

备案号：14053171B0003

查询码：EF395114



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%股权项目涉及国有土地使用权估价（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 006 号

提交估价报告日期：2017 年 9 月 5 日

估价报告备案日期：2017 年 9 月 5 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，为上述经济行为提供客观、公正的价格参考依据。

四、估价期日

二〇一六年十二月三十一日

估价期日是由委托方根据此次经济行为确定。

五、估价日期

二〇一七年八月十三日至二〇一七年八月三十一日

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 2016 年 12 月 31 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 46.27 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

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



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 46.27 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
2017年9月5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山西中煤华晋能源有限公司49%股权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006号

估价日期：2016年12月31日

估价目的：见表下 估价期日的土地使用性质：出让

编号	宗地名称	估价期日土地使用权人	土地权证编号	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		
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	宗地红线外三通(通路、通讯)及红线内场址平整	46.27	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	宗地红线外三通(通路、通讯)及红线内场址平整	46.27	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到期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

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9月5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 46.27 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 46.27 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；

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% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省乡宁县）

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：46.27 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：46.27 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 46.27 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 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%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省乡宁县）

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	空压机站	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》。

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



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，汉为骊县。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



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



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 46.27 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 46.27 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

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



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	196.18	0.30	106.56	0.70	133
宗地 2	201.30	0.30	107.64	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

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



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



土地估价技术报告

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 006 号

土地估价技术报告编号：晋国昇元地评技字(2017)第 006 号

提交估价报告日期：2017 年 9 月 5 日

关键词：山西省乡宁县

购买股权

山西国昇元土地估价有限公司

2017 年



土地估价技术报告

第一部分 总述

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%股权项目涉及国有土地使用权估价（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

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、项目背景：因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，山西焦化集团有限公司向山西焦煤集团递交申请材料，山西焦煤集团报请山西省国有资产监督管理委员会，山西省人民政府国有资产监督管理委员会出具了“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）批复同意该事宜。

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、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：二〇〇七年七月一日



估价资格有效期：至二〇一六年六月三十日

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，为上述经济行为提供客观、公正的价格参考依据。

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》(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 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

六、估价期日

二〇一六年十二月三十一日

估价期日是由委托方根据此次经济行为确定。

七、估价日期

二〇一七年八月十三日至二〇一七年八月三十一日

八、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2016年12月31日的规划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46.27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46.27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。

九、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

十、估价结果和估价报告的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

- 1、现土地使用者合法取得土地使用权，并支付有关税费。
- 2、估价对象得到依法利用，并会产生相应的土地收益。
- 3、估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。
- 4、在估价期日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- 5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 6、土地使用权人提供资料属实。
- 7、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、年期、估价期日等设定条件。
- 8、评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线



内场地平整状况。

9、估价对象可持续利用为估价的前提条件。

10、本次评估结果是在估价设定用途、设定使用年限、设定开发程度、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、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	签 名
席胜军	2004140029	 席胜军
樊艳华	2008140014	 樊艳华



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%股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省乡宁县）

十二、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9月5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：0351-8330655/656/657
邮编：030006



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

➤ 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：46.27 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：46.27 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 46.27 年。

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
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	空压机站	框架	1 层	881.3	2013 年 1 月

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% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省乡宁县）

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

二、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 $110^{\circ}30'18''\sim 111^{\circ}16'57''$ ，北纬 $35^{\circ}41'30''\sim 36^{\circ}09'07''$ 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°C ，一月份最冷，平均气温在零下 6°C ，七月份最热，平均气温在 29°C ，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%。



6、产业政策

近年来乡宁县经济社会发展日新月异，经过全县上下干部群众的集体努力，有了新的突破，有力推动了经济社会快转型、大跨越。

一是农业产业初具规模。乡宁县财政亩均补贴 1150 元，新发展核桃 1.4 万亩，总面积达到 13.8 万亩；积极扶持葡萄、翅果、苹果等特色产业发展，实施“一村一品”专业村项目 25 个、千亩以上特色产业专业村达到 53 个。

二是工业转型步伐加快。认真落实省、市煤炭减负优惠政策，乡宁县制定了减负措施 12 条，加快矿井建设进度，1 座建成投产，5 座申报联合试运转，焦化企业完成兼并重组，煤炭产业集约化程度不断提高，全年生产原煤 858 万吨。补充完善了“内留外引”优惠政策，出台了《中小微企业“惠商贷”管理办法》，戎子酒庄和琪尔康销售收入突破 4 亿元，云丘山旅游、双凤祥核桃等新兴产业快速崛起，发展势头良好。

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



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 46.27 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 46.27 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

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、估价方法与估价过程

◆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、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。

◆估价过程

（一）基准地价系数修正法

1、基准地价内涵

根据乡宁县基准地价的内涵为估价期日：2016 年 10 月 1 日；开发程度：“五通一平”（宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路，红线内场地平整）；按照法定最高出让年期设定为：商业用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年；设定容积率：商业 2.0，住宅 2.0；无他项权利限制下的出让土地使用权价格。

乡宁县城城区基准地价表

土地级别	商业		住宅		工业	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一级	1714	114.3	1275	85.0	375	25.0
二级	1162	77.5	870	58.0	289	19.3
三级	602	40.1	544	36.3	213	14.2

乡宁县工业用地区域及个别修正因素说明表（三级）

	优	较优	一般	较劣	劣
道路类型	交通型主干道	混合型主干道	交通型次干道	混合型次干道	支路、街巷



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% 股权项目涉及国有土地使用权估价（山西省乡宁县）

距长途汽车站距离	<1000M	1000-2000M	2000-3000M	3000-4000M	>4000M
供电	双回路		单回路		供电无保障
供水	市政供水网供水		自备井供水		目前无供水设施
排水	市政排水、雨污分流		雨污合流		自然排水
地形坡度	平坦，适宜建筑	坡度较小	一般	有一定坡度	坡度较大
宗地形状	规则		较规划		不规则
宗地面积	面积适中，有利于工业企业布局		面积较适中，对工业企业布局有一定影响		面积过大或过小，对工业企业布局影响较大
临街条件	二面以上临街		一面临街		不临街
产业集聚	高，2 公里范围内有 3 家以上相关企业		较高，2 公里范围内有 1-2 家相关企业	较低，2 公里范围内仅 1 家相关企业	低，2 公里范围内无相关企业
规划条件	重点工业区	鼓励工业区	可规划工业	可作为工业，但有限制	不宜发展工业区

乡宁县工业用地区域及个别因素修正系数表（三级）

	优	较优	一般	较差	劣
道路类型	2.676	1.338	0	-0.846	-1.691
距长途汽车站距离	2.676	1.338	0	-0.346	-0.691
供电	1.784		0		-1.127
供水	1.427		0		-0.902
排水	1.427		0		-0.902
地形坡度	1.07	0.535	0	-0.338	-0.676
宗地形状	1.07		0		-0.676
宗地面积	0.714		0		-0.451
临街条件	1.427		0		-0.902
产业集聚	1.784		0		-1.127
规划条件	1.784	0.892	0	-0.564	-1.127

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$\text{土地单价} = \text{基准地价} \times K_i \times (1 \pm \sum K) + D$$

式中： K_i ——期日修正系数、容积率和土地使用权年期等修正系数

D ——土地开发程度修正值

2、确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于基准地价覆盖范围外，本次评估参照工业末级进行评估，工业三级基准地价为 213 元/平方米。

3、确定期日修正系数（ K_1 ）

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



本次评估的估价日期为 2016 年 12 月 31 日，基准地价基准日为 2016 年 10 月 1 日，相时间接短，地价变化不大，故不需要进行期日修正。

4、确定土地使用权年期修正系数（K₂）

估价对象设定使用年期为 46.27 年与基准地价对应的年期不一致，故需要进行年期修正。

土地使用年期修正系数公式为：

$$K_2 = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

公式中：

K₂——土地使用年期修正系数

r——土地还原率 8% [根据《乡宁县土地估价定级报告》取还原率 8%]

n——待估宗地设定使用年限

m——基准地价设定使用年限

$$K_2 = 0.9928$$

5、编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

根据基准地价修正体系，对照估价对象的区域及个别条件，进行修正，确定区域因素和个别因素修正。

待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

碟子沟	因素说明	优劣度	修正系数
道路类型	支路、街巷	劣	-1.691
距长途汽车站距离	>4000M	劣	-0.691
供电	单回路	一般	0
供水	自备井供水	一般	0
排水	自然排水	劣	-0.902
地形坡度	坡度较大	劣	-0.676
宗地形状	不规则	劣	-0.676
宗地面积	面积较适中，对工业企业布局有一定影响	一般	0
临街条件	不临街	劣	-0.902
产业集聚	低，2 公里范围内无相关企业	劣	-1.127
规划条件	可作为工业，但有限制	较劣	-0.564
合计			-7.229

西家沟	因素说明	优劣度	修正系数
道路类型	混合型次干道	较劣	-0.846
距长途汽车站距离	>4000M	劣	-0.691
供电	单回路	一般	0

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：太原市高新区区长冶路 226 号高新动力港 6 层



西家沟	因素说明	优劣度	修正系数
供水	自备井供水	一般	0
排水	自然排水	劣	-0.902
地形坡度	坡度较大	劣	-0.676
宗地形状	较规划	一般	0
宗地面积	面积较适中，对工业企业布局有一定影响	一般	0
临街条件	一面临街	一般	0
产业集聚	低，2公里范围内无相关企业	劣	-1.127
规划条件	可作为工业，但有限制	较差	-0.564
合计			-4.806

6、容积率修正系数

容积率高低对工业用地价格影响很小，故本次评估不进行容积率修正。

7、待估宗地在现状利用条件下的价格

碟子沟土地单价 = 基准地价 × K_1 × K_2 × (1 ± ∑K)

$$= 213 \times 1 \times 0.9928 \times (1 - 7.229\%)$$

$$= 196.18 \text{ 元/平方米}$$

西家沟土地单价 = 基准地价 × K_1 × K_2 × (1 ± ∑K)

$$= 213 \times 1 \times 0.9928 \times (1 - 4.806\%)$$

$$= 201.3 \text{ 元/平方米}$$

8、开发程度修正

待估宗地地价影响因素修正表中已对开发程度进行了修正。

9、基准地价系数修正法的评估测算过程及测算结果

设定开发程度条件下的碟子沟宗地地价 = 196.18 元/平方米

设定开发程度条件下的西家沟宗地地价 = 201.3 元/平方米

(二) 成本逼近法

1、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，再加上一一定的利润、利息和应缴纳的税金及土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资包括土地取得费和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，加上土地增值



收益，从而求得土地的价格。

2、计算公式

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

3、测算过程

(1)土地取得费及税费

①土地取得费

土地取得费是指征收待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。根据《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修订）中第四十七条规定“征收土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费”，结合《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2008年5月16日修订）的规定其他有关文件，按照规程要求，为了作好此次评估工作，故评估人员以乡宁县征地一般标准进行取值，亩产值根据耕地年产值确定，目前获得类似估价对象土地所需支付的费用主要有：

A.土地补偿费、安置补助费

根据《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2008年5月16日修订）中二十七条规定：“征收基本农田，按照该耕地被征收前三年平均年产值的八至十倍补偿；征收农村宅基地，按照邻近耕地的补偿标准支付土地补偿费；征收空闲地、荒山、荒地的，按照该土地被征收的前三年平均年产值的三至六倍补偿”。

据国家规定：征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算，需要安置的农业人口数按照被征收的农地数量除以征收前被征收单位平均每人占有耕地的数量计算。根据《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2008年5月16日修订）中二十八条规定“征收基本农田的，按照该耕地被征收前三年平均年产值的五至六倍补偿；征收空闲地、荒山、荒地的不给安置补助费”；第三十条规定：“如果按规定支付的土地补偿费用和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有的生活水平，经批准可增加安置补助费。但是，土地补偿费和安置补助费的总和不能超过土地被征收前三年平均年产值的三十倍”。



根据《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）及所附乡宁县征地统一年产值标准汇总表，待估宗地处于西南部破碎残垣区域征地统一年产值标准为 1565 元/亩，征收农用地补偿倍数为 26 倍，则土地补偿费、安置补助费为 37560 元/亩，即 56.34 元/平方米；征收未利用地补偿倍数为 6 倍，无安置补助费，则土地补偿费为 9390 元/平方米，即 14.09 元/平方米。

根据估价师现场勘查待估宗地位于山区，周边多为未利用地，零星分布梯田。根据官方数据公布，西坡镇总面积 83.86 平方公里，耕地面积 19742 亩，耕地占比约 16%，本次评估按照待估宗地所处区域耕地所占比例测算待估宗地的耕地所占比例，则待估宗地耕地占比为 16%，未利用地占比为 84%。

具体计算见土地取得费及税费一览表

B. 青苗及地上物补偿费

待估宗地中农用地青苗补偿费：根据《中华人民共和国土地管理法》（1999 年 1 月 1 日起施行）中第四十七条规定“征收土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费”，结合《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》的规定、依据有关文件，征收待估宗地农用地的青苗补偿费按其年产值的 1 倍补偿，本次评估取年产值的 1 倍。

待估宗地中未利用地不取青苗及地上附着物补偿。

具体计算见土地取得费及税费一览表

C 农民社会保障费

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：每征收一亩农用地由用地单位在现行补偿标准基础上按各县（市、区）平均征地统一年产值标准的五倍提高征地补偿费用。

乡宁县平均征地统一年产值标准为 1222 元/亩，则农民社会保障费为 9.17 元/平方米。

② 税费

D 耕地占用税

依据山西省人民政府令 229 号文件（2010 年 8 月 4 日公布实施）规定，



乡宁县耕地占用税征收税额为 18 元/平方米。

E 耕地开垦费

根据《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》第十六条规定，耕地开垦费按照该耕地被占用前三年平均年产值的八至十二倍向被占用土地所在地市、县人民政府缴纳，本次评估耕地开垦倍数取十二倍。

(2) 土地开发费

根据山西省财政厅、山西省住房和城乡建设厅《关于城市基础设施配套费转为政府性基金管理有关问题的通知》（2014 年 11 月 7 日公布）精神，以及对乡宁县部分新征地土地开发基础设施配套情况的调查和土地开发成本的测算，根据宗地所处区域的实际位置，经过实地调查，宗地开发程度费用明细表如下：

土地开发程度	通路	供电	供水	排水	通讯
五通	12	10	10	8	8

红线外“三通”开发费=12+10+8=30 元/平米

经过调查了解确定场地平整费为 15 元/平米

待估宗地开发费=45 元/平米

(3) 投资利息

根据待估宗地的规模及项目占地的特点，宗地土地开发周期为 1 年。投资利息率按中国人民银行公布的固定资产一年期贷款利息率 4.35% 计，假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，故：

投资利息 = 土地取得费及相关税费 × 土地开发年期 × 利率 + 土地开发费 × 1/2 × 土地开发年期 × 利率

(4) 投资利润

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

投资利润 = (土地取得费及税费 + 土地开发费) × 利润率

(5) 土地成本



土地成本=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润

(6) 土地增值收益

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

土地增值收益 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润) × 25%

(7) 无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 5 项加和即得无限年期土地使用权价格。

无限年期土地使用权价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

(8) 待估宗地有限年期土地价格确定

依据成本逼近法测算地价公式：

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

年期修正系数 $K = 1 - 1/(1+r)^n$

其中：r——土地还原利率(根据《乡宁县城市土地定级估价报告》综合确定土地还原利率取 8%)

n——使用年期(46.27 年)

K=0.9716

土地取得费及税费一览表

地类	亩产值 元/亩	土地补偿安置 补助倍数	土地补偿 费和安置 补助费 (元/m ²)	地上附着 物及青苗 补偿费 (元/m ²)	农民社会 保障 费(元 /m ²)	土地取得 总费 (元 /m ²)	耕地占 用税(元 /m ²)	耕地 开垦 费(元 /m ²)	土地取得 费及 税费总 计(元 /m ²)
耕地	1565	24	56.34	2.35	9.17	67.86	18.00	28.17	114.03
未利用地	1565	6	14.09			14.09			14.09



成本法计算表

宗地名称	土地开发费 (元/m ²)	投资利息 (元/m ²)	投资利润 (元/m ²)	土地成本费 (元/m ²)	土地增值收益 (元/m ²)	使用年期	年期修正系数	单价 (元/平方米)	面积比例	综合单价 (元/m ²)
耕地	45	5.94	23.85	188.82	47.21	46.27	0.9716	229.33	16%	107.64
未利用地	45	1.59	8.86	69.54	17.39	46.27	0.9716	84.46	84%	

(9) 个别因素修正

由于所选用的成本均为待估宗地所在区域的平均成本，因此，还应根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件，进行个别因素修正。

宗地 1	因素说明	修正系数%	宗地 2	因素说明	修正系数%
对外交通	距高速路入口约 22 公里，较便捷	0.5	对外交通	距高速路入口约 20 公里较便捷	0.5
对内交通	支路	-0.5	对内交通	次干道	0
宗地面积	对企业布局无影响	0	宗地面积	对企业布局无影响	0
宗地形状	不规则	-0.5	宗地形状	较规则	0
地形地势	有一定坡度	-0.5	地形地势	有一定坡度	-0.5
地质	一般	0	地质	一般	0
合计		-1.00	合计		0

宗地 1 评估单价 = 107.64 × (1 - 1%) = 106.56 元/平方米

宗地 2 评估单价 = 107.64 × (1 + 0%) = 107.64 元/平方米

三、地价的确定

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/M ²)
	单价	权重	单价	权重	
宗地 1	196.18	0.30	106.56	0.70	133
宗地 2	201.30	0.30	107.64	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



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

土地估价委托书

兹委托山西国昇元土地估价有限公司，于基准日 2016 年 12 月 31 日，对位于乡宁县西坡镇韩咀村，土地证号：乡国用（2015）第 G04003 号、乡国用（2015）第 G04002 号，面积分别为 160821 平方米和 22197 平方米，用途为工业的 2 宗国有出让土地使用权进行价格评估，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。

山西焦化集团有限公司



山西焦化股份有限公司



2017 年 1 月

山西省人民政府国有资产监督管理委员会

晋国资产权函〔2014〕410号

山西省人民政府国有资产监督管理委员会 关于山西焦化集团有限公司将所持山西中煤华晋 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

山西焦煤集团有限责任公司：

你公司《关于山西焦煤集团有限责任公司将持有的山西中煤华晋能源有限责任公司49%的股权划转至山西焦化集团有限公司的报告》（山西焦煤字〔2014〕658号）、《关于同意山西焦化集团有限公司将持有的山西中煤华晋能源有限责任公司49%的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）及相关材料收悉。

为贯彻落实《山西省人民政府关于深化国资国企改革的实施意见》（晋政发〔2014〕17号），本着资源资产化、资产资本化、资本证券化的改革思路，为盘活存量国有资产，促进企业发展，根据国务院国资委《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》（国资发产权〔2009〕124号）及我委《关于规范上市公司国有股权管理的若干意见》（晋国资发〔2010〕17号），经研究，现就有关问题意见如下：

一、原则同意你公司董事会（山西焦煤董决〔2014〕11号）

作出的将你公司无偿划转给山西焦化集团有限公司持有的山西中煤华晋能源有限责任公司49%的股权注入山西焦化股份有限公司的决议。

二、你公司要按照国家和省有关规定，对上述股权资产进行清产核资、财务审计、资产评估，并以经省国资委核准的资产评估结果作为注入股权定价的依据。

三、请按照我委《关于省属企业选聘资产评估机构有关事项的通知》（晋国资发〔2013〕48号）及国家和省有关规定，对上述注入股权项目的评估机构进行选聘，并认真组织做好评估工作，确保评估质量。

四、请按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》以及国家和省有关规定，规范实施。

接文后，请积极开展相关工作。你公司要在确保国有资产保值增值的前提下，合理利用资本市场放大国有资本功效，充分发挥国有经济活力、控制力和影响力，进一步做好可行性分析论证，制定出具体的方案，另行履行审核手续。

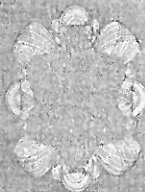
山西省国资委

2014年8月11日

乡用(2015)第C04002号

土地使用权人	山西中煤华晋能源有限责任公司			
地址	乡宁县西成镇郭听村			
地号	图号	取得用途	竣工日期	2003.9.27
用途(用途)	工业			
使用权来源	出让			
使用面积	22197 M ²	宗地面积		
		分摊面积		

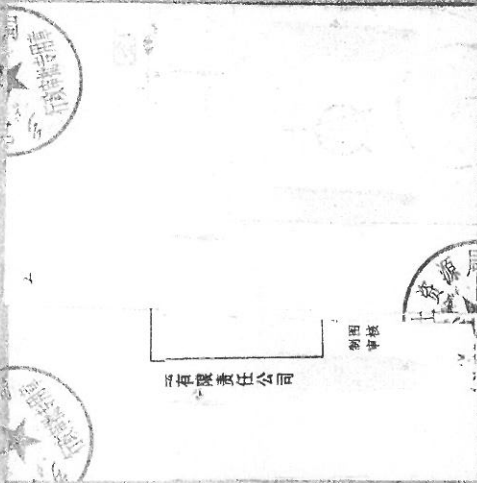
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



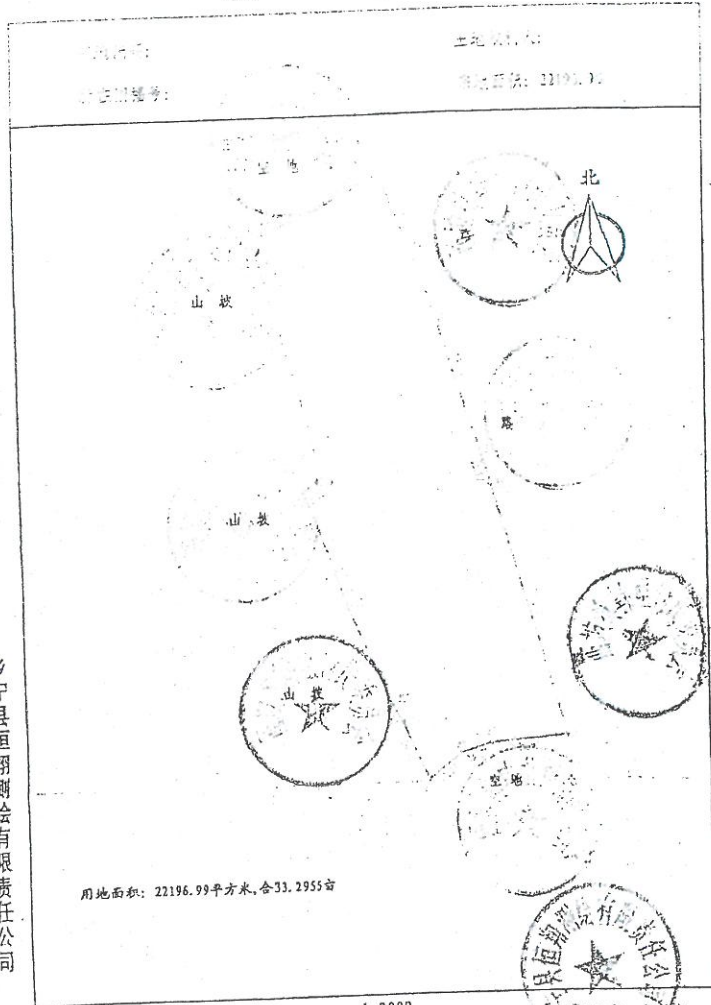
乡宁县人民政府 (章)
2015年11月28日



证书监制机关



宗地 图



乡宁县恒翔测绘有限责任公司

年 月 解析法测绘界址点
制图日期: 年 月 日
审核日期: 年 月 日

1:2000

制图者: 郝付有
审核者: 李雄杰

乡国用(2015)第 G04003 号

土地使用权人 山西中煤华晋能源有限责任公司

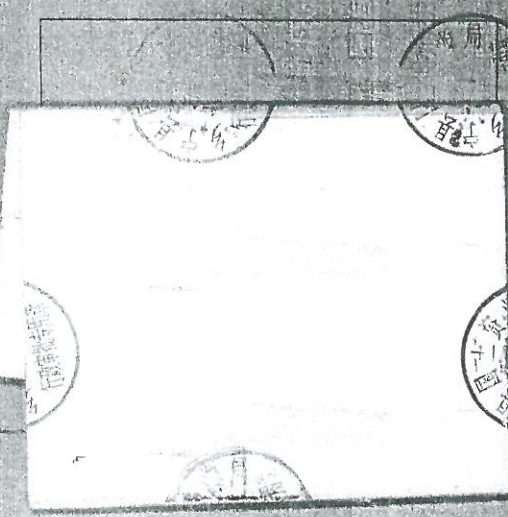
宗地号 乡宁县西滩镇韩峪村

宗地号	乡宁县西滩镇韩峪村
地类(用途)	工业
使用权类型	出让
使用面积	16082.46
取得价格	
竣工日期	2063.3.27
使用期限	
容积率	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



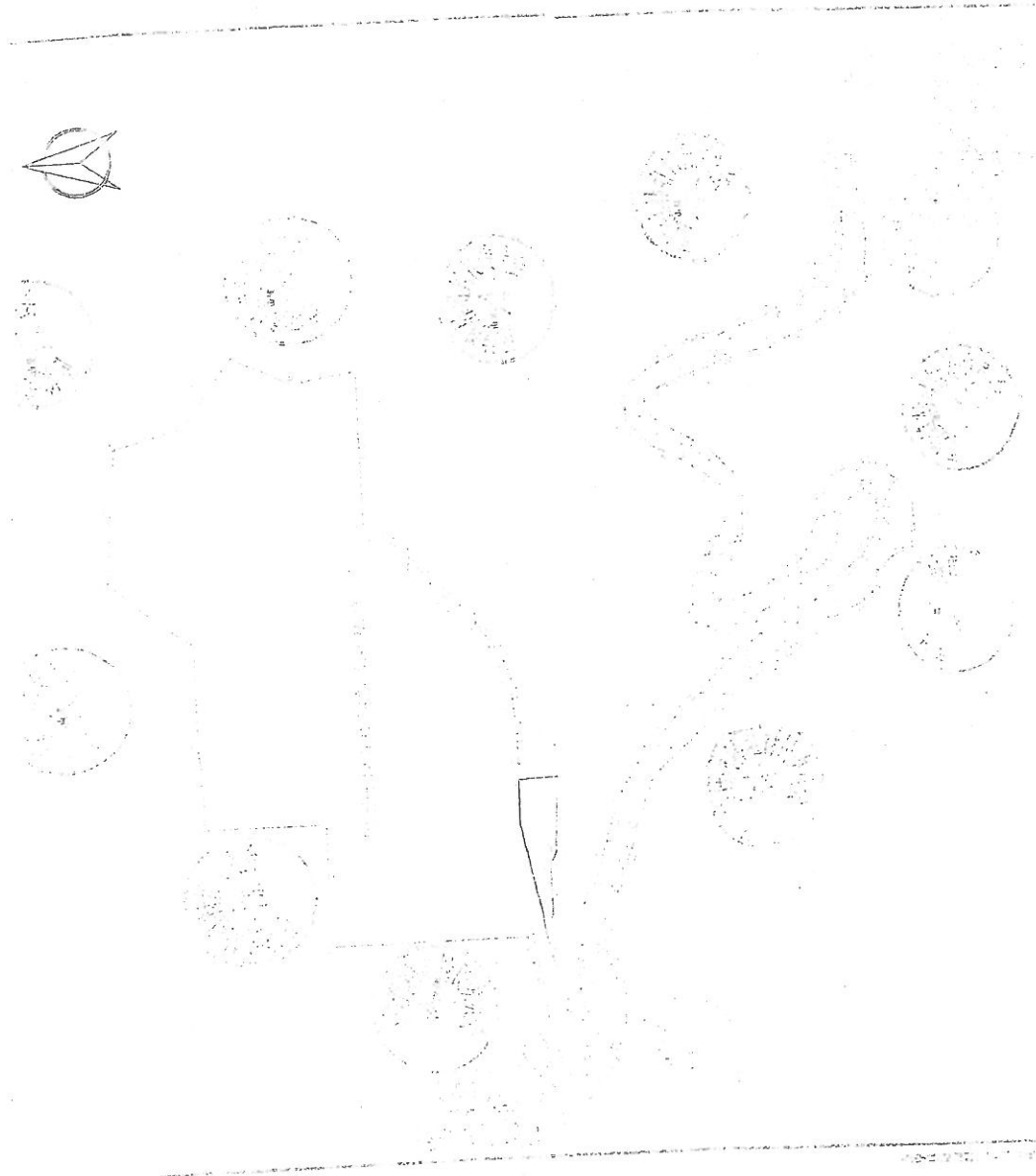
乡宁县人民政府
2015年9月22日



中华人民共和国土地管理法
土地管理专用章
No. 00075041008

国土局

2015年9月22日



100-100-100



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91140100068023110R

名称 山西国昇元土地估价有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 太原高新区长治路226号606室
法定代表人 席胜军
注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2013年05月06日
营业期限 2013年05月06日至2023年05月05日
经营范围 全国范围内从事土地评估业务以及咨询业务。(凭《土地评估中介机构注册证书》开展业务。)(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)***



登记机关



2015年12月08日

根据土地评估行业
自律管理的有关规定，
经审核，予以注册。

特发此证



本证书需与在线打印的土地评估中介机构年度考评合格证明同时使用

机构名称	山西国昇元土地估价有限公司
法定代表人	席胜军
工商注册号	(统一社会信用代码) 91140100068023110R
机构地址	太原市高新区长治路226号605室
联系电话	0351-8330668
邮政编码	030006
执业范围	全国范围内从事土地评估业务
有效期限	2021年6月30日
注册号	A201114007



中国土地估价师协会

China Real Estate Valuers Association

土地评估中介机构

2017年度年检合格证明

机构名称：山西国昇元土地估价有限公司

注册号：A201114007

工商注册号：（统一社会信用代码）91140100068023110R

执业土地估价师姓名(资格证书号)：

席胜军(2004140029), 骈艳娟(2000140091), 徐建荣(2002140065), 王晋青(96040021), 陈雁星(2000140057), 樊艳华(2008140014), 郑春花(2007140026)

本证明由机构登陆中国土地估价师协会网站自行打印，需与土地评估中介机构注册证书同时使用，机构详细信息请登录www.creva.org.cn查询

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号 No. 2004140029

姓名: 席胜军
Full Name

性别: 男
Sex

身份证号码: 142601197608133711
ID No.

持证人签名: _____
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 01 月 01 日
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC



持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号 No. 2008140014

姓名: 樊艳华
Full Name

性别: 女
Sex

身份证号码: 142401800601062
ID No.

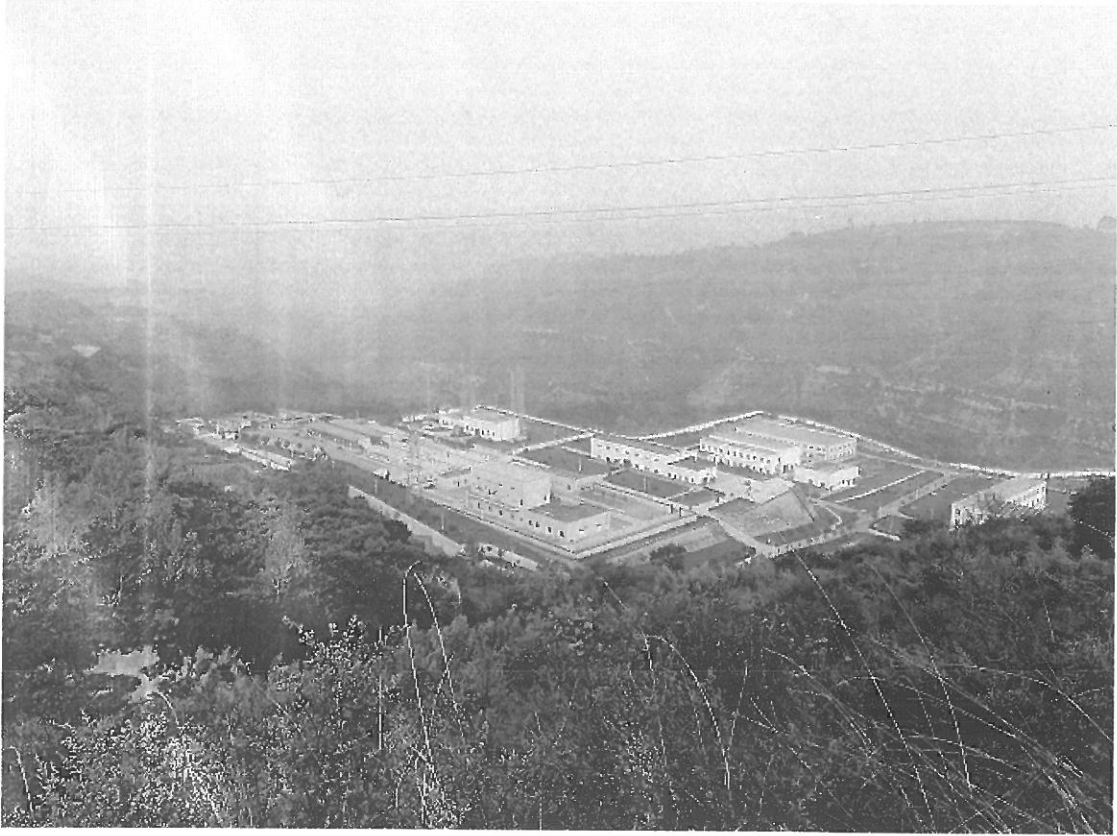
持证人签名: _____
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2029 年 2 月 28 日
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC





宗地 1 照片



宗地 1 照片



宗地 2 照片



宗地 2 照片

宗地 1

碟子



宗地 2

云汉桥

西家沟

枣卜咀

长咀湾

河家咀

庙坡

姚咀

韩咀村 韩咀中心校

西坡铺赵院新村

荣岭

裴子坡

清水潭

赵院村

毛则渠

沙灌

郭209

地坪湾

下桑岭

宗地 1