗地地价区域因素修正说明表

宗地修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	有铁路专用线、道路体系完善通达度高	有主干道通过	有次干道通过	有支路通过	道路体系不完善，通达度差
基础设施完善度	六通以上	六通	五通	四通	三通
产业聚集度	聚集度高	聚集度较高	聚集度一般	聚集度较差	聚集度差
环境质量优劣度			无污染	轻度污染	污染源
规划条件			工业区	限制工业发展区	严禁工业发展区
物业类型	总部经济	高新技术产业	一般传统产业		
宗地面积			对企业布局无影响	面积过大，存在闲置；面积小，对企业布局有影响	面积过大，闲置严重，面积过小对企业布局严重影响
宗地形状	规则		较规则		不规则

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
涉及四川同庆南风有限责任公司国有土地使用权价格评估

宗地修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
地形状况			平坦,起伏 小于 1 米	有一定起伏,起伏 1-5 米	起伏很大,起伏大于 5 米
其他情况	对土地利用、规划等方面有特殊影响的因素加以修正				

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
道路通达度	1.49	0.74	0	-0.8	-1.6
基础设施完善度	1.49	0.74	0	-0.8	-1.6
产业聚集度	1.49	0.74	0	-0.8	-1.6
环境质量优劣度			0	-0.4	-0.8
规划条件			0	-0.4	-0.8
物业类型	1.61	0.81	0		
宗地面积			0	-0.2	-0.4
宗地形状	1.61		0		-0.24
地形状况			0	-0.12	-0.24
其他情况	0.67	0.34	0	-0.36	-0.72

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
道路通达度	有主干道通过	较优	0.74
基础设施完善度	六通	较优	0.74
产业聚集度	聚集度一般	一般	0
环境质量优劣度	轻度污染	较劣	-0.4
规划条件	工业区	一般	0
物业类型	一般传统产业	一般	0
宗地面积	对企业布局无影响	一般	0
宗地形状	较规则	一般	0
地形状况	平坦,起伏小于 1 米	一般	0
其他情况		一般	0
合计			1.08

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
道路通达度	有主干道通过	较优	0.74
基础设施完善度	六通	较优	0.74
产业聚集度	聚集度一般	一般	0
环境质量优劣度	轻度污染	较劣	-0.4
规划条件	工业区	一般	0
物业类型	一般传统产业	一般	0
宗地面积	对企业布局无影响	一般	0
宗地形状	较规则	一般	0
地形状况	平坦,起伏小于 1 米	一般	0
其他情况		一般	0
合计			1.08

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



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
道路通达度	有主干道通过	较优	0.74
基础设施完善度	六通	较优	0.74
产业聚集度	聚集度一般	一般	0
环境质量优劣度	轻度污染	较劣	-0.4
规划条件	工业区	一般	0
物业类型	一般传统产业	一般	0
宗地面积	面积小, 对企业布局有影响	较劣	-0.2
宗地形状	规则	优	1.61
地形状况	平坦, 起伏小于 1 米	一般	0
其他情况	0	一般	0
合计			2.49

宗地 4 影响因素说明、优劣程度及修正系数表

宗地 4	因素说明	优劣程度	修正系数
道路通达度	有主干道通过	较优	0.74
基础设施完善度	六通	较优	0.74
产业聚集度	聚集度一般	一般	0
环境质量优劣度	轻度污染	较劣	-0.4
规划条件	工业区	一般	0
物业类型	一般传统产业	一般	0
宗地面积	对企业布局无影响	一般	0
宗地形状	较规则	一般	0
地形状况	平坦, 起伏小于 1 米	一般	0
其他情况	0	一般	0
合计			1.08

宗地 5 影响因素说明、优劣程度及修正系数表

宗地 5	因素说明	优劣程度	修正系数
道路通达度	有主干道通过	较优	0.74
基础设施完善度	六通	较优	0.74
产业聚集度	聚集度一般	一般	0
环境质量优劣度	轻度污染	较劣	-0.4
规划条件	工业区	一般	0
物业类型	一般传统产业	一般	0
宗地面积	对企业布局无影响	一般	0
宗地形状	不规则	劣	-0.24
地形状况	平坦, 起伏小于 1 米	一般	0
其他情况	0	一般	0
合计			0.84



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
道路通达度	有次干道通过	一般	0
基础设施完善度	六通	较优	0.74
产业聚集度	聚集度一般	一般	0
环境质量优劣度	轻度污染	较劣	-0.4
规划条件	工业区	一般	0
物业类型	一般传统产业	一般	0
宗地面积	对企业布局无影响	一般	0
宗地形状	不规则	劣	-0.24
地形状况	平坦，起伏小于 1 米	一般	0
其他情况	0	一般	0
合计			0.10

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
道路通达度	有主干道通过	较优	0.74
基础设施完善度	六通	较优	0.74
产业聚集度	聚集度一般	一般	0
环境质量优劣度	轻度污染	较劣	-0.4
规划条件	工业区	一般	0
物业类型	一般传统产业	一般	0
宗地面积	对企业布局无影响	一般	0
宗地形状	不规则	劣	-0.24
地形状况	平坦，起伏小于 1 米	一般	0
其他情况	0	一般	0
合计			0.84

5、其他修正系数 (K_j)

(1)使用年期修正系数 (K_{j-1})

青龙镇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 7 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（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，综合确定土地还原利率取 6%）

m—估价对象土地使用年限

n—基准地价设定的最高出让年限（50 年）



(2)交易期日修正系数 K_{j-2}

青龙镇基准地价的基准日为 2017 年 1 月 1 日，本次估价期日为 2020 年 8 月 31 日，需要进行期日修正。根据估价师搜集 2017 年至 2019 年青龙镇工业用地交易案例，经测算 2017 年青龙镇工业用地成交均价为 162.49 元/平方米，2019 年青龙镇工业用地成交均价为 180.25 元/平方米，则青龙镇工业用地交易价格增长约 10.93%，则本次评估交易期日修正系数确定为 K=1.1093。

(3) 容积率修正系数 K_{j-3}

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”，上述规定说明对于工业用地来讲，容积率对地价的影响并不明显。故本次估价不对估价对象的容积率进行修正。即估价对象 7 宗地的容积率修正 K_{j-3}=1.00。

6、开发程度修正系数（D）

本次估价利用的彭山区青龙镇城镇基准地价设定开发程度为“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯，场地平整），与估价对象设定开发程度一致，不需进行开发程度的修正。

7、基准地价测算一览表

序号	宗地名称	基准地价	期日修正系数	区域因素修正系数	使用年期修正	容积率	开发程度修正	用地地价
1	宗地 1	225	1.1093	1.08%	0.8545	1	0	215.58
2	宗地 2	225	1.1093	1.08%	0.8453	1	0	213.26
3	宗地 3	225	1.1093	2.49%	0.8453	1	0	216.23
4	宗地 4	225	1.1093	1.08%	0.8453	1	0	213.26
5	宗地 5	225	1.1093	0.84%	0.8453	1	0	212.75
6	宗地 6	225	1.1093	0.10%	0.8453	1	0	211.19
7	宗地 7	225	1.1093	0.84%	0.8453	1	0	212.75

(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

(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：眉山环天建设工程有限公司国有建设土地使用权挂牌出让价格

该宗地位于青龙镇，受让人眉山环天建设工程有限公司，土地使用权面积 43541.48 平方米，工业用地，出让年限：50 年；开发程度红线外“六通”，于交易期日 2019 年 12 月 27 日土地使用权交易价格为 225.07 元/m²。

实例 2：眉山耐力复合材料有限公司国有建设土地使用权挂牌出让价格

该宗地位于青龙街道工业大道西侧，受让人眉山耐力复合材料有限公司，土地使用权面积 563.93 平方米，工业用地，出让年限：50 年；开发程度红线外“六通”，于交易期日 2020 年 5 月 28 日土地使用权交易价格为 230.53 元/m²。

实例 3：四川箱聚包装科技有限公司国有建设土地使用权挂牌出让价格

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



该宗地位于彭山区青龙镇，受让人四川箱聚包装科技有限公司，土地使用权面积 **37752.12** 平方米，工业用地，出让年限：**50** 年；开发程度红线外“六通”，于交易期日 **2019 年 5 月 6 日** 土地使用权交易价格为 **232.57 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，根据估价师搜集近一年青龙镇工业用地交易案例，经测算 **2019** 年青龙镇工业用地成交均价为 **180.25 元/平方米**，**2020 年 1 月至 8 月** 工业用地成交均价基本持平，估价师按照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彭山区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：

K₂—— 评估对象的土地使用年期修正系数



r ——土地还原率（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，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 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 0.5；

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 1 比较因素条件说明表 表-01

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				
位置	彭山县青龙镇	青龙镇	青龙街道工业大道西侧	彭山区青龙镇
交易价格	待估	225.07	230.53	232.57
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日	2020/8/31	2019/12/27	2020/5/28	2019/5/6
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	28.33	50	50	50



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
涉及四川同庆南风有限责任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					
区域因素	距高速路入口距离	距成乐高速入口约 3 公里	距成乐高速入口约 2 公里	距成乐高速入口约 4 公里	距成乐高速入口约 2 公里
	距火车站入口距离	距离青龙场站约 1.5 公里	距离青龙场站约 1.5 公里	距离青龙场站约 6 公里	距离青龙场站约 2 公里
	道路通达度	生活型主干道通江路	次干道青同路	混合型主干道工业大道	混合型主干道工业大道
	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	一般	较优	较优	较优
	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
	基础设施	红线外六通	红线外六通	红线外六通	红线外六通
个别因素	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地临街条件	一面临通江路	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响
	地形地势	平坦, 起伏小于 1 米	平坦, 起伏小于 1 米	平坦, 起伏小于 1 米	平坦, 起伏小于 1 米

宗地 1 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	225.07	230.53	232.57
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		0.8081	0.9457	0.9457	0.9457
区域因素	距高速路入口距离	100	100.5	99.5	100.5
	距火车站入口距离	100	100	97.75	99.75
	道路通达度	100	98	102	102
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	102	102	102
	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	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 1 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				

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
涉及四川同庆南风有限责任公司国有土地使用权价格评估

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		225.07	230.53	232.57
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		0.8081/0.9457	0.8081/0.9457	0.8081/0.9457
区域因素	距高速路入口距离	100/100.5	100/99.5	100/100.5
	距火车站入口距离	100/100	100/97.75	100/99.75
	道路通达度	100/98	100/102	100/102
	区域交通管制	100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模	100/102	100/102	100/102
	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
个别因素	基础设施	100/100	100/100	100/100
	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		0.8506	0.8444	0.8193
比准价格		191.44	194.67	190.54
评估结果		192.22		

宗地 1、宗地 3、宗地 4、宗地 6 地处同一级别同一区域，区域因素均相同，仅部分个别因素不相同，比准价格测算如下：

宗地名称	宗地 1	宗地 3	宗地 4	宗地 6
年期	28.33	27.57	27.57	27.57
年期修正系数	0.8081	0.7994	0.7994	0.7994
年期修正系数		0.7994/0.8081	0.7994/0.8081	0.7994/0.8081
形状	较规则	规则长方形	较规则长方形	不规则
形状修正系数	100	101	100	99
形状修正系数		101/100	100/100	99/100
道路通达度	生活型主干道通江路	生活型主干道	混合型主干道	次干道
道路通达度修正系数	100	100	102	98
道路通达度修正系数		100/100	102/100	98/100
临街状况	一面临通江路	二面临岷江路、通江路	一面临下马路	一面临河坝街
临街状况修正系数	100	101	100	100
临街状况修正系数		101/100	100/100	100/100
宗地面积状况	对企业布局无影响	面积小，对企业布局有影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响
宗地面积修正系数	100	99.5	100	100
宗地面积修正系数		99.5/100	100/100	100/100
综合修正系数		1.0041	1.0141	0.9598
市场法评估结果	192.22	193	193.95	184.48

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



宗地 5 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 5	实例 1	实例 2	实例 3
位置		彭山县青龙镇	青龙镇	青龙街道工业大道西侧	彭山区青龙镇
交易价格		待估	225.07	230.53	232.57
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日		2020/8/31	2019/12/27	2020/5/28	2019/5/6
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		27.57	50	50	50
区域因素	距高速路入口距离	距成乐高速入口约 0.5 公里	距成乐高速入口约 2 公里	距成乐高速入口约 4 公里	距成乐高速入口约 2 公里
	距火车站入口距离	距离青龙场站约 4 公里	距离青龙场站约 1.5 公里	距离青龙场站约 6 公里	距离青龙场站约 2 公里
	道路通达度	生活型主干道	次干道青同路	混合型主干道工业大道	混合型主干道工业大道
	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	一般	较优	较优	较优
	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
	基础设施	红线外六通	红线外六通	红线外六通	红线外六通
个别因素	宗地形状	不规则	较规则	较规则	较规则
	宗地临街条件	一面临海尔路	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响	对企业布局无影响
	地形地势	平坦，起伏小于 1 米	平坦，起伏小于 1 米	平坦，起伏小于 1 米	平坦，起伏小于 1 米

宗地 5 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	225.07	230.53	232.57
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		0.7994	0.9457	0.9457	0.9457
区域因素	距高速路入口距离	100	99.25	98.25	99.25
	距火车站入口距离	100	101.25	99	101
	道路通达度	100	98	102	102
	区域交通管制	100	100	100	100
	产业聚集规模	100	102	102	102
	区域环境质量状况	100	100	100	100
	城市规划要求	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
涉及四川同庆南风有限责任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					
	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	101	101	101
	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 5 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		225.07	230.53	232.57
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		0.7994/0.9457	0.7994/0.9457	0.7994/0.9457
区域因素	距高速公路入口距离	100/99.25	100/98.25	100/99.25
	距火车站入口距离	100/101.25	100/99	100/101
	道路通达度	100/98	100/102	100/102
	区域交通管制	100/100	100/100	100/100
	产业聚集规模	100/102	100/102	100/102
	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	100/101	100/101	100/101
	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		0.8332	0.8270	0.8025
比准价格		187.53	190.65	186.63
评估结果		188.27		

宗地 2、宗地 5、宗地 7 地处同一级别同一区域，区域因素均相同，仅部分个别因素不相同，比准价格测算如下：

宗地名称	宗地 5	宗地 7	宗地 2
年期	27.57	27.57	27.57
年期修正系数	0.7994	0.7994	0.7994
年期修正系数		0.7994/0.7994	0.7994/0.7994
形状	不规则	不规则	较规则长条形
形状修正系数	100	100	101
形状修正系数		100/100	101/100
道路通达度	生活型主干道	生活型主干道	生活型主干道
道路通达度修正系数	100	100	100
道路通达度修正系数		100/100	100/100
临街状况	一面临海尔路	不临街	一面临街

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
涉及四川同庆南风有限责任公司国有土地使用权价格评估

宗地名称	宗地 5	宗地 7	宗地 2
临街状况修正系数	100	99	100
临街状况修正系数		99/100	100/100
综合修正系数		0.9793	0.9991
市场法评估结果	188.27	184.38	188.11

(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	宗地 1	192.22
2	宗地 2	188.11
3	宗地 3	193.00
4	宗地 4	193.95
5	宗地 5	188.27
6	宗地 6	184.48
7	宗地 7	184.38

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，根据彭山区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	宗地 1	215.58	0.5	192.22	0.5	204	13.60
2	宗地 2	213.26	0.5	188.11	0.5	201	13.40
3	宗地 3	216.23	0.5	193.00	0.5	205	13.67
4	宗地 4	213.26	0.5	193.95	0.5	204	13.60
5	宗地 5	212.75	0.5	188.27	0.5	201	13.40
6	宗地 6	211.19	0.5	184.48	0.5	198	13.20
7	宗地 7	212.75	0.5	184.38	0.5	199	13.27

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	宗地 1	204	24830	506.53
2	宗地 2	201	8336	167.55

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
涉及四川同庆南风有限责任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
3	宗地 3	205	770	15.79
4	宗地 4	204	17240	351.70
5	宗地 5	201	117992	2371.64
6	宗地 6	198	42670	844.87
7	宗地 7	199	14525	289.05
	合计		226,363	4547.13

评估宗地数：7 宗

评估宗地总面积：226,363 平方米

评估宗地总地价：4547.13 万元

大写：肆仟伍佰肆拾柒万壹仟叁佰元整（货币种类：人民币）

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