

备案号：14053171A0011

查询码：2629F38A



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（山西省乡宁县）

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 017 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（山西省乡宁县）

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（山西省乡宁县）

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，为此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 2 宗位于山西省乡宁县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

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



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 160821 平方米，登记用途为工业用地，实际用途工业用地，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 45.77 年；规划容积率 0.11，实际容积率 0.82，设定容积率 0.82；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”(即通路、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”的国有土地使用权市场价格。

宗地 2 总面积为 22197 平方米，登记用途为工业用地，实际用途工业用地，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 45.77 年；规划容积率 0.22，实际容积率 0.5，设定容积率 0.5；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”(即通路、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”的国有土地使用权市场价格。

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。

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：183018 平方米

宗地总地价：2440.80 万元

大写：贰仟肆佰肆拾万捌仟元整(货币种类：人民币)

单价：133.36 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





山西中煤华晋能源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
山西中煤华晋能源有限公司 49%股权价值评估项目涉及国有土地使用权估价（山西省乡宁县）

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 017 号 估价日期：2017 年 6 月 30 日 估价目的：见表下 估价期日的土地使用权性质：出让

编号	宗地名称	估价期日土地使用者	土地权证编号	宗地位置	用途			容积率		估价期日实际开发程度	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		
1	宗地 1	山西中煤华晋能源有限公司	乡国用(2015)第 G04003 号	乡宁县坡镇韩咀村	工业用地	工业用地	工业用地	0.11	0.82	0.82	0.82	45.77	160821	133	8.87	2138.92	
2	宗地 2	山西中煤华晋能源有限公司	乡国用(2015)第 G04002 号	乡宁县坡镇韩咀村	工业用地	工业用地	工业用地	0.22	0.5	0.5	0.5	45.77	22197	136	9.07	301.88	
合计													183018			2440.80	

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：规划宗地性质为工业用地

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中煤华晋能源有限公司股权涉及国有土地使用权提供客观、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

单位：山西国昇元土地估价有限公司
 电话：0351-8330658 (8330655)
 传真：0351-8330658
 地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层
 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（山西省乡宁县）

估价对象基础设施条件表

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	供暖状况	供气状况	通讯条件
宗地 1	乡宁县西坡镇 韩咀村	红线内平整	红线外村建道 路, 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 线内自建管道	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	乡宁县西坡镇 韩咀村	红线内平整	红线外次干道, 红线内无	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 线内自建管道	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

估价机构盖章：
2017年12月28日

单位：山西国昇元土地估价有限公司
电话：0351—8330658 (8330655)
传真：0351—8330658
邮编：030006

地址：太原市高新区长治路 226 号高新动力港 6 层



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方及土地使用权人

1、委托方一：

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



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（山西省乡宁县）

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。

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（山西省乡宁县）

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 2 宗国有土地使用权均位于山西省乡宁县，总面积为 183018 平方米。

宗地 1 总面积为 160821 平方米，登记用途为工业用地，实际用途工业用地，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 45.77 年。

宗地 2 总面积为 22197 平方米，登记用途为工业用地，实际用途工业用地，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 45.77 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：乡宁县人民政府；

国有土地使用权证号：乡国用（2015）第 G04003 号；

办证日期：2015 年 9 月 28 日；

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：乡宁县西坡镇韩咀村；



宗地面积：160821 平方米；

地号：——

图号：——

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：2013 年 3 月 31 日；

土地使用权终止日期：2063 年 3 月 27 日；

土地使用权剩余年期：45.77 年；

四至：东至西坡镇韩咀村地；南至西坡镇韩咀村地；西为西坡镇韩咀村地；北至西坡镇韩咀村地。

记事栏：无

出让合同电子监管号：1410292013B00098

地价款：1666.11 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：乡宁县人民政府；

国有土地使用权证号：乡国用（2015）第 G04002 号；

办证日期：2015 年 9 月 28 日；

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：乡宁县西坡镇韩咀村；

宗地面积：22197 平方米；

地号：——

图号：——

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：2013 年 3 月 31 日；

土地使用权终止日期：2063 年 3 月 27 日；

土地使用权剩余年期：45.77 年；

四至：东至西坡镇韩咀村地；南至西坡镇韩咀村地；西为西坡镇韩咀村地；北至西坡镇韩咀村地。

记事栏：无

出让合同电子监管号：1410292013B00080

地价款：235.51 万元

土地级别：级别外

2、土地权利状况

估价对象 2 宗地均为国家所有，土地使用权人均为山西中煤华晋能源有限责任公司，待估宗地使用权人通过公开挂牌出让方式合法取得土地使用权。待估 2 宗地土地使用权取得日期为 2013 年 3 月 31 日，批准年限为 50 年，至估价期日土地使用权剩余年期为 45.77 年。出让时间及出让价款等情况详见土地登记状况。

至估价期日估价对象均不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等其他权利，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 用地面积 160821 平方米，规划容积率为 0.11，宗地实际地上建筑物总面积为 131576.76 平方米，则实际容积率为 0.82；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	项目名称	结构	层数	建筑面积	建成年月
1	2#单身宿舍	框架	9 层	10,482.00	2015 年 12 月
2	1#单身宿舍	框架	9 层	9,754.50	2015 年 12 月
3	韩咀食堂	框架	3 层	3,913.92	2015 年 12 月
4	办公楼	框架	6 层	8,579.94	2015 年 12 月

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（山西省乡宁县）

序号	项目名称	结构	层数	建筑面积	建成年月
5	空气压缩机房	排架	1层	408	2015年12月
6	污水处理站站房	框架	1层	245	2015年12月
7	回风立井通风机房	框架	1层	1,180.00	2015年12月
8	锅炉房	框架	1层	2,280.00	2015年12月
9	灯房浴室任务交待室联合建筑	框架	4层	6,818.00	2015年12月
10	动筛车间	框架	6层	3,217.00	2015年12月
11	1号转载点	框架	1层	180	2015年12月
12	35KV变电站附属办公楼	框架	3层	290	2015年12月
13	35KV变电站配电楼	框架	3层	1,203.00	2015年12月
14	35KV变电站发电机房	砖混	1层	86	2015年12月
15	主斜井井口房及操作室	排架	1层	1,167.00	2015年12月
16	主井场地换热站站房	框架	1层	94.2	2015年12月
17	日用消防泵房及水池	框架	1层	576.4	2015年12月
18	空车地磅房	砖混	1层	78	2015年12月
19	重车地磅房	砖混	1层	103	2015年12月
20	矿井水处理站	框架	1层	1,349.00	2015年12月
21	生活区消防		1层	264	2015年12月
22	矿井修理车间、无轨胶轮车库及保养间、坑木加工房	钢结构	1层	3,830.00	2015年12月
23	器材库、器材棚	轻钢结构	1层	1,350.00	2015年12月
24	培训中心（框架）（窑咀）	框架	1层	3,430.00	2015年12月
25	综合大楼（西坡）	框架	1层	10,110.00	2015年12月
26	工业生产区消防		1层	50,000.00	2015年12月
27	生活污水处理站	框架结构	1层	243	2015年12月
28	加油站	框架结构	1层	557	2015年12月
29	灌浆站	框架结构	1层	413	2015年12月
30	碟子沟进风斜井井口房	框架	1层	728	2013年1月
31	碟子沟变频站	框架	1层	460	2013年1月
32	碟子沟风井场地热风炉房	框排架	1层	870	2013年1月
33	通风机房配电间	框架	1层	181	2013年1月
34	空压机房	框架	1层	881.3	2013年1月
35	黄泥灌浆站	框架	1层	913	2013年1月
36	瓦斯抽放站房	框架	1层	952.5	2013年1月
37	风井场地综合服务楼	框架	1层	2,988	2013年1月
38	风井场地门卫室	砖混	1层	80	2013年1月
39	碟子沟风井场地热风炉房	钢筋砼框排架	1层	876	2014年12月
40	碟子沟车库	钢结构	1层	445	2014年12月

宗地 2 用地面积 22197 平方米，规划容积率为 0.22，宗地实际地上建筑物总面积为 11079.35 平方米，则实际容积率为 0.5；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	大门房	砖混	3.50	1	26.30	2007-10
2	职工楼①	砖混	7.00	2	364.50	2007-10
3	职工楼②	砖混	7.00	2	408.00	2007-10
4	职工楼③	砖混	7.00	2	410.70	2007-10
5	职工楼④	砖混	7.00	2	384.50	2007-10
6	职工楼⑤	砖混	7.00	2	435.40	2007-10
7	前锅炉房	砖混	4.50	1	36.40	2007-10
8	前澡堂	砖混	7.00	2	180.00	2007-10
9	新办公楼	砖混	10.50	3	912.00	2007-10
10	新灶房	砖混	3.00	1	93.50	2007-10
11	旧办公楼	砖混	7.00	2	609.80	1999-08
12	厕所	砖混	3.00	1	95.00	2007-10
13	公寓楼	砖混	14.40	4	4,443.20	2007-10
14	职工培训中心	砖混	7.00	2	739.58	2007-10
15	公寓楼锅炉房	砖混	4.50	1	122.80	2007-10
16	公寓楼厕所	砖混	3.00	1	56.58	2007-10
17	平房	砖混	3.00	1	315.00	2007-10
18	库房	彩板	6.00	1	1,446.09	2007-10

四、地价影响因素说明

(一)一般因素

1、地理位置

乡宁县位于黄河中游，山西省西南，地处吕梁山南端，东依姑射，与临汾接壤；西枕黄河，与陕西省韩城、宜川相望；南与河津、稷山、新绛三县相连；北与吉县、蒲县毗邻。在旧石器时期，即有人类在此活动。春秋晋鄂侯居此，称鄂。战国先属韩后属赵，秦属北屈，汉为骐县。之后，又有昌宁、平昌、吕香等称，五代后唐始称乡宁县。地理坐标为东经 110°30'18"~111°16'57"，北纬 35°41'30"~36°09'07"之间。东西长约 70 公里，南北宽约 60 公里，总面积 2024.9 平方公里。乡宁县辖 5 镇、5 乡，182 个村，1113 个自然村。县城位于鄂河中游，建于宋皇祐三年（1051）距今已有 947 年，是全县政治、经济、文化和交通中心。

2、地质地貌



乡宁县境内峰峦起伏，沟壑纵横，梁峁交错。海拔最高 1820.5 米（高天山），最低 385.1 米（师家滩），相对高差 1435.4 米。主要山峰有高天山、云泰山、断山岭、云丘山、林山等。境内多坡地，少平川，水土流失比较严重。总观全貌，东北高而西南低，海拔一般在 900 至 1500 米之间。吕梁山脉在境内分为两支：北部一支从东北往西南，有高天山、云泰山等，构成乡宁县与吉县的分界线；另一支由北而南，穿越县境中部，直到稷山县，构成乡宁县黄河水系与汾河水系的分水岭。

3、自然气候

乡宁县属暖温带大陆性季风气候，其基本特点是：春季干旱多风，十年九旱；夏季炎热，雨量集中；秋季温凉，多有阴雨；冬季寒冷干燥。全年平均气温 9.9℃，一月份最冷，平均气温在零下 6℃，七月份最热，平均气温在 29℃，年平均日照时数 2400 小时，无霜期 212 天。年平均降雨量约 570mm，地域气候差异较大，自然形成凉温、中温和暖温等小气候。常见灾害性气候有干旱、寒潮、霜冻、冰雹、干热风、洪水、暴雨等。

4、自然资源

乡宁土地辽阔，物华天宝。矿产资源，得天独厚，以煤著称，煤田面积约 1600 平方公里，占总面积 78%，勘探储量 153 亿吨，可采量 130 亿吨；煤层最厚 8 米；全系主焦煤，低硫、低灰、发热量大、易开采，被确定为全国稀有煤种，故有“煤炭之乡”的美称。其次为铁矿，储量约在亿吨以上，品位一般在 45—63% 之间。此外还有石灰石、石英、石膏、紫砂陶土、长石、云母、硫磺、玛瑙、铝土和铜、铝、铀、锆、镓、银等。生物资源以林、草、药材和牛、羊、驴、骡、马及各种野兽为主。

乡宁地方名产品种繁多：下县的“益寿”长山药，雪白软绵；“乡宁红”花椒、苹果等系列产品，享誉三晋；新开发的“琪尔康”翅果油以及“盛宝王”系列产品正走俏市场，倍受青睐。

乡宁名胜古迹众多，有战国时荀息墓，廉颇墓；隋唐千佛洞；宋代柏山寺；金代寿圣晨钟；明代结义庙、文笔双塔；清代杜家院以及爱国



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（山西省乡宁县）

主义教育基地华灵庙抗日纪念馆。还有风光独特、极有开发价值的云丘山、万堡山、一线天、黄河峡谷等自然胜景。

5、社会经济

2016 年乡宁县完成地区生产总值 83.7 亿元，增长 4.5%；规模以上工业增加值 40.8 亿元，增长 4.8%；固定资产投资 84.7 亿元，增长 17.6%；财政总收入 20.4 亿元，增长 0.4%；公共财政预算收入 8.9 亿元，增长 5.5%；社会消费品零售总额 20.2 亿元，增长 7%；城镇居民人均可支配收入 26251 元，增长 6.7%；农民人均可支配收入 8744 元，增长 6.4%。

6、产业政策

农业加快发展。开发整理土地 1.2 万亩，水保治理 3.9 万亩，实施农村饮用水安全工程 19 处，粮食产量达 8 万余吨。培训农民 1.4 万余人次。出台经济林秋冬季管护办法，建立高标准经济林示范园 269 个，以核桃为主的 30 万亩经济林不断提质增效。发展畜牧规模养殖 511 户，建成果畜循环示范场 2 个、农业科技试验基地 4 个，培育科技示范户 810 户。农产品加工销售收入突破 3 亿元。工业稳步发展。扎实推进煤炭供给侧改革，淘汰关闭煤矿 2 座，化解产能 90 万吨。矿井建设完成投资 18.2 亿元，3 座投产达效，6 座达到先进产能标准，生产原煤 1053 万吨。服务业蓬勃发展。重点旅游项目完成投资 3.1 亿元，云丘山景区收入达 7300 多万元。金融保险、信息咨询、快递物流、家政服务、健康休闲等现代服务业不断壮大。为 18 家中小微企业发放“惠商贷”1840 万元，培育“小升规”企业 2 家，民营企业完成总产值 19.9 亿元，同比增长 3%。

7、城市规划与发展目标

乡宁县省级环保模范城、省级双拥模范城通过初验，省级园林城、省级文明和谐城创建步伐加快。罗河河道治理、迎旭广场改扩建、解放路改扩建、北山甬道二期等市政工程建成投用，县城引黄供水、鄂河河



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（山西省乡宁县）

道综合治理、新城“三纵九横”交通标志和天眼等重点工程进展顺利，新城综合开发全面启动，城市功能不断完善。

8、不动产制度政策

乡宁县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 年临汾市 17 个县市（包括乡宁县）全面实施不动产统一登记政策，实行统一登记后，将房屋、林地、草原、土地及海域登记的职责整合统由一个部门承担。

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。

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。

乡宁县近几年工业用地市场低迷成交量少。

（二）区域因素

1、区域概况

待估宗地均位于乡宁县西坡镇韩咀村。

西坡镇地处乡宁县西南，东连西交口乡，西临枣岭乡，南接运城的河津市，北邻昌宁镇，素有乡宁西大门之称，是乡宁县煤化工业大镇，西部商贸中心城镇。全镇总面积 83.86 平方公里，共辖 9 个村委，1 个街道管理委员会，1.5 万人。

西坡镇有耕地 19742 亩，多为垣面地、沟坝地和梯田。地下水匮乏，地表自然水资源流量小，主要河流有罗毕沟河、硬家沟河和西家沟河，人畜饮水主要靠深井水；境内煤炭资源丰富，主要煤种为 2# 优质主焦煤，地质储量为 2000 万吨，可采量为 1600 万吨，全镇现有煤矿七座，煤化工企业三座，是全县产煤大镇。

宗地 1 所处位置较偏僻，位于山谷内，距离国道 209 较远，通过自建公路连接韩咀村道路可到达 209 国道，因所处山区均经过道路多为盘山公路。

宗地 2 所处位置交通较便捷，距离国道 209 约 500 米范围内。

2、道路交通条件

西坡镇交通便利，通讯快捷。209 国道纵贯全镇，还有多条通往各乡镇的公路，镇村公路总里程 200 余公里，道路纵横全境，客运、货运畅通无阻。

宗地 1 通过自建公路可连接到村建道路，距离主干道 209 国道约 3 公里，距离高速路入口约 22 公里。

宗地 2 紧邻次干道，距离主干道 209 国道约 1.5 公里，距离高速路入口约 20 公里。

3、基础设施状况

宗地 1、宗地 2 红线外区域市政配套设施达“三通”，即通电、通讯、



通路。

1) 通路：宗地 1 临支路、宗地 2 临次干道均可直达 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。

4、环境条件：待估宗地 1 远离城市、远离主干道，周边绿化较好，空气较好，无噪音，环境较优。宗地 2 位于临近国道 209，空气污染、噪音污染，环境较劣。

5、产业集聚规模：宗地 1、宗地 2 周边煤矿企业较多聚集度较优。

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 位于乡宁县西坡镇韩咀村，总面积为 160821 平方米，登记用途为工业用地，实际用途工业用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 45.77 年；规划容积率 0.11，实际容积率 0.82；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)；宗地形状不规则；地质状况较好，所处区域地势不平坦，有一定坡度；一面临自建道路可通达到 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 131576.76 平方米，均未办理房屋所有权证。

宗地 2 位于乡宁县西坡镇韩咀村，总面积为 22197 平方米，登记用途为工业用地，实际用途工业用地；土地使用权类型为出让，截至估价期日尚有 45.77 年；规划容积率 0.22，实际容积率 0.5；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)；宗地形状较规则；地质状况较好，所处区域地势不平坦，有一定坡度；一面临自建道路可通达到 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 11079.35 平方米，均未办理房屋所有权证。



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（山西省乡宁县）
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、《乡宁县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



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（山西省乡宁县）
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、假设开发法、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》，根据乡宁县房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。

待估宗地近三年所处区域工业用地交易案例极少，故不适用市场比较法；待估宗地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；待估宗地为工业用地，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。



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。

乡宁县基准地价估价期日为 2016 年 10 月 1 日，与本次估价期日相近，虽待估宗地不位于基准地价覆盖范围内，但可参照基准地价末级地价进行修正测算得出待估宗地评估结果，因此选择基准地价系数修正法。

综上，本次评估选择成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

(三)估价结果

1、地价确定的方法

选取成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估，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，由于待估宗地位置偏远距基准地价覆盖范围有一定距离，且基准地价公布时日尚短，对工业用地市场价格影响尚未体现出来；而成本逼近法土地取得费、税费等取值较客观合理；故本次评估取基准地价系数修正法权重为0.3，成本逼近法结果取权重0.7，拟采用两种方法的加权平均值作为最终价格。

宗地序号	基准地价系数修正法		成本逼近法		单位地价(元/M2)
	单价	权重	单价	权重	
宗地 1	195.94	0.30	106.44	0.70	133
宗地 2	201.06	0.30	107.51	0.70	136

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	碟子沟	160821	133	2138.92
宗地 2	西家沟	22197	136	301.88
合计		183018		2440.80

总面积：183018 平方米

宗地总地价：2440.80 万元

大写：贰仟肆佰肆拾万捌仟元整(货币种类：人民币)



单价：133.36 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。
- 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，

（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中煤华晋能源有限责任公司股权，涉及山西中煤华晋能源有限责任公司 2 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



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（山西省乡宁县）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。



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（山西省乡宁县）

5、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