

备案号：14053171A0012

查询码：69FC5C51



土地估价报告

项 目 名 称：山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

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(2017)第 018 号

提交估价报告日期：2017 年 12 月 28 日

估价报告备案日期：2017 年 12 月 28 日



土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

二、委托估价方及土地使用权人

1、委托方一：

企业名称：山西焦化集团有限公司

2、委托方二：

企业名称：山西焦化股份有限公司

3、土地使用权人：

企业名称：山西中煤华晋能源有限责任公司

4、项目背景：目前，山西焦化的主营业务为焦炭及相关化工产品的生产和销售。焦化行业属于传统工业，资金和技术壁垒不高，炼焦业是钢铁工业重要的辅助产业，主要产品为焦炭以及焦炉煤气、粗苯、煤焦油等相关化工副产品。当前我国焦化行业产能过剩，行业内企业数量众多，处于完全竞争状态。受宏观经济增速放缓及经济产业结构调整等因素影响，钢铁行业产能过剩，焦炭的下游需求不足，市场持续低迷。焦化行业处于煤-焦-钢产业链的中间环节，利润空间受上下游挤压严重。虽然国家和地方政府为加快焦化行业结构调整，推动产业升级，促进焦化行业可持续发展，出台了一些列政策和规定，同时焦炭产品价格也出现企稳复苏迹象，但在焦炭行业自身产能过剩，外部需求没有发生根本性改善迹象的背景下，焦炭行业全行业不景气的状况仍很有可能在较长的时期内持续。

面对严峻的经济形势和行业现状，山西焦化亟需注入优质资产，提高公司的资产质量和盈利能力，提升公司的核心竞争力，提高公司抵御风险的能力，进而更好的回报股东。



山西焦化本次拟以发行股份和支付现金方式购买山焦集团持有的中煤华晋 49%的股权，中煤华晋主要经营煤炭开采、加工、销售（原煤、精煤及副产品），电力生产等业务。中煤华晋下属王家岭煤矿、华宁焦煤下属崖坪矿、韩咀煤业下属韩咀矿三座煤矿，年设计生产能力合计 1,020 万吨。其中王家岭煤矿系经国务院第 100 次常务会议批准、国家发改委核准建设的大型煤矿，井田面积约 119.71 平方公里，地质储量 10.86 亿吨，可采储量 6.88 亿吨，煤种为中灰、低硫、特低磷的优质瘦煤，主导产品为优质的低硫低灰炼焦精煤。作为新建的现代煤矿，王家岭煤矿主平硐铺设胶带输送机输煤，副平硐采用无轨胶轮车进行辅助运输，采煤工艺为综采放顶煤，掘进选用连续采煤机综掘，通风方式为中央并列抽出式通风，技术和工艺在我国煤炭企业中居于领先地位。中煤华晋按照生产规模化、技术装备现代化、队伍专业化、管理手段信息化的方向，实现煤矿的高产高效。中煤华晋盈利能力突出，竞争优势明显。随着国家经济结构调整的不断深入，煤炭行业供给侧改革的有效开展，未来煤炭行业将会加速整合，优质煤炭企业将会在整合浪潮中率先脱颖而出，并实现盈利能力的持续好转。如果未来煤炭行业和煤炭价格企稳回升，中煤华晋的盈利能力将在现有基础上进一步提升。

山焦股份的股东山西焦化于 2014 年 7 月 29 日向山西焦煤集团提交了“关于山西焦化集团将持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权注入山西焦化股份有限公司的请示”（山西焦化字【2014】91 号），山西焦煤集团经审核同意后于 2014 年 7 月 30 日向山西省国有资产监督管理委员会提交了“关于同意山西焦化集团将持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权注入山西焦化股份有限公司的请示”（山西焦煤字【2014】657 号），山西省人民政府国有资产监督管理委员会于 2014 年 8 月 28 日出具了“关于山西焦化集团有限公司将所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权注入山西焦化股份有限公司的意见”（晋国资产权函【2014】410 号）批复同意该事项。

5、委托方与土地使用权人之间的关系：山西焦化股份有限公司是山西焦化集团有限公司控股子公司，山西焦化集团有限公司是山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权的股东；山西焦化股份有限公司拟收购山西焦化集



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）
团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 的股权。

三、估价目的

根据山西省人民政府国有资产监督管理委员会出具的批复文件“关于山西焦化集团有限公司将所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权注入山西焦化股份有限公司的意见”（晋国资产权函【2014】410 号）、山西焦化集团有限公司董事会决议（2014 年 7 月 29 日）和中国中煤能源股份有限公司第三届董事会 2016 年第一次会议决议，山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西中煤华晋能源有限责任公司股权，山西焦化集团有限公司、山西焦化股份有限公司特委托山西国昇元土地估价有限公司对上述经济行为涉及山西中煤华晋能源有限责任公司 11 宗位于山西省河津市国有土地使用权进行评估，为上述经济行为进行股权价值核实提供客观、公正的价格参考依据。

四、估价期日

二〇一七年六月三十日

估价期日是由委托方根据此次经济行为确定。

五、估价日期

二〇一七年十二月十八日至二〇一七年十二月二十五日

六、地价定义

根据地价估价的技术规程和项目的具体要求，此次估价的土地价格是指估价对象于 2017 年 6 月 30 日的设定利用条件下国有土地使用权公开市场价格。

宗地 1 总面积为 884689 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途采矿用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.14 年；规划容积率 0.4，实际容积率 0.24，设定容积率 0.24；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、供暖、通讯，场地平整），设定开发程度为红线



外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 2 总面积为 237336.55 平方米，登记用途为工业用地，实际用途铁路专用线，设定用途为工业用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.01 年；规划容积率无，实际容积率 0.007，设定容积率 0.007；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 3 总面积为 1104.11 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 4 总面积为 14327.74 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线旁装车站用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0.002，设定容积率 0.002；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 5 总面积为 11261.99 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 6 总面积为 2442.97 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁



路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 7 总面积为 81.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 8 总面积为 659.45 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 9 总面积为 107.39 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”(通电、通讯、场地平整)，设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 10 总面积为 83.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地，设定用途为工业用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0，设定容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”(即指通路、通电、通讯)，红线内“二通一平”



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

（通电、通讯、场地平整），设定开发程度为红线外“三通”，红线内“场地平整”。

宗地 11 总面积为 19408.06 平方米，登记用途为科教用地，实际为待开发用地，设定用途为科教用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.19 年；规划容积率 1.6，实际容积率 0，设定容积率 1.6；宗地实际开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内“场地平整”，设定开发程度为红线外“五通”，红线内“场地平整”；根据《关于回复 2013 年第三批次 21-1 宗地规划条件的函》该宗地规划容积率不大于 1.6，不小于 1.0，建筑密度不大于 30%，绿地率不小于 30%，本次评估按照上述规划条件进行设定。

考虑到宗地红线内基础设施开发费用已计入资产评估值中，为了避免资产重复计算，故本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内的土地平整。详见《地价定义一览表》。

七、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和设定利用条件下，于估价期日公开市场条件下的土地使用权价格为：

总面积：1171501.28 平方米

宗地总地价：27159.01 万元

大写：贰亿柒仟壹佰伍拾玖万零壹佰元整（货币种类：人民币）

其中：工业及采矿用地宗地平均单价：203 元/平米


科教用地宗地单价：1968 元/平米



八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签 名
席胜军	2004140029	 席胜军
樊艳华	2008140014	 樊艳华

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

2017年12月28日





山西焦煤能源有限公司
山西焦煤股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有
山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权价值核实验项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

地价定义一览表

宗地 编号	宗地名称	宗地面积	土地使用 权类型	设定土地 使用权类 型	使用年 限(年)	用途			容积率			估价日期实际开发程度	估价设定开发程度	备注
						证载	实际	设定	规划	实际	设定			
1	工业广场	884689	出让	出让	42.14	采矿 用地	采矿 用地	采矿 用地	0.4	0.24	0.24	宗地红线外三通（通路、通电、 通讯），红线内六通（通路、通 电、通讯、供水、排水、供暖） 及场地平整	宗地红线外三通（通路、 通电、通讯）及红线内 场地平整	
2	铁路专用 线	237336.55	出让	出让	42.01	工业 用地	铁路 专用 线	工业 用地	无	0.007	0.007	宗地红线外三通（通路、通电、 通讯）及红线内（二通一平） 及场地平整	宗地红线外三通（通路、 通电、通讯）及红线内 场地平整	
3	补充用地 1	1104.11	出让	出让	47.33	采矿 用地	护坡	采矿 用地	0.7	0	0	宗地红线外三通（通路、通电、 通讯）及红线内（二通一平） 及场地平整	宗地红线外三通（通路、 通电、通讯）及红线内 场地平整	
4	补充用地 2	14327.74	出让	出让	47.33	采矿 用地	装 车 站	采矿 用地	0.7	0.002	0.002	宗地红线外三通（通路、通电、 通讯）及红线内（二通一平） 及场地平整	宗地红线外三通（通路、 通电、通讯）及红线内 场地平整	
5	补充用地 3	11261.99	出让	出让	47.33	采矿 用地	护坡	采矿 用地	0.7	0	0	宗地红线外三通（通路、通电、 通讯）及红线内（二通一平） 及场地平整	宗地红线外三通（通路、 通电、通讯）及红线内 场地平整	
6	补充用地 4	2442.97	出让	出让	47.33	采矿 用地	护坡	采矿 用地	0.7	0	0	宗地红线外三通（通路、通电、 通讯）及红线内（二通一平） 及场地平整	宗地红线外三通（通路、 通电、通讯）及红线内 场地平整	
7	补充用地 5	81.01	出让	出让	47.33	采矿 用地	边 角 地	采矿 用地	0.7	0	0	宗地红线外三通（通路、通电、 通讯）及红线内（二通一平） 及场地平整	宗地红线外三通（通路、 通电、通讯）及红线内 场地平整	
8	补充用地 6	659.45	出让	出让	47.33	采矿 用地	护坡	采矿 用地	0.7	0	0	宗地红线外三通（通路、通电、 通讯）及红线内（二通一平） 及场地平整	宗地红线外三通（通路、 通电、通讯）及红线内 场地平整	

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658 (8330655)

邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有
山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权价值核实现项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

宗地 编号	宗地名称	宗地面积	土地使用 权类型	设定土地 使用权类 型	使用年 限(年)	用途			容积率			估价日期实际开发程度	估价设定开发程度	备注
						证载	实际	设定	规划	实际	设定			
9	补充用地 7	107.39	出让	出让	47.33	采矿 用地	护坡	采矿 用地	0.7	0	0	宗地红线外三通（通路、 通电、通讯）及红线内 场地平整	宗地红线外三通（通路、 通电、通讯）及红线内 场地平整	
10	补充用地 8	83.01	出让	出让	47.33	采矿 用地	边角 地	采矿 用地	0.7	0	0	宗地红线外三通（通路、 通电、通讯）及红线内 （二通一平）	宗地红线外三通（通路、 通电、通讯）及红线内 场地平整	
11	科教用地	19408.06	出让	出让	47.19	科教 用地	待开 发用 地	科教 用地	1.6	0	1.6	宗地红线外五通（通路、 通电、通上水、通下水、 通讯）内场地平整	宗地红线外五通（通路、 通电、通上水、通下水、 通讯），红线内场地平 整	

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658(8330655)

邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权价值核实现项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

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 估价报告编号：晋国昇元地评字(2017)第 018 号 估价日期：2017 年 6 月 30 日 估价目的：见下表 估价期日的土地使用性质：出让

宗地编号	宗地名称	估价期土地权利人	土地证编号	宗地位置	用途			容积率			估价设定开发程度	土地使用年期(年)	土地面积(m ²)	单位地价		总地价(万元)	备注
					批准	实际	设定	规划	实际	设定				元/M ²	万元/亩		
宗地 1	工业广场	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2015)第 93 号	樊村镇固镇村	采矿用地	采矿用地	采矿用地	0.4	0.24	0.24	0.24	884689	199	13.27	17605.3 ₁		
宗地 2	铁路专用线	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2015)第 94 号	樊村镇、清涧街 9 个村	工业用地	铁路专用线	工业用地	无	0.007	0.007	0.007	237336 ₅₅	217	14.47	5150.2		
宗地 3	补充用地 1	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2014)第 206 号	固镇村北	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	0	1104.11	190	12.67	20.98		
宗地 4	补充用地 2	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2014)第 209 号	固镇村北	采矿用地	站台	采矿用地	0.7	0.002	0.002	0.002	14327.7 ₄	195	13.00	279.39		

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



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有
山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权价值核实现项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

宗地5	补充用地 3	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2014)第210号	固镇村北	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	47.33	11261.99	195	13.00	219.61
宗地6	补充用地 4	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2014)第207号	固镇村北	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	47.33	2442.97	190	12.67	46.42
宗地7	补充用地 5	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2014)第212号	固镇村北	采矿用地	边角地	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	47.33	81.01	193	12.87	1.56
宗地8	补充用地 6	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2014)第211号	固镇村北	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	47.33	659.45	188	12.53	12.4
宗地9	补充用地 7	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2014)第205号	固镇村北	采矿用地	护坡	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	47.33	107.39	191	12.73	2.05
宗地10	补充用地 8	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2014)第208号	固镇村北	采矿用地	边角地	采矿用地	0.7	0	0	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内(二通一平)	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)及红线内场地平整	47.33	83.01	190	12.67	1.58

单位：山西国界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



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有
山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权价值核实事项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

宗地 11	山西中煤华晋能源有限责任公司	河国用(2014)第 135 号	209 国道以东、华兴东路以南	科教用地	待开发用地	科教用地	1.6	0	1.6	宗地红线外五通(通路、通电、通下水、通讯), 红线内场地平整	宗地红线外五通(通路、通电、通下水、通讯), 红线内场地平整	47.19	19408.06	1968	131.20	3819.51
合计													1171501.28			27159.01

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：无
 3. 规划限制条件：规划宗地性质为采矿用地、工业用地、科教用地
- 二、其他需要说明的事项：

1、估价目的：本评估报告仅作为山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权价值核实事项目涉及国有土地使用权估价提供客观、公正的价格参考依据。

2、估价对象土地面积及权利状况以当地土地行政主管部门核发的《国有土地使用证》为依据。

- 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

估价对象基础设施条件表

宗地编号	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	供暖状况	供气状况	通讯条件
宗地 1	河津市樊村镇固镇村	红线内平整	红线外国道, 红线内自建路	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内自建水源井	红线外自然排放, 红线内管道排水	红线外无市政供暖, 红线内自建锅炉供暖	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 2	河津市樊村镇、清涧街道等	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 3	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 4	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好

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



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有
山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权价值核实项目及国有土地使用权估价（山西省河津市）

宗地编号	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	供暖状况	供气状况	通讯条件
宗地 5	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 6	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 7	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 8	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 9	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 10	固镇村北	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线内外均通电	红线外无市政供水, 红线内无	红线外自然排放, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好
宗地 11	209 国道以东、华兴东路以南	红线内平整	红线外国道, 红线内无	红线外通电, 红线内无	红线外市政供水, 红线内无	红线外市政管道, 红线内无	红线外无市政供暖, 红线内无	无	红线内外市政通讯网络, 通讯状况良好



单位: 山西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、委托方一：

企业名称：山西焦化集团有限公司

法定住所：山西省洪洞县广胜寺镇

法定代表人：郭文仓

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人投资）

注册资本：贰拾亿伍仟陆佰捌拾壹万叁仟陆佰叁拾圆壹角肆分

成立日期：1985年11月27日

营业期限：长期

经营范围：

本公司生产所需原辅材料、机械设备、技术进口及自产产品和技术出口，承办对外投资、合资、合作及来料加工和补偿贸易业务。焦炭、合成氨、尿素生产。制造其它化学、化工产品，承揽化工设备和零部件加工制作、设备检修、建筑安装、防腐保温工程设计、技术咨询、汽车运输等服务业。洗精煤生产；水泥及水泥制品生产、销售；开展租赁业务。洗精煤销售；批发零售钢材、有色金属材料、黑色金属材料、铁矿石、生铁、铁合金（国家限制的除外）；汽油、柴油零售（仅限分支机构油品综合经销部凭许可证经营）。戏剧表演、电影放映、歌舞、游泳服务（仅限分支机构凭证经营）。

统一社会信用代码：911400001100251530

2、委托方二：

企业名称：山西焦化股份有限公司

法定住所：山西省洪洞县广胜寺镇

法定代表人：郭文仓

公司类型：股份有限公司

注册资本：柒亿陆仟伍佰柒拾万元整



成立日期：1996 年 8 月 2 日

营业期限：长期

经营范围：

经营本企业自产产品及技术的出口；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。洗精煤生产；承揽化工设备和零部件加工制作；设备检修；防腐保温；铁路自备线运输；经济信息服务；技术咨询；投资咨询；宾馆餐饮；会议培训；（仅供分支机构使用）；开展租赁业务；焦炭及相关化工产品（依安全生产许可证生产经营）、硫酸铵（农用）、合成氨、尿素、压缩氮、压缩氧、编织袋、工业用甲醇的生产与销售；汽车运输。统一社会信用代码：

91140000113273064E

3、土地使用权人：

企业名称：山西中煤华晋能源有限责任公司

法定住所：太原市满洲坟小区 2 号楼

法定代表人：张龙生

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：人民币伍拾伍亿陆仟壹佰贰拾玖万肆仟伍佰壹拾肆圆陆角肆分

实收资本：人民币伍拾伍亿陆仟壹佰贰拾玖万肆仟伍佰壹拾肆圆陆角肆分

成立日期：2011 年 9 月 8 日

营业期限：长期

经营范围：

煤矿项目投资与建设；电力生产；矿用设备的维修；煤炭开采技术与服务；矿山救援服务；安全培训；后勤服务；粉煤灰、炉渣、蒸汽、煤炭、矿产废旧物资、采矿设备的销售；矿区卫生、保洁服务。煤炭开采炭洗选；矿用产品、建材、化工产品的批发；自有房屋租赁。

统一社会信用代码：91140000581240378F

登记日期：2016 年 8 月 5 日



序号	股东名称	出资比例
1	中国中煤能源股份有限公司	51.00%
2	山西焦化集团有限公司	49.00%
合计		100.00%

4、委托方与土地使用权人之间的关系：山西焦化股份有限公司是山西焦化集团有限公司控股子公司，山西焦化集团有限公司是山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权的股东；山西焦化股份有限公司拟收购山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 的股权。

二、估价对象

估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司 11 宗国有土地使用权均位于河津市，总面积为 1171501.28 平方米。

宗地 1 总面积为 884689 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途采矿用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.14 年。

宗地 2 总面积为 237336.55 平方米，登记用途为工业用地，实际用途铁路专用线，设定用途为工业用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.01 年。

宗地 3 总面积为 1104.11 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年。

宗地 4 总面积为 14327.74 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线旁装车站用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年。

宗地 5 总面积为 11261.99 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年。

宗地 6 总面积为 2442.97 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年。



宗地 7 总面积为 81.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年。

宗地 8 总面积为 659.45 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年。

宗地 9 总面积为 107.39 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地，设定用途为采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年。

宗地 10 总面积为 83.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地，设定用途为工业用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年。

宗地 11 总面积为 19408.06 平方米，登记用途为科教用地，实际为待开发用地，设定用途为科教用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.19 年。

三、估价对象概况

1、土地登记状况

➤ 宗地 1 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2015）第 93 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：樊村镇固镇村；

宗地面积：884689 平方米；

地号：82-04-（15）-001

图号：I-49-6-（60）

登记用途：采矿用地；



土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2009年8月12日；

土地使用权终止日期：2059年8月11日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：42.14年；

四至：东至固镇村地、西至固镇村地、南至固镇村地、北至固镇村地。

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822009B00237

地价款：15242.1629万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 2 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2015）第 94 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：樊村镇、清涧街道等 9 个村；

宗地面积：237336.55 平方米；

地号：82-04-（15）-002

图号：I49G008044

登记用途：工业用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2009年6月26日；

土地使用权终止日期：2059年6月25日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：42.01年；

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822009B00245

地价款：4776.98万元

土地级别：级别外



➤ 宗地 3 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 206 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：1104.11 平方米；

地号：82-04-（15）-005

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.33 年；

四至：东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00964

地价款：20 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 4 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 209 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；



宗地面积：14327.74 平方米；

地号：82-04-（15）-009

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.33 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B01030

地价款：248 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 5 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 210 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：11261.99 平方米；

地号：82-04-（15）-010

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有
山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.33 年；

四至：东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B01001

地价款：195 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 6 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 207 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：2442.97 平方米；

地号：82-04-（15）-006

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.33 年；

四至：东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00972

地价款：43 万元

土地级别：级别外



➤ 宗地 7 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 212 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：81.01 平方米；

地号：82-04-（15）-013

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.33 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B01013

地价款：1.5 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 8 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 211 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；



宗地面积：659.45 平方米；

地号：82-04-（15）-012

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.33 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B01029

地价款：12 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 9 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 205 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：107.39 平方米；

地号：82-04-（15）-004

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有
山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.33 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00956

地价款：2 万元

土地级别：级别外

➤ 宗地 10 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 208 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：固镇村北；

宗地面积：83.01 平方米；

地号：82-04-（15）-008

图号：I49G008044

登记用途：采矿用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 11 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 10 月 17 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.33 年；

四至：东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇村地、北至固镇村地

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00999

地价款：1.5 万元

土地级别：级别外



➤ 宗地 11 登记状况：

估价对象的来源及历史沿革：估价对象为山西中煤华晋能源有限责任公司公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权；

批准机关：河津市人民政府；

国有土地使用权证号：河国用（2014）第 135 号；

估价期日土地使用者：山西中煤华晋能源有限责任公司；

宗地位置：209 国道以东、华兴东路以南；

宗地面积：19408.06 平方米；

地号：82-01-（130）-001

图号：3940.5-504

登记用途：科教用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权取得日期：2014 年 9 月 17 日；

土地使用权终止日期：2064 年 8 月 28 日；

截至估价期日土地使用权剩余年期：47.19 年；

四至：东至灵石县中煤家园房地产、西至政府征地、南至河津市职业中学、北至华兴路

记事栏：无

出让合同电子监管号：1408822014B00907

地价款：3697 万元

土地级别：四级

2、土地权利状况

估价对象 11 宗土地所有权人均为国家，土地使用权人均为山西中煤华晋能源有限责任公司，使用权性质均为出让，宗地 1 土地使用权年限截至估价期日尚有 42.14 年；宗地 2 土地使用权年限截至估价期日尚有 42.01 年；宗地 3—宗地 10 土地使用权年限截至估价期日尚有 47.33 年；宗地 11 土地使用权年限截至估价期日尚有 47.19 年。出让时间及出让价款等情况详见土地登记状况。



至评估估价期日估价对象均不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利，与相邻宗地权利关系清楚，宗地产权明确，四至清楚，面积准确，来源合法。

3、土地利用状况

宗地 1 总面积 884689 平方米，规划容积率为 0.4，宗地实际地上建筑物总面积为 216035.63 平方米，则实际容积率为 0.24；宗地地上建筑物均未办理房屋所有权证，根据山西中煤华晋能源有限责任公司提供资料，建筑物情况详见《宗地 1 地上建筑物一览表》。

宗地 1 地上建筑物一览表

序号	建筑物名称	结构	檐高 (米)	层数	建筑面积 (m ²)	建成年月
1	主平硐驱动机房至缓冲仓栈桥下库房	框架	4.8	1	300	2013/1/1
2	综合设备库	排架	13.5	1	2,236.00	2013/1/1
3	油脂库	砖混	4.2	1	210	2013/1/1
4	材料库棚	钢结构	9	1	2,231.00	2013/1/1
5	设备物资中心	钢结构	5	1	2,230.00	2013/1/1
6	钢结构材料棚	钢结构	7	1	2,040.00	2013/1/1
7	二号、三号排矸车库	钢结构	5	1	2,011.00	2013/1/1
8	材料库及材料棚	钢结构	18	2	4,752.00	2013/1/1
9	油脂库及维修间工程	砖混	6	1	2,016.00	2013/1/1
10	王家岭煤矿选煤厂介质库	轻钢门架	10.9	1	317.44	2013/1/1
11	配件库	框架	4	1	2,229.25	2013/6/1
12	临时变电所	框架	5	1	194.43	2013/1/1
13	3#楼东临时车库	钢结构	3	1	170	2013/1/1
14	110kv 变电所	框架	14.7	2	990	2013/1/1
15	110kv 变电站综合楼	框架	7.2	2	850	2013/1/1
16	矿山救护中心	框架	11	4	2,678.00	2013/1/1
17	井下易耗品库	框架	8.7	2	657	2013/1/1
18	加油站管理室	砖混	3.6	1	34.03	2013/1/1
19	加油站遮阳棚	钢结构	6	1	112	2013/1/1
20	储油罐遮阳棚	简易彩钢	3	1	336	2013/1/1
21	汽车库办公楼及立体车库	砖混/钢	8.7	2	980	2013/1/1
22	地磅房	框架	6	1	101	2013/1/1
23	遮阳棚	钢结构	6	1	199	2013/1/1
24	快速装车站	钢结构	32	6	1,222.50	2013/1/1
25	配套地磅房	框架	5	1	101	2013/1/1
26	遮阳棚	钢结构	6	1	199	2013/1/1
27	抑尘剂库	砖混	5	1	100	2013/1/1
28	防冻液库	砖混	5	1	70	2013/1/1
29	抑尘系统操作室	砖混	5	2	13	2013/1/1
30	防冻液喷洒站	砖混	11	2	82.91	2013/1/1
31	装车站站房	砖混	7.8	2	501	2013/1/1

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



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有
山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省天津市）

32	销售煤样室	砖混	4.2	1	22	2013/1/1
33	警卫传达室	砖混	4	1	67.57	2013/6/1
34	回收水泵房	砖混	4	1	225	2013/6/1
35	机修车间	排架	10.5	1	1,023.70	2013/1/1
36	王家岭煤矿检修车间	钢结构	8.5	1	790	2013/1/1
37	机修车间	钢结构	11	1	2,910.00	2013/1/1
38	材料库	砖混	8	2	2,160.00	2013/6/1
39	机炉电维修间	砖混	8	1	432	2013/6/1
40	消防泵房	框架	5.25	2	83	2013/1/1
41	胶轮车库	钢结构	8.5	1	2,099.00	2013/1/1
42	一号排矸车库	砖混	8	2	620	2013/1/1
43	汽车库	砖混	4	1	244.15	2013/6/1
44	碎煤机室	砖混	30	4	1,323.96	2013/6/1
45	煤泥泵房	砖混	12	3	1,785.60	2013/6/1
46	输煤综合楼	砖混	8	2	617.12	2013/6/1
47	主厂房	框架	24	1	15,172.00	2013/6/1
48	汽机房	框架	24	1	2,158.00	2013/6/1
49	除氧煤仓间	砖混	41	7	7,392.00	2013/6/1
50	锅炉房	框架	8	2	5,622.00	2013/6/1
51	准备车间	钢结构	32	5	3,680.00	2013/1/1
52	脱泥及重质介主再选车间	轻钢门架	28.3	1	2,263.39	2013/1/1
53	浮选及 TBS 分选车间	轻钢门架	25.8	1	2,559.92	2013/1/1
54	浮选精煤压滤车间	轻钢门架	20.5	1	3,025.12	2013/1/1
55	压滤车间	钢结构	26	2	2,254.00	2013/1/1
56	清仓压风机房	框架	6	1	64	2013/1/1
57	浓缩车间	框架	5.1	2	6,658.00	2013/1/1
58	浮选药剂库	框架	5.9	2	256	2013/1/1
59	110kv 变电所	框架	14.7	2	914	2013/1/1
60	110kv 变电所辅房	砖混	4.2	1	120	2013/1/1
61	SVC 工程	框架	6.5	1	550	2013/1/1
62	强排配电室	砖砌体	5	1	80	2013/1/1
63	工业场地 10KV 配电室	框架	6.5	1	86	2013/1/1
64	生活区 10KV 配电室	框架	5.3	1	86	2013/1/1
65	高位水池配电室	砖混	3.6	1	43	2013/1/1
66	主井工业场地给水系统加压泵站	框架	7.8	1	321	2013/1/1
67	主井生活给水系统水源井泵房	钢筋砼	3	1	46.67	2013/1/1
68	主井生活给水系统一级加压泵房	框架	5.8	1	201	2013/1/1
69	锅炉房	框排架	11.3-19.4	1	1,766.00	2013/1/1
70	工业场地主平硐空气加热室	砖混	4.2	1	75	2013/1/1
71	坑木加工房	框架	4.8	1	222	2013/1/1
72	配套钢结构井口房	钢结构	6.5	1	728	2013/1/1
73	临时食堂	简易彩钢	3	1	161	2013/1/1
74	自行车棚	简易彩钢	3	1	120	2013/1/1
75	主平硐驱动机房	框架	8.4/14.7	1	2,200.00	2013/1/1
76	风门间	框架	11.35	1	6,234.00	2013/1/1
77	电机间	框架	9.85	1	292	2013/1/1
78	风机间	框架	14	1	357	2013/1/1

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



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有
山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省天津市）

80	储气罐棚	框架	7.1	1	300	2013/1/1
81	办公楼	框架	44.7	13	15,768.00	2013/1/1
82	培训中心	框架	40	13	7,901.00	2013/1/1
83	任务交待室浴室灯房联合建筑	框架	18.6	5	11,056.00	2013/1/1
84	食堂	框架	15	3	6,163.00	2013/1/1
85	生活区服务站	框架	3.9	1	448.32	2013/1/1
86	公共厕所	砖混	3	1	60	2013/1/1
87	1#单身宿舍	砖混	18.6	6	7,183.75	2013/1/1
88	2#单身宿舍	砖混	18.6	6	7,183.75	2013/1/1
89	3#单身宿舍	砖混	18.6	6	7,183.75	2013/1/1
90	4#单身宿舍	砖混	18.6	6	7,183.75	2013/1/1
91	调度信息中心	框架	16	4	11,442.00	2013/1/1
92	浴室	框架	8	2	6,803.00	2013/1/1
93	公共厕所	砖混	4.5	1	30	2013/1/1
94	综合办公楼	框架	16	4	3,290.56	2013/6/1
95	浴室	砖混	4	1	204.25	2013/6/1
96	自动采样间	钢结构	5	1	300	2013/1/1
97	原煤仓下配电室	框架	4.5	1	91	2013/1/1
98	变压器室	钢结构	5	1	255	2013/1/1
99	浓缩车间配电室	框架	4.5	1	42.5	2013/1/1
100	主厂房旁电气楼	框架	9	2	944	2013/1/1
101	产品仓下配电室	框架	5.3	1	131.1	2013/1/1
102	空压机房	框架	7.3	1	130	2013/1/1
103	污水处理站药剂库	砖混	4	1	150	2014/12/31
104	王家岭车库	钢筋砼框架	9.5	2	313.04	2014/12/31
105	矿山救护中心	框架	3.9	3	1,382.10	2014/12/31
106	水泵房	砖混	4.5	2	35	2014/12/31
107	主厂房	钢结构	4.5	1	4,930.00	2014/12/31
108	材料库及材料棚	钢结构	6	1	1,296.00	2014/12/31
109	地销系统班前会议室	砖混	4.5	1	250	2014/12/31
110	煤泥棚	钢结构	11.5	1	3,325.00	2014/12/31
合计					216035.63	

宗地 2 无规划容积率，宗地实际地上建筑物总面积为 1645.48 平方米，则实际容积率为 0.007；宗地地上建筑物均未办理房屋所有权证，根据山西中煤华晋能源有限责任公司提供资料，建筑物情况详见《宗地 2 地上建筑物一览表》。

宗地 2 地上建筑物一览表

序号	建筑物名称	结构	檐高(米)	层数	建筑面积(m ²)	建成年月
1	工务工区办公楼	砖混	3.50	1层	446.24	2014/5/31
2	清涧站清扫房(2个)	砖混	3.50	1层	45.82	2014/5/31
3	清涧站待检室(2个)	砖混	3.50	1层	79.54	2014/5/31
4	清涧站联合办公室	砖混	3.50	1层	61.1	2014/5/31
5	清涧站轨道衡操作室	砖混	3.50	1层	56.62	2014/5/31

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



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

6	新建清扫房	砖混	3.5	1层	22.91	2014/5/31
7	新建待检、料具房	砖混	3.5	1层	244.72	2014/5/31
8	新建联合办公室	砖混	3.5	1层	64.9	2014/5/31
9	锅炉房	砖混	7	1层	69.65	2014/5/31
10	新建列检所（综合房）	砖混	3.5	1层	243.46	2014/5/31
11	新建新号房	框架	3.5	1层	269.11	2014/5/31
12	列尾房	砖混	3.5	1层	41.41	2014/5/31
	合计				1645.48	

宗地 3 总面积为 1104.11 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 4 总面积为 14327.74 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上站台及一幢站房，实际容积率 0.002。

宗地 4 地上建筑物一览表

序号	建筑物名称	结构	檐高(米)	层数	建筑面积(m ²)	建成年月
1	专用线房屋	砖混	3.50	1层	27.78	2014/5/31
	合计				27.78	

宗地 5 总面积为 11261.99 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 6 总面积为 2442.97 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 7 总面积为 81.01 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上无建筑物，实际容积率 0。

宗地 8 总面积为 659.45 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 9 总面积为 107.39 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上为铁路专用线护坡，无建筑物，实际容积率 0。

宗地 10 总面积为 83.01 平方米，规划容积率 0.7，宗地地上无建筑物，实际容积率 0。

宗地 11 根据《国有建设用地使用权出让合同》该宗地用地性质为教育科研用地；容积率不大于 1.6，不小于 1；建筑密度不大于 30%；绿地率不小于 30%。截至估价期日宗地地上正在开发建设中。



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持持有山西中煤华晋能源有限责任公司49%股权价值核算项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

待估宗地登记一览表

宗地编号	宗地1	宗地2	宗地3	宗地4	宗地5	宗地6	宗地7	宗地8	宗地9	宗地10	宗地11
宗地来源	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权	公开市场挂牌出让方式依法取得土地使用权
估价期日土地使用者	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司	山西中煤华晋能源有限责任公司
土地证书号	河国用(2015)第93号	河国用(2015)第94号	河国用(2014)第206号	河国用(2014)第209号	河国用(2014)第210号	河国用(2014)第207号	河国用(2014)第212号	河国用(2014)第211号	河国用(2014)第205号	河国用(2014)第208号	河国用(2014)第135号
宗地位置	樊村镇固镇村	樊村镇、清涧街道等9个村	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	固镇村北	209国道以东、华兴东路以南
地号	82-04-(15)-001	82-04-(15)-002	82-04-(15)-005	82-04-(15)-009	82-04-(15)-010	82-04-(15)-006	82-04-(15)-013	82-04-(15)-012	82-04-(15)-004	82-04-(15)-008	82-01-(130)-001
图号	I-49-6-(60)	I49G008044	I49G008044	I49G008044	I49G008044	I49G008044	I49G008044	I49G008044	I49G008044	I49G008044	3940.5-504
终止日期	2059年8月11日	2059年6月25日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年10月17日	2064年8月28日
截至估价期日剩余年期	42.14	42.01	47.33	47.33	47.33	47.33	47.33	47.33	47.33	47.33	47.19
四至	东至固镇村地、西至固镇村地、南至固镇	东至固镇村地、西至固镇村地、南至固镇	东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇	东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇	东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇	东至铁路专用线、西至固镇村地、南至固镇	东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇	东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇	东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇	东至固镇村地、西至铁路专用线、南至固镇	东至灵石县中煤家园房地产、西至政府

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



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有
山西中煤华晋能源有限责任公司49%股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

	村地、北至 固镇村地	镇村地、北 至固镇村 地	镇村地、北 至固镇村 地	镇村地、北 至固镇村 地	镇村地、北 至固镇村 地	镇村地、北 至固镇村 地	镇村地、北 至固镇村 地	镇村地、北 至固镇村 地	镇村地、北 至固镇村 地	镇村地、北 至固镇村 地	镇村地、北 至固镇村 地	镇村地、北 至固镇村 地	通征地、南 至河津市 职业中学、 北至华兴 路
登记用 途	采矿用地	工业用地	采矿用地	采矿用地	采矿用地	采矿用地	采矿用地	采矿用地	采矿用地	采矿用地	采矿用地	采矿用地	科教用地
土地面 积(m ²)	884689	237336.55	1104.11	14327.74	11261.99	2442.97	81.01	659.45	107.39	83.01	19408.06	无	
记事栏	无	无	无	无	无	无	无	无	无	无	无	无	
出让合 同电子 编号	1408822009 B00237	1408822009 B00245	1408822014 B00964	1408822014 B01030	1408822014 B01001	1408822014 B00972	1408822014 B01013	1408822014 B01029	1408822014 B00956	1408822014 B00999	1408822014 B00907	1408822014 B00907	
取得日 期	2009/8/11	2009/6/26	2014/1/17	2014/1/17	2014/1/17	2014/1/17	2014/1/17	2014/1/17	2014/1/17	2014/1/17	2014/1/17	2014/9/17	
取得金 额万元	15242.1629	4776.98	20	248	195	43	1.5	12	2	1.5	3697	3697	
期限	50年	50年	50年	50年	50年	50年	50年	50年	50年	50年	50年	50年	50年
土地等 级	级别外	级别外	级别外	级别外	级别外	级别外	级别外	级别外	级别外	级别外	级别外	级别外	四级

单位：山西国昇元土地估价有限公司

传真：0351—8330658

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层

电话：0351—8330658 (8330655)

邮编：030006



四、地价影响因素说明

（一）一般因素

1、地理位置

河津市位于山西省的西南部，运城市的西北角，汾河和黄河汇流的三角地带。东迎汾水与稷西县为邻，西隔黄河与韩城市相望，南有台地与万荣县毗连，北依吕梁与乡宁县接壤。地理坐标，东经为 110 度 32 分 15 秒至 110 度 50 分 45 秒。北纬 35 度 8 分 17 秒至 35 度 17 分至 15 秒，海拔高度在 367.5 公尺至 1107 公尺之间。

2、自然环境

（1）地势、地貌

河津市由吕梁山区、南北坡高垣阶地及黄河汾河河谷等地貌单元组成，境内有一山（吕梁山）、二河（黄河、汾河）、三峪（遮马峪、瓜峪、神峪）。因汾河横穿辖区中部而过形成平坦而肥沃的河谷盆地，地形自北向南呈两端高中向低的马鞍状。

河津市共有土地 870154.3 亩，其中农用地 403484.4 亩，含耕地 35635.7 亩，林地 32385.1 亩，园地 14767.0 亩，牧草地 16.6 亩，建设用地 135678.0 亩，含居民点及工矿用地 115013.7 亩，交通用地 20664.3 亩，未利用地 229477.2 亩，水域用地 101514.7 亩。

（2）矿产、水文

河津市矿产资源较为丰富，已探明的主要矿藏有 16 种，其中被开发利用的 9 种，以煤炭资源最多：

煤：贮藏于市域西北部，属乡宁煤田的延伸部分，面积约 68km²，地质储量约 6.8 亿吨。

硫铁矿：贮藏于市域西北部，面积 6km²，探明储量 D 级 715.96 万吨，折合标准矿 295.64 万吨。

石灰石：贮藏于市域北部的吕梁山，经勘测的龙门山及西碛口一带石灰岩，储量约 3.4 亿吨。



铁矿：贮藏于市域北部一带，矿体大部分呈窝状，少部分为层状，品位 35% 左右。

石英砂岩：分布于市域北中部一带，出露长度 7000m，平均厚度 10m，地质储量为 784 万吨。

耐火粘土：分布于市域西北部，为制造耐火材料原料。

矿泉水：位于市域北部瓜峪沟一带，是具有多种矿物质的珍贵水资源。

另外，还有钾长石、铝土矿、辉绿岩、白云岩、地热、煤矸石、砂岩等矿产资料。

辖区水资源年总量 3.27 亿立方米，人均占有近千方立方米，建有禹门口黄河提水大型水利工程和多处机电灌站，年总提水量约 4 亿立方米，服务于大型工业企业及河津、稷山、新绛三地数十万亩的农田灌溉。

3、行政区划

至 2014 年，河津市辖 2 个街道、2 个镇、5 个乡：城区街道、清涧街道、樊村镇、僧楼镇、小梁乡、柴家乡、赵家庄乡、下化乡、阳村乡。

4、社会经济状况

2016 年完成 GDP179.2 亿元，增长 2.2%，规模以上工业增加值 47.9 亿元，增长 2.1%，固定资产投资 150.1 亿元，增长 0.7%，一般公共预算收入 7.58 亿元，超年计划 0.02%，社会消费品零售总额 74.2 亿元，增长 6%，外贸进出口总额 2233 万美元，增长 90%，城镇居民人均可支配收入 25695 元，增长 5.5%，农村居民人均可支配收入 11993 元，增长 6.1%。

5、产业政策

工业转型提速加快。按照“一上二转三延”的思路，积极促成运城市政府与中铝签订河津铝工业园区战略合作协议，阳光华泰 72 万吨煤焦油深加工、鑫银河铝型材等转型项目建成投产，华泽铝电、阳光集团等重点企业全面扭亏为盈，阳光华泰炭黑研发中心、津华药业重点实验室等科技平台建成投用，转型发展的动力不断增强。

帮扶企业措施得力。以纳入“三个一百”的 16 家企业和 68 家规模企业为重点，深入开展县处级领导包联和百名干部入企服务，先后解决远



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

东特铝天然气供应、康庄焦化流资紧张等 56 个突出问题。在经济下行压力加大、金融风险不断聚集的大环境下，我市没有发生系统性金融风险，没有一家企业倒闭破产，工业经济经受住了严峻考验，焕发出新的活力和生机。

现代农业提质增效。创建高产示范基地 10 万亩，流转土地 10.2 万亩，全年粮食总产 1.9 亿公斤。新增农民专业合作社 48 家，家庭农场 19 个。建设三北防护林 1 万亩，绿化景区 500 亩、村庄 20 个。创建杨家巷、东辛封等一批美丽宜居示范村，农民群众生产生活条件得到有效改善。

6、城市规划与发展目标

按照“一城三区四园”的城市框架，完善城市供气供热、路网系统、地下管廊等基础设施，采取 PPP 模式，加快推进热电联产集中供热项目，力争年内完成集中供热主管网铺设。抓好塔前路、万春街北延、道南路西延、张清线改造、振兴东路改造、高速西出口至龙门大道等路网项目。加快 108 国道拓宽改造报批，积极做好蒙华铁路河津段、王家岭铁路专用线和蒙华连接线等项目配合工作。推进万和小区及公园、王家岭生活区及培训中心、文体公园提质改造等公园小区项目。实施井井通电、中心村电网改造、10 千伏延平线等电力项目。加快小城镇和中心村建设，抓好僧楼、樊村街巷硬化、绿化亮化、棚户区改造等小城镇扩容提质工程。加快乡镇机关小食堂、小厕所、小澡堂、小图书馆、小文体室“五小”设施建设，在运城每个乡镇补贴 10 万元的基础上，市财政每个乡镇再补贴 10 万元，努力改善乡镇机关工作环境。鼓励农村发展楼宇式住宅，抓好城区、清涧、僧楼、阳村、赵家庄等新农村住宅小区及棚户区改造项目。加快推进水电路气等基础设施城乡联网、共建共享，促进各种要素均衡配置。

7、不动产制度政策

河津市通过逐步建立建设用地供应总量控制制度、城市建设用地集中供应制度、土地使用权公开交易制度、土地收购储备制度等，加强了对城镇国有土地使用权的管理，完善了土地有偿使用制度。全县低租金住

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：0351-8330655/656/657

邮编：030006



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省天津市）房逐步减少，住房商品化率明显提高，地价政策、税收政策趋于平稳。

目前，除国家明确规定的划拨用地外，其余土地资源的配置全部引入市场机制，土地市场的发育和发展初具规模。从 2002 年开始，凡是出让的经营性用地一律实行市场公开出让、挂牌交易的市场化运作。

土地管理制度在继续强化行政、经济、法律手段的同时，实现政务公开、阳光作业，全部审批项目在政务公开大厅窗口承办，以接受社会和广大人民群众的监督，更好地依法行政。

2016 年，全市 125 个施工项目完成固定资产投资 150.1 亿元，同比增长 0.7%。其中，项目投资 143.8 亿，同比增长 1.6%；房地产开发投资 6.3 亿，同比下降 14.9%。

2016 年根据国务院《不动产登记暂行条例》及省市有关文件精神，天津市政府决定从 9 月 15 日起在全市范围内实施不动产统一登记工作，全面整合全市土地、房屋、林地等不动产登记的职责，设立市不动产登记局，承担不动产登记管理职责；成立市不动产登记中心，负责具体办理各类不动产统一登记工作。9 月 14 日前依法颁发的各类不动产权属证书继续有效，在依法申请办理变更登记、转移登记等业务时，逐步更换为新的《不动产权证书》。

宏观经济下行压力增大，宽松政策出台，房地产步入上行通道，政策环境再次收紧，房地产业的起伏始终逃脱不出这一逻辑。在政策的一张一弛之间，政府一直在寻找一个平衡点，一方面希望释放出房地产行业的能量，一方面又要防控风险的发生。从 2014 年下半年开始，此前针对房地产的紧缩政策开始松绑，房地产政策又一次来到了一个拐点。

1.2016 年 2 月 21 日起，职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行，上调提升至 1.50%。

2.2016 年 2 月 22 日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发布调整契税、营业税。



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

3.2016 年 3 月 1 日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。降准以后银行后续资金将更加宽裕，房贷有望继续宽松，购房压力持续降低。

4.2016 年 5 月 1 日，全面实施“营改增”，全称“营业税改征增值税改革”，就是原来按营业税征收的部分行业，现改为按增值税征收。

（二）区域因素

宗地 1 区域概况：

待估宗地位于河津市樊村镇。樊村镇位于河津市北部，东邻僧楼镇，南、西均连清涧办事处，北接下化乡。总面积 62.6 平方公里。境内石灰、石英石资源丰富，北依吕梁山紧靠煤炭之乡下化，乡民除种植业外从事炼焦、运输居多，十多年来的技改，使樊村煤焦业规模技术不断提高，与运输业互为依存，社会、经济、环保效益名显提高。樊村镇坚持工业强镇发展思路，主抓王家岭循环经济园和铝工业园，强力推进项目建设。在经济下行压力加大的情况下，项目建设取得了新的进展，全年项目建设共有 9 项。

宗地 1 位于樊村镇北部吕梁山脚下，临近乡宁地界，所处位置较偏僻，距离河津市区约 14 公里，周边公共设施不完善。

宗地 2 区域概况：

宗地 2 为铁路专用线用地，全长 11.96 公里，涉及村庄包括固镇村、何家庄、天城堡、任家窑村、杜家沟村、龙门村、清四村、清一村、西辛封村、东辛封村、侯家庄村，占用地类多为未利用地，处于市区边缘地带。根据估价师现场勘查发现，杜家沟以北区域（固镇村、何家庄、天城堡、任家窑村）所处位置偏僻，公共设施不完善；而杜家沟以南区域（杜家沟村、龙门村、清四村、清一村、西辛封村、东辛封村、侯家庄村）由于临近市区，靠近山西铝厂厂区及生活区，该区域较繁华，人口较密集，交通较便捷，公共设施完善，地理位置优于杜家沟以北区域。故本次评估对铁路专用线用地分为两个区域分别进行评估。

宗地 3、宗地 6、宗地 9 区域概况：

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351-8330655/656/657

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



三宗地均位于固镇村北，宗地 1 南端，铁路专用线北端靠近自建公路，三宗地均为铁路沿线两边护坡，三宗地所处位置较偏，公共设施不完善。

宗地 4、宗地 5、宗地 7、宗地 8、宗地 10 区域概况：

五宗地均位于固镇村北，宗地 1 西南端，铁路专用线北部，宗地 4 为站台，其余宗地均为铁路两边护坡用地，三宗地所处位置较偏，公共设施不完善。

宗地 11 区域概况：

宗地 11 位于建城区范围内 209 国道以东、华兴东路以南，距离县城中心约 2 公里，该区域新开发楼盘密集区，住宅小区较多（1 公里范围内住宅区有：南桑峪幸福小区、馨苑小区、海华名园、金水湾、水木清华、盛世佳苑、阳光小区等等），配套商业设施较完善，估价对象临 209 国道和华兴东路交通便捷，所处位置优越。

2、道路交通条件

河津市内 209 国道纵贯南北，108 国道横穿东西。三条运煤专线(龙虎公路、上山公路、上固公路)公路以及稷西、万苍、东张三条公路干线交错辖区，实现了村村通；G5 京昆高速公路在河津有两处出入口，吉县至河津、河津至运城的高速公路的建成使河津成为晋陕交通枢纽。

宗地 1：宗地通过自建公路可直达 209 国道，距离高速公路入口约 11 公里，紧邻铁路专用线，对内对外交通便捷。

宗地 2：为铁路专用线及附属用地，杜家沟以北区域周边路网密度一般，道路类型为交通型主干道，铁路中心点距离高速路口约 8 公里，对内对外交通较便捷；杜家沟以南区域路网密度较高，道路类型为混合型主干道，铁路中心点距离高速路入口距离约为 2 公里，对内对外交通便捷。

宗地 3、宗地 6、宗地 8、宗地 10：不临街，但能与区域内次干道通达，距离高速路入口约 10 公里，交通便捷度一般。

宗地 4、宗地 5、宗地 7、宗地 9：临次干道，能与主次干道通达，距离高速路入口约 10 公里，交通便捷度一般。



宗地 11 科教用地位于城区东部，宗地所处区域 1 公里范围内有主干道 209 国道、新兴路，次干道华兴路、振兴路、振兴东路等，主次干道与支路纵横交错，对内交通十分便捷；距离火车站约 1.5 公里，距离长途汽车站约 3.5 公里，对外交通较便捷。

3、基础设施状况

宗地 1—宗地 10 红线外区域市政配套设施达“三通”，即通电、通讯、通路。

- 1) 通路：自建公路、209 国道。
- 2) 通讯：区域内已铺设通讯电缆。
- 3) 通电：由城市电网供电。

宗地 11 红线外区域市政配套设施达“五通”，即通电、通上水、通下水、通路、通讯。

- 1) 通路：209 国道、华兴路。
- 2) 通电：由城市电网供电。
- 3) 通上水：市政管道供水
- 4) 通下水：市政管道排水
- 5) 通讯：区域内已铺设通讯电缆。

4、环境条件：待估宗地 1—宗地 10 所处区域较偏僻，地势不平坦，周边多为煤矿企业、制铝业等，环境一般。宗地 11 位于县城区东部，周边多为新开发楼盘，环境较优。

5、产业集聚规模：宗地 1—宗地 10 周边工业企业有煤矿企业、制铝业等聚集度较优。宗地 11 周边聚集住宅及配套商业，聚集度较高。

6、规划限制条件：待估宗地所在区域对待估宗地用地类型有用途和容积率限制。

(三)个别因素

宗地 1 位于樊村镇固镇村，总面积为 884689 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途采矿用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

有 42.14 年；宗地规划容积率为 0.4，实际容积率为 0.24；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、供暖、通讯，场地平整）；所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响，宗地形状呈不规则多边形；一面临主干道 209 国道。宗地地上建筑物均为企业生产用房、辅助用房，总面积为 216035.63 平方米，均未办理房屋所有权证。

宗地 2 总面积为 237336.55 平方米，登记用途为工业用地，实际用途铁路专用线；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 42.01 年；规划容积率无，实际容积率 0.007；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）；宗地形状呈长条形，宗地面积对企业布局无影响；杜家沟以北区域所处区域地势不平坦，有一定坡度，杜家沟以南区域，地势较平坦，地质状况均较好。宗地地上建筑物为铁路运输服务的辅助用房，总面积为 1645.48 平方米，均未办理房屋所有权证。

宗地 3 总面积为 1104.11 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）；所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；不临街，但可通达到次干道；宗地形状呈较规则长条形。宗地地上无建筑物。

宗地 4 总面积为 14327.74 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线旁装车站用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0.002；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；一面临次干道；宗地形状呈规则长方形。宗地地上



建筑物包括站台、一幢站房，建筑面积为 27.78 平方米，未办理产权证。

宗地 5 总面积为 11261.99 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；一面临次干道；宗地形状呈长条形。宗地地上无建筑物。

宗地 6 总面积为 2442.97 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；不临街，但可通达到次干道；宗地形状呈长条形。宗地地上无建筑物。

宗地 7 总面积为 81.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；一面临次干道；宗地形状呈长方形。宗地地上无建筑物。

宗地 8 总面积为 659.45 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；不临街，但可通达到次干道；宗地形状近似三角形。宗地地上无建筑物。



宗地 9 总面积为 107.39 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线护坡用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；一面临次干道；宗地形状呈三角形。宗地地上无建筑物。

宗地 10 总面积为 83.01 平方米，登记用途为采矿用地，实际用途为铁路专用线边角地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.33 年；规划容积率 0.7，实际容积率 0；宗地实际开发程度为红线外“三通”（即指通路、通电、通讯），红线内“二通一平”（通电、通讯、场地平整）。所处区域地势不平坦，有一定坡度，地质状况较好，宗地面积对企业布局无影响；不临街，但可通达到次干道；宗地形状呈长方形。宗地地上无建筑物。

宗地 11 总面积为 19408.06 平方米，登记用途为科教用地，实际为待开发用地，设定用途为科教用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 47.19 年；规划容积率 1.6，实际容积率 0，设定容积率 1.6；宗地实际开发程度为红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内“场地平整”，设定开发程度为红线外“五通”，红线内“场地平整”；宗地形状规则；所处区域地势平坦，地质状况较好；两面临街，西临主干道 209 国道，北临新兴路。截至估价期日宗地地上正在开发建设中。



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》(中华人民共和国主席令第 28 号 , 2004 年 8 月 28 日);
- (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号 , 2007 年 8 月 30 日);
- (3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- (4)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号 , 2007 年 10 月 28 日);
- (5)《土地登记办法》(国土资源部令第 40 号)
- (6)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);
- (7)《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》国发[2006]31 号;
- (8)《国务院关于促进节约集约用地的通知》 国发[2008]3 号;
- (9)中华人民共和国国务院令第 518 号《土地调查条例》;
- (10)国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资厅发[2015]12 号);
- (11)国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》(国土资发[2003]83 号);
- (12) 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);
- (13)《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》(国土资发[2008]51 号);
- (14)《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土资厅发〔2012〕35 号);
- (15)中华人民共和国主席令 46 号《中华人民共和国资产评估法》(2016



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司49%股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）
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)

(二)地方有关部门颁布的法规及相关文件

- 1、《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；
- 2、根据《山西省人民政府办公厅关于落实被征地农民社会保障费用的通知》晋政办发【2009】72号；
- 3、《山西省耕地占用税实施办法》山西省人民政府令229号文件；
- 4、《山西省人民政府关于调整全省征地统一年产值标准的通知》（晋政发〔2013〕22号）
- 5、《河津市城市土地定级估价报告》

(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 21010-2007, 2007年8月10日)

(四)其他资料

- 1、经济行为文件：“关于山西焦化集团有限公司将所持有山西中煤华晋能源有限责任公司49%股权注入山西焦化股份有限公司的意见”（晋国资产权函【2014】410号）
- 2、山西焦化集团有限公司董事会决议（2014年7月29日）；
- 3、中国中煤能源股份有限公司第三届董事会2016年第一次会议决议；
- 4、土地使用权人提供的有关资料：《国有土地使用权证》、《国有建设用地出让合同》
- 5、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

二、土地估价

(一)估价原则

1、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

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351-8330655/656/657

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



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）
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客观价格。

2、最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提，判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

3、预期收益原则

土地估价应以待估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

4、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。

5、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

6、合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。

(二)估价方法

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》，根据河津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。

宗地 1、宗地 3—宗地 10 待估宗地登记用途为采矿用地，根据估价师调查咨询可知河津市采矿用地价格均参照工业用地价格，故本次评估参照工业用地进行评估。宗地 2 实际用途为铁路专线用地，但该宗地登记用途为工业用地，并且铁路用地与工业用地价格影响因素相似、影响敏感度相似，如交通条件、产业集聚度等，故本次评估参照工业用地进行评估。



宗地 1—宗地 10 不属于投资开发的土地，且其所处区域没有与其相类似的房地产市场交易案例，无法合理确定房地产总价，故不适宜采用剩余法评估；宗地 1—宗地 10 为工业用地，周边无出租相同用途的案例，也没有类似的工业用地出租案例，无法确定租金收益，因此不采用收益还原法评估；宗地 1—宗地 10 不在基准地价覆盖范围内，故不采用基准地价系数修正法。

宗地 1—宗地 10：由于待估宗地所在区域有近年来的征地案例和征地标准可参考，其土地开发平均费用较易获取，因此可以选择成本逼近法进行评估。待估宗地所在区域工业用地市场较发达，有可供比较案例，因此选择市场比较法。

宗地 11：待估宗地为待开发空地无收益，故不适宜采用收益还原法；待估宗地属科教用地，基准地价无此类用途，故不适宜采用基准地价系数修正法。

宗地 11：a 待估宗地现状为待开发空地，由于待估宗地周边为住宅密集区，本次评估采用剩余法测算出住宅用途价格，然后进行用途修正测算科教用地价格，故可以采用剩余法进行评估；b 待估宗地为科教用地，该类型土地交易市场在河津市几乎没有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异，通过估价师现场勘查，待估宗地周边为住宅密集区，有新开发楼盘和企事业单位住宅小区，且紧邻待估宗地东侧、北侧均为住宅小区，故本次评估选取住宅用途实例然后进行用途修正进行评估测算，故可以采用市场比较法评估该宗地。

1、成本逼近法

测算原理：成本法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。计算公式：



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

2、市场比较法

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。计算公式如下

$$P_D = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中： P_D —待估宗地价格

P_B —比较实例宗地价格

A—待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/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/比较实例宗地区域因素条件指
数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指
数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

3、剩余法

测算原理：在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。计算公式：

$$P = A - B - C$$



式中：P——待估宗地价格；

A——不动产总价

B——整个开发项目的开发成本；

C——客观开发利润。

(三)估价结果

1、地价确定的方法

待估宗地1—宗地10选取成本逼近法和市场比较法进行评估，两种方法测算结果从不同侧面较客观反映了待估宗地地价水平，两种方法评估结果有一定差距，经估价人员综合分析，拟采用两种方法的加权平均值作为最终价格，由于市场比较法更接近土地使用权客观市场价值故取权重0.9，成本逼近法取权重0.1。

待估宗地11选取市场比较法和剩余法进行评估，两种方法从不通过角度反映土地价值，两种方法有一定差距，根据河津市同类用地的地价水平，以及估价人员的估价经验，拟采用两种方法的加权平均值作为最终价格，由于市场比较法更接近土地使用权客观市场价值故取权重0.6，剩余法取权重0.4。

宗地编号	市场比较法		成本逼近法		剩余法		单位地价 (元/M ²)
	单价	权重	单价	权重	单价	权重	
宗地 1	205	0.90	147	0.10			199
宗地 2	225	0.90	140	0.10			217
宗地 3	194	0.90	149	0.10			190
宗地 4	200	0.90	149	0.10			195
宗地 5	200	0.90	149	0.10			195
宗地 6	194	0.90	149	0.10			190
宗地 7	198	0.90	149	0.10			193
宗地 8	192	0.90	148	0.10			188
宗地 9	196	0.90	148	0.10			191
宗地 10	194	0.90	149	0.10			190
宗地 11	2149	0.60			1697	0.40	1968

2、估价结果

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和设定利用条件下，于估价期日公开市场条件



山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49% 股权价值核实项目涉及国有土地使用权估价（山西省河津市）

下的土地使用权价格为：

宗地序号	宗地名称	土地面积(平方米)	单价(元/平方米)	总地价(万元)
宗地 1	工业广场	884689	199	17605.31
宗地 2	铁路专用线	237336.55	217	5150.2
宗地 3	补充用地 1	1104.11	190	20.98
宗地 4	补充用地 2	14327.74	195	279.39
宗地 5	补充用地 3	11261.99	195	219.61
宗地 6	补充用地 4	2442.97	190	46.42
宗地 7	补充用地 5	81.01	193	1.56
宗地 8	补充用地 6	659.45	188	12.4
宗地 9	补充用地 7	107.39	191	2.05
宗地 10	补充用地 8	83.01	190	1.58
宗地 11	科教用地	19408.06	1968	3819.51
合计				27159.01

总面积：1171501.28 平方米

宗地总地价：27159.01 万元

大写：贰亿柒仟壹佰伍拾玖万零壹佰元整(货币种类：人民币)

其中：工业及采砂用地宗地平均单价：203 元/平米

科教用地宗地单价：1968 元/平米

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。

单位：山西国昇元土地估价有限公司

电话：0351-8330655/656/657

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



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、设定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，其中宗地 1-宗地 10 是按照现状条件进行地价定义，参照工业用途地价进行测算；而宗地 11 是按照规划条件进行地价定义的，参照商业、住宅用途进行测算。

（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》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日），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，本次评估目的即山西焦化股份有限公司拟发行股份及支付现金购买山西焦化集团有限公司所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%股权价值核实项目，涉及山西中煤华晋能源有限责任公司 11 宗国有土地使用权评估。

3、本估价报告提供对象包括委托方、山西省人民政府国有资产监督管理委员会、山西焦化集团有限公司、中国中煤能源股份有限公司和山西焦煤集团有限责任公司及法律法规规定的其他报告使用者。

4、本评估报告系土地估价师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，土地估价师签字后，企业需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

5、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。

6、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。



7、本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构负责解释。

8、本报告的估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。

（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。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、土地面积等以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》为准。

3、考虑到宗地红线内基础设施开发费用已计入资产评估值中，为了避免资产重复计算，故本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内的土地平整。

4、由于企业已建成投产多年，故本次评估容积率均按照现状容积率设定。

5、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、不改变原用途的前提下，提高土地利用和增加容积率的，原则上不再收取或调整土地有偿使用费”，故容积率对工业用地地价基本无影响。

5、待估宗地 11 为科教用地，该类型土地交易市场在河津市几乎没有交易案例，难以直观的分析比较与常见交易用地类型的价格水平差异，通过估价师现场勘查，待估宗地周边为住宅密集区，有新开发楼盘和企业事业单位住宅小区，且紧邻待估宗地东侧、北侧均为住宅小区，故本次评估选取住宅用途实例然后进行用途修正进行评估测算。

6、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 附录

附件一：委托书

附件二：山西省人民政府国有资产监督管理委员会出具的批复文件
“关于山西焦化集团有限公司将所持有山西中煤华晋能源有限责任公司 49%
股权注入山西焦化股份有限公司的意见”（晋国资产权函【2014】410号）

附件三：国有土地使用权证复印件

附件四：土地估价机构资质证书复印件

附件五：土地估价师资格证书复印件

附件六：委估宗地现场照片

附件七：委托宗地位置示意图